

## Begründung

zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Unter der Helle"  
der Stadt Meschede, Ortsteil Wehrstapel

---

### 1. Vorbemerkung:

Die Gemeinde Eversberg hat am 8.3.1962 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Regierungspräsident hat mit Verfügung vom 26.7.1965 den Plan mit Hinweisen genehmigt.

Nach Erlangung seiner Rechtskraft ist der Bebauungsplan aufgrund von Anträgen mehrfach geändert worden. Diese Änderungen wurden verfahrensmäßig gemäß § 13 BBauG abschließend behandelt.

Aufgrund der Änderungen stimmt die Wirklichkeit nicht mehr mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes überein.

Die wesentlichsten Änderungen betreffen die Straßenverkehrsflächen im östlichen Bereich des Bebauungsplanes. Aus den Beschlüssen und Stellungnahmen der ehemaligen Ratsvertretung Eversberg und des Amtes Bestwig ist ersichtlich, daß in diesem Bereich 2 Straßen aufgrund erheblicher Geländeschwierigkeiten, Kollisionspunkten mit der Trasse der 110 kv-Leitung, dem Bachlauf und aus wirtschaftlichen Gründen nicht nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes gebaut werden konnten.

Dem Rat der Gemeinde Eversberg wurde seitens der Verwaltung empfohlen, den Bebauungsplan aufgrund der vielen Änderungen neu zu überarbeiten und eine Abstimmung mit dem RP herbeizuführen.

Bei einer Ortsbesichtigung im Juli 1974 haben, lt. Bericht der Gemeinde Bestwig, Vertreter des RP darauf hingewiesen, daß eine Neuaufstellung erforderlich ist..

Der Beauftragte für die Wahrnehmung der Aufgaben der Verwaltung hat dem RP den Sachverhalt mit Schreiben vom 5.2.1975 vorge-  
tragen und um Zustimmung zur Neuaufstellung schon vor der  
Wahl des neuen Rates gebeten. Der RP hat mit Verfügung vom  
4.3.1975 einer Neuaufstellung für den Geltungsbereich des

rechtskräftigen Bebauungsplanes zugestimmt.

Aufgrund der neuesten Erlasse und Richtlinien für die Aufstellung von Bauleitplänen waren folgende Festsetzungen, Empfehlungen und Hinweise bei der Neuaufstellung zu berücksichtigen:

1. Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf (Schützenhalle)
2. Ausweisung einer Spielfläche
3. Ausweisung von Flächen für den ruhenden Verkehr (Parkfläche)
4. Festlegung von Immissionsschutzflächen und Empfehlung von Schutzmaßnahmen
5. Hinweis auf die im rechtgültigen Flächennutzungsplan vorgesehene Trassenführung der geplanten Verbindungsstraße Ortskern Meschede - Heinrichstal/Wehrstapel.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im Westen um 2 bereits bebaute Grundstücke, ein noch zu bebauendes Grundstück und eine Fläche mit Bindung für Bepflanzung erweitert.

### 2. Lage des Plangebietes:

Das 12,14 ha große Gelände des Plangebietes liegt in ca. 400 m Luftlinie nordwestlich der Kirche von Wehrstapel an der DB-Strecke Hagen-Kassel. Es wird im Süden begrenzt von der Bahnlinie, im Westen, Norden und Osten von landwirtschaftlichen Flächen. Bei dem Gelände handelt es sich um einen Südhang, der aufgrund seiner Höhenlage zwischen 272 - 292 m über NN einen Ausblick auf die Altbebauung von Wehrstapel und Umgebung bietet.

### 3. Flächenaufteilung:

1. Straßenflächen	1,184	ha
2. Parkflächen	0,025	"
3. Öffentliche Fußwege	0,049	"
4. Wirtschaftswege	0,084	"
5. Wasserflächen	0,086	"
6. Fläche für Versorgungsanlagen	0,0126	"
7. Wohnbauflächen	6,5984	"
8. Fläche für Gemeinbedarf	0,470	"
9. Fläche für die Landwirtschaft	2,0	"
10. Öffentliche Grünflächen (Spielplatz)	0,147	"
11. private Grünflächen mit Bindung für Bepflanzung	1,484	"

#### 4. Bebauung:

Nach erfolgter Bestandsaufnahme und Übernahme in den Bebauungsplan sieht die Planung für die noch nicht bebauten Grundstücke freistehende, ein- und zweigeschossige Wohnhäuser mit besonderen Gestaltungsvorschriften entsprechend den derzeitigen Festsetzungen vor, um dem Planungsziel wieder gerecht zu werden. Die Ausnutzbarkeit der einzelnen Grundstücke wird durch die Neuplanung nicht verringert.

#### 5. Wohndichte:

Im Plangebiet sind 57 Wohnhäuser mit ca. 100 WE vorhanden. 3 eingeschossige Wohnhäuser mit der Möglichkeit zum Ausbau einer Souterrain-Wohnung und 18 zweigeschossige Wohnhäuser können noch errichtet werden, sodaß im Endzustand ca. 140 WE im Plangebiet vorhanden sein werden.

Bei einem Index von 3,3 EW/WE ergibt dieses ca. 462 Einwohner und eine Nettodichte von 70 EW/ha.

#### 6. Grün- und Spielflächen:

Die Neuplanung weist einen Kinderspielplatz "Spielbereich B" in der Mitte des Plangebietes aus, welcher durch die Festsetzung von Fußwegen schnell und gefahrlos zu erreichen ist. Nach den Richtlinien für die Anlage von Spielplätzen sind für diesen Spielbereich  $4 \text{ m}^2/\text{EW} = 1850 \text{ m}^2$  auszuweisen.

Der Spielplatz hat eine Größe von  $1.470 \text{ m}^2$ . Entsprechend dem derzeitigen Planungsziel, ist entlang des Bahnkörpers eine Grünfläche mit Bindung für Bepflanzung festgesetzt. Diese wurde um einen Teilbereich westlich der Schützenhalle erweitert.

#### 7. Erschließung:

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Straßen "Am Schützenplatz", "Birnecker Weg" und im Osten über die 3 Wohnwege erschlossen.

Bis auf die Wendeplätze im Westen und Osten, den östlichen Wohnweg, den Kurvenbereich des Birnecker Weges, und die in der

Neuplanung vorgesehenen Fußwege zum Spielplatz und die Parkflächen sind alle Verkehrsflächen ausgebaut. Die in der Neuplanung festgesetzten Verkehrsflächen entsprechen der vorhandenen Ausbaubreite.

Die lt. Richtlinien erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr (5% der Verkehrsfläche) kann ohne besondere Eingriffe aufgrund des schon ausgebauten Straßennetzes im Plangebiet nicht nachgewiesen werden.

#### 8. Versorgung:

Die anfallenden Abwässer des Gebietes werden in Dreikammerklärgruben behandelt und zum städtischen Kanalnetz abgeleitet.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch das vorhandene Wasserleitungsnetz sichergestellt.

Ebenso die Stromversorgung durch das Ortsnetz der VEW.

#### 9. Erschließungskosten:

Nach überschläglichen Ermittlungen betragen die Kosten für noch nicht getätigten Grunderwerb und die Resterschließung rd. 540.000 DM.

Hiervon entfallen auf:

a) den Grunderwerb	67.900,--	DM
b) den Straßenbau	358.700,--	"
c) Ausbau der Fußwege	19.300,--	"
d) Ausbau der Parkflächen	17.400,--	"
e) Bodenankauf und Gestaltung Spielplatz	51.450,--	"
f) Kanalisation	17.000,--	"
g) Wasserleitung	5.950,--	"
	<hr/>	
	537.780,--	DM
	rd.540.000,--	DM
	=====	

Für diese Maßnahmen werden die Kosten zu 90% auf die Anlieger und zu 10% zu Lasten der Stadt umgelegt.

Die bisher entstandenen und noch entstehenden Kosten für die Gesamterschließung werden in die Abrechnung über die Erschließungskosten eingehen.

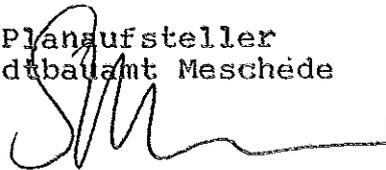
Für die bisher noch nicht veranlagten Grundstücke - in der Regel die unbebauten Grundstücke - werden an Kanalisationsgebühren voraussichtlich 50,00 DM/m Frontlänge und 2,00 DM/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche des anschließenden Grundstücks erhoben. Für den Wasseranschluß betragen die Sätze voraussichtlich 10,00 DM/m Frontlänge und 0,50 DM/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Die Kosten für den Straßenbau einschl. Grunderwerb, die Kanalisation, die Wasserleitung und die Anlage des Spielplatzes werden zu 90% auf die Anlieger und zu 10% zu Lasten der Stadt umgelegt.

10. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens:

Besondere Maßnahmen sind nicht vorgesehen. Der Erwerb der Grundstücke ist größtenteils schon auf privatrechtlicher Basis erfolgt.

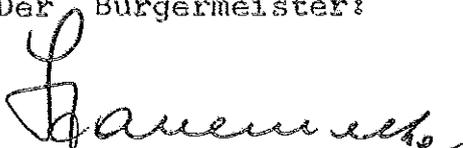
Meschede, den 4.2.1976

Planaufsteller  
Stadtbauplatz Meschede



(Sommer)  
Techn. Beigeordneter

Der Bürgermeister:



(Stahlmecke)

Der Stadtdirektor  
In Vertretung



(Pütz)  
Erster Beigeordneter