

Begründung

zur 1. Ergänzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 43 "Burgweg-Rechenberg"
Verfahrensstand: Satzungsbeschuß

1. Vorbemerkung

Der Rat der Stadt Meschede hat am 27.2.1997 den Beschluß zur Aufstellung der 1. Ergänzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 43 "Burgweg-Rechenberg" gefaßt und den Stadtdirektor gebeten, das Bebauungsplanergänzungsverfahren parallel mit dem 20. Flächennutzungsplanänderungsverfahren durchzuführen.

Nach erfolgter Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 4 vom 19.3.1997 wurde den Bürgern bis zum 13. Mai 1997 gem. § 3 Abs. 1 BauGB Gelegenheit gegeben, die 1. Ergänzung mit Begründung einzusehen und Anregungen und Bedenken vorzutragen. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange um Abgabe ihrer Stellungnahme gebeten.

Über die während der Anhörung eingegangenen Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Meschede am 28.8.1997 beraten und beschlossen. Der Vorentwurf zur 1. Ergänzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 43 "Burgweg-Rechenberg" wurde zum Entwurf beschlossen. Des weiteren faßte der Rat den Beschluß zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 28.8.1997.

Der Beschluß zur öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 11 der Stadt Meschede am 19.9.1997 ortsüblich bekanntgemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 29.9.1997 bis 7.11.1997. Am 18.12. 1997 beriet und entschied der Rat über die eingegangenen Anregungen und Bedenken und beschloß die 1. Ergänzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 43 "Burgweg-Rechenberg" als Satzung.

2. Grund der Aufstellung der Bebauungsplanergänzung und Erfordernis einer Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

Im Ortsteil Berge besteht seit mehreren Jahren ein Bedarf an Wohnbaugrundstücken. Entsprechende Reserven in Baulücken oder Bebauungsplangebieten stehen nicht zur Verfügung bzw. werden auf dem Baulandmarkt nicht angeboten. Um daher den Wohnbedarf in Berge zu decken, diesen Ortsteil im Bereich Burgweg - Rechenberg nach Südwesten zu arrondieren und freie Kapazitäten der vorhandenen Infrastruktur zu nutzen, hat der Rat der Stadt Meschede in seiner Sitzung am 26.01.1995 die Verwaltung beauftragt, die entsprechenden Untersuchungen vorzunehmen, um den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 "Burgweg - Rechenberg" nach Südwesten zu erweitern. Hierbei sollten beide Straßenseiten berücksichtigt werden.

Anlaß war ein Schreiben des Herrn W. Droste vom 15.09.1994, in dem dieser einen Antrag auf Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Burgweg - Rechenberg" stellte, mit der Absicht, auf seinem Grundstück Gemarkung Berge, Flur 3, Flurstück 53, zu bauen.

Der Änderungsbereich ist z. Zt. planungsrechtlich als Außenbereich zu qualifizieren und wird als Wiese / Weide landwirtschaftlich genutzt.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die Flächen im Änderungsbereich

- zum Teil als "Fläche für die Landwirtschaft" und
- zum Teil als "Fläche für die Forstwirtschaft"

dar.

Als Ergebnis der Voruntersuchungen war damit festzuhalten, daß als Voraussetzung für die Durchführung der Bebauungsplanergänzung eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zu betreiben ist. Planinhalt ist die Darstellung einer "Wohnbaufläche" anstelle der Darstellung einer "Fläche für die Landwirtschaft" bzw. einer "Fläche für die Forstwirtschaft" im Änderungsbereich.

3. Städtebauliche Beurteilung der Wohngebietserweiterung:

hier: Ausstattung des Ortsteiles Berge mit Einrichtungen der privaten und öffentlichen Versorgung

Der Ortsteil Berge ist infrastrukturell gut ausgestattet.

Vorhanden ist eine Grundschule, eine katholische Kirche mit Friedhof, 3 Gastronomiebetriebe, einer hiervon mit Bäckerei, eine Metzgerei, eine Sparkasse, eine Volksbank, ein Lebensmittelgeschäft, eine Drogerie mit Fotoservice und Lotto-Toto-Annahme, ein Friseur mit Zeitungshandel, ein Antiquitätengeschäft, eine Schuhmacherei, eine Fahrschule, eine Schreinerei, eine Gärtnerei, eine Schützenhalle, ein Jugendheim, mehrere Sportvereine mit Sportplätzen und Sportheim und eine Freiwillige Feuerwehr mit Feuerwehrgerätehaus. Parks mit Kinderspielplätzen und Grill- und Lagerplätzen am Wennebach runden das Angebot ab. Bademöglichkeiten bestehen im Freibad Grevenstein und im Hallenbad Freienohl. Eine selbständige Filiale der Post ist entfallen.

Die Kleinkinder aus Berge benutzen z. Zt. den Kindergarten in Wallen mit.

Nach allem ist die Ausstattung des Ortsteiles Berge mit Einrichtungen der privaten und öffentlichen Versorgung vor dem Hintergrund einer Erhöhung der Zahl der Wohnbevölkerung mit Kindern als ausreichend einzustufen. Die Grundversorgung ist gewährleistet.

4. Konzeption der Bebauungsplanergänzung

4.1 Erschließung

Zur Sicherstellung der Erschließung ist der vorhandene, asphaltierte landwirtschaftliche Weg in Verlängerung der städtischen Straßenparzelle "Burgweg" von derzeit 3,00 m Breite auf einen Querschnitt von 4,00 m Breite auszubauen und als "öffentliche Straße" gem. § 6 StrWG NW zu widmen. Zur Zeit gehört die landwirtschaftliche Wegeparzelle noch der Teilnehmergemeinschaft der Flurbereinigung Calle und ist noch nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet.

Desweiteren ist - hiervon ausgehend - eine 4,00 m breite Stichstraße in das Erweiterungsgebiet hineinzuziehen, um die zukünftigen Baugebietsparzellen zu erschließen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Planungsziel ist es, das bestehende Baugebiet unter der Baunutzungskategorie "Allgemeines Wohngebiet" nach Südwesten zu erweitern. Neben der vorwiegenden Nutzung "Wohnen" sind damit auch die anderen allgemein zulassungsfähigen Nutzungsarten gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig, die die Versorgung, gesellschaftliche Kommunikation sowie die Daseinsfürsorge und -Vorsorge dieses Gebietes sichern. Dieses Planungsziel könnte unter der Widmung eines "Reinen Wohngebietes" gem. § 3 BauNVO nicht erreicht werden.

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden im Zulässigkeitskatalog dieses Bebauungsplanes als Ausnahme belassen, um z.B. Pensionen und ähnliches nicht von vornherein auszuschließen. Die anderen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen

- sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

werden auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO aufgrund ihres Flächenbedarfs und aus Gründen des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und des Immissionsschutzes aus dem Allgemeinen Wohngebiet dieser Bebauungsplanergänzung ausgeschlossen.

Darüber hinaus ist auszuführen:

Anlagen für Verwaltungen sind nur im Ortsmittelpunkt Berge städtebaulich sinnvoll.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Planergänzung setzt folgendes fest:

Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze; offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, Grundflächenzahl 0,3; Geschoßflächenzahl 0,6; Traufhöhe bergseits maximal 3,80 m, gemessen an der Gebäudeecke, an der der gewachsene Boden am höchsten über Normalnull ansteht. Im begründeten Einzelfall kann bei problematischer Hangsituation die Traufhöhe ab Oberkante angeschüttetem Boden gerechnet werden. Die Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut.

Diesen Festsetzungen liegen folgende Überlegungen zugrunde:

Um das Ergänzungsgebiet nicht mehr als erforderlich mit überbauten Flächen und Bodenbelägen zu versiegeln und auch den daraus resultierenden Aufwand für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (s. Kap. 4.6) zu minimieren, unterschreiten die Festsetzungen die max. zulässige Obergrenze gem. § 17 Abs. 1 BauNVO von GRZ 0,4 in Allgemeinen Wohngebieten. Die Festsetzung GRZ 0,3, GFZ 0,6 gewährleistet, daß ein normales

Einzelhaus oder auch Doppelhaus mit Garage incl. Zufahrt innerhalb der empfohlenen Parzellierung mit Spielraum und ausreichender Geschoßfläche realisierbar ist.

Aufgrund der Hängigkeit des Geländes ist in dem bislang unbebauten Ergänzungsbereich eine Festsetzung von max. zwei Vollgeschossen bei einer Traufhöhe von max. 3,80 m bergseits erforderlich. Denn auf den geneigten Baugrundstücken gilt in der Regel ein Kellergeschoß als zweites Vollgeschoß gem. § 2 Landesbauordnung. Auf denjenigen Baugrundstücken, auf denen das Kellergeschoß nicht zum zweiten Vollgeschoß wird, besteht die Möglichkeit, im Dachgeschoß rechnerisch ein zweites Vollgeschoß zu schaffen. Aufgrund der gewählten Traufhöhe von maximal 3,80 m bergseits ist garantiert, daß nicht mehr als ein Vollgeschoß im aufgehenden Mauerwerk entstehen kann. Dies entspricht im wesentlichen dem Charakter des bestehenden Baugebietes.

Hiermit wird die bau- und planungsrechtliche Grundlage für einen locker bebauten Siedlungsabschluß auf relativ großen Grundstücken geschaffen. Aus der Größe der Grundstücke in dieser Hanglage resultiert, daß nur ein geringer Anteil des Grundstücks für Böschungen zugunsten wohnungsnaher Freiräume (Terrassen, Freisitze, Wohngärten) verloren geht.

4.4 Gestaltung

An der Nahtstelle zum vorliegenden Ergänzungsbereich setzt die Bebauungsplanaltfassung SD = Satteldach 30° bis 35° fest. In Weiterentwicklung zu diesem Ist-Zustand sieht die Bebauungsplanergänzung Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° 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 Festsetzung der weiten Bandbreite der möglichen Dachneigungen (30° - 45°) werden mehrere Ziele verfolgt:

- a) Zunächst wird damit die zulässige Bandbreite in der benachbarten Bebauungsplanaltfassung einbezogen, um hierauf Rücksicht zu nehmen und einen Gestaltungsbruch zu verhindern;
- b) 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;
- c) Den Wünschen vieler Bauherren - insbesondere Familien mit Kindern -, die an einem Dachausbau interessiert sind, wird entgegengekommen, indem auch relativ steile Dachneigungen von bis zu 45° bei Ausnutzung der Drempelhöhe von 0,75 m zulässig sind.

Für Krüppelwalme gilt folgende Ausnahmeregelung: "Ausnahmsweise zulässig sind Krüppelwalmdächer, soweit diese eine Abwalmung von max. 1/4 der Giebelhöhe aufweisen und der Charakter eines Satteldaches weitgehend erhalten bleibt."

Am 21.11.1996 hatte der Rat der Stadt Meschede einen Beschluß zur ökologisch orientierten Dachgestaltung gefaßt, der in den ferner zu nennenden gestalterischen Festsetzungen berücksichtigt ist:

Dachflächen: Garagen, Carports und Nebenanlagen:
Garagen und Carports sowie Nebenanlagen sind mit Satteldach auch anderer Dachneigung zulässig.

Photovoltaik / Sonnenkollektoren im Dach:

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind grundsätzlich möglich.

Glasflächen im Dach:

Glasflächen im Dach zur passiven Sonnenenergienutzung sind grundsätzlich zulässig, wenn die vorgeschriebene Minstdachneigung von 30° eingehalten wird.

Dachbegrünung:

Die Dachbegrünung ist grundsätzlich zulässig. Im Falle der Dachbegrünung kann die vorgeschriebene Minstdachneigung von 30° bis zu einer Minstdachneigung von 20° unterschritten werden. Darüber hinaus können Garagen und Carports sowie Nebenanlagen im Falle der Dachbegrünung auch mit Flachdach oder Pultdach versehen werden.

Dachüberstände: An Giebelflächen (Ortgang) max. die Breite eines Sparrenfeldes (Achsabstand \leq 0,70 m); an der Traufe max. 0,70 m (waagrecht gemessen).

Dachgauben: Die Breite aller Dachgauben darf max. 2/3 der Traufenlänge der zugehörigen Dachfläche betragen. Die Gauben müssen vom Ortgang einen Mindestabstand von 2,00 m einhalten. Zulässig sind auch mehrere einzeln erkennbare Dachgauben, die in der Addition max. 2/3 der Traufenlänge der zugehörigen Dachfläche betragen dürfen.

Wandflächen: Es sind nur weißfarbene Putzflächen, weißfarbene Klinkerflächen oder konstruktives Holzfachwerk (Holzbalkenwerk schwarz oder dunkelfarben, Gefache in weißfarbenem glatten Putz) zulässig. Giebel- und Teilwandflächen können in schieferfarbenem Material (anthrazit) ausgeführt werden.

Außerdem können Gebäude mit naturfarbenen Holzwänden (z.B. Blockhäuser) zugelassen werden.

Garageneingrünung: Garagen sind, soweit sie rückwärtig oder mit der Seitenwand an der öffentlichen Verkehrsfläche stehen, mit einer 2 m breiten Grünfläche einzugrünen.

4.5 Spielflächen

Aufgrund des zu erwartenden Zuzugs von Familien mit Kindern ist die Ausstattung mit Spielmöglichkeiten von Bedeutung. In der Bebauungsplanaltfassung ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz (Spielbereich B)" festgesetzt. Diese ist aber noch nicht realisiert worden.

Bis zur Realisierung dieses Spielplatzes bestehen Spielmöglichkeiten für Kleinkinder und Schulkinder auf den relativ großen Baugrundstücken selbst, im unmittelbar benachbarten Außenbereich und auf der relativ nahe gelegenen Freizeitanlage am Wennebach (Entfernung: etwa 600 m).

4.6 Grünordnung und Landschaftsschutz

Aufgrund der vorliegenden Ergänzung der Bebauungsplanaltfassung wird durch die geplante Bebauung ein Eingriff in Natur und Landschaft vorgenommen. Der Eingriff besteht in der teilweisen Versiegelung des Bodens, der teilweisen Beseitigung des Bewuchses und dem damit verbundenen teilweisen Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere, was nicht vermieden werden kann.

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 des Baugesetzbuches, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern.

Bilanzierung der Biotoppunkte vor und nach Beendigung des Eingriffs:

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 diente die Biotop-Typen-Liste des Hochsauerlandkreises vom 15.2.1996.

Biotoppunkte vor dem Eingriff

Fläche in ha	Biotoptyp	Wertfaktor	Biotoppunkte
0,0195	Nr. 1 Straße 65 x 3 = 195 qm	0	
0,03575	Nr. 14 Böschung 2 x (65 x 2,75) = 357,5 qm	4	0,143
0,60975	Nr. 13 Grünland 6.650 qm - 195 qm - 357,5 qm 6097,5 qm	4	2,439
0,165	Nr. 13 Grünland	4	0,66
			<u>3,242</u>

Biotoppunkte nach dem Eingriff

Fläche in ha	Biotoptyp	Wertfaktor	Biotoppunkte
0,0381	Nr. 1 Straße (neu) 381 qm	0	--
0,0054	Nr. 1 Straße (alt) 54 qm	0	--
0,01552	Nr. 14 Böschung (neu) 155,25 qm	4	0,0621
0,0099	Böschung (alt) 99,0 qm	4	0,0396
0,17882	Baugrundstücke 5960,7 qm überbaubare Fläche bei GRZ 0,3: 5.960,7 x 0,3 = 1788,2 qm	0	--
0,41725	4172,5	3	1,25175
Ausgleichsmaßnahmen:			
0,165	Obstwiese Nr. 22	6+1	1,155
0,084	28 Bäume, 4 je Grundstück	4	0,336

2,84445

(= 87,7 % Ausgleich)

Um das Ergänzungsgebiet nicht mehr als erforderlich mit überbauten Flächen und Bodenbelägen zu versiegeln und auch den daraus resultierenden Aufwand für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu minimieren, unterschreiten die Festsetzungen die max. zulässige Obergrenze gem. § 17 Abs. 1 BauNVO von GRZ 0,4 in Allgemeinen Wohngebieten.

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

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen 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. 10.4.2. des Einführungserlasses zum Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (SMBl. NV. 1994, S. 1426) folgende Aussage getroffen: "Bei der Ermittlung des Umfangs der zu erwartenden Eingriffe kann

die Gemeinde von ihren Erfahrungswerten ausgehen, in welchem Umfang Bauherren Festsetzungen in Bebauungsplänen tatsächlich durch Vorhaben ausnutzen."

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

Der Wertfaktor für die Neuanlage der Obstwiese wurde um + 1 Punkt erhöht, weil diese Neupflanzung die dort vorhandene Böschungsbegrünung komplettiert und ausweitet, so daß von einer guten "Einbindung in die Umgebung" im Sinne der zitierten Rechengrundlage des HSK vom 15.2.1996 gesprochen werden kann.

Resümee:

Mit der zeichnerisch und textlich festgesetzten Obstwiese und dem textlich festgesetzten Pflanzgebot von 4 Bäumen je Baugrundstück wird der Eingriff in Folge der zusätzlichen Versiegelung zu 87 % ausgeglichen. Dieser Ausgleich ist vor allem in qualitativer Hinsicht zu sehen. Durch die Anpflanzung werden Lebensräume und Rückzugsgebiete vieler Tierarten neu geschaffen, die vorher nicht vorhanden waren.

Ausführungen zur Realisierung enthält Kap. 4.13 .

4.7 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. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Burgweg-Rechenberg" nicht vor und werden auch zukünftig aus diesem Geltungsbereich heraus nicht hervorgehen.

4.8 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.

4.9 Denkmalschutz

Baudenkmale

Innerhalb des Geltungsbereiches 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.

4.10 Zu den Anforderungen des § 51 a Landeswassergesetz

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

Der Ortsteil Berge und der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanergänzung sind in dem genehmigten zentralen Entwässerungsentwurf der Stadt Meschede einbezogen.

Nach diesem genehmigten zentralen Entwässerungsentwurf wurde das Mischwasserkanalsystem im Bereich Berge fertiggestellt. Vorgesehen ist demzufolge, den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanergänzung über die Verlängerung des öffentlichen Mischwasserkanals in der Straße Burgweg zu entwässern.

Aufgrund der steilen Hanglage (etwa 12 %) und der geologischen Beschaffenheit des Bodenuntergrundes kann eine Versickerung und Verrieselung ausgeschlossen werden. Eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer ist ebenfalls nicht möglich, da ein Vorfluter fehlt und eine Beseitigung im Trennkanalisationssystem auch einen unverhältnismäßig hohen technischen und finanziellen Aufwand bedeuten würde.

Somit kommt § 51 a (4), letzter Satz, des LWG NW zur Anwendung. Danach ist von der Verpflichtung nach § 51 a (1) LWG NW das Niederschlagswasser ausgenommen, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist. Ergebnis: Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers im Mischsystem über den Ruhrtalsammler in die Kläranlage Wildshausen stellt die wasserwirtschaftlich sinnvollste Lösung dar.

4.11 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch das städtische Wasserwerk. Die Stromversorgung erfolgt durch die VEW. Da es sich um die Ergänzung eines bestehenden Wohngebietes handelt, erübrigt sich ein erneuter wassertechnischer Erläuterungsbericht. Die Abwasserentsorgung erfolgt durch einen vorhandenen Mischwasser-Sammelkanal. Sodann wird das Abwasser über Hauptableiter der Verbandskläranlage in Wildshausen zugeführt. 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 NW 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.

4.12 Kostenschätzung

Nach überschlägigen Ermittlungen betragen die Kosten für die Erschließung einschließlich Mehrwertsteuer 131.380 DM.

Hiervon entfallen auf

- den Grunderwerb	12.780 DM
- den Straßenbau	
incl. Beleuchtung	66.600 DM
- die Kanalisation	38.000 DM
- die Wasserleitungen	14.000 DM

4.13 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens / Realisierung

Die bodenordnenden Maßnahmen sollen auf privatrechtlicher Basis erfolgen.

Der Bau der Erschließungsanlagen wird von der Stadt Meschede vorgenommen.

Die festgesetzten Baumpflanzgebote sind auf die einzelnen zukünftigen Baugrundstücke unmittelbar bezogen und vom jeweiligen zukünftigen Grundeigentümer zu realisieren, was im Wege von Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung aufgegeben wird.

Im Gegensatz hierzu handelt es sich bei der festgesetzten privaten Obstwiese um eine sogenannte Sammelausgleichs- und Ersatzmaßnahme im Sinne des Kap. 10.8.3 des "Einführungserlasses zu Art. 1, 2, 3, 5 und 11 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes". Für die Realisierung der Obstwiese hat sich der Haupteigentümer der Grundstücksflächen im Geltungsbereich der Bebauungsplanergänzung bereiterklärt. Mit diesem Haupteigentümer schließt die Stadt Meschede einen städtebaulichen Vertrag (Folgekostenvertrag) nach § 6 Abs. 3 BauGB - MaßnahmenG, um die Verwirklichung der Obstwiese zu sichern.

4.14 Der Geltungsbereich der Bebauungsplanergänzung wird wie folgt abgegrenzt:

Im Nord-
westen: Nordwestgrenze des Grundstücks Gem. Berge, Flur 13, Flurstück 1

Im Süd-
westen und
Süden:

Südgrenze des Grundstückes Gem. Berge, Flur 13, Flurstück 1, sodann nach Süden über die landwirtschaftliche Straßenparzelle wechselnd und entlang der Südgrenze des Grundstückes Gem. Berge, Flur 3, Flurstück 53 verlaufend.

Im Osten: durch den Westrand der vorhandenen Hausgrundstücke am "Sonnenweg" mit Verlängerung nach Süden

5. Eingeflossene Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Bürgeranhörung

- 5.1 Aufnahme eines Hinweises in den Ergänzungsplan, wonach entdeckte Bodendenkmäler anzuzeigen sind;
- 5.2 Ergänzung der Begründung um Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung (Kap. 4.10.);
- 5.3 Aufnahme einer Festsetzung zur Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme "Obstwiese"; Festsetzung, daß es sich um eine private Obstwiese handelt; Ergänzung der Begründung um Aussagen zur Verwirklichung der Ausgleichsmaßnahmen in Kap 4.13.
- 5.4 Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen
- 5.5 Ergänzung des Katalogs der örtlichen Bauvorschriften:
 - 5.5.1 weißfarbene Klinkerflächen sind auch zulässig;
 - 5.5.2 Festlegung der Farbe der Dachflächen;
 - 5.5.3 Ergänzung eines Ausnahmetatbestandes für die Zulässigkeit von Krüppelwalmdächern.

6. Eingeflossene Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung

Während der öffentlichen Auslegung gingen lediglich Hinweise ein, die keinen Niederschlag in der 1. Ergänzung und dieser Begründung fanden.

Meschede, 18.12.1997
-Planungsamt-

Stadt Meschede
Der Stadtdirektor
In Vertretung


(Hess)
Technischer Beigeordneter