B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Deilinghofen für das Gebiet
zwischen der Umgehungsstraße und dem Sundwiger Weg

I. Veranlassung

Auf Grund der für das Plangebiet in den letzten Jahren von Unternehmern (Grundstückseigentümern) und Architekten erstellten Bebauungsvorschläge sieht sich die Gemeinde Deilinghofen zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung veranlaßt, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die vorhandene Bebauung entstand ohne jede städtebauliche Konzeption allein unter Ausnutzung der gegebenen Grundstückszuschnitte. Das Gebiet umfaßt die für eine Bebauung zum Teil unzweckmäßig zugeschnittenen Grundstücke von etwa 15 verschiedenen Grundstückseigentümern. Bodenordnende Maßnahmen nach Teil IV und V des BBauG. werden für die Verwirklichung der Planung erforderlich werden.

II. Allgemeines

In dem zur Zeit geltenden nach § 173 (1) BBauG. übergeleiteten Bebauungsplan -Baunutzungsplan- vom 2.6.1961 ist der Planbereich als Baugebiet -B IIo- reines Wohngebiet mit 2-geschossiger Bebauung und einer zulässigen Bebaubarkeit von 3/10 der Grundstücksfläche ausgewiesen. Vorhanden sind z.Zt. 11 zweigeschossige Mehrfamilienwohnhäuser. Die übrigen Grundstücke werden landwirtschaftlich genutzt.

Für das gesamte Gemeindegebiet ist z.Zt. ein Flächennutzungsplan in Bearbeitung. Da der Planbereich jedoch innerhalb eines im Baunutzungsplan bereits ausgewiesenen Baugebietes liegt, ist für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes weder die Rechtsgültigkeit des Flächennutzungsplanes abzuwarten noch ist die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erforderlich.

III. Erläuterungen zum Entwurf

Das Gelände ist fast eben und steigt vom Sundwiger Weg aus zur Umgehungsstraße hin leicht an. Der Baugrund ist lehmig, im Untergrund stehen stark klüftige Kalkfelsen an. Besondere Vorkehrungen gegen Grundwasser werden nicht für erforderlich gehalten. Bergbau ist unter dem Gelände

nicht betrieben worden.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt über den im Sundwiger Weg und in der Straße "C" vorhandenen Hauptsammler zur Kläranlage Hemer.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die vorhandene Ortslage von Deilinghofen und ist mithin ausreichend von öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen.

Der Sundwiger Weg, welcher als Haupterschließungsstraße des Baugebietes dient, ist bis auf 150 m im westlichen Teil bereits ausgebaut und mit allen Versorgungsleitungen versehen. Die am Nordrand des Plangebietes vorhandene Umgehungsstraße soll anbaufrei bleiben. Zugänge zu dieser Straße werden nicht angelegt.

Die mit den Buchstaben A, B und C benannten Straßen innerhalb des Baugebietes sind daher nur an den Sundwiger Weg angebunden. Für die Straße B ist ein Einbahnverkehr vorgesehen.

Der ruhende Verkehr ist in Sammelgaragen an den Stichstraßen B und C sowie am Sundwiger Weg zusammengefaßt angeordnet. Neben den Gehwegen innerhalb der Straßen ist im Norden des Planbereiches eine Fußwegverbindung zwischen den Straßen B und C vorgesehen.

Am Ende der Straße B ist ein öffentlicher Kinderspielplatz angeordnet. Für Kleinkinder sind private Spielplätze in der Nähe der Wohnungen anzulegen.

Die schulische Versorgung ist durch eine ausreichend große Volksschule am Brockhauser Weg gesichert.

Die gewerbliche Nahversorgung erfolgt durch die vorhandenen Läden und Betriebe in der angrenzenden Ortslage, weitere Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs können ausnahmsweise zugelassen werden.

Unter Anlehnung an die bisherige Baugebietsausweisung und unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung ist eine 2-geschossige Bauweise für Mehrfamilienwohnhäuser vorgesehen, an der Straße B etwa 10 Eigenheime und westlich der Einmündung der Straße C in den Sundwiger Weg 13 Eigenheime in Form von Reihenhäusern geplant. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen unter Beachtung der Bestimmungen der §§ 7 und 8 der Landesbauordnung festgelegt.

Neben der vorhandenen Bebauung (11 Mehrfamilienwohnhäuser mit etwa 50 Wohnungen) sind etwa weitere 90 Wohnungseinheiten in Einzel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern geplant. Die Einwohnerzahl wird nach Verwirklichung der Planung etwa 550 betragen, das sind 75 E/ha Netto Bauland.

IV. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Das Gelände innerhalb des Planbereichs befindet sich bis auf zwei 1442 qm große Grundstücke, welche sich im Besitz der Bundesrepublik Deutschland befinden, im Privateigentum. Die Parzellen Nr. 269, 268, 267, 421 und Nr. 15 lassen sich in folge ihres Zuschnitts nicht selbständig bebauen. Für den Fall, daß die Durchführung des Bebauungsplanes auf freiwilliger Basis nicht erreicht werden kann, sind Maßnahmen nach Teil IV (Umlegung) und Teil V (Enteignung) des BBauG. vorgesehen.

V. Kosten

Nach überschläglicher Ermittlung werden der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich etwa folgenden Kosten entstehen:

1. Grunderwerb	30.000,-- DM
2. Entwässerung	75.000,-- DM
3. Straßenbau	140.000,-- DM
4. Kinderspielplatzanlage	<u>8.000,-- DM</u>
	253.000,-- DM
	=====

Hemer, *den 21. 7. 1964*

Amtsbauplatz Hemer

Schwieger

(Dipl.-Ing. Schwieger)
Amtsoberratsrat

✓