

# Begründung

zur zweiten Änderung des Bebauungsplans Nr. 114  
„Drehberg“

der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Begründung der Planungsziele / städtebauliche Konzeption.....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Bestehendes Planungsrecht und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....</b>	<b>9</b>
5.1	Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes 114.1 „Drehberg“ .....	9
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	10
<b>6</b>	<b>Erläuterungen zum Planinhalt.....</b>	<b>10</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
6.3	Bauweise.....	11
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	11
6.5	Stellplätze und Garagen .....	11
6.6	Verkehrsflächen .....	11
6.7	Grünfläche.....	12
6.8	Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	13
6.9	Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 BauO NRW) .....	14
6.10	Entwässerung / Löschwasserversorgung .....	14
<b>7</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme .....</b>	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>15</b>
8.1	Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln.....	15
8.2	Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege .....	16
8.3	Externe Ausgleichsmaßnahmen .....	16

<b>9</b>	<b>Belange der Nachbargemeinden .....</b>	<b>17</b>
<b>10</b>	<b>Städtebauliche Kennwerte .....</b>	<b>17</b>
<b>11</b>	<b>Umweltbelange .....</b>	<b>17</b>
11.1	Berücksichtigung der Umweltbelange .....	17
11.2	Eingriff in Natur und Landschaft.....	17
11.3	Artenschutz .....	17
11.4	Immissionsschutz .....	18
<b>12</b>	<b>Änderungen im Anschluss an frühzeitige Beteiligung und öffentliche Auslegung .....</b>	<b>18</b>
<b>13</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung .....</b>	<b>19</b>
<b>14</b>	<b>Untersuchungen .....</b>	<b>24</b>

## **1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114 „Drehberg“ umfasst eine Fläche von 0,85 ha. Das Plangebiet liegt östlich des Mescheder Zentrums. Das Änderungsgebiet besteht aus dem Flurstück 1588 der Flur 11, Gemarkung Meschede. Es wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Die südliche Grenze des Grundstücks Gemarkung Meschede Stadt, Flur 11, Flurstück 63 (unbefestigter Wirtschaftsweg) vom Flurstück 830 bis zum Flurstück 58.

Im Osten: Westgrenze des Grundstücks Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 11, Flurstück 58 vom Flurstück 63 (unbefestigter Wirtschaftsweg) bis zum Flurstück 941 (Straße Drehberg).

Im Süden: Nordgrenze des Grundstücks Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 3, Flurstücke 941 (Straße Drehberg) vom Flurstück 58 bis zum Flurstück 894.

Im Westen: Ostgrenze der Grundstücke Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 3, Flurstücke 894, 832, 867, 866, 831 und 830 zwischen den Flurstücken 941 (Straße Drehberg) und 63.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114 ist in der Plankarte durch Planzeichen eindeutig festgelegt.

Das Plangebiet wird heute nicht baulich genutzt. Es ist derzeit gerodet.

Das Plangebiet liegt am unteren Nordhang der Ruhr, unmittelbar östlich angrenzend an das bestehende Wohngebiet „Drehberg“. Die Erschließung erfolgt aus dem bestehenden Wohngebiet heraus.

Das Gelände des Plangebiets fällt von Süden nach Norden stark ab.

## **2 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung**

Für das gesamte Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 114 „Drehberg“ in der Fassung der 1. Änderung. Im Rahmen der 1. Änderung wurde der Bebauungsplan Nr. 114 um eine Fläche im Osten erweitert, deren Großteil nun Gegenstand der 2. Änderung ist.

Die 1. Änderung erfolgte im Jahre 2003 aufgrund des bestehenden Bedarfes an Wohnbauflächen und vor dem Hintergrund, dass diese Fläche nun eigentumsrechtlich verfügbar war. Dennoch wurde die Planung bis heute nicht vollständig verwirklicht. Lediglich im westlichen Bereich sind Wohnhäuser in Form von Einfamilienhäusern entstanden. Diese Teilfläche ist nicht Bestandteil des Geltungsbereiches der 2. Änderung.

Im Südosten des Plangebietes ist ein Spielplatz festgesetzt, der heute nicht mehr verwirklicht werden soll. Dadurch ergibt sich die Möglichkeit, die überbaubaren Grundstücksflächen neu zu ordnen.

Mittlerweile wurde die Fläche durch einen Investor erworben, der die wohnbauliche Entwicklung und die Erschließung gestalten möchte. Dieser möchte die Chance nutzen, das Plangebiet neu und flexibler zu ordnen, um eine bessere Ausnutzbarkeit zu erzielen.

Auch die Kreis- und Hochschulstadt Meschede verfolgt mittlerweile das Ziel, mit Hilfe flexiblerer Festsetzungen eine wohnbauliche Entwicklung dieser Fläche zu fördern. Dies geschieht auch vor dem Hintergrund, dass eine Bebauung dieser eigentlich attraktiven Fläche trotz des seit 2003 bestehenden Baurechts nicht vollständig verwirklicht werden konnte.

Der im Rahmen der 1. Änderung sichergestellte Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft soll weiterhin planerisch gesichert werden.

Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan Nr. 114 für den betreffenden Bereich geändert. Ziele der 2. Änderung sind:

- Bereitstellung von Wohnbauflächen
- Sicherung der Belange von Umwelt und Naturschutz
- Sicherung der Erschließung
- bauliches Einfügen in die Umgebung
- flexiblere Baumöglichkeiten als bisher.

### 3 Verfahren

Das Planverfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss durch den Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede am 11.12.2014 eingeleitet. Es wird das Regelverfahren mit zweistufiger Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt.

11.12.2014	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch den Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede
19.12.2014	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Amtsblatt Nr. 18/2014 der Kreis- und Hochschulstadt Meschede
05.01.2015 – 04.02.2015	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB  Ergebnis: <b>7</b> eingegangene Stellungnahmen, davon <b>5</b> mit

	Anregungen
28.05.2015	Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Anregungen; Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch den Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede
12.06.2015	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt Nr. 09/2015 der Kreis- und Hochschulstadt Meschede
22.06.2015 – 21.07.2015	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB  Ergebnis: <b>2</b> eingegangene Stellungnahmen; jeweils ohne Anregungen
03.09.2015	Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB durch den Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede
...	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. __ der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

#### **4 Begründung der Planungsziele / städtebauliche Konzeption**

Die 1. Änderung erfolgte im Jahre 2003 aufgrund des bestehenden Bedarfes an Wohnbauflächen und vor dem Hintergrund, dass diese Fläche nun eigentumsrechtlich verfügbar war. Dennoch wurde die Planung bis heute nicht vollständig verwirklicht. Lediglich im westlichen Bereich sind Wohnhäuser entstanden. Diese Teilfläche ist nicht Bestandteil des Geltungsbereiches der 2. Änderung.

Im Südosten des Plangebietes ist im Ursprungsbebauungsplan ein Spielplatz festgesetzt, der heute nicht mehr verwirklicht werden soll. Dadurch ergibt sich die Möglichkeit, die überbaubaren Grundstücksflächen neu zu ordnen. Insbesondere besteht die Möglichkeit, die attraktiven Flächen im südlichen, höher gelegenen Teilgebiet wohnbaulich zu nutzen.



Mögliche Bebauung im Rahmen der Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114

Die Erschließung erfolgt wie bisher aus dem bestehenden Wohngebiet heraus. Der Anschluss an die Straße „Am Drüerberg“ besteht bereits. Ebenfalls beibehalten wird die grundsätzliche Konzeption, durch die Festsetzung einer Grünfläche perspektivisch eine Trasse für einen Anschluss an die Briloner Straße zu ermöglichen. Dieser ist jedoch nicht zuletzt aufgrund der Topographie nur aufwändig zu schaffen. Die Erschließungsstraße weist eine Breite von 6,5 m auf. Damit ist sie breit genug, um dem Wesen einer Mischverkehrsfläche entsprechend auch Besucherparkplätze bereitzustellen, während die privaten Stellplätze der Anlieger auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen sind.

Nördlich und östlich der festgesetzten Erschließungsstraße wird ein 12 m tiefes Baufenster mit einer Fortsetzung nach Nordwesten festgesetzt, die Grundstücke werden vollständig durch die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erschlossen. Südlich dieser Straße wird eine, große zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Dadurch entsteht die Möglichkeit,

entweder großzügig zugeschnittene Grundstücke flexibel zu bebauen oder eine zweite Baureihe zu verwirklichen. Diese wäre dann über private Stichwege oder eine private U-Förmige Fortsetzung der Erschließungsstraße zu erschließen. Eine beispielhafte Konzeption zeigt auf, dass in diesem Fall 12 Häuser gegenüber den bislang möglichen 9 Häusern entstehen könnten.

Der im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114 ermittelte und festgesetzte Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft soll weiterhin gewährleistet bleiben. Dazu werden im Norden, Osten und Süden des Änderungsgebietes Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Zudem sind externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Maßstab dieser Abwägung ist dabei stets das gesetzlich definierte Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB). Um dieses abstrakte Planungsziel im jeweiligen Einzelfall umzusetzen, muss ein sachgerechter Ausgleich zwischen den konkret betroffenen Belangen erfolgen.

Maßgabe für die in die Abwägung einzustellenden Belange ist dabei stets das Erforderlichkeitsgebot des § 1 Abs. 3 BauGB. Danach hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies bedeutet auch, dass sich die Bauleitpläne auf diejenigen Inhalte beschränken sollen, die zur Sicherung bzw. Herstellung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich sind. Diese grundsätzliche Abwägungsentscheidung ist schon im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114 getroffen worden; Planungsrecht in Form eines allgemeinen Wohngebietes besteht bereits. Aufgabe des Änderungsverfahrens ist dessen effektivere Nutzung. Durch die Bereitstellung von Wohnbauland am Rande des gewachsenen Mescheder Siedlungsraums mit guten Wohnverhältnissen kann u.a. die vorhandene soziale und technische Infrastruktur effizienter genutzt werden. Das Änderungsgebiet schließt an den bestehenden Siedlungsraum an.

In der vorliegenden Planung sind in erster Linie die Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Pflanzflächen sowie der Wegfall des festgesetzten Kinderspielplatzes Gegenstände der Abwägung. Die Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht eine effektivere Nutzung des Baugebietes ohne erhöhten Aufwand für eine öffentliche Erschließung. Dies entspricht dem Gebot des § 1a BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Belange der bestehenden Nachbarschaft werden nicht beeinträchtigt. So ist durch die Möglichkeit, etwa drei Häuser mehr zu errichten, keine spürbare Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten. Der Kinderspielplatz soll unabhängig von der vorliegenden Planung nicht mehr verwirklicht werden. Die Planung schafft auch keinen neuen Bedarf für einen Spielplatz, da die festgesetzten Einzel- und Doppelhäuser über eigene Gärten und somit auch Spielmöglichkeiten verfügen. Ein öffentlicher Spielplatz befindet sich in einer Entfernung von ca. 180 m Luftlinie im Bereich Luisenstraße / Am Drüerberg. Die

zusätzlichen Baugrundstücke begründen nicht die Erforderlichkeit eines neuen Spielplatzes.

Die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden im Rahmen der 2. Änderung gewahrt. Der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft wird durch Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sichergestellt. Der Artenschutz wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Ein Umweltbericht ist erstellt worden und liegt als gesonderter Teil dieser Begründung vor.

Für die Entwicklung des Plangebietes im Sinne der genannten städtebaulichen Ziele ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Drehberg“ erforderlich.

## **5 Bestehendes Planungsrecht und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

### **5.1 Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes 114.1 „Drehberg“**

Für das gesamte Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 114 „Drehberg“ in der Fassung der 1. Änderung.

Dieser setzt für den Geltungsbereich der aufzustellenden 2. Änderung allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

Zulässige bauliche Nutzungen sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan Nr. 114.1 durch Grundflächenzahl (GRZ = 0,4), Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Zahl der Vollgeschosse = II als Höchstmaß) und die Traufhöhe festgesetzt.

Als Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Der Bebauungsplan Nr. 114.1 setzt eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich und einen öffentlichen Fußweg fest.

Grünflächen werden als Kinderspielplatz und im Norden des Plangebietes in Fortführung der Erschließungsstraße festgesetzt. Die Erschließung soll so zukünftig nach Norden aus dem Plangebiet herausgeführt werden können.

Es sind Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und

zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Damit wird der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen.

Es bestehen Gestaltungsvorschriften gem. § 86 BauO NRW.

## **5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Kreis- und Hochschulstadt Meschede ist im Parallelverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114 geändert worden und stellt seitdem Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs.1 Nr. 1 BauNVO für das Änderungsgebiet dar. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Drehberg“ ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ebenfalls aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt.

# **6 Erläuterungen zum Planinhalt**

## **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Diese Festsetzung wird unverändert aus der heute rechtskräftigen Fassung der 1. Änderung übernommen.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ = 0,4), Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Zahl der Vollgeschosse = II als Höchstmaß) und die Traufhöhe von 4,5 m als Höchstmaß (bergseitig in m über der natürlichen Geländeoberfläche) festgesetzt.

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 4,50 m über gewachsenem Boden, gemessen als lotrechter Abstand zwischen dem Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut und dem gewachsenen Boden (Terrain) an der Gebäudeecke bergseitig an der der gewachsene Boden am höchsten ansteht. Eine Überschreitung der vorstehenden Maximalmaße kann in begründeten Einzelfällen aus zwingenden grundstücksspezifischen, topografischen Erfordernissen ausnahmsweise zugelassen

werden (§ 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Im begründeten Einzelfall kann bei problematischer Hangsituation die maximale Traufhöhe ab Oberkante angeschüttetem Boden verwendet werden (§ 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

Diese Festsetzungen werden inhaltlich aus der heute rechtskräftigen Fassung der 1. Änderung übernommen.

### **6.3 Bauweise**

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Diese Festsetzung wird inhaltlich unverändert aus der heute rechtskräftigen Fassung der 1. Änderung übernommen.

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung ergänzt die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern und sichert eine Fortführung der das bauliche Umfeld prägenden offenen Bebauung. Größere Gebäuderiegel würden sich hier städtebaulich nicht einfügen.

### **6.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Nördlich und östlich der festgesetzten Erschließungsstraße wird ein 12 m tiefes Baufenster festgesetzt. Die Fortsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche nach Nordwesten dient dem Bauinteresse eines dortigen Anliegers und ist bereits über dieses Grundstück erschlossen. Diese Erschließungssituation rechtfertigt die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche an dieser Stelle, so dass eine effektive Ausnutzung des Baugrundstücks möglich wird.

Südlich dieser Straße wird eine, große zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Dadurch entsteht die Möglichkeit, entweder großzügig zugeschnittene Grundstücke flexibel zu bebauen oder eine zweite Baureihe zu verwirklichen. Diese wäre dann über private Stichwege oder eine private U-Förmige Fortsetzung der Erschließungsstraße zu erschließen. Zur südlichen Grundstücksgrenze verbleibt ein Abstand von 13 m.

### **6.5 Stellplätze und Garagen**

Überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in einem Abstand von bis zu 3 m zu der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.

Diese Festsetzung wird inhaltlich aus der Fassung der 1. Änderung übernommen.

### **6.6 Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt unverändert von Westen aus dem bestehenden Baugebiet heraus. Dazu wird wie in der Fassung der 1. Änderung eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (mit der Zweckbestimmung

„Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt, die in ihrer Lage der veränderten städtebaulichen Konzeption angepasst wurde. Mit 6,5 m ist sie ausreichend breit bemessen und kann auch einen Fußgängerstreifen aufnehmen.

## 6.7 Grünfläche

In Verlängerung der öffentlichen Verkehrsfläche wird wie in der Fassung der 1. Änderung eine private Grünfläche festgesetzt. Diese ist mit Sträuchern aus heimischen Laubgehölzarten mehrreihig in dichtem Pflanzverband zu bepflanzen.

Empfohlene Pflanzen:

niedrigwüchsige Sträucher:

Cornus sanguinis (Hartriegel)  
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)  
Ribes rubrum (Rote Johannisbeere)  
Rubus fruticosus agg. (Brombeere)  
Rubus ideaus (Himbeere)  
Sambucus (Holunder)  
Viburnum opulus (Wasserschneeball)  
Rosa canina (Hundsrose)

hochwüchsige Sträucher:

Corylus avellana (Hasel)  
Crataegus spec (Weißdorn)  
Prunus padus (Traubenkirsche)

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, abgängige Gehölze sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Dies entspricht der Festsetzung für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Die Kreis- und Hochschulstadt Meschede verfolgt perspektivisch weiterhin das Ziel, das Baugebiet Drehberg auch im Osten an die Briloner Straße anzuschließen. Dieser Anschluss ist jedoch nicht zuletzt aufgrund der Topographie nur aufwändig zu schaffen und nicht kurzfristig realisierbar. Bis zur endgültigen Klärung der Machbarkeit soll deshalb keine Verkehrsfläche festgesetzt, sondern lediglich die mögliche Trasse von Bebauung freigehalten werden. Dies wird durch die Festsetzung der privaten Grünfläche ermöglicht.

Die zukünftige Verwirklichung dieses Anschlusses und die damit verbundene Festsetzung einer Verkehrsfläche müsste in einem gesonderten Verfahren durchgeführt werden, in dem dann auch der Belang des Naturschutzes im Hinblick auf die bisherige Grünfläche zu beachten wäre.

## **6.8 Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Durch die Festsetzung von Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen soll zum einen ein Teil des vollständigen Ausgleichs des Eingriffes in Natur und Landschaft gesichert werden. Zum anderen sollen sie dazu dienen, das Baugebiet zu umfassen und einzurahmen und auf diese Weise einen Abschluss des Siedlungsraumes gegenüber dem Landschaftsraum sicherzustellen. Die festgesetzten Bepflanzungen können Teil der Hausgärten sein.

Es wird eine Bepflanzung aus Sträuchern aus heimischen Laubgehölzarten mehrreihig in dichtem Pflanzverband festgesetzt. Dadurch entstehen heckenartige Strukturen, die eine deutliche Begrenzung des Baugebietes zum Landschaftsraum hin darstellen. Die Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken dienen der Durchgrünung des Gebietes und stellen einen Teil des Ausgleichs dar.

Festgesetzt wird:

Die als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind mit Sträuchern aus heimischen Laubgehölzarten mehrreihig in dichtem Pflanzverband zu bepflanzen.

Empfohlene Pflanzen:

niedrigwüchsige Sträucher:

*Cornus sanguinis* (Roter Hartriegel)

*Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche)

*Ribes rubrum* (Rote Johannisbeere)

*Rubus fruticosus* agg. (Brombeere)

*Rubus idaeus* (Himbeere)

*Sambucus* (Holunder)

*Viburnum opulus* (Wasserschneeball)

*Rosa canina* (Hundsrose)

hochwüchsige Sträucher:

*Corylus avellana* (Hasel)

*Crataegus spec* (Weißdorn)

*Prunus padus* (Traubenkirsche)

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, abgängige Gehölze sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Auf den Baugrundstücken gem. § 19 Abs. 3 BauNVO ist je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen: Stammumfang 12-14 cm, 3 x verpflanzt. Empfohlene Arten:

- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)

- Stieleiche (Quercus robur)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)

Alternativ können Obsthochstämme gepflanzt werden.

Die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen je 250 qm Fläche Baugrundstück bezieht sich auf die gesamte Baugrundstücksfläche. Selbstverständlich können Pflanzungen letztlich nur auf den unversiegelten Grundstücksteilen entstehen, Berechnungsgrundlage ist jedoch das gesamte Baugrundstück (z.B.: 500 qm Baugrundstücksfläche = 2 Bäume).

### **6.9 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 BauO NRW)**

Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20°.

Die Dacheindeckung ist nur in dunkelgrauem oder schwarzem Material zulässig. „Dunkelgrau“ ist definiert durch die RAL-Nr. 7015, 7016, 7021, 7024 und 7026, „Schwarz“ ist definiert durch die RAL-Nr. 9004, 9005, 9011 und 9017 des „Deutschen Institutes für Gütesicherung und Kennzeichnung“ e.V., Sankt Augustin“. Andere Farbtöne sind nicht zulässig.

Diese Veröffentlichung des Deutschen Institutes für Gütesicherung und Kennzeichnung“ e.V., ist beim Fachbereich Planung und Bauordnung der Stadt Meschede einsehbar.

Entsprechend der Beschlussfassung des Rates der Kreis- und Hochschulstadt Meschede vom 29.10.2008 zur „Flexibilisierung der städtebaulichen und gestalterischen Vorgaben in Bebauungsplangebieten zur Entwicklung von Wohnbauflächen“ enthält die 2. Bebauungsplanänderung keine Vorschriften über Dachformen. Damit sind abweichend von der Altfassung, welche lediglich Satteldächer im Änderungsgeltungsbereich als zulässig definierte, auch andere Dachformen zulässig, um die Bauwerberinnen/Bauwerber nicht mehr als erforderlich in der Gestaltungsfreiheit zu binden.

Die Festsetzung einer schwarzen oder dunkelgrauen Dacheindeckung wird durch das Einfügen in die so geprägte bauliche Umgebung begründet und war schon Gegenstand der Festsetzungen der Fassung der 1. Änderung.

### **6.10 Entwässerung / Löschwasserversorgung**

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gemäß § 51 a Landeswassergesetz vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 ist die Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser im Änderungsgebiet durch geologische

Probeschürfe überprüft worden. Ergebnis war, dass eine Versickerung aufgrund des Felsgesteins sowie der weitgehend undurchlässigen Deckschicht nicht möglich ist. Auch eine Entwässerung im Trennsystem ist wirtschaftlich nicht vertretbar, da ein Regenwasserkanal mit einer Länge von 400 m angelegt werden müsste. Ein Anschluss an die bestehende Mischwasserkanalisation ist dagegen möglich, die nötigen Kapazitäten sind vorhanden.

Die notwendige Löschwasserversorgung von 800 Litern pro Minute über einen Zeitraum von zwei Stunden lässt sich durch die Versorgungsleitungen des städtischen Wasserwerkes bereitstellen.

## **7 Nachrichtliche Übernahme**

Das Plangebiet liegt in der durch Wasserschutzgebietsverordnung vom 25.01. 2001 festgesetzten Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Meschede-Heinrichsthal.

Im Schutzgebiet sind die in § 3 der Verordnung aufgeführten baulichen Anlagen und Maßnahmen genehmigungspflichtig, z.B.:

- das Errichten von Parkplätzen oder Stellplätzen für mehr als 10 Kfz,
- der Bau neuer oder das wesentliche Ändern bestehender Straßen und Wege,
- das Errichten, Wiederherstellen, wesentliches Ändern oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen i.S.d. BauO NRW.

Des Weiteren wird auf die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung Meschede-Heinrichsthal hingewiesen.

Dieser Hinweis wird aus der Fassung der 1. Änderung übernommen und behält wegen der Lage im Wasserschutzgebiet weiterhin seine Gültigkeit.

## **8 Hinweise**

### **8.1 Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln**

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Drehberg“ wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass der nördliche Rand des Plangebietes Teil einer von Bombardierungen betroffenen Fläche ist. Es wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Am nördlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein Teilbereich, einer von Bombardierungen betroffenen Fläche. Tiefbauarbeiten sind deshalb rechtzeitig der städtischen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Für die zu bebauenden Flächen und Baugruben sind im Vorfeld von Baumaßnahmen Kampfmittelsondierungen unter Anwendung der Anlage 1 TVV (Technische Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen) durchzuführen. Anfragen zu Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen sind über die städtischen Ordnungsbehörden an den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg zu richten.

Die TVV mit der Anlage 1 ist beim Fachbereich Planung und Bauordnung der Kreis- und Hochschulstadt Meschede einsehbar.

Allgemein gilt: Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Kreis- und Hochschulstadt Meschede als Örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 0291/205-0; Fax 0291/ 205-300) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg - Staatlicher Kampfmittelräumdienst, Außenstelle Hagen (Tel. 02331/6927-0 oder 6927-3880; Fax 02331/6927-3898) oder außerhalb der Dienstzeiten (Tel. 02931/82-2281; Fax 02931/82-2648 oder -2132) zu verständigen.“

## **8.2 Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege**

Weder im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Drehberg“, noch in der näheren Umgebung befinden sich eingetragene Baudenkmale und Bodendenkmale. Bei Erteilung von Baugenehmigungen in diesem Gebiet wird in den Bauschein eine Auflage aufgenommen, wonach Bodenfunde den zuständigen Stellen zu melden sind und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist.

Dieser Sachverhalt ist Gegenstand des im Bebauungsplan enthaltenen Hinweises:

„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 Kreis- und Hochschulstadt Meschede als Untere Denkmalbehörde (Tel. 0291/205 275) und / oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Fax 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§§ 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 wissenschaftliche Zwecke bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs.4 DSchG).“

Der Hinweis auf das Denkmalschutzgesetz NRW und potenzielle, denkmalrechtlich relevante Bodenfunde wird mit den Belangen der Bodendenkmalpflege und der Informationspflicht für Bauwillige begründet.

## **8.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft sind externe Maßnahmen auf dem Flurstück 141, Flur 11, Gemarkung Meschede, vorgesehen. Dazu werden Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag getroffen.

Die Möglichkeit, für externe Ausgleichsmaßnahmen vertragliche Regelungen zu treffen, wird durch § 1a BauGB ausdrücklich ermöglicht.

## 9 Belange der Nachbargemeinden

Belange der Nachbargemeinden werden aus Sicht der Kreis- und Hochschulstadt Meschede durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.114 nicht betroffen.

## 10 Städtebauliche Kennwerte

<b>Bebauungsplangebiet</b>	<b>ca. 8.430 m<sup>2</sup></b>
Allgemeine Wohngebiete	ca. 7.700 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 610 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>

## 11 Umweltbelange

### 11.1 Berücksichtigung der Umweltbelange

Gem. §§ 2, 2a BauGB sind die Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht darzulegen.

Im Rahmen der Aufstellung der 2. Änderung wurde ein Umweltbericht erarbeitet. Dieser ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

Der Umweltbericht stellt keine Beeinträchtigungen von Schutzgütern fest.

### 11.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Die Bebauungsplanänderung verursacht einen Eingriff in Natur und Landschaft. Ein Ausgleich ist somit erforderlich.

Der Umweltbericht enthält eine Ausgleichsbilanzierung, die aufzeigt, dass ein Ausgleich bzw. Ersatz durch Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes möglich ist. Die Maßnahmen innerhalb des Plangebietes werden durch die 2. Änderung festgesetzt, diejenigen außerhalb des Plangebietes werden vertraglich mit dem Grundstückseigentümer gesichert. Diese Möglichkeit wird durch § 1a BauGB ausdrücklich ermöglicht.

Als Ausgleichsmaßnahme auf einer externen Fläche wird gem. den Ergebnissen des Umweltberichts die Aufforstung von Teilen einer intensiv genutzten Wiese in Meschede, Flur 11, Flurstück 141 mit heimischen, bodenständigen Laubgehölzen vertraglich vereinbart.

In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

### 11.3 Artenschutz

Mit der Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im Jahr 2008 wurden neue Regelungen zum Artenschutz eingeführt. Bei den hier definierten Arten handelt es sich um Tiere und Pflanzen, die dem Schutz von nationalen oder europäischen

Verordnungen und Richtlinien unterliegen. Diese Arten unterliegen einem besonderen Schutz.

Für die planungsrelevanten streng und besonders geschützten Arten wurde in einer Artenschutzprüfung (ASP) geprüft, ob für diese Arten eine Verletzung der Verbote des § 44 BNatSchG sicher auszuschließen ist. Verboten ist demnach, besonders geschützte Tierarten zu töten („Tötungsverbot“), streng geschützte Tierarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderzeiten zu stören („Störungsverbot“) sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Arten zu zerstören („Zerstörungsverbot“).

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben keine Verletzung der Verbotstatbestände des BNatSchG für planungsrelevante Tierarten erwarten lässt.

#### **11.4 Immissionsschutz**

Hinsichtlich des Immissionsschutzes sind keine Probleme zu erwarten. Auf das Plangebiet wirken keine Emissionsquellen in relevantem Umfang ein. Die nächstgelegenen Schallquellen sind die L 743 in einer Entfernung von mehr als 50 m nördlich des Plangebietes und ein Gewerbebetrieb in einer Entfernung von mehr als 200 m nordwestlich des Plangebietes. Angesichts der Entfernungen und der topographischen Situation sind keine relevanten Immissionen zu erwarten. Die obere Umweltschutzbehörde (Bezirksregierung Arnsberg) hat in Ihrer Stellungnahme zur Beteiligung der Behörden keine Bedenken geäußert. Die untere Umweltschutzbehörde (Hochsauerlandkreis) wurde beteiligt und hat hinsichtlich des Immissionsschutzes keine Stellungnahme abgegeben.

## **12 Änderungen im Anschluss an frühzeitige Beteiligung und öffentliche Auslegung**

Änderungen im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung

- a. Anpassung der Baugrenzen im nordwestlichen Teil aus Gründen der Flexibilisierung bzw. der verbesserten Vermarktung.
- b. Inhaltliche Konkretisierung der Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzenarten).
- c. Räumliche und inhaltliche Anpassungen der Ausgleichsmaßnahmen. Aufforstung einer externen Fläche als Laubwald anstelle der ursprünglich vorgesehenen Herstellung einer Streuobstwiese innerhalb des Plangebietes.
- d. Anpassung der Berechnungen im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Korrektur der Punktwerte).
- e. Aufnahme eines Hinweises zu potentiellen Kampfmittelbelastungen in einem kleinen Streifen am nördlichen Rand des Plangebietes.

Im Anschluss an die öffentliche Auslegung erfolgten keine Änderungen

### **13 Zusammenfassende Erklärung**

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurden im Rahmen der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114 ein Umweltbericht und eine Artenschutzprüfung erarbeitet.

Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung. Er stellt keine Beeinträchtigungen von Schutzgütern fest und sagt zusammenfassend aus:

„Bedeutsame Funktionen für das Wohnen kommen sowohl dem als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Plangebiet als auch den westlich anschließenden Wohngebieten zu.

Das Plangebiet ist als Wohngebiet festgesetzt. Zu erwarten ist hier die häufige und nicht gefährdete Tier- und Pflanzenwelt der Siedlungsflächen. Hinweise auf Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bestehen nicht. Schutzausweisungen für Natur und Landschaft bestehen nicht.

Die Böden des Plangebietes weisen keine besonderen Funktionen auf. Oberflächengewässer fehlen, das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III. Bedeutsame Funktionen für das Klima und die Lufthygiene sind nicht vorhanden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 114.1 sieht eine landschaftsgerechte Eingrünung der Wohnbauflächen vor.

Bekannte Objekte des Denkmalschutzes sind nicht vorhanden.

Im Rahmen des Umweltberichtes werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt ermittelt und beurteilt, die unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen unvermeidbar sind.

Das Plangebiet ist schon heute rechtskräftig als Wohngebiet ausgewiesen. Die Vergrößerung der überbaubaren Flächen und die Ausweisung von mehr Baugrundstücken stellen keine erhebliche Änderung dar und tragen dem Bedarf an Bauland Rechnung. Erhebliche neue Schallemissionen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der anschließenden Wohngebiete führen könnten, entstehen nicht.

Der Plan verursacht keine erheblichen Auswirkungen auf die landschaftsbezogene Erholung oder die Freizeitnutzung.

Durch die Planänderung verringern sich die Flächen zum internen Ausgleich der Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt. Eine externe Maßnahme gleicht diesen Eingriff aus.

Schutzausweisungen für Natur und Landschaft oder geschützte Biotoptypen sind nicht betroffen. Konflikte mit dem Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG sind ebenfalls auszuschließen.

Durch die Vergrößerung der überbaubaren Flächen kommt es zu einer Mehrversiegelung von maximal 700 m<sup>2</sup>. Die betroffenen Böden weisen keine besonderen Funktionen auf. Oberflächengewässer sind durch den Bebauungsplan Nr. 114.2 nicht betroffen. Auswirkungen auf die fest gesetzte Wasserschutzzone III sind

nicht zu erwarten. Bedeutsame Funktionen für das Klima und die Lufthygiene sind nicht betroffen. Die Vorgaben der EnEV 2014 werden beachtet (Anm: die Vorgaben der EnEV 2014 sind im Zuge der Bauausführung von den Bauherren einzuhalten).

Das Landschaftsbild wird durch die vorgesehenen Maßnahmen zur landschaftsgerechten Einbindung der Wohnbauflächen nicht in erheblichem Umfang beeinträchtigt.

Bekannte Kulturgüter sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen.“

Die Bebauungsplanänderung verursacht einen Eingriff in Natur und Landschaft. Ein Ausgleich ist somit erforderlich.

Der Umweltbericht enthält eine Ausgleichsbilanzierung, die aufzeigt, dass ein Ausgleich bzw. Ersatz durch Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes möglich ist. Die Maßnahmen innerhalb des Plangebietes werden durch die 2. Änderung festgesetzt, diejenigen außerhalb des Plangebietes werden vertraglich mit dem Grundstückseigentümer gesichert. Diese Möglichkeit wird durch § 1a BauGB ausdrücklich ermöglicht.

Als Ausgleichsmaßnahme auf einer externen Fläche wird gem. den Ergebnissen des Umweltberichts die Aufforstung von Teilen einer intensiv genutzten Wiese in Meschede, Flur 11, Flurstück 141 mit heimischen, bodenständigen Laubgehölzen vertraglich vereinbart.

Mit der Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im Jahr 2008 wurden neue Regelungen zum Artenschutz eingeführt. Bei den hier definierten Arten handelt es sich um Tiere und Pflanzen, die dem Schutz von nationalen oder europäischen Verordnungen und Richtlinien unterliegen. Diese Arten unterliegen einem besonderen Schutz. Für die planungsrelevanten streng und besonders geschützten Arten wurde in einer Artenschutzprüfung (ASP) geprüft, ob für diese Arten eine Verletzung der Verbote des § 44 BNatSchG sicher auszuschließen ist. Verboten ist demnach, besonders geschützte Tierarten zu töten („Tötungsverbot“), streng geschützte Tierarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderzeiten zu stören („Störungsverbot“) sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Arten zu zerstören („Zerstörungsverbot“).

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben keine Verletzung der Verbotstatbestände des BNatSchG für planungsrelevante Tierarten erwarten lässt.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes sind keine Probleme zu erwarten. Auf das Plangebiet wirken keine Emissionsquellen in relevantem Umfang ein. Die nächstgelegenen Schallquellen sind die L 743 in einer Entfernung von mehr als 50 m nördlich des Plangebietes und ein Gewerbebetrieb in einer Entfernung von mehr als 200 m nordwestlich des Plangebietes. Angesichts der Entfernungen und der topographischen Situation sind keine relevanten Immissionen zu erwarten. Die obere Umweltschutzbehörde (Bezirksregierung Arnsberg) hat in Ihrer Stellungnahme zur Beteiligung der Behörden keine Bedenken geäußert. Die untere Umweltschutzbehörde

(Hochsauerlandkreis) wurde beteiligt und hat hinsichtlich des Immissionsschutzes keine Stellungnahme abgegeben.

Die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden somit im Rahmen der 2. Änderung gewahrt. Der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft wird durch Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sichergestellt. Der Artenschutz wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen:

- Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg teilt mit, dass eine Luftbildauswertung durchgeführt wurde. Im Ergebnis wurde für den Großteil der in Rede stehenden Fläche keine Bombardierung festgestellt. Jedoch befindet sich am nördlichen Rand des Plangebietes ein ca. 60 Meter breiter und maximal 7 Meter tiefer Streifen, welcher im Zweiten Weltkrieg von Bombardierungen betroffen war.  
Abwägungsergebnis: In den Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.
- Der Hochsauerlandkreis bringt Anregungen zu umweltbezogenen Festsetzungen vor, denen vollständig gefolgt wird:
  - die in der Begründung erwähnte Pflanzung von Laubbäumen auf den Grundstücken festzusetzen,
  - die Festsetzung der „extensiven Bepflanzung“ für die private Grünfläche zu konkretisieren,
  - auf die Festsetzung einer Streuobstwiese als Ausgleichsmaßnahme zu verzichten, da diese ihre Wirkung und Wertigkeit nur dann erzielen könne, wenn diese als vollständiger und in sich geschlossener Streuobstbestand angelegt würde. Dies könne bei einer segmentweisen Pflanzung durch die Bauherren sowie einer möglichen Unterteilung durch Hecken und Gartenzäune nicht erreicht werden und
  - den Kompensationsbedarf durch den Eingriff in Natur und Landschaft auch auf der Basis dieser Änderungen neu zu berechnen.
- Der Ruhrverband teilt mit, dass sich das Plangebiet innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Meschede-Heinrichsthal“ befindet und die Schutzanforderungen der Wasserschutzgebietsverordnung vom 25.01.2001 zu beachten und umzusetzen sind. Es wird um Beteiligung bei der Ausgestaltung des Erschließungsvertrags gebeten. Dieser Sachverhalt war bereits als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Der Belang wird auch unter Beteiligung des Ruhrverbandes in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen, so dass der Anregung gefolgt wird.

- Drei private Einwendungen weisen darauf hin, dass die Anbindung des Plangebietes durch die Siedlung „Am Drüerberg“ und „Drüerland“ erfolgen solle. Die Straßen seien sehr eng sind und es werde im Zuge dessen zu zusätzlichen Belastungen und einer problematischen Situation sowie einer Gefährdung spielender Kinder kommen. Es wird die Auffassung vertreten, dass die Straßen nicht für eine Belastung durch LKW und Baumaschinen ausgelegt seien. Es würden Straßenschäden entstehen, welche durch die Anlieger finanziell getragen werden müssten. Es werden zwei Erschließungsmöglichkeiten von Norden vorgeschlagen, welche alternativ erfolgen sollten.  
Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede stellt grundsätzlich fest, dass es sich bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung ausschließlich um eine innere Optimierung des Baugebietes handelt. Insgesamt besteht die Möglichkeit anstelle von bisher 8 Wohnhäusern nunmehr ca. 11-12 Wohnhäuser zu errichten. Deshalb ist an dieser Stelle nochmal ausdrücklich hervorzuheben, dass auf Grundlage des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Meschede aus dem Jahr 2002 für dieses Gebiet bereits Baurecht besteht und auf dieser Grundlage hätte bebaut werden dürfen. Dieses Baurecht beinhaltet selbstverständlich auch die zu erwartenden Verkehre, welche aus dem Baugebiet resultieren. Aus diesem Grund kann im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes ausschließlich ein mögliches zusätzliches Verkehrsaufkommen auf Grundlage der oben beschriebenen flexibleren Bebauung Gegenstand der planerischen Abwägung sein. Berechnungen zeigen, dass sich gegenüber dem planungsrechtlichen Status Quo lediglich eine Mehrbelastung von ca. 2,4 PKW Fahrten in den Spitzenstunden ergibt.  
Dem Einwand, dass mit der Änderung des bestehenden Planungsrechts eine deutlich erhöhte Gefährdung spielender Kinder verbunden sei, kann nicht gefolgt werden. Es ist grundsätzlich korrekt, dass insbesondere durch parkende Autos unübersichtliche Verkehrssituationen entstehen können. Jedoch kann aus den Änderungsabsichten und dem daraus resultierenden leicht erhöhten Verkehrsaufkommen nicht automatisch auf ein erhöhtes Gesamtgefährdungspotenzial geschlossen werden. Zusätzliche parkende Autos in den Bereichen „Drehberg“ und „Luisenstraße“, welche durch die Erweiterung verursacht werden, können diesbezüglich ausgeschlossen werden, da private Stellplätze/ Garagen im Plangebiet selbst nachgewiesen werden müssen.  
Bezüglich der Verkehrsbelastung durch LKW Fahrten im Rahmen der Bauausführung der Erschließungsstraßen bzw. der Wohngebäude stellt der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede folgendes fest: Der Einwander führt zu Recht an, dass die Straßen „Am Drüerberg“ und „Drüerland“ für Baustellenfahrzeuge vergleichsweise eng bemessen sind. Dies ist insoweit nachvollziehbar, da die Straßen ausschließlich als Wohnstraßen zur Erschließung der Anliegerbebauung konzipiert wurden. Eine verkehrsrechtliche Beschränkung besteht jedoch für diese Straßen nicht. Aus diesem Grund soll die Abwicklung der Baustellenverkehre über den südlich und östlich des Baugebietes verlaufenden Wirtschaftsweg in Richtung Heinrichsthal erfolgen. Eine entsprechende Vereinbarung wird in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen, welcher zwischen dem Vorhabenträger und der Kreis- und Hochschulstadt Meschede abgeschlossen wird. Einzelne LKW Fahrten, welche unter Umständen im bestehenden Baugebiet Drehberg anfallen können, beanspruchen den Aufbau der Straße jedoch nicht derart stark, dass direkt

Schäden z.B. an der Deckschicht verursacht würden. Eine Beanspruchung der Straße „Drüerland“ durch LKW Fahrten ist im Zuge der Baumaßnahmen sowieso nicht zu erwarten, da diese aufgrund der Lage und Anbindung im fertig entwickelten Baugebiet Drehberg für Anfahrten mit großen Baufahrzeugen grundsätzlich nicht sinnvoll ist.

Das Straßen und Wegegesetz NRW bestimmt für öffentliche Straßen den sogenannten Gemeingebrauch. Das bedeutet, dass Straßen und Wege gemäß ihrer Widmung als öffentliche Verkehrsflächen genutzt werden. Der Widmungsinhalt sieht für die Straßen „Drüerland“ und „Am Drüerberg“ die Nutzung als Wohnstraße vor. Dies beinhaltet auch eine Befahrung der Straßen durch LKW's in untergeordnetem Maße. Eine Befahrung mit z.B. Müllfahrzeugen oder Streuwagen wäre bei einer Sperrung für LKW's schlichtweg nicht möglich. Sanierungsarbeiten, welche aufgrund normaler Verschleißerscheinungen im Rahmen des Gemeingebrauchs notwendig werden, würden im Zuge der normalen Instandhaltung durch die Stadt übernommen. An aufwändigen Sanierungsarbeiten würden die jeweiligen Anlieger gemäß KAG (Kommunalabgabengesetz) beteiligt werden. Dies ist jedoch aufgrund des neuen Ausbauzustandes der Straßen „Drüerland“ und „Am Drüerberg“ mittel- bis langfristig nicht zu erwarten und dürfte sich auch durch die Erweiterung des Baugebiets nicht ändern.

Falls Beschädigungen an privatem Eigentum (Einfriedungsmauern, parkende Autos etc.) durch z.B. Baufahrzeuge entstehen sollten, ist stets der Verursacher für mögliche Entschädigungsleistungen heranzuziehen. Dies ist zivilrechtlich zwischen den jeweiligen Parteien zu regeln.

Die beiden vorgeschlagenen Erschließungsmöglichkeiten von Norden wurden durch die Stadtverwaltung in einer Ortsbesichtigung geprüft. Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede stellt abschließend fest, dass beide alternative Erschließungsmöglichkeiten – sei es nur für die Bauphase - aufgrund der topografischen Verhältnisse, der fehlenden Flächenverfügbarkeit und der noch nicht hergestellten Anbindung an die L 743 zum heutigen Zeitpunkt nicht bzw. nur mit hohem technischem und wirtschaftlichem Aufwand möglich sind. Zudem ist zu berücksichtigen, dass eine solche Straße als Bedingung für die Realisierung von 12 zusätzlichen Wohngebäuden unverhältnismäßig ist. Eine solche Verkehrsverbindung kann nicht in Gänze auf den Vorhabenträger übertragen werden, da diese schlussendlich der Allgemeinheit zu Gute kommen würde. In diesem Zusammenhang muss jedoch festgehalten werden, dass die Konzeption des Bebauungsplans den Anschluss des Plangebietes an die L 743 über einen Straßenneubau durch eine unbebaubare Grünfläche sichert. Es handelt sich hierbei um eine perspektivische Sicherung einer Trasse für den Fall, dass die Verkehrsverhältnisse im gesamten Gebiet Drehberg/ Luisenstraße eine zusätzliche Anbindung an die L 743 zwingend erforderlich machen.

Im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB sind lediglich zwei Stellungnahmen eingegangen, die beide keine Anregungen enthielten.

Alternative Planungsmöglichkeiten in Form anderer Standorte bieten sich nicht, da es sich um die Überplanung eines bereits beplanten Gebietes zur Flexibilisierung der Möglichkeiten für die Bauherren handelt. Als grundsätzliche Alternative besteht

lediglich die Nichtdurchführung der Planung. In diesem Fall würde die gegenwärtige Situation bestehen bleiben, die – wie in der Begründung dargelegt – dazu führt, dass die bestehende Planung nicht vollständig verwirklicht werden konnte. In der Konsequenz würde bei dem bestehenden Wohnbaulandbedarf Fläche an anderer Stelle in Anspruch genommen. Aus diesem Grund wird die 2. Änderung des Bebauungsplans N. 114 aufgestellt.

## **14 Untersuchungen**

Im Rahmen der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114 „Drehberg“ wurden die folgenden Untersuchungen erarbeitet:

- Kuhlmann & Stucht GbR. Artenschutzprüfung (ASP) zum Bebauungsplan Nr. 114 „Drehberg“, 2. Änderung, Meschede. Bochum, Oktober 2014.
- Kuhlmann & Stucht GbR. Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 114 „Drehberg“, 2. Änderung, Kreis- und Hochschulstadt Meschede. Bochum, Mai 2015.