Begründung
zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1
„Fumberger Weg“
gem. § 12 i. V m. § 9 (8) BauGB
(Entwurf)

1.) Plangebiet:

Das 3.875,00 m² große Plangebiet umfaßt die Flurstücke Gemarkung Meinerzhagen, Flur 40 Nrn. 169 und 322 teilweise. Es liegt im südöstlichen Siedlungsgebiet von Meinerzhagen am sogenannten „Fumberger Weg“. Es grenzt im Norden an den katholischen Friedhof, im Westen an den „Fumberger Weg“ und im Süden und Osten an vorhandene Wohnbebauung bzw. an die Straße „Fumberg“ an.

2.) Übergeordnete Planungen/Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

Das Plangebiet ist von drei Seiten – wenn auch nur locker – von Wohnbebauung umgeben. Die geplante und absehbare weitere bauliche Entwicklung wird das Umfeld des Plangebietes baulich ergänzen. Der Außenbereich wird durch die Inanspruchnahme des Plangebietes, geschont.
Eine Bebauung der betroffenen Flächen ist somit eine wünschenswerte Arrondierung des Siedlungsschwerpunktes von Meinerzhagen (Innenentwicklung).

Der in Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Stadt Meinerzhagen berücksichtigt dies.

Die im derzeit noch gültigen Flächennutzungsplan als „Grünfläche“ dargestellten Gebietsteile sollen zukünftig ebenfalls die Darstellung „Wohnbaufläche“ erhalten; Teilbereiche werden bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird somit aus dem künftigen Flächennutzungsplan entwickelt sein.

3.) Ziel und Zweck der Planung:

Der Vorhabenträger, die Multi-Bau GmbH, Gerichtstr. 18, 58540 Meinerzhagen, des Herrn Dipl.-Ing. Thomas Hanses, beabsichtigt, im Plangebiet Wohnhäuser als Doppel- bzw. Einzelhäuser zu errichten.

Da deren Erschließung nicht gesichert ist, soll eine Stichstraße die innere Erschließung des gesamten Plangebietes sicherstellen.

Das Gesamtvorhaben ist in der dargestellten Größenordnung nicht auf Grundlage des § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteile) zulässig. Daher bedarf es der Schaffung von verbindlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen, die durch Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB erfolgen soll.

4.) Bestandsaufnahme:

Das 3.875,00 m² große Plangebiet gliedert sich derzeit in zwei Teile.

Ein Teil ist eine öffentlich zugängliche Wiese, für die sichtbar seit geraumer Zeit keine weitere Nutzung besteht, der andere ist Teil eines angrenzenden Hausgartens.

Die Wiese nimmt ca. 60 % des gesamten Plangebietes ein. Sie wird von einem teilweise überwucherten Trampelpfad gekreuzt.

In Randlage zu dem im Nord-Osten angrenzenden Hausgarten befinden sich einige Besenginster-Stäucher; im Norden ist sie durch eine noch relativ junge Fichtenhecke von dem dahinterliegenden Friedhof abgetrennt. Im Süden grenzt sie zwischen zwei bestehenden Hausgärten an die Straße „Fumberg". Diese Fläche ist asphaltiert und wird zweitweilig als Parkfläche der Anwohner genutzt.

Der Teil des Plangebietes, der zur Zeit Hausgarten ist, gehört zur Gartenanlage eines sehr großzügig gehaltenen Villengrundstücks. Die Fläche ist vom übrigen Plangebiet abgezäunt und durch Hecken aus jungen Fichten im Westen und Laubbäumen mit Einstreuungen an Koniferen im Süd-Osten abgetrennt. Im Inneren ist Rasen angelegt (Bestandsplan siehe Anlage 1).

5.) Planungsinhalt:

Der Vorhabenträger beabsichtigt, im Plangebiet Wohnhäuser zu errichten. In der Systematik eines Vorhaben- und Erschließungsplanes sind somit Wohngebäude festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, bzw. nur Einzelhäuser.

Für die südlich der geplanten Erschließungsstraße gelegenen Vorhaben entspricht die festgesetzte Grundflächenzahl der Obergrenze der BauNVO für allgemeine Wohngebiete.

Die nördlich der inneren Erschließung geplanten Objekte befinden sich auf großzügigeren Grundstücken – die Bebauungsdichte des Plangebietes sinkt hierdurch insgesamt. Um dies sicherzustellen, wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung einer Grundflächenzahl auf 0,2 begrenzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind eng gefaßt, um große „Mehrfamilien"-Häuser auszuschließen. Aus demselben Grund ist die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Haus generell auf 2 beschränkt. Dies dient außerdem der Beschränkung des künftigen Verkehrsaufkommens.

Um die Höhe der baulichen Lage an die in der Umgebung vorhandene anzupassen, ist die maximale Firsthöhe über dem natürlichen Gelände festgesetzt und die Zahl der Vollgeschosse auf 1 beschränkt.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Stichstraße als private Verkehrsfläche. Sie ist sowohl an die Straße „Fumberg", als auch an den „Fumberger Weg" angebunden. Die Durchfahrt zum „Fumberger Weg" ist jedoch durch einen im Plan festgesetzten Absperrpfosten gesperrt – sie soll außer als Fußwegverbindung lediglich Einsatzfahrzeugen im Notfall dienen. Die Verkehrsfläche ist im Mittel 4,00 m breit, verjüngt sich zum Ende hin auf 3,50 m. Sie ist als Mischverkehrsfläche geplant.

Im mittleren Bereich der Privatstraße erzeugt sich aus der Verkehrsfläche und den Vorfahrten für geplante Garagen eine Hoffläche, die so dimensioniert ist, daß sie auch als Wendeanlage, entsprechend dem Anlagentyp 1 der EAE 85/95, dienen kann.

Direkt nach Einfahrt in das Plangebiet sind auf der rechten Seite der Staße vier öffentliche Stellplätze festgesetzt. Weitere Stellplätze sind im Osten und Westen festgesetzt. Erstere dienen dem angrenzenden Nachbargrundstück, die zweiten Besuchern des Friedhofes am „Fumberger Weg".

Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt über einen vorhandenen Kanal in der Königsberger Straße.

Das anfallende Niederschlagswasser soll entsprechend den gutachterlichen Feststellungen auf dem Grundstück versickert werden (Entwässerungsgutachten, siehe Anlage 2). Dementsprechend enthält der Plan eine Festsetzung gemäß § 51 a Abs. 3 LWG NW zur Versickerung des Niederschlagswassers. Für die private Straßenverkehrsfläche wird festgesetzt, daß sie mit einer wassergebundenen Decke zu befestigen ist. Der Einmündungsbereich an die öffentliche Verkehrsfläche erhält zur Befestigung ein Drainagepflaster. Das auf diese Straßenfläche auftretende Niederschlagswasser kann somit dort direkt versickern.

Müllfahrzeuge können das Plangebiet an einem zentralen Containerplatz direkt an der Einmündung der inneren Erschließung an die Straße „Fumberg" entsorgen.

6.) Altlasten und Bodenfunde:

Altlastenverdachtsflächen sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Hinweis bei Bodenfunden:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Die Entdeckung ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischem Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761/93750, Telefax:02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DenkmalschutzgesetzNW) falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

7.) Eingriffsregelung und Grünordnung:

Im Plan werden folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen, die Einfluß auf die Bilanz von Eingriff und Ausgleich in Natur und Landschaft haben:

- Abgrenzung des Plangebietes zum Friedhof durch eine Hecke aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen.
- Eine ebensolche Eingrünung des Müllcontainerstandortes.
- Pflanzung von Einzelbäumen.
- Mindestbepflanzung von 30 % der privaten Gärten mit festgesetzten Arten.

U. a. zur Reduzierung des Eingriffs wurde gegenüber einem ersten Vorentwurf die städtebauliche Dichte im Plangebiet reduziert. Hierdurch und durch die oben genannten Maßnahmen ist der Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans zu 67 % ausgleichbar (Ausgleichsbilanz 1; siehe Anlage 3).

Zur Erzielung eines Vollausgleichs werden folgende Ausgleichsmaßnahmen am anderen Orte vorgeschlagen:

Im Bereich der Gewässer-Aue der „Bache" zwischen Wiebche und Hausstadt befindet sich ein Querriegel aus Fichten (ca. 40 – 50 Jahre alt). Es wird vorgesehen, diesen standortfremden Bestand aus der Aue zu entfernen.

Die Fläche soll danach der natürlichen Sukzession (Nassbrache) überlassen bleiben. Die Ausgleichsfläche befindet sich auf der Parzelle Gemarkung Valbert, Flur 27 Nr. 1431. Sie ist 2198,00 m² groß (Siehe Anlage 5 und 5 a).

8.) Durchführungsvertrag:

Der Vorhabenträger, Multi-Bau GmbH, geschäftsführender Gesellschafter Herr Dipl.-Ing. Thomas Hanses, Gerichtstr. 18, 58540 Meinerzhagen, verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung sowie der Ausgleichsmaßnahmen durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Stadt Meinerzhagen.

Die Kosten für Planung, Erschließung und Durchführung der Maßnahmen trägt der Vorhabenträger.

Die Vorhaben sind innerhalb der vertraglich vereinbarten Frist bis ..... vollständig zu errichten bzw. durchzuführen.

Meinerzhagen, 30.01.1999