

B e g r ü n d u n g

zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Stadtmitte Süd"
der Stadt Meschede

1. Vorbemerkung:

Die Absicht, auch für den o.g. Bereich einen Bebauungsplan aufstellen zu lassen, liegt schon sehr weit zurück. Im Jahre 1969 hat die Stadtvertretung Meschede beschlossen, für den gesamten Stadtkern einen Bebauungsplan aufstellen zu lassen. Als erster Schritt ist der inzwischen rechtskräftige Bebauungsplan "Stadtmitte" aufgestellt worden und im Anschluß daran wurde das "Sanierungsgebiet Rebell" förmlich festgelegt. Der Rat der Stadt Meschede hat am 30.5.1978 beschlossen, nun auch für den Bereich "Stadtmitte-Süd" ein Bebauungsplanverfahren gemäß BBauG einzuleiten.

Lt. Beschluß des Rates ist die Planungsabsicht im Amtsblatt der Stadt dargelegt worden.

Alle außerhalb des Stadtgebietes wohnenden Grundstückseigentümer sind schriftlich über die Planungsabsicht informiert worden.

In der Zeit vom 26. Juni 1978 - 24. Juli 1978 wurde den Bürgern Gelegenheit gegeben, die Bebauungsplanskizze, Rahmenpläne und ein Modell im Planungsamt einzusehen.

Innerhalb dieser Zeit wurden auch die Träger öffentlicher Belange gehört.

Aufgrund der eingegangenen Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt am 29.03.79 beschlossen, als Abschluß des Anhörungsverfahrens zusätzlich noch eine Bürgerversammlung vorzunehmen. Die Bürgerversammlung hat am 25.04.79 stattgefunden.

In seiner Sitzung am 21.12.79 hat der Rat der Stadt Meschede unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange über die während der Bürgerbeteiligung eingegangenen Anregungen und Bedenken beraten, die Annahme des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 03.12.79, Nr. 28, die Aufstellung und die öffentliche Auslegung gemäß § 2a (6) BBauG beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Bestandteil dieses Ratsbeschlusses ist weiterhin, für den Kerngebietsbereich und für den Wohngebietsbereich zwischen Hagen- und Lagelohweg das Bebauungsplanverfahren getrennt weiterzuführen. Der vorgenannte Bebauungsplan Nr. 28 in der Fassung vom 03.12.79 ist vom Rat als Entwurf für beide Bebauungspläne beschlossen worden.

Der Geltungsbereich für den Kerngebietsbereich soll weiterhin die Bezeichnung "Stadtmitte Süd Nr. 28" erhalten. Der Geltungsbereich für den Wohnbereich die Bezeichnung "Langelohweg Süd Nr.28a"

Die öffentliche Auslegung kann nach Änderung der Begründung und der Textleiste auf den Inhalt des jeweils einzelnen Bebauungsplanes abgestimmt, vorgenommen werden.

2. Begründung und Zielvorstellung der Aufstellung:

Zielvorstellung der städtischen Planung ist, die Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit des Gebietes besonders in Bezug auf den ruhenden und fließenden Verkehr, Ordnung und organische Zusammenfassung der einzelnen Nutzungsarten, Unterbringung zusätzlicher Einrichtungen der Daseinsvorsorge, Erhaltung der Grünflächen, Verdichtung der Wohnbebauung und Schaffung einer fußläufigen Ost - Westverbindung, um der landesplanerischen Aufgabenstellung Mittelzentrum gerecht werden zu können.

3. Lage des Plangebietes:

Das Plangebiet beginnt ca. 200 m südlich vom Stadtkernmittelpunkt. Der nördliche Bereich des Gebietes ist Bestandteil des eigentlichen Stadtkerns, der Süden wird durch vorhandene Verwaltungsgebäude und Grünflächen, die im Osten und Westen vorhandenen Hänge durch Wohngebietsbebauung geprägt.

Der Geltungsbereich wird im wesentlichen im Osten von der Beringhauser Straße, im Süden vom Schlotweg und der Zufahrtsstraße zum Südfriedhof, im Westen von den von der Steinstraße erschlossenen Grundstücken, im Norden von der Grenze der Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne Stadtmitte, Sanierungsgebiet Rebell und der Mühlengasse gebildet.

4. Abweichungen von der Entwicklungsplanung:

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist von der Entwicklungsplanung (Flächennutzungsplan) geringfügig abgewichen worden.

Die Gründe hierfür und die vorgesehenen Änderungen werden gemäß § 1 (5) BBauG wie folgt aufgezeigt:

Änderungen:

1. Vergrößerung der Fläche für den Gemeinbedarf und somit Verkleinerung der Kerngebietsfläche um ca. 3.000 m² im Bereich östlich und nördlich des städt. Grundstückes "Emhildisschule".
2. Änderung der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche Schule in Verwaltung.
3. Festsetzung der Grundstücke Arbeitsamt und Post als Fläche für den Gemeinbedarf.
4. Festsetzung der Wohngrundstücke Schmidt, Kotthoff und Schrage an der Straße Rautenschemm als Wohnbafläche.

Gründe:

zu 1. u.2: Erforderlicher Flächenbedarf für den geplanten Neuansatz des neuen Kreishauses.

zu 3: Ausrichtung auf einen bestimmten Zweck

zu 4: Zwischen den Anliegern und dem Hochsauerlandkreis
wird eine Vereinbarung getroffen.

5. Berücksichtigung vorhandener Bauleitpläne:

Bei der Festlegung des Geltungsbereiches haben die das Plangebiet begrenzenden Geltungsbereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Stadtmitte-Süd, Sanierungsgebiet Rebell und Langelohweg Berücksichtigung gefunden.

6. Flächenaufteilung:

6.1 Verkehrsflächen:

	öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.2520	ha
	" Wohnwege	0,0280	"
	private "	0,0690	ha
	öffentliche Fußwege	0,1160	"
6.2	" Parkflächen	0,1940	"
6.3	" Grünflächen	0,1000	"
6.4	" " (Spielplatz)	0,0190	"
6.5	Friedhofsfläche	0,2570	"
6.6	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	0,0050	"
6.7	" " Gemeinschaftsgaragen	0,0160	"
6.8	Wohnbauflächen	0.7980	"
6.9	Kerngebietsflächen	1.1610	"
6.10	Gemeinbedarfsflächen	5.2680	"
6.11	Wasserlauf mit Schutzstreifen	0,7380	"
6.12	nicht bebaubare Grundstücksflächen	2,4210	"

12.4420 ha

=====

7. Erschließung:

Das Plangebiet wird von der Steinstraße (B 55), der Remblinghauser Straße (L 740) und der Beringhauser Straße erschlossen. Die vorhandenen Straßenverkehrsflächen der Steinstraße entsprechen bis auf den Bereich zwischen der Einmündung der L 740 und dem geplanten Abzweig "Südtangente / B 55 - Geltungsbereich Bebauungsplan Stadtmitte" den Erfordernissen.

In diesem Abschnitt der B 55 muß eine neue Fahrbahnaufteilung, Anlage einer Kreuzung im Bereich Arbeitsamt/Planstraße B, Neuanlage/Verlegung von 2 Bushaltestellen und die Sicherung des Fußgängerquerverkehrs im Bebauungsplan Berücksichtigung finden.

Zur Erschließung der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung zwischen Beringhauser Straße und dem Hennelauf ist die Planstr.B mit abschließendem Wendepfad vorgesehen.

8. Ruhender Verkehr:

Der öffentliche Parkraum reicht z.Zt. im Plangebiet nicht aus. Desweiteren wird durch die vorhandenen An- und Abfahrtsmöglichkeiten der vorhandenen Parkflächen der Verkehrsablauf stark behindert.

Aufgrund dieser Situation und den in diesem Gebiet aufgrund der vorhandenen Nutzungsarten zuzuordnenden Einzugsbereich setzt der Bebauungsplan angrenzend an die Kerngebietsbebauung eine öffentliche Parkfläche fest.

9. Fußwegverbindungen - Spielplätze:

Im Planbereich sind z.Zt. kein Fußwegenetz und keine öffentlichen Spielplätze vorhanden. Die lt. Zielplanung des Flächennutzungsplanes vorgegebene Fußwegverbindung entlang des Hennelaufes findet Berücksichtigung. Weiterhin eine fußläufige Ostwest-Verbindung vom Wohnbereich Beringhauser Straße zum Langelohweg mit Zuordnung von 1 Spielplatz im Wohnbereich Beringhauser Str.

10. Versorgung:

Die anfallenden Abwässer des Gebietes werden in das größtenteils vorhandene Kanalnetz der Stadt zur Kläranlage abgeführt. Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch das vorhandene und zu erweiternde Wasserleitungsnetz sichergestellt, ebenso die Stromversorgung durch das Ortsnetz der VEW.

11. Kerngebietsflächen:

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich südlich der Steinstraße an der Mühlengasse und östlich bis in die Höhe des Kreishauses entsprechend den vorhandenen Nutzungsarten und dem Bestand, Kerngebiet in 2-4 geschossiger Bauweise fest. Durch die entsprechende Festsetzung sollen ab 2. Obergeschoß die vorhandenen und zu erstellenden Nutzflächen einer Wohnnutzung vorbehalten bleiben.

12. Gemeinbedarfsflächen:

Gemäß § 11 BauNVO sind die vorhandenen und teilweise neu zu bildenden Grundstücke des Arbeitsamtes, der Post, des Kindergartens und der Kreisverwaltung als Gemeinbedarfsfläche mit Angabe der Nutzungsart festgesetzt, da sie sich von anderen Baugebieten wesentlich unterscheiden.

Im Hinblick auf das Erfordernis einer städtebaulichen Ordnung ist unter Berücksichtigung der jetzigen Lage der öffentlichen Grundstücke zueinander, dem geplanten Neuansatz des Kreishauses und der erforderlichen Freihaltung des Grünraumes entlang des Hennebettes der Bereich "alte Emhildisschule - altes Kreishaus" bis auf die 3 Wohngrundstücke Am Rautenschemm im Bebauungsplan organisch zusammengefaßt worden, da dieser auf einen bestimmten Zweck ausgerichtet werden soll.

13. Wohnbebauung:

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich der bestehenden Bebauung an der Beringhauser Str. allgemeines Wohngebiet fest. Die vorhandene Wohnbebauung wird, wie sie besteht, übernommen und die Bebauung der Baulücken der vorhandenen Bebauung angepaßt.

14. Wohndichte:

Im Plangebiet sind z.Zt. ca. 85 Wohnungseinheiten innerhalb der Kerngebietsbebauung und Wohnbebauung vorhanden.

Innerhalb der geplanten neuen Kerngebietsbebauung können lt. Flächenausweisung ca. 25 weitere Wohnungseinheiten erstellt werden.

Planerisch ist die Errichtung folgender neuer Einheiten innerhalb der Wohnbebauung vorgesehen:

- 1) 2 freistehende Wohnhäuser mit der Möglichkeit zur teilweisen Nutzung des Untergeschosses zu Wohnzwecken.
- 2) 2 freistehende terrassierte Wohnhäuser mit der Möglichkeit zur Ausbildung als Zweifamilienhaus

Die Alt- und Neubebauung ergibt 116 WE.

Bei einem Index von 3,0 EW/WE ist im Plangebiet im Endzustand mit ca. 348 Einwohnern zu rechnen.

15. Denkmalswerte Objekte:

Nachstehend aufgeführte Gebäude sind als "Baudenkmal von örtlicher Bedeutung" benannt:

Steinstraße: Haus Nr. 32

Überhenne: Haus Nr. 12, 14, 14a

15.2 Als stadtbildprägendes Gebäude:

Steinstraße: Haus Nr. 21

Die Gebäude sind mit der Kennzeichnung DII bzw. D Bestandteil des Bebauungsplanes. Im Plan sind die Festsetzungen für diese Gebäude aufgrund ihrer geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung, auf den Bestand zugeschnitten.

16. Schutzflächen, Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern:

16.1 Für den Hennelauf ist im Bebauungsplan ein beiderseitiger 5,00 m breiter begrünter Schutzstreifen festgesetzt.

16.2 Für die im Bebauungsplan innerhalb der Gemeinbedarfsfläche festgesetzte Parkfläche (L 740 - Schlotweg) eine Durchgrünung.

17. Eingeflossene Anregungen und Hinweise:

1. Ausbildung der Steinstraße als Kreuzung mit der Planstr. B und Zuwegung zum Arbeitsamt.
2. Anordnung größerer Bushaltestellen im Bereich Steinstraße.
3. Fortfall der Beschickungsstraße.
4. Aufnahme denkmalswerter Gebäude.
5. Erweiterung der überbaubaren Fläche für das Arbeitsamt und andere Privatgrundstücke.
6. Festsetzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.
7. Festsetzung eines Schutzstreifens für den Hennelauf.
8. Neufestsetzung einer Trafostation.

18. Kosten der Erschließung:

Nach überschläglichen Ermittlungen betragen die Kosten für den Ausbau der Planstr. B, den Ausbau des öffentlichen Parkplatzes, den Ausbau des öffentlichen Fußweges und des Kinderspielplatzes ca. 733.500,00 DM.

Hiervon entfallen auf:

1. Grunderwerb	178.000,00 DM
2. Straßenbau	131.600,00 "
3. Parkflächen	225.000,00 "
4. Fußwege	49.500,00 "
5. Spielplatz	15.000,00 "
6. Kanalisation	112.000,00 "
7. Wasserversorgung	22.400,00 "

Über die genaue Kostenverteilung kann an dieser Stelle keine Aussage gemacht werden.

19. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens:

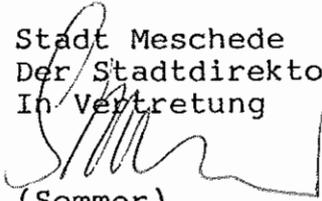
Besondere Maßnahmen sind nicht vorgesehen. Der Erwerb von Grundstücken soll auf privatrechtlicher Basis erfolgen.

Aufgestellt:

Meschede, den 07.01.1980

Planungsamt

Stadt Meschede
Der Stadtdirektor
In Vertretung



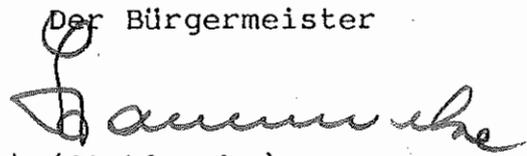
(Sommer)
Techn. Beigeordneter

Zum Satzungsbeschluß:

Der Rat der Stadt Meschede hat am 24. April 1980 die Begründung als Anlage zum Bebauungsplan beschlossen.

Meschede, den 06.05.1980

Der Bürgermeister



(Stahlmecke)