

## B E G R Ü N D U N G

-----  
zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Am Sonnenhang"  
-----

Der Bebauungsplan Nr. 15 "Am Sonnenhang" ist seit dem 16.4.1977 rechtsgültig.

Das Baugebiet ist schon teilweise erschlossen und größtenteils schon bebaut.

Der Änderungsbereich befindet sich südlich des Baugrundstücks für den Gemeinbedarf (Schule) und westlich der Straße "Am Sonnenhang", wobei hier die Straßenfläche selbst mit einbezogen ist.

Die verkehrliche Situation im Bebauungsplan Nr. 15 "Am Sonnenhang" hat sich durch den Verzicht auf die Anbindung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Im Birkenhöltdchen" an die Straße "Am Sonnenhang" wegen der schwierigen topographischen Verhältnisse und der Schonung des im Planbereich Nr. 17 vorhandenen Wäldchens wesentlich geändert.

Die Straße "Am Sonnenhang", beginnend am "Stübecker Weg" und endend an der Einmündung der Straße "Am Rosenhof" (Planstraße A), bleibt weiterhin Einbahnstraße. Das Teilstück der Straße "Am Sonnenhang" von der Landhauser Straße aus bis zur Einmündung der Straße "Am Rosenhof" und die Straße "Am Rosenhof" selbst ist jetzt lediglich als Anliegerstraße im Begegnungsverkehr konzipiert.

Die Planstraße C "Am Schieferbruch" soll um den ca. 45 m langen Privatweg in westlicher Richtung verlängert werden. Dieses verlängerte Teilstück wird somit als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Sie bildet dann mit dem bisherigen befahrbaren Wohnweg eine Einheit. Durch diese Ergänzung werden weitere sechs Wohnhäuser direkt an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Das Verkehrsaufkommen im gesamten Planbereich beträgt bei ca. 120 WE ca. 180 Kfz. Dieses entspricht einer maximalen Belastung von ca. 70 Kfz je Spitzenstunde.

Aus den vorgenannten Gründen konnten die Ausbauquerschnitte für die Straßen sowie die hierfür erforderlichen Sichtdreiecke in den Einmündungsbereichen verringert werden, ohne daß dadurch die Sicherheit des Verkehrs bzw. der Verkehrsteilnehmer gefährdet ist.

Im Hinblick auf die zu ändernde Festlegung der Verkehrsflächen sowie durch die Verringerung der Straßenausbauquerschnitte und durch die lagemäßig bedingt besonders problematischen Geländebeziehungen, sollen die festgesetzten Baugrenzen den neuen Erfordernissen entsprechend angepaßt werden.

Hieraus ergibt sich, daß in Teilbereichen überbaubare Grundstücksfläche entlang der zusätzlichen Verkehrsflächen entfällt (im Bereich der Verlängerung der Planstraße C); in anderen Bereichen jedoch die überbaubare Grundstücksfläche erweitert werden muß, um eine städtebaulich befriedigende Lösung der baulichen Ausnutzung zu erhalten.

Im südlichen Bebauungsplanbereich kann die zum Schutze der Wohnbebauung vor Emissionen der ehemaligen Ziegelei geplante Grünzone entfallen und die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen werden, da der Betrieb seine Produktion eingestellt hat und die Ziegelei zwischenzeitlich abgebrochen wurde. Die Abbaugrube wird z.Zt. wieder verfüllt.

Ein evtl. geplantes neues Vorhaben auf dem Grundstück muß sich in die Umgebung einfügen (§ 34 BBauG), somit sind hier nur noch solche Vorhaben zulässig, die der vorhandenen Nachbarbebauung angepaßt werden. Hierdurch ist gewährleistet, daß aus diesem Bereich keine Immissionen für das Baugebiet "Am Sonnenhang" auftreten können. Entlang des wasserführenden Grabens soll die Grünfläche jedoch in einer gestaltungsfähigen Breite erhalten bleiben.

Für eine weitere Ausweisung von Baugrundstücken im Planbereich bzw. die Überplanung der vormals notwendigen Grünzone spricht auch die anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken. Des weiteren würde eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit den Erschließungsaufwand nicht vergrößern, da die zusätzlichen Bauflächen jeweils an einer schon projektierten Straße liegen.

Die neugeschaffenen Bauflächen im Bereich der ehemaligen Grünzone sollen entsprechend den angrenzenden schon bestehenden Festsetzungen als allgemeines Wohngebiet mit einer maximalen Zweigeschossigkeit bei einer Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,8 sowie der offenen Bauweise ausgewiesen werden.

Erweiterungen (im Bereich der Straße "Am Sonnenhang" und der Planstraßen A, B und C) und Verschiebungen (im Bereich der Planstraße D) von einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der dort jeweils vorhandenen Ausweisung angepaßt.

Im Grenzbereich der Bebauungspläne Nr. 15 und Nr. 17 sollen geringfügige Korrekturen der überbaubaren Grundstücksflächen vorgenommen werden, um diese beiden Bebauungspläne noch besser aufeinander abzustimmen. Dies gilt auch für den Stichweg (Planstraße D), der aus dem Planbereich "Im Birkenhölzchen" kommend im Planbereich "Am Sonnenhang" an die gleichnamige Straße angeschlossen wird. Hierdurch werden die Grundstücke des betroffenen Eigentümers kostengünstig

an das vorhandene Verkehrsgerüst angeschlossen. Im Bebauungsplan Nr. 15 wird somit durch die Ausweisung dieses Wegeteilstücks (30 m) die Erschließung einiger Grundstücke im Bebauungsplanbereich Nr. 17 planungsrechtlich abgesichert.

Ebenso soll der ausgewiesene Fußweg durch die Grünfläche im Bebauungsplanbereich "Im Birkenhöltchen" in seinem weiteren Verlauf im Bebauungsplanbereich Nr. 15 im südwestlichen Plangebiet entlang der verbleibenden Grünzone an die Straße "Am Sonnenhang" angeschlossen werden.

Mit zusätzlichen Kosten infolge von Umplanungen der Verkehrsflächen ist nicht zu rechnen, da sich die geplanten Erweiterungen der öffentlichen Straßen und Wege mit den Einengungen der Straßenausbaquerschnitte im übrigen Planbereich aufrechnen lassen.

Mit der Realisierung der Bebauung des Schulgrundstücks und durch die damit verbundene Nutzung der Freiflächen hat sich gezeigt, daß die zwei bisher vorhandenen Zuwegungen vollkommen ausreichen. Aus diesem Grunde soll auf den Ausbau einer weiteren Fußwegeverbindung - von der Straße "Am Schieferbruch" aus - verzichtet werden.

Für die Schüler aus dem Bereich "Am Sonnenhang" und "Am Schieferbruch" stehen der Fußweg abzweigend von der Straße "Am Sonnenhang" und der von der Fahrbahn abgesetzte Fußweg entlang des Stübecker Weges zur Verfügung. Der im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehene Fußweg in der Verlängerung der Planstraße C (Am Schieferbruch) könnte nur für die unmittelbar benachbarten Einwohner nützlich sein. Die Nutzungsmöglichkeit für diese Anlieger steht aber in keinem Verhältnis zu den aufgrund der vorhandenen Topographie nicht geringen Ausbaukosten. Zudem ist von mehreren Anwohner die Bitte geäußert worden, auf den Fußweg zu verzichten, da sie die Störung ihrer Wohnruhe durch das Befahren des Weges mit Kleinkrafträdern befürchten.

Zur Erschließung der hinteren Grundstücke zwischen der Straße "Am Sonnenhang" und der Planstraße A soll in Verlängerung der Planstraße C über die Planstraße A hinaus ein privater Wohnweg erstellt werden können. Hierfür wird im Bebauungsplan eine entsprechende Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt. In deren Verlängerung, bis zur Landhauser Straße, wird eine Fläche nur mit Leitungsrecht festgesetzt; hier liegt bereits jetzt ein Kanal, der die Häuser im höherliegenden Gebiet des Bebauungsplanbereiches entsorgt.

Die im Änderungsbereich bereits verlegten Wasser- und Gasleitungen liegen innerhalb der Flächen, die gemäß rechtsgültigem Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen waren. Durch die Einengung der Straßen liegen nun im Bereich der Straße "Am Schieferbruch" die Leitungen teilweise außerhalb der neu festzusetzenden Verkehrsflächen. Da die für den Straßenausbau nicht mehr benötigten Flächen privatisiert werden sollen, werden zur Absicherung der Leitungstrassen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen entsprechende Leitungsrechte im geänderten

Bebauungsplan festgesetzt.

Insgesamt gesehen ist somit durch die vorgenommene Einschränkung der Verkehrsflächen, durch die gegenseitige Anpassung der Bebauung in den Bereichen der Bebauungspläne Nr. 15 und Nr. 17 und durch die Umwandlung des größten Teils der nicht mehr notwendigen Grünfläche in Wohnbaufläche, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Am Sonnenhang" erforderlich. Durch diese Änderung wird eine nach den Erfordernissen der heutigen Zeit angepasste städtebauliche Gestaltung und wirtschaftlich günstige Ausnutzung des Plangebietes erreicht.

Durch diese Änderung werden die Grundzüge der Planung im vorgenannten Bebauungsplanbereich nicht berührt.

Hemer, 20. Dezember 1982



(Dipl.-Ing. Grete)  
Stadtbaurat