

## B e g r ü n d u n g

zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Burgweg-Rechenberg"  
im Stadtteil Berge

### 1. Vorbemerkung:

Seit dem 02.04.1971 besteht für den Planbereich Burgweg-Rechenberg ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Er setzt für seinen Geltungsbereich die Nutzung "allgemeines Wohngebiet" (WA) fest und ermöglicht die Bebauung in ein- und zweigeschossiger, offener Bauweise sowie ein großzügiges, erweiterungsfähiges Erschließungssystem.

Am 29.02.1984 hat der Rat der Stadt Meschede beschlossen, diesen rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Burgweg-Rechenberg" neu aufzustellen und das Bebauungsplanverfahren entsprechend den Vorschriften der §§ 2 und 2 a BBauG im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BBauG einzuleiten.

Vom 23.03.1984 bis 02.05.1984 wurde vorab den Bürgern Gelegenheit gegeben, den Entwurf zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes einzusehen. Innerhalb dieser Zeit wurden auch die Träger öffentlicher Belange gehört.

Am 13.08.1984 wurde in einer Bürgerversammlung nochmals allen betroffenen und interessierten Bürgern Gelegenheit gegeben, sich über die Planungsabsichten zu informieren und zu äußern.

Am 30.08.1984 beschloß der Rat der Stadt Meschede unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange den Entwurf und die Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes anzunehmen und gemäß § 2 a (6) BBauG öffentlich auszulegen.

### 2. Begründung der Neuaufstellung

Aus unterschiedlichen Gründen erscheint die Überarbeitung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Burgweg-Rechenberg" notwendig.

- Im Süden des Plangebietes sind Erweiterungen vorgesehen (ca. 0,35 ha bzw. 0,31 ha), die eine wirtschaftlichere Nutzung der tiefen, überlangen Grundstücke durch Festsetzung weiterer überbaubarer Flächen ermöglichen soll. (Die Erweiterungen sind Bestandteil des derzeit laufenden Änderungsverfahrens zum wirksamen Flächennutzungsplan.)
- Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und entsprechend den Wünschen vieler Bauwilliger soll in der Neuaufstellung die Festsetzung "Flachdach" (FD) zugunsten der Festsetzung "Satteldach" (SD) entfallen.
- Auf die zwingend festgesetzte Geschößzahl wird ebenfalls aus Gründen der Wirtschaftlichkeit verzichtet. Es werden in der Neuaufstellung nur noch Höchstzahlen festgesetzt.

- Um eine bauliche Einfügung der neuen Baukörper und die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude entsprechend der dörflichen Struktur des Stadtteils Berge zu gewährleisten, ist vorgesehen, daß jedes Wohngebäude mit mehr als einem Vollgeschoß nicht mehr als zwei Wohneinheiten haben darf.
- Die bisher vorgesehenen Querschnitte der Straßen und die Anlage der Wendepunkte im nördlichen Bereich des Plangebietes sind sehr groß und sollen auf eine für diese Art von Wohngebiete heute übliche Größe und Ausdehnung reduziert werden.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen müssen, diesen Änderungen entsprechend, angepaßt werden.
- Für den bisher vernachlässigten ruhenden Verkehr sollen in der Neuaufstellung zusätzliche Flächen vorgesehen werden.
- Die das Plangebiet von Süden nach Norden durchquerende Hochdruckleitung muß in den Bebauungsplan aufgenommen und mit einem von jeglicher Bebauung freizuhaltenen Schutzstreifen (6 m) dargestellt werden.
- Die im Plangebiet bisher nicht vorhandene Spielfläche wird am Beginn eines Wirtschafts- und Wanderweges als Spiel- und Verweilfläche (in Verbindung mit Parkplätzen) in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 3. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet (ca. 7,8 ha) liegt im Südwesten des Stadtteils Berge an einem Südost-Hang, der von seiner höchsten Stelle im Plangebiet, der Verlängerung des Sonnenweges, zum Blumen Weg steil und zum Burgweg flacher abfällt.

Es umfaßt die Straßen Wiesenweg, Burgweg, Sonnenweg, Zum Rechenberg und Blumenweg sowie die Planstraßen C, D, E und F und grenzt im Osten direkt an vorhandene Bebauung.

### 4. Vorgaben der Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan und in seinem Änderungsplan ist diese Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Sie ist im Süden, Westen und Norden von Flächen für die Landwirtschaft, im Osten von Wohnbaufläche umgeben. Im Süden und Westen stößt das Plangebiet zudem direkt an das geplante Landschaftsschutzgebiet "Homert".

Bebauungspläne sind in diesem Bereich nicht vorhanden.

## 5. Flächenaufteilung

Das Plangebiet umfaßt ca. 7,8 ha.  
Davon entfallen auf

- Wohnbauflächen	3,2 ha
- nicht überbaubare Grundstücksfläche	3,5 ha
- Straßenverkehrsfläche	1,0 ha
- Straßen	0,7 ha
- Wohnwege	0,2 ha
- Privatwege	0,02 ha
- Fußwege	0,01 ha
- Wirtschaftswege	0,06 ha
- Parkflächen/Verkehrsgrün	0,03 ha
- Flächen für Versorgungsanlagen	0,008 ha
- Spielflächen	0,06 ha

### 5.1. Bebauung

Die Art der baulichen Nutzung ist "allgemeines Wohngebiet" (WA).

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt für Bereiche mit zulässiger zweigeschossiger Bauweise 0,4/0,8 und für die mit zulässiger eingeschossiger Bauweise 0,4/0,5.

Für das gesamte Plangebiet ist in Anlehnung an die vorhandene Bebauung ein-, zweigeschossige, offene Bauweise mit Satteldach bzw. Steildach vorgesehen sowie eine Begrenzung von maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude mit mehr als 1 Vollgeschoß. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes können noch 59 Wohngebäude errichtet werden, so daß insgesamt 94 Wohngebäude im Endausbau vorhanden sind (davon 34 zweigeschossig).

In den ca. 150 Wohneinheiten sind etwa 450 Einwohner zu erwarten, was einer Bevölkerungsdichte von 54 Ew/ha entspricht.

### 5.2. Erschließung

#### - fließender Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch den Burgweg als Sammelstraße mit beidseitig ausgebauten Gehwegen, den Stichstraßen D/Zum Rechenberg, C, des Wiesenweges und des Sonnenweges als Anliegerstraße mit einseitigen Gehwegen und Wendemöglichkeiten am Ende sowie den Straßen E, des Blumenweges und der Verlängerung des Sonnenweges als Wohnweg mit Wendemöglichkeiten. Die Plangebietserweiterung im Südosten wird durch die Planstraße F (Wohnweg) als Verbindung zwischen Burgweg und Straße C erschlossen. Eine Verbindung zwischen Sonnenweg und der Straße D/Zum Rechenberg ist aufgrund topographischer Gegebenheiten ab Einmündung der Straße D als öffentlicher Fußweg vorgesehen.

Der Burgweg, Wiesenweg, Blumenweg und Teilabschnitte des Sonnenweges sind bereits fertig ausgebaut (ca. 50 % der öffentlichen Verkehrsfläche) und entsprechend in der Neuplanung berücksichtigt worden.

### - ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr sind in der Neuplanung Parkstreifen am Sonnenweg und an der Straße D sowie zum Teil in den Wendehämmern vorgesehen. Vor der Spiel- und Verweilfläche im Südosten des Plangebietes sind ebenfalls mehrere Parkplätze eingeplant. Insgesamt stehen somit ca. 3,4 % der öffentlichen Verkehrsfläche als Parkfläche zur Verfügung.

### 5.3. Flächen zur Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch das städtische Wasserwerk. Die Strom- und Gasversorgung wird durch die VEW sichergestellt. Für die Stromversorgung ist an der Straße "Zum Rechenberg" eine Fläche für die Trafostation festgesetzt.

Die Abwässer sollen dem städtischen Kanalnetz mit Anschluß an den Hauptsammler Richtung Freienohl zugeführt werden.

### 5.4. Schutzflächen und Schutzabstände

Zur Sicherung der Leitungstrassen sind Flächen mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Meschede bzw. des Versorgungsträgers festgesetzt.

Die Trasse der Gasleitung ist entsprechend ihres Verlaufes mit einem Schutzstreifen von 6 m Breite aufgenommen worden.

### 5.5. Spielflächen

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes ist am Beginn eines Wirtschafts- und Wanderweges eine ca. 600 qm große Spiel- und Verweilfläche (in Verbindung mit Parkmöglichkeiten) vorgesehen.

## 6. Als Ergebnis der Anhörung eingeflossene Anregungen und Bedenken

6.1. Geringfügige Vergrößerung und Korrektur der überbaubaren Flächen an einigen Grundstücken.

6.2. Festsetzung von "Steildach" am Eckgrundstück Planstraße F und C anstelle der Festsetzung "Satteldach" sowie Änderung der vorgesehenen Firstrichtung.

6.3. Korrektur und Verlängerung des am Blumen Weg geplanten Privatweges entsprechend den Wünschen der angrenzenden Eigentümer.

6.4. Geringfügige Korrektur der Planstraße D, Verschiebung der Parkspur und Verschiebung der Grenze unterschiedlicher Nutzung am Grundstück "Zum Rechenberg 6".

- 6.5. Reduzierung der Längsparkspur am Sonnenweg.
- 6.6. Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche vor dem Eckgrundstück Burgweg/Blumen Weg.
- 6.7. Festsetzung von Leitungsrechten zwischen Planstraße C und Wiesenweg sowie in der Verlängerung des Privatweges am Blumen Weg.
- 6.8. Einbeziehung der gesamten Parzelle 68, Flur 13, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
- 6.9. Beschränkung der Festsetzung "Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen haben" auf die Bereiche des Plangebietes, in denen Wohngebäude mit mehr als einem Vollgeschob zugelassen sind.

#### 7. Kostenermittlung

Nach überschlägigen Berechnungen betragen die Kosten für Grunderwerb, Straßen und Wegeausbau, Park- und Spielflächen, Kanal und Wasserleitungen ca. 980.000,00 DM.  
Hiervon entfallen auf den Grunderwerb für die Neuanlage von Straßen, Spiel-, Park- und Wende Flächen ca. 52.000,00 DM und auf den Ausbau entsprechend des Bebauungsplanes ca. 928.000,00 DM.  
Davon entfallen auf die Anlieger ca. 882.000,00 DM und auf die Stadt Meschede ca. 98.000,00 DM.

#### 8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnende Maßnahmen werden innerhalb des laufenden Flurbereinigungsverfahrens geregelt.

#### 9. Gestaltungssatzung

Mit einer für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erlassenen Gestaltungssatzung soll die Erhaltung, Bewahrung und Fortführung des typischen Erscheinungsbildes eines Sauerlanddorfes - auch im Hinblick auf die Funktion des Stadtteiles Berge als Ferienort - erreicht werden.

Aufgestellt:

5778 Meschede, 30.08.1984

- Planungsamt -

Stadt Meschede  
Der Stadtdirektor  
In Vertretung

(Sommer)  
Techn. Beigeordneter

Der Rat der Stadt Meschede hat nach Beratung über die während der öffentlichen Auslegung vorgetragene Anregungen und Bedenken am 31.01.1985 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen und dieser Begründung als Anlage zum Bebauungsplan zugestimmt.

5778 Meschede, 04.02.1985

Stadt Meschede  
Der Bürgermeister

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'Stahlmecke', written in black ink.

(Stahlmecke)