

Begründung
zum Entwurf der Änderung 4.1.80 des
Bebauungsplanes Nr. 102 -Alter Weg-

1. Allgemeines

1.1 Veranlassung

1.2 Grundlage der Planung und bisheriger Rechtszustand

1.2 Lage und Zustand des Plangebietes

2. Planinhalt

2.1 Bauliche Nutzung

2.2 Erschließung

2.2.1 Verkehr

2.2.2 Versorgung

2.2.3 Entsorgung

2.3 Sonstige Ausweisungen

2.3.1 Öffentliche Fläche

2.3.2 Freileitungen mit Schutzstreifen

2.3.3 Überschwemmungsgebiet

3. Durchführung

1. Allgemeines

1.1 Veranlassung

Das zu ändernde Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 102 -Alter Weg- liegt südwestlich zwischen dem o.g. Weg und der Lenne. Bisher diente es dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Der Antrag eines vorhandenen Betriebes auf Ausweisung einer Gewerbefläche würde das Merkmal "nicht wesentlich störend" i.S. des § 6 BauNVO nicht mehr erfüllen. Um für den Betrieb den Standort und für die Zukunft die Erweiterungsmöglichkeit planungsrechtlich zu sichern, ist es jedoch notwendig, eine Umzonung des Mischgebietes in ein GE-Gebiet vorzunehmen. Gleichzeitig beinhaltet die Änderung des Bebauungsplanes eine zusätzliche Ausweisung der Verkehrsfläche für die Anlegung einer Uferpromenade entlang der Lenne, die den Uferbereich für die Erholung erschließen und in ein von der Stadt geplantes Netz von straßenunabhängigen Fuß- und Radwegen einbezogen werden soll.

1.2 Grundlage der Planung und bisheriger Rechtszustand

Für das Gebiet besteht seit dem 08.06.1967 ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Soweit die Erschließung gesichert war, konnten Baugenehmigungen somit nach § 30 BBauG erteilt werden. Das zu ändernde Teilgebiet des Bebauungsplanes wird nach der alten Fassung als Mischgebiet ausgewiesen. Um die Erweiterung eines Gewerbegebietes zu ermöglichen, hat der Rat der Stadt Plettenberg am 23.08.1979 die Umwandlung eines Teiles des MI-Gebietes in ein GE-Gebiet beschlossen.

1.3 Lage und Zustand des Plangebietes

Bei dem zu ändernden Teil handelt es sich um den unteren Bereich des Bebauungsplanes Nr. 102 -Alter Weg-. Im Norden wird das Plangebiet von dem Alten Weg begrenzt und im Süden von der Lenne. Die vorhandenen Baulücken werden im wesentlichen als Wiesen oder Weideland bewirtschaftet.

Die Grenzen des Plangebietes werden wie folgt beschrieben:

Die Plangebietsgrenze verläuft, beginnend in der Gemarkung Ohle, Flur 10, an dem nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 282 (Friedrich-Mayweg-Straße 16), entlang der Grenzen der Flurstücke 282, 283, weiter in Flur 7, entlang der Flurstücke 354, 356, knickt an dessen südlichem Grenzpunkt nach Osten ab, um am nördlichen Grenzpunkt des Flurstücks 357 nach Süden abzuknicken, entlang der Grenzen der Flurstücke 357, 45, bis zum südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 45

an der Lenne, knickt hier nach Osten ab, entlang der Lenne an den südlichen Grenzen der Flurstücke 45, 357, 43, 37, 36, 35, 32, 31, 30, 23, 22, 21, 20, knickt an der Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstücks 18 rechtswinklig nach Nordosten ab bis in die Grenze des Flurstücks 11 (Alter Weg), geht weiter entlang des Alten Weges, entlang der Nordgrenze der Flurstücke 16, 14, weiter in Flur 10, 285, 286, 106, 105, 104, 103, 327, 328, 331, 329, 101, bis zum nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 101, knickt hier nach Südwesten ab und verläuft entlang des Flurstücks 101, weiter rechtswinklig am nördlichen Grenzpunkt des Flurstücks 291 nach Osten bis zum östlichen Grenzpunkt desselben Flurstücks, von hier aus geradlinig, die Flurstücke 68 und 200 durchschneidend, bis zum nördlichen Grenzpunkt des Flurstücks 282 und von hier aus zum Anfangspunkt zurück.

2. Planinhalt

2.1 Bauliche Nutzung

Im wesentlichen ist in der Ausweisung der baulichen Nutzung im Plangebiet der vorhandenen Bebauung Rechnung getragen worden, ebenso wie die Ausweisungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden sind.

Das zu ändernde Plangebiet war als MI-Gebiet ausgewiesen worden. Durch den Antrag auf Vergrößerung eines Gewerbebetriebes ist die Vereinbarkeit mit den in § 6 BauNVO festgelegten Nutzungen für ein MI-Gebiet nicht mehr gegeben. Der Rat der Stadt Plettenberg beschloß deshalb, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu geben, das Plangebiet als GE-Gebiet auszuweisen. Allerdings mußte die Ausweisung mit Einschränkungen versehen werden, da durch die umgebende Wohnbebauung in diesem Bereich eine unterschiedliche Nutzung entstand, und die von den in diesem Gebiet liegenden Gewerbebetriebe ausgehenden Immissionen die Richtwerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts von 40 dB(A) nicht überschreiten dürfen.

2.2 Erschließung

2.2.1 Verkehr

In der Änderung ist am Ende des Wendeplatzes eine Weiterführung des Alten Weges durch einen öffentlichen Fußweg vorgesehen, der an der Südwestecke des Plangebietes auf die vorgesehene Lenneuferpromenade stößt. Die Ausweisung der Wegefläche im Uferbereich der Lenne soll für die Gemeinde zur Erholung und als Schulweg erschlossen werden.

2.2.2 Versorgung

Die Maßnahmen zur Sicherung der Wasserversorgung sind aus den öffentlichen Versorgungsanlagen der Stadtwerke Plettenberg gewährleistet.

2.2.3 Entsorgung

Die anfallenden Abwassermengen werden der 200 m weiter liegenden Kläranlage Plettenberg-Ohle des Ruhrverbandes über das vorhandene Kanalnetz zugeführt. Für die o.a. Maßnahmen sind somit keine voraussichtlichen Kosten anzugeben.

Der Hausmüll und die hausmüllähnlichen Abfallstoffe werden der Müllverbrennungsanlage Iserlohn zugeführt.

2.3 Sonstige Ausweisungen

2.3.1 Öffentliche Flächen

Für die Wohnbebauung im Bereich des Ortskerns Ohle ist westlich der Friedrich-Mayweg-Straße bis zur Grenze des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung (Kinderspielplatz) ausgewiesen worden.

2.3.2 Freileitungen mit Schutzstreifen

Entlang der Lenne befinden sich eine 220 KV- und eine 110 KV-Freileitung, die mit einem unterschiedlich breiten Schutzstreifen versehen sind. Sämtliche Bauvorhaben, die innerhalb des Schutzstreifens ausgeführt werden sollen, sind aufgrund privatrechtlicher Vereinbarungen zwischen Elektromark und den Eigentümern dem Versorgungsträger zusätzlich vorzulegen. Außerdem sind Auf- und Abtragungen in diesem Bereich grundsätzlich nicht gestattet.

2.3.3 Überschwemmungsgebiet

Für den Bereich des Überschwemmungsgebietes ist eine Doppelfestsetzung ausgewiesen worden:

1. als Fläche für die Wasserwirtschaft (Hochwasserzone) und
2. als überbaubare Grundstücksfläche mit der Einschränkung, daß vor Erteilung einer Bauerlaubnis die entsprechende wasserrechtliche Genehmigung vom Antragsteller einzuholen ist.

3. Durchführung

Mit der Durchführung der Änderung kann begonnen werden, sobald sie Rechtsverbindlichkeit erlangt.

Die Kosten für die Erschließung der Lenneuferpromenade betragen nach überschläglicher Ermittlung ca. 340.000,-- DM.

i.A.



Groote