

Begründung  
des Bebauungsplanes Nr. 119 'Talsperrenstraße' der Stadt Meschede

Inhaltsangabe

---

1. Vorbemerkung
  2. Grund der Planaufstellung
  3. Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung
  4. Plangebiet
  5. Art und Maß der baulichen Nutzung
  6. Erschließung
  7. Grünordnung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen  
- Gegenüberstellung der Bewertung vor Beginn des Eingriffs und  
des zu erwartenden Zustandes nach seiner Beendigung sowie  
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen -
  8. Immissionsschutz und Schutzmaßnahmen
  - 8.1 Zum Schallschutz
  - 8.1.1 Straßenverkehrsgeräusche
  - 8.1.2 Gewerbliche Geräusche
  - 8.2 Zur Hochwasserschutzzone
  9. Bodenordnung
  10. Denkmalpflege
  11. Gestaltung
  12. Kosten / Realisierung
  13. Eingeflossene Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen  
Bürgeranhörung
  14. Eingeflossene Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen  
Auslegung
- 

Anlage 1:  
Lageplan im Maßstab 1:1000 mit Einzeichnung der im RWTÜV-Gutachten v. 16.3.98  
und im Schreiben des RWTÜV vom 19.8.1998 erwähnten Immissionsbezugspunkte

Anlage 2:  
Ausschnitt aus der DGK i.M. 1:5.000 mit Kenntlichmachung der externen, außerhalb des  
Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 119 gelegenen Ausgleichsfläche auf  
Grundstück Gem. Meschede-Stadt, Flur 13, Flurstücke 263 und 265

Begründung  
des Bebauungsplanes Nr. 119 'Talsperrenstraße' der Stadt Meschede

Verfahrensstand: Satzungsbeschuß

---

### **1. Vorbemerkung**

Bei dem südlich der Kernstadt Meschede liegenden Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Weideland genutzte Fläche von ca. 3 ha, die nördlich durch den Südfriedhof, westlich durch die Talsperrenstraße, südlich durch ein Kleingewerbegebiet und östlich durch die Flußaue der Henne (Ablauf Talsperre) umrahmt ist.

Diese Fläche soll von einer Gesellschaft erschlossen und einer eingeschossigen Wohnbebauung zugeführt werden. Bei Hanglage ist ausnahmsweise ein zweites Vollgeschoß zulässig.

Es ist beabsichtigt, die Grundstücke an die Bauwilligen in Erbpacht zu vergeben; die Erschließungsgebühr wird gesondert bei Vertragsabschluß erhoben.

### **2. Grund der Planaufstellung**

In der Kernstadt Meschede besteht ein dringender Bedarf an Baugrundstücken für den Wohnungsbau, vor allem für Eigenheime. Reserven in Baulücken und bestehenden Bebauungsplangebietem stehen im Kernstadtbereich bis auf das in der Erschließung befindliche Baugebiet 'Hainberg' nicht zur Verfügung. Daher soll in Zentrumsnähe, der allgemeinen Nachfrage folgend, hier ein Baugebiet entstehen, in dem vorwiegend Einzelhäuser durch Einzelbauherren errichtet werden sollen.

Das Areal ist durch die vorhandene Talsperrenstraße und den Zubringer zum Gewerbegebiet sowie einer Stichstraße mit Wendemöglichkeit erschlossen.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich; die Schaffung von verbindlichem Planungsrecht ist daher eine Notwendigkeit. Da die Bebauung durch Einzelbauherren erfolgen soll, scheidet die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes aus.

### **3. Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet überwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' dar. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

### **4. Plangebiet**

Mit etwa 180 m Länge parallel zur Talsperrenstraße und ca. 100 m Tiefe von der Talsperrenstraße Richtung Henne weist das geplante Baugebiet im unteren flußnahen Bereich ein Gefälle von ca. 6.4 % auf, im oberen Bereich zur Talsperrenstraße 20 %.

Der Rahmen des Plangebietes wurde bewußt größer als das geplante Baugebiet ausgelegt, um die Erschließung mit der 'Talsperrenstraße' und dem 'Zubringer' sinnvoll zu dimensionieren und eine sensible Flußbauengestaltung mit Einbringung eines Fußweges -als Teilstück einer Verbindung von der Innenstadt zur Talsperre- anzubieten.

Die umgebende Nachbarschaft ist unter Punkt 1 bereits angesprochen.

## **5. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Dem Bedarf folgend können im Plangebiet Einzel-Wohnhäuser errichtet werden. Die empfohlene Grundstücksaufteilung läßt etwa 21 Wohnhäuser zu. Als Nutzungsart wird daher, auch um auf lange Sicht für strukturelle Ergänzungen offen zu sein, ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt. Um andererseits flächenintensive bzw. städtebaulich unerwünschte, dem Stadtkern oder den Gewerbegebieten vorbehaltene Nutzung zu vermeiden, werden nur als Ausnahme vom § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 bestimmt, um zum einen auch auf relativ kleinen Grundstücken eine angepaßte Ausnutzung zu ermöglichen, auf die Nachbarschaft (Friedhof und Flußaue) Rücksicht zu nehmen, und zum anderen eine zu dichte Bebauung zu vermeiden.

Die maximal zulässige Geschößzahl wird mit 1 bestimmt, wobei in einem Teilbereich des Bebauungsplangeltungsbereiches unterhalb der Zubringerstraße bzw. Talsperrenstraße, der durch eine starke Hanglage gekennzeichnet ist, im Untergeschoß ausnahmsweise ein zweites Vollgeschoß zugelassen ist. In diesem Ausnahmefall wird die maximale zulässige Geschößfläche durch die Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,6 begrenzt.

Im restlichen Geltungsbereich wird die Ausnutzbarkeit durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Geschößzahl (von einem Vollgeschoß) mitbestimmt, so daß auf die Begrenzung durch die Geschößflächenzahl verzichtet werden kann.

Die Traufhöhe ist so begrenzt, daß keine zu hohen Wandhöhen entstehen.

Die zulässige Dachneigung wird auf  $40^\circ \pm 3^\circ$  festgelegt.

Mit Rücksicht auf die Geländeneigung ist bei der Festlegung der Traufhöhen zu differenzieren. Daher wird bergseitig, von der natürlichen Geländeoberfläche ausgehend, eine Traufhöhe von 3,80 m als Höchstmaß zugelassen. Damit besteht für die Bauherren die Möglichkeit, die sich hinsichtlich der Topographie anbietet, im Untergeschoß talseitig auch natürlich belichtete Aufenthaltsräume zu schaffen. Dem Ziel, natürlich belichtete Aufenthaltsräume im Dach zu schaffen, dient die Zulassung von Dachaufbauten mit der Länge  $\leq 2/3$  der traufseitigen Dachlänge.

Als Traufhöhe gilt der lotrechte Abstand zwischen der vorhandenen, gewachsenen Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt zwischen Dachhaut und der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks, gemessen an der zur Bergseite hin am höchsten gelegenen Gebäudeecke.

Eine Überschreitung der zulässigen Traufhöhe kann in begründeten Einzelfällen aus zwingenden grundstücksspezifischen, topographischen Erfordernissen

ausnahmsweise zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

Die Stellung der Gebäude und deren höhenmäßige Ausrichtung erfordern gestalterisch flexible Lösungen. Daher wurde auf die Bestimmung der Höhenlage -z.B. des Erdgeschosses- verzichtet. Durch diesen Verzicht ist Bauherren und Architekten eine Vielzahl von Varianten ermöglicht.

Die interne und externe Erschließung des Plangebietes ist sparsam dimensioniert. Um den erwünschten Charakter des Gebietes als Einfamilienhausgebiet mit gemäßigter Wohnungsdichte langfristig zu sichern, den dadurch bedingten zukünftig in das Baugebiet ein- und ausfließenden Kfz-Verkehr zu beschränken und städtebaulich unerwünscht große Baukörper zu vermeiden, wurde die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf maximal 2 beschränkt.

Als Bauweise werden in offener Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

Südöstlich vom Plangebiet wird ein Kinderspielplatz von 970 qm vorgesehen, da davon auszugehen ist, daß vorwiegend junge Familien mit Kindern die Einfamilienhausgrundstücke nachfragen werden.

Mit Rücksicht auf die Topographie sind teilweise Garagenstandorte als Empfehlung im Plan enthalten; eine Festsetzung würde die Freiheit der Gestaltung von Grundstückszuschnitten und individuellen Grundrissen zu sehr einengen. Der grundstücksbezogene Nachweis der Stellplätze ist Sache des bauordnungsrechtlichen Verfahrens.

## **6. Erschließung**

Das Plangebiet wird über die vorhandene Talsperrenstraße und den Zubringer zum Gewerbegebiet von Südwesten aus erschlossen. Die angesprochenen Straßen müssen, wie in der Planung dargestellt, geringfügig ausgebaut (Fahrspur 5.75 m + 1.25 m Gehweg) werden, so daß ein problemloser Begegnungsverkehr ermöglicht wird.

Über eine Rampe, die parallel zum Lärmschutzwall verläuft, bindet die Erschließungsstichstraße an die Zubringerstraße an, so daß ein Durchbruch durch den Wall mit Anbindung der erwähnten Erschließungsstichstraße oberhalb des Getränkehandels vermieden wird. Letztgenannter Durchbruch wäre unter Immissionsschutz-Gesichtspunkten und unter dem Gesichtspunkt der Flächenverfügbarkeit negativ zu werten.

Zur Erschließung der Grundstücke ist zum Plangebiet eine Wohnstraße 'A' von 5.75 m Breite mit einem Wendepunkt vorgesehen. Der Wendekreis mit einem Radius von 8.00 m läßt das Wenden eines zweiachsigen Müllfahrzeuges zu. Die Straße hat ein Gefälle von < 1 % und ist hangparallel angelegt.

Von der Wohnstraße 'A' erschließen vier Stichstraßen 'B-E' in einer Breite von 4.0 m - mit geringem Gefälle oder Steigung - die an der Talsperrenstraße gelegenen Bauplätze. Somit wird eine Fahrerschließung der Grundstücke von der Talsperrenstraße vermieden.

Durch den Ausbau bzw. die Verbreiterung der Talsperrenstraße entstehen auf der süd-östlichen Seite geringfügige zusätzliche Anschüttungen, die aber mit ca. 1.20 - 1.50 m begrenzt und somit erträglich sind.

Die Böschungen werden Bestandteil der Grundstücke.

Alle Wohnstraßen werden verkehrsberuhigt als Mischverkehrsfläche ausgebaut. Ausbaubreite und -art sind für den zu erwartenden Verkehr ausreichend. Wenn man von ca. 21 Wohngebäuden mit maximal zwei Wohnungen ausgeht, -das entspricht den bisher erkennbaren Bauabsichten- kann mit 50 PKW gerechnet werden. Wenn jedes Fahrzeug zweimal pro Tag für die Fahrt zur Arbeit bzw. zum Einkauf o.ä. genutzt wird, ergeben sich daraus ca. 200 Fahrten pro Tag; in der Spitzenstunde etwa 20 % davon = 40 Fahrten. Diese Belastung ist sowohl im Plangebiet als auch in den vorgelagerten Straßen tolerabel.

Öffentliche Nahverkehrslinien verlaufen über die Steinstraße, die über einen vorhandenen Fußweg schnell erreicht werden kann. Im Gebiet selbst und in den angrenzenden Gebieten werden keine Buslinien betrieben, so daß die gewählten Fahrbahnbreiten ausreichen.

Das Gebiet wird im Trennverfahren entwässert. Die gebietsinterne Entwässerung im Trennsystem ist technisch unproblematisch:

Die Abführung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluß an das städtische Mischwasserkanalnetz in Richtung Rautenschemm über einen vorhandenen Transportsammler, dessen Dimensionierung ausreicht, die zusätzlichen Schmutzwassermengen des projektierten Baugebietes aufzunehmen.

Die Kläranlagenkapazität in Wildshausen ist ebenfalls ausreichend.

Zu der Forderung des § 51a des Landeswassergesetzes (LWG), bereits bei der Planung die erforderlichen Entwässerungseinrichtungen für eine Versickerung oder eine Verrieselung oder eine ortsnahme Einleitung in ein Gewässer zu berücksichtigen, ist folgendes auszuführen:

Aufgrund der Hanglage und der geologischen Beschaffenheit des Bodenuntergrundes kann eine Versickerung und Verrieselung ausgeschlossen werden. Eine ortsnahme Einleitung des unbelasteten Regenwassers von Dachflächen und befestigten Wege- und Hofflächen in ein Gewässer ist aber technisch möglich und beabsichtigt, da das Baugebiet in unmittelbarer Nachbarschaft mit Gefälle zur Henne als Vorfluter liegt.

Das Baugebiet wird durch einen Erschließungsträger aufgeschlossen. Dieser führt im Namen der Stadt Meschede das wasserrechtliche Anzeigeverfahren gem. § 58 Abs. 1 LWG sowie das wasserrechtliche Erlaubnisverfahren nach § 7 WHG für die Einleitung des unbelasteten Regenwassers in die Henne durch.

Die Wasserversorgung erfolgt durch das städtische Wasserwerk, die Stromversorgung wird durch das örtlich zuständige EVU, die VEW, gewährleistet, ebenso die Gasversorgung über das Verteilungsnetz. Ergänzungen des Gastransportleitungsnetzes werden - soweit erforderlich - von der Westfälischen Gasversorgungs-AG & Co.KG (WGV) vorgenommen.

Die im Plangebiet anfallenden Boden- und Bauschuttmassen werden für den Dammbau verwendet und, falls nicht verwendbar, zur genehmigten Deponie gebracht, soweit nicht von den Unternehmern Kippen benutzt werden, die gemäß § 4.2 Abfallbeseitigungsgesetz genehmigt sind. Soweit möglich, werden die anfallenden Bodenmassen zur Profilierung von Bodenflächen im Plangebiet in Übereinstimmung mit der BauONW benutzt.

Altlasten sind nicht bekannt und werden auch nicht vermutet. Sollten auf Flächen innerhalb des Plangebietes Altlasten festgestellt werden, sind zum Zwecke der

Gefährdungsminderung die betreffenden Baumaßnahmen sofort einzustellen. Gleichzeitig sind zur Gefährdungsabschätzung die Bezirksregierung in Arnberg und das zuständige Staatliche Umweltamt Lippstadt unverzüglich zu benachrichtigen.

## **7. Grünordnung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Sind gemäß § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach § 1a i.V.m. § 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu entscheiden. Im Rahmen der Bebauungsplanung muß demnach eine detaillierte Aufnahme und Beschreibung der betroffenen Flächen sowie eine Bilanzierung der vorgesehenen Eingriffe mit Aussagen über eine mögliche Vermeidung, Minderung, Ausgleich oder Ersatz konkret im Rahmen von Festsetzungen erfolgen.

Durch die Realisierung der geplanten Wohnbebauung und der Erschließungsmaßnahmen werden Eingriffe in den Naturhaushalt ausgelöst. Die Eingriffe bestehen in der teilweisen Versiegelung des Bodens, der teilweisen Beseitigung des Bewuchses und dem damit verbundenen teilweisen Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere, welche nicht vermieden werden können. Durch die Wahl des sparsam dimensionierten Erschließungssystems und die Festsetzung GRZ 0,3 wird versucht, die Eingriffe auf das notwendige Maß zu beschränken.

Das Plangebiet wird derzeit vorwiegend als Weideland genutzt. Die südöstlich entlang der Talsperrenstraße ehemals vorhandenen Ulmen wurden leider wegen des Befalls durch den Ulmenkäfer trocken und vor einem Jahr durch die Stadt Meschede entfernt.

Wegen der dringenden Notwendigkeit, Wohnbauland zu schaffen und der städtebaulichen Vorzüge gegenüber einem peripheren Baugebiet sowie angesichts der relativ geringen ökologischen Wertigkeiten wird der Ausweisung von Wohnbauflächen der Vorrang gegeben gegenüber dem Erhalt von Weideflächen.

Zur Einbindung in die Landschaft und als Ausgleichsmaßnahme für die projektierten Eingriffe in Natur und Landschaft werden flächenhafte Pflanzgebote auf privaten und öffentlichen Flächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese erstgenannten -privaten und öffentlichen- Flächen mit Pflanzgeboten sind nach § 9 Abs. 1. Nr. 25 BauGB mit standortgerechten heimischen Baum- und Straucharten zu bepflanzen. Auf den Baugrundstücken wird als interne Ausgleichsmaßnahme das Anpflanzen von je einem Laubbaum -je angefangene 150 qm Grundstücksfläche- festgesetzt.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten; abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Pflanzungen sind als mehrreihige Reihenpflanzungen anzulegen. Die Herausbildung einer dichten Heckenstruktur ist anzustreben. Der Pflanzabstand in der Reihe und der Reihenabstand beträgt 1,00 m.

Im Damm-Bereich wird eine flächenhafte Begrünung mit standortgerechten heimischen Baum- und Straucharten angelegt.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kann der Eingriff lediglich zu ca. 70 % ausgeglichen werden. Daher wird die durch den Eingriff hervorgerufene Fehlkompensation außerhalb des Geltungsbereiches in einem Waldstück von 91.278 qm Größe an dem Südhang des Hüppelsberges -auf dem Grundstück Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 13, Flurstücke 263 und 265 (s.Anlage)- durch ökologisch sinnvolle Maßnahmen (der Laubholzanteil innerhalb des Lächenwaldes wird von 10 % (Bestand) auf 50 % erhöht) ausgeglichen. Dieses ist das Ergebnis von Recherchen des Planungsamtes in Zusammenarbeit mit dem Bauträger, der Städtischen Forstdienststelle des Fachbereiches Finanzen und der Unteren Landschaftsbehörde/HSK. **Der Ausgleichsgrad für die Eingriffe in Natur und Landschaft beträgt nach Realisierung der v.g. Maßnahme 100 %.**

Die Kosten für die externen Ausgleichsmaßnahmen betragen bei einem Ansatz von 2.000 Buchen (Gesamthöhe der Pflanze mind. 1.30 m) je ha rund 3.- DM pro Pflanze incl. Einpflanzung: 6.000,- DM/ha. Bei einer Flächengröße von 9.1278 ha ergibt diese Maßnahme ein Gesamtkostenvolumen von 54.767.- DM.

Die beabsichtigten Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich werden unmittelbar Bestandteil der städtebaulichen Festsetzungen. Ein gesonderter Grünordnungsplan erscheint angesichts des wenig komplexen Bestandes und der künftigen Bebauungsformen nicht erforderlich.

**Gegenüberstellung der Bewertung vor Beginn des Eingriffs und des zu erwartenden Zustandes nach seiner Beendigung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:**

Nachfolgend wird die Gesamtheit der Biotoppunkte vor Beginn des Eingriffs der Gesamtheit der Biotoppunkte nach Beendigung des Eingriffs - unter Berücksichtigung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen - gegenübergestellt.

Als Rechengrundlage dient die Biotop-Typen-Liste des HSK mit dem Stand vom 15.02.1996.

Biotoppunkte vor dem Eingriff

Listen Nr.	vorh. Flächennutzung/Biototyp	Fläche (ha)	Wertfaktor	Wert
1	Straßenfläche, versiegelt	0.0778	0	0
11	Straßenböschung	0.0364	4	0.1456
10	Grünland, Weide	2.7249	4	10.8996
16	Grünland, Gebüsch (vereinzelt)	0.1148	5	0.5740
14	vorhandene Einzelbäume			
	4 x je 30 qm (Kronendurchm.)	0.0120	4	0.0480
	2 x je 22 qm (Kronendurchm.)	0.0044	4	0.0176
	10 x je 16 qm (Kronendurchm.)	0.0160	4	0.0640
21	Henne, als Ablauf der Hennetalsp. Externe Fläche außerhalb des B-Plan- Geltungsbereiches	0.0658	6	0.3948
	<u>Externe Fläche außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches</u> <u>Grundstück Gemarkung MES-Stadt</u> <u>Flur 13, Flurstücke 263 + 265</u>			
23	Nadelholzbestand 90 %	8.21502	6	49.290
28	Junger Laubwald 10 %	0.91278	7	6.38946
	Gesamtwert	12.0327		67.82318 =====



Biotoppunkte nach Beendigung des Eingriffs

Listen Nr.	vorh. Flächennutzung/Biototyp	Fläche (ha)	Wertfaktor	Wert
1	Überbaubare, versiegelte Grundstücksfläche (geplant) - 30 % max. überbaubare Fläche - 10 % zusätzl. Versiegelung	0.3958 0.1319	0 0	0 0
1	Straßenflächen, versiegelt - vorhanden - geplant	0.0778 0.2016	0 0	0 0
	Kinderspielplatz (geplant)	0.0967	4	0.3868
11	Straßenböschung - vorhanden - geplant	0.0364 0.0527	4 4	0.1456 0.2108
3	Fußwege mit Oberflächenwasser- versickerung (geplant)	0.0719	1	0.0719
20	Bepflanzung Lärmschutzwall mit Bäumen und Sträuchern (geplant)	0.1972	4	0.7888
20	Flächen mit einer Bepflanzung mit Sträuchern aus heimischen Laub- gehölzarten (geplant)	0.1259	5	0.6295
10	Grünland, Weide - vorhanden (2.7249 ha) - geplant	0.6597	4	2.6388
16	Grünland, Gebüsch (vereinzelt) .....(vorhanden)	0.0226	5	0.1130
14	Einzelbäume 4 x je 30 qm (Kronendurchm.) 2 x je 22 qm (Kronendurchm.) 8 x je 16 qm (Kronendurchm.) (vorhanden)	0.0120 0.0044 0.0128	4 4 4	0.0480 0.0176 0.0512
14	53 Einzellaubbäume à 30 qm (1 Laubbaum je angef. wirklich noch bepflanzbarer Fläche / 150 qm (geplant)	0.159	4	0.636
12	Hausgärten (geplant)	0.7915	3	2.3745
21	Henne, als Ablauf der Hennetalsp. (vorhanden)	0.0658	6	0.3948
Gesamtwert / ohne externe Fläche		2.9049		8.5073

Differenz Ist-/Planungszustand		3.6363			
Ausgleichsgrad in %		70.05 %			
	Ausgleichsmaßnahme auf <u>externen</u> Flächen - Erhöhung des Laubholzanteils innerhalb des Lärchenwaides von 10 % (Bestand) auf 50 %				
23	Nadelholzbestand 50 %	4.5639	6		27.3834
28	Junger Laubwald 50 %	4.5639	7		31.9473
	Gesamtwert incl. externer Fläche	12.0327			67.838
Ausgleichsgrad in %		100 %			

Zur Realisierung siehe Kap. 12 dieser Begründung.

## 8. Immissionsschutz und Schutzmaßnahmen

### 8.1 Zum Schallschutz

Zu unterscheiden sind Straßenverkehrsgeräusche, die aus dem Kraftfahrzeugverkehr auf

- der Bundesstraße B 55
- der Talsperrenstraße
- der Zubringerstraße von der Talsperrenstraße zum Gewerbegebiet bzw. zum projektierten Wohnbaugbiet und
- der Erschließungsstichstraße innerhalb bzw. am Südwestrand des projektierten Wohnbaugbietes

resultieren sowie Geräusche aufgrund gewerblicher Aktivitäten in dem benachbarten, im Südwesten des projektierten Wohnbaugbietes gelegenen Gewerbegebiet.

Die Geräuschintensitäten sind im Hinblick auf das städtebauliche Ziel 'Schaffung und Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den projektierten Wohngebäuden bzw. Wohnungen selbst und in den wohnungsnahen Freiräumen' anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' von Mai 1987 zu beurteilen.

#### Zur Nachbarschaft des Steinmetzbetriebes:

**Aus der unmittelbaren Nachbarschaft des Steinmetzbetriebes auf dem Grundstück 'Talsperrenstraße 4' zu dem heranrückenden Wohngebiet 'Talsperrenstraße' erwächst keine Konfliktsituation** mit den zukünftigen Bewohnern dieses Wohngebietes bzw. die Zukunft des Steinmetzbetriebes an

dem Standort Talsperrenstraße Nr. 4 ist durch Rücksichtnahme auf das heranrückende Wohngebiet nicht gefährdet.

Die Baugenehmigung für die Errichtung des Steinmetzbetriebes vom 12.09.1966 enthält eine Bedingung des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Arnsberg, wonach

“das Vorhaben so zu errichten und zu benutzen ist, daß Betriebslärmwirkungen auf die Nachbarschaft, gemessen vor dem nächstbenachbarten Haus,

- a) (...)
- b) im Gebiet, das vorwiegend Wohnzwecken dient:  
tagsüber 60, nachts 45 DIN-phon
- c) (...)

oder die nach dem jeweiligen Stand der Technik gemäß dem Immissionsschutzgesetz vom 30.4.1962 - Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen 1962 Nr. 31 (...) bzw. nach den Richtlinien für 'Beurteilung und Abwehr von Arbeitslärm' - VDI 2058 - (...) zulässigen Werte des Geräuschpegels nicht überschreiten.“

Bei Einhaltung dieser Bedingungen wird weder das benachbarte Haus (Wohnnutzung) auf dem Grundstück Talsperrenstraße 6, noch die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 119 projektierte schutzwürdige Wohnnutzung durch Lärmimmissionen unzumutbar beeinträchtigt bzw. wird im Umkehrschluß die Existenz des Steinmetzbetriebes durch die heranrückende Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 119 'Talsperrenstraße' nicht gefährdet.

Der im Schallgutachten des Ingenieurbüros für Akustik -Draeger-Akustik vom 05.02.1999- auf der Grundlage von Angaben des Betreibers zu ggfls. maximal vorkommenden Arbeitszeiten und unabgeschirmten Arbeitsvorgängen errechnete Beurteilungspegel (tagsüber)

- von 65 dB(A)  
am Rande des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 119 'Talsperrenstraße' überschreitet den hier anzusetzenden Orientierungswert von 55 dB(A) um 10 dB(A)
- von 65 dB(A)  
am Hause 'Talsperrenstraße 3' überschreitet den Orientierungswert von 60 dB(A) um 5 dB(A)
- von 82 dB(A)  
am städtischen Nachbargebäude auf dem Grundstück 'Talsperrenstraße 6' überschreitet den hier anzusetzenden Orientierungswert von 60 dB(A) um 22 dB(A)

entfaltet aber für die vorliegende Bebauungsplanung Nr. 119 'Talsperrenstraße' keine Relevanz und ist durch etwaige Abschirmungsmaßnahmen im Bebauungsplangeltungsbereich nicht zu berücksichtigen, weil diese hohen Pegel unzulässigerweise von der Nebenbedingung der Baugenehmigung vom 12.09.1966 - wie dargelegt - abweichen.

Würden die im Gutachten des Akustikbüros Draeger betrachteten lärmintensiven Steinmetzarbeiten abgeschirmt innerhalb der vorhandenen Arbeitsräume bei

geschlossenen Fenstern und Türen durchgeführt werden, würden die erwähnten Orientierungswerte nicht überschritten werden.

Auch ohne diese Nebenbedingung der Baugenehmigung von 1966 gelten für den Betreiber von nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz "nicht genehmigungsbedürftigen" Anlagen die Immissionsrichtwerte (IRW) der aktuellen Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm). Desweiteren gilt für den Betreiber gem. § 22 Bundesimmissionsschutzgesetz, daß nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben sind, daß

1. schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,
2. nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Dieser Grundsatz kann auf der Grundlage des § 24 BImSchG von der zuständigen Behörde durch Anordnung im Einzelfall durchgesetzt werden.

### 8.1.1 Straßenverkehrsgeräusche

#### Bundesstraße B 55 und Talsperrenstraße

Nach den gutachterlichen Ergebnissen des RWTÜV Essen (Gutachten vom 16.3.1998) ist der Straßenverkehr auf der Bundesstraße B 55 pegelbestimmend. Am Nordwestrand des Planungsgebietes in 4.00 m Höhe über dem Erdboden resultiert aus dem Straßenverkehrsbetrieb auf der B 55 ein Beurteilungspegel von

- 51 dB(A) im Tagszeitraum und
- 44 dB(A) im Nachtzeitraum  
(vergl. Blatt 8 des Gutachtens).

Die Fahrbewegungen auf der Talsperrenstraße tragen nicht wesentlich zu den o.g. Pegeln bei.

#### Zubringerstraße von der Talsperrenstraße zum Gewerbegebiet und Erschließungsstichstraße innerhalb des projektierten Wohnbaugebietes

Auf der Zubringerstraße zwischen den Gewerbebetrieben und der Talsperrenstraße verursacht der betriebsbezogene zu- und abfließende Verkehr einen Beurteilungspegel von

- 52 dB(A) im Tagzeitraum und
- 49 dB(A) im Nachtzeitraum

im Abstand von 12 m von der Straßenmittelachse (an Erdgeschoßfassade und Dach des nächstgelegenen Hauses unterhalb dieser Zubringerstraße).

(Der erwähnte Mittelungspegel von 49 db(A) im Nachtzeitraum ergibt sich aus Seite 12 des RWTÜV-Gutachtens vom 16.03.1998. Zur Abschätzung des Mittelungspegels von 52 dB(A) im Tagzeitraum wurde in Abstimmung mit dem RWTÜV angenommen, daß im doppelt so langen Tagzeitraum eine gegenüber dem Nachtzeitraum vierfache Zahl von LkW-Bewegungen anzusetzen ist und der PkW-Verkehr zum und vom Gewerbegebiet vor diesem Hintergrund vernachlässigbar ist.)

Im Falle der Realisierung des projektierten Wohngebietes verursacht der zu- und abfließende Kfz-Verkehrsstrom in das Wohngebiet hinein

a) einen Beurteilungspegel von

- 53 dB(A) im Tagzeitraum und
- 43 dB(A) im Nachtzeitraum

im Abstand von 12.0 m von der Straßenmittelachse der Zubringerstraße (an Erdgeschoßfassade und Dach des nächstgelegenen Hauses unterhalb der Zubringerstraße) und

b) einen Beurteilungspegel von

- 53 dB(A) im Tagzeitraum und
- 43 dB(A) im Nachtzeitraum

im Abstand von 18.0 m von der Mittelachse der Erschließungsstichstraße (in Höhe der Rampe parallel zum Lärmschutzwall) an der Südwestfassade des nächstgelegenen projektierten Wohnhauses.

### Beurteilung

An Erdgeschoßfassade und Dach des nächstgelegenen Wohngebäudes unterhalb der erwähnten Zubringerstraße ergeben die genannten Verkehrsströme auf der B 55 (incl. Talsperrenstraße) sowie die vorhandenen gewerbebezugsbezogenen und die zukünftigen wohnbezugsbezogenen zu- und abfließenden Verkehrsströme auf der Zubringerstraße energetisch addiert einen Beurteilungspegel von

- 57 dB(A) im Tagzeitraum und
- 51 dB(A) im Nachtzeitraum

und überschreiten damit die gem. Beiblatt 1 der DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' zur Beurteilung gesunder Wohnverhältnisse heranzuziehenden schalltechnischen Orientierungswerte von

- 55 dB(A) tagsüber und
- 45 dB(A) nachts

für allgemeine Wohngebiete.

An den Außenbauteilen der Wohnhäuser in der zweiten Bebauungsreihe unterhalb der Zubringerstraße besteht bereits keine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte mehr.

Der unter b) erwähnte Beurteilungspegel von

- 53 dB(A) im Tagzeitraum und
- 43 dB(A) im Nachtzeitraum

in 18.0 m Abstand von der Straßenmittelachse an der Fassade des nächstgelegenen Gebäudes nordöstlich der geplanten Rampe der Erschließungsstraße überschreitet den schalltechnischen Orientierungspegel von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nicht.

Im Bebauungsplan festzusetzende Abschirmungsmaßnahmen sind hier nicht erforderlich.

### Maßnahmen

Die Überschreitung an Erdgeschoßfassade und Dach in der ersten Bebauungsreihe unterhalb der Zubringerstraße im Tagzeitraum ist gering und zumutbar, da der Schall, der vom Verkehr auf der Zubringerstraße verursacht wird, vom Nordwesten in die neu zu erschließenden Grundstücke einwirkt, so daß die wohnungsnahen Freiräume (Wohngärten, Terrassen, Balkone, Loggien), die nach Süden oder Südosten orientiert sein werden, durch die neu zu errichtenden Baukörper wirksam vor Lärm abgeschirmt sind, denn nach Kap. 5.1.1 der DIN 18005 gilt:

“Vor den Fenstern auf der von Schallquellen abgewandten Seite eines Hauses kann ohne rechnerischen Nachweis mit einem 10 dB niedrigeren Schallpegel gerechnet werden als auf der lauten Seite, vorausgesetzt, daß kein Schall von anderen Flächen dorthin reflektiert wird.”

Auf Grund der - bezogen auf die Oberkante der Zubringerstraße - tief gelegenen Baugrundstücke und der geneigten Dachflächen kann eine Schallreflexion in die schützenden Freiräume hinein ausgeschlossen werden. Zudem wirkt die zum neuen Baugebiet orientierte Straßenkante als Lärmschirm für die tiefer gelegenen wohnungsnahen Freiräume, so daß die Schallintensität hier durch Schallbeugung an der Kante ohnehin geringer ist als eingangs angegeben ist.

Auf Grund dieser Argumente würde eine Schallschutzwand im Seitenraum der Zubringerstraße lediglich einen geringen Nutzenzuwachs für die Erholung im Freien tagsüber haben.

Hinsichtlich dieser Tatsache wird auf die Festsetzung einer Lärmschutzwand parallel zur Zubringerstraße verzichtet.

Angesichts der Überschreitung im Nachtzeitraum werden stattdessen für die nach Nordwesten, Nordosten und Südwesten orientierten Umfassungsbauteile von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, in der ersten Bebauungsreihe unterhalb der Zubringerstraße (passive) Schallschutzmaßnahmen gem. DIN 4109 und VDI 2719 im Bebauungsplan festgesetzt.

Die dort formulierte Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gem. DIN 4109 mit

$R'_{w,R} = 35$  dB für die Wände und mit

$R'_{w,R} = 25$  dB für die Fenster

(entspricht Fensterschallschutzklasse 1 gem. VDI 2719)

erzeugt keine höheren Baukosten, da in der Regel davon ausgegangen werden kann, daß auf Grund statischer und wärmetechnischer Forderungen Außenwände bei Neubauten bewertete Bauschalldämm-Maße von über 50 dB aufweisen. Wegen wärmetechnischer Anforderungen an die Fenster werden heute praktisch nur noch Fenster der Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719 eingebaut.

### 8.1.2 Gewerbliche Geräusche

Die Schalleinwirkungen auf Grund gewerblicher Aktivitäten auf den Betriebsflächen des Getränkegroßhandels Hartung und auf Grund des Betriebes auf dem Kundenparkplatz Hartung wurden für vier Bezugspunkte (s. Anlage zur Begründung) im projektierten Wohngebiet und jeweils für das Erdgeschoß und das 1. Obergeschoß (Dach) berechnet bzw. gemessen (vergl. Blatt 12 des RWTÜV-Gutachtens vom 16.3.1998 sowie ergänzende und modifizierende Aussagen des RWTÜV im Schreiben vom 19.8.1998).

Auf Grund einer geänderten Erschließungs- und Nutzungskonzeption entfällt der Bezugspunkt I 2, so daß drei zu betrachtende Bezugspunkte verbleiben.

In Anbetracht des größeren Abstandes können die von der Maschinen- und Apparatebaufirma Schröjahr abgestrahlten Geräusche gegenüber den Geräusch-Emissionen des Getränkegroßhandels vernachlässigt werden (vergl. Blatt 12/13 des Gutachtens).

Es ergeben sich folgende gewerblich bedingte Geräusch-Immissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes - ohne Berücksichtigung eines Lärmschutzwalls:

Bezugspunkt	Mittelungspegel EG	Mittelungspegel 1.OG
Tageszeit		
I 3	48.4	49.2
I 4	48.4	49.2
I 5	46.0	46.5
lauteste Nachtstunde		
I 3	48.5	49.1
I 4	47.6	48.2
I 5	46.1	46.6

### Beurteilung

Als Beurteilungsgrundlage für die Frage des Vorliegens gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind die ermittelten Beurteilungspegel an den Aufpunkten im vorgesehenen Baugebiet mit den schalltechnischen Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 vom Mai 1987 'Schallschutz im Städtebau' von

- 55 dB(A) im Tagzeitraum und
- 40 dB(A) im Nachtzeitraum (bei Gewerbelärm)

zu vergleichen.

Ohne Einrichtung eines Lärmschutzwalles ergeben sich tagsüber keine Überschreitungen, aber im Nachtzeitraum erhebliche Überschreitungen schon im Erdgeschoß.

Unter Berücksichtigung eines Lärmschutzwalles ergeben sich im Nachtzeitraum die folgenden Beurteilungspegel in Abhängigkeit von der Wallhöhe an den Aufpunkten I 3 bis I 5 (vergl. Blatt 14 des Gutachtens des RWTÜV vom 16.3.1998 und die Aussagen des RWTÜV im Schreiben vom 19.8.1998 wie folgt:

lauteste Nachtstunde	Mittelungspegel EG	L <sub>AFm</sub> in dB(A) 1.OG
Wallhöhe 5m		
I 3	44.9	47.0
I 4	44.9	47.0
I 5	43.4	44.7
Wallhöhe 6 m		
I 3	42.9	45.8
I 4	42.9	45.8
I 5	41.7	43.6
Wallhöhe 7 m		
I 3	41.1	43.9
I 4	41.1	43.9
I 5	40.0	42.0

Danach werden erst unter Berücksichtigung eines 7 m hohen Lärmschutzwalls ab der dritten Bebauungsreihe (ab I 5) die Orientierungswerte für die Erdgeschoßhöhe an den südlichen Fassaden eingehalten. Im Dachgeschoß sind auch bei dieser Höhe noch Überschreitungen um 2 dB(A) zu erwarten.

Auf Grund dieses Untersuchungsergebnisses setzt der Bebauungsplan zum Schutz des projektierten Wohnbaugebietes einen 5 m hohen Lärmschutzwall über vorhandener Geländehöhe mit aufgesetzter 2 m hoher Schallschutzwand fest.

Flankierend werden im Hinblick auf die verbleibenden Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte im Nachtzeitraum an den Aufpunkten I 3 und I 4 im Erdgeschoß und den Aufpunkten I 3, I 4 und I 5 im 1. Obergeschoß folgende textliche Festsetzungen getroffen:

“Auf den Grundstücken im Abstand von bis zu 90 m nordöstlich des festgesetzten Lärmschutzwalles sind die Wohnungsgrundrisse so zu gestalten, daß die Räume, die zum Schlafen geeignet sind (Schlafzimmer, Kinderzimmer), auf der von dem gegenüberliegenden Gewerbegebiet abgewandten Seite, also auf der lärmabgewandten Seite, nach Nordosten hin, liegen.”

In den Südwestfassaden der Dachgeschosse sind Fenster von Räumen, die zum Schlafen geeignet sind (Schlafzimmer, Kinderzimmer), unzulässig. Damit sind nächtliche Störungen von Räumen, die zum Schlafen geeignet sind, im Erdgeschoß oder im ausgebauten Dachgeschoß auch im Fall der Lüftung bei spaltbreit geöffnetem Fenster ausgeschlossen, denn gemäß Kap. 5.5.1 der DIN 18005 gilt:

“Vor den Fenstern auf der von Schallquellen abgewandten Seite eines Hauses kann ohne rechnerischen Nachweis mit einem 10 dB niedrigeren Schallpegel gerechnet werden als auf der lauten Seite, vorausgesetzt, daß kein Schall von anderen Flächen dorthin reflektiert wird.”



Auf Grund der abgeschirmten Lage der geplanten eingeschossigen Wohnhäuser hinter dem Lärmschutzwall und der nach oben gerichteten möglichen Reflexionen an Dachflächen sind wesentliche Erhöhungen der Geräuschimmissionen durch Reflexionen an anderen Fassadenflächen nicht zu erwarten (vergl. RWTÜV-Gutachten Blatt 15, vom 16.3.1998).

Desweiteren ist auf Grund der zitierten Ergebnisse des Gutachtens auszuführen, daß die wohnungsnahen Freiräume, wie Gärten, Terrassen etc., die tagsüber von den Bewohnern zur Erholung aufgesucht werden, von Gewerbelärm nicht unzumutbar belastet werden, da die oben zitierten Orientierungswerte im Tagzeitraum nicht überschritten werden.

Bestandteil des Bebauungsplanes und der Begründung ist das Schallgutachten 'Gewerbe- und Straßenverkehrsgeräusche im geplanten Baugebiet Talsperrenstraße in Meschede' des RWTÜV, Essen, vom 18.3.1998 mit Ergänzungen vom 19.8.1998.

## **8.2 Zur Hochwasserschutzzone:**

Die durch die Henne beanspruchte Schutzzone (Hochwasser), die bis zum vorhandenen Böschungsfuß reicht, wird nicht tangiert - weder durch die Baumaßnahme noch durch Anpflanzungen. Diese werden nur an den Randzonen vorgenommen.

## **9. Bodenordnung**

Die vorgesehenen Baugrundstücke befinden sich in der Hand eines Privateigentümers und werden als Erbpacht-Baugrundstücke vergeben. Insofern sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

## **10. Denkmalpflege**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale werden nicht vermutet; bei Erteilung von Baugenehmigungen in diesem Gebiet soll jedoch in den Bauschein folgender Hinweis aufgenommen werden:

"Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchGNW)."

## 11. Gestaltung

Die Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 BauONW haben das Ziel, die landschaftstypische Bauweise und Materialauswahl zu sichern.

Grundsätzlich sind die Wandflächen der Gebäude nur zulässig mit weißfarbenem Putz oder unglasierten weißfarbenen Klinkerflächen oder mit konstruktivem Holzfachwerk (Holzbalkenwerk dunkelfarben oder schwarz, weißfarbene Gefache) oder mit weißgestrichener waagerechter oder senkrechter Holzverbretterung. Zulässig sind auch massive Holzhäuser. Giebel und Teilwandflächen können desweiteren in schieferfarbenem Material (anthrazit) oder naturfarbener Holzverbretterung ausgeführt werden. Die Fassaden von Doppelhäusern sind gestalterisch aufeinander abzustimmen.

Ebenso ist die Dachlandschaft besonders maßgebend für die Prägung des Erscheinungsbildes. Daher erhalten die Gebäude ein Satteldach ( $40^\circ \pm 3^\circ$ , wobei auch Krüppelwalmdächer, soweit sie eine Abwalmung von max.  $\frac{1}{4}$  der Giebelhöhe aufweisen, zulässig sind).

Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und Dachbegrünung sowie in das Dach hineinragende Glasflächen sind, soweit sie sich gestalterisch harmonisch in die Dachfläche einfügen und die vorgeschriebene Dachneigung eingehalten wird, zugelassen.

Die Dacheindeckung ist nur in schieferfarbenem (anthrazit) Material erlaubt.

Insgesamt sind die gestalterischen Festsetzungen so ausgelegt, daß das ortstypische Bild erhalten bleibt und fremdartige Materialien ausgeschlossen sind

## 12. Kosten / Realisierung

### Erschließungsanlagen:

Die Stadt Meschede strebt eine Umsetzung des Bebauungsplankonzeptes und eine Realisierung der gesamten Erschließungsmaßnahmen über einen Erschließungsträger an (Erschließungsvertrag) mit dem Ziel, daß der Stadt Meschede hierbei keine Kosten entstehen.

### Ausgleichsmaßnahmen:

Die textlich festgesetzten Einzelbaum-Pflanzgebote sind auf die einzelnen zukünftigen Baugrundstücke unmittelbar bezogen und vom jeweiligen zukünftigen Grundeigentümer zu realisieren, was im Wege von Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung aufgegeben wird bzw. im Freistellungsantrag vom Bauherrn/Architekten selbst zu formulieren ist.

Die festgesetzten **privaten** flächenhaften Pflanzgebote 1.2 sind, soweit sie auf die einzelnen zukünftigen Baugrundstücke unmittelbar bezogen sind, ebenfalls vom jeweiligen zukünftigen Grundeigentümer zu realisieren, was im Wege von Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung aufgegeben wird bzw. im Freistellungsantrag vom Bauherrn/Architekten selbst zu formulieren ist.

Ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Folgekostenvertrag), der am 06.05.1999 zwischen dem Grundeigentümer der zukünftigen Bauflächen und der Stadt Meschede abgeschlossen wurde, sichert die Realisierung der nachfolgenden Sammelausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

- a) ein privates flächenhaftes Pflanzgebot auf der Geländeböschung am Rande des Überschwemmungsgebietes der Henne und am Rande des Friedhofes (im Bebauungsplan jeweils mit der Ordnungsziffer 1.2 versehen); das erwähnte flächenhafte Pflanzgebot am Rande des Friedhofes ist nur dann vom jetzigen Flächeneigentümer zu realisieren, wenn es nicht auf zukünftige Einzelparzellen aufgeteilt wird; der Erschließungsträger regelt also hier die Weiterverpflichtung des Pflanzgebotes auf die Rechtsnachfolger ,
- b) private Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf der im Privateigentum verbleibenden Fläche im Überschwemmungsgebiet der Henne (im Bebauungsplan mit der Ordnungsziffer 1.1 bezeichnet;
- c) flächenhafte Pflanzgebote auf dem projektierten Lärmschutzwall und den drei großen Straßenhauptböschungen (im Bebauungsplan jeweils mit der Ordnungsnummer 1.3 bezeichnet).

Ferner ist die durch den Eingriff hervorgerufene Fehlkompensation durch eine Erhöhung des Laubholzanteils in einem Waldstück von 91.278 qm Größe am Südhang des Hüppelberges (Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 13, Flurstücke 263 und 265) von 10 % (Bestand) auf 50 % auszugleichen, was ebenfalls Gegenstand des o.g. Städtebaulichen Vertrages vom 06.05.1999 ist (sogenannte "externe Ausgleichsmaßnahme").

Die Stadt Meschede wird durch Kosten somit nicht belastet.

### **13. Eingeflossene Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Bürgeranhörung**

- a) Einarbeitung mehrerer Detailänderungen und -ergänzungen:
  - Einzeichnung aller vorhandenen Parzellen mit Flurstücks-Nummer (es fehlt z.B. die 'Grabenparzelle' Flurstück 67;
  - Fallenlassen der Fußwegverbindung in Richtung Gärtnerei Hötte;
  - Verengung der überbaubaren Grundstückstiefe um 5 m, um die Häuser im größeren Abstand zum Friedhof zu plazieren unter Beibehaltung der Tiefe des flächenhaften Pflanzgebotes;

Übernahme der vorhandenen Schmutzwasserleitung und der vorhandenen VEW-Stromleitungen in die Zeichnung und jeweils Einzeichnung einer Fläche, die zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger mit Leitungsrechten zu belasten ist.

- b) Überarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung unter Einarbeitung von Ausgleichsmaßnahmen auf einer externen, außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Waldfläche;
- c) Eingrenzung der Empfehlungen für anzupflanzende Obstbaumsorten auf solche, die in den klimatischen Verhältnissen des Hochsauerlandkreises besser geeignet sind.

**14. Eingeflossene Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung**

Änderung einer baugestalterischen Vorschrift, so daß auch weiß gestrichene waagerechte oder senkrechte Holzverbretterung vollflächig oder naturfarbene waagerechte oder senkrechte Holzverbretterung auf Giebelflächen und Teilwandflächen zuzulassen ist.

---

Meschede, 27. Mai 1999

Stadt Meschede  
Der Stadtdirektor  
In Vertretung



(Uli Hess)  
Erster Beigeordneter



Lageplan im Maßstab 1:1.000  
 mit Einzeichnung der im RWTÜV-Gutachten vom 16.3.1998 und  
 im Schreiben des RWTÜV vom 19.8.1998  
 erwähnten Immissionsbezugspunkte

(die Immissionsbezugspunkte 1 und 2 sind aufgrund der vorliegenden  
 Erschließungs- und Nutzungskonzeption gegenstandslos)

Ausschnitt aus der DGK i.M. 1:5.000 mit Kenntlichmachung der externen, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 119 gelegenen Ausgleichsfläche auf Grundstück Gem. Meschede-Stadt, Flurstücke 263 und 265

