

Begründung

zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Rehweg - Hasenwinkel"
der Stadt Meschede

1. Vorbemerkung

Für den Planbereich "Rehweg - Hasenwinkel" besteht seit dem 19.11.1971 ein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Am 29.9.1977 hat der Rat der Stadt Meschede beschlossen, obengenannten rechtskräftigen Bebauungsplan neu aufzustellen.

Die Bürgerbeteiligung sollte derart erfolgen, daß die Eigentümer im Plangebiet von den Planungsabsichten benachrichtigt werden.

In der Zeit vom 10.11.1977 bis 12.12.1977 wurde vorab allen Bürgern Gelegenheit gegeben, die Bebauungsplanskizze mit Rahmenplänen und ein Modell im Planungsamt einzusehen. Innerhalb dieser Zeit wurden auch die Träger öffentlicher Belange gehört.

In seiner Sitzung am 23.2.1978 hat der Rat der Stadt Meschede unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Annahme des Entwurfs einschließlich Begründung und die öffentliche Auslegung gem. § 2 a (6) BBauG beschlossen.

2. Begründung der Änderung

Die Änderung erfolgt aufgrund der Tatsache, daß der Wunsch der Baulandsuchenden nach Grundstücken für den Bau von freistehenden Wohnhäusern und Reiheneigenheimen übergroß und der Bau von Terrassenhäusern (Eigentumswohnungen) überhaupt nicht mehr gefragt ist.

3. Lage des Plangebietes

Das ca. 13,5 ha große Plangebiet liegt südöstlich des Stadtkerns und umfaßt im wesentlichen den unbebauten Südwesthang östlich des Ittmecker Weges und teilweise die vorhandene Bebauung am Ittmecker Weg.

4. Vorgaben Flächennutzungs- und Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als "allgemeines Wohngebiet" und südlich der Bebauung am Ittmecker Weg bis zum Schederweg als Fläche für die Forstwirtschaft bzw. Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Bauleitplanung

Für den Planbereich besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, in dem 171 WE in Terrassenhäusern und 17 freistehenden Wohnhäusern in einem allgemeinen Wohngebiet festgesetzt sind. Im Osten grenzt an das Plangebiet der rechtskräftige Bebauungsplan "Schederweg Teilplan I".

5. Zielsetzung der Planung

Schaffung eines größeren Angebotes an Einzel- und Reihenhäusern, da die Nachfrage zu Terrassen- und Mehrfamilienhäusern gänzlich nachgelassen hat.

6. Flächenaufteilung

6.1 Verkehrsflächen:

öff. Straßenverkehrsfläche	2,2100 ha
Wohnweg	0,0930 "
öff. Fußwege	0,1560 "
priv. "	0,0480 "
Wirtschaftsweg	0,0140 "

6.2 Parkflächen 0,0500 "

6.3 öff. Grünflächen Spielplatz 0,2600 "

6.4 priv. Grünflächen:

 Flächen mit Bindung zur Erhaltung und
 Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern 0,2230 "

 Flächen mit Bindung zur Erhaltung und
 Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern
 innerhalb eines 35 m Abstandes zur
 Waldfläche 0,7330 "

6.5	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	0,0260 ha
6.6	Flächen für Gemeinschaftsgaragen	0,1340 "
6.7	Flächen für die Landwirtschaft	0,8380 "
6.8	Flächen für die Forstwirtschaft	0,7280 "
6.9	Wohnbauflächen	4,2150 "
6.10	nicht bebaubare Grundstücksflächen	3,7720 "

7. Erschließung

Das Plangebiet wird von der B 7 aus über den Ittmecker Weg, der über eine Verbindungsstraße in den Schederweg münden soll, erschlossen. Vom Ittmecker Weg aus sind Verbindungsstraßen zu den Straßen "Hasenwinkel" und "Rehweg" sowie ein Wohnweg vom Rehweg, der in einem Wendehammer endet, geplant. Ab diesem führt ein vorhandener Wirtschaftsweg, der im Planbereich begradigt wird, zu den angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen.

Ferner sind öffentliche Fußwege zwischen Ittmecker Weg, Hasenwinkel und Rehweg sowie zu den Reihenhäusern am Ittmecker Weg vorgesehen. Die hintere Bebauung am Rehweg im Osten des Plangebietes soll über private Fußwege erschlossen werden.

8. Versorgung

Die anfallenden Abwässer des Gebietes werden in das neu zu bauende und teilweise schon vorhandene Kanalnetz der Stadt zur Kläranlage abgeleitet.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch das vorhandene und zu erweiternde Wasserleitungsnetz sichergestellt; ebenso die Stromversorgung durch das Ortsnetz der VEW.

9. Wohnbauflächen

Die Planung sieht überwiegend eine Bebauung mit Einzel- und Reihenhäusern vor. Aufgrund der Topographie ist es jedoch

unumgänglich, daß an einigen Standorten Terrassenhäuser geplant werden müssen. Die vorhandene Bebauung wird so, wie sie besteht, übernommen und die Bebauung der Baulücken der vorhandenen angepaßt.

10. Wohndichte

Im Plangebiet sind 21 Wohnhäuser mit 40 WE vorhanden. Die Planung sieht 9 Terrassenhäuser mit 44 WE, 1 zweigeschossiges Wohnhaus mit 2 WE, 29 zweigeschossige Reihenwohnhäuser mit 29 WE sowie 47 eingeschossige Wohnhäuser mit 71 WE vor. Dies ergibt insgesamt 186 WE.

Bei einem Index von 3,1 EW/WE ist in dem Plangebiet im Endzustand mit ca. 577 Einwohnern zu rechnen. Das ergibt eine Bruttodichte von 52 EW/ha = ≤ 65 und eine Nettodichte von 137 EW/ha.

11. Flächen für Anpflanzungen und Bindung für Bepflanzung

11.1 Im Osten, wo das Plangebiet unmittelbar an Waldflächen grenzt, ist ein 35 m breiter Streifen zwischen Wohnbebauung und Waldflächen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Für Teile dieser Flächen ist eine bindende Erhaltung und Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

11.2 Zur Auflockerung des Baugebietes sind im Plangebiet Flächen mit Bindung zur Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

12. Öffentliche Grünflächen

In der Mitte des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz angeordnet.

13. Eingeflossene Anregungen und Hinweise

1. Verkürzung eines Parkstreifens auf 14 m, um die Einfahrt zu den Grundstücken 93 und 94 nicht zu beeinträchtigen
2. Festsetzung der Dachneigungen für Pultdächer und Schnitte für die geplanten Terrassenhäuser
3. Erweiterung der überbaubaren Fläche auf dem Grundstück 32, Ecke Philipp-Schlick-Straße / Ittmecker Weg, um die Errichtung eines weiteren Wohnhauses zu ermöglichen, und Fortfall einer Parkspur an dieser Ecke aus wirtschaftlichen Gründen

14. Erschließungskosten

Nach überschläglichen Ermittlungen betragen die Kosten für die Erschließung einschließlich Mehrwertsteuer 2.018.098,37 DM.

Hiervon entfallen auf

den Grunderwerb	338.780,40 DM
den Straßenbau	983.129,11 "
die Kanalisation	368.480,-- "
die Bürgersteige	165.532,86 "
die Grünflächen	25.760,-- "
die Fußwege	69.888,-- "
die Beleuchtung	66.528,-- "

Über die genaue Kostenverteilung kann zur Zeit noch keine Aussage gemacht werden, da ein Teilbereich des Ittmecker Weges bis etwa zur Theodor-Hürth-Straße nicht nach BBauG, sondern nach KAG abgerechnet werden muß und die Verbindungsstraße zwischen Ittmecker Weg und Schederweg bei der Berechnung der Erschließungskosten nicht mit umgelegt werden kann.

15. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Besondere Maßnahmen sind nicht vorgesehen. Der Erwerb der Grundstücke soll auf privatrechtlicher Basis erfolgen.

Aufgestellt:
Meschede, den 17.3.1978
Planungsamt

Stadt Meschede
Der Stadtdirektor
In Vertretung



(Sommer)

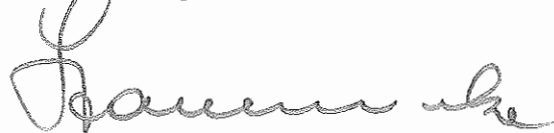
Techn. Beigeordneter

Zum Satzungsbeschluß:

Der Rat der Stadt Meschede hat am 30.5.1978 die Begründung als Anlage zum Bebauungsplan beschlossen.

Meschede, den 31.5.1978

Der Bürgermeister



(Stahlmecke)