

## Entwurfsbegründung

zur 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Auf den Breien" der Stadt Meinerzhagen

### A) Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 28 "Auf den Breien" der Stadt Meinerzhagen wurde im Jahre 1966 aufgestellt und erlangte 1973 seine Rechtsverbindlichkeit.

Zwischenzeitlich wurden 11 Änderungen durchgeführt, um den Bedürfnissen der Bauwilligen gerecht zu werden.

Der nördliche Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Auf den Breien" weist Grünfläche (Sportplatz) mit einer geringen überbaubaren Grundstücksfläche für Versorgungsbäude und Parkplatz aus und soll nunmehr einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Grund hierfür ist die direkt angrenzende und vorhandene Wohnbebauung, da aus Lärmimmissionsgründen ein Sportplatz an diesem Standort nicht mehr möglich ist.

Es ist beabsichtigt, auf diesem Gelände entlang der Straße "Am Sonnenhang" den Bau von 2-geschossigen Mehrfamilienhäusern und für den restlichen Bereich den Bau von Einfamilienhäusern zu ermöglichen.

### B) Beschreibung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich wird umgrenzt im Westen von der Straße "Am Sonnenhang" und nördlich von der Kreisstraße K 7 in Richtung Vorderhagen. Im Osten von der Bebauungsgrenze selbst und im Süden durch die bereits vorhandene Bebauung.

Es handelt sich im einzelnen um die Flurstücke Gemarkung Valbert, Flur 10, Flurstücks-Nr. 863, 942, 943 tlw., 944 und 1355.

### C) Planungsziel

Planungsziel ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes für die Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Das Gebiet wird von der Straße "Am Sonnenhang" mittels einer Erschließungsstraße, die in einem Wendehammer endet, erschlossen

Ebenfalls ist beabsichtigt, innerhalb dieses Geländes einen Kinderspielplatz anzulegen.

#### D) Planungsrechtliche Situation

Der seit dem 14.07.1978 wirksame Flächennutzungsplan stellt diesen Bereich des Bebauungsplanes als Grünfläche (Sportplatz) dar.

Parallel zum Bebauungsplanänderungsverfahren wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes von Grünfläche in Wohnbaufläche durchgeführt.

#### E) Festsetzung und Gestaltung

Die Festsetzungen für den Änderungsbereich sollen lauten:

Für den Teilbereich zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern:

WA (allgemeines Wohngebiet)  
II-geschossig  
o - offene Bauweise  
0,4 GRZ (Grundflächenzahl)  
0,8 GFZ (Geschoßflächenzahl)  
SD - Satteldach  
30° Dachneigung

Für den Teilbereich zur Errichtung von Einfamilienhäusern:

WA (allgemeines Wohngebiet)  
I-geschossig  
o - offene Bauweise  
0,4 GRZ (Grundflächenzahl)  
0,5 GFZ (Geschoßflächenzahl)  
SD - Satteldach  
30 - 40° Dachneigung

#### F) Äußere und innere Erschließung

##### 1. Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt durch die vorhandene Straße "Am Sonnenhang".

Die innere Erschließung erfolgt von der Straße "Am Sonnenhang" mittels einer Erschließungsstraße, die in einem Wendehammer endet.

##### 2. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch das städtische Wasserwerk.

3. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des Gebietes ist durch die Einleitung über den neu zu errichtenden Mischwasserkanal in die städtische Kanalisation sichergestellt.

4. Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Elektromark Hagen, mit Gas durch die Westfälische Ferngas AG.

5. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist durch wöchentlich stattfindende Abfallentsorgung gesichert. Sie erfolgt entsprechend der städtischen Satzung.

G) Kostenermittlung

1. Straßenbau

Ausbaukosten: 150 m x 1.700,00 DM/m = 255.000,00 DM

2. Wegebau

Ausbaukosten: 30 m x 500,00 DM/m = 15.000,00 DM

3. Straßenbeleuchtung

Ausbaukosten: 180 m x 200,00 DM/m = 36.000,00 DM

4. Wasserleitung

Ausbaukosten: 150 m x 200,00 DM/m = 30.000,00 DM

5. Kanalisation

Ausbaukosten: 150 m x 1.200,00 DM/m = 180.000,00 DM

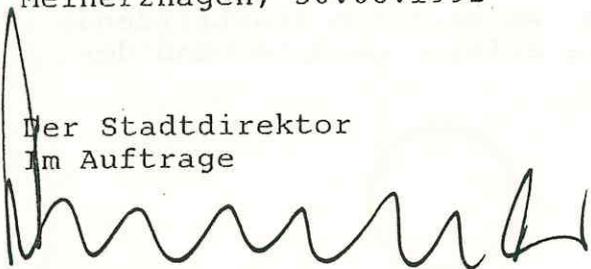
516.000,00 DM  
=====

H) Altlasten

Die seinerzeitigen Geländeauffüllungen in dem Änderungsbereich des Bebauungsplanes konnten von der Stadt Meinerzhagen nicht lückenlos überwacht werden. Es ist daher nicht ausgeschlossen, daß möglicherweise belasteter Boden oder auch Abfall dort abgekippt wurde. Daher ist es erforderlich, eine Überprüfung durchführen zu lassen. Über das Ergebnis des Gutachtens werden wir berichten.

Meinerzhagen, 30.06.1992

Der Stadtdirektor  
Im Auftrage



(Aschenberg)  
Stadtoberbaurat