

STADT HEMER

-Planungsamt-

-61 26 00 / 17 - 2. Änderung - 611 -

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Im Birkenhölthchen“ der Stadt Hemer

Der Bebauungsplan Nr. 17 „Im Birkenhölthchen“ ist seit dem 26.04.1980 rechtskräftig. Der Planbereich erfaßt im wesentlichen die Baugebiete zwischen dem „Kiefernweg“ im Norden und der „Landhauser Straße“ im Süden sowie dem „Birkenweg“ im Westen und dem „Bebauungsplangebiet Nr. 15 „Am Sonnenhang“ im Osten. Das Plangebiet ist weitgehend erschlossen und bis auf einzelne Grundstücke bzw. Grundstücksteile bebaut.

Das innere Plangebiet wird im wesentlichen von Stichstraßen und Wege verkehrlich erschlossen. Innerhalb der Verkehrsflächen verlaufen die gebietserschließenden Ver- und Entsorgungsleitungen.

Der von der Straße „Am Sonnenhang“ abzweigende Stichweg „Am Sonnenhang 19a - 23c“ liegt zum Teil im Bebauungsplanbereich Nr. 15 „Am Sonnenhang“ und zum Teil im Bebauungsplan Nr. 17 „Im Birkenhölthchen“ und ist gemäß planungsrechtlicher Ausweisungen in beiden Planbereichen als „öffentliche Verkehrsfläche“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG / BauGB festgesetzt. Die Wegefläche steht noch im privaten Gemeinschaftseigentum sowie im Nutzungsrecht der Anlieger und wird dementsprechend in der derzeitigen - im Wendeplatzbereich des Stichweges zum Teil querschnittsmäßig von der Bebauungsplanfestsetzung abweichenden - Ausbauförm als Privaterschließung für die Anliegergrundstücke genutzt.

Die Anliegergemeinschaft möchte an den Eigentumsverhältnissen und am Ausbauzustand bzw. am Querschnitt des Weges nichts verändern lassen und hat deshalb den gemeinschaftlichen, von allen Eigentümern und Anliegern unterzeichneten Antrag gestellt, den Stichweg im Rahmen einer Bebauungsplanänderung als Privaterschließung auszuweisen.

Aus verkehrlicher und städtebaulicher Sicht ist die Beibehaltung der schon seit Jahrzehnten bestehenden privaten Verkehrserschließung vertretbar, zumal sich die Nutzung auf den geringen Anliegerverkehr begrenzt und im Umfeld dieser Erschließungsanlage ähnliche Situationen vorhanden sind.

Da alle Anliegergrundstücke bereits in ausreichender Weise auf Dauer erschlossen sind und die Nutzungsrechte an der Wegeparzelle grundbuchamtlich oder baulastenmäßig entsprechend den Erfordernissen gesichert werden, treten durch den Wegfall der öffentlichen Verkehrsflächenfestsetzung keine sonstigen Erschließungs Nachteile ein. An der planerischen Beibehaltung dieser derzeitigen Ausweisung besteht deshalb kein öffentliches Interesse.

Die planungsrechtliche Festsetzung der „öffentlichen Verkehrsfläche“ für den betroffenen Planbereich wird deshalb in den Abmessungen des bestehenden Wegeausbaues in eine „nicht überbaubare, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB umgewandelt und der nicht ausgebaute Verkehrsflächenanteil der Wendeplatzverbreiterung wird den angrenzenden Grundstücksflächen als „nicht überbaubare Grundstücksfläche“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zugeordnet.

Da die bisherige Verkehrsfläche auch die Funktion der Nutzungsgliederung der angrenzenden Wohngebiete erfüllt und diese Gebietsgliederung nicht verändert werden soll, wird entlang der aufzugebenen öffentlichen Verkehrsfläche das der Planzeichenverordnung entsprechende Planzeichen (Perlenschnur) zur „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen“ gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO eingefügt.

Der im benachbarten Bebauungsplanbereich Nr. 15 „Am Sonnenhang“ liegende Abschnitt der Stichwegeausweisung wird parallel zur vorliegenden Planänderung in gleicher Weise umgewandelt (4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15).

Alle sonstigen Bebauungsplanfestsetzungen und planerischen Darstellungen im Umfeld des Änderungsbereiches bleiben unverändert weiter bestehen.

Belange der Natur und Landschaft werden nicht berührt. Mit der Bebauungsplanänderung wird lediglich die Planung an die Realisierungsentwicklung innerhalb der bestehenden Bau-rechte angepaßt, so daß Eingriffsregelungen bzw. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 1 a BauGB in Verbindung mit § 8 a BNatSchG nicht vorzunehmen sind.

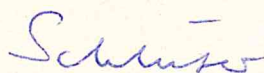
Die Bebauungsplanänderung berührt nicht die Grundzüge der Planung und entspricht in vollem Umfang den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Es ist deshalb planerisch und verfahrensmäßig sinnvoll und gerechtfertigt, die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.

Die den Anliegern obliegenden Unterhaltungskosten des Privatweges sowie die durch den beibehaltenen Stichweganschluß an die Straße „Am Sonnenhang“ verbleibenden Kostenanteile am künftigen Ausbau dieser Straße bleiben bestehen. Erforderliche grundbuchamtliche oder baulastenmäßige Sicherungen der Anrechte an der im privaten Nutzungsrecht belassenen Verkehrsfläche gehen zu Lasten der Anlieger und der künftig noch hinzukommenden Nutzungsberechtigten.

Der Stadt Hemer entstehen durch die Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen Kosten. Die planungs- und verfahrensbedingten Kosten, wie Personal- und Materialkosten, Veröffentlichungsgebühren u.ä. stehen haushaltsmäßig bereit.

Hemer, im Juni 1999

61 26 00 / 17 - 2. Änderung - 611 -



Schlüter
Amtsleiterin