

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 (8) BBauG zum Bebauungsplan für den zentralen Bereich der Gemeinde Mettingen

BEBAUUNGSPLAN NR. 32 "ORTSLAGE 2 "

1. Veranlassung

Der Rat der Gemeinde Mettingen hat in seiner Sitzung am 15.07.76 gemäß § 2 (1) BBauG beschlossen, für den zentralen Bereich von Mettingen 6 Bebauungspläne im Sinne des § 30 BBauG und des § 10 StBauFG aufzustellen.

2. Lage und Größe des Planungsgebietes

Der zentrale Bereich ist ca. 18,50 ha groß; er wird in 6 Bebauungsplangebiete mit der Bezeichnung "Ortslage 1 - 6" unterteilt (siehe Anlage A: Bebauungsplangebiete).

Das Bebauungsplangebiet 32 umfaßt folgende Grundstücksnummern der

Flur 39: 69, 74, 75, 78, 80, 83, 84, 87, 88, 94, nördl. Streifen von 93, 96 und 98, 107, 111, 112, 113, 114, 161, 170, 171, 205, 215, 217, 226, 240, 253, 257, 261, Teil von 262, 282, 283, 297, 309, 345, 346, 347, 348, 349, 352, 354, 357, 358, 369, 411, Teil von 412, 413, 414.

Das Bebauungsplangebiet 32 wird begrenzt

im Westen durch: Mitte der Landrat-Schultz-Straße und südlich Mitte Mühlenstraße,
im Norden durch: Mitte der Westerkappelner Straße,
im Osten durch: die östliche Begrenzung der Klemensstraße, südlich davon durch die Grundstücke Nr. 367, 247,
im Süden durch: die südliche Begrenzung von Knobensch.

3. Städtebauliche Zielsetzung

Zur Erlangung von Vorentwürfen für eine städtebauliche Neuorientierung des zentralen Bereiches von Mettingen wurde im Frühjahr 1975 ein öffentlicher städtebaulicher Ideenwettbewerb ausgeschrieben. Das Preisgericht (Prof. Einsele, LBD Pieper, LBD Sandermann, KBD Wagenfuhr, Prof. Zlonicky; beratend LBD Dr. Wildemann) empfahl der Gemeinde, die weitere Planung auf der Grundlage dieser mit dem 1. Preis ausgezeichneten Arbeit zu erarbeiten.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sollen die gewachsene Struktur des Ortskernes erhalten und ergänzen. Dabei sollen bestehende Mißstände beseitigt und die Möglichkeit zur Schaffung und Erneuerung von Stadtwohnungen, Geschäften, Versorgungseinrichtungen und nicht störendem Kleingewerbe zur Versorgung der Bevölkerung und zur Förderung der Zentralität des Ortskernes von Mettingen gegeben werden.

Um störenden Durchgangsverkehr vom Ortskern abzuhalten, wird eine Haupterschließungsstraße mit ausreichend bemessenen Parkplätzen angelegt. Für den Bereich innerhalb der Haupterschließungsstraße ist eine verkehrsberuhigte und fußgängerfreundlich gestaltete Zone vorgesehen. Die historisch wertvolle Substanz ist erhalten und wird in die Nutzung einbezogen. Die vorhandene kleingliedrige Baustruktur wird durch zweigeschossige Baukörper mit Steildächern konsequent aufgenommen. Die Verdichtung erfolgt vornehmlich an der kreuzförmig angelegten Orientierungsachse (Markt / Westerkappelner Straße und Landratschultz-Straße / Köllbach). Zur Wahrung und Neubildung des Ortskernes werden geringere als die in der BauO NW §§ 7, 8, sowie in der VO über Gebäudeabstände und Abstandsflächen - Abstandsflächenverordnung - vom 20.3.1970 (GV NW S.249/SGV NW S. 232) vorgeschriebenen Maße durch besondere Satzung zugelassen.

Eine durchgehende Nordsüd-Grünzone führt aus dem Köllbachtal über die ehemalige Teichanlage (öffentlicher Kinderspielplatz) ins Zentrum und begleitet ab der alten Mühle den offenliegenden Köllbach. Anschluß an diese promenadenartig gestaltete Grünzone finden das beabsichtigte Bürgerzentrum, das bestehende Hallenbad und das im Ausbau befindliche Schulzentrum.

4. Verkehr

Um den Verkehr auf der Recker Straße / Bahnhofstraße flüssiger zu gestalten, wird die Straße "Am Krankenhaus" abgebunden. Der Krankenhaus- und Altenheimbereich wird dadurch beruhigt, eine bessere Anbindung des beabsichtigten Bürgerzentrums an die Fußgängerzone erreicht. Für die NS-Verbindung wird statt dessen die Sunderstraße verstärkt ausgebaut. Ihr westlicher Bereich zwischen Schule und Neuenkirchener-Straße wird aufgelassen; über eine ampelgesteuerte Kreuzung mit der Recker Straße/Bahnhofstraße wird der nördliche Ortsteil über die Landstraße angebunden. Die Bachstraße mündet in die Bahnhofstraße. Durch die Ausbildung der Haupterschließungsstraße (Sunderstraße, Josefstraße, Kardinal-von-Galen-Straße, Mühlenstraße, Landratschultz-Straße, die Clemensstraße in ihrem westlichen Verlauf bis zur Kreuzung Westerkappeler Straße) wird der zentrale Bereich von Mettingen von störendem Durchgangsverkehr befreit. Straßen mit Ziel- und Quellverkehr erschließen die einzelnen Quartiere innerhalb dieses Bereiches. Kurzfristiges Parken ist in besonderen Zonen möglich. Für den ruhenden Verkehr sind an der Haupterschließungsstraße mehrere Parkplätze vorgesehen; so ist u.a. südlich der kath. Kirche ein zentraler Parkplatz ausgewiesen, der bei Bedarf den Bau von Parkpaletten oder eines Parkhauses zuläßt. An zentraler Stelle nördlich des Rathauses ist ein Busbahnhof mit max. 7 Haltestellen vorgesehen.

5. Nutzung

Durch die Ausweisung größerer Flächen als Kerngebiete und allgemeine Wohngebiete, die den Bau zusätzlicher Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe zulassen, soll die Zentralität des Ortsbereiches weiter gefördert werden. Gleichzeitig soll durch den Bau und die Erneuerung von Stadtwohnungen eine Belebung des Ortskernes, insbesondere des zentralen Marktbereiches, erreicht werden. Zum Erhalt des ortstypischen Baugefüges wurde in wesentlichen Teilbereichen von der Anwendung des § 103 der BauO NW Gebrauch gemacht.

Das genaue Maß der baulichen Nutzung und der Veränderung ist dieser Begründung als Anlage B beigelegt.

An der Teichstraße ist ein ca. 2.200 qm großer Kinderspielplatz vorgesehen.

6. Garagen und Stellplätze

Die notwendigen Garagen und Stellplätze sind auf den vorgegebenen Flächen oder auf den bebaubaren Flächen der eigenen Grundstücke - gegebenenfalls unterirdisch - unterzubringen. Öffentliche Parkplätze sind zunächst auf ebenerdigen Parkplätzen und bei langfristigem Bedarf auf Parkpaletten oder in einem Parkhaus in ausreichender Anzahl unterzubringen. - siehe Anlage C: Stellplatznachweis.

7. Versorgungseinrichtungen

Alle wesentlichen Einrichtungen zur Deckung des Lebensbedarfes sind vorhanden. Durch diesen Bebauungsplan soll die weitere Abrundung des Versorgungsangebotes ermöglicht werden.

8. Erschließungsanlagen

Alle bestehenden Straßen werden aufgenommen; die Versorgungsleitungen für Energie, Wasser und Abwasser sind in diesem Bereich vorhanden und es ist leicht möglich, die zusätzlich notwendig werdende Kapazität mit aufzunehmen. Die Gevierte entlang des Köllbaches werden neu erschlossen. Zusätzlich wird der Neubau einer Umformerstation notwendig.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Die bodenordnenden Maßnahmen sind aufgrund der bestehenden Bebauungspläne bereits im wesentlichen durchgeführt worden. Z.B. ist die Gemeinde, von einigen Ausnahmen abgesehen, bereits im Besitz der öffentlichen Verkehrsflächen. Auch die Ordnungsmaßnahmen nach St.BauF.G. Abbruch von Gebäuden, sind abgeschlossen bzw. vertraglich geregelt. Soweit die Gemeinde im Zuge der Sanierung Grundstücke erworben hat, die sie für ihre Zwecke nicht benötigt, werden diese umgehend reprivatisiert mit der Verpflichtung des Käufers, sie entsprechend den Festsetzungen der Bebauungspläne kurzfristig zu bebauen und zu nutzen.

10. Kosten

"ORTSLAGE" 2

Ausbau der Straßen und Plätze:	420.000,-- DM
Kanalisation:	20.000,-- DM
Wasserversorgung:	8.000,-- DM
Energieversorgung:	60.000,-- DM
Beleuchtung:	40.000,-- DM
Grünanlagen:	20.000,-- DM
	<hr/>
Summe:	568.000,-- DM

11. Finanzierung

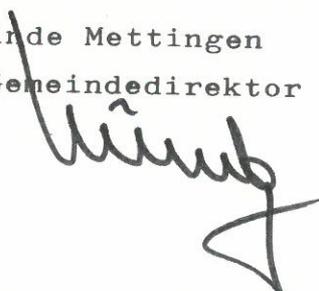
Zu den unrentierlichen Kosten, die sich aus dem vorgenannten Erschließungsaufwand ergeben, erhält die Gemeinde Landeszuwendungen (Städtebauförderungsmittel) in Höhe von 77 % (Sanierungsgebiet 1) bzw. 80 % (Sanierungsgebiet 2), die verbleibenden Kosten im Sanierungsgebiet werden durch

Eigenmittel finanziert, während die Erschließungskosten außerhalb des Sanierungsgebietes durch Eigenmittel und Beiträge Dritter (Beiträge nach BBauG und KAG) finanziert werden.

Hiermit wird bescheinigt, daß diese Begründung zusammen mit dem Bebauungsplan (Teil 1: Festsetzungen durch Planzeichen und Teil 2: Festsetzungen durch Text) in der Zeit vom **19.06.78** bis **20.07.78** öffentlich ausgelegt hat und vom Rat der Gemeinde Mettingen am **21.09.78** beschlossen wurde.

Mettingen, den **20.11.1978**

Gemeinde Mettingen
Der Gemeindedirektor



BEBAUUNGSPLANGEBIETE ORTSLAGE 1-6

Mettingen



ANLAGE B ZUR BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES FÜR DEN ZENTRALEN BEREICH DER GEMEINDE METTINGEN

BBP 2		BESTAND 1975			ENTWURF 1978		
		GRÖSSE	ANZAHL	%	GRÖSSE <small>m²</small>	ANZAHL	%
PLANGEBIET		2		100%	25.250		100%
1.0	GEMEINBEDARFSFLÄCHEN				-		
2.0	BRUTTOBAUGEBIET				25.250		
2.1	VERKEHRSFLÄCHEN				6.250		24.6
2.11	RINGSTRASSE (EINSCHL. PARKFLÄCHEN)				1.910		
2.12	ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN (EINSCHL. PARKFLÄCHEN)				1.883		
2.13	GEHWEGE BEFAHRBAR				138		
2.14	GEHWEGE				2.319		
2.15	ÖFFENTL. PARKPLÄTZE					13	
2.2	GARAGEN + STELLPLÄTZE					86	}
2.21	TIEFGARAGEN					50	
2.22	GARAGEN					36	
2.23	PRIVATE STELLPLÄTZE					50	
2.3	GRÜNFLÄCHEN UND ERHOLUNGSFLÄCHEN				-		
2.4	SONST. FLÄCHEN				-		
2.5	NETTOBAUGEBIET				19.000		75.4
2.51	REINES WOHNGEBIET				GRZ GFZ 0.4		
					GRZ GFZ 0.6		
2.52	ALLGEMEINES WOHNGEBIET				GRZ GFZ 0.8		
					GRZ GFZ		
2.53	KERNGEBIET				GRZ GFZ 1.6		
					GRZ GFZ 1.6		
2.6	GEWERBE GEBIET				-		-
2.7	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT				-		-
3.0	BRUTTOGESCHOSSFLÄCHEN				11.750		
3.1	LÄDEN, GEWERBE, DIENSTLGN.				5.585		
3.2	WOHNEN				6.165		
4.0	ANZAHL WOHNUNGEN	100 QM/W			100 QM/W	62	
5.0	EINWOHNER	40 QM/EW			40 QM/EW	134	
5.1	EINWOHNER PRO HA					54	

ANLAGE C

Stellplatznachweis für die Bebauungsplangebiete 1 - 6

Berechnungsgrundlagen:

je 80 qm BGF Laden (ca. 40 qm Nutzfläche)	1 Stellplatz
je 125 qm BGF Praxis	3 Stellplätze
je 100 qm BGF Wohnen	1 Stellplatz

10 % der Stellplätze für Wohnen als Besucherparkplätze

Stellplatznachweis zum Bebauungsplangebiet 2

Die erforderlichen Stellplätze für das Gebiet südlich der Landrat-Schultz-Straße können alle auf den Grundstücken untergebracht werden.

	Läden	Praxen	Wohnen
Geviert Klemens-Straße	2435 qm	650 qm	2665 qm
Summe Bruttogeschossfläche =	5.750 qm		

mind. Stellplatzbedarf:

2435 qm Läden	30 Stellplätze
650 qm Praxen	16 Stellplätze
2665 qm Wohnen	27 Stellplätze
10 % Besucher	3 Stellplätze
	<hr/>
	76 Stellplätze

vorhanden:

25 Stellplätze und 34 Garagenplätze können untergebracht werden.

zusätzlicher Bedarf:

mind. 17 Stellplätze bis max. 58 Stellplätze müssen abgelöst werden.