

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Scherl" Nr. 14/II der Stadt Meinerzhagen,
Kreis Lüdenschid, gemäß § 9 Abs. 6 BBauG vom 23. 6. 1960
(BGBL 1 Seite 341)

I. Allgemeine Situation der Stadt

Die Stadt Meinerzhagen ist eine überwiegend gewerbliche Wohngemeinde (Gemeindetypisierung nach Linde) mit 18.905 Einwohnern und 115,4 qkm Gesamtfläche (Stand 1. 3. 1974). Im Landesentwicklungsplan II ist sie zusammen mit der Stadt Kierspe als Entwicklungsschwerpunkt III. Ordnung mit einer zu erwartenden Einwohnerzahl von 50 000 EW ausgewiesen. Die Bevölkerungszahl steigt seit Beginn dieses Jahrhunderts in Meinerzhagen stetig an, ursächlich hierfür ist vor allem die zunehmende Industrialisierung der Stadt. Diese ständig steigende Bevölkerungszahl hat eine starke Grundstücksnachfrage und rege Bautätigkeit zur Folge.

Nachdem die im Bebauungsplangebiet Scherl (Ne. 14/I) ausgewiesenen Bauflächen fast vollständig bebaut sind, wird es erforderlich, die östlich angrenzenden Flächen zu verplanen um dem dringenden Bedürfnis nach weiteren bebaubaren Flächen Rechnung zu tragen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Die Stadt Meinerzhagen verfügt zur Zeit noch nicht über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Als Gründe hierfür treffen die langwierigen Abstimmungen mit den TÖB zu. Der Flächennutzungsplan-Entwurf wurde im Jahre 1970/71 nach § 2 Abs. 5 BBauG mit den TÖB abgestimmt. Hierdurch sind generelle Überarbeitungen erforderlich geworden, die das Offenlegungsverfahren verzögerten. Als der Flächennutzungsplan-Entwurf mit Erläuterungsbericht für die neue Offenlegung erarbeitet war, änderten sich die Zielsetzungen der Landesplanung. Die Prognosen für das Zieljahr des Planes wurden so stark verändert, daß eine generelle Neuerarbeitung des Flächennutzungsplan-Entwurfes erforderlich wurde. Nach der Neuerarbeitung dieses Entwurfes hat die Stadt Meinerzhagen sich mit den wesentlichen TÖB erneut abgestimmt, um Schwierigkeiten für das Genehmigungsverfahren auszuschließen. Anschließend wurde der Flächennutzungsplan-Entwurf mit dem Städtebaudezernat bei dem Regierungspräsidenten in Arnsberg abgestimmt.

Nach dieser Abstimmung und den hieraus notwendigen Überarbeitungen wurde der Flächennutzungsplan-Entwurf am 29. 4. 1974 dem Rat der Stadt Meinerzhagen vorgelegt. Dieser beschloß die Offenlegung des Flächennutzungsplan-Entwurfes nach § 2 Abs. 6 BBauG.

Die Verwaltung der Stadt Meinerzhagen bereitet zur Zeit die Offenlegung vor, die in den nächsten Wochen erfolgen wird.

Aus diesen vorgenannten zwingenden Gründen bittet die Stadt Meinerzhagen um die Genehmigung des Bebauungsplanes, vor der Rechtskraft des Flächennutzungsplan-Entwurfes.

II. Besondere Situation des Baugebietes

Das Baugebiet liegt östlich des Stadtkerns von Meinerzhagen angrenzend an eine vorhandene Bebauung (Bebauungsplangebiet Scherl Nr. 14/I) und nahe der östlich verlaufenden Bundesautobahn A 13. Im Süden wird es begrenzt durch die Bundesstraße B 54 und im Norden durch die Verlängerung der Straße "Unterm Hestenberg". Das Gelände ist ein fast ausschließlich flach geneigter Südhang.

III. Bodenordnung

Die zur geordneten Erschließung und Bebauung der Grundstücke im Plangebiet erforderliche Neuordnung des Grund und Bodens soll auf freiwilliger Grundlage erfolgen. Die Anwendung der Bestimmungen des Bundesbaugesetzes über die Enteignung bleibt allerdings vorbehalten.

IV. Erläuterung der Planung

Die Planung hatte die vorhandene äußere Erschließung mit einzubeziehen. Die Straßen "Unterm Hestenberg", Beethovenstraße und Willertshagener Weg" wurden in ihrer Verlängerung durch das Plangebiet geführt als Wohnsammelstraßen. Ausgehend von einer Wohnsammelstraße sind eine Ringstraße und zwei Stichstraßen als Erschließungsstraßen (Anliegerstraßen) in dem Baugebiet vorgesehen.

Das westl. Teilgebiet ist als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Östl. schließt sich ein ca. 40 m breiter Grünstreifen an. Hierauf folgt ein Gewerbegebiet NW (nicht wesentlich störend) zur Abschirmung der geplanten Wohngebäude gegen die Bundesautobahn A 13. Der Abstand BAB - gepl. Wohngebäude beträgt 200 m.

Die höchste Bebauung beträgt VIII Geschosse, die geringste I Geschoß. Die Abstufung der Geschößzahl geschah unter Berücksichtigung städtebaulicher Gesichtspunkte um eine allen Bedürfnissen gerecht werdende Stadtplanung mit der landesplanerisch angestrebten Einwohnerdichte zu verwirklichen.

V. Städtebauliche Werte:

<u>1. Planung</u>		Hauseinheiten Wohneinheiten Einwohner		
Geschoßhäuser	VIII geschossig	3	40	120
	VI "	1	30	90
	V "	1	25	75
	IV "	1	20	60
			<hr/>	<hr/>
			115	345
Reihenhäuser	IV "	1	24	72
	III "	1	18	54
	II "	3	36	108
			<hr/>	<hr/>
			78	234

Hauseinheiten Wohneinheiten Einwohner

Terassenhäuser I	geschossig	2	24	72
Hausgruppen	I a "	5	20	60
Doppelhäuser	I a "	2	6	18
Einzelhäuser	I a "	39	60	180
			<hr/>	<hr/>
			110	330
				ca. 909
				<hr/>

Insgesamt wurden im Plangebiet für die Geschöß- und Reihenhäuser bei 193 WoE 112 GGA und 127 GST ausgewiesen. Die übrigen Häuser wurden so konzipiert, daß eine ausreichende Anzahl Garagen und Stellplätze auf den Einzelgrundstücken erstellt werden können. Darüber hinaus wurden öffentliche Parkplätze für 125 KFZ ausgewiesen.

2. Bestand

Nicht vorhanden.

Größe des Bruttobaugebietes: 14,5 ha Wohnbaufläche

Besiedlungsdichte ca. : 63 EW/ha

VI. Kostenschätzung für die Erschließung

1. Art und Umfang der Erschließungsanlagen

1250 lfm. Sammelstraße	10,5 m breit	=	13.125 m ²
770 lfm. Anliegerstraße	8,5 m breit	=	6.545 m ²
120 lfm. Wohnwege	6,5 m breit	=	780 m ²
30 lfm. Fußwege	4,0 m breit	=	120 m ²
Parkplätze (öffentlich)	125 Stück		1.250 m ²
			<hr/>
			21.820 m ²
			<hr/>

2. Kostenzusammenstellung

Grunderwerb	654.600,-- DM
Straßen-Plätze- und Wegebau	1.366.500,-- DM
Straßenbeleuchtung	173.600,-- DM
Entwässerung	600.000,-- DM
<hr/>	
Gesamtkosten	2.794.700,-- DM
davon 10 % von der Stadt Meinerzhagen zu tragen	<u>280.000,-- DM</u>

Aufgestellt:

Meinerzhagen, 20. März 1974

Der Stadtdirektor
I. A.:



(Aschenberg)
Stadtbaumeister