

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Bergheim-Schneckenacker" der Gemeinde Calle, Ortsteil: Wennemen

### Verbemerkung:

Der Ortsteil Wennemen der Gemeinde Calle liegt ca. 4,5 km westlich der Stadt Meschede, welche mit den umliegenden Gemeinden vom Land Nordrhein-Westfalen zum Entwicklungsschwerpunkt II. Ordnung gemäß Landesentwicklungsplan 2 erklärt worden ist und deren Entwicklung eindeutig nach Westen gesehen werden muß. Zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur ist im regionalen Aktionsprogramm "Südostwestfalen" die Ausweisung von Industriegelände westlich der Stadt Meschede im Raum Enste - Wennemen als wirtschaftliche Grundlage für diesen Entwicklungsschwerpunkt vorgesehen.

Die Ortschaft Wennemen wird von der B 7 und der geplanten EB 7 tangiert. Sie ist Bahnstation und liegt an der zweigleisigen Hauptbahn Hagen - Warburg. Wennemen ist Knotenbahnhof und verbindet die obere Ruhrtalbahn über Wenholthausen - Finnentrop mit der Ruhr - Sieg - Strecke und mit der Strecke Wenholthausen - Schmallenberg.

Aufgrund seiner verkehrsmäßig günstigen und späteren zentralen Lage des Ortsteiles Wennemen zu den geplanten Gewerbegebieten, weist die vorbereitende Planung diesen Bereich nahe des Ortsmittelpunktes, als Wohnbauland aus.

Zur Sicherung einer geordneten baulichen Entwicklung des Gemeindegebietes hat die Gemeindevertretung am 19.6.1970 beschlossen, für dieses Gebiet einen Bebauungsplan aufstellen zu lassen.

Das ca. 33 ha große, leicht nach Süd-Osten fallende Gelände mit freier Sicht in das Ruhrtal und auf die bewaldeten Höhenzüge ist gut zu erschließen.

Durch die Planung werden nur überschaubare und für die Gemeinde tragbare Belastungen ausgelöst.

### Lage des Plangebietes:

Das Plangebiet "Bergheim-Schneckenacker" liegt im Mittel 500 m östlich vom Ortsmittelpunkt Wennemen entfernt. Die Begrenzung des Plangebietes bilden in Westen die vorhandene Bebauung an der Dorfstraße, im Norden die B 7, im Osten die L 1357 nach Calle-Wallen und im Süden die Bahnhofstraße.

### Bebauung

Das Gelände des Plangebietes fällt in seinem größten Bereich leicht nach Süd-Osten ab. Lediglich in einem kleineren Teilbereich verformt sich das Gelände zu einem Steilhang, der sich vom Grundstück der Schützenhalle ausgehend bis zur Kirche zieht.

Der Bereich an der Bahnhofstraße ist als planeben anzusprechen. Die Höhenunterschiede im Relief betragen 41 m.

Die Planung ordnet im mittelbaren westlichen Bereich des Plangebietes, nahe der Kirche und Schule eine 2 - 6 geschossige terrassierte Bebauung mit Mehrfamilienhäusern an, die hier zu einer Verdichtung führt. Durch die differenzierte Höhenentwicklung ergeben sich gebundene Freiräume, die zu einem kleineren Ladenzentrum mit vorgelagertem Freiplatz überleiten. Dieser Freiplatz, belebt mit Bäumen, Bänken, Skulpturen und einem Brunnen soll eine Kontaktstelle bilden. Nahe dieses Zentrums ist in Verbindung zur Grundschule ein Kindergarten eingepplant.

Im nördlichen Planbereich zwischen Oststraße und B 7 sind freistehende 3 + 4 geschossige Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Durch die Anordnung eines Grüngürtels entlang der B 7 soll diese Bebauung gegen Lärmeinwirkungen abgeschirmt werden.

Im Planbereich südlich der Oststraße sind 1- und 2-geschossige Eigenheime, freistehend, in Kettenbauweise und Reiheneigenheime eingepplant. Die vielfältigen Vorschläge ergeben ein ausreichendes Angebot an guten Wohnmöglichkeiten.

Im Bereich des Steilhanges zwischen Schützenhalle und Kirche ordnet der Plan entsprechend den Geländevertorfungen den Bau von Terrassenhäusern an. Diese terrassierten Wohngruppen, mit gesondertem Eingang für jede Wohnungseinheit ergeben gute Wohnmöglichkeiten und bieten sich als Eigentumswohnungen an.

Die Baulücken der bestehenden Bebauung an der Bahnhofstraße, Huelken- und Schützenstraße sind mit verplant und der vorhandenen Bebauung angepaßt.

Durch die Anordnung von Fußwegen können Ladenzentrum, Schule, Kindergarten, Schützenhalle und die im Bereich der Mehrfamilienhäuser eingepplanten Kinderspielplätze ohne wesentliche Beeinträchtigung durch den Fahrverkehr gut erreicht werden.

Durch die Ausweisung der städtebaulichen Aufforstung entlang der B 7, der landwirtschaftlichen Flächen entlang der L 1357 und nicht bebaubaren Flächen des Steilhanges als Grünflächen entsteht trotz der baulichen Dichte eine Auflockerung des Baugebietes.

#### Wohndichte:

Unter Einbeziehung der vorhandenen Bebauung mit ca. 140 WE können im Plangebiet 483 WE errichtet werden. Der Plan sieht 171 WE in Eigenheimen, 277 WE in Mietwohnhäusern und 35 WE in Terrassenhäusern vor. Bei einem Index von 3.7 EW/WE ist mit den im Plan vorhandenen Wohnungseinheiten mit rd. 2300 Einwohnern zu rechnen. Das ergibt eine Bruttodichte von 78 E/ha und eine Nettodichte von 110 E/ha. Obwohl bei der Planung die wünschenswerten Dichten erreicht werden, macht sich auf das Plangebiet die Art der vorhandenen Bebauung mit teilweise übergroßen Grundstücken noch nachteilig bemerkbar.

Erschließung:

Das Plangebiet wird von der B 7 und L 1357 ausgehend über vorhandene Straßenzüge erschlossen, an die die für die einzelnen Baugruppen notwendigen Straßen und Wege angebunden werden.

Versorgung:

Die Trinkwasserversorgung wird durch Anschluß an das in diesem Gebiet teilweise vorhandene gemeindliche Wasserleitungsnetz sichergestellt.

Stromversorgung ist im Plangebiet vorhanden.

In der das Plangebiet im Süden begrenzenden Bahnhofstraße ist ein Hauptsammler vorhanden, der die bisher anfallenden Abwässer (Mischsystem) zu der geplanten Kläranlage unterhalb der Siedlung Lüggentrog im Gleisdreieck Finnentrop - Meschede - Freienohl transportiert. Die Abwässer der neu verplanten Flächen sollen im Trennsystem abgeführt werden. Das Klarwasser wird zur Gebke abgeschlagen, während das Schmutzwasser dem vorhandenen Hauptsammler in der Bahnhofstraße zugeführt werden soll.

Erschließungskosten:

Nach vorläufigen Ermittlungen betragen die Kosten für die Erschließung rd. 5.75 Mill. DM.

Hievon entfallen auf

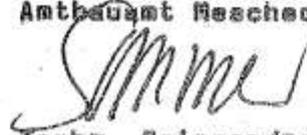
|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| den Straßenbau                       | 2.620.000,-- DM |
| die Kanalisation                     | 1.505.400,-- DM |
| die Wasserleitung                    | 145.000,-- DM   |
| den Ankauf öffentlicher Flächen      | 930.000,-- DM   |
| die Herrichtung öffentlicher Flächen | 524.200,-- DM   |

Die Kosten für den Straßenbau werden zu 90 % auf die Anlieger und zu 10 % zu Lasten der Gemeinde umgelegt. An Kanalisationsgebühren werden voraussichtlich 25,-- DM/m Frontlänge und 1,50 DM/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche des anzuschließenden Grundstücks erhoben werden. Für den Wasseranschluß betragen die Sätze voraussichtlich 10,-- DM/m Frontlänge und 0,50 DM/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Die Restfinanzierung erfolgt durch die Gemeinde Calle, der ca. 850.000,-- DM an Kosten entstehen.

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Besondere Maßnahmen sind nicht vorgesehen. Der Erwerb und ggfl. notwendige Umlagungen sollen auf privatrechtlicher Basis erfolgen.

Planverfasser  
Amthaupt Meschede

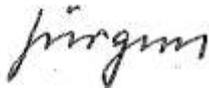


Techn. Beigeordneter

Meschede, den 25. März 1971

Meschede, den 25. März 1971

Der Bürgermeister



Der Amtsdirektor

