

Begründung
zur 1. Änderung und Ergänzung des
Bebauungsplanes Nr. 114.1 "Drehberg"
der Stadt Meschede

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

1. Vorbemerkung

In der Kernstadt Meschede grenzte im südöstlichen Stadtgebiet an das verdichtete Wohngebiet "Luisenstraße" mit zahlreichen Miethäusern östlich eine unbebaute Grünlandfläche an, um deren Bebauung sich die Stadt Meschede seit langem bemüht hat. Diese Fläche von ca. 2,4 ha Größe ist durch die Aachener Siedlungsgesellschaft- und Wohnungsgesellschaft m.b.H erworben, erschlossen und einer Bebauung mit ca. 40 Einzelwohnhäusern zugeführt worden. Eine östlich an das Neubaugebiet "Drüerberg" angrenzende Parzelle von ca. 0,7 ha Größe konnte damals nicht erworben werden.

Nun soll diese Fläche als Ergänzung des Neubaugebietes der Wohnbebauung zugeführt werden. Auf eine spätere Erweiterung wurde schon bei der Aufstellung des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 114 Rücksicht genommen und eine entsprechende Parzelle ist für eine Stichstraße freigehalten.

2. Grund der Planaufstellung

In der Kernstadt Meschede besteht trotz der Ausweisung mehrerer Neubaugebiete Bedarf an preisgünstigen Baugrundstücken für den Wohnungsbau, vor allem für Eigenheime. Daher sollen zur Ergänzung des Neubaugebietes "Drüerberg" 8 weitere Bauplätze für Einzel- oder Doppelhäuser ausgewiesen werden.

3. Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung, sonstige Vorgaben

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

Zu berücksichtigen ist das Ergebnis einer Verkehrsuntersuchung zur externen Erschließung des Gebietes Drehberg an die L 743. Ferner hat der Rat der Stadt Meschede beschlossen, bei der Konzeptentwicklung die Anlage eines Bolzplatzes und/ oder eines zusätzlichen Kinderspielplatzes für den Wohnbereich Drehberg/Luisenstraße in die Überlegungen einzubeziehen.

4. Plangebiet

Das mit etwa 15 % nach Norden zum Ruhrtal abfallende Plangebiet in einer Größe von ca. 0,7 ha schließt östlich an die vorhandene Bebauung an. Im Norden ist ein Grasweg (Flur 11, Flurstück 63) die Plangebietsgrenze. Die Ostgrenze ist das Flurstück 59; im Süden ist die Verlängerung der Straße "Drehberg" Plangebietsgrenze. Um die Anbindung an das bestehende Straßennetz sicher zu stellen, werden die Flurstücke 866 und 867 in das Plangebiet einbezogen.

Im Rahmen der Bürgererörterung wurde die Anregung gegeben, den bisher festgesetzten Pflanzgebotstreifen am Ostrand des bestehenden Baugebietes aufzugeben, da er bei der Erweiterung des Baugebietes seinen Sinn als Randbegrünung verliere. Die Anregung wird aufgegriffen. Als Konsequenz werden dann auch die östlichen Baugrenzen nach Osten verschoben. Das Plangebiet erfasst nunmehr auch die Flurstücke 830, 831, 832

und 894 teilweise.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Dem Bedarf folgend sollen im Plangebiet Wohnhäuser errichtet werden. Die empfohlene Grundstücksaufteilung läßt etwa 8 Wohnhäuser zu. Als Nutzungsart wird in Anlehnung an das angrenzende Neubaugebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt. Um flächenintensive bzw. städtebaulich unerwünschte, dem Stadtkern oder Gewerbegebieten vorbehaltene Nutzungen zu vermeiden, werden die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.

Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 bestimmt, um auch auf relativ kleinen Grundstücken eine intensive sowie Grund und Boden sparende Ausnutzung zu ermöglichen. Da die Ausnutzbarkeit durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Geschößzahl mitbestimmt wird, kann auf deren Begrenzung durch die Geschößflächenzahl verzichtet werden. In Zusammenhang mit der zulässigen Dachneigung von 38° - 48° kann das Dachgeschoß bauordnungsrechtlich zum Vollgeschoß werden. In Anlehnung an örtliche Bauformen sollen jedoch nur optisch als eingeschossig wirkende Häuser entstehen. Daher muß die maximal zulässige Geschößzahl zwar mit II bestimmt werden, aber die Wandhöhe muß so begrenzt werden, daß auch in den Fällen, in denen das Dachgeschoß nicht als Vollgeschoß gilt, keine zu hohen Wandhöhen entstehen und nicht der optische Eindruck einer vollen Zweigeschossigkeit entsteht. Daher wird bergseitig eine Traufhöhe von 4,50 m als Höchstmaß zugelassen. Gemessen wird an der Stelle, an der die natürliche Geländeoberfläche am höchsten ansteht. Mit dieser Regelung besteht für die Bauherren die Möglichkeit, die sich wegen der Topographie anbietet, im Untergeschoss talseitig auch natürlich belichtete Aufenthaltsräume zu schaffen. Dem gleichen Zweck dient auch die Zulassung von Dachaufbauten.

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

Um unerwünschte Konzentrationen mit nachteiligen Wirkungen auf die Wohnruhe zu vermeiden, wird die Höchstzahl der Wohnungen je Gebäude auf 2 begrenzt. Als Bauweise werden nur Einzel- und Doppelhäuser als Unterfall der offenen Bauweise zugelassen.

6. Erschließung

Das Plangebiet wird durch eine kurze Stichstraße an die Straße "Am Drüerberg" angebunden. Die Stichstraße wird so gelegt, dass in Zukunft nach Norden eine externe Erschließungsstraße angeschlossen werden, welche die Höhenlinien schräg schneidend die Kleingartenanlage quert und östlich des evangelischen Friedhofes Anschluss an die L 743 finden kann. Zunächst wird innerhalb des Plangebietes die dafür evtl. benötigte Fläche als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Auf- und Abträge für die Anlage der Stichstraße halten sich mit der Größenordnung bis zu 1,20 m in zumutbaren Grenzen. Auf die Festsetzung von Böschungsflächen als Bestandteil der öffentlichen Verkehrsflächen wurde verzichtet, da diese nur theoretisch entstehen, wenn das zu bebauende Gelände unverändert bliebe. Tatsächlich wird wegen der höhenmäßig unterschiedlichen Anordnung der Wohnhäuser bzw. Garagen die Fläche zwischen Fahrbahn und Gebäuden an das Straßenniveau angepasst, um z.B. einen stufenlosen Eingang zum Haus bzw. eine flache Zufahrt zur Garage zu erzielen. Dabei wäre eine planungsrechtlich festgesetzte öffentliche Böschung mehr als hinderlich.

Im übrigen entspricht es bei derartig geringen Böschungen der ortsüblichen Handhabung, auf Böschungsfestsetzungen zu verzichten, zumal in diesem Fall der Erschlie-

ßungsträger bei der Vergabe der Baugrundstücke ggfls. für die Gestaltung der Zwischenzone zwischen Fahrbahn und Gebäude vertragliche Regelungen treffen kann.

Die Anbindungsstrecke zwischen den Häusern Drüerberg 19 und 21 wird höhenmäßig so angelegt, dass die Straße zur Nordseite durch eine niedrige Stützmauer von etwa 0,7 m Höhe erhält.

Die Stichstraße erhält eine Gesamtbreite von 6,00 m. Sie wird verkehrsberuhigt als Mischfläche ausgebaut. Ausbaubreite und -art sind für den zu erwartenden Verkehr ausreichend.

Die Verkehrsbelastung im Ergänzungsgebiet ist angesichts der 8 Wohnhäuser ohne Belang, selbst wenn je Gebäude 2 PKW stationiert wären. Bei 16 zusätzlichen PKW ergeben sich als Quellverkehr gemäß EAE, Anhang 2, $0,35 \times 16 = 6$ Fahrten in der morgendlichen Spitzenstunde. Aus dem gesamten Neubaugebiet mit $40 + 8$ Wohngebäuden kann mit 96 Pkw gerechnet werden. Das ergibt nach der obigen Überschlagsformel der EAE 34 Fahrten in der morgendlichen Spitzenstunde. Sie verteilen sich auf die Straße 'Drehberg' und die Luisenstraße. Diese Belastung ist sowohl im Plangebiet als auch in den vorgelagerten Straßen tolerabel.

Falls die externe Anbindung an die L743 geschaffen werden sollte, ist diese Verkehrsverlagerung von der Stichstraße aufgrund der geplanten Breite von 6,0 m problemlos zu bewältigen.

Zwischen dem Wendeplatz und der geplanten Spielplatzfläche erscheint eine Fußwegverbindung angebracht, die es ermöglicht, ohne Umwege den Spielplatz zu erreichen.

Öffentliche Nahverkehrslinien bedienen die Briloner Straße, 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 für die zu erwartende Verkehrsbelastung ausreichen.

Die Entwässerung erfolgt durch Anschluß an das städtische Mischwasserkanalnetz, das in einer Teilstrecke an der Briloner Straße im Hinblick auf den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 114 erneuert wurde.

Seitens des Fachbereiches Tiefbau und Verwaltung wurden am 08.03.1996 im Planbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 114 vier Schürfe vorgenommen und folgende Feststellungen getroffen, die auch für das jetzige Erweiterungsgebiet gelten:

Der Flurabstand des Felshorizontes liegt zwischen 1,50 m und 2,60 m. Das Gebirge besteht aus Festgestein des Oberdevon, und zwar des Nuttlarer Schiefers, der als dunkler, kalkiger Tonschiefer mit einzelnen Flinzkalkbänken beschrieben wird. Mit dem Streichen ist parallel zum Tal in Ost-West-Richtung zu rechnen. Die Schichten fallen überwiegend nach Süden, wobei die Neigung aufgrund der starken Faltung unterschiedlich sein kann. Die Deckschicht ist bindig bis gemischt körnig. Wie der Schurf IV zeigt, ist örtlich mit harten Sandsteinlagen sowie verlehmtten Störungszonen zu rechnen.

Grundwasser als Schichtwasser trat nur beim Schurf III auf dem Felshorizont zutage. Die graue Färbung des darüber lagernden Verwitterungslehms läßt auf Stauwasser schließen.

Der Bereich der Deckschicht hat im günstigsten Fall einen Durchlässigkeitskoeffizienten von 10^{-3} , in der Regel dürfte er jedoch zwischen 10^{-4} und 10^{-6} liegen. Die Gebirgsdurchlässigkeit in der Auflockerungszone dürfte zwischen 10^{-6} und 10^{-8} liegen. Von einem homogenen Aquifer kann im vorliegenden Fall nicht ausgegangen werden, so dass eine Versickerung des Oberflächenwassers in dem größten Teil des zukünftigen Baugebietes nicht durchführbar scheint.

Das Gebiet gem. § 51a Landeswassergesetz (LWG) im Trennverfahren zu entwässern, wirft sowohl technische als auch wirtschaftliche Probleme auf. Die gebietsinterne Entwässerung im Trennsystem ist technisch unproblematisch, führt allerdings nach einer

Vorkalkulation des Fachbereiches Tiefbau und Verwaltung zu erheblich höheren Kosten und einem nicht vertretbaren wirtschaftlichen Aufwand, wenn für den jetzt anstehenden Bau von 8 Wohnhäusern ein Regenwasserkanal von etwa 400 m Länge bis zur Ruhr verlegt werden müsste.

Die Entwässerung im Trennsystem ist daher nicht vertretbar. Die Entwässerung im Mischsystem ist nach Berechnungen des Fachbereiches Tiefbau und Verwaltung in den bestehenden Hauptsammlern unproblematisch möglich und würde keine Überlastungen bringen. Die Kläranlagenkapazität der Anlage in Wildshausen ist für die anfallenden Wassermengen ebenfalls ausreichend.

Trotz der Lage des Plangebietes in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes "Meschede-Heinrichsthal" sind keine Bedenken erkennbar, da die Schmutzwässer dem Kanalnetz zugeleitet werden. In den Bebauungsplan werden auf Anregung des Wasserwerks Meschede nachrichtlich die Tatsache und die wesentlichen Verbote bzw. Genehmigungsvorbehalte der entsprechenden Schutzonenverordnung aufgenommen.

Die Wasserversorgung erfolgt durch das städtische Wasserwerk.

Die Stromversorgung wird durch das örtlich zuständige EVU gewährleistet; ebenso die Gasversorgung.

Als angemessene Löschwasserversorgung ist nach dem Protokoll des Hochsauerlandkreises von der am 12.01.2001 hierzu stattgefundenen Besprechung eine Löschwassermenge von 800 Litern pro Minute über einen Zeitraum von zwei Stunden als Grundversorgung aus dem Trinkwasserversorgungsnetz anzusehen. Die genannte Menge lässt sich durch die Versorgungsleitungen des städtischen Wasserwerkes bereitstellen.

Die im Plangebiet anfallenden Boden- und Bauschuttmassen werden zur genehmigten Deponie verbracht, soweit nicht von den Unternehmern Kippen benutzt werden, die gem. § 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 Arnsberg und das zuständige Staatliche Umweltamt Lippstadt unverzüglich zu benachrichtigen.

7. Grünordnung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Erweiterung des Plangebietes wurde bei Planungsbeginn bis auf das einbezogene neue Straßenteilstück als Weihnachtsbaumkultur genutzt. In Kenntnis der Absicht, die Fläche als Bauland auszuweisen, wurden die Weihnachtsbäume geschlagen und vermarktet. Sollten die Bauabsichten nicht zum Tragen kommen, ist jederzeit eine Neuanpflanzung möglich. In dieser Situation wird der Biotopbewertung die Weihnachtsbaumkultur zugrunde gelegt. Der Bereich des Bebauungsplanes, in dem Änderungen erfolgen, ist als Wohnbauland, teilweise mit Bindung für Bepflanzung ausgewiesen.

Wegen der dringenden Notwendigkeit Wohnbauland zu schaffen und der städtebaulichen Vorzüge gegenüber einem peripheren Baugebiet und angesichts der relativ geringen ökologischen Wertigkeiten wird der Ausweisung als Wohngebiet der Vorrang gegeben.

Zur Einbindung in die Landschaft wird das Plangebiet nach Norden mit einem Grünstreifen begrenzt, der als Fläche nach § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB mit heimischen Sträuchern und Laubbäumen zu bepflanzen ist.

Der breite Abstand zur östlich angrenzenden Wald wird in ca. 22 Breite als Obstwiese und als nicht überbaubare Grundstücksfläche, für die sich als Nutzung Hausgärten entwickeln werden, ausgewiesen. Die Fläche des südlichen Waldabstandes entlang des

Feldweges kann in etwa 15 m Breite ebenfalls eine Obstwiese aufnehmen. Der erwünschte Kinderspielplatz wird in der Südostecke des Planbereichs angeordnet. Er ist aus dem Baugebiet auf kurzem Wege erreichbar. Der Feldweg wird als Wanderweg genutzt. Insofern ergibt sich daraus eine gewisse öffentliche Kontrolle.

Die Geländeneigung kann bei der terrassierten Anlage einzelner Spielflächen aufgenommen werden.

Den Spielplatz in der Nordostecke des Plangebietes zu positionieren, scheidet aus, weil in dieser kaum einsehbarer Stelle jegliche "öffentliche" Kontrolle fehlen würde. Das Gefährdungspotential erscheint zu hoch.

Die gewünschte Ausweisung eines Bolzplatzes, der eine mindestens 20 m breite ebene Spielfläche erfordert, kann bei einer Geländeneigung von über 15 % und den dadurch notwendigen Böschungflächen nicht realisiert werden, weil u.a. die durch die Waldabstände ohnehin begrenzten Bauflächen noch verkleinert werden müssten, was die Realisierung der Bebauung überhaupt in Frage stellen würde. Die Nutzung des Bolzplatzes durch Jugendliche zu allen Stunden des Tages dürfte wegen der unmittelbaren Nähe zur Wohnbebauung unlösbare Lärmprobleme hervorrufen.

Auf den Baugrundstücken wird als interne Ausgleichsmaßnahme das Anpflanzen von je einem Laubbaum je angefangene 150 m² Grundstücksfläche festgesetzt. Im östlichen und im südlichen Randbereich wird eine Streuobstwiese, die Bauherren überlassen wird, angelegt. Die Realisierung kann rechtlich innerhalb der Grundstücksverträge und/oder durch Auflage in der Baugenehmigung abgesichert werden.

Die beabsichtigten Ausgleichsmaßnahmen werden unmittelbar Bestandteil der städtebaulichen Festsetzungen. Ein gesonderter Grünordnungsplan erscheint angesichts des wenig komplexen Bestandes und der künftigen Bauungsformen nicht erforderlich. Der landschaftspflegerische Erläuterungsbericht, der als Anlage Bestand der Begründung ist, zeigt, dass auch bei Fortfall des bisherigen Pflanzgebotsstreifens ein Ausgleich im Plangebiet möglich ist. Zur Frage der Umweltverträglichkeit ist fest zuhalten, dass die Änderung und Erweiterung die Kriterien nach § 3 UVPG Anlage 1 wesentlich unterschreitet. Daher kann auf eine entsprechende Vorprüfung verzichtet werden.

8. Immissionsschutz

Eine Problematik aus der Nachbarschaft unterschiedlicher Nutzungen bestehen nicht. Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die zur L 743 abgestufte frühere B 7 verläuft ohne Steigungen unterhalb des Plangebietes und wird durch eine hohe Böschung abgeschattet. Diese Lage und der vorhandene Bewuchs lassen Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich erscheinen. Auch Immissionen durch die Firma Honsel-Werke sind nicht zu erwarten, da im Bauungsplangebiet Nr. 102 "Industriegebiet Honsel" flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt sind, die sicherstellen, daß die für Wohngebiete vorgegebenen Richtwerte aufgrund der Entfernung nicht überschritten werden.

9. Schutzmaßnahmen

Im Norden grenzt ein Grundstück mit Buschwerk und vereinzelt niedrigwüchsigen Bäumen an. Wie auch beim ursprünglichen Bauungsplan Nr. 114 ist dieser Bestand forstrechtlich als Wald einzustufen.

Aufgrund der Gegebenheiten und der Tatsache, daß diese Flächen ca. 4 -5 m tiefer unterhalb einer Abbruchkante liegen, ist eine Windwurfgefahr nahezu auszuschließen. Eine Verschattung findet aufgrund der Nordlage nicht statt. Eine Beseitigung des Aufwuchses verbietet sich aus landschaftlichen Gründen sowie wegen der optischen Abschirmwirkung gegenüber der Briloner Straße. Insofern ist die Einhaltung eines Abstandes von 35 m nicht erforderlich.

Zur Südseite wird ein Abstand von 35 m zum hangaufwärts stehenden Wald eingehal-

ten. Zur Ostseite wird ein Abstand von 35 m überwiegend eingehalten; lediglich für einen Bauplatz wird das übliche Maß auf 32 m reduziert, um eine bebauungsfähige Parzelle zuschneiden zu können. Wegen der vorherrschenden Westwinde ist für den ostwärts angrenzenden Fichtenbestand weniger mit Windwurf zu rechnen.

10. Bodenordnung

Die vorgesehenen Baugrundstücke befinden sich in Privateigentum. Sie werden vom Erschließungsträger erworben und veräußert. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht beabsichtigt. Die ausgewiesenen öffentlichen Flächen werden der Stadt übertragen.

11. 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 Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage 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 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW)."

12. Gestaltung

Die Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NW, die sich an die Vorschriften des Ursprungsbebauungsplans anlehnen, haben das Ziel, die landschaftstypische Bauweise und Materialauswahl zu sichern. Vorherrschend soll die Farbgebung in "Schwarz / Weiß" sein. Dazu gehört vor allem die Dachlandschaft, die besonders am Ortsrand das Erscheinungsbild prägen wird, u.a. durch Firstrichtung, Dachneigung und -deckung.

13. Eingeflossene 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. Erweiterung des Bebauungsplangebietes
Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 114 "Drehberg" setzt nach Osten zur freien Landschaft eine 6,00 m breite Eingrünung mit Bindung für eine Anpflanzung von Sträuchern fest. Durch die geplante Erweiterung verliert diese Eingrünung ihre Funktion und wird daher aufgehoben.
Baufenster der 4 Grundstücke sind nach Osten erweitert worden.
2. Trapezförmige Erweiterung der Baufläche im Bereich der Wendeanlage in den Bauch, den die beiden Arme der Wendeanlage bilden,
3. Umgestaltung des südlichen Armes des Wendehammers,
4. Hinweis auf das Wasserschutzgebiet Meschede-Heinrichsthal,
5. Änderung des Kinderspielplatzzuschnittes.

14. Eingeflossene Anregungen aufgrund der öffentlichen Auslegung

1. Hinweis auf den § 47 Abs. 1 Landesforstgesetz NRW

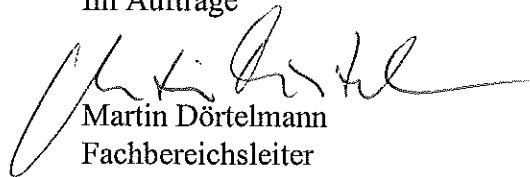
Meschede, den 26.09.2002

Fachbereich Planung u. Bauordnung

Stadt Meschede

Der Bürgermeister

Im Auftrage



Martin Dörtelmann

Fachbereichsleiter

Landschaftspflegerischer Erläuterungsbericht

zum Bebauungsplan Nr. 114.1 , " Drehberg, 1. Änderung und Ergänzung",

Stadtteil Meschede

- Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan -

1. Allgemeine Angaben

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan dargestellt als Fläche für die Landwirtschaft.

Darstellung bleibt

Änderung in W-Fläche erfolgt im Parallelverfahren.

Die Planung dient

der Erschließung eines neuen Baugebietes

vorrangig der planungsrechtlichen Absicherung vorhandener Substanz

Betroffene Schutzgebiete/-objekte

keine NSG LSG ND LB

Nr./Name / lt. Landschaftsplan (-entwurf)

Name lt. Verordnung des RP des HSK

2. Darstellung und Bewertung des Plangebietes am Eingriffsort

Istzustand und Planungszustand unterscheiden sich nicht wesentlich; daher
erscheint keine besondere Bewertung erforderlich

Wegen erheblicher Veränderungen des Plangebietes

wurde/wird ein LPB aufgestellt, der alle weiteren Angaben enthält;

wird eine Bewertung wie folgt vorgenommen:

	A	B	C	D	E
1	Stadt Meschede				3/02
2	B.Plan Nr. 114.1 Drehberg, 1. Änderung und Ergänzung				
3					
4		Istzustand			
5					
6	Listen-Nr.	vorh. Flächennutzung/Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Wert
7					
8	24	Pflanzgebot	0,0315	5	0,1575
9	16	Hausgarten lt. Bplan 114	0,0162	3	0,0486
10	8	Weihnachtsbaumkultur	0,8550	3	2,5650
11		Gesamtfläche :	0,9027	gesamt:	2,7711
12					
13		Planungszustand			
14					
15	Listen-Nr.	gepl. Flächennutzung/Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Wert
16	3	Fußweg + Verkehrsberuhigte Fläche	0,0635	1	0,0635
17	4	Kinderspielplatz	0,0558	2	0,1116
18	24	Pflanzgebot, Hecke KiSpPl	0,0168	5	0,0840
19	24	öffentliche Grünfläche	0,0180	5	0,0900
20	24	Pflanzgebot	0,0410	5	0,2050
21	1	überbaubare Fläche	0,2086	0	0,0000
22	16	nicht überbaubare Fläche	0,2582	3	0,7746
23		(soweit nicht Pflanzgebotsfläche)			
24	16	nicht überbaubare Fläche	0,0315	3	0,0945
25		(statt Pflanzgebot)			
26	22	Obstwiese	0,2094	6	1,2564
27		Gesamtfläche ohne Bäume:	0,9028		2,6796
28	18	31 Bäume (1 Baum/150 m²)	0,0930	4	0,3720
29		Gesamtwert mit Bäumen:			3,0516
30					
31		Differenz:			-0,2805
32					
33		Ausgleichsgrad in %	110,12		
34					

Bei der Planung sind bereits folgende Maßnahmen zur Eingriffsminderung und zum Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft berücksichtigt:

Randeingrünung als Pflichtpflanzung nach § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB, Anlage von Obstwiesen sowie Pflanzgebot von je einem Laubbaum pro 150 m² Grundstücksfläche.

Es verbleiben keine Beeinträchtigungen, die nicht am Ort des Eingriffs ausgeglichen werden können; aus der Berechnung auf Seite 2 ergibt sich vielmehr ein Ausgleichsgrad von 110,12 %. In der Bewertung wurde der bisher festgesetzte Pflanzgebotstreifen am Ostrand durch Hausgärten ersetzt.

Differenz der PIG-Bewertung aus Istzustand / Planungszustand: - 0,2805 Biotop-
punkte.

oder

Konkrete Beschreibung der Beeinträchtigungen:

Der Planungsanlaß geht nach Abwägung den Belangen von Natur und Landschaft
im Range vor.

Ersatzmaßnahmen werden dennoch nicht für erforderlich gehalten;

Begründung:

Es werden die unter 3. beschriebenen Ersatzmaßnahmen vorgesehen.

3. Darstellung und Bewertung des Plangebietes am Ort der Ersatzmaßnahmen

Kurze Beschreibung der geplanten Maßnahmen:

- Die Flächen sind:
- im Eigentum der Gemeinde
 - zum Zeitpunkt der B-Plan-Realisierung verfügbar;
 - die Durchführung wird durch Vertrag gesichert.
 - noch nicht verfügbar
 -

3.1 Istzustand

Bewertung

Listen-Nr.	vorh. Flächennutzung / Biotoptyp	Fläche (ha) x Wertfaktor	Wert
gesamt (ohne Bäume):		ha	gesamt:

3.2 Planungszustand

Listen-Nr.	gepl. Flächennutzung / Biotoptyp	Fläche (ha) x Wertfaktor	Wert
gesamt (ohne Bäume):		ha	gesamt:

Differenz Planungszustand / Istzustand: Biotoppunkte; damit ein Ausgleichsgrad
von erreicht.

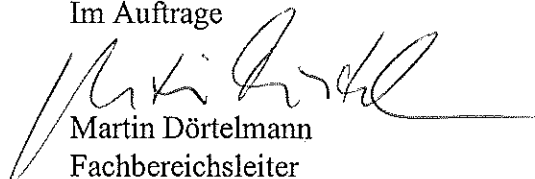
- () Der Gesamtwert des Planungszustandes übersteigt den des Istzustandes größenordnungsmäßig um das Defizit am Eingriffsort; die Gesamtbilanz ist daher ausgeglichen.
- () Die geplanten Ersatzmaßnahmen werden für ausreichend gehalten, obwohl rechnerisch Defizite bleiben;

Begründung:

4. **Sonstiges** (z.B. Verweis auf durchgeführte Abstimmungsgespräche; Hinweis zur Umsetzung der Planung o.ä.)

Meschede, den 26.09.2002

Fachbereich Planung u. Bauordnung
Stadt Meschede
Der Bürgermeister
Im Auftrage


Martin Dörtelmann
Fachbereichsleiter