

## Stadt Meschede

### Begründung zur 1. Ergänzung und Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42, "An der neuen Kirche", Ortsteil Berge Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

#### Inhalt

<b>Vorbemerkungen</b>	<b>1</b>
<b>1 Anlass und Ziele der Planaufstellung</b>	<b>2</b>
1.1 Notwendigkeit der Ausweisung neuer Wohnbaulandkapazitäten	2
1.2 Standortgunst	2
1.3 Zielsetzungen	3
<b>2 Abgrenzung des Änderungs- und Ergänzungsbereichs und Beschreibung des Plangebiets</b>	<b>3</b>
<b>3 Vorbereitende Bauleitplanung</b>	<b>4</b>
<b>4 Die Konzeption des rechtsverbindlichen B-Plans „An der neuen Kirche“</b>	<b>4</b>
<b>5 Die Städtebauliche Konzeption</b>	<b>4</b>
5.1 Varianten	4
5.2 Das Städtebauliche Konzept	4
<b>6 Die Änderungen und Ergänzungen zum Rechtsverbindlichen Bebauungsplan</b>	<b>5</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung	5
6.2 Maß der baulichen Nutzung	5
6.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen	6
6.4 Baugestalterische Festsetzungen	6
6.5 Verkehrsflächen/ Erschließung/ Böschungen	7
<b>7 Grünordnung und Landschaftsschutz/ Eingriffsregelung</b>	<b>8</b>
<b>8 Sonstige Belange</b>	<b>11</b>
8.1 Denkmalschutz	11
8.2 Ver- und Entsorgung/ Niederschlagswasserversickerung	11
8.3 Immissionsschutz	12
8.4 Altlasten	12
<b>9 Realisierung/ Kosten</b>	<b>13</b>
9.1 Kostenschätzung	13
9.2 Realisierung	13
<b>10 Anregungen aufgrund der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</b>	<b>13</b>
<b>11 Anregungen aufgrund der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</b>	<b>14</b>

## Vorbemerkungen

Mit Beschluss des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Meschede v. 28.01.99 wurde die Verwaltung beauftragt, Vorarbeiten für die Ausweisung neuer Baumöglichkeiten in Berge oberhalb der Neuen Kirche durchzuführen. In die Konzeption sollen auch Fußwegebeziehungen zur Schule und zum nahe gelegenen Friedhof einbezogen werden.

Am 24.08.2000 beriet und entschied der Rat der Stadt Meschede, den Bürgermeister zu beauftragen, das förmliche Verfahren zur 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 42 „An der neuen Kirche“ anhand des vorgelegten Vorentwurfs einzuleiten.

Nach der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 14 der Stadt Meschede vom 08.09.2000 erfolgte am 18.09.2000 in der Gaststätte „Im Wennetal“, Olper Straße 16, Meschede-Berge eine Bürgerinformationsveranstaltung. Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung lag dann bis zum 26.10.2000 im Fachbereich Planung und Bauordnung zur Einsichtnahme im Rahmen der frühzeitigen Bürgeranhörung öffentlich aus.

Mit Schreiben der Stadt Meschede vom 06.09.2000 wurden die Eigentümer der im Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanungen gelegenen Grundstücke und die Eigentümer der im Nahbereich der o. g. Bauleitplanungen gelegenen Grundstücke von der erwähnten Bürgerinformationsveranstaltung und dem sich an diese Bürgerinformation anschließenden Anhörungszeitraum informiert und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Mit Schreiben der Stadt Meschede vom 06.09.2000 wurden ferner die Träger öffentlicher Belange um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Über die während der Anhörung eingegangenen Anregungen und Bedenken sowie Hinweise hat der Rat der Stadt Meschede am 08.02.2001 beraten und beschlossen. Der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 42 „An der neuen Kirche“ wurde in der Fassung vom 08.02.2001 beschlossen. Des weiteren fasste der Rat am 08.02.2001 den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 3 der Stadt Meschede am 21.02.2001 ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 01.03.2001 bis 02.04.2001. Am 28.06.2001 beriet und entschied der Rat der Stadt Meschede über die eingegangenen Anregungen und Bedenken und fasste nachfolgend den Satzungsbeschluss.

## **1 Anlass und Ziele der Planaufstellung**

---

### 1.1 Notwendigkeit der Ausweisung neuer Wohnbaulandkapazitäten

Der Ortsteil Berge der Stadt Meschede verzeichnete in den letzten 10 Jahren, dies ergab eine durch den Fachbereich Planung und Bauordnung im Mai 2000 durchgeführte Wohnbauflächenuntersuchung, eine rege Bautätigkeit: dem Wohnungsmarkt im gesamten Ortsteil Berge konnten jährlich ca. 10 neue Wohneinheiten zugeführt werden, dadurch stieg die Einwohnerzahl insgesamt um ca. 150 Personen. Auch wenn künftig die Einwohnerzahl in Berge nur geringfügig zunehmen sollte, so geht auch dadurch eine kontinuierliche Nachfrage nach neuem Wohnraum einher. Diese Entwicklung begründet sich mit einem unverminderten Trend zur Steigerung des Wohnflächenbedarfs pro Kopf, einer weiteren Verkleinerung der Haushalte (Singularisierung) und einer zunehmenden Eigentumsbildung.

Demgegenüber befinden sich die meisten baureifen Grundstücke allerdings in Privateigentum und „leiden“ unter einer mangelnden Verkaufsbereitschaft. Der Rat der Stadt Meschede reagierte auf diese Entwicklungen mit der Ausweisung neuer Baumöglichkeiten durch die Ergänzung des bestehenden B-Plans Burgweg/ Rechenberg (seit 02.04.1998 in Kraft) und der Aufstellung einer Ergänzungssatzung für den Ortsteil Bergerhütte (in Kraft seit 25.06.1999). Die aktuelle Entwicklung zeigt eine zügige Umsetzung der neuen Kapazitäten.

In Anbetracht der aufgezeigten Erkenntnisse und der insgesamt noch zur Verfügung stehenden Baulandreserven in Innenbereichssituationen nach § 34 BauGB sowie innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne und Satzungen ergab die Wohnbauflächenuntersuchung bis zum Jahre 2010 einen Fehlbedarf von ca. 20 zusätzlichen Baugrundstücken.

### 1.2 Standortgunst

Der Standort „An der neuen Kirche“ ist aus verschiedenen Gründen besonders gut für eine Ausweisung neuer Baulandkapazitäten geeignet:

1. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan sieht diesen Standort seit 1980 als Wohnbaufläche vor. Auch der vorhandene B-Plan aus dem Jahre 1969 hatte zwei Bauzeilen oberhalb der neuen Kir-

che vorgesehen, letztlich verweigerte der Regierungspräsident in Arnberg aus verkehrstechnischen Erwägungen seine Genehmigung.

2. Die eindeutigen Eigentumsverhältnisse lassen eine zügige Realisierung erwarten.
3. Der Standort oberhalb der neuen Kirche liegt in zentraler Lage zum Ortskern von Mittel-Berge in unmittelbarer Nachbarschaft einer Grundschule und der neuen Kirche, großzügigen Spielmöglichkeiten für Kinder in der näheren Umgebung, vielfältigen privaten Infrastruktureinrichtungen und der Anbindung an den ÖPNV in fußläufiger Entfernung.
4. Mit der planungsrechtlichen Änderung besteht zudem die Chance, den Ortsrand Berges sinnvoll gegenüber der freien Landschaft abzugrenzen.

Aus diesen Gründen beauftragte der Bauausschuß der Stadt Meschede am 28.01.1999 die Verwaltung auf der Basis zweier grober Vorentwürfe, die in Zusammenarbeit mit dem Grundstückseigentümer erstellt wurden, auf Empfehlung des Bau- und Planungsausschusses Vorarbeiten für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 42 sowie der damit einhergehenden 32. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren vorzunehmen.

### 1.3 Zielsetzungen

Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans sollen folgende Ziele umgesetzt werden:

- Schaffung von neuen Wohnbauflächen für eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung speziell für die einheimische Bevölkerung;
- Gestaltung der neuen Gebäude in einer für dörfliche Strukturen typischen Art und Weise anhand der Empfehlungen des vorliegenden Dorfentwicklungsplans für Berge (Verfasser: Landesamt für Agrarordnung Münster, 1990) und in Anlehnung an die Umgebungsbebauung;
- Beibehaltung der Gemeinbedarfsfläche nordwestlich der Kirche, um diese freizuhalten für eine spätere Nutzung, z.B. als Erweiterungsfläche für die Grundschule, eine eventuellen Bebauung für ein Gemeindezentrum oder die Errichtung eines Kindergartens;
- Ausführung der Erschließungsanlagen in einer möglichst kostengünstigen und wirtschaftlichen Form unter Einbeziehung einer Fußwegeverbindung zum „Herstweg“;
- Begrünung der Nordrandes des Plangebiets zur Abgrenzung der Bebauung zu dem nahe gelegen Friedhof;
- Einbeziehung der Ausgleichsmaßnahmen für die Eingrünung der Bebauung an der Nahtstelle zur freien Landschaft entlang des Ortsrandes.

## 2 Abgrenzung des Änderungs- und Ergänzungsbereichs und Beschreibung des Plangebiets

---

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 42 „An der neuen Kirche“ wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	Verlängerung der Nordgrenze der nördlich der Straße „Erlengrund“ gelegenen Parzellengrenzen in Richtung Friedhof;
Im Westen	Ostgrenze des als Straßenfläche hergerichteten Teils der Straßenparzelle der „Luciastraße“ und in dessen Verlängerung die Ostgrenze der Wegeparzelle des nach Norden führenden Wirtschaftswegs
Im Osten	Westgrenze der vorhandenen Straßenparzelle des „Herstweges“;
Im Süden	Verlängerung der nördlichen Grenze des Kirchgrundstücks in Richtung Friedhof.

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke Gemarkung Berge, Flur 25, Flurstück 48 (tlw.), 49 (tw.) und Flur 32 Flurstücke 65, 67 und 146 (tlw.).

Das gesamte Gelände wird als Wiese bzw. Weideland landwirtschaftlich genutzt. Entlang des „Herstweges“, noch innerhalb der Straßenparzelle, befinden sich zahlreiche hochstämmige Birken, die von dem Wirtschaftsweg durch einen kleinen Graben abgetrennt sind. Auch die „Luciastraße“ wird von einigen Birken gesäumt.

### **3 Vorbereitende Bauleitplanung**

---

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Meschede stellt das gesamte Flurstück 146 östlich und nördlich der Kirche als Fläche für den Gemeinbedarf dar (§ 5 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Aufgrund der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans gültigen Hygienevorschriften, die einen 35 m Abstand zwischen Wohnbebauung und Friedhöfen forderte, ist ein ca. 28 m breiter Streifen entlang des „Herstweges“ als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt (§ 5 Abs. 1 Nr. 10 BauGB). Die genannten Beschränkungen der Hygienevorschriften sind mittlerweile entfallen.

Das restliche Plangebiet ist als Wohnbaufläche gekennzeichnet.

In Anbetracht der geänderten Hygienevorschriften und der Zielsetzung, die neu zu errichtenden Erschließungsanlagen möglichst wirtschaftlich ausnutzen zu können, ist auch der Flächennutzungsplan in Teilbereichen gemäß dieser Zielsetzungen zu ändern, da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Konkret bedeutet dies ein Verzicht auf die Darstellung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und tw. eine Umwandlung der Gemeinbedarfs- zu Wohnbauflächen. Das Änderungsverfahren soll parallel mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 42 gem. § 8 Abs. 3 BauGB abgewickelt werden.

### **4 Die Konzeption des rechtsverbindlichen B-Plans „An der neuen Kirche“**

---

Der gültige Bebauungsplan Nr. 42 trifft für das Flurstück 146 entsprechend dem Flächennutzungsplan die Festsetzung „Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Kirche/ Kindergarten)“.

Der nördlich angrenzende Bereich war schon Mitte der 60er Jahre als Wohnbaugebiet vorgesehen. Seinerzeit verweigerte der RP in Arnsberg allerdings seine Zustimmung, da die Straßenquerschnitte nach RAS-Q nicht eingehalten seien. Aus diesem Grund ist diese Fläche derzeit baurechtlich als Außenbereich anzusehen. Die Konzeption der damaligen Planverfasser sah lediglich eine Erschließungsstraße unterhalb der Einmündung zur Straße „Erlengrund“ vor, die auch in den „Herstweg“ mündete. Es sollten 9 Baumöglichkeiten geschaffen werden.

Aufgrund der Vorgaben des damaligen RP, den Straßenquerschnitt der „Luciastraße“ auf 6,5 m Fahrbahn zuzüglich beidseitiger Gehwege zu erweitern, hinter denen der tatsächliche Ausbau aber zurück blieb, ist entlang der „Luciastraße“ auf den Flurstücken 48 und 67 noch die Festsetzung „Öffentliche Verkehrsfläche“ vorhanden.

### **5 Die Städtebauliche Konzeption**

---

#### 5.1 Varianten

Die Vorgespräche und Vorarbeiten im Fachbereich Planung und Bauordnung ergaben 2 Erschließungsvarianten, die dem Bauausschuß der Stadt Meschede am 28.01.1999 vorgestellt wurden. Beide Varianten sehen eine Erschließung in Verlängerung der Straße „Erlengrund“ vor. In der ersten Variante knicken 2 kurze Erschließungsstränge in Richtung der Kirche ab. Die andere Variante sieht demgegenüber nur einen Stichweg vor, während die westlich gelegenen Grundstücke durch einen zur neuen Planstraße parallel verlaufenden Stichweg zwischen der Kirche und der Einmündung „Erlengrund“ erschlossen werden sollen. Die künftige Bebauung orientiert sich entlang dieser Straßen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wurde letztgenannte Variante letztlich verworfen, um entlang der Steigungsstrecke „Luciastraße“ mehrere, nahe beieinander liegende Knotenpunkte zu vermeiden.

Die in beiden Konzepten vorgesehene Nutzung des „Herstweges“ zu Erschließungszwecken scheiterte ebenfalls, da diese Lösung erhebliche Kosten für die erstmalige Herstellung des bisher als Wirtschaftsweg ausgebauten „Herstweges“ nach sich ziehen würde.

#### 5.2 Das Städtebauliche Konzept

In Weiterentwicklung der erstgenannten Variante sieht das nunmehr entwickelte Konzept die Erschließung aller Grundstücke ausgehend von der „Luciastraße“ vor, die aufgrund ihres Ausbauszustands (5,5 m Fahrbahnquerschnitt zuzüglich eines einseitigen Gehweges) weiteren Verkehr problemlos aufnehmen kann.

Die innere Erschließung erfolgt durch eine Erschließungsstraße auf Höhe der Straße „Erlengrund“, inklusive zweier kurzer, in Richtung der neuen Kirche nach Osten abzweigenden Stichwege. Die Verbindung zum „Herstweg“ wird durch einen kurzen Fußweg gewährleistet. Die Eingrünung und Abgrenzung der Bebauung zum nahe gelegenen Friedhof erfolgt durch einen parallel zum „Herstweg“ anzuliegenden Pflanzstreifen.

## **6 Die Änderungen und Ergänzungen zum Rechtsverbindlichen Bebauungsplan**

Die vorliegende Planänderung schafft in ihrem Geltungsbereich die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für folgende Abweichungen und Ergänzungen gegenüber den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 42 „An der neuen Kirche“.

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet, mit Ausnahme der nördlichen und östlichen Randbereiche, wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Im Gegensatz zur westlich gelegenen Bauzeile entlang der Straße „Erlengrund“ wird der Katalog der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auf die „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ beschränkt; zudem sind je Wohngebäude nur zwei Wohnungen zulässig. Damit weicht die Planung entlang der Luciastraße in einem schmalen Streifen von der vorhandenen Festsetzung „öffentlichen Verkehrsfläche“ ab, da auf einen Ausbau der „Luciastraße“ verzichtet wird und die nicht benötigten Abschnitte der Straßenparzelle daher in Wohnbauland umgewandelt werden sollten.

Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet entspricht der Umgebungsbebauung und trägt dazu bei, den dörflichen Charakter Berges zu bewahren. Das Gebiet soll zudem vorwiegend der Wohnnutzung dienen. Hierzu soll auch die Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen je Gebäude beitragen.

Mit Ausnahme der Betriebe des Beherbergungsgewerbes sollen die weiteren in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen aufgrund des hohen Flächenverbrauchs und der entstehenden Verkehrsemissionen ausgeschlossen werden. Zudem sind diese Einrichtungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) aus städtebaulichen Gründen sinnvoller an der Olper Straße zu verwirklichen.

Die Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden als ausnahmsweise zulässig festgesetzt, da auch in der Umgebung viele Haushalte von diesem Nebenerwerb Gebrauch machen, der den neuen Bewohnern nicht verwehrt werden soll.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Bebauungsplanänderung und -ergänzung bestimmt das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen, der Grundflächenzahl 0,3, der Geschossflächenzahl 0,6 und der maximalen Traufhöhe bergseits mit 4,25m über Geländeoberfläche.

Durch die Unterschreitung der in Allgemeinen Wohngebieten gültigen Obergrenze für die Festsetzung der Grundflächenzahl gem. § 17 BauNVO wird eine angemessene Ausnutzung von Grund und Boden zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern gewährleistet, die jedoch einer in dörflichen Strukturen untypischen übermäßigen Verdichtung entgegenwirkt.

Mit den Festsetzungen zur Geschoßflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Traufhöhe, wird den gestiegenen Wohnansprüchen der Bevölkerung Rechnung getragen und generell 2 Vollgeschosse ermöglicht. Durch die Begrenzung der Traufhöhe und der Festsetzung der maximalen Drenpelhöhe ist sichergestellt, daß eine Ausschöpfung im Hinblick auf das 2. Vollgeschoß nur in den Souterrainräumen (Hanglage des Geländes) oder innerhalb des Dachgeschosses möglich ist.

Die Traufhöhenbegrenzung ermöglicht eine Begrenzung und Fassung des neu zu schaffenden Straßenraums. Ansonsten wären starke Höhensprünge in der Gebäudeabwicklung aufgrund der topographischen Gegebenheiten nicht ausgeschlossen, wodurch die Gebäude dann nicht mehr als Raumbegrenzung wahrgenommen würden, was städtebaulich nicht erwünscht ist.

Die konkrete Festsetzung der genannten Traufhöhen, die über das im Dorfentwicklungsplan empfohlene Maß von 3,25 m hinausgeht, gründet auf den modernen Anforderungen für die Errichtung von Niedrigenergiehäusern, die eine starke Schicht Wärmedämmung von ca. 50 cm in der Dachhaut besitzen. Demnach beinhaltet das Traufhöhenmaß eine Sockelhöhe von 25 cm bergseits, eine Erdgeschosshöhe von 2,75 m, eine Drenpelhöhe von 75 cm und die erwähnte Schicht Wärmedämmung von ca. 50 cm im Dachraum. Bei diesen max. Abmessungen würde bei einem Haus von z.B. 8 m x 10 m oder 10 m x 12 m Außenmaß und 42° Dachneigung sowie mit geräumigen Dachgauben ein 2. Vollgeschoß im Dachgeschoß erreicht werden können. Sollte die Dachfläche nicht ausgebaut werden, so besteht aufgrund der Hangneigung des Geländes auch die Möglichkeit, ein 2. Vollgeschoß im Kellergeschoß (Souterrain) zu schaffen. Durch Festlegung des Zusammenspiels von Geschosshöhe und der max. Traufhöhe auf max. 4,25 m bergseits wird in allen Fällen der optische Eindruck eines dörflichen Einfamilienhausgebietes gewahrt.

### 6.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird als „offene Bauweise“ mit der Festlegung, daß innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nun Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, festgesetzt.

Die Umsetzung der Zielsetzung, eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung zu erreichen, erfordert bei einer Einhaltung des vorgeschriebenen seitlichen Grenzabstandes die genannten Festsetzungen einer offenen Bauweise.

Um den künftigen Grundstückseigentümern und Grundstückseigentümerinnen eine möglichst hohe Flexibilität bei der Planung und Umsetzung ihrer Bauvorhaben zu ermöglichen, wird auf eine positive Festlegung der Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze verzichtet. Im Gegensatz zu den Vorgaben des Altplans sind Garagen und überdachte Stellplätze daher sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen erlaubt mit einer geringfügigen Einschränkung zur Erzielung eines harmonischen Orts- und Straßenbildes: Stellplätze, Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO müssen mindestens einen Abstand von 2 m von der Straßenbegrenzungslinie bzw. dem geplanten Fußweg einhalten. Dadurch wird dem Empfehlungen des Dorfentwicklungsplans gefolgt, Bauwerke und Einfriedungen in dörflichen Bereichen nicht unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche zu platzieren.

### 6.4 Baugestalterische Festsetzungen

#### *Dachgestaltung*

Die Bebauungsplanergänzung sieht Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 48° mit schieferfarbener Dachdeckung (anthrazit) sowie eine Drempelfestsetzung wie folgt vor: "Drempel sind zulässig. Maximale Drempelhöhe: 0,75 m, gemessen zwischen Rohdecke und Unterkante Fußpfette". Mit der Festsetzung der weiten Bandbreite der möglichen Dachneigungen (35° - 48°) werden mehrere Ziele verfolgt:

- a) Das Standardmaß der von Fertighausfirmen angebotenen Dachneigung von 38° ist in dieser Bandbreite enthalten, so dass Fertighäuser ohne den Zwang zum Umplanen realisiert werden können;
- b) Den Wünschen vieler Bauherren - insbesondere Familien mit Kindern -, die an einem Dachausbau interessiert sind, wird entgegengekommen, indem auch relativ steile Dachneigungen von bis zu 48° bei Ausnutzung der Drempelhöhe von 0,75 m zulässig sind.

Ein Gestaltungsbruch zu der B-Plan Altfassung (30°-35°) steht nicht zu befürchten, weil sich die Bebauung entlang des Erlengrunds nur als Straßenrandbebauung darstellt und sich das neue Baugebiet als eigene Einheit darstellt. Zudem sind die angrenzenden Gebäude entlang der Luciastraße nach § 34 genehmigt, was ebenfalls abweichende Dachneigungen als 30°-35° ermöglicht.

Von der hier festgesetzten und auch im Dorfentwicklungsplan vorgeschlagenen Dachgestaltung sind nur Krüppelwalmdächer ausnahmsweise zulässig mit folgender Maßgabe: "Ausnahmsweise zulässig sind Krüppelwalmdächer, soweit diese eine Abwalmung von max. 1/4 der Giebelhöhe aufweisen und der Charakter eines Satteldaches weitgehend erhalten bleibt."

Die Maßnahmen zur ökologischen Dachgestaltung (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, Dachbegrünung und in das Dach hineinragende Glasflächen) sind gemäß dem Beschluss des Rates der Stadt Meschede vom 21.11.1996 unter bestimmten Bedingungen grundsätzlich möglich und werden auch in diesem Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Dachüberstände sollen sowohl traufseitig als auch am Giebel (Ortgang) maximal 0,70 m betragen, wobei größere Dachüberstände im Bereich von Balkonen, Terrassen und Hauseingängen zulässig sind, um dadurch den typischen dörflichen Gesamteindruck zu bewahren.

Zur Unterordnung von Dachaufbauten in die Dachfläche soll deren Länge maximal 2/3 der traufseitigen Dachlänge betragen und der Abstand von Dachaufbauten vom Ortgang soll mind. 2 m betragen.

#### *Fassade/ Wandflächengestaltung*

Das vorhandene Ortsbild erfährt durch den Schwarz/ Weiß Charakter der verwendeten Baumaterialien (Dacheindeckung/ Fassaden) eine unverwechselbare Prägung. Um auch in Zukunft für Neubau-, so-

wie spätere Umbau- oder Erweiterungsmaßnahmen eine landschaftstypische Bauweise und Materialwahl zu sichern, enthalten die baugestalterischen Vorschriften diesbezügliche Rahmenfestsetzungen für die äußere Gestalt der baulichen Anlagen. Zur Förderung ökologischer Bauweisen (nachwachsender Baustoff Holz) sind in dem projektierten Baugebiete auch Holzhäuser bzw. Holzrahmenbauweise zulässig.

#### *Einfriedungen/ Gartengestaltung*

Die Maßgaben zu den Einfriedungen (u.a. keine Einfriedungen im Abstand von 1 m zur Straßenbegrenzung, max. Höhe der Einfriedungen 80 cm) sollen, ebenso wie die Vorgaben zum Mindestabstand von Stellplätzen, Garagen und Carports sowie sonstigen Nebenanlagen, dazu beitragen, daß das neue Baugebiet einen dörflichen Charakter erhält. Diesbezüglich wird der Empfehlung des Dorfentwicklungsplans gefolgt, Einfriedungen nicht direkt an die öffentliche Verkehrsfläche zu platzieren. Diese vorderen Bereiche könnten z.B. als ungemähte Wiesenstruktur belassen werden (siehe Dorfentwicklungsplan Berge, S. 223) und die im Winter anfallenden und geräumten Schneemengen aufnehmen. Die Forderung der Einhaltung eines Mindestabstandes aller Einfriedungen von 1 m soll die ordnungsgemäße Schneeräumung im Winter sicherstellen.

### 6.5 Verkehrsflächen/ Erschließung/ Böschungen

#### *Verkehrsflächen*

Damit die Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen, die sich auch auf die Grundstückspreise auswirken, nicht über Gebühr ansteigen, sollen alle neuen Erschließungsstraßen lediglich als Mischverkehrsfläche mit geringeren Querschnitten als in der B-Plan Altfassung ausgebildet werden.

Die Erschließung des neuen Baugebiets erfolgt in Fortsetzung der Straße „Erlengrund“ nach Osten durch eine Wohn- und Sammelstraße mit einem Querschnitt von 5,50 m ohne Hochborde, damit auch der Begegnungsverkehr LKW/ LKW abgewickelt werden kann. Talseitig soll eine 3-zeilige Basamentrinne erfolgen, bergseits jedoch ein Pflasterstreifen realisiert werden, der der optischen Führung des Fußgängerverkehrs dient und von einem LKW im Begegnungsfall LKW/ LKW überfahren werden kann. Die seitlichen Betonrückenstützen von jeweils ca. 15m Breite liegen auf Privatgrund und werden mit Mutterboden abgedeckt. Die Dimensionierung entspricht den heutigen städtebaulichen Anforderungen, Erschließungsstraßen nicht ausschließlich in ihrer Verkehrsabwicklungsfunktion zu betrachten, sondern auch attraktive Aufenthalts- und Spielflächen im öffentlichen Raum zu schaffen.

Da das Anliegerparken auf den Baugrundstücken erfolgen soll, sind Festsetzungen für den ruhenden Verkehr nicht erforderlich. Gleichwohl gewährleistet diese Dimensionierung das Parken im Straßenraum, da der Raumbedarf eines parkenden PKW 2,25 m Breite beträgt und im verbleibenden Restraum von 3,25 m ein LKW mit einer Bemessungsfahrzeugbreite von 3,00 m passieren kann.

Ausgehend von dieser Straße erfolgt die Erschließung der weiter unterhalb gelegenen Grundstücke durch zwei abknickenden Stichwege, die mit einem reduzierten Querschnitt von 4,50 m ausgeführt werden. Beide Stichwege sind weniger als 50 m lang, auf Wendeflächen kann daher verzichtet werden.

Die Verbindung zum „Herstweg“ wird nur als Fußweg ausgestaltet. Die neue Erschließungsstraße endet daher in einer Wendeanlage, dessen Dimensionierung auch die Erfordernisse moderner 3-achsiger Müllfahrzeuge berücksichtigt.

Um das Überqueren der Fußgänger im Kreuzungsbereich der Luciastraße mit der neuen Erschließungsstraße bzw. der Straße Erlengrund zu vermeiden und gleichzeitig einem neuen Gefahrenpunkt entgegenzuwirken, soll der derzeit in Höhe der St. Lucia Kirche entlang der Luciastraße endende Gehweg bis zur Einmündung der neuen Erschließungsstraße verlängert werden. Der Gehweg wird in östlicher Richtung ca. einen Meter von der Fahrbahn abgerückt, um die vorhandenen Bäume (2 Rosskastanien, eine Eiche und einen Spitzahorn) zu erhalten. In Höhe der Bäume wird der Querschnitt des Gehweges von 1,50 m auf ca. 1 m reduziert.

#### *Böschungen*

Die von einem Ingenieurbüro ermittelten und daraufhin festgesetzten Straßenböschungen an den neuen Erschließungsstraßen, die jedoch nur eine sehr geringe Dimension aufweisen, sollten auf den privaten Grundstücksflächen verbleiben. Nach dem Straßen- und Wegegesetz (StrWG NW) sind Böschungen Bestandteil des Straßenbauwerks, und die Stadt Meschede könnte theoretisch veranlasst werden, die Böschungsf Flächen zu kaufen (Eigentumserwerb gem. § 11 StrWG NW). Dieses sollte aber vermieden werden, da andernfalls die Erschließungskosten steigen und die privaten Baugrundstücke kleiner würden. Dies hätte wiederum eine geringere zulässige überbaubare Grundstücksfläche zur Folge, da die Grundflächenzahl GRZ 0,3 sich auf die Größe des Baugrundstückes bezieht. (Die

Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind, s. § 19 BauNVO.)

## **7 Grünordnung und Landschaftsschutz/ Eingriffsregelung**

---

Durch die 1. Änderung und Ergänzung des bestehenden Bebauungsplans sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Die Eingriffe bestehen in der Versiegelung des Bodens, der Beseitigung des Bewuchses und dem damit verbundenen Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.

Gem. § 8 a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist in diesem Fall über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung nach § 1 des Baugesetzbuches zu entscheiden. Dazu gehören auch Entscheidungen über Festsetzungen nach § 9 BauGB, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern.

### *Festsetzungen zur Vermeidung der Eingriffe in Natur und Landschaft*

Um das überplante Gebiet nicht mehr als erforderlich mit überbauten Flächen und Bodenbelägen zu versiegeln, unterschreitet die Festsetzung der zulässigen Grundfläche (GRZ) von 0,3 die max. zulässige Obergrenze gem. § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,4 in Allgemeinen Wohngebieten. Auch die Reduzierung der öffentlichen Verkehrsflächen gegenüber der Altfassung (5,50 m bzw. 4,50 m anstatt 10,50 m trägt zur Minimierung der Versiegelung bei.

Darüber hinaus sind im Plangebiet folgende Maßnahmen als Minimierung des Eingriffs bzw. als Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vorgesehen:

- Die privaten Stellplatzflächen und Zufahrten sowie der öffentliche Fußweg müssen eine wasser-durchlässige Oberfläche (z.B. poröses Pflaster, Schotterrasen) erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- Im Verlauf der öffentlichen Erschließungsstraße sind 4 heimische Laubbäume zu pflanzen. Die genauen Standorte sind im Rahmen der Ausbauplanung festzulegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- Pro angefangene 250qm Grundstücksfläche ist auf den Grundstücken ein heimischer Laubbaum zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- Entlang des „Herstweges“ sind die Grundstückseigentümer verpflichtet, standortgerechte heimische Sträucher anzupflanzen. Die dadurch entstehende Heckenstruktur gewährleistet, zusammen mit dem außerhalb des Plangebiets befindlichen Birkenbewuchs auf der Wegeparzelle des „Herstweges“, eine weitgehende Abschirmung des Baugebiets zum nahegelegenen Berger Friedhof (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- Nordwestlich der obersten Bauzeile sind die Grundstückseigentümer ebenfalls verpflichtet, standortgerechte heimische Sträucher anzupflanzen. Durch diese Maßnahme wird die Bebauung und damit der Ortsrand Berges sinnvoll zur freien Landschaft hin abgegrenzt.
- Die 4 Straßenbäume (zwei Roskastanien, ein Spitzahorn und eine Eiche; Stammdurchmesser zwischen 15 und 30 cm) entlang der Luciastraße sind ebenfalls zu erhalten (Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB).

Auch durch diese Maßnahmen wird ein Eingriff in Natur und Landschaft nicht vollständig unterbunden. Obwohl dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen eine besondere Bedeutung beizumessen ist (§ 1 Abs. 5 BauGB), der sich besonders in der Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes ausdrückt, sind die Eingriffe dennoch unvermeidbar, da die Bereitstellung von Wohnbauland das Ziel und den Zweck der beabsichtigten 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans markiert und ein Vorrang vor einer Vermeidung des Eingriffs eingeräumt wird. Die besondere Standortgunst dieses Gebietes, die sich durch die Nähe zu öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen auszeichnet, läßt einen Eingriff an anderer Stelle als eine größere Belastung für Natur und Landschaft, z.B. durch die dann ausgelösten Verkehrsemissionen, erscheinen. Aus diesem Grund sind die durch die Realisierung des Bebauungsplans entstehenden Eingriffe gem. § 8 Abs. 1 BNatSchG auszugleichen.

### *Ermittlung des Ausgleichsbedarfs*

Nachfolgend wird die Gesamtheit der Biotoppunkte vor Beginn des Eingriffs der Gesamtheit der Biotoppunkte nach Beendigung des Eingriffs unter Berücksichtigung der genannten Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt. Als Rechengrundlage diente die Biotop-Typen-Liste des Hochsauerlandkreises vom 15.2.1996.

Bei der naturschutzrechtlichen Beurteilung der Inanspruchnahme der Flurstücke 65 und 146 für das Allgemeine Wohngebiete, das nach der Altfassung als „Öffentliche Verkehrsfläche“ bzw. „Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Kirche/ Kindergarten)“ festgesetzt war (s. Anlage: Verkleinerung der Bebauungsplanaltfassung), ist vom Rechtsstatus auszugehen.

### Biotoppunkte vor dem Eingriff

A Listen Nr.	B Biototyp Istzustand	C Fläche [m <sup>2</sup> ]	D Wertfaktor	E Biotoppunkte
1	Vorhandene Erschließungsstraße (tw.)	45	0	0
1	Nettobauland insgesamt 1.250 m <sup>2</sup>			
16	a) Davon versiegelte Fläche durch Überbauung: 1.250 m <sup>2</sup> * GRZ 0,3 = 375 m <sup>2</sup> b) Davon Nichtüberbaubare Grundstücksfläche (Gartenland): 1.250 m <sup>2</sup> – 375 m <sup>2</sup> = 875 m <sup>2</sup>	375 875	0 3	0 2.625
13	Grünland, intensiv genutzt	11.177	4	44.708
<b>Flächensumme</b>		<b>12.472</b>		<b>47.333 (= 100 %)</b>

### Biotoppunkte nach dem Eingriff

A Listen Nr.	B Biototyp Planungszustand	C Fläche [m <sup>2</sup> ]	D Wertfaktor	E Biotoppunkte
1	Neue Erschließungsstraßen	940	0	0
2	Öffentliche Fußwege (Drainpflaster)	121	1	121
14	Böschung (Verkehrsbegleitgrün) + 4 Straßenbäume	48	4	192
1	Nettowohnbauland insgesamt: 11.364 m <sup>2</sup> a) Davon versiegelte Fläche durch Überbauung: 11.364 m <sup>2</sup> x GRZ 0,3 = 3.409 m <sup>2</sup> b) Davon Nichtüberbaubare Grundstücksfläche (Hausgärten): 11.364 m <sup>2</sup> – 3.409 m <sup>2</sup> – 696 m <sup>2</sup> (Heckenstruktur) = 7.258 m <sup>2</sup>	3.409 7.258	0 3	0 21.776
<b>Flächensumme</b>		<b>11.776</b>		<b>22.089</b>

### Ausgleichsmaßnahmen

18	Pflanzung von Einzelbäumen je 250 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche: 11.500 m <sup>2</sup> : 250 m <sup>2</sup> = 46 Einzelbäume → 46 x 30 m <sup>2</sup> Traufbereich = 1.380 m <sup>2</sup>	(1.380)	4	5.520
18	Pflanzungen von 4 heimischen Laubbäumen im Straßenraum 4 x 30 m <sup>2</sup> = 120 m <sup>2</sup>	(120)	4	480
20	Flächen mit einer Bepflanzung mit Sträuchern aus heimischen Laubgehölzarten	696	5	3.480
		<b>12.472</b>		<b>Insgesamt 31.569 = 66 %</b>

#### Anmerkung

Die vorstehende Berechnung geht von der Prämisse aus, dass die GRZ 0,3 nicht um zusätzlich max. 50 % für die Realisierung von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

überschritten werden muss, da diese unter Pos. 1 bis 3 genannten Versiegelungen bereits in Anbetracht der Grundstücksgrößen in der überbaubaren Grundstücksfläche enthalten sein werden. Diese gem. § 19 Abs. 4 BauNVO max. zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ um 50 % ist dem

Grundsatz nach in die Eingriffsbilanzierung einzubeziehen. Für die Gemeinde besteht allerdings keine zwingende Verpflichtung, in jedem Fall die bauplanungsrechtlich max. zulässige Nutzungsmöglichkeit in die Eingriffsbilanzierung einzubeziehen.

Diesbezüglich wird in Kap. 4.4.2 des Einführungserlasses zur BauGB-Novelle vom 27.08.1997 folgende Aussage getroffen:

"Bei der Ermittlung des Umfangs der zu erwartenden Eingriffe hat die Gemeinde in der Regel von den Festsetzungen des Bebauungsplanes auszugehen, sie kann aber ihre Erfahrungswerte berücksichtigen, in welchem Umfang Bauwillige Festsetzungen in Bebauungsplänen tatsächlich durch Vorhaben ausnutzen."

Mit Blick auf die angrenzende Baustruktur und angesichts der relativ groß geschnittenen Grundstücke kann davon ausgegangen werden, dass im Durchschnitt der Überbauungs- bzw. Versiegelungsgrad das Maß der festgesetzten GRZ unterschreiten wird.

Die Biotopbilanzierung ergibt unter Einrechnung der oben genannten Maßnahmen einen Ausgleichsgrad von ca. 66 %. Obwohl die Eingriffsregelung im Rahmen der Abwägung abzarbeiten ist, ein 100%-iger Ausgleich daher keine Mindestanforderung darstellt, wird die genannte Bilanzierung als nicht ausreichend erachtet.

Auf die Festsetzung weiterer Ausgleichsmaßnahmen nordwestlich des geplanten Baugebiets wurde verzichtet, weil sich diese Fläche im Landschaftsschutzgebiet „Ortsnahe Freiflächen nördlich Berge“ befinden würden, mit dem „Freiflächen in Ortsrandlagen für die Erholung oder die Erhaltung bzw. Überlieferung des Landschaftscharakters, der hier aufgrund der naturräumlich relativ günstigen Ausgangsbedingungen traditionell durch die landwirtschaftliche Bodennutzung geprägt wird,“ gesichert werden sollen. Zudem befindet sich in diesem Bereich teilweise eine unterirdische Ferngasleitung, die entsprechende Schutzvorkehrungen nach sich zieht.

Daher ist es sinnvoller, den restlichen Kompensationsaufwand durch Maßnahmen an externen, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegenen Flächen zu realisieren. Nach Rücksprache mit dem örtlichen Revierförster im Forstbetriebsbezirk Freienohl des Forstamtes Meschede ließen sich in der Gemarkung Berge im Bereich „Vor der Hardt“ einige Fichtenbestände sukzessive in standortgerechte, heimische Laubwälder überführen. Die Maßnahme erscheint an den Stellen besonders sinnvoll, da auch die direkte Umgebung der jetzigen Fichtenbestände durch Laubwälder geprägt ist.

Zur Kompensation der Eingriffe im Baugebiet „An der neuen Kirche“ sind daher folgende ökologisch sinnvolle Maßnahmen vorgesehen: Sukzessive Umwandlung (Vorانبau) des Fichtenbewuchses in der Gemarkung Berge im Bereich „Vor der Hardt“; forstliche Abteilung 10, Unterabteilungen I3, I5 und I6 und E1 (tw.) in einen Laubwald innerhalb der nächsten 10 Jahre, mit den für den jeweiligen Standort geeigneten Baumarten im Pflanzverband 2,0 x 2,0 m (z.B. Erle, Ahorn, Esche, Buche). Die genannten Gebiete befinden sich in einer Muldenlage, in denen das Laubholz standortgerecht ist. Bei der Waldumwandlung (Vorانبau) handelt sich um die in der Anlage 1 dieser Begrünung kenntlich gemachten Flächen.

Zur Realisierung der Maßnahmen siehe Kapitel 9.2.

#### **Biotoppunkte vor dem Eingriff** (externe Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans)

<b>A</b> Listen Nr.	<b>B</b> Biototyp Istzustand	<b>C</b> Fläche [m²]	<b>D</b> Wertfaktor	<b>E</b> Biotoppunkte
23	Wälder aus nicht heimischen Gehölzarten; Nadelholzbestände	15.700	6	94.200

#### **Biotoppunkte nach dem Eingriff** (externe Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans)

<b>A</b> Listen Nr.	<b>B</b> Biototyp Planungszustand	<b>C</b> Fläche [m²]	<b>D</b> Wertfaktor	<b>E</b> Biotoppunkte
28	Sukzessive Umwandlung des Fichtenbewuchses in Laubholzbestände mit für den jeweiligen Standort geeigneten Baumarten (z.B. Erle, Ahorn, Esche, Buche).	15.700	7	109.900

Durch diese externen Ausgleichsmaßnahme erhöht sich die Biotoppunktzahl um **15.700** Punkte (109.900 – 94.200). Die Gesamtpunktzahl liegt nun bei **47.269** Punkten (31.569+ 15.700) oder **99%** des Eingriffs.

Für die Umsetzung der externen Maßnahmen werden ca. 3270 Pflanzen benötigt. Zur Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen siehe zu 9.1.

## 8 Sonstige Belange

---

### 8.1 Denkmalschutz

#### *Baudenkmale*

Innerhalb des Geltungsbereiches und deren näheren Umgebung liegen keine Gebäude, die als Baudenkmale seitens des Westf. Amt für Denkmalpflege benannt oder gem. § 3 DSchG NW als Baudenkmal unter Schutz gestellt sind.

#### *Bodendenkmale*

Über bodendenkmalpflegerische Belange im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanergänzung liegen keine Erkenntnisse vor. Bei Erteilung von Baugenehmigungen in diesem Gebiet soll jedoch in den Bauschein eine Auflage aufgenommen werden, wonach Bodenfunde den zuständigen Stellen zu melden sind und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist.

### 8.2 Ver- und Entsorgung/ Niederschlagswasserversickerung

#### *Trink- und Löschwasserversorgung, Energieversorgung, Boden- und Bauschuttmassen*

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch das städtische Wasserwerk über die vorhandenen Leitungen in der „Luciastraße“ und im „Herstweg“.

Nach den vorliegenden Richtwerten zur Bestimmung der Löschwasserversorgung in Abhängigkeit der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung ist in Allgemeinen Wohngebieten mit maximal 3 Vollgeschossen und einer GFZ zwischen 0,3 und 0,6 mindestens eine Wassermenge von 48 cbm pro Stunde bzw. 800 Liter pro Minute bereitzustellen. Die genannte Menge lässt sich durch die Versorgungsleitungen des städtischen Wasserwerks bereitstellen.

Die Stromversorgung erfolgt durch das Leitungsnetz der VEW.

Die im Plangebiet anfallenden Boden- und Bauschuttmassen werden zur genehmigten Deponie Halbeswig verbracht, soweit nicht von den Unternehmern Kippen benutzt werden, die gem. § 4.2 des Abfallbeseitigungsgesetzes genehmigt sind. Soweit möglich, werden die anfallenden Bodenmassen zur Profilierung von Bodenflächen im Plangebiet in Übereinstimmung mit der Bauordnung NRW benutzt. Ansonsten sind die im Stadtgebiet vorhandenen Boden- und Bauschuttdeponien zu verwenden:

1. ehemaliger Steinbruch Schüren,
2. Deponie Wennemen-Stesse
3. Deponie Mittelberge, König-Krölleke.

#### *Abwasserbeseitigung/ Niederschlagswasserversickerung*

Zu der Forderung des § 51 a des Landeswassergesetzes NRW, bereits bei der Planung die erforderlichen Entwässerungseinrichtungen für eine Versickerung oder eine Verrieselung oder eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer zu berücksichtigen, sofern Grundstücke nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist folgendes auszuführen:

Der Ortsteil Berge und der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung und -ergänzung sind in den genehmigten zentralen Entwässerungsplan der Stadt Meschede einbezogen. Nach dem derzeitigen Stand der Planungen ist für die Abwasserentsorgung im Ortsteil Berge ein zusätzlicher Transport-sammler (Wennetalsammler) zur Kläranlage nach Arnsberg-Wildshausen erforderlich, um das bestehende Netz in der Olper Straße zu entlasten. Diese Leitung wird östlich der Olper Straße, parallel zur Wenne ausgeführt; im Zuge dieser Gesamtmaßnahme wird auch der vorhandene Mischwasserkanal in der Luciastraße saniert. Die Schmutzwassermengen des neuen Baugebiets können problemlos durch die vh. Leitung in der Luciastraße abgeführt werden.

Hinsichtlich der Beseitigung der Niederschlagswassermengen ist es aufgrund des genehmigten zentralen Entwässerungsplan rechtlich zulässig, gem. § 51a Abs. 4 Landeswassergesetz NRW von einer Versickerung oder Verrieselung vor Ort bzw. der Einleitung der Niederschlagswassermengen in ein Gewässer abzusehen und auch diese im Mischsystem abzuführen, wenn die Trennung der Abwässer einen unverhältnismäßig hohen technischen oder wirtschaftlichen Aufwand induzieren würde. Die Tatbestände sind im Einzelfall zu prüfen.

1) Ortsnahe Einleitung in ein Gewässer

Für die ortsnahe Einleitung in ein Gewässer käme ein Regenwasserkanal durch den Herstweg zu dem 150 m südöstlich verlaufende Arpebach in Frage, wozu jedoch eine Kreuzung der „Olper Straße“ (Landesstraße) erforderlich wird.

2) Versickerung vor Ort

Nachfolgend wird dargelegt, ob die örtlichen hydrologischen Voraussetzungen eine ortsnahe Versickerung zulassen.

Je nach Art der Versickerung sind bestimmte Mindestanforderungen an den Grundwasserflurabstand und die Durchlässigkeit des Bodens zu beachten. Dabei ist zwischen den unbelasteten Niederschlagswässern, die auf den Privatgrundstücken anfallen und den schwach belasteten Wassermengen der öffentlichen Wohnstraße zu unterscheiden. Letztere sind lediglich in solchen Anlagen zu versickern, die über eine belebte Bodenzone verfügen. Diesbezüglich ist deshalb eine separate Anlage mit entsprechendem Platzbedarf erforderlich.

Nach Auswertung des entsprechenden Kartenmaterials ließ sich jedoch feststellen, dass der Untergrund (Lehmböden) und die 10%ige Hängigkeit des Geländes eine ordnungsgemäße Versickerung nicht zulassen. Zudem erfordert die Beseitigung des schwachbelasteten Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen ein separates Bauwerk, welches zweckmäßig auf dem städtischen Grundstück unterhalb des neuen Baugebiets platziert werden müßte.

3) Beseitigung der Niederschlagswassermengen im Mischsystem

Eine überschlägige hydraulische Berechnung ergab, dass die Abführung der Schmutzwassermengen durch den vh. Kanal in der Luciastraße ohne weiteres möglich ist, die Beseitigung der Niederschlagswasser aber eine Vergrößerung des Kanalquerschnitts erforderlich macht, was entsprechende Kosten verursachen würde. Des Weiteren wäre eine Aufspaltung der Abwassermengen sowohl in die vorhandene Leitung in der Luciastraße als auch in den Herstweg denkbar, wozu aber einer Verlängerung der vorhandenen Leitung im Herstweg erforderlich ist.

Ergebnis: Beide möglichen Alternativen (Trennsystem mit Regenwasserkanal im Herstweg oder Mischsystem unter Einbeziehung der Leitungen in der Luciastraße und im Herstweg) sind mit finanziellen und technischen Aufwand verbunden. Aufgrund der angespannten Haushaltslage und der Vorgaben des Abwasserbeseitigungskonzepts, das die Entwässerung des neuen Baugebiets nicht berücksichtigt, sind daher Absprachen mit dem Erschließungsträger zur Übernahme der Kosten erforderlich. Vorbehaltlich der Aussagen der Erschließungsvertrags soll die Abwasserbeseitigung nach Rücksprache mit dem potentiellen Erschließungsträger wie folgt realisiert werden: Das neue Baugebiet wird im Trennsystem entwässert; sowohl der Schmutzwasser-, als auch der Niederschlagswasserkanal werden in der Straße „Herstweg“ verlegt, wobei die Niederschlagswassermengen über ein Kreuzungsbauwerk der Arpe zugeführt werden. Über die Einleitung von Wassermengen in die Arpe ist eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 7 WHG einzuholen.

Unabhängig von der Realisierung des neuen Baugebiets wird die Sanierung des vh. Mischwasserkanals in der Luciastraße nach den Vorgaben des Abwasserbeseitigungskonzepts und nach Bereitstellung entsprechender Finanzmittel vollzogen.

Die für die Abwasserbeseitigung erforderlichen und mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind entsprechend gekennzeichnet.

### 8.3 Immissionsschutz

Beeinträchtigungen durch Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, liegen im Geltungsbereich dieser 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 42 "An der neuen Kirche" nicht vor und werden auch zukünftig aus diesem Geltungsbereich heraus nicht hervorgehen.

### 8.4 Altlasten

Ein Verdacht auf Bodenkontaminationen liegt nicht vor. Es handelt sich im Geltungsbereich um Flächen, die seit Jahrzehnten landwirtschaftlich genutzt werden und von denen keine ungesunden Wirkungen auf die projektierte Wohnnutzung zu erwarten sind.

## 9 Realisierung/ Kosten

---

### 9.1 Kostenschätzung

Nach überschlägigen Ermittlungen betragen die Kosten für die Erschließung einschließlich Mehrwertsteuer:

• 940 qm Straßenbau incl. Beleuchtung	130.000 DM
• 121 qm Fußweg + 48 qm Verkehrsbegleitgrün	17.000 DM
• ggf. 150m Regenwasserkanal	320.000 DM
• Ca. 350 m Schmutzwasserkanäle (ohne Hausanschlüsse)	175.000 DM
• 200 m Wasserleitungen (ohne Hausanschlüsse)	32.000 DM
• 4 Laubbäume im öffentlichen Straßenraum	10.000 DM
• Externe Ausgleichsmaßnahmen (3270 Pflanzen)	7.500 DM

Die textlich festgesetzten Einzelpflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Ausbildung der privaten Stellplatzflächen und Zufahrten mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche und die Anpflanzung von Sträuchern entlang des „Herstweges und der nordwestlich der obersten Bauzeile sind auf die einzelnen zukünftigen Baugrundstücke unmittelbar bezogen und vom jeweiligen zukünftigen Grundstückseigentümer selbst durchzuführen und fließen daher nicht in die Kostenschätzung ein.

### 9.2 Realisierung

### 9.3 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Plangebiet werden auf privatrechtlicher Basis durchgeführt, eine Umlegungsverfahren im Sinne von § 45 ff BauGB ist daher nicht erforderlich.

#### *Erschließung*

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

#### *Ausgleichsmaßnahmen*

Die auf den Privatgrundstücken festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind den Eigentümern im Wege von Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung aufzugeben bzw. im Freistellungsantrag vom Bauherrn/ Architekten selbst zu formulieren. Analog der Angaben zur Erschließung soll mit dem Eigentümer der Flächen oder einem Erschließungsträger zusätzlich ein Städtebaulicher Vertrag nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB (Folgekostenvertrag) vor Inkrafttreten des Bebauungsplans geschlossen werden, der die Realisierung der externen Ausgleichsmaßnahmen sichert.

## 10 Anregungen aufgrund der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

---

Aufgrund der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergaben sich folgende Änderungen:

1. Verlängerung des vorhandenen Gehweges entlang der Luciastraße von der Kirche bis zu Einmündung der neuen Erschließungsstraße und Ergänzung der Aussagen zur Erhaltung der Straßenbäume,
2. Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche des ersten Baufeldes östlich der Luciastraße,
3. Klarstellung über die Art und Weise der Abwasserbeseitigung (Trennsystem mit Führung über den Herstweg und Einleitung des Niederschlagswassers in die Arpe),
4. Ergänzung der Aussagen über die Löschwasserversorgung,
5. Korrektur der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung (Biotoppunktberechnung) aufgrund der Neubewertung der Heckenstrukturen und der Verlängerung des Fußweges (Punkt 1)),
6. Korrektur der Kostenschätzung (Kosten der externen Maßnahmen, Kosten der Trinkwasserleitungen, zusätzliche Kosten durch Verlängerung des Gehweges (Punkt 1)).

## **11 Anregungen aufgrund der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

---

Aufgrund der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergaben sich folgende Änderungen:

- a. Änderung einer Textpassage im Beschluss des Rates der Stadt Meschede vom 8.2.2001
- b. Auftrag an den Fachbereich Tiefbau und Verwaltung, eine Regelung in den Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Meschede und einem zukünftigen Erschließungsträger aufzunehmen, wonach der Erschließungsträger die Beseitigung derjenigen Schäden, die von den von ihm beauftragten Baufirmen während der Grunderschließungsarbeiten innerhalb des ersten Vierteljahres bzw. bis zum Abschluss der Grunderschließungsarbeiten verursacht werden, übernimmt. Dies erfordert die Dokumentation des Bauzustandes der Luziastraße vor dem Beginn der Grunderschließung und nach Abschluss dieser Arbeiten.

Meschede, 28.06.2001  
Stadt Meschede

Fachbereich Planung und Bauordnung  
Im Auftrag

gez. Martin Dörtelmann

Martin Dörtelmann  
Fachbereichsleiter