Begründung

zum Bebauungsplanentwurf Nr. 46-1-"Fumberg-Schlenke" der Stadt Meinerzhagen

A) Bisheriges Verfahren

Der Rat der Stadt Meinerzhagen hat in seiner Sitzung am 28.02.1990 den Aufstellungsbeschluß über den Bebauungsplan Nr. 46 "Fumberg-Schlenke" gefaßt. Bei den weiterführenden Arbeiten hat sich herausgestellt, daß wegen der fehlenden Detailplanung der L 306 n (Südumgehung) der Bebauungsplan qualifiziert nur für den südlichen Teilbereich aufgestellt werden kann.

Die Bürger sind gemäß § 3 BauGB und die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB zu beteiligen.

B) Beschreibung des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt ca. 1 km südöstlich des Stadtkerns zwischen der nach Gummersbach führenden Landstraße L 323 und der Straße "Im Brannten".
Das Gebiet umfaßt im Westen einen Abschnitt der L 323 und das östlich davon gelegene Wohngebiet an der Danziger- und der Schlenker Straße.
Der südliche und zugleich größte Teil des Plangebietes erstreckt sich über eine zum höchsten Punkt des Gebietes, dem "Fumberg" (462,8 m ü. NN) und dem Wald hin ansteigende landwirtschaftliche Nutzfläche (NW exponiert), die im Osten von der Straße "Im Brannten" begrenzt wird.
Im Norden grenzt das Gebiet an die geplante Südumgehung L 306 n.

Es handelt sich im einzelnen um die Gemarkung Meinerzhagen, Flur 17, Flurstücks-Nr. 175, 230, 262, 276, 286, 298 tlw., 299 tlw., 311, 348, 360, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 374, 412, 567, 705, 719, 720, 760, 775 tlw., 785, 800, 819 tlw., 923, 924, 925, 959, 980, 981, 998, 999, 1016, 1023, 1025, 1027, 1038, 1064, 1074, 1075, 1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109 tlw., 1110, 1111, 1113, 1114 tlw., 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121,

Flur 18, Flurstücks-Nr. 205 tlw., 262, 266 tlw.,

Flur 40, Flurstücks-Nr. 207 tlw., 208 tlw., 210 tlw., 211 tlw., 212, 213, 214, 215 tlw., 234, 239 tlw., 240 tlw., 273, 274, 275, 276, 287 tlw., 296 tlw., 298 tlw., 624 tlw., 625 tlw., 756 tlw., 757 tlw., 762 tlw..

C) Planungsrechtliche Situation

Der seit dem 14.07.1978 wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich dieses Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar.

D) Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil von Meinerzhagen. Es grenzt nördlich und westlich an bestehende Wohnbebauung an. Zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung ist der Bau der L 306 n geplant. Diese Straße soll den Innenstadtbereich von Meinerzhagen verkehrlich entlasten. Durch den Bau dieser Straße dürfen die angrenzenden Wohnbereiche keine Lärmimmissionen erfahren, die die für allgemeine Wohngebiete zulässigen Werte von tags 55 dB (A) und nachts 45/40 dB (A) überschreiten. Aufgrund der bisherigen Geländeuntersuchungen wird davon ausgegangen, daß die Höhe der Lärmschutzeinrichtungen die Höhe von 4,00 m über natürlichem Gelände nicht wesentlich übersteigen wird und von daher aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen als zumutbar zu bezeichnen ist. Selbst bei geringfügigen Überschreitungen von 1 bis 2 dB (A) sind diese hinnehmbar, da aufgrund der vorgeschriebenen Wärmeschutzfenster bereits Fenster der Lärmschutzklasse 1 eingebaut werden müssen. Grundrißausrichtungen von Schlafräumen zur lärmabgewandten Seite bleiben den planenden Architekten empfohlen, sind aber nicht als Festsetzungen erforderlich.

E) Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes Nr. 46-1-"Fumberg-Schlenke" ist es, entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes Wohnbauflächen planungsrechtlich verbindlich festzusetzen, um somit die bauliche Entwicklung weiterzuführen und dringend benötigte Bauflächen für den Mietwohnungs- und Eigenheimbau zu schaffen.

F) Festsetzungen und Gestaltung

1. planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes wird ausschließlich die Nutzungsart "allgemeines Wohngebiet - WA -" festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf III bzw. II bzw. I festgesetzt, um entsprechend der bisherigen baulichen Entwicklung eine weitere homogene Gestaltung zu ermöglichen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl ist eine Obergrenze gemäß § 17 (1) BauNVO.
Da durch die Festsetzungen ausschließlcih ein- bzw. zwei- bzw. dreigeschossige Gebäude ermöglicht werden, leitet sich die GFZ mit 0,5 bzw. 0,8 bzw. 1,2 ab.

Das Maß der baulichen Nutzung wird begründet mit der Zielsetzung , die vorhandene Maßstäblichkeit der angrenzenden Ortsstruktur zu wahren und auch für die zukünftige Entwicklung zugrunde zu legen.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das Plangebiet wird unter Berücksichtigung der vorhandene und der an das Plangebiet angrenzenden Baustruktur und der geplanten Grundstücksstruktur die offene Bauweise festgesetzt Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen und Baulinien umschrieben. Hierdurch wird den individuellen Wünschen der Bauherren ausreichend Rechnung getragen.

4. Höhe baulicher Anlagen und Gebäude

Für bauliche Anlagen und Gebäude werden ergänzende Festsetzungen zur Höhe der Traufe und des Firstes gemäß § 16 BauN getroffen, um eine gleichmäßige Höhenentwicklung zu gewährleisten.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen beziehen sich auf das natürliche Gelände. Ausgangspunkt für die Planung ist die bei der Stadt Meinerzhagen vorhandene topografische Karte im Maßstab 1 : 1000 mit eingezeichneten Höhenschichtlinien.

5. Dächer

Als Dachform werden Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdachformen ermöglicht.

6. Verkehrsflächen

Außer der Haupterschließungsstraße (Weiterführung der Schlenker Straße) sind die anderen Straßen als Mischverkehrsflächen festgesetzt und entsprechend schmaler dargestellt.

7. Grünflächen

Etwa mittig im Bebauungsplanbereich verläuft eine großzügig ausgewiesene Grünfläche in nord-südlicher Richtung. In dieser Grünfläche ist die Anlage von einem bzw. mehreren Kinderspielplätzen geplant.

Ebenfalls südöstlich an den Bebauungsplanbereich angrenzend ist eine weitere Grünfläche dargestellt.

Nähere Angaben zu den öffentlichen und privaten Grünflächen, dem Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, Straßenbegleitgrün sowie der Gestaltung der Baugrundstücke selbst ist dem separat erstellten Grünordnungsplan zu entnehmen, welcher Bestandteil dieser Entwurfsbegründung ist. Er ist als Anlage beigefügt.

G) Erschließung

1. Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt durch die vorhandene Schlenke Straße und einen geplanten Anschluß an die Straße am Schützenplatz bzw. nach dem Bau der L 306 n an dieselbe.

Die innere Erschließung erfolgt durch eine Haupterschließungsstraße (Sammelstraße) mit 13 m Breite bei 5,50 m Fahrbahn und 1,50 m Gehwegbreite und einem Grün-/Parkstreifen von jeweils 2,25 m.

Die weitere verkehrliche Erschließung erfolgt über Anliegerstraßen, die als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden sollen.

2. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch das städtische Wasserwerk über bereits vorhandene Anschlüsse.

3. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch die Einleitung in die bereits vorhandene Kläranlage der Stadt Meinerzhagen 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.

Anfallender Bodenaushub soll auf den Grundstücken verbracht werden, um Deponiekapazitäten zu schonen und die Böden einer weiteren Nutzung zuzuführen.

H) Altlasten

Mögliche Altlasten sind für den Bereich des Bebauungsplangebiete nicht bekannt. Das Gelände, welches in seiner ursprünglichen Geländeform noch besteht, wurde landwirtschaftlich genutzt.

I) Immissionsschutz

Wie unter D) bereits beschrieben, darf der Bereich dieses Bebauungsplanes keine unzumutbare Lärmimmission durch den Bau der L 306 n (Südumgehung) erfahren. Die Richtwerte betragen tags 55 dB (A) und nachts 45 /40 dB (A). Dies ist bei der Detailplanung der L 306 n nachzuweisen.

K) Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist aufgrund des Bedarfs bzw. vorliegender zahlreicher Anfragen kurzfristig vorgesehen. Maßnahmen im Sinne der §§ 175 ff BauGB (Baugebot, Modernisierung oder Instandsetzungsgebot, Pflanzgebot oder Abbruchgebot) sind nicht vorgesehen. Sollte die Verwirklichung des Bebauungsplanes in dem zu erwartenden Zeitraum nicht erfolgen, so behält sich die Stadt Meinerzhagen nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange Maßnahmen im Sinne der §§ 175 - 179 BauGB vor,

Meinerzhagen, 14.05.1991

Der Stadtdirektor

(Pierlings)