

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 17 "Im Birkenhöltchen" der Stadt Hemer

B A U G E B I E T

Gemarkung Hemer Flur 7, 9 und 2, Gelände zwischen der südlichen Bebauung des "Kiefernweges", der Straße "Am Sonnenhang", der "Landhauser Straße" und einschließlich eines Streifens westlich entlang des "Birkenweges".

1.) PLANUNGSMOTIV

Die im Stadtgebiet Hemer als Flächen für den Wohnungsbau ausgewiesenen Bereiche sind bis auf geringe Teile bzw. Baulücken bebaut.

Die Nachfrage nach Grundstücken zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern verstärkt sich in der letzten Zeit stetig.

Für die ordnungsgemäße Weiterentwicklung Hemers ist es daher unerlässlich, weiterhin kurzfristig qualifizierte Baugebiete auszuweisen und zu erschließen. In der künftigen Entwicklungsplanung wird der Planbereich berücksichtigt.

Das ausgewählte Gebiet ist für eine Wohnbebauung sehr gut geeignet und kann einen Teil des Wohnraumbedarfes befriedigen, da es von existenter Wohnbebauung umgeben, die in der Örtlichkeit vorhandene freie Fläche als Wohnbaufläche erschließt. Dieses Gebiet hat weiterhin den Vorzug, daß öffentliche Einrichtungen wie Grundschule, Kindergarten und Kirche in unmittelbarer Nähe vorhanden sind.

2.) FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN

Der festgelegte Bebauungsplanbereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Hemer als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan ist mit dem Gebietsentwicklungsplanentwurf des Märkischen Kreises abgestimmt und somit auf die überregionale Planung ausgerichtet. Der Generalverkehrsplan für das Gebiet der Stadt Hemer wird z.Zt. neu erstellt.

3.) BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes wurde so bemessen, daß eine vernünftige, ordnungsgemäße Erschließung und Bebauung des Gebietes durchgeführt werden kann.

Der Planbereich liegt zum Teil innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles der Stadt Hemer, der größere Restteil liegt im Außenbereich, wobei er jedoch eine Insel innerhalb des vorgenannten im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Stadt Hemer bildet.

Nach dem bestehenden Baugebiets- und Baustufenplan, der gemäß § 173 (3) BBauG als übergeleiteter einfacher Bebauungsplan weitergilt, sind kleinere Bereiche bereits als ein- bzw. zweigeschossige, reine Wohngebiete oder eingeschossige Kleinsiedlungsgebiete ausgewiesen. Diese bauplanungsrechtlichen Vorschriften sollen durch den neuen qualifizierten Bebauungsplan ersetzt werden.

4.) PLANBEREICH UND VORHANDENE NUTZUNGSARTEN

Der ca. 14,6 ha große Planbereich erstreckt sich überwiegend auf ein weidewirtschaftlich genutztes Gelände mit Gefälle nach Süden bis Osten. Es steht zum größten Teil im Privatbesitz. Im südlichen und westlichen Teil an der Landhauser Straße und am Birkenweg sind bereits Ein- bzw. Zweifamilienhäuser sowie Kindergarten und Kirche vorhanden. Eine kleinere Hausgruppe mit Ein- oder Zweifamilienwohnhäusern befindet sich auch im östlichen Bereich. Ver- und Entsorgungsleitungen können im Bebauungsplangebiet erstellt und an die vorhandenen Anlagen angeschlossen werden. Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine ca. 1,0 ha große, mit zwei zeitweise wasserführenden Siepen durchzogene, bewaldete Fläche (Laub- und Nadelgehölz).

5.) PLANUNGSABSICHT, FESTSETZUNGEN UND ERSCHLIESSUNG

Der Bebauungsplanbereich soll vorrangig der Wohnbebauung dienen. Es ist beabsichtigt, einen möglichst ruhigen Wohnbereich unweit des Stadtzentrums zu schaffen.

Die künftige innere Erschließung und die damit verbundene Bebauung wird durch die vorhandene Topographie beeinflusst.

Die geplante Straßenführung -keine Durchgangsstraßen- gewährleistet die angestrebte Wohnruhe im gesamten Planbereich, da das Verkehrsaufkommen durch die vorgesehenen Ring- und Stichstraßen gering gehalten wird. Die bereits ausgebaute Straße "Birkenweg" wird nicht verändert. Die Anbindung an das vorhandene Straßengerüst und die räumliche Erschließung des Planbereiches erfolgt über diesen Birkenweg.

Für den flächenmäßig geringeren östlichen Bereich des Gebietes erfolgt die Anbindung über die Straße "Am Sonnenhang", die im angrenzenden Bebauungsplanbereich Nr. 15 liegt.

Die Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr sind auf das Plangebiet abgestimmt und in entsprechendem Maße bemessen.

Das Plangebiet ist in reine und allgemeine Wohngebiete gegliedert. Das allgemeine Wohngebiet erstreckt sich auf den Bereich entlang der Landhauser Straße und auf Teilbereiche links und rechts des Birkenweges. In diesen Gebieten könnten auch die erforderlichen Einrichtungen für die Versorgung der Bevölkerung mit Dingen des täglichen Bedarfes untergebracht werden. Der innere Bereich ist als ein reines Wohngebiet vorgesehen. Östlich neben dem vorhandenen Kindergarten ist die Einrichtung eines ca. 1000 qm großen öffentlichen Kinderspielplatzes vorgesehen.

Die vorhandene Waldfläche und das südlich daran angrenzende Siepen

sollen erhalten und als private Grünfläche gesichert werden. Innerhalb des Siepens und der Waldfläche sind Fußwege geplant, die sich teilweise auf bereits vorhandene Wege erstrecken. Im Planbereich ist die offene Bauweise mit Geschoszhöhen bis zu zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze vorgesehen, wobei in einzelnen Bereichen nur ein Vollgeschosß erlaubt ist.

Im Plangebiet sind unterschiedliche Dachneigungen vorgesehen. Ein Zwischenraum für die Gradzahl der Dachneigung wird festgesetzt. Für bestimmte Bereiche, in denen eine aufgelockerte und unterschiedliche Bebauung städtebaulich erwünscht ist, da auch diese Form in der hier bereits vorhandenen Bebauung existent ist, ist die maximale Geschosshöhe und gleichzeitig die zulässige Dachneigung auf diese abgestimmt, wobei für die wahlweise mögliche Eingeschosshöhe eine Dachneigung von 28° - 48° und für die wahlweise mögliche Zweigeschosshöhe eine Dachneigung von 28° - 38° zugelassen wird. Die Stellung der geplanten Gebäude ist durch Baugrenzen so festgelegt, daß eine aufgelockerte Bebauung und eine wirtschaftlich vertretbare Erschließung gesichert ist.

Innerhalb des Plangebietes können, einschließlich der bereits vorhandenen Gebäude ca. 140 Häuser (vorh. ca. 35) mit ca. 175 Wohneinheiten (vorh. ca. 45) erstellt werden. Im Bereich der Grünzone kann ein zweiter Kinderspielplatz eingerichtet werden. Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung ist sichergestellt. Der Entwurf für den Bebauungsplanbereich wird von einem entsprechenden Planungsbüro erarbeitet. Die anfallenden Abwässer werden über die vorhandene bzw. auszubauende Ortskanalisation den zentralen Abwasserleitungs- und -behandlungsanlagen zugeführt und dort geklärt. Im Zusammenhang mit der benachbarten Baumaßnahme "Am Sonnenhang" wird in Kürze die unterliegende Kanalisation ausgebaut, dieser Sammler und die entsprechenden Bauwerke werden so ausgelegt, daß die Bebauung des Plangebietes "Im Birkenhölzchen" mit angeschlossen werden kann.

6.) BESONDERE ÖFFENTLICHE BELANGE

Im naheliegenden Stadtzentrum sind alle öffentlichen Einrichtungen vorhanden und über das bestehende Wegenetz gut erreichbar. Das Plangebiet liegt ca. 2 km vom Hauptbahnhof und dem in der Erstellung befindlichen zentralen Busbahnhof Hemer entfernt. Nahverkehrsmittel tangieren den Planbereich, Haltestellen sind bereits eingerichtet.

Im Plangebiet befindet sich ein Kindergarten und eine evangelische Kirche. In der Nähe ist weiterhin eine Grundschule neu erstellt worden.

Einkaufsmöglichkeiten bestehen im Stadtgebiet und werden im Zuge der Stadtkernerweiterung noch ausgebaut. Geschäfte für die Versorgung des täglichen Bedarfes sind ebenfalls in der Nähe, die Erstellung weiterer derartiger Einrichtungen ist innerhalb des Plangebietes (in den WA-Bereichen) möglich.

7.) BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die Grundstücke innerhalb des Planbereiches sollen durch Umlegung gemäß dem IV. Teil des Bundesbaugesetzes und möglichst auf freiwilliger Basis der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung zugeführt werden. Sofern hierbei Schwierigkeiten entstehen, soll von der Möglichkeit des V. Teils des Bundesbaugesetzes Gebrauch gemacht werden.

8.) KOSTEN

Der Bebauungsplan wurde so gestaltet, daß sich die Kosten für die städtebaulichen Maßnahmen in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen halten. Es ist vorgesehen, die Erschließung durch einen Erschließungsvertrag mit einem Bauträger zu regeln.

Die von der Stadt Hemer anteilig aufzubringenden Kosten für die Erschließung des Bebauungsplangebietes, einschließlich der anteiligen Grunderwerbskosten für die öffentlichen Verkehrsflächen werden auf ca. 125.000,-- DM geschätzt. Sie gliedern sich auf in ca. 89.000,-- DM anteilige Kosten für den Straßenbau, einschließlich Beleuchtung etc., ca. 26.000,-- DM anteilige Grunderwerbskosten für die öffentlichen Verkehrsflächen, einschließlich der Nebenkosten wie Vermessungskosten, Vertragsgebühren und Entschädigungen und ca. 10.000,-- DM anteilige Kosten für die Entwässerung unter Berücksichtigung der eingehenden Kanalanschlußbeiträge.

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan kann erwartet werden. Der Bereitstellungszeitpunkt wird vertraglich gesichert und entsprechend zur gegebenen Zeit in der Haushaltsplanung berücksichtigt.

Die Kosten sind gemäß § 9 Abs. 8 BBauG überschläglich ermittelt. Sie lassen keinen Rückschluß auf den Erschließungsbeitrag zu.


(Gellert)
Stadtplaner

überarbeitet

Hemer, 25.9.1979