

Begründung

zum Bebauungsplan "Im Hagen" der Stadt Meschede,
Ortsteil Eversberg.

1. Vorbemerkung:

Die Gemeinde Eversberg hat im Jahre 1973 beschlossen, für einen Teilbereich des Gebietes "Im Hagen", welches im Nordwesten unmittelbar an den alten Stadtkern angrenzt, einen Bebauungsplan aufstellen zu lassen.

Mit Verfügung vom 19.12.1974 hat der Regierungspräsident den ihm vorgelegten Bebauungsplan ungenehmigt zurückgesandt. Seine Bedenken richteten sich vornehmlich gegen die vorgesehene Erschließung und Art der Bebauung.

Nach der erfolgten Neugliederung und Eingang der Unterlagen von der Gemeinde Eversberg wurde festgestellt, daß östlich, unmittelbar an den Planbereich des Bebauungsplanes angrenzend, eine Bauvoranfrage auf Bebauung eines Grundstückes mit mehreren Wohnhäusern vorlag.

Zur Sicherung einer geordneten baulichen Entwicklung dieses im Hinblick auf die Altstadt sehr exponiert liegenden Gebietes hat der Beauftragte für die Aufgaben der Verwaltung dem Regierungspräsidenten mit Schreiben vom 5.2.1975 den Sachverhalt zur Kenntnis gegeben und um Zustimmung zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes schon vor der Wahl des neuen Rates gemäß Ziffer 4.36 der Richtlinien gebeten.

Der Regierungspräsident hat diesem Antrag zugestimmt. Am 27.2.1975 hat der Beauftragte für die Wahrnehmung der Aufgaben des Rates und des Ratsvorsitzenden gemäß den allgemeinen Richtlinien für die Tätigkeit von Beauftragten in neugebildeten Kreisen und Gemeinden beschlossen, für den Bereich "Im Hagen", der wie folgt umgrenzt wird, einen Bebauungsplan neu aufstellen zu lassen:

Im Norden durch die Straße Dollen-Schlucht,
im Osten durch die Mittelstraße,
im Süden durch die Baumhof- und Bahnhofstraße,
im Westen durch die Lingescheider Straße.

2. Städtebauliches Ziel:

Die Planung geht von der Zielsetzung aus, das Ortsbild der historischen Altstadt, welches durch seine Bebauung mit geschieferten Dächern und seinen Fachwerk- und Schieferfassaden geprägt ist, zu erhalten. Ausgehend von der Tatsache, daß die niedrige und massierte Bebauung der Altstadt halbkreisförmig, den Höhenlinien folgend und somit auch stufenförmig am Bergkegel angeordnet ist, sieht die Planung eine Neubebauung vor, die den Baucharakter der Altstadt in seiner gewachsenen Form weiterhin dominieren läßt und sich anzugleichen versucht. Die neue Bebauung ist ebenso wie die Altbebauung den Höhenlinien folgend angeordnet. Damit wird das vorhandene System der gleichmäßigen Abstufung am Berg übernommen und eine Anrundung des alten Kerns erreicht. Durch die vorgeschriebene Traufstellung parallel zum Berg wird dieses noch unterstrichen.

Um auch hinsichtlich der Gestaltung die größtmögliche Rücksicht auf die denkmalwerte Bebauung des Altstadtbereiches nehmen zu können, setzt der Bebauungsplan Gestaltungsvorschriften fest. Für die an den Altbereich direkt angrenzende vorhandene, teilweise dreigeschossige Bebauung, die stellenweise z.Zt. noch als Fremdkörper erscheint, ist außer der Dachverschieferung auch eine Verschieferung des Obergeschosses festgesetzt, um mindestens eine optische Anpassung zu erreichen. Durch die Festsetzung von maximalen Traufhöhen, Dachneigungen, Schieferdächern und zulässigen Materialien für die Gestaltung der Außenfassaden (schwarz-weiß) wird die Planung der gestellten Zielsetzung gerecht.

3. Bebauung und Wohndichte:

Die Bebauung weist den an der Mittel-, Baumhof und Bahnhofstraße liegenden Bereich aufgrund seiner Struktur (Wirtschaftsstellen, Sparkasse, Bäuerl. Bezugs- und Absatzgenossenschaft und Wohnbebauung) als Dorfgebiet aus. Durch die Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung als Höchstgrenze und die besonderen Gestaltungsvorschriften wird wieder eine Anpassung an die Altbebauung erzielt.

Der restliche Geltungsbereich ist als allgemeines Wohngebiet mit freistehenden eingeschossigen Wohnhäusern und ebenfalls besonderen Gestaltungsvorschriften ausgewiesen.

Im Plangebiet sind 22 Häuser mit ca. 45 WE vorhanden. Die Planung sieht 7 zweigeschossige Häuser als Einzel- oder Doppelhäuser und 30 freistehende eingeschossige Wohnhäuser vor. Dies ergibt insgesamt 97 WE.

Bei einem Index von 3,6 EW/WE ist in dem Plangebiet im Endzustand mit ca. 320 Einwohnern zu rechnen. Das ergibt eine Nettdichte von ca. 60 EW/ha.

4. Erschließung:

Der an die Altstadt angrenzende Bereich des Plangebietes wird von den vorhandenen Straßen Mittel-, Baumhof- und Bahnhofstraße erschlossen.

Eingehende Untersuchungen haben gezeigt, daß aufgrund der vorhandenen Topografie nur eine Erschließung des restlichen Planbereiches ausgehend von der Straße Dollenschlucht noch möglich ist. Durch die Wahl verkehrstechnisch günstiger Anbindungspunkte, welche als echte Kreuzungen ausgebildet werden können und eine Straßentrassierung parallel den Höhenschichten, ist die erforderliche Verkehrssicherheit gewährleistet. Die Anordnung von Fußwegen gestattet ein schnelles und gefahrloses Erreichen des alten Stadtkerns, des Spielplatzes, der im Norden liegenden Sportflächen und der freien Landschaft.

5. Grün- und Spielflächen:

Entsprechend den Richtlinien für die Planung von Spielplätzen sind für Spielbereiche "B" 40% von je 4,00 m²/EW anzusetzen. Dies ergibt für das Plangebiet 512 m². Die Planung weist einen Kinderspielplatz in einer Größe von 1000,-- m² auf.

Zur Abgrenzung und zum Schutze des Plangebietes gegen Immissionen ist im Westen eine Grünfläche mit Bindung für Bepflanzung festgesetzt.

6. Flächenaufteilung:

1. Öffentliche Straßenflächen	1,000 ha
2. " Parkflächen	0,030 "
3. " Fußwege	0,120 "
4. Wohnbauflächen (ND u. WA)	5,300 "
5. Flächen für Versorgungsanlagen	0,003 "
6. öffentliche Grünflächen	<u>0,650 "</u>
Plangebietsgröße	7,103 ha
=====	=====

7. Versorgung:

Die anfallenden Abwässer aus dem Plangebiet werden über die städtische Kanalisation zur Kläranlage abgeleitet, deren Kapazität ausreicht, diese aufzunehmen.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch das vorhandene Wasserleitungsnetz sichergestellt.

Ebenso die Stromversorgung durch das Ortsnetz der VEW.

8. Erschließungskosten:

Nach überschläglichen Ermittlungen betragen die Kosten für die Resterschließung rd. (bisher nicht getätigte Maßnahmen)

1.096.300,-- DM

Hiervon entfallen auf

den Straßenbau	747.700,-- DM
die Kanalisation	246.000,-- "
die Wasserleitung	57.400,-- "
die Grünanlagen	45.200,-- "

Die Kosten für den Straßenbau werden zu 90% auf die Anlieger und zu 10% zu Lasten der Stadt umgelegt. An Kanalisationsgebühren werden voraussichtlich 50,00 DM/m Frontlänge und 2,00 DM/m² Grundstücksfläche des anschließenden Grundstücks erhoben.

Für den Wasseranschluß betragen die Sätze voraussichtlich 10,00 DM/m Frontlänge und 0,50 DM/m² Grundstücksfläche.


Die Kosten für die Anlage der Grünanlagen werden zu 90% auf die Anlieger und zu 10% zu Lasten der Stadt umgelegt.

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens:

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

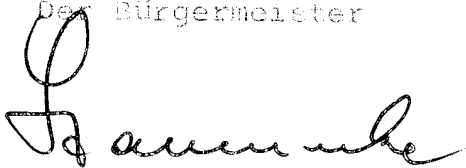
Meschede, den 3.7.1975

Planaufsteller
Stadtbauamt Meschede



(Sommer)
Techn. Beigeordneter

Der Bürgermeister



(Stahlmecke)

Der Stadtdirektor



(Liese)