

B e g r ü n d u n g

\*\*\*\*\*

zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Kallenhardt für das Gelände zwischen der Schützenstraße (K 4481) und der Straße in der Günne

I. Allgemeines

Die Gemeindevertretung Kallenhardt hat in der Sitzung am 30.6.1971/15.11.1971 beschlossen, die Amtsverwaltung - Bauamt - Rüthen mit der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes und der Baunutzungsverordnung 1968 für das Gebiet zwischen der Schützenstraße (K 4481) und der Straße in der Günne zu beauftragen. Eine Teilfläche südlich des Lindenweges (im Plan besonders gekennzeichnet) wurde 1966 durch Bebauungsplan Nr. 3 als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Diese Fläche soll in den Bebauungsplan Nr. 5 voll einbezogen werden. Der Bebauungsplan Nr. 3 wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 5 außer Kraft treten.

Der jetzt ausgewiesene Planbereich baut auf den Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Kallenhardt (Art und Maß der baulichen Nutzung) vom 22.4.1969 auf und entspricht im wesentlichen der darin festgelegten baulichen Nutzung. Lediglich die Flächen für den Gemeinbedarf sind erweitert worden. Bei den geringfügigen Änderungen in der Abgrenzung zwischen dem WA-Gebiet und dem MD-Gebiet, bedingt durch die neuen Straßenführungen, gelten die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist in diesem Umfang im Hinblick auf die geordnete bauliche Entwicklung und zur Behebung der in der Gemeinde Kallenhardt bestehenden Baulandknappheit erforderlich geworden. Da außerdem der Bereich nördlich und östlich des jetzt verplanten Gebietes überwiegend bebaut ist, bietet es sich an, diesen Zwischenraum zu verplanen, da durch die Erschließung dieses Raumes ein organischer Zusammenschluß der bebauten Gemeinde vorgenommen wird.

Für das als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesene Gelände wird eine in sich abgeschlossene Besiedlung angestrebt. Der Durchgangsverkehr soll ferngehalten werden; daher ist nur eine Verbindungsstraße von der Schützenstraße über die Straße in der Günne als Planstraße "A" vorgesehen. Die Erschließung erfolgt durch darin einmündende Erschließungsstraßen mit Stichstraßen und Wohnstraßen, um den Wohnhäusern soweit irgend möglich eine gute Wohnlage zu ermöglichen. Öffentliche Grünanlagen und Kinderspielplätze sind in ausreichender Anzahl eingeplant. Auf den daneben vorgesehenen Grünstreifen sollen Bäume angepflanzt werden, die den hier notwendigen Windschutz verstärken und das Landschaftsbild auflockern sollen.

Die westlich anschließend an die Strichplanung und südlich angrenzenden Gebiete sind durch Bebauungspläne nicht erfaßt. Das östlich angrenzende Gebiet ist durch den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 2 (Art und Maß der baulichen Nutzung) als WA-Gebiet ausgewiesen, während die nördlich und nordöstlich liegenden Flächen durch den gleichen Plan als MD-Gebiet geplant sind.

## II. Wasserwirtschaft

Das Gelände soll nach dem vom Ing. Büro W. Schulte - P. Fruß, Lappel, aufgestellten Kanalisationsentwurf im Mischsystem entwässert werden. Die Abwässer sollen über die geplanten Hauptemler dem Klärwerk des Ruhrverbandes zugeführt werden.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgung des Gemeindevasserwerks Kallenhardt gesichert.

## III. Versorgung mit Energie

Anschluß an das Stromversorgungsnetz der VEW ist möglich und gewährleistet. Die VEW errichten falls notwendig im Baugebiet entsprechende Trafostationen.

## IV. Verkehrsanlagen / Sicherung des Verkehrs

Die Straßen des Bau- und Siebelungsgeländes haben Anschluß an das klassifizierte öffentliche Straßennetz (K 4481). Der Abstand der zu errichtenden Gebäudes von den klassifizierten Straßen richtet sich nach dem Landesstraßengesetz (§ 25 Abs. 3 LStrG).

Im Übrigen ist der Anbau an die Gemeindestraßen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt.

## V. Kostenermittlung für die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

### A.) Ausbau der Verkehrswege und Parkflächen

a) Grunderwerbskosten	185.000,--	DM
b) Ausbau der Fahrwege und Parkflächen	301.000,--	DM
c) Ausbau der Gehwegenlagen einschl. Bordsteine und Pflasterrinnen	110.000,--	DM
d) Straßenoberflächenentwässerung; Straßeneinläufe und Zuleitungen	22.000,--	DM
e) Verschiedenes und zur Aufrundung	0,--	DM

Übertrag: 618.000,-- DM

	<b>Übertrag:</b>	<b>618.000,--</b>	<b>DM</b>
B.) Öffentliche Grünanlagen und Kinderspielplätze (Gründerwerb und Herrichtung)	.....	60.000,--	DM
C.) Mischwasserkanalisation	.....	110.000,--	DM
D.) Straßenbeleuchtung	.....	50.000,--	DM
E.) Wasserleitung	.....	65.000,--	DM
	<b>Summe:</b>	<b>903.000,--</b>	<b>DM</b>
<u>Erschließungsaufwand</u>		<u>=====</u>	

Für die Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes (§ 128 BBauG) ist nach Maßgabe des Bundesbaugesetzes und der von der Gemeinde Kallenhardt erlassenen Ortsatzung demnächst voraussichtlich von folgenden Kostenfaktoren auszugehen:

1.) Straßenaufkosten zu A.) und B.)	.....	678.000,--	DM
2.) Kanalisation (von den ermittelten Gesamtkosten von 110.000,-- DM Mischwasserkanäle entfallen 33 % auf Anlagen, die der Entwässerung der Erschließungsanlage dienen).	.....	37.000,--	DM
3.) Straßenbeleuchtung	.....	50.000,--	DM
4.) Wasserleitung (kein beitragsfähiger Erschließungsaufwand)	.....	---	
		<u>765.000</u>	<u>DM</u>

davon Anteil der Gemeinde Kallenhardt 10 %	.....	76.500,--	DM
davon Anteil der Beitragspflichtigen 90 %	.....	698.500,--	DM