

Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 154 „Königsberger Straße“

(Verfahrensstand: Satzungsbeschluss)

Inhalt:

1. Vorbemerkungen
2. Anlass und Zielsetzung der Bebauungsplanaufstellung
3. Begrenzung des Geltungsbereiches
4. Vorgaben des Flächennutzungsplanes
5. Zur Bauernsiedlung -- Frage, ob generell zukünftige Nachverdichtungen schützenswerte baugestalterische Eigenarten und Vorzüge der Bauernsiedlung beeinträchtigen oder zunichte machen würden
6. Die Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 154 „Königsberger Straße“
7. Grünordnung
8. Denkmalschutz
9. Aktiver Immissionsschutz
10. Kampfmittel / Altlasten
11. Erschließung, Ver- und Entsorgung / Anforderungen des § 51a Landeswassergesetz / Abfallbeseitigung / Boden- und Bauschuttmassen
12. Schutzgebiete; Zur Umwidmungssperrklausel und zur Bodenschutzklausel; Zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung; Artenschutzrechtliche Prüfung
13. Flächenbilanz
14. Bodenordnung; Kosten und Realisierung von Aufschließungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen
15. Eingeflossene Anregungen aus der Beteiligung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
16. Eingeflossene Anregungen aus der eingeschränkten erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Anlagen:

- Anlage 1: Auszug aus der Deutschen Grundkarte i. M. 1: 5.000 mit Kenntlichmachung der Bauernsiedlung, des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5a „Breslauer Straße / Bauernsiedlung“ und des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 154 „Königsberger Straße“ (Übersichtskarte)
- Anlage 2: Gutachten des Planungsbüros Bühner, Röntgenstraße 10, 59757 Arnsberg, mit dem Titel: „Bebauungsplan Nr. 154 „Königsberger Straße – Nachverdichtung zugunsten der Wohnnutzung in den rückwärtigen Gartenzonen der Grundstücke Königsberger Straße 3, 5, 7 und 9“ vom 19.11.2013

Abkürzungen:

FNP : Wirksamer Flächennutzungsplan der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

1. Vorbemerkungen

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede fasste am 17.10.2013 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 154 „Königsberger Straße“ und beauftragte den Bürgermeister, das Bauleitplanverfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) nach den (Verfahrens-) Regeln für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren in Verbindung mit § 13 BauGB „Vereinfachtes Verfahren“ durchzuführen. Das Amtsblatt Nr. 16 vom 31.10.2013 enthielt die Bekanntmachung des Zeitpunktes der Bürgerinformationsveranstaltung am 19.11.2013 und des sich anschließenden Auslegungszeitraumes vom 20.11.2013 bis 19.12.2013.

Zusätzlich informierte die Kreis- und Hochschulstadt Meschede mit Schreiben vom 06.11.2013

- die Eigentümerschaften der im Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung gelegenen Grundstücke und
- die Eigentümerschaften der angrenzenden Grundstücke

von der Bürgerinformationsveranstaltung und dem Auslegungszeitraum und bat um Abgabe einer Stellungnahme. Mit Schreiben vom 06.11.2013 informierte die Kreis- und Hochschulstadt Meschede ferner die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend und bat diese um Abgabe einer Stellungnahme.

Die Bürgerinformationsveranstaltung fand am Dienstag, dem 19.11.2013 um 19.00 Uhr im Raum 2 des Evangelischen Gemeindehauses an der Johanneskirche, Von-Westphalen-Straße 9, 59872 Meschede statt. Am 06.02.2014 beschloss der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede über die vorgetragenen Anregungen, den geänderten Bebauungsplan als Entwurf und des Weiteren, eine eingeschränkte erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB aufgrund der Verschwenkung der Einmündungstropfete der Erschließungsstraße durch zu führen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom Dienstag, dem 11. Februar 2014 bis Dienstag, dem 04. März 2014 einschließlich.

Zeitlich parallel benachrichtigte die Kreis- und Hochschulstadt Meschede mit Schreiben vom 07.02.2014

- die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- die von den Änderungen betroffenen Grundstückseigentümerschaften der im Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung gelegenen Grundstücke und
- die Eigentümerschaften der Grundstücke, die der Verschwenkung der Einmündungstropfete benachbart sind bzw. dieser gegenüber liegen (außerhalb des Geltungsbereiches)

mit Schreiben vom 07.02.2014 von der öffentlichen Auslegung und bat um Abgabe ihrer Stellungnahme. Am 03.04.2014 beriet und entschied der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede über die eingegangenen Stellungnahmen und fasste den Satzungsbeschluss.

Zum Begriff „Innenentwicklung“ und zu weiteren Voraussetzungen:

Dem Begriff „Innenentwicklung“ unterfallen auch Maßnahmen der Nachverdichtung auf einer relativ kleinen Grundfläche von maximal 20.000 qm i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO, welche im vorliegenden Fall unterschritten wird. Auch die gesetzlich vorgeschriebene Verpflichtung, wonach im beschleunigten Verfahren darauf zu achten ist, dass dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen wird, ist erfüllt, da unbebaute rückwärtige Gartenzonen in Bauplätze für Einfamilienhäuser umgewandelt werden und damit auch arbeitsmarktwirksame Investitionen verbunden sind.

Das Verfahrensregime des § 13a BauGB ermächtigt zum Verzicht auf zeitaufwendige Prüfungsvorgänge und Darlegungslasten wie nachstehend dargelegt:

Zum Entfall von Ausgleichsmaßnahmen, zum Entfall der Umweltprüfung und zu weiteren Erleichterungen:

Fest zu halten ist, dass bei dieser Bauleitplanung die festgesetzte Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 qm nicht überschreitet. Demzufolge kann gem. § 13a Abs. 1 und 2 BauGB diese Bauleitplanung im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ erfolgen, wonach Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig gelten; Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und eine Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen sind demzufolge nicht erforderlich.

Da im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB anzuwenden sind, entfällt in diesem Regime auch

- die Umweltprüfung,
- die Niederlegung eines Umweltberichtes,
- die Angabe, welche Umweltinformationen verfügbar sind,
- die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB und
- die Überwachung der Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB.

2. Anlass und Zielsetzung der Bebauungsplanaufstellung

Einwohner aus der Königsberger Straße beantragten mit Schreiben vom 19.6.2012, dass für den rückwärtigen Bereich der Grundstücke Königsberger Straße 3, 5, 7 und 9 (= Antragsbereich) ein Bebauungsplan aufgestellt werden sollte, um Bauland für den Bau von Einfamilienhäusern zu schaffen. Die Eigentümerschaften der genannten Grundstücke Königsberger Straße 3, 5, 7 und 9 (= Antragsbereich) stimmten diesem Antrag zu.

Am 13.12.2012 beschloss der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede,

- dass die Frage, ob generell zukünftige Nachverdichtungen schützenswerte baugestalterische Eigenarten und Vorzüge der Bauernsiedlung beeinträchtigen oder zunichte machen würden, zu verneinen ist;
- dem Antrag vom 19.6.2012 im Grundsatz zu folgen und
- dass ein Entwurf für eine Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Breslauer Straße / Bauernsiedlung“ vorgelegt werden soll.

Fest zu stellen ist, dass es städtebaulich sinnvoll ist, die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung zugunsten der Wohnnutzung in den rückwärtigen Gartenzonen der übergroßen Grundstücke Königsberger Straße 3-23 (ungerade) zu schaffen, da der Wohnstandort günstig gelegen ist. Aufgrund der Nähe und der daraus folgenden fußläufigen Erreichbarkeit der privaten und öffentlichen Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Schulen, Sportanlagen, Läden für die Deckung des kurzfristigen bis mittelfristigen Bedarfs, Kirche, Schützenhalle usw.) weist der Standort große Vorteile aufgrund kurzer Wege insbesondere für Familien mit Kindern auf und trägt tendenziell zu einer Stabilisierung von Infrastruktureinrichtungen im Nahbereich bei.

3. Begrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich ist wie folgt abgegrenzt:

Im Südwesten: Südwestgrenze des Grundstückes Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 3, Flurstück 913 (= Königsberger Straße 23);

Im Südosten: Nordwestgrenze der Grundstücke Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 3, Flurstücke 1408 und 2670 (Katholische Marien-Grundschule/Elisabeth-Schule, Förderschule und Johaneskindergarten), sodann etwa 25m vor der Von-Westphalen-Straße abknickend und etwa in Ost-West-Richtung über die Parzelle 2670 nach Osten verlaufend und auf die Von-Westphalen-Straße stoßend;

Im Nordwesten: Linie im Parallelabstand von etwa 40m bis 50m südlich der Straßenparzelle der Königsberger Straße durch die Grundstücke Königsberger Straße 3-23 etwa mittig hindurch laufend;

Im Nordosten: Südwestgrenze der Grundstücke Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 3, Flurstücke 2547 und 2548 (= Von-Westphalen-Straße 9b und 9c).

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 3, Flurstücke 893 tlw., 895 tlw., 897 tlw., 899 tlw., 901 tlw., 903 tlw., 905 tlw., 907 tlw., 909 tlw., 911 tlw., 913 tlw. und 2670 tlw. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 7.174 m².

4. Vorgaben des Flächennutzungsplanes

Planinhalt des wirksamen Flächennutzungsplanes der Kreis- und Hochschulstadt Meschede im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 154 „Königsberger Straße“ ist die Darstellung einer Wohnbaufläche. Es besteht demzufolge keine Abweichung zwischen der Nutzungskonzeption und dem wirksamen

FNP. Demzufolge wird dem Anspruch des § 8 Abs. 2 BauGB Genüge getan, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

5. Zur Bauernsiedlung -- Frage, ob generell zukünftige Nachverdichtungen schützenswerte baugestalterische Eigenarten und Vorzüge der Bauernsiedlung beeinträchtigen oder zunichte machen würden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 154 liegt im unmittelbaren Nahbereich der vorhandenen Baustrukturen im Süden der Bauernsiedlung, und zwar in gegenwärtig unbebauten rückwärtigen Gartenzonen, die vormals als Agrarland zu den Nebenerwerbsstellen der Bauernsiedlung gehörten (s. Anlage 1 zur Begründung). Daher befassten sich der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaft und der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede in einer ausführlichen Grundsatzdiskussion mit der vorliegenden Ortsbildqualität der Bauernsiedlung und der Frage ihrer Schutzwürdigkeit. Einzelheiten hierzu gehen aus der Vorlage VO/8/381 vom 14.09.2012 hervor. In der Sitzung am 13.12.2012 fasste der Rat sodann u. a. folgende Beschlüsse:

„Grundsatzbeschluss zu der Frage, ob die Bauernsiedlung baugestalterische Eigenarten und Vorzüge aufweist, die schützenswert und erhaltenswert sind

a.

Der Rat der Stadt Meschede stellt fest, dass aufgrund

- der Vielfalt der verwendeten Materialien und der Vielfalt baulicher Lösungen für Anbauten, Aufstockungen und Dachausbauten in der ehemaligen Bauernsiedlung seit 1954 und
- der abweichenden Charakteristik der eingelagerten Zusatzbauten aus der 1. und 2. Nachverdichtungsphase

von einer einheitlichen Bebauung mit einer prägenden baugestalterischen Eigenart, die zu schützen und zu erhalten wäre, nicht mehr gesprochen werden kann. Die Baugestaltung hat damit so wesentliche Einbrüche erfahren, dass die Siedlung als Gesamtheit keine schützenswerten baugestalterischen Eigenarten und Vorzüge mehr aufweist.

Der Rat der Stadt Meschede beschließt daher, für das Gebiet der Bauernsiedlung von dem Erlass einer Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt abzusehen.

Ungeachtet dessen würde eine Erhaltungssatzung die ungenügende Wohnflächenbemessung in den Gebäuden der ehemaligen Nebenerwerbsstellen tendenziell zementieren, was abzulehnen ist.

b.

Der Rat der Stadt Meschede stellt weiterhin fest, dass die weitere Frage, ob generell zukünftige

- Nachverdichtungen auf bislang baulich minder genutzten Wohngrundstücken in Form von Gebäuden auf zusätzlichen Bauplätzen
- Ersatzgebäude nach Abriss des Baubestandes
- Umbauten im Bestand
- Dachausbauten, welche Änderungen der Dachneigungen und zusätzliche Dachaufbauten verursachen
- Erweiterungen der Grundflächen durch Anbauten

schützenswerte baugestalterische Eigenarten und Vorzüge der Bauernsiedlung beeinträchtigen oder zunichte machen, zu verneinen ist“.

6. Die Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 154 „Königsberger Straße“

Planungsrechtlich handelt es sich vor der Überplanung um eine nicht überbaubare Grundstücksfläche in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Das Gelände ist nicht erschlossen. Demzufolge ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen für eine Wohnnutzung auf den Grundstücken Königsberger Straße 3-23 (ungerade) zu schaffen.

Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Baugestaltung

Zur Art der baulichen Nutzung:

I.

Der Bebauungsplan Nr. 154 „Königsberger Straße“ setzt als Art der baulichen Nutzung ein "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 mit folgenden Feinsteuerungen fest:

Der Bebauungsplan Nr. 154 „Königsberger Straße“ schließt „Anlagen für sportliche Zwecke“, die nach der BauNVO 1990 als allgemein zulässig vorgesehen sind, auf der Rechtsgrundlage des § 1 Absatz 5 BauNVO 1990 als unzulässig aus, da die öffentliche Straßenverkehrsfläche -- Mischfläche -- mit 5 m Breite sehr eng gehalten ist. Eine ausreichende Leistungsfähigkeit für beträchtliche zu- und abfließende Besucherströme liegt daher nicht vor. Des Weiteren begründet sich der Ausschluss auch deshalb, um die Wohnruhe in dem vollständig bebauten Umfeld nicht zu beeinträchtigen.

Der Bebauungsplan Nr. 154 „Königsberger Straße“ schließt die nach § 4 Abs. 3 BauNVO 1990 als ausnahmsweise zulässig vorgesehenen Arten von Nutzungen

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

auf der Rechtsgrundlage des § 1 Absatz 6 BauNVO 1990 aus,

- da bezogen auf Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen die öffentliche Straßenverkehrsfläche -- Mischfläche -- mit 5 m Breite sehr eng gehalten ist und eine ausreichende Leistungsfähigkeit für beträchtliche zu- und abfließende Besucherströme nicht vorliegt und
- da bezogen auf Gartenbaubetriebe und Tankstellen ohnehin ein ausreichendes Flächenangebot nicht vorhanden ist und
- da ferner Tankstellen aufgrund ihrer betriebsbedingten Emissionen und der von ihnen ausgelösten zu- und abfließenden KFZ-Verkehre nicht in dieses Wohngebiet einbezogen werden sollen, um die Wohnruhe in dem weitgehend bebauten Umfeld nicht zu beeinträchtigen.

Ohnehin machen Tankstellen und Gartenbaubetriebe einen übermäßig großen Flächenanspruch geltend, der in der geringen überbaubaren Grundstückstiefe von ca. 21 m nicht realisierbar ist.

Die Zulässigkeit von max. zwei Wohneinheiten pro Gebäude begründet sich mit der Zielsetzung, dass nur ein begrenzter KFZ-Verkehrsstrom in die beengte Örtlichkeit hineingezogen werden soll.

II.

Der Bebauungsplan widmet des Weiteren in dem Kirchengrundstück Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 3, Flurstück 2670 eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ als „nicht überbaubare Grundstücksfläche“, um

- einen geplanten Mischabwasserkanal und
- eine Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten ist

festzusetzen.

Zum Maß der baulichen Nutzung im "Allgemeinen Wohngebiet":

Der Bebauungsplan Nr. 154 „Königsberger Straße“ trifft folgende Festsetzungen, um auch den Bau geräumiger Wohngebäude zu ermöglichen und speziell ein 2. Vollgeschoss im Dach mit einer starken Schicht Wärmedämmung zuzulassen:

- a. Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) mit max. Z=II
- b. Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) mit max. GRZ 0,4
- c. Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) mit max. GFZ 0,8
- d. als Gewährleistung für eine nachbarverträgliche Höhenentwicklung: Festsetzung der höchstzulässigen Gebäudehöhe (Gebäudeoberkante, Firsthöhe) mit 9,80 Metern über gewachsenem Boden, gemessen als lotrechter Abstand zwischen der Gebäudeoberkante/Firstoberkante und dem gewachsenen Boden (Terrain) an der Gebäudeecke bergseitig, an der der gewachsene Boden am höchsten über Normalnull (NN) ansteht.

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke für Einzelhäuser wird mit der Grundflächenzahl auf GRZ 0,4 und der Geschossflächenzahl auf GFZ 0,8 begrenzt. Aufgrund der gewählten Bemessung in den Grundstücken für Einzelhäuser ergibt sich z. B. bei einem 500 qm großen Grundstück eine zulässige und ausreichende Grundfläche von 200 qm für das Hauptgebäude und einschließlich für

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

die bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO 1990 mitzurechnen sind.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl 0,8 korrespondiert mit der Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen bei einer Grundflächenzahl von 0,4.

Dieser Festsetzungskombination von Zahl der Vollgeschosse = maximal II und der festgelegten maximalen Gebäudeoberkante/Firstoberkante liegen folgende Überlegungen zu Grunde:

I.

Die Festsetzungen erlauben eine ausreichende Kellersockelhöhe bergseits bezogen auf Terrain und damit Vorteile in Bezug auf die Ableitung des Oberflächenwassers auf dem Baugrundstück. Das Gelände steigt von Süden nach Norden mit rund 7 % Neigung an. Erzwungene Kellersockel-Oberkanten unter ansteigendem Geländeniveau (erzwungene Abgrabungen) allein aufgrund zu eng bemessener maximaler Gebäudeoberkanten werden somit vermieden.

II.

a) Um auch Niedrigenergiehäuser mit einer starken Schicht Wärmedämmung von ca. 0,50 m Stärke errichten zu können und des Weiteren den Wunsch vieler Familien mit Kindern, das Dach auszubauen, zu berücksichtigen, wurde die Gebäudeoberkante auf das genannte Maß begrenzt. Das maximale Gebäudehöhenmaß beinhaltet beispielsweise neben einer Sockelhöhe von 0,30 m über Terrain bergseits eine Erdgeschosshöhe von 2,75 m im aufgehenden Mauerwerk, eine Drenpelhöhe von 0,90 m und die erwähnte Schicht Wärmedämmung von ca. 0,50 m im Dachraum. Mit diesen Abmessungen wird bei einem Haus von 10 m x 12 m Außenmaß und 45° Dachneigung (ohne Dachgauben) bereits ein 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss erreicht, denn § 2 der Landesbauordnung definiert als Vollgeschoss ein Geschoss mit geneigten Dachflächen, wenn es eine Höhe von 2,30 m über mehr als drei Viertel seiner Grundfläche hat; die Höhe wird gemessen von der Oberkante Fußboden bis Oberkante Dachhaut, d. h. unter Einschluss der Wärmedämmschicht, welche je nach Baukonzeption auch auf den Dachsparren liegen kann. Auch schon bei einem Gebäude von 10 m x 12 m Außenmaß und 35° Dachneigung (ohne Dachgauben), einer Drenpelhöhe von 0,90 m und der erwähnten Schicht Wärmedämmung von ca. 0,50 m im Dachraum, wird rechnerisch bereits ein 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss erreicht. Eine Begrenzung auf Z=I würde einen geräumigen Dachausbau verhindern. Somit wird mit der Höchst-Zulässigkeit von Z=II auch vermieden, dass Grundeigentümerschaften nachträglich den Keller / die Garage für die Wohnnutzung um nutzen oder Räume anbauen müssen, weil ein geräumiger Dachausbau für Wohnzwecke nicht möglich ist.

b) Unter der festgesetzten Gebäudeoberkante ist auch eine Gebäudekonzeption mit zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk und einem Dach mit niedriger Dachneigung möglich.

c) Durch Festlegung des Zusammenspiels von maximaler Geschosszahl und der maximalen Gebäudeoberkante wird in allen genannten Fällen der optische Eindruck eines traditionellen Einfamilienhausgebietes gewahrt.

Zur überbaubaren Grundstücksfläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 154 „Königsberger Straße“ bezieht die bislang unbebauten rückwärtigen Gartenzonen in einer Tiefe von ca. 35 ein. Innerhalb dieses Streifens bemisst sich die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche aufgrund der gezogenen Baugrenzen auf 21 m, um hierdurch eine geräumige Ausnutzbarkeit der erwähnten Grundstücke zum erhalten.

Zur Bauweise

Die Bauweise wird als offene Bauweise mit der Einengung auf Einzelhäuser festgesetzt, um aufgrund des damit vorgeschriebenen seitlichen Grenzabstandes eine aufgelockerte Bebauung mit Einfamilienhauscharakter zu erreichen.

Zu den baugestalterischen Vorschriften

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 154 „Königsberger Straße“ in einen Baubestand eingebettet ist, der einen ausgeprägten Schwarz-Weiß-Charakter aufweist, ist es städtebaulich erforderlich, örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Durchführung baugestalterischer Absichten festzusetzen, um das Ortsbild einschließlich seines charakteristischen Baubestandes zu bewahren und Neubaumaßnahmen diesem anzupassen. Unter dieser Zielsetzung werden Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 86 der Bauordnung als Rahmenfestsetzungen getroffen. Hierdurch soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die ortstypische Bauweise und Farbgebung gesichert werden. Unter diesen Zielsetzungen erfolgte die Festlegung von Gestaltungsvorschriften gem. § 86 Abs. 4 BauO NRW als Festsetzungen in dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 154 „Königsberger Straße“ wie nachstehend ausgeführt:

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 der Bebauungsplan Nr. 154 „Königsberger Straße“ keine Vorschriften über Dachformen. Damit sind auch zum Beispiel Pultdächer, gegeneinander versetzte Pultdächer, Mansarddächer und Walmdächer zulässig, um die Bauwerberinnen/Bauwerber nicht mehr als erforderlich in der Gestaltungsfreiheit zu binden. Die in diesem Beschluss vom 29.10.2008 festgelegte Mindest-Dachneigung von 20° wird übernommen. Der Bebauungsplan Nr. 154 „Königsberger Straße“ setzt aber eine Maximaldachneigung von 45° fest, so dass ein Gestaltungsbruch in Bezug auf den benachbarten Baubestand, der im Wesentlichen 45°-Dächer aufweist, ausgeschlossen ist.

Für sonstige bauliche Anlagen, wie z.B. überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude und für untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. Wintergarten und Dachterrasse sind keine Mindest-Dachneigungen vorgeschrieben.

Nebenfirste und Dachaufbauten sind zur Unterordnung in die Dachfläche ferner mit einem Abstand von mindestens 0,50 m unterhalb des Dachfirstes anzusetzen (in der Dachebene gemessen).

Dachaufbauten: Zulässig sind Dachaufbauten nur bei einer Dachneigung des Hauptgebäudes von 35° und über 35°, um unproportionale Verhältnisse im Maß dieser Dachelemente zur (verbleibenden) Dachfläche, insbesondere das Überwiegen der Baumasse dieser Dachelemente in der Dachfläche aus der Perspektive des Fußgängers zu vermeiden. Zur Unterordnung in die Dachfläche soll die Länge der Dachaufbauten maximal 2/3 der traufseitigen Dachlänge betragen. Als Dacheindeckung ist ausschließlich nur die Verwendung von anthrazitfarbenem Material zulässig. Die Dachüberstände sollen sowohl traufseitig als auch am Giebel (Ortgang) maximal 0,70 m (= ein Sparrenfeld) betragen, wobei größere Dachüberstände im Bereich von Terrassen, Balkonen und Hauseingängen sowie im Bereich von Abstellräumen für Fahrräder und Geräte als Wetterschutz zulässig sind. Drempele sind zulässig.

Maßnahmen zur ökologischen Dachgestaltung (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und in das Dach hineinragende Glasflächen, Dachbegrünung) sind gemäß dem Beschluss des Rates der Kreis- und Hochschulstadt Meschede vom 21.11.1996 unter bestimmten Bedingungen grundsätzlich möglich.

Die Wandflächen der Gebäude sind nur zulässig mit weißem Material sowie mit Holzverbretterung (holzfarben oder weiß). Giebel und Teilwandflächen können in schieferfarbenem Material (anthrazit) ausgeführt werden. „Weiß“ ist definiert durch die RAL-Nummern 1013, 9001, 9003 oder 9010 des „Deutschen Institutes für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V., Sankt Augustin“. Andere Farbtöne sind nicht zulässig.

Konsequenzen:

Es ergibt sich aus der Sicht der Bauwerberinnen und Bauwerber eine größtmögliche Breite von Wahlmöglichkeiten zur angestrebten Dachform. Auch der geräumige Ausbau des Dachraumes wird durch das Zusammenspiel der festgesetzten maximalen Höhe der Dachoberkante mit der maximalen Zahl der Vollgeschosse (Z) von $Z=H$ erleichtert. Auch kostengünstige Pultdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer sind zulässig. Lediglich das Flachdach und andere flach geneigte Dächer als Dachform sind bei den Hauptgebäuden nicht zulässig. Die Systeme zur rationalen Energieverwendung sind vielseitig verwendbar und baulich anpassungsfähig, so dass es nicht erforderlich ist, die Dachfirste in eine bestimmte Himmelsrichtung durch Festsetzungen zu orientieren.

Würdigung:

Aus den festgesetzten Maßen resultieren keine Baumassen, die dazu führen, dass die Nutzungen auf den angrenzenden Grundstücken durch die Nachverdichtung und speziell durch zusätzliche Verschattungen und Baumasseneinwirkungen unzumutbar beeinträchtigt werden, weil für den gesamten Bebauungsplangeltungsbereich die zulässige Oberkante bzw. Firsthöhe der möglichen Gebäude mit einem verträglichen Maß von 9,80 m als Höchstgrenze festgesetzt wird.

Im Einzelnen:

Für die südlich angrenzenden Nutzungen, also für den Johanneskindergarten und die Katholische Marien-Grundschule/Elisabeth-Schule, Förderschule, ist auszuführen, dass die zusätzlichen Bauplätze im Nordwesten an diese anschließen und demzufolge eine zusätzliche Verschattung vollständig ausge-

geschlossen ist. Des Weiteren wird die entstehende Baumassenwirkung durch die vorgelagerte Erschließungsstraße und die großen Abstände gemindert.

Im Osten schließen sich die Grundstücke Von-Westphalen-Straße 9b und 9c an, deren Gebäude mit 2 Vollgeschossen (ein Vollgeschoss im aufgehenden Mauerwerk und ein Vollgeschoss im Dachraum), Satteldächern, 45° Dachneigung, Firstoberkante 9,10m bzw. 9,20 m bergseitig, Firstoberkante 10,10m bzw. 10,20m talseitig, gekennzeichnet sind. Diese Baumassen sind ähnlich derjenigen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 154 zulässig sind, so dass eine unzumutbare Baumassenwirkung nicht eintreten kann. Eine zusätzliche Verschattung kann auf den Grundstücken Von-Westphalen-Straße 9b und 9c lediglich bei flach stehender Sonne im Herbst und im Frühjahr am Abend über einen kurzen Zeitraum entstehen.

Im Westen schließt sich das bebaute Grundstück Auf der Heide 57 an, dessen Gebäude mit 2 Vollgeschossen (ein Vollgeschoss im aufgehenden Mauerwerk und ein Vollgeschoss im Dachraum), Satteldach, 45° Dachneigung, Firstoberkante 9,40m bergseitig, Firstoberkante 10,20 talseitig, gekennzeichnet ist. Diese Baumasse ist also ähnlich derjenigen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 154 zulässig ist, so dass eine unzumutbare Baumassenwirkung nicht eintreten kann. Eine zusätzliche Verschattung kann auf diesem Grundstück lediglich im Frühjahr oder Herbst bei flach stehender Sonne im Vormittag über einen kurzen Zeitraum entstehen.

Im Norden schließt sich die Bebauungszeile der Bauernsiedlung an der Königsberger Straße an, deren Gebäude mit 1 bis 2 Vollgeschossen, Satteldach, 42° bis 45° Dachneigung, Firstoberkante 8,30 m talseitig, gekennzeichnet sind. Diese Baumasse ist also ähnlich derjenigen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 154 zulässig ist. Da das Gelände mit rund 7% nach Süden abfällt und die Abstände der möglichen Neubauten zum Baubestand relativ hoch sind, kann eine unzumutbare Verschattung oder eine unzumutbare Baumassenwirkung nicht eintreten.

7. Grünordnung

Der Bebauungsplan Nr. 154 „Königsberger Straße“ trifft -- abgesehen von der Verkehrsbegleitgrünfläche, die mit Gras anzusäen ist -- aus Platzgründen keine Festsetzungen zur Grünordnung, da die in den Geltungsbereich einbezogene rückwärtige Gartenzone eine öffentliche Straßenverkehrsfläche als Erschließungsstraße aufnehmen muss und eine geräumige überbaubare Grundstücksfläche entstehen soll. Demzufolge müssen Festsetzungen zur Pflanzung von Einzelbäumen oder Hecken entfallen. Diese könnten ohnehin städtebaulich an diesem Flächenstandort nicht begründet werden.

8. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 154 „Königsberger Straße“ befinden sich keine eingetragenen 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 in der Legende dieses Bebauungsplanes enthaltenen Hinweises:

„Hinweis:

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 Unterer Denkmalbehörde (Tel. 0291-205 275) und / oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, 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 NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).“

9. Aktiver Immissionsschutz

Beeinträchtigungen durch Erschütterungen, Geräusche, luftfremde Stoffe, Licht, Wärme und Strahlen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft über das zulässige Ausmaß herbeizuführen, liegen im Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung nicht vor bzw. werden aufgrund der getroffenen Fest-

setzungen zur Art der baulichen Nutzung für die nähere und die weitere Umgebung nicht hervorgerufen. Aktive Immissionsschutzmaßnahmen wie Lärmschirme o. ä. sind nicht erforderlich.

10. Kampfmittel / Altlasten

Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung liegen nicht vor. Weitere Bodenverunreinigungen im Plangebiet sind nicht bekannt und werden auch nicht vermutet. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches wurde in der Vergangenheit als Agrarland der ehemaligen Nebenerwerbsstellen und nachfolgend als Wohngarten und Wiese genutzt, so dass Bodenbelastungen ausgeschlossen werden können.

11. Erschließung, Ver- und Entsorgung / Anforderungen des § 51a Landeswassergesetz / Abfallbeseitigung / Boden- und Bauschuttmassen

Zur Straßen- und Wegeerschließung

Der Bebauungsplan Nr. 154 „Königsberger Straße“ setzt eine öffentliche Verkehrsstraße –Mischfläche mit seitlicher Böschung und Bankett als Verkehrsbegleitgrün fest, welche ebenfalls Teil der öffentlichen Verkehrsfläche ist, siehe Straßenprofil A – A`. Die genannte Mischfläche, die im Osten in die Von-Westphalen-Straße einschleift, endet im Westen mit einem Wendehammer für ein 3-achsiges Müllfahrzeug.

Wasser-, Gas- und Stromversorgung, Abwasserbeseitigung, Abfallbeseitigung

Die gesamte leitungsgebundene Infrastruktur muss, ausgehend von den bestehenden Netzen, neu verlegt werden. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Hochsauerlandwasser GmbH. Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die einschlägigen Versorgungsträger.

Zur Frage der angemessenen Löschwasserversorgung

Nach den „Richtwerten für den Löschwasserbedarf unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung“ der DVGW ist für Wohngebiete im Falle von feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen und harten Bedachungen der baulichen Anlagen eine Löschwassermenge von 800 Litern pro Minute über einen Zeitraum von zwei Stunden als Grundversorgung bereitzustellen. Diesen Wert legt auch das Protokoll des HSK von der Besprechung am 12.01.2001 betreffend Löschwasserversorgung zugrunde. Festzuhalten ist: Eine angemessene Grundversorgung mit Löschwasser aus dem Trinkwassernetz von 800 Litern pro Minute über 2 Stunden ist gewährleistet. Dieser Sachverhalt wurde mit Schreiben der Hochsauerlandwasser GmbH vom 30.8.2013 bestätigt.

Zur Abwasserbeseitigung

Zu der Forderung des § 51 a des Landeswassergesetzes (LWG) in der zur Zeit geltenden Fassung, für das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, bereits bei der Planung die erforderlichen Entwässerungseinrichtungen für eine Versickerung oder für eine Verrieselung oder für eine ortsnahe Einleitung (ggfs. über einen Transportkanal ohne Vermischen mit Schmutzwasser) in ein Gewässer zu berücksichtigen, sofern dieses ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist, ist folgendes auszuführen: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 154 „Königsberger Straße“ ist in den genehmigten zentralen Entwässerungsentwurf der Kreis- und Hochschulstadt Meschede einbezogen worden. Nach diesem genehmigten zentralen Entwässerungsentwurf wurde das Mischabwassernetz gebaut. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 154 „Königsberger Straße“ kann an dieses Mischabwassersystem anschließen, indem der neue Mischabwasserkanal in den Mischabwasserkanal der Von-Westphalen-Straße angeschlossen wird.

Zu beachten ist, dass der neue Mischabwasserkanal aufgrund der Höhenverhältnisse durch die Kirchenparzelle 2670 hindurch gelegt werden muss, um eine ausreichende frostfreie Überdeckung und eine ausreichende Sohltiefe für die Entwässerung der Keller im Freispiegelgefälle zu erhalten. Dieses erforderte die Festsetzung

- eines geplanten Mischabwasserkanals und
- einer Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten ist

in der (benachbarten) nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Grundstück Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 3, Flurstück 2670, welche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 154 „Königsberger Straße“ nur aus diesem Grunde einbezogen worden ist.

Die Durchleitung setzt die Zustimmung der Evangelischen Kirchengemeinde voraus.

Zur Abfallbeseitigung / Boden- und Bauschuttmassen

Aufgrund der abfallrechtlichen Vorschriften wird der in der Kreis- und Hochschulstadt Meschede anfallende Abfall getrennt nach den einzelnen Abfallfraktionen erfasst und u. a. im Rahmen des Dualen Systems einer Wiederverwertung zugeführt. Nicht verwertbare Reststoffe werden in der genehmigten Abfalldeponie des Hochsauerlandkreises entsorgt. Die organischen Abfälle werden getrennt eingesammelt (Biotonne) und dem zuständigen Kompostwerk angedient.

Boden- und Bauschuttmassen: Die im Plangebiet anfallenden Boden- und Bauschuttmassen werden auf einer für den Abfallstoff zugelassenen Entsorgungsanlage beseitigt bzw. einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zugeführt, soweit diese nicht zulässigerweise im Baugebiet zum Massenausgleich oder zur Profilierung von Bodenflächen wieder eingebaut werden können.

12. Schutzgebiete; Zur Umwidmungssperrklausel und zur Bodenschutzklausel; Zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung; Artenschutzrechtliche Prüfung

a.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung liegt nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes.

b.

Der Geltungsbereich liegt nicht im Bereich eines festgesetzten Landschaftsschutzgebietes.

c.

Die so genannte „Umwidmungssperrklausel“ des § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB beinhaltet, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen. Im vorliegenden Fall handelt es sich eine Nachverdichtung, um Bauplätze für Einfamilienhäuser in den un bebauten rückwärtigen Gartenzonen, die als Vorgarten und Nutzgarten eines Wohngebietes genutzt werden, zu schaffen. Vor diesem Hintergrund betrachtet, liegt ein Verstoß gegen die Umwidmungssperrklausel nicht vor. Handlungsalternativen zur Inanspruchnahme der bislang als Vorgarten und Nutzgarten innerhalb dieses Wohngebietes genutzten Fläche sind nicht gegeben, da die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen für eine Nachverdichtung im Sinne einer effizienteren baulichen Ausnutzbarkeit zugunsten der Wohnnutzung geschaffen werden sollen.

d.

Die vorstehenden Ausführungen unter c. gelten auch für die sog. „Bodenschutzklausel“ gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarkeit von (Brach-)Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sind sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Da im vorliegenden Fall die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen für eine Nachverdichtung geschaffen werden, liegt ein Verstoß gegen die Bodenschutzklausel nicht vor.

e.

Die Produktion klimaschädlicher Stoffe (Gase und Stäube) ist eine Funktion der Energieumwandlung im Wohnungssektor, Verkehrssektor und Agrar-, Gewerbe- und Industriesektor. Klimaschädliche Stoffe resultieren vorwiegend aus Verbrennungsprozessen fossiler Energieträger. Daher ist es speziell im Wohnungssektor (Neubau und Bestandsmodernisierung) sinnvoll, möglichst Energie aus Verbrennungsprozessen einzusparen, indem statt dessen vermehrt sonnenenergienutzende Systeme der "passiven Sonnenenergiegewinnung" durch Fenster mit positiver Energiebilanz für die Raumheizung genutzt werden und des Weiteren generell für die Gebäudebeheizung und die Warmwasserbereitung rationelle Wärmerversorgungssysteme (Solarkollektoren, Wärmepumpen, Wärmerückgewinnung, Kraft-Wärme-Kopplung usw.) genutzt bzw. mitgenutzt werden. Des Weiteren können installierte Photovoltaikanlagen das Sonnenlicht direkt in elektrischen Strom umwandeln.

Aufgrund der genannten rationellen Energiezuführungssysteme ggfs. im Verbund mit konventioneller Kesselfeuerung in Abstimmung mit geeigneten Wärmedämmungs- und Lüftungssystemen ergibt sich eine (Teil-) Einsparung fossiler Energieträger und damit einhergehend eine Verminderung der Einleitung luftfremder klimaschädlicher Stoffe in die Atmosphäre.

Es bleibt der Bauwerberin/dem Bauwerber unbenommen, die für Niedrigenergiehäuser und Nullenergiehäuser sinnvollen Energiezuführungssysteme und erforderlichen erhöhten Wärmedämmstärken im Zu-

sammenhang mit geeigneten Lüftungssystemen zu realisieren. Derartige Systeme werden durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 154 „Königsberger Straße“ nicht blockiert.

Konkrete Festsetzungen, durch die dem Klimawandel entgegen gewirkt werden soll, sind nicht angezeigt, da für jedes neue Gebäude (und auch bei der Modernisierung des Bestandes) ein individuell optimiertes Gesamtsystem aus Energiezuführung und Dämmung/Lüftung zugeschnitten werden muss. Dieses ist eine Aufgabe, die von spezialisierten Ingenieurbüros erledigt wird.

Für den Neubau von Gebäuden wird diesbezüglich auf die Regelungen des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes verwiesen, welches die Eigentümerschaften u. a. verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf eines Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Ferner sind bei Gebäuden das Energieeinsparungsgesetz und die Energieeinsparverordnung zu beachten.

Festsetzungen oder Empfehlungen zum Hitzeschutz im Städtebau („Klimaanpassung“) sind nicht erforderlich, da lediglich Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig sein werden. Lang anhaltende Hitzestauungen („Backofeneffekt“) mit negativen Auswirkungen auf den Menschen werden sich nicht ergeben können.

f.

Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung vom 19.11.2013 nach dem BNatSchG vom 29.07.2009, vorgelegt von dem Planungsbüro Bühner, Röntgenstraße 10, 59757 Arnsberg, ist, dass die Verbote des § 44 BNatSchG durch den Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 154 im Bereich der Grundstücke „Königsberger Straße“ 3 bis 9 (ungerade) nicht verletzt werden.

13. Flächenbilanz

a.

Allgemeines Wohngebiet5.574 qm

Hiervon:

überbaubare Grundstücksfläche.....4.047 qm

nicht überbaubare Grundstücksfläche.....1.527 qm

b.

Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung:.....208 qm

„Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“

- nur nicht überbaubare Grundstücksfläche --

c.

öffentliche Verkehrsstraße –Mischfläche-

mit einem Wendehammer für ein 3-achsiges Müllfahrzeug.....990 qm

d.

Verkehrsbegleitgrün – öffentliche Verkehrsfläche -402 qm

Gesamtfläche:.....7.174 qm

14. Bodenordnung, Kosten und Realisierung von Aufschließungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen

a.

Eine Amtliche Baulandumlegung kommt nicht zum Tragen, weil die Parzellen des entstehenden Nettowohnbaulandes nach dem Bebauungsplanentwurf bereits zweckmäßig geschnitten sind. Eine Amtliche Umlegung darf sich nicht darauf beschränken, nur Straßenland bereitstellen zu wollen. Die Gewinnung von Straßengelände als entscheidendem Umlegungszweck ist nur dann durch § 45 BauGB gedeckt, wenn die verbleibenden Restgrundstücke nach Abtretung des Straßenlandes einer weiteren Anpassung an den Bebauungsplan bedürfen. Dieses ist hier nicht der Fall.

b.

Kosten und Realisierung von Aufschließungsmaßnahmen

Die Kreis- und Hochschulstadt Meschede wird mit Aufschließungskosten nicht belastet. Es ist nur eine Aufschließung denkbar und zu verwirklichen, die von privater Hand auf freiwilliger Basis durchgeführt wird. Demzufolge muss ein Erschließungsträger alle Kosten für erforderlich werdende Gutachten und Untersuchungen, die im Laufe des Bauleitplanverfahrens anfallen, übernehmen.

Des Weiteren ist der Abschluss eines „Städtebaulichen Vertrages über die Erschließung“ gem. § 11 BauGB zwischen dem privaten Erschließungsträger, der Kreis- und Hochschulstadt Meschede, dem Ruhrverband und der Hochsauerlandwasser GmbH für die (technische) Erschließung erforderlich.

c.

Kosten und Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen

Zu den erschließungsflächenbedingten Eingriffen und zu den bauflächenbedingten Eingriffen:

In dem gewählten Verfahrensregime des „beschleunigten Verfahrens“ gem. § 13a Abs. 1 und 2 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig. Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und eine Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen sind demzufolge nicht erforderlich. Kosten hierfür entstehen nicht.

15. Eingeflossene Anregungen aus der Beteiligung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Verschwenkung der Einmündungstropfete der Erschließungsstraße nach Süden in das Grundstück Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 3, Flurstück 2670 hinein.

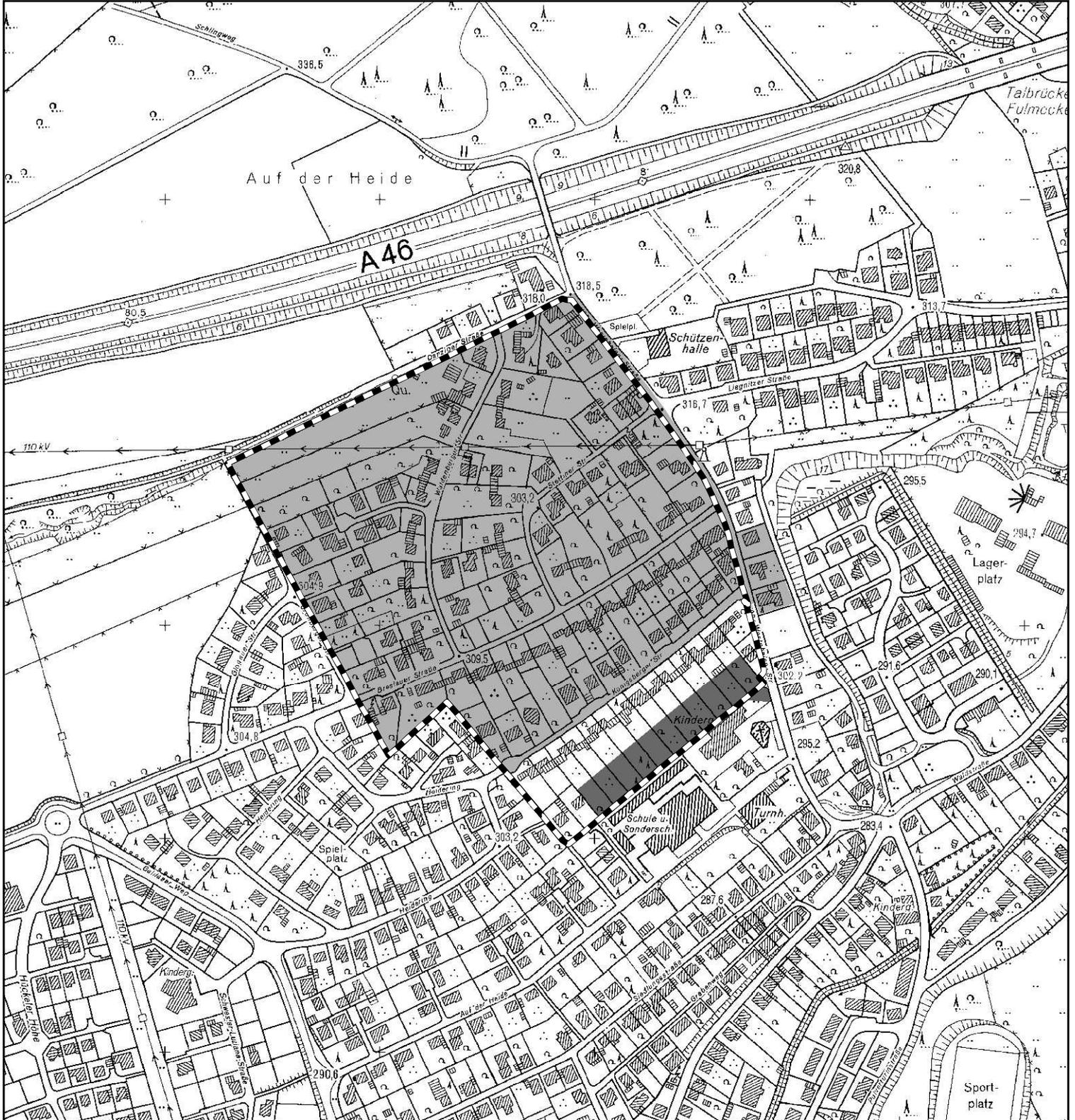
16. Eingeflossene Anregungen aus der eingeschränkten erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Anregungen aus der eingeschränkten erneuten Beteiligung sind nicht eingeflossen.

Meschede, 03.04.2014

Kreis- und Hochschulstadt Meschede
Fachbereich Planung und Bauordnung
Im Auftrage

Klaus Wahle
Fachbereichsleiter



Ausdehnung der Bauernsiedlung



**Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes
Nr. 5a "Breslauer Straße - Bauernsiedlung"**



**Geltungsbereich des Entwurfes des Bebauungsplanes
Nr. 154 "Königsberger Straße"**

Anlage 2 zur Begründung



DIPL.-ING.
RAIMUND BÜHNER
LANDSCHAFTSPLANER
LANDSCHAFTSARCHITEKT
AK NW

PLANUNGSBÜRO BÜHNER · RÖNTGENSTR. 10A · 59757 ARNSBERG

Projekt:

Bebauungsplan Nr. 154
"Königsberger Straße"

**Nachverdichtung zugunsten
der Wohnnutzung in den rückwärtigen
Gartenzonen der Grundstücke
Königsberger Straße 3, 5, 7 und 9**

ANSCHRIFT. PLANUNGSBÜRO BÜHNER
RÖNTGENSTR. 10A
59757 ARNSBERG/ BERGHEIM

TELEFON. (0) 29 32/ 701 474
TELEFAX. (0) 29 32/ 701 475
E-MAIL. R.BUEHNER@CITYWEB.DE
INTERNET. WWW.BUERO-BUEHNER.DE

Ausgangssituation,

Das Ehepaar Anja und Markus Brieden beabsichtigt die Errichtung von zwei Wohnhäusern auf Gartengrundstücken an der Königsberger Straße. Es ist geplant, die verkehrliche Erschließung von der Von-Westphalen-Straße aus über eine eigens zu bauende Straße vorzunehmen. Weitere Informationen sind dem Entwurf für den Bebauungsplan Nr. 154 "Königsberger Straße" zu entnehmen.

räumliche und ökologische Gegebenheiten

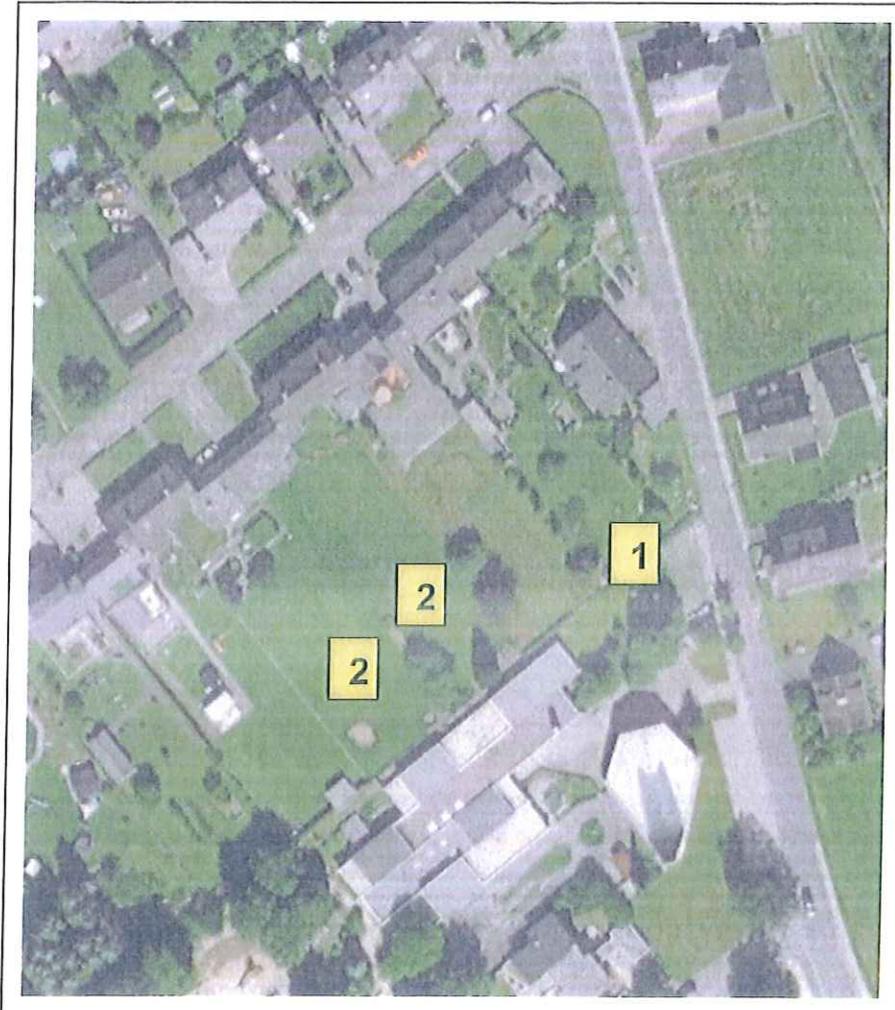
Der Bebauungsplan im Bereich der geplanten Wohnstraße und der beiden Wohnbaugrundstücke wird von ausgedehnten Rasenflächen geprägt, randlich durchsetzt von wenigen (jungen) Zier- und Obst-Gehölzen (s. u.: Abb. -1- und Bilddokumentation).

Schutzwürdige Lebensräume und tierökologisch wertvolle Biotoperelemente fehlen vollkommen.

Abb. -1-

Luftbild des Antragsbereich (mit Flächennutzungen bzw. Biotopgefüge)

(Bildquelle: <http://www.tim-online.nrw.de>)



Veränderungsbereiche mit Biotop- und Nutzungstypen

1

Geplante Wohnstraße:

Randzone langgestreckter Gärten mit Liguster-Schnitthecken, jungen Ziergehölzen (u.a. Kirsch-Lorbeer) und einzelnen jungen Obstbäumen (Halbstämme). Einzelne Komposthaufen.

2

Geplante Wohnbaugrundstücke:

Ausgedehnte, strukturarme Rasenflächen mit zwei Obstbäumen (mit einem Brusthöhendurchmesser von ca. 0,25 m. Randlich Strauchreste aus Himbeeren und einzelne Fichte (Brusthöhendurchmesser ca. 0,35 m).

Bilddokumentation



Bild -1-
Bereich der geplanten
Wohnstraße mit den
Schnitthecke, Ziergehölze
(Kirsch-Lorbeer) und
jungem Obstbaum.



Bild -2-
Bereich der geplanten
Wohnbaugrundstücke mit
ausgedehnten
Rasenflächen, zwei jungen
Obst-Bäumen und einer
randlichen Fichte.
(Datum: 09.11.2013)

Artenschutzprüfung, Vorprüfung

Das Vorhaben liegt im Bereich des Messtischblattes 4615 Meschede.

Das Fachinformationssystem des LANDESAMTES FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ weist für das Messtischblatt Meschede folgende streng geschützte Arten als planungsrelevant aus:

Tab. -1-

„planungsrelevante“ Arten innerhalb des Messtischblattes 4615 Meschede

Artengruppe	Anzahl	Arten
• Säugetiere, außer Fledermäuse	1	Haselmaus
• Säugetiere, nur Fledermäuse	5	Großes Mausohr Kleine Bartfledermaus Teichfledermaus Wasserfledermaus Zwergfledermaus
• Amphibien	1	Geburtshelferkröte
• Vögel	31	Baumpieper Eisvogel Feldlerche Feldschwirl Feldsperling Flussregenpfeifer Gartenrotschwanz Graureiher Grauspecht Habicht Kleinspecht Mäusebussard Mehlschwalbe Mittelspecht Neuntöter Raubwürger Rauchschwalbe Raufußkauz Rotmilan Schleiereule Schwarzmilan Schwarzspecht Schwarzstorch Sperber Sperlingskauz Turmfalke Turteltaube Uhu Wachtel Wachtelkönig Waldkauz Waldlaubsänger Waldohreule Waldschnepfe Wespenbussard

n =38

(Quelle:

LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ, Fachinformationssysteme; Abfrage: 18. 11. 2013)

Für die im Bereich des Messtischblattes Meschede nachgewiesenen streng geschützten bzw. planungsrelevanten Arten führt das Planungsvorhaben weder zu direkten Schädigungen von Individuen oder Populationen noch zu Einschränkungen ihrer artspezifischen Lebensraumsituation. Auch sonstige artenschutzrechtliche Auswirkungen sind nicht erkennbar bzw. auszuschließen. Eine intensivere Prüfung ist nicht erforderlich.

Insgesamt wird das Vorhaben artenschutzrechtlich als unbedenklich eingestuft!


(Raimund Bühner)

Arnsberg-Bergheim, 19. 11. 2013