

KREIS- UND HOCHSCHULSTADT MESCHEDE  
BEBAUUNGSPLAN NR. 145 "ZIEGELEI II"

**BEGRÜNDUNG**

---

---

**vielhaber** stadtplanung · städtebau

Konrad-von-Bergheim-Weg 25, 59757 Arnsberg  
Tel.: 02932 – 700171 / E-Mail: [post@vielhaber-stadtplanung.de](mailto:post@vielhaber-stadtplanung.de)

Bearbeitungsstand: September 2020 / Nachtrag zur geänderten Plangrundlage im Oktober 2020

## INHALT:

1	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2	Besonderheiten des Plangebietes und seines Umfeldes .....	3
2.1	Rückblick.....	3
2.2	Folgen der gewerblichen Nutzung.....	4
3	Planungsrechtliche Situation .....	5
3.1	Vorbereitende Bauleitplanung .....	5
3.2	Verbindliche Bauleitplanung .....	5
3.3	Erforderlichkeit der Aufstellung eines Bebauungsplanes.....	7
4	Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	7
5	Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren .....	7
5.1	Voraussetzungen .....	7
5.2	Verfahrenserleichterungen – Berücksichtigung der Umweltbelange.....	7
6	Städtebauliches Konzept .....	7
6.1	Zweiteilung des Gebietes .....	7
6.2	Rahmenbedingungen und städtebauliche Zielsetzungen.....	8
7	Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) und (1a) BauGB .....	9
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauliche Strukturen.....	9
7.3	Baugrenzen / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	14
7.4	Garagen / Carports / Stellplätze .....	14
7.5	Zahl der Wohnungen.....	15
7.6	Öffentliche Verkehrsflächen.....	16
7.7	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen .....	17
7.8	Grünflächen .....	18
7.9	Wasserfläche .....	19
7.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	19
7.11	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	20
7.12	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	21
7.13	Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern .....	22
7.14	Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffsgrundstücken.....	23
8	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW .....	23
9	Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB .....	23
10	Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB .....	24
10.1	Hochspannungsleitung .....	24
10.2	Gasfernleitung .....	24
11	Umweltbelange.....	24
11.1	Artenschutz .....	24
11.2	Schutzstatus Teiche .....	25
11.3	Eingriffsbilanzierung.....	25
11.4	Klima.....	26
11.5	Altlasten .....	26
11.6	Grundwasser .....	27
12	Ver- und Entsorgung .....	28
12.1	Versorgung.....	28
12.2	Entsorgung.....	28
13	Denkmal- und Bodendenkmalpflege.....	28
14	Flächenbilanz .....	28

## 1 Anlass und Ziel der Planung

Nördlich der Innenstadt Meschedes, in einer Entfernung von nur ca. 1,5 km zum Stadtkern, befindet sich eine bis vor wenigen Jahren gewerblich genutzte, ca. 46.000 m<sup>2</sup> große Brachfläche. Im März 2019 hat ein Eigentümerwechsel stattgefunden. Der Erwerber beabsichtigt, dort ein Wohngebiet zu entwickeln.

Die Fläche ist allseits von Wohnbebauung umgeben und verkehrlich sowohl an das innerstädtische als auch an das regionale Netz hervorragend angebunden. Überdies befinden sich im Nahbereich nicht nur die Innenstadt mit ihren Angeboten, sondern auch weitere infrastrukturelle Einrichtungen wie Schulen, Sportanlagen oder Flächen für die Naherholung. Diese sind ausgesprochen gut auch fußläufig bzw. per Rad erreichbar. Aus Sicht der Stadtentwicklung eignet sich das Gebiet für eine Wohnnutzung, zumal im Hauptort Meschede ein entsprechender Bedarf gegeben ist.

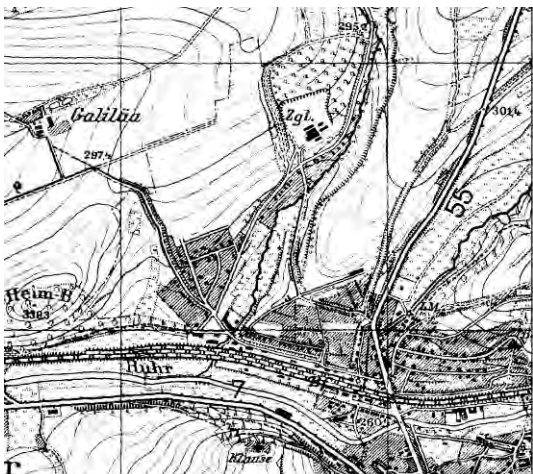


Webatlas / © Land NRW (2019) dl-de/by-2-0  
([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)), eigene Bearbeitung  
Der Kreis markiert die Lage des Plangebietes im Stadtraum.

## 2 Besonderheiten des Plangebietes und seines Umfeldes

### 2.1 Rückblick

In der ersten Hälfte des vergangenen Jahrhunderts war das Plangebiet dem nördlichen Umland der Stadt Meschede zuzuordnen. Bis in die 1960er Jahre wurde dort eine Ziegelei betrieben.



TK 25, fortgeführt in den Jahren 1936-1940 / © Land NRW (2019) dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

Die Karte gibt im rechten unteren Bildrand die Innenstadt Meschedes wieder. Im Vergleich zu heute war damals nördlich der Bahnlinie die Entwicklung des zusammenhängenden Siedlungsraumes noch wenig fortgeschritten. Unmittelbar östlich der Waldstraße reicht die Einzelhausbebauung jedoch schon bis zu der damals dort betriebenen Ziegelei, welche in der Abbildung mit dem Planeinschrieb "Zgl." gekennzeichnet ist.

Bis vor einigen Jahren war im Plangebiet ein Betonmischwerk angesiedelt.



*Historisches Foto der Bildflugjahre 1988-1994 © Land NRW (2019) dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))*

*Das Luftbild zeigt die zwischen dem Ziegelbrennerweg im Westen und der Waldstraße im Osten gelegenen Gewerbeflächen. Der Bereich der ehemaligen Ziegelei liegt im westlichen Teil des Gebietes. Das Betonmischwerk schließt, getrennt durch einen Gehölzstreifen, östlich daran an.*

Nach Aufgabe der Ziegelei hat die Stadt Meschede mit Aufstellung des Bebauungsplanes "Alte Ziegelei" die Voraussetzungen für eine Umnutzung der Fläche geschaffen. In der Folge ist beiderseits der Haupterschließung Ziegeleistraße ein neues Wohngebiet entstanden.

## 2.2 Folgen der gewerblichen Nutzung

Der mit dem Betrieb der Ziegelei vorgenommene Lehmabbau war mit massiven Abgrabungen und Veränderungen der Topographie verbunden. Aufgrund der Abbruchkanten ist das bestehende Baugebiet "Alte Ziegelei" nach Norden und Westen nahezu "abgeschlossen". Auch der östlich angrenzende Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes erfährt durch die in West-Ost-Richtung verlaufende Böschungskante eine deutliche Zäsur.

Für den Betrieb des Betonmischwerkes sind zwei Teichanlagen künstlich angelegt worden. Nördlich der Autobahntrasse wird noch heute aus dem Bachlauf "Kleine Gebke" Wasser entnommen, um die Teiche zu befüllen. Diese dienten früher als Wasservorrat für die Betonherstellung und zur Aufnahme von Schlammwässern.



*Geländemodell und Liegenschaftskarte / © Land NRW (2019) dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))*

*Die Abbildung zeigt die Auswirkungen des Lehmabbaus auf die Topographie. Gut erkennbar sind auch die beiden südlich der Liegnitzer Straße ausgehobenen Teiche.*

### 3 Planungsrechtliche Situation

#### 3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Meschede stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes als "Wohnbaufläche" dar. Ausgenommen davon ist der Schutzstreifen der Hochspannungsleitung und südlich davon ein als "Grünfläche" dargestellter Bereich. Dieser überlagert die dort vorhandene Teichanlage und die daran anschließende Fläche bis zur Waldstraße. Das Wohngebiet "Ziegelei II" kann damit im Wesentlichen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB kann die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung erfolgen.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Meschede mit Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes.

Quelle: Stadt Meschede, eigene Bearbeitung

#### 3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Die nördlichen und westlichen Randbereiche sind in der Vergangenheit durch die Bebauungspläne Nr. 31 und Nr. 101 überplant worden; für den verbleibenden Teil des Gebietes gibt es keine verbindliche Bauleitplanung.

##### 3.2.1 Bebauungsplan Nr. 31



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 31



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 31b

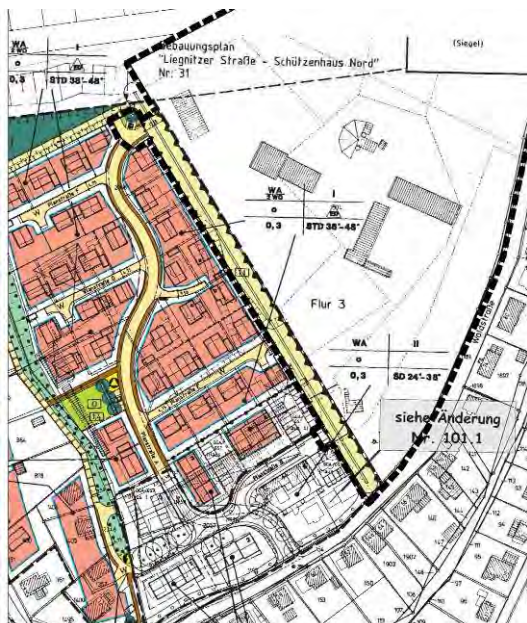
jeweils mit Geltungsbereichsgrenze des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 145

Quelle: Stadt Meschede, eigene Bearbeitung

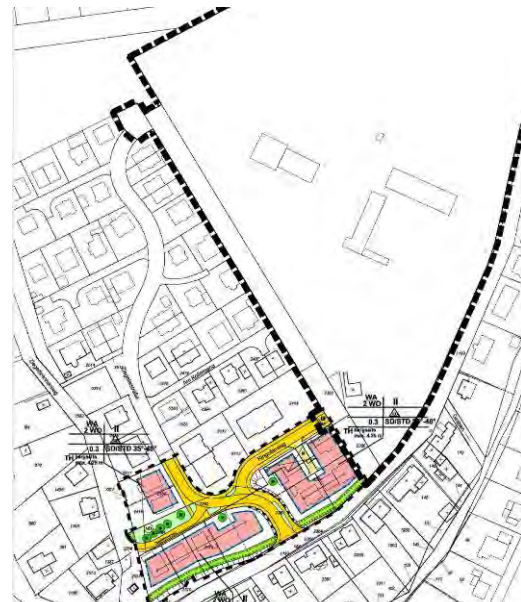
Der 1975 aufgestellte Bebauungsplan Nr. 31 "Schützenhaus Nord – Liegnitzer Straße" setzt den nordwestlichen unterhalb der Hochspannungsleitung gelegenen Teil des Plangebietes als "Fläche für die Landwirtschaft" und das Umfeld der Teichanlage als "öffentliche Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" und "Spielplatz" fest. Mit der 1989 vorgenommenen 2. Änderung (Bebauungsplan Nr. 31b) wurde die öffentliche Grünfläche bis an die Liegnitzer Straße geführt. Darüber hinaus wurden dort Garagen und Stellplätze sowie zwei Baugrundstücke festgesetzt.

Eine planungsrechtliche Neuordnung ist insbesondere mit Blick auf die Festsetzungen zu den Verkehrs- und Grünflächen erforderlich, welche den städtebaulichen Zielvorstellungen des Bebauungsplanes "Ziegelei II" nicht gerecht werden. Daher werden Teilflächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 31 und seiner 2. Änderung durch den Bebauungsplan "Ziegelei II" überlagert.

### 3.2.2 Bebauungsplan Nr. 101



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 101



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 101.1

jeweils mit Geltungsbereichsgrenze des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 145

Quelle: Stadt Meschede, eigene Bearbeitung

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Wohngebietes um die Ziegeleistraße wurden 1994 mit dem Bebauungsplan Nr. 101 "Alte Ziegelei" geschaffen. Zur Abschirmung vor dem damals östlich angrenzenden Areal des Betonmischwerkes wurde die Errichtung eines Lärmschutzwalls festgesetzt, der nun nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung funktionslos geworden ist.

Dementsprechend überlagert der neu aufzustellende Bebauungsplan "Ziegelei II" die Fläche des Lärmschutzwalls. Auch die Übergangsbereiche zu den vorhandenen Straßen Ziegeleistraße und Ringofenweg werden in den Geltungsbereich einbezogen, da der Bebauungsplan Nr. 101 und seine 1. Änderung Nr. 101.1 dort verbindlich eine nun nicht mehr erwünschte Aufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche vorschreiben.

### 3.3 Erforderlichkeit der Aufstellung eines Bebauungsplanes

Die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne sind nicht geeignet, eine qualitätvolle städtebauliche Einbindung des neuen Wohngebietes in den Siedlungsraum zu gewährleisten. Darüber hinaus sind große Teile des Plangebietes bislang nicht durch verbindliche Bauleitpläne erfasst worden. Notwendige Voraussetzung für die Realisierung der Planung ist somit die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das gesamte Plangebiet.

## 4 **Abgrenzung des Geltungsbereiches**

In das Plangebiet werden aus den oben erläuterten städtebaulichen Gründen neben dem ehemaligen Betriebsgelände des Betonmischwerkes auch die westlich und nördlich daran angrenzenden Flächen einbezogen. Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes umfasst somit in der Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 3, die Flurstücke Nr. 1917-1921, 1978, 2538, 2539, 2783, 2784, 2788, 2790, 2792, 2794-2798 sowie teilweise die Flurstücke Nr. 2644, 2787, 2791, 2793 und damit eine Fläche von ca. 54.000 m<sup>2</sup>.

## 5 **Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren**

### 5.1 Voraussetzungen

Die unter § 13a (1) BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben. Der Bebauungsplan dient mit seiner Zielsetzung, auf einer Gewerbebrache ein Wohngebiet zu realisieren, ganz offensichtlich der Innenentwicklung. Der Geltungsbereich ist insgesamt ca. 54.000 m<sup>2</sup> groß. Die Fläche aller Baugrundstücke erreicht eine Größenordnung von ca. 35.700 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche (bei GRZ 0,4) beläuft sich damit auf ca. 14.300 m<sup>2</sup> und liegt deutlich unter dem in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.

Das geplante Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter – die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – liegen nicht vor.

### 5.2 Verfahrenserleichterungen – Berücksichtigung der Umweltbelange

Von einer Umweltprüfung kann gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen werden. Eine Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt ist nicht vorzunehmen. Eine Ausgleichspflicht gemäß § 1a (3) BauGB besteht nicht. Ungeachtet dieser Verfahrenserleichterungen ist bei allen planerischen Fragestellungen eine sachgerechte Abwägung unter Einbeziehung auch der Belange des Umwelt- und Naturschutzes vorzunehmen.

## 6 **Städtebauliches Konzept**

### 6.1 Zweiteilung des Gebietes

Die in West-Ost-Richtung verlaufende Abbruchkante teilt das Plangebiet in den höher gelegenen nördlichen und den tieferliegenden südlichen Teilbereich. Die zukünftige Nutzung des Nordteils ist aufgrund der Teichanlage und der Stromtrasse erheblichen Restriktionen unterworfen. Auch sind dort erhaltenswerte Biotope dokumentiert.

Der südlich gelegene Teil des Plangebietes weist keine derart besonderen Merkmale auf. Er ist hinsichtlich der Topographie und mit Ausnahmen auch in Bezug auf den Bewuchs eher unauffällig. Die Erschließung der Fläche ist, da die Anschlusspunkte der Planstraßen bereits vorgegeben sind, nicht mit außergewöhnlichen Herausforderungen verbunden.

## 6.2 Rahmenbedingungen und städtebauliche Zielsetzungen

Das städtebauliche Konzept unterliegt folgenden Rahmenbedingungen und Zielsetzungen:

- Im Plangebiet sollen die Voraussetzungen für eine an die Nachfrage angepasste Wohnbebauung geschaffen werden. Überwiegend ist dies die bis zu zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Auf gesondert dafür festzusetzenden Flächen sind darüber hinaus Optionen für andere Bauformen vorzusehen.
- Es besteht die Notwendigkeit, in der Kernstadt einen weiteren Kindergarten zu errichten. Geeignet erscheint dafür die Fläche westlich des Teiches. Hinsichtlich der Faktoren Grundstücksgröße, Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksfläche und Erschließung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Option geschaffen werden, dort alternativ zur Wohnnutzung einen Kindergarten errichten zu können.
- Der größere Teich soll in jedem Fall erhalten und in das Konzept eingebunden werden.
- Aufgrund der Ergebnisse einer aktuellen Begutachtung wird unterstellt, dass dem kleineren Teich der Status "gesetzlich geschütztes Biotop" entzogen wird und somit eine Überplanung möglich ist.
- Die sehr große und prägende Eiche an der Liegnitzer Straße soll dauerhaft erhalten und in die Planung eingebunden werden.
- Die verkehrliche Erschließung soll folgende Aspekte berücksichtigen:
  - Direkte und sichere Wegeverbindungen sollen eine gute Durchlässigkeit des Gebietes für Fußgänger und Radfahrer gewährleisten und so einen Beitrag zur Verkehrssicherheit bspw. für Schüler und andere "schwache" Verkehrsteilnehmer leisten. Insbesondere soll eine enge Verknüpfung mit dem westlich angrenzenden Gebiet um die Ziegeleistraße und im Norden mit den oberhalb gelegenen Bauflächen und den daran anschließenden Wohngebieten um die Liegnitzer Straße geschaffen werden.
  - Der Anschluss der Planstraßen an das örtliche Verkehrsnetz soll für Kraftfahrzeuge ausschließlich erfolgen über
    - die ehemalige Betriebszufahrt des Betonmischwerkes an der Waldstraße,
    - die Ziegeleistraße und den Ringofenweg, wie schon durch den Bebauungsplan Nr. 101 "Alte Ziegelei" vorbereitet,
    - eine gemeinsame Einmündung von Trebnitzer Weg und Gleiwitzer Weg in die Liegnitzer Straße.
  - Die Flächen westlich und östlich der größeren Teichanlage sind aufgrund der Topographie für Fahrverkehre schwierig von Süden zu erreichen. Das Grundstück westlich des Teiches soll daher von der Liegnitzer Straße aus anfahrbar sein. Der Fläche östlich des Teiches soll eine direkte Zufahrt von der Waldstraße in Höhe des Einmündungsbereiches Dünnefeldweg zugestanden werden.
  - Von bzw. in die Waldstraße soll, bis auf die oben genannte Ausnahme, aus Gründen sicherer und störungsfreier Verkehrsabläufe auf direkte Grundstücksein- und -ausfahrten verzichtet werden.
  - Auf Stichstraßen, die mit Müll- oder Schneeräumfahrzeugen zu befahren sind, soll wegen des großen Flächenbedarfs für Wendeanlagen und der erfahrungsgemäß auftretenden Problematik des Zuparkens dieser Flächen verzichtet werden.



## 7 Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) und (1a) BauGB

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für alle Bauflächen gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO die Nutzungsart "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Dabei werden gemäß § 1 (6) BauNVO die unter § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" ausgeschlossen. Diese Nutzungen entsprechen nicht dem städtebaulichen Ziel der Schaffung eines attraktiven Wohnquartiers und fügen sich auch hinsichtlich ihrer äußeren Gestaltung und ihrer Standortanforderungen nicht in die Eigenarten eines Wohngebietes ein.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauliche Strukturen

#### 7.2.1 Bestand: Vorhandene Bebauung im Umfeld des Plangebietes

Im überwiegenden Teil des Wohngebietes "Alte Ziegelei" ist nach dem dort geltenden Bebauungsplan Nr. 101 nur maximal ein Vollgeschoss zulässig. Da aber die Gebäudehöhen nicht begrenzt sind, konnten durch Aufsetzen von Nichtvollgeschossen trotz eingehaltener Eingeschossigkeit relativ große Wohnhäuser entstehen. Im Süden des Gebietes ist eine bis zu zweigeschossige Bebauung zulässig.



Ziegeleistraße (planungsr. Eingeschossigkeit)



Ringofenweg (planungsr. Zweigeschossigkeit)

Die östlich der Waldstraße gelegenen Grundstücke wurden in der Vergangenheit ohne die Grundlage eines Bebauungsplanes bebaut. Hier stehen neben eingeschossigen Wohnhäusern auch zahlreiche zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Sockel und einem relativ steil geneigten Satteldach. Diese erreichen Firsthöhen von ca. 12 bis 13 m.



Waldstraße (Blick nach Norden)



Waldstraße (Blick nach Süden)

Für die im Norden an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke setzt der Bebauungsplan Nr. 31 / 31b die Eingeschossigkeit fest.



Liegnitzer Straße



Trebnitzer Weg



Gleiwitzer Weg (Blick nach Westen)



Gleiwitzer Weg (Blick nach Westen)

Die im Verlauf des Gleiwitzer Weges vorhandenen Wohnhäuser wurden auf Grundlage der planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 31 "Schützenhaus Nord – Liegnitzer Straße", der im Juli 1976 Rechtskraft erlangt hatte, realisiert. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung erlaubt dieser maximal ein Vollgeschoss, ohne weitergehende Regelungen zur Begrenzung der Gebäudehöhen zu formulieren. Das Flachdach ist zwingend vorgeschrieben und neben der Grundflächenzahl 0,4 ist auch die Geschossflächenzahl 0,5 festgesetzt worden. Die damals gültige BauNVO 1968 regelt, dass bei Ermittlung der Geschossflächenzahl auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen - einschließlich der zugehörigen Treppenräume und Umfassungswände - mitzurechnen sind. Dementsprechend sind beiderseits des Gleiwitzer Weges zahlreiche Wohnhäuser errichtet worden, die ein Vollgeschoss und darüber - unter Einhaltung der Vorgaben zu Vollgeschossen und Geschossflächenzahl - ein Obergeschoss aufweisen.

#### 7.2.2 Planung: Zulässige Bauformen und -dichte

Die im Bebauungsplan getroffenen Vorschriften zur baulichen Nutzung der Grundstücke sind aufeinander abgestimmt und sollen in ihrem Zusammenwirken u.a. die Ausbildung eines harmonischen Übergangs zu der umgebenden Bestandsbebauung gewährleisten und damit Nachbarschaftskonflikten vorbeugen.

##### – Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt der Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Gebäudehöhen. Einen Sonderfall stellt das Baufeld am Gleiwitzer Weg dar:

### Geschossflächenzahl – "Sonderfall Gleiwitzer Weg":

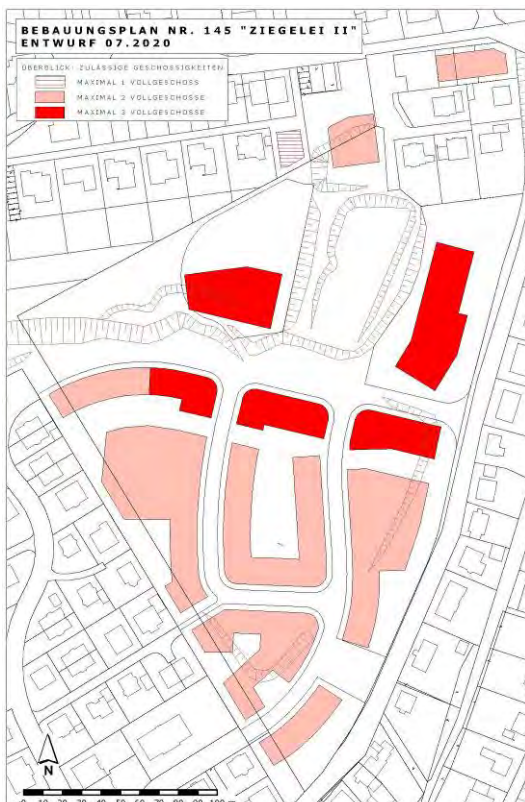
Insgesamt präsentiert sich die Straßenrandbebauung entlang des Gleiwitzer Weges sehr homogen. Für das unmittelbar angrenzende, östlich des Flurstücks Nr. 1778 (Gleiwitzer Weg 1) gelegene und nach Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 145 ebenfalls bebaubare Grundstück sollten daher vergleichbare planungsrechtliche Regelungen gelten, um eine angemessene Fortsetzung der vorhandenen Bebauung zu gewährleisten. Somit stellt dieses Grundstück hinsichtlich der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Dachform gegenüber den übrigen Bauflächen im Plangebiet einen "Sonderfall" dar: Nur hier wird die Eingeschossigkeit festgesetzt. Für kein anderes Baugrundstück im Plangebiet wird als Dachform das Flachdach vorgeschrieben und in Ergänzung der Grundflächenzahl 0,4 auch die Geschossflächenzahl 0,5 - mit gleicher "Berechnungsgrundlage" wie nach BauNVO 1968 - festgesetzt.

### Grundflächenzahl:

§ 17 BauNVO nennt für ein allgemeines Wohngebiet als Obergrenze der Grundflächenzahl das Maß 0,4. Dieses Höchstmaß wird gemäß § 19 BauNVO für alle Grundstücke im Plangebiet übernommen. Damit werden auch den Erwerbern kleinerer Grundstücke angemessene Baumöglichkeiten eingeräumt. Indirekt wird mit einer guten Grundstücksausnutzung einem unnötig hohen Flächenverbrauch begegnet.

### Höhe baulicher Anlagen:

Die Festsetzungen des Bebauungsplans zu Gebäudehöhen sollen sich an der im Umfeld vorhandenen Bebauung orientieren, müssen aber auch die topographischen Gegebenheiten berücksichtigen. Darüber hinaus sollte im Sinne einer flächensparenden Bauweise und eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden eine mehrgeschossige Bebauung ermöglicht werden. Wirksamer als allein die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse ist eine ergänzende Begrenzung der Gebäudehöhe als Maß über Normalhöhennull. Damit eröffnet sich ein wichtiges Regulativ, um die Beeinträchtigung von benachbarten Baugrundstücken durch übermäßig hohe Baukörper zu vermeiden.



*In der Abbildung hellrot dargestellt sind die überbaubaren Grundstücksflächen, auf denen Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen errichtet werden dürfen.*

*In den in kräftigem Rot angelegten Bereichen dürfen bis zu drei Vollgeschosse realisiert werden.*

Unter Berücksichtigung dieser Ausgangssituation wird für den überwiegenden Teil des Plangebietes gemäß §§ 16 und 20 BauNVO eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt. In Verbindung mit der Begrenzung der Gebäudehöhen auf ein Maß von ca. 10 bis 11 m über den Fahrbahnhöhen der geplanten Erschließungsstraßen werden die absoluten Höhen der Baukörper die Firsthöhen der bestehenden eingeschossigen Bebauung nicht oder nur geringfügig überschreiten.

Im zentralen Bereich des Quartiers - westlich und östlich der Teichanlage und entlang der Hauptzufahrtstraße - wird demgegenüber eine bis zu dreigeschossige Bebauung zugelassen. Hier handelt es sich um besondere Orte im Gebiet, an denen auch eine etwas andere Bebauung denkbar ist. Die Gebäude dürfen jedoch auch dort nur Höhen von ungefähr 10 bis 12 m, in Einzelfällen 13 m über dem Gelände erreichen. Damit wird wirkungsvoll einer unerwünschten Entwicklung in die Höhe vorgebeugt.

#### – Dachform

Um in den zentralen Bereichen vielfältige Optionen für die Realisierung von drei Vollgeschossen einzuräumen, wird dort auf Regelungen zu Dachformen verzichtet. Damit kann einem dreigeschossigen Gebäude auch ein Flachdach oder ein flach geneigtes Dach aufgesetzt werden. Problemlos kann so die oben beschriebene und eher restriktive Regelung zu den absoluten Gebäudehöhen eingehalten und gleichzeitig eine hohe Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche erreicht werden. Städtebaulich gerechtfertigt ist diese Gestaltungsfreiheit auch damit, dass die sie betreffenden Bauflächen keine Prägung durch den vorhandenen Siedlungsbereich erfahren. Selbst das Baufeld östlich des Teiches ist aufgrund der Topographie und des anzupflanzenden Gehölzstreifens räumlich sehr deutlich von der bestehenden Bebauung entlang der Waldstraße getrennt.

Auch für die nördlich der Teichanlage festgesetzte Baufläche werden keine Regelungen zur Dachform getroffen. Die westlich davon aufstehenden Gebäude weisen Flachdächer auf, während den östlich benachbarten Wohnhäusern Satteldächer aufgesetzt wurden. Somit ist in diesem Umfeld keine Dachform vorherrschend bzw. beispielgebend.



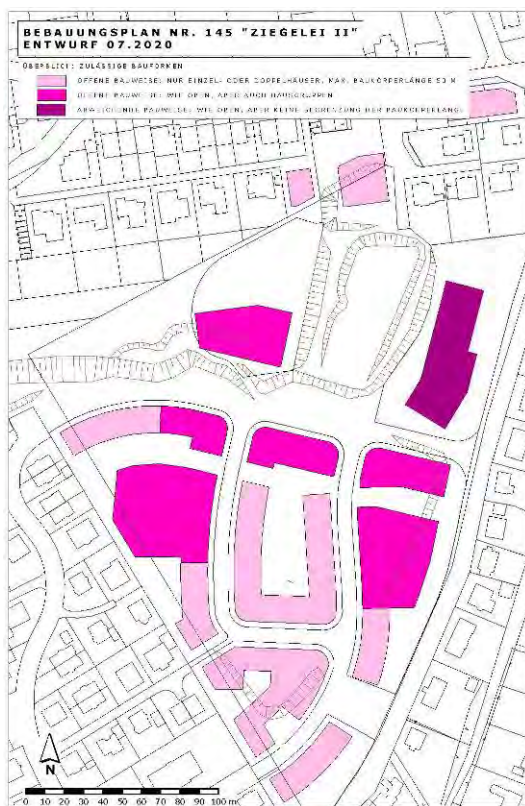
*In der Abbildung hellgrau dargestellt sind die überbaubaren Grundstücksflächen, auf denen die Hauptgebäude Dachneigungen von mindestens 20° einhalten müssen. (Ausnahme: Baufeld am Gleiwitzer Weg)*

*In den dunkelgrau angelegten Bereichen werden keine Festsetzungen zur Dachform getroffen.*

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW werden für alle übrigen Bereiche Dachneigungen von mindestens 20° vorgeschrieben.<sup>1</sup> Auf diesen Grundstücken sollen vordringlich die Voraussetzungen zur Errichtung des freistehenden Einfamilienhauses geschaffen werden. Diese Bereiche bilden auch die Übergänge zu der durch Satteldächer geprägten vorhandenen Wohnbebauung (z.B. "Alte Ziegelei" im Westen, Einmündungsbereich Waldstraße / Liegnitzer Straße). Die Maßgabe von mindestens 20° wird aus dem 2018 für den nördlich der Liegnitzer Straße aufgestellten Bebauungsplan Nr. 31.4 übernommen.

#### – Bauweise

Es ist zu erwarten, dass die meisten Bauherren die Errichtung eines freistehenden Einfamilienhauses anstreben. Für große Teile des Baugebietes wird daher gemäß § 22 (2) BauNVO die Einzel- oder Doppelhausbebauung als ausschließlich zulässige Bauweise bestimmt.



*In der Abbildung hellviolett dargestellt sind die überbaubaren Grundstücksflächen, auf denen ausschließlich Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden dürfen.*

*Auf allen anderen Flächen sind darüber hinaus auch Hausgruppen zulässig. Auf dem östlich des Teiches gelegenen, dunkelviolett dargestellten Baufeld dürfen Baukörper eine Länge von 50 m überschreiten, sofern sie deutlich gegliedert sind.*

Optionen für Hausgruppen, Mehrfamilienhäuser oder andere, leicht verdichtete Bauformen werden demgegenüber im zentralen Teil des Plangebietes eingeräumt: Die Lage unmittelbar südlich der Gebietszufahrt und im Nahbereich des Gewässers rechtfertigt eine Abweichung von der "üblichen" Bauweise.

Bedingt durch den Zuschnitt des südlichen Teilgebietes verbleiben im östlichen und im westlichen Randbereich ausgesprochen tiefe Grundstücksflächen. An diesen Standorten könnten

<sup>1</sup> Eine Ausnahme bildet das unmittelbar der vorhandenen Bebauung Gleiwitzer Weg benachbarte Baufeld. Hier wird zwingend das Flachdach vorgeschrieben. (siehe dazu die Ausführungen im Kapitel 7.2.2 / Geschossflächenzahl - "Sonderfall Gleiwitzer Weg"!)

bspw. "Wohnhöfe" entstehen. Um verschiedene Optionen zu eröffnen, wird auch für diese Teilgebiete gemäß § 22 (2) BauNVO neben Einzel- und Doppelhäusern der Bau von Hausgruppen zugelassen. Auch auf den großen Grundstücksflächen westlich und östlich der Teichanlage, welche wegen des Schutzstreifens der Hochspannungsleitung nur in ihrem südlichen Teil bebaubar sind, sollen andere Bauformen realisierbar sein.

Die östlich der Teichanlage zeichnerisch festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche überschreitet mit ihrer Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 70 m die für die "offene" Bauweise geltende Längenbegrenzung baulicher Anlagen (50 m). Daher wird hier gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt, die die Vorschriften der offenen Bauweise zu Grenzabständen und Bauformen übernimmt, jedoch keine Längenbegrenzung der baulichen Anlagen vorgibt. Für dieses Grundstück wird die Errichtung eines mehr als 50 m langen Gebäudes jedoch nur unter der Bedingung erlaubt, dass eine Gliederung in Teilbaukörper von maximal 35 m Länge vorgenommen wird. Unterstrichen wird dies durch den zeichnerisch festgelegten Versatz in der östlichen Baugrenze. Somit sollen negative Auswirkungen der zukünftigen Bebauung auf den topographisch tiefer gelegenen öffentlichen Raum der Waldstraße vermieden werden. Diese Zielsetzung wird auch durch den zwischen Waldstraße und Baufeld anzulegenden 5-reihigen Gehölzstreifen unterstützt.

### 7.3 Baugrenzen / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Ausschließlich durch Baugrenzen werden gemäß § 23 BauNVO die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt. Dabei halten sie i.d.R. einen Abstand von 3 m zu den jeweiligen Erschließungsstraßen. Durch die großzügig bemessenen Tiefen der überbaubaren Flächen ist gewährleistet, dass ein ausreichender Spielraum zur Bebauung der einzelnen Grundstücke verbleibt. Der Abstand der Baugrenzen zum vorhandenen Wohngebiet "Alte Ziegelei" ist mit 5 m bemessen. Ein näheres Heranrücken der Neubebauung an die dortigen Grundstücke ist im Sinne der Konfliktvermeidung nicht sinnvoll. Denn die Aufenthaltsbereiche und Terrassen der Bestandsbebauung wurden aufgrund des ursprünglich vorhandenen Walls teilweise sehr nah an der Flurstücksgrenze angelegt.

Die großen Grundstücksflächen nördlich der Abbruchkante werden vom Schutzstreifen der Hochspannungsleitung überlagert. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sparen diese Bereiche aus. Einschränkungen erfährt die Nutzbarkeit der westlich des Teiches gelegenen Fläche darüber hinaus durch den aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Grünkorridor und durch den nach Möglichkeit zu erhaltenden Baumbestand im Bereich der Böschungen. Dennoch kann auf diesem optional für den Bau eines Kindergartens vorgesehenen Grundstück ein ausreichend großes Baufeld festgesetzt werden.

### 7.4 Garagen / Carports / Stellplätze

#### 7.4.1 Fläche für Stellplätze, Carports oder Garagen

An der Liegnitzer Straße wird gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB eine Fläche für die Errichtung von Garagen, Carports oder Stellplätzen festgesetzt. Damit wird der Situation im Bestand entsprochen und gleichzeitig, leicht verändert, die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 31b (Rechtskraft 1989) aufgegriffen.

#### 7.4.2 Fläche für Stellplätze, ausgenommen Garagen

Das westlich des Teiches gelegene Grundstück ist von Süden aufgrund der Topographie nur über den geplanten Fuß- und Radweg erreichbar. Demgegenüber führt von Norden ein Stichweg bis an die Grundstücksgrenze heran. Aus Gründen des Artenschutzes darf allerdings der Grünkorridor, der das Grundstück in einen nördlichen und einen südlichen Bereich teilt, nicht durch eine Fahrstraße unterbrochen werden. Dementsprechend mündet der Stichweg in einer gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB festgesetzten Fläche für Stellplätze. Ausschließlich hier dürfen Stellplätze angelegt werden, die für die auf dem Grundstück vorgesehene Nutzung – bspw. Kindergarten, Wohnungen o.a. – erforderlich bzw. nachzuweisen sind. Gemäß § 12 (6) BauNVO wird gleichzeitig die Anlage von Garagen für das gesamte westlich des Teiches gelegene Grundstück ausgeschlossen. Diese Regelung wird insbesondere aus städtebaulichen Gründen getroffen. Die wichtige und voraussichtlich stark frequentierte Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer verläuft in Nord-Süd-Richtung entlang der Grundstücksgrenze. Durch die Errichtung von Garagen könnte dieser öffentliche Raum erhebliche Beeinträchtigungen erfahren.

#### 7.4.3 Abstand von Garagen und Carports zu öffentlichen Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 12 (6) und § 23 (5) BauNVO fest, dass Garagen und Carports einen Abstand von mindestens 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten müssen. Im Zusammenwirken mit der gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW getroffenen Vorschrift zur Garageneingrünung sollen somit unerwünschte Beeinträchtigungen des öffentlichen Straßenraumes vermieden werden. Das Freihalten eines 5 m langen Zufahrtsbereiches vor den Garagen / Carports ist aus Gründen der Verkehrssicherheit sinnvoll und erzeugt gleichzeitig einen zusätzlichen Abstellplatz auf dem privaten Baugrundstück.

#### 7.5 Zahl der Wohnungen

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches festgesetzt, dass je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig sind. Eine höhere Ausnutzung der überbaubaren Flächen mit dem daraus resultierenden erhöhten Verkehrsaufkommen und dem größeren Bedarf an Parkflächen im öffentlichen Raum ist nicht erwünscht.

Die bis zu dreigeschossig bebaubaren Grundstücke an der Gebietszufahrt und beiderseits der Teichanlage werden mit keiner Einschränkung zur Zahl der Wohnungen belegt. Ausdrückliches Ziel ist es, im Plangebiet auch die Realisierung "anderer" Wohnformen zu ermöglichen und der Nachfrage nach bspw. kleineren Wohnungen gerecht zu werden. Die genannten Grundstücke weisen gute Erreichbarkeiten auf und aufgrund ihrer besonderen Lagen im Gebiet wurden dort planungsrechtliche Regelungen auch für bauliche Strukturen geschaffen, die bspw. den Mietwohnungsbau ermöglichen.

Für die nördlich der Wasserfläche gelegene überbaubare Grundstücksfläche wird festgesetzt, dass je 180 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig ist. So wird auch an diesem besonderen Standort dem städtebaulichen Ziel entsprochen, Wohnbauflächen nicht nur für Einfamilienhäuser zu schaffen. Gleichzeitig geht mit dieser Regelung eine maßvolle Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohnungen einher; damit wird Rücksicht auf die im direkten Umfeld vorhandene, kleinteilige Bebauung genommen. Das von Grün- und Verkehrsflächen eingefasste Teilgebiet umfasst insgesamt ca. 1.450 m<sup>2</sup>, so dass dort bei Errichtung eines Mehrfamilienhauses bis zu 9 Wohnungen zulässig sind.

## 7.6 Öffentliche Verkehrsflächen

### 7.6.1 Unverbindlich dargestellte Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen

Gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB werden die Erschließungsstraßen als "öffentliche Verkehrsflächen" festgesetzt. Sie weisen i.d.R. eine Breite von 7,5 m auf. Im Hauptzufahrtbereich zur Waldstraße ist ein größerer Querschnitt (9,5 m) vorgesehen. Der Ausbau der Erschließungsstraßen und die Ausgestaltung derselben werden ebenso wie die Anordnung der Parkplätze oder Verkehrsgrünflächen im Bebauungsplan nicht bindend geregelt. Diese Fragen bleiben der Ausführungsplanung vorbehalten. Die im Bereich der Straßenverkehrsfläche festgesetzten Baumstandorte können zwar nicht ersatzlos gestrichen, aber doch um bis zu 5 m verschoben werden. Zwingend festgesetzt werden hingegen die städtebaulich wichtigen Fuß- und Radwegeverbindungen.

### 7.6.2 Erschließungssystem

Die Führung der geplanten Erschließungsstraßen wird durch die Zweiteilung des Plangebietes bestimmt. Es ist aus wirtschaftlichen Gründen aber auch wegen des ökologischen Wertes der trennenden Hangkante sinnvoll, auf eine direkt vom Nord- in den Südteil führende Straßenverbindung zu verzichten.

Die Planstraßen knüpfen an die schon für eine zukünftige Erweiterung des Wohngebietes "Alte Ziegelei" angelegten Straßen Ziegeleistraße und Ringofenweg an. Ergänzt durch eine das Gebiet in seiner West-Ost-Ausdehnung erschließende Schleife treffen sie im Bereich südlich der Teichanlage in einer Aufweitung zusammen. Dieser Ort ist von jedem Baugrundstück aus leicht zu erreichen und sollte so gestaltet werden, dass er Aufenthaltsqualitäten aufweist und als Treffpunkt nutzbar ist. Durch geeignete bauliche Maßnahmen muss hier die Fahrdynamik im Verlauf der "Ringstraße" unterbrochen werden. Von diesem Platz wird eine Verbindung zu der im Osten vorhandenen Gebietszufahrt an der Waldstraße hergestellt. Die so gebildete "Ringstraße" ist die gemeinsame Haupteerschließung für das Wohngebiet "Alte Ziegelei" und das künftige Neubaugebiet und wird nicht von gebietsfremden Durchgangsverkehr genutzt.

Im nördlichen Teilgebiet ist der Bau neuer öffentlicher Verkehrsflächen nur in geringem Umfang vorgesehen. Hier liegt der Schwerpunkt auf einer Neuordnung des Bereiches an der Liegnitzer Straße. So ist der Gleiwitzer Weg wegen enger Radien und fehlender Wendeanlage bislang nur unzureichend durch Müll- oder sonstige Einsatzfahrzeuge befahrbar. Das Konzept sieht die Verlängerung des Wohnweges bis an den Trebnitzer Weg und schließlich eine gemeinsame Einmündung in die Liegnitzer Straße vor. Zur Erschließung des Grundstücks westlich der Teichanlage dient ein kurzer Stichweg.

In dem Abschnitt der Waldstraße zwischen der Gebietszufahrt und der Einmündung Dünnefeldweg soll ein straßenbegleitender Gehweg angelegt werden. Einen solchen gibt es bislang nur auf der östlichen Seite der Waldstraße. Mit Umsetzung der Maßnahme wird die Fußwegeverbindung zwischen Plangebiet und bspw. Bushaltestelle oder Friedhof aufgewertet.

### 7.6.3 Verkehrsfläche an der Liegnitzer Straße

Der Gleiwitzer Weg bietet mit 4 m Breite keine Parkmöglichkeiten. Die derzeit eher ungeordnete Fläche an der Liegnitzer Straße wird teilweise als Parkplatz genutzt. Der Bebauungsplan umfasst den gesamten Bereich, mit Ausnahme des festgesetzten Fuß- und Radweges, mit einer Straßenbegrenzungslinie und skizziert als unverbindlich dargestellte



Aufteilung eine Anordnung von Verkehrsgrünflächen und Baumstandorten, die eine gestalterische Aufwertung des Bereiches bewirkt. Zudem verbleibt Raum für Parkplätze in Senkrechtaufstellung beiderseits der von der Liegnitzer Straße ins Plangebiet führenden Straße.<sup>2</sup> Bei Bedarf können an der Liegnitzer Straße Parkplätze mit Ladestationen für Elektroautos angelegt werden.

#### 7.6.4 Verkehrsfläche südlich der Abbruchkante bzw. der Wasserfläche

An zentraler Stelle im Plangebiet, südlich der Teichanlage, ist die Anlage einer Reihe von Parkplätzen vorgesehen. Zusammen mit den Baumpflanzungen kann hier eine Platzsituation ausgebildet werden, die vielfältig nutzbar ist. Die Fläche ist nicht nur von allen Baugrundstücken aus gut erreichbar; sie befindet sich auch unmittelbar an der wichtigen Nord-Süd-Wegeverbindung.

#### 7.6.5 Fuß- und Radwege

Ein grundsätzliches Ziel der Planung ist die Schaffung attraktiver Fuß- und Radwegeverbindungen innerhalb des Gebietes, die sich positiv auch auf die Anbindung und Erreichbarkeit der umliegenden Wohngebiete auswirken. Diese Wegeflächen werden gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB als "öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung 'Fuß- und Radweg'" in einer Breite von 2,5 m festgesetzt.

Bestimmendes Merkmal des Plangebietes ist die Zweiteilung, die von den Straßen nicht durchbrochen wird. Demgegenüber soll ein Fuß- und Radweg von der Liegnitzer Straße im Norden zum tiefer gelegenen südlichen Teil des Plangebietes führen. Aufgrund des zu überwindenden Höhenunterschiedes von knapp 10 m ist unter Beachtung der technischen Vorgaben keine direkte Wegeführung möglich. Der mittels Rampen auf die erforderliche Länge gebrachte Weg trifft schließlich auf den südlich des Teiches zentral im Plangebiet gelegenen Platz. Dieser übernimmt damit wichtige Scharnierfunktionen und kann als Gebietsmittelpunkt wirken.

Weitere kurze Wegeabschnitte ergänzen das Erschließungskonzept wirkungsvoll. So wird der unmittelbar neben dem Grundstück Liegnitzer Straße 3 vorhandene Weg beibehalten. Im Südwesten des Plangebietes ist ein separater Fuß- und Radwegeabschnitt zur Straße "Am Kollergang" als Baustein für kurze und direkte Wegeverbindungen u.a. zu den westlich gelegenen Schulen bzw. Wohngebieten geplant.

### 7.7 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

#### 7.7.1 Fläche für eine Transformatorstation

Unverändert übernommen wird aus dem Bebauungsplan Nr. 31b gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB die Festsetzung einer "Fläche für eine Transformatorstation / Elektrizität" an der Liegnitzer Straße.

---

<sup>2</sup> Durch "Verschieben" der bestehenden Fahrbahn nach Westen rückt die zu befestigende Verkehrsfläche (trotz der zusätzlich in Senkrechtaufstellung geplanten Parkplätze) nicht näher als schon im Bestand an den Wurzelraum der zu erhaltenden Eiche heran.

### 7.7.2 Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB wird den Berechnungen des Erschließungsplaners entsprechend eine ca. 630 m<sup>2</sup> große Fläche an der Waldstraße als "Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser" festgesetzt. Dort soll eine Mulde angelegt werden, die aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht mit einem Zaun zu umschließen ist.

## 7.8 Grünflächen

### 7.8.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage"

Die Flächen entlang der Liegnitzer Straße sollen neu geordnet werden. Neben anderen Maßnahmen ist der Erhalt der mächtigen und den Bereich prägenden Eiche Gegenstand der Planung. Der Bebauungsplan Nr. 31b setzt Wohnbaugrundstücke auch im Nahbereich des Baumstamms fest, was zu absehbaren Konflikten aufgrund des ausladenden Geästs führt. Im Rahmen der Neuplanung wird der Baumstandort daher mit seinem Kronentraufbereich in eine gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzte "Öffentliche Grünfläche" eingebunden. Neben dem Schutz des Baumes kann somit die Eingangssituation zum neuen Wohngebiet deutlich aufgewertet werden. Dementsprechend wird die Fläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" verbunden. Dies ermöglicht neben einer nicht näher bestimmten Begrünung des kleinen unter der Baumkrone befindlichen Areals auch bspw. das Anlegen eines Fußweges und Aufstellen einer Bank.

### 7.8.2 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Naturerfahrungsraum"

Der Artenschutzprüfung zufolge weisen im nördlichen Teil des Plangebietes umfangreiche Flächen erhaltenswerte Biotopstrukturen auf. Zwar sollen die Grundstücksflächen westlich und östlich der Teichanlage einer Bebauung zugeführt werden. Jedoch werden große Teilbereiche gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB als Grünflächen festgesetzt. Damit sind diese Gebiete vor schwerwiegenden Eingriffen wie Bebauung oder großflächiger Versiegelung geschützt.

Für das westlich des Teiches gelegene Grundstück schafft der Bebauungsplan die Voraussetzungen auch zur Errichtung eines Kindergartens. Der westlich daran angrenzende Bereich wird als "öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Naturerfahrungsraum'" festgesetzt. Hintergrund dieser Zweckbestimmung ist, dass das Gebiet vielfältige ökologische Strukturen und interessante Geländemerkmale aufweist. Denkbar ist, dass Kinder hier Natur entdecken und ökologische Zusammenhänge begreifen können. Grundsätzlich soll der Bereich aber öffentlich zugänglich bleiben und nicht nur einem begrenzten Kreis zur Verfügung stehen. Mit der Festsetzung als öffentliche Grünfläche und der formulierten Zweckbestimmung sind keine konkret vorzunehmenden Maßnahmen verbunden. Priorität haben die Entwicklung und der Erhalt des Naturraums. In Ergänzung dazu wird für den südlichen Teil der Fläche der Erhalt des wertvollen Baumbestandes vorgeschrieben.

### 7.8.3 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Naturnah gestalteter Grünbereich"

Die den Teich umgebenden Flächen werden gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB als "private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'naturnah gestalteter Grünbereich'" festgesetzt. Das Gewässer mit umgebendem Grün wird möglicherweise dem östlich angrenzenden Grundstück zugeordnet. In Ergänzung der überlagernden Festsetzung zum Erhalt des Baumbestandes beinhaltet die Zweckbestimmung naturnah gestalteter Grünbereich, dass die Fläche zwar als Teil eines Garten genutzt werden kann, aber bei der Gestaltung die kleinräumig anzutref-

fenden, natürlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen und daran angepasste Strukturen zu entwickeln sind.

### 7.9 Wasserfläche

Oberhalb der Abbruchkante sind für die ehemals gewerbliche Nutzung zwei Teiche als Nutzwasserspeicher angelegt worden. Diese werden durch Entnahme von Oberflächenwasser aus der Gebke, nördlich der Autobahntrasse, gespeist.<sup>3</sup> Der südliche, größere Teich wird in das städtebauliche Konzept eingebunden. Für die Fläche des kleineren, nördlich gelegenen Teichs sieht der Bebauungsplan die Verfüllung und Nutzung als Baugrundstück vor.

Vor diesem Hintergrund wird der größere Teich gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB als "Wasserfläche" festgesetzt. Überlagert wird diese Festsetzung wegen der ökologischen Wertigkeit des Gewässers durch eine Erhaltungsvorschrift gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB.

### 7.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

#### 7.10.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Bereich nördlich der Abbruchkante stellt nach gutachterlicher Untersuchung im Bestand einen wertvollen Biotopkomplex aus Wasser- und Landlebensräumen dar.<sup>4</sup> Aus ökologischer Sicht ist die inmitten dieser Strukturen geplante bauliche Nutzung westlich des Teichs kritisch zu bewerten. Um eine Zerschneidung der Lebensräume zu vermeiden und die negativen Auswirkungen einer Bebauung zu mindern, wird gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB eine "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" festgesetzt. Diese soll als Extensiv-Grünland angelegt werden und erstreckt sich in West-Ost-Richtung über das Baugrundstück, welches für die Errichtung des Kindergartens vorgesehen ist. Dieser Grünkorridor verbindet, getrennt nur durch den Fuß- und Radweg, die im Westen festgesetzte öffentliche Grünfläche mit dem zu erhaltenden Teich und seinen Uferzonen. Nicht nur die verbindende Funktion dieser Fläche ist bedeutsam. Durch die mit der Festsetzung verbundene Offenhaltung kommt der Bereich als Teil-Lebensraum auch dem Star zugute.

#### 7.10.2 Dachbegrünung

Auf Grundlage von § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass alle Flachdächer oder flach geneigten Dachflächen (Neigung < 8°) vollflächig zu begrünen sind. Ausgenommen davon sind nur die Teile von Dachflächen, die als Terrassen genutzt werden. Auch eine extensive Dachbegrünung ist zulässig. Diese ist mit geringen technischen und statischen Anforderungen und sehr niedrigen Quadratmeterkosten verbunden. Die Umsetzung der Maßnahme bedeutet somit keine unzumutbare Belastung für den Bauherrn und kann sich für ihn sogar ökonomisch auszahlen. Die Dachbegrünung birgt viele Vorteile. Stichworte sind hier: Wärmedämmung, Schallschutz, Schutz der Dachhaut und damit verlängerte Dachlebensdauer,

---

<sup>3</sup> Zur ökologischen Wertigkeit der Teiche: siehe Kapitel 11.2 dieser Begründung!

<sup>4</sup> "Artenschutzprüfung Stufe I & II zur Erstellung eines rechtsgültigen B-Plans in Meschede, Waldstraße 85"; LökPlan – Conze & Cordes GbR, Daimlerstraße 6, 50609 Anröchte; 21.10.2019

Regenwasserrückhalt, Staub- und Schadstoffbindung, Kleinklimaverbesserung, Teilkompensation der durch bauliche Anlagen erfolgten Versiegelung etc.

#### 7.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB werden außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen die Bereiche, deren Zugänglichkeit aufgrund von dort verlaufenden Leitungen oder wegen der Erreichbarkeit von Grundstücksflächen sichergestellt werden muss, als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten festgesetzt. Damit wird das durch vertragliche Regelungen oder durch Baulast zu begründende Recht im Bebauungsplan vorbereitet:

– GFL-1

Die Gasfernleitung der Thyssengas GmbH wird von einem 6 m breiten Schutzstreifen begleitet. Dieser überlagert im Norden des Plangebietes an der Liegnitzer Straße private Grundstücksflächen sowie Teile der dort festgesetzten öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen. Der Schutzstreifen ist für die Grundstückseigentümer mit Nutzungseinschränkungen verbunden. Die Thyssengas GmbH hat um Berücksichtigung des Schutzstreifens durch Festsetzung einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche gebeten.

– GFL-2

Die Entsorgung des im Gebiet anfallenden Niederschlagswassers erfolgt im Trennsystem. Die Leitungen werden überwiegend im öffentlichen Straßenraum verlegt. Das auf den im Umfeld des Teiches gelegenen Grundstücken anfallende Regenwasser wird allerdings zunächst in das Gewässer eingeleitet und in der Folge in den im Straßenraum verlegten Regenwasserkanal abgeführt. Ebenso wird das aus der Gebke entnommene Oberflächenwasser, welches der Speisung des Teiches dient, von Norden kommend dem Teich zugeführt. Da die Zu- und Ableitungen des Teiches durch private Grundstücksflächen führen, werden ihre Trassen jeweils mit einer 3 m breiten Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Entsorgungsträgers bzw. im Fall der Speisung des Teiches zugunsten des Betreibers zu belasten ist, belegt.

– GFL-3

Das Schmutzwasser wird über eine am Rand des geplanten Regenrückhaltebeckens zu verlegende Leitung in den in der Waldstraße liegenden Schmutzwasserkanal abgeführt. Die Leitungstrasse wird mit einem 3 m breiten Streifen, der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Entsorgungsträgers zu belasten ist, belegt.

– GFL-4

Die Stromversorgung des Gebietes soll ausgehend von der an der Waldstraße vorhandenen Trafostation erfolgen. Die Zuleitung ins Wohngebiet erreicht nach Querung der Waldstraße und der für die Regenrückhaltung festgesetzten Fläche die geplante öffentliche Verkehrsfläche. Für den Leitungsabschnitt im Bereich des Regenrückhaltebeckens wird in Abstimmung mit der Westnetz GmbH eine 1,5 m breite Fläche festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten ist.

## 7.12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### 7.12.1 Einzelbäume

Aus ökologischen Gründen, zur Verbesserung des Mikroklimas im Bereich der Verkehrsflächen und zur Steigerung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes werden an der Liegnitzer Straße und zwischen den unterhalb der Abbruchkante vorgesehenen Parkplätzen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB Standorte für die Anpflanzung großkroniger Laubbäume festgelegt. Da die Aufteilung der Verkehrsfläche nicht bindend festgesetzt ist, werden auch für die Baumstandorte Verschiebungen um bis zu 5 m zugelassen.

### 7.12.2 Gehölzstreifen

Das Plangebiet liegt einige Meter über dem Niveau der Waldstraße, so dass auch die zukünftig möglichen Wohnhäuser über der vorhandenen straßenbegleitenden Bebauung liegen werden. Aus stadtgestalterischen Gründen werden daher entlang der Waldstraße gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB Streifen von 6 bzw. 3 m Breite (Pf-1 / Pf-2) festgesetzt, auf denen abschirmende Gehölzstreifen anzupflanzen sind. Neben den positiven Auswirkungen auf die Gestaltqualität des Straßenraumes und das dortige Kleinklima sind linienhafte, zusammenhängende Biotopstrukturen von hohem ökologischem Wert, insbesondere bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan hinterlegten Pflanzpläne.

### 7.12.3 Bepflanzung der Vorgärten

Zunehmend werden insbesondere in Neubaugebieten Vorgärten nicht begrünt, sondern naturfern mit Stein- oder Schotterdecken sowie Sperrschichten im Bodenaufbau versehen. Aus ökologischer Sicht ist diese Entwicklung äußerst bedauerlich. Derartige Flächen bieten weder Lebensraum noch Nahrung für Kleintiere und befördern damit das Insektensterben. Stein- oder Schotterflächen wirken sich zudem negativ auf das Kleinklima aus. Sie erhitzen sich im Sommer schneller und auf eine wesentlich höhere Temperatur als Grünflächen und speichern überdies die Wärme für einen längeren Zeitraum. Schottergärten beschleunigen somit die im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen zu beklagende Aufheizung insbesondere in den Sommermonaten und mindern im Gegensatz zu kühlenden und Sauerstoff sowie Feuchtigkeit abgebenden Grünflächen erheblich die Aufenthaltsqualität. Das auf den Flächen niedergehende Regenwasser kann zumeist (wenn Sperrschichten eingebaut wurden) nicht in den Boden eindringen, sondern wird in die Kanalisation abgeführt oder es läuft, da eine Speicherung in den oberen Schichten nicht möglich ist, oberflächlich ab. Die Tendenz zu immer mehr Steingärten ist somit nicht nur hinsichtlich der Grundwasserneubildung und der Qualität des Bodens, der Lebensgrundlage für eine Vielzahl von Bodenlebewesen ist, sehr bedenklich, sondern erschwert auch die Bewältigung von Starkregenereignissen.

Schotter- oder Steingärten verstärken in allen Belangen die durch den Klimawandel verursachten Probleme und haben keinerlei Wert für Flora und Fauna. Sie werden daher gemäß § 9 (1) Nr. 16d und 20 BauGB für große Teile der Vorgärtenflächen ausgeschlossen. Gemäß § 25 a BauGB wird für diese Bereiche eine Begrünung durch Anpflanzung heimischer Pflanzen oder durch Einsaat vorgeschrieben. Die Festsetzung bezieht sich lediglich auf Teilflächen der Vorgärten, so dass in ausreichendem Umfang Grundstücksflächen für das Anlegen von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen verbleiben.

#### 7.12.4 Begrünung des Regenrückhaltebeckens

Aus ökologischen Gründen wird gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt, dass das Regenrückhaltebecken mit standortgerechter Graseinsaat vollflächig zu begrünen ist. In den Randbereichen sind Gehölze anzupflanzen. Damit ist eine Versiegelung der Fläche ausgeschlossen. Über die Art der Bepflanzungen ist nach Fertigstellung des Beckens zu entscheiden. Am östlichen Rand der Fläche, entlang der Waldstraße, ist in Ergänzung der nördlich und südlich auf den privaten Baugrundstücken anzulegenden Gehölzstreifen die Pflanzung einer Reihe von standortgerechten Sal- bzw. Strauchweiden vorgeschrieben (Pf-3).

Im Vordergrund aber steht die Funktionsfähigkeit der Anlage; das heißt, jegliche Bepflanzung des Beckens muss sich den hydraulischen und betrieblichen Belangen unterordnen.

#### 7.12.5 Eingrünung der Stellplatzanlage

Die unterhalb der Hochspannungsleitung festgesetzte Fläche für die Anlage von Stellplätzen schließt im Norden an private Gartenbereiche an, im Süden wird sie durch den Grünkorridor begrenzt und im Osten der Anlage verläuft die wichtige Nord-Süd-Wegeverbindungen. Um die Stellplätze von den privaten und öffentlichen Aufenthalts- und Wegeflächen abzuschirmen sowie ein Befahren und Zuparken des anliegenden Fuß- und Radweges aber auch der Grünfläche zu verhindern, werden sie durch gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzte Pflanzstreifen (Pf-4) von mindestens 2 m Breite eingefasst.

### 7.13 Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

#### 7.13.1 Zu erhaltende Einzelbäume

Die Krone der im Einmündungsbereich Liegnitzer Straße / Trebnitzer Weg aufstehenden Eiche weist einen Durchmesser von ca. 25 m auf. Dieser mächtige und den Straßenraum prägende Laubbaum ist aus vielfältigen Gründen zu erhalten und wird gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB entsprechend festgesetzt. Um die Vitalität des nach Ansicht der Biologen gesunden Baumes zu bewahren, sollte die Eiche mit ihrem Wurzelraum vor schädigenden Einflüssen (Rindenverletzungen, Versiegelung, Abladen von Baumaterialien im Wurzelbereich, Wasserentzug durch Baugruben im Nahbereich, etc.) geschützt werden.



*Eiche an der Liegnitzer Straße*



*Kastanie im Süden des Plangebietes*

Im Süden des Plangebietes steht eine ca. 150 Jahre alte Kastanie mit einem Stammumfang von mehr als 2,5 m. Dieser Baum ist schon aufgrund seines Alters und seiner Größe als

unbedingt erhaltenswert zu bewerten. Zudem verfügt er über Habitatstrukturen für Stare, welche auf der Roten Liste der gefährdeten Arten stehen, und wird daher auch aus Gründen des Artenschutzes als zu erhalten festgesetzt.

#### 7.13.2 Zu erhaltende Bäume und Sträucher sowie Gewässer

Vor allem im Bereich der Abbruchkante und südlich des Teiches wurden erhaltenswerte Gehölz- und Baumbestände festgestellt. Zudem ist die Teichanlage ein gesetzlich geschütztes Biotop. Bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes war somit ein Abwägungsprozess zwischen dem Erhalt wertvoller Biotopstrukturen auf der einen Seite und den städtebaulichen sowie privatwirtschaftlichen Interessenslagen auf der anderen Seite geboten.

Nach intensiven Erörterungen konnte ein Weg gefunden werden, wie die beabsichtigten Nutzungen zu realisieren sind und gleichzeitig wertvolle Biotopstrukturen erhalten bleiben können. Neben anderen Festsetzungen ist die gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB getroffene Festsetzung zum Erhalt des Gewässers und des Baumbestandes sowie die vorgenommene Abgrenzung dieser Flächen Ergebnis des Abwägungsprozesses.

#### 7.14 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffsgrundstücken

Der rechnerisch maßgebliche Eingriff in Natur und Landschaft wird durch Überplanung des Walls am südwestlichen Gebietsrand ausgelöst.<sup>5</sup> Alle in der Bilanzierung berücksichtigten Ausgleichsmaßnahmen werden daher gemäß § 9 (1a) BauGB diesem "Eingriffsgrundstück" zugeordnet.

### **8 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW**

"Örtliche Bauvorschriften" sollen aus den baulichen und gestalterischen Merkmalen der ortstypischen Bebauung abgeleitet werden und unterliegen in gewissem Maße auch dem Zeitgeist bzw. der technischen Entwicklung. Der im Jahr 2018 aufgestellte Bebauungsplan Nr. 31.4 formuliert Gestaltungsvorschriften für das nördlich der Liegnitzer Straße gelegene Wohngebiet. Es wird davon ausgegangen, dass diese Regeln zur Gestaltung aufgrund vergleichbarer Rahmenbedingungen auch für das Plangebiet südlich der Liegnitzer Straße Gültigkeit haben. Daher werden sie in wesentlichen Teilen aus dem Bebauungsplan Nr. 31.4 übernommen.

### **9 Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB**

Für den überwiegenden Teil der südlich der Abbruchkante gelegenen Bereiche des Plangebietes besteht der Verdacht auf schädliche Bodenverunreinigungen.<sup>6</sup> Konzepte zur Sanierung der betroffenen Flächen bzw. zur Sicherung der belasteten Böden wurden bereits festgelegt. Mit den zu ergreifenden Maßnahmen muss sichergestellt werden, dass von den Hinterlassenschaften der früheren gewerblichen Nutzungen und den im Gebiet vorgefundenen sonstigen Ablagerungen keine Gefährdung der Gesundheit und Beeinträchtigung der Lebensqualität der zukünftigen Bewohner ausgeht.

---

<sup>5</sup> Siehe dazu Kapitel 11.3 dieser Begründung!

<sup>6</sup> Siehe dazu Kapitel 11.5 dieser Begründung!

Da zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplanes die Sanierung und Sicherung der Altlasten nicht abgeschlossen ist, werden die im Altlastenkataster des Hochsauerlandkreises erfassten Altlastenflächen als Kennzeichnung in den Bebauungsplan übernommen.

## 10 Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB

### 10.1 Hochspannungsleitung

Das Plangebiet wird in West-Ost-Richtung von einer 110 kV-Hochspannungsfreileitung durchquert. Die beiderseits der Leitung zu berücksichtigenden Schutzstreifen von jeweils 16 m Breite unterliegen umfangreichen Nutzungseinschränkungen. So ist dort eine bauliche Nutzung oder auch das Anpflanzen von hochwachsenden Bäumen bzw. Gehölzen ausgeschlossen. Die Leitung mit Mastenstandort und Schutzstreifen wird gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die zu beachtenden Vorschriften bei baulichen oder sonstigen Maßnahmen innerhalb der Schutzstreifen oder im Nahbereich derselben können den Hinweisen des Bebauungsplanes entnommen werden.

### 10.2 Gasfernleitung

Durch die Liegnitzer Straße, die Waldstraße und die Straße Dünnefeldweg verläuft eine Gasfernleitung, die das Plangebiet im Einmündungsbereich Waldstraße / Liegnitzer Straße schneidet. Der Trassenverlauf wird gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Für die nördlichen Randbereiche der Grundstücke an der Liegnitzer Straße sind damit Nutzungseinschränkungen verbunden. Darauf und auch auf die Notwendigkeit, Maßnahmen im 6 m breiten Schutzstreifen bzw. im Nahbereich desselben mit der Thyssengas GmbH abzustimmen, wird im Bebauungsplan hingewiesen.

## 11 Umweltbelange

### 11.1 Artenschutz

Eine Prüfung der Verträglichkeit der geplanten Wohnbebauung mit den Vorgaben des Artenschutzes wurde von dem Anröchter Büro LökPlan vorgenommen.<sup>7</sup> Demnach werden durch das geplante Vorhaben unter Berücksichtigung von Artenschutzmaßnahmen keine Verbotstatbestände i.S.v. § 44 BNatSchG ausgelöst. Die artenschutzrechtliche Prüfung ist Anlage dieser Begründung.

Die in dem Bericht genannten, umfangreichen CEF-Maßnahmen<sup>8</sup> können in dieser Form nicht vollständig umgesetzt werden. So wird im Gutachten empfohlen, bis auf einen kleineren Bereich die Biotopstrukturen des gesamten nordwestlichen Teils des Plangebietes zu erhalten und weiterzuentwickeln. Da die Flächen westlich der Teichanlage einer Bebauung zugeführt werden sollen, kann zwar ein großer Teil der Strukturen erhalten werden, nicht aber der gesamte, von den Gutachtern geforderte Umgriff. Dagegen sind andere CEF-Maßnahmen wie das Anbringen von Staren-Nistkästen oder das Offenhalten der unter der Hochspannungsleitung vorhandenen Grünflächen realisierbar.

---

<sup>7</sup> "Artenschutzprüfung Stufe I & II zur Erstellung eines rechtsgültigen B-Plans in Meschede, Waldstraße 85"; LökPlan – Conze & Cordes GbR, Daimlerstraße 6, 50609 Anröchte; 21.10.2019

<sup>8</sup> CEF (*continuous ecological functionality*) -Maßnahmen: vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen



Vor dem Hintergrund der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde der Bebauungsplan in Abstimmung mit den Gutachtern überarbeitet. Es kann nun davon ausgegangen werden, dass die getroffenen Festsetzungen geeignet sind, das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestände zu vermeiden:

- Die Flächen mit Bindungen für den Erhalt des Baumbestandes – u.a. auch der Quartierbäume für Höhlenbrüter – sind beibehalten worden, wenn auch wegen der geänderten Wegeführung mit etwas anderem Zuschnitt. Neben der unveränderten Festsetzung des im Süden des Plangebietes vorhandenen Quartierbaums des Stars als zu erhalten wurden durch die Fachgutachter bereits im März 2020 an dafür geeigneten Bäumen im Bereich des Teiches 10 Starenkästen angebracht.
- Die Trennung der Grünstrukturen im Umfeld des Teiches von den westlich gelegenen Grünbereichen wird durch Festsetzung einer extensiv zu pflegenden und auch von Amphibien durchquerbaren Grünlandzone aufgehoben.
- Entlang der Waldstraße wird – bis auf die Gebietszufahrt – das Entwickeln eines durchgängigen drei- bzw. fünfreihigen Gehölzstreifens festgesetzt. Für diesen zeigt der Bebauungsplan einen detaillierten Pflanzplan auf, so dass sich aus standortgerechten heimischen Gehölzen eine ökologisch wertvolle und vielfältige, linienhafte Biotopstruktur entwickeln kann.

### 11.2 Schutzstatus Teiche

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind im Zusammenhang mit der früheren gewerblichen Nutzung zwei künstliche Teiche als "Wasserreservoir" angelegt worden. Im Fachkataster des LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW) werden sie auf Grundlage von in den Jahren 2002 und 2005 erfolgten Biotopkartierungen als "Geschütztes Biotop – Naturnahes Stillgewässer" geführt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die Teiche einer detaillierten gutachterlichen Untersuchung unterzogen. Dabei konnte festgestellt werden, dass das nördliche, kleinere Becken die Voraussetzungen für den gesetzlichen Schutzstatus nicht (mehr) erfüllt. Eine Bestätigung durch das LANUV und die offizielle Löschung aus dem Biotopkataster stehen derzeit noch aus. Das größere Hauptbecken wird als bedingt naturnah und gering beeinträchtigt eingestuft. Dieses Gewässer ist weiterhin als gesetzlich geschütztes Biotop anzusprechen. Der Bericht zur gutachterlichen Einordnung des beim LANUV unter der Nummer GB-4615-365 geführten Biotops ist Anlage dieser Begründung.

### 11.3 Eingriffsbilanzierung

Dieser Bebauungsplan "Ziegelei II" wird als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die mit der Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft sind demnach nicht zu bilanzieren und auszugleichen.<sup>9</sup> Jedoch überlagert der Geltungsbereich Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 101 "Alte Ziegelei". Dabei handelt es sich um den Bereich des Lärmschutzwalls im Übergang zwischen dem um die "Ziegeleistraße" vorhandenen Wohngebiet und dem Plangebiet. Für diese Teilfläche wurden durch den Bebauungsplan Nr. 101 Ausgleichsmaßnahmen (Anpflanzen von Gehölzen) festgesetzt und zwischenzeitlich auch umgesetzt. Die nun beabsichtigte Rodung und Abräumung des Walls sind in jedem Fall an anderer Stelle zu kompensieren.

---

<sup>9</sup> Siehe dazu Kapitel 5 dieser Begründung!

Als Ausgleichsmaßnahmen werden durch den Bebauungsplan insbesondere die im Plangebiet anzupflanzenden Gehölzstreifen und die anzulegende extensive Grünlandfläche bestimmt. Ergänzend dazu führen auch die Maßnahmen zur Eingrünung der Stellplatzanlage sowie zur Pflanzung von Straßenbäumen zu einer ökologischen Aufwertung des Gebietes. Die durch Inanspruchnahme des Walls für Baugrundstücke verursachte rechnerische Minderung der ökologischen Wertigkeit um ca. 13.570 Punkte kann durch die festgesetzten Maßnahmen aber nicht vollständig ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Defizit von 5.026 Punkten. Die Eingriffsbilanzierung ist Anlage dieser Begründung.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen wurden in der Vergangenheit bereits durch die Stadt Meschede im Bereich des Naturschutzgebietes "Harmorsbruch" umgesetzt. An der in diesem Zusammenhang erbrachten ökologischen Aufwertung wird der Verursacher des Eingriffs (Grundstückseigentümer bzw. Vorhabenträger) sich rückwirkend durch Kompensationsgeldzahlungen beteiligen und kann so den vollständigen Ausgleich des im Plangebiet "Ziegelei II" zu erwartenden Eingriffs erbringen.

#### 11.4 Klima

Eine bauliche Verdichtung bzw. die Bebauung einer Freifläche kann dazu führen, dass die gewünschte Durchlüftung von Siedlungsflächen behindert wird. Das Plangebiet stellt bislang eine "grüne Insel" inmitten der vorhandenen Wohngebiete dar. Jedoch ist gerade aufgrund dieser umgebenden Bebauung und der im Norden teilweise auf einem Damm verlaufenden Autobahn zu erwarten, dass die aus den nördlich gelegenen Waldgebieten ins Stadtgebiet fließende Frischluft überwiegend durch das Gebke-Tal strömt und das Plangebiet nur tangiert. Es wird daher vermutet, dass die geplante Bebauung keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima im weiteren städtischen Umfeld haben wird.

Auf das Kleinklima wirkt sich die Bebauung dahingehend aus, dass der kühlende Effekt, der von Grünflächen ausgeht, ausbleiben wird. Dies wird im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes spürbar sein. Mit zunehmendem Volumen der im Wohngebiet angelegten Bepflanzungen kann dieser Effekt wiederum abgeschwächt werden. Positiv wird sich auswirken, dass die innere Struktur des zukünftigen Wohngebietes durch einen ausgesprochen hohen Grünflächenanteil geprägt ist.

Durch den Klimawandel bedingte negative Auswirkungen auf das Baugebiet, wie Überschwemmungen der Baugrundstücke oder Abschwemmungen von Oberflächenboden in den bebauten Bereich nach Starkregenereignissen, werden aufgrund der umgebenden Nutzungen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erwartet.

#### 11.5 Altlasten

Im südlichen Teil des Plangebietes wurden in der Vergangenheit eine Ziegelei mit Lehmabbau und ein Betonmischwerk betrieben. Nach Einstellung der gewerblichen Nutzungen wurde die Abbaugrube mit Boden, Felsbruch, Bauschutt und teilweise auch mit Hausmüll sowie Aschen bzw. Schlacken verfüllt. Dementsprechend ist die Fläche unter der Nummer 194615-2038 im Kataster über Altlastenflächen des Hochsauerlandkreises eingetragen. Darüber hinaus sind auch der aus diversen Materialien errichtete Lärmschutzwall (Nr. 194615-2590) sowie der westlich an das Plangebiet anschließende Bereich (Nr. 194615-2597) als Altlastenflächen erfasst.

Im Plangebiet wurden im Rahmen von drei Bodenuntersuchungen in den Jahren 2016, 2017 und 2019 insgesamt 40 Rammkernsondierungen mit Analysen des Bohrgutes durchgeführt.

Punktuell wurden dabei PAK-Werte in einer Größenordnung ermittelt, die nicht mit der beabsichtigten Wohnnutzung vereinbar ist. Zwecks vertiefender Untersuchung sind am 14.01.2020 an 13 Stellen im Plangebiet Baggerschürfe erfolgt. Das Material des abzutragenden und entlang der Waldstraße wieder einzubauenden Lärmschutzwalls wurde mit Hilfe von Handbohrungen an drei verschiedenen Punkten begutachtet und im Januar 2020 folgte die chemische Untersuchung von im Plangebiet gesammeltem Wasser. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen werden kontinuierlich weitere Untersuchungen zur Belastung der Böden vorgenommen.

Vor dem Hintergrund der Ergebnisse der bislang erfolgten Begutachtungen und Analysen wurde für das Plangebiet ein Konzept zum Umgang mit den vorgefundenen Bodenbelastungen vereinbart. Dieses beinhaltet die nach derzeitigem Kenntnisstand festgelegte räumliche Abgrenzung von Teilflächen, denen unterschiedliche Maßnahmen zugeordnet sind. So besteht für einige Grundstücksflächen im Südosten des Plangebietes und für die Bereiche oberhalb der Abbruchkante, im Norden des Geltungsbereiches, kein Handlungsbedarf. Für die übrigen Flächen wird eine Zweiteilung vorgenommen:

- Sanierung: Ein großer Teil der Grundstücksfläche soll saniert werden, d.h. die vorhandenen Auffüllungen werden bis auf den gewachsenen Boden abgetragen, sachgerecht entsorgt und mit sauberem Boden aufgefüllt. Damit kann das Vorkommen von Bodenbelastungen in diesen Teilbereichen ausgeschlossen werden.
- Sicherung: Für den übrigen Bereich ist die Sicherung möglicher Altlasten vorgesehen, d.h. potenziell belastete Böden sollen mit einer mindestens 60 cm dicken Schicht sauberen Bodens verfüllt werden. Damit ist bspw. der Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze unterbrochen. Sofern in dem als gesichert bezeichneten Bereich eine Unterkellerung beabsichtigt ist, muss der aufgetragene, saubere Boden wieder abgenommen und separiert gelagert werden, um ihn ggf. wiederverwenden zu können. Der Aushub aus den tieferliegenden Bodenschichten ist gesondert zu entsorgen.

Mit Umsetzung des so entwickelten Maßnahmenplans kann eine von Altlasten ausgehende Gefährdung der zukünftigen Bewohner weitestgehend ausgeschlossen werden.

Neben der Kennzeichnung der im Altlastenkataster des Hochsauerlandkreises erfassten Altlastenflächen wird im Bebauungsplan ausführlich auf die Altlastenthematik hingewiesen. Eine Abbildung gibt einen ersten Überblick über die voraussichtliche Abgrenzung von Sanierungs- und Sicherungsflächen. Jedoch ist anzumerken, dass sich diesbezüglich aufgrund der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes noch nicht abgeschlossenen Bodenuntersuchungen Änderung ergeben können.

Zusätzlich zu den Inhalten und Hinweisen des Bebauungsplanes ist vorgesehen, jedem Erwerber eines Grundstücks die für ihn relevanten Informationen zum Thema Altlasten schriftlich zusammengefasst zu übergeben.

#### 11.6 Grundwasser

Bei den in Verbindung mit der Beurteilung der Altlastensituation in den letzten Jahren durchgeführten 40 Rammkernsondierungen bis zu einer Tiefe von ca. 4 m unter Gelände ist Grundwasser nicht in Erscheinung getreten. Es wird daher davon ausgegangen, dass das Schutzgut Grundwasser von den geplanten Maßnahmen nicht berührt ist und auch diesbezügliche Wechselwirkungen ausgeschlossen werden können.

## 12 Ver- und Entsorgung

### 12.1 Versorgung

Aufgrund der Lage inmitten bestehender Wohngebiete ist die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Trinkwasser und Strom sichergestellt.

Die angemessene Versorgung mit Löschwasser sowie die erforderlichen Hydrantenstandorte sind im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanungen zu berücksichtigen. In Abstimmung mit der Feuerwehr und dem Wasserwerk bzw. dem Wasserbeschaffungsverband ist der Nachweis der angemessenen Löschwasserversorgung zu führen.<sup>10</sup>

### 12.2 Entsorgung

Gemäß § 51a LWG ist das Niederschlagswasser, welches auf den neu zu bebauenden Grundstücken anfällt, vor Ort zu versickern oder zu verrieseln bzw. ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Für das nördlich des Geltungsbereiches geplante Wohngebiet "Schützenhaus Nord / Liegnitzer Straße" wurden 2017 eine Baugrunduntersuchung und ein Baugrundgutachten erstellt. Demnach sind die dortigen Böden nur schwach durchlässig und eignen sich nicht für eine dezentrale Versickerung des im Gebiet anfallenden Regenwassers. Es wird davon ausgegangen, dass sich der Bodenaufbau im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes "Ziegelei II" vergleichbar darstellt.

Hinsichtlich der Entsorgung des Schmutz- und des Niederschlagswassers im Trennsystem ist ein detailliertes Entwässerungskonzept erarbeitet worden. Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird einem Regenrückhaltebecken zugeführt, welches aufgrund der topographischen Gegebenheiten im Süden des Geltungsbereiches an der Waldstraße angelegt wird. Von hier aus kann das Wasser gedrosselt in den östlich der Waldstraße vorhandenen Graben und über diesen in die "Kleine Gebke" eingeleitet werden, die wiederum in die Ruhr mündet.

## 13 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Weder im Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch im unmittelbaren Umfeld befinden sich denkmalgeschützte Gebäude. Erkenntnisse zu Bodendenkmälern liegen nicht vor. Ein Hinweis zur Vorgehensweise beim Auffinden von Bodendenkmälern hat in den Bebauungsplan Eingang gefunden.

## 14 Flächenbilanz

Das städtebauliche Konzept sieht im südlichen Teil des Plangebietes die Entwicklung von 37 Baugrundstücken mit einer Durchschnittsgröße von ca. 640 m<sup>2</sup> vor. Im nördlichen Bereich ist jeweils eine große Grundstücksfläche westlich (4.310 m<sup>2</sup>) und östlich (4.920 m<sup>2</sup>) der Teichanlage skizziert. Für den Bereich westlich des Teiches wird die Errichtung eines Kindergartengebäudes in Erwägung gezogen. Östlich des Teiches soll voraussichtlich ein Mehrfamilienhaus entstehen. Nördlich des Teiches steht eine Fläche von 1.450 m<sup>2</sup> zur Verfügung, die möglicherweise ebenfalls mit einem Mehrfamilienhaus bebaut wird. Im Einmündungsbereich Liegnitzer Straße / Waldstraße verbleibt eine Fläche von ca. 840 m<sup>2</sup> Größe, die vermutlich in zwei Baugrundstücke geteilt wird. Die Grundstücksteilung wird im Bebauungsplan nur

---

<sup>10</sup> Verfügbarkeit von Löschwasser: 800 l/min. für die Dauer von 2 Stunden / Entnahmestellen in Abständen von ca. 100 m / Löschwassermenge insgesamt in einem Radius von 300 m

unverbindlich dargestellt. Die Zahl der Grundstücke und ihre Größe sind somit nicht zwingend festgeschrieben.

Die Flächenbilanz stellt sich im Geltungsbereich wie folgt dar:

Ifd. Nr.		Fläche in m <sup>2</sup>	%	
<b>1</b>	<b>Baugrundstücke, incl. Grün+Teich</b>	<b>41.247,8</b>	<b>76,5</b>	
	davon:			
1.1	überbaubare Grundstücksfläche	13.786,1	GRZ 0,4	
1.2	nicht überbaubare Grundstücksfläche	27.461,7		
	in 1.2 sind enthalten:			
1.2.1	Flächen mit Pflanzbindungen	734,5		
		1.154,8		
1.2.2	private Grünflächen / Wasserfläche	4.476,4	private Grünflächen	
		2.047,2	Wasserfläche	
1.2.3	Flächen für Stellplätze	1.150,6	private Verkehrsflächen	
<b>2</b>	<b>öffentliche Verkehrsflächen</b>	<b>8.043,9</b>	<b>14,9</b>	<b>öff. Verkehrsflächen</b>
<b>3</b>	<b>öffentliche Grünflächen</b>	<b>4.000,7</b>	<b>7,4</b>	<b>öffentliche Grünflächen</b>
<b>4</b>	<b>Flächen f. Versorgungsanlagen</b>	<b>644,9</b>	<b>1,2</b>	<b>Flächen für Versorgungsanl.</b>
	<b>Plangebiet, gesamt</b>	<b>53.937,3</b>	<b>100,0</b>	

Arnsberg, 17.09.2020

Dipl.-Ing. Doris Vielhaber / Stadtplanerin AK NW

#### **Anlagen:**

Artenschutzprüfung

Ausführungen zum Status und zur gutachterlichen Einordnung GB-4615-365

Eingriffsbilanzierung