

Satzungsbegründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Zur Heidwiese" im Stadtteil Olpe der Stadt Meschede

1. Vorbemerkung:

Der Stadtteil Olpe besitzt nur wenige baureife Grundstücke als Baulücken. Auch die Wohnbaufläche im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Am Ebbel" sind nahezu bebaut. Innerhalb der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meschede wurde daher im Stadtteil Olpe eine Wohnbaufläche östlich der Freienohler Straße, im Bereich des Abzweigs der Straße "Zur Heidwiese" ausgewiesen. Grund dieser Ausweisung ist die Tatsache, daß sich Interessenten für den Erwerb bzw. die Verwirklichung eines Bauvorhabens an dieser Stelle interessieren.

Am 28.11.1985 hat der Rat der Stadt Meschede den planerischen Vorüberlegungen zur Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes zugestimmt und beschlossen, ein Bebauungsplanverfahren entsprechend den Vorschriften der §§ 2 und 2 a BBauG einzuleiten. Die Anhörung der Bürger und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 30.12.1985 bis zum 10.02.1986.

Am 29.01.1987 hat der Rat über die während der Anhörung eingegangenen Anregungen und Bedenken beraten, die Annahme des Bebauungsplanvorentwurfes zum Entwurf sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 2 a (6) BBauG beschlossen. Daraufhin hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 27.02.1987 bis zum 31.03.1987 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange hierzu gehört.

2. Zielvorstellung der Planung

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Ausweisung von Wohnbauflächen an dieser Stelle soll aus städtebaulicher Sicht eine Abrundung des Ortsbildes erreicht werden. Die Bedingungen erscheinen durchweg günstig, da die Fläche überschaubar, leicht zu überplanen, wirtschaftlich zu erschließen ist.

Es kann davon ausgegangen werden, daß die Grundstückseigentümer bereit sind, die Flächen baulich zu nutzen, so daß eine zügige Realisierung zu erwarten ist.

Um eine Harmonisierung der geplanten Bebauung mit der vorhandenen Umgebungsbebauung zu erreichen, ist die im Süden, Westen und Norden angrenzende Bebauung mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen worden. So können Festsetzungen für die Ausbildung der Straße "Zur Heidwiese" und für das Maß der baulichen Nutzung der Altbebauung getroffen werden, insbesondere für die Bebauung westlich der Freienohler Straße, unter Berücksichtigung eines ausreichenden Abstandes zum nahegelegenen Friedhof.

3. Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet ist ca. 2,463 ha groß und liegt an der Freienohler Straße im Bereich des Abzweigs der Straße "Zur Heidwiese". Im Osten und Süden wird es von landwirtschaftlichen Flächen, im Norden durch eine vorhandene Wohnbebauung und im Westen durch den Friedhof begrenzt.

Das Gelände der geplanten Wohnbebauung liegt östlich und ca. 0,80 m unter dem Niveau der Freienohler Straße.

4. Flächenaufteilung

Das Plangebiet umfaßt ca. 2,463 ha.
Davon entfallen auf

1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen		0,324 ha
Freienohler Straße (L 541)	0,167 ha	
sonstige Straßen	0,141 ha	
Parkflächen	0,009 ha	
Verkehrsgrün	0,007 ha	
2. Privatweg		0,017 ha
3. Wirtschaftsweg		0,012 ha
4. Flächen mit Anpflanzungsbindung		0,066 ha
5. Wohnbauflächen		1,239 ha
überbaubare Grundstücksfläche	0,693 ha	
nicht überbaubare Grundstücksfläche	0,546 ha	
6. Dorfgebietsflächen		0,805 ha
überbaubare Grundstücksfläche	0,493 ha	
nicht überbaubare Grundstücksfläche	0,312 ha	

5. Bebauung

Die Art der baulichen Nutzung ist für die Neubebauung und die vorhandene Bebauung östlich der Freienohler Straße "Allgemeines Wohngebiet". Das Maß der baulichen Nutzung beträgt bei zulässiger zweigeschossiger Bauweise 0,4/0,8 und bei zulässiger eingeschossiger Bauweise 0,4/0,5. Ferner soll festgesetzt werden, daß je Wohngebäude nur max. 2 Wohneinheiten zu errichten sind.

Die westlich der Freienohler Straße und im Süden des Plangebietes vorhandene Bebauung ist entsprechend ihrer Nutzung als MD-Gebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung beträgt hier bei einer zweigeschossigen, offenen Bauweise 0,4/0,8.

Im Anschluß an eine Bautiefe zur Freienohler Straße soll die Bebauung beidseitig an einer Stichstraße mit eingeschossigen Einzelwohnhäusern erfolgen. Aus städtebaulichen Gründen wird durch die Einzelhausbebauung auf den knapp bemessenen Grundstücksflächen eine zu starke Verdichtung vermieden und damit der Umgebungsbebauung Rechnung getragen.

Zu den acht vorhandenen Wohngebäuden im WA-Gebiet können weitere achtzehn Einzelhäuser errichtet werden.

Da davon auszugehen ist, daß in ca. 1/4 der Wohngebäude eine Einliegerwohnung errichtet wird, ergibt dies ca. dreißig Wohneinheiten. Wenn drei Einwohner je Wohneinheit zugrunde gelegt werden, ergeben sich für das WA-Gebiet ca. 90 Einwohner, das entspricht einer Bevölkerungsdichte von 54 Einwohnern/ha.

6. Erschließung

Fließender Verkehr

Das Plangebiet ist für die vorhandene Bebauung erschlossen durch die Freienohler Straße, durch die Straße "Zur Heidwiese" und durch einen Privatweg im Norden des Plangebietes.

Die Neubebauung soll über die Straße "Zur Heidwiese" mittels einer ca. 130 m langen, 5 m breiten, mit einem auf ca. 50 m Länge angelegten Versatz als verkehrsberuhigte Stichstraße mit Wendemöglichkeit erschlossen werden. Die Straße soll im Bereich des Versatzes durch Verkehrsgrün mit Einzelbäumen gefaßt und gliedert werden.

Ruhender Verkehr

Im Bereich des Versatzes der Stichstraße sind zwischen dem Verkehrsgrün 4 Parkplätze geplant.

7. Schutzmaßnahmen

Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes ist als Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen ein 4 m breiter Grünstreifen mit der Bindung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

An der westlichen Grenze des Plangebietes ist ein ausreichender Schutzabstand zum angrenzenden Friedhof berücksichtigt.

Ca. 100 m nördlich des Plangebietes verläuft die Trasse der Autobahn A 46. Das Teilstück ist nicht planfestgestellt, obwohl schon verbindliche Aussagen über eine Tunnellage in der Ortslage Olpe vorliegen. Unter Berücksichtigung dieser Tatsache können somit spätere Immissionen ausgeschlossen werden.

8. Ver- und Entsorgung

Der Zentralentwässerungsplan (ZEP) Olpe liegt dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Hagen (StAWA) seit ca. 6 Jahren zur Genehmigung vor.

Laut Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Meschede sollen die Abwässer aus dem Stadtteil Olpe durch den Bau des Verbindungssammlers Olpe-Freienohl (geplant 1988) der neuen Verbandskläranlage Arnsberg-Wildshausen zugeleitet werden.

Zur Zeit werden die Abwässer über Einzelkläranlagen und dem städtischen Kanalnetz einem Vorfluter zugeleitet. Hierzu liegt eine bis zum 31.12.1989 befristete Einleitungsgenehmigung des Regierungspräsidenten Arnsberg vom 31.08.1984, Az.: 54.1.4-II 958.31/81, vor, die von einer zu entsorgenden Einwohnerzahl von 695 ausgeht.

Da zur Zeit lediglich 590 Einwohner an die Kanalisation angeschlossen sind, ist der weitere Anschluß des Plangebietes mit ca. 69 Einwohnern, die sich voraussichtlich erst nach dem Anschluß an die geplante Kläranlage Arnsberg-Wildshausen ergeben werden, unproblematisch.

Eine weitere Belastung des Feuchtbiotops wird durch die Verwirklichung des Plangebietes also nicht eintreten, zumindest nicht bis zum Ablauf der Einleitungsgenehmigung.

Der Abwasserkanal soll mit geringem Gefälle in der Planstraße verlegt und über ein Leitungsrecht an den vorhandenen Kanal in der Freienohler Straße angeschlossen werden.

Aufgrund der geringen Überdeckung des Kanals im Bereich der Planstraße ist es vorgesehen, die Planstraße ca. 0,50 m über dem Geländeniveau anzulegen. Es ist so möglich, die neuen Wohngebäude ohne größere Sockelhöhen zu errichten, wenn die Grundstücke entsprechend angefüllt werden.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch das städtische Wasserwerk und die Stromversorgung durch die Vereinigten Elektrizitätswerke Westfalen (VEW). Ferner ist die Möglichkeit einer Gasversorgung gegeben.

Die im Plangebiet anfallenden Boden- und Bauschuttmassen werden, sofern nicht von Unternehmern Kippen benutzt werden, die gemäß § 4.2 des Abfallbeseitigungsgesetzes genehmigt sind, zur genehmigten Deponie Halbeswig verbracht. Ferner sollen die Bodenmassen in Übereinstimmung mit der Bauordnung NW, soweit möglich, zur Anfüllung und Profilierung des Geländes etc. herangezogen werden.

9. Eingeflossene Anregungen und Bedenken aus der Anhörung

- 9.1. Anschluß des Wirtschaftsweges an die Planstraße,
- 9.2. Verzicht auf Leitungsrechte auf den Flurstücken Nr. 616 und 815,
- 9.3. Verzicht auf die Festsetzung einer Fußwegverbindung,
- 9.4. Konkretisierung der Flächen mit Anpflanzungsbindung durch textliche Festsetzungen,
- 9.5. Hinweis in der Begründung zur geplanten Autobahn A 46 nördlich des Plangebietes,
- 9.6. Hinweis in der Begründung auf die derzeitige Abwassersituation

9.a) Eingeflossene Anregung aus der öffentlichen Auslegung

Nachrichtlicher Hinweis auf die Möglichkeit der Gasversorgung.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmale

Die im Plangebiet vorhandene Bausubstanz ist innerhalb der letzten 30 Jahre errichtet worden. Erhaltenswerte oder denkmalwerte Gebäude sind auch im Nahbereich nicht vorhanden, so daß denkmalpflegerische Belange nicht zu berücksichtigen sind.

Baudenkmale

Bodendenkmalpflegerische Belange werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht berührt. Bei Erteilung von Baugenehmigungen in diesem Gebiet soll jedoch in den Bauschein eine Auflage aufgenommen werden, wonach Bodenfunde den zuständigen Stellen sofort zu melden sind und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu belassen ist.

11. Kostenermittlung

Die Kosten für die Erschließung betragen nach überschläglichen Ermittlungen ca. 904.000,00 DM.

Hiervon entfallen auf

- Grunderwerb	ca.	35.000,00 DM
- Straßenbau		
Planstraße	ca.	171.000,00 DM
Zur Heidwiese	ca.	75.000,00 DM
Gehwege Freienohler Straße	ca.	132.000,00 DM
- Kanalisation		
Planstraße	ca.	218.000,00 DM
Zur Heidwiese	ca.	69.000,00 DM
Freienohler Straße	ca.	165.000,00 DM
- Wasserversorgung	ca.	21.000,00 DM
- Straßenbeleuchtung	ca.	18.000,00 DM

12. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

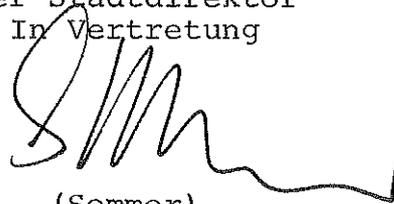
Besondere bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen. Der Erwerb der Grundstücke soll auf privatrechtlicher Basis erfolgen.

13. Gestaltungsvorschriften

Durch die Gestaltungsvorschriften soll ein möglichst Übergangsloser Anschluß an die bestehende Bebauung erreicht werden.

5778 Meschede, 02.07.1987

Stadt Meschede
Der Stadtdirektor
In Vertretung



(Sommer)
Techn. Beigeordneter

Zum Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Meschede hat am 09. Juli 1987 diese Begründung als Anlage zum Bebauungsplan beschlossen.

5778 Meschede, 10.07.1987

Der Bürgermeister



(Stahlmecke)