

Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 168
„Unterm Hasenfeld“

der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Stand: Satzungsbeschluss

Inhalt

1	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
2	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	4
3	Verfahren	6
4	Begründung der Planungsziele / städtebauliche Konzeption.....	6
5	Bestehendes Planungsrecht und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	9
5.1	Regionalplan	9
5.2	Landschaftsplan	11
5.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	11
5.4	Bebauungspläne	12
6	Erläuterungen zum Planinhalt.....	13
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	13
6.2	Maß der baulichen Nutzung	13
6.3	Bauweise.....	14
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	14
6.5	Höchstzahl der Wohnungen je Wohngebäude	14
6.6	Stellplätze und Garagen.....	15
6.7	Verkehrsflächen, Störungsgrad und Schalleinträge zusätzlicher Verkehrsmengen	15
6.8	Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	17
6.9	Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	19
6.10	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	20
6.11	Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 BauO NRW).....	20
6.12	Entwässerung / Löschwasserversorgung	23

7 Hinweise	23
7.1 Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln	23
7.2 Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege	23
7.3 Beteiligung	24
8 Belange der Nachbargemeinden.....	24
9 Städtebauliche Kennwerte.....	24
10 Umweltbelange.....	24
10.1 Berücksichtigung der Umweltbelange.....	24
10.2 Eingriff in Natur und Landschaft	25
10.3 Artenschutz.....	25
10.4 Immissionsschutz	26
11 Untersuchungen.....	29
12 Anlage 1: Lageplan des Naturschutzgebietes Harmorsbruch	30

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 168 „Unterm Hasenfeld“ umfasst eine Fläche von 1,95 ha. Das Plangebiet liegt nordöstlich des Mescheder Zentrums. Es besteht aus den Flurstücken 111, 112, 114, 115, 545, 641, 644, 645, 646, 648, 932, 935, 956 (teilweise), 1010 und 1026 der Flur 9, Gemarkung Meschede-Stadt. Es wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Die nördliche Grenze der Grundstücke Gemarkung Meschede Stadt, Flur 9, Flurstücke 545 und 644 und die dortige Straßenverkehrsfläche bis zur Grenze der Hardtstraße.

Im Osten: Die östliche Grenze des Grundstücks Gemarkung Meschede Stadt, Flur 9, Flurstück 545.

Im Süden: Südseite des Grundstücks Gemarkung Meschede Stadt, Flur 9, Flurstück 111 und Nordseite der Straße „Unterm Hasenfeld“.

Im Westen: Westgrenze der Grundstücke Gemarkung Meschede Stadt, Flur 9, Flurstücke 111, 114, 641, 932 und 935.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 168 „Unterm Hasenfeld“ ist in der Plankarte durch Planzeichen eindeutig festgelegt.

Das Plangebiet wird heute bereits zu großen Teilen baulich genutzt. Es stehen Wohnhäuser auf.

Das Plangebiet liegt unmittelbar angrenzend an bestehende Wohngebiete. Die Erschließung erfolgt aus dem bestehenden Wohngebiet heraus durch die Straße „Unterm Hasenfeld“.

Das Gelände des Plangebiets steigt von Süden nach Norden stark an.

2 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Die Eigentümerin einer Fläche östlich der Straße Unterm Hasenfeld beabsichtigt, auf ihrem Grundstück die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung mit Wohnhäusern zu schaffen.

Für das gesamte Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Das Plangebiet liegt am Rand eines bestehenden Wohnsiedlungsbereiches und wurde bereits baulich in Anspruch genommen.

Erschlossen wird das Gebiet durch die Straße „Unterm Hasenfeld“ aus nordwestlicher Richtung. Unmittelbar an dieser Straße besteht im Ostteil des Plangebietes ein Wohnhaus. Ein weiteres, sehr großzügiges Villengebäude mit Nebengebäuden wie Schwimmbad liegt im Inneren dieses Gebietsteils und nimmt dort einen beträchtlichen Anteil der Fläche ein. Dieses Gebäude steht seit Jahren leer. Eine Wiedernutzung ist nicht zu erwarten. Der gesamte Ostteil des Plangebietes besteht – bis auf das zweite

Haus mit seinem Grundstück – aus dieser Villa mit ihren Gartenanlagen, auf denen sich mittlerweile Bewuchs gebildet hat.

Im Westteil des Plangebietes bestehen bereits zwei Wohnhäuser. Die Grundstücke werden als Gärten genutzt.

Somit handelt es sich um eine bereits baulich in Anspruch genommene Fläche, auch wenn der Versiegelungsgrad vergleichsweise gering ist.

Der Planungsanlass ist die Entwicklung des Ostteils als Wohngebiet.

In den vergangenen Jahren gab es wiederholt Pläne, diese Fläche als Wohnbauland zu nutzen. Nachdem sich in der Vergangenheit Investoren wieder zurückgezogen haben, hat nun eine örtliche Investorin das Grundstück erworben und beabsichtigt dort den Bau von Wohnhäusern sowie die Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen.

Aus städtebaulicher Sicht ist dieses Vorhaben zu begrüßen. Es ist nicht erstrebenswert, die Fläche mit den aufstehenden Bauten dem Verfall preiszugeben. Die Fläche am Rand des bestehenden Siedlungsbereiches ist – unter der Voraussetzung der erschließungstechnischen Qualifizierung – für eine wohnbauliche Nutzung gut geeignet. Auf diese Weise kann dem weiter bestehenden Bedarf nach Wohnbauflächen Rechnung getragen werden.

Im Zuge dieser Planung bietet sich die Möglichkeit, auch die Bebauung westlich der Straße Unterm Hasenfeld planerisch zu steuern und insbesondere den nördlichen Siedlungsrand zu definieren.

Einbezogen wird daher ebenfalls

- a. Eine Fläche im Westen mit den Hausgrundstücken „Unterm Hasenfeld“ 6 und 10“ einschließlich einer Baulücke, in der insgesamt bislang die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu beurteilen ist

und

- b. eine Fläche, die sich im Norden von „Unterm Hasenfeld 6“ anschließt, in der bislang die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“ zu beurteilen ist.

Die Flächen zu a. und b. werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zweck dieser Einbeziehung ist es, Rechtsklarheit über die planungsrechtliche Ausweisung zu schaffen und die Trassen der künftigen Kanalleitung in den privaten Grundstücken planungsrechtlich abzusichern. Die Flächen zu a. und b. werden durch die projektierte Kanalbaumaßnahme (neuer Niederschlagswasserkanal) begünstigt; für b. wird erstmalig die Erschließung gesichert, so dass der bisherige Grund für die Ablehnung von Baugesuchen entfällt.

Zur Verwirklichung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Ziele der Planung sind:

- Bereitstellung von Wohnbauflächen

- Sicherung der Belange von Umwelt und Naturschutz
- Sicherung der Erschließung
- bauliches Einfügen in die Umgebung.

Im Ergebnis soll das notwendige Planungsrecht geschaffen werden, um das zu Grunde liegende Vorhaben umsetzen zu können. Insgesamt kann die Planung sowohl aus Sicht der städtischen Entwicklung als auch aufgrund planungsrechtlicher Anforderungen begründet werden, so dass eine städtebauliche Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3 BauGB zweifelsfrei vorliegt.

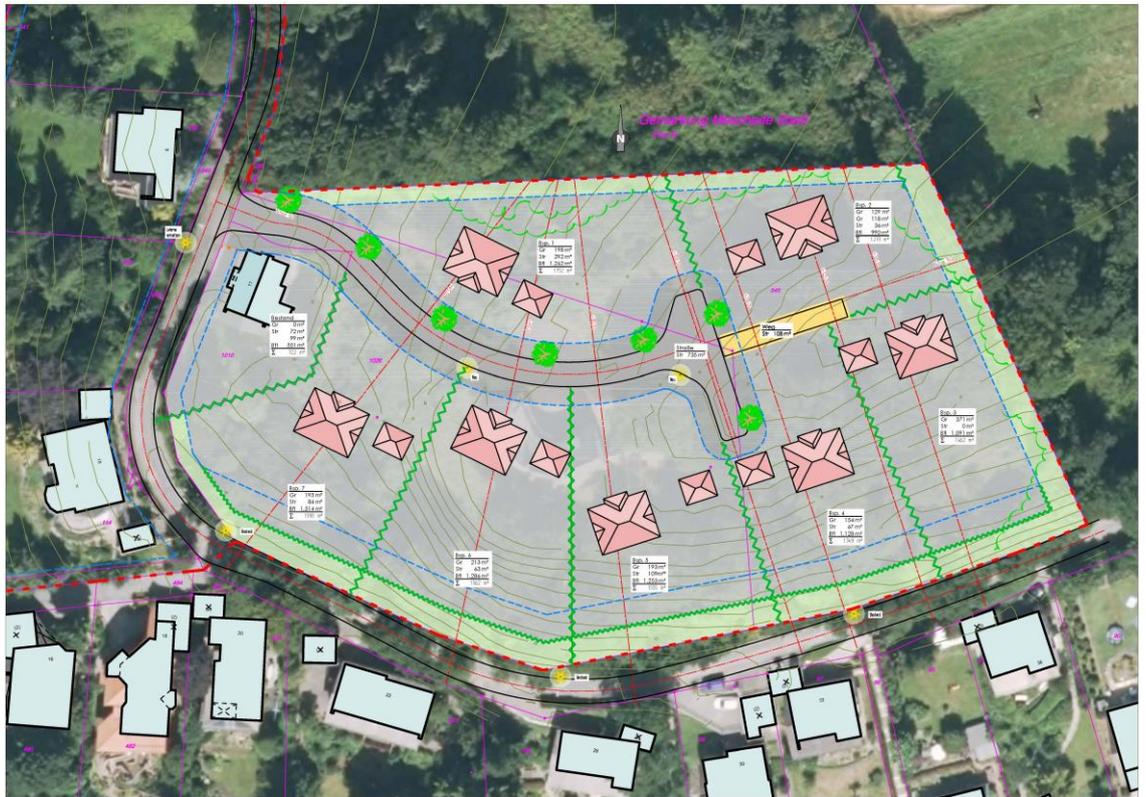
3 Verfahren

Das Planverfahren wird mit dem Aufstellungsbeschluss durch den Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede am 15.12.2016 eingeleitet. Es wird das Regelverfahren mit zweistufiger Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt.

15.12.2016	Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 168 „Unterm Hasenfeld“ durch den Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede
02.01.2017 bis 01.02.2017	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
13.07.2017	Beschluss über die während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, Offenlegungsbeschluss
29.07.2017 bis 28.08.2017	Öffentliche Auslegung des Planentwurfes
28.09.2017	Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 168 „Unterm Hasenfeld“ durch den Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

4 Begründung der Planungsziele / städtebauliche Konzeption

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 168 „Unterm Hasenfeld“ erfolgt aufgrund des bestehenden Bedarfes an Wohnbauflächen und vor dem Hintergrund, dass ein Großteil des Geltungsbereiches nun durch das Entwicklungsinteresse der Eigentümerin für eine planerische Darstellung als Wohnbaufläche zur Verfügung steht.



Mögliche Bebauung des Ostteils im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 168 „Unterm Hasenfeld“

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Unterm Hasenfeld. Diese muss zu diesem Zweck ausgebaut werden. Gesichert wird dieser Ausbau vertraglich mit der Eigentümerin des Ostteils, dessen Überplanung Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans ist. Neu anzulegen ist die innere Erschließung des Ostteils.

Der Bebauungsplan setzt Allgemeine Wohngebiete fest.



Entwurf des Bebauungsplans

Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet etwa acht bis neun zusätzliche Häuser (zwei im Westteil, sechs bis sieben im Ostteil) entstehen werden und die bestehende Villa mit ihren Nebengebäuden entfällt.

Der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft wird zum Teil im Plangebiet stattfinden. Dazu werden im Süden und Osten des Plangebietes Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Zudem sind externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Maßstab dieser Abwägung ist dabei stets das gesetzlich definierte Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB). Um dieses abstrakte Planungsziel im jeweiligen Einzelfall umzusetzen, muss ein sachgerechter Ausgleich zwischen den konkret betroffenen Belangen erfolgen. Maßgabe für die in die Abwägung einzustellenden Belange ist dabei stets das Erforderlichkeitsgebot des § 1 Abs. 3 BauGB. Danach hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies bedeutet auch, dass sich die Bauleitpläne auf diejenigen Inhalte beschränken sollen, die zur Sicherung bzw. Herstellung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich sind.

In der vorliegenden Planung ist in erster Linie die Entwicklung von Wohnbauflächen Gegenstand der Abwägung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 168 ist bereits in der Vergangenheit für Wohnnutzungen in Anspruch genommen worden. Entlang der Straße Unterm Hasenfeld handelt es sich um bestehende Wohnnutzungen, innerhalb des Ostteils um eine mittlerweile nicht mehr genutzte Villa mit Nebengebäuden. Eine Wiedernutzung in alter Form ist nicht zu erwarten. Brachgefallene Nutzungen bringen i.d.R. negative Auswirkungen (z.B. Vandalismus, Imageverlust auch für die umgebenden Nutzungen etc.) mit sich. Schon deshalb ist eine planerische Qualifizierung der Fläche sinnvoll und geboten. Auch beachten die Wiedernutzung bereits in Anspruch genommener Flächen und die Nachverdichtung bestehender Nutzungen – beides wird durch die Planung gewährleistet - das Gebot des § 1a BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, was der Neuinanspruchnahme an anderer Stelle vorzuziehen ist.

Mit der Entwicklung der Fläche kann der Mescheder Siedlungsbereich an dieser Stelle abgerundet und definiert werden. Erschließungsanlagen der äußeren Erschließung sind – wenn auch ausbaubedürftig – grundsätzlich bereits vorhanden. Von dem notwendigen Ausbau vorhandener Erschließungsanlagen werden auch die bisher schon bestehenden Wohnnutzungen profitieren.

Es bietet sich die Möglichkeit, an diesem Standort ein attraktives Wohnquartier zu entwickeln. Die bauliche und landschaftliche Einbindung stellen ebenso wie die weite Aussicht nach Süden hervorragende Standortfaktoren dar. Es ist Ziel der Kreis- und Hochschulstadt Meschede, Bevölkerung am Ort zu halten, Abwanderungen zu verhindern und die Kaufkraftbindung zu stärken. Dazu ist ein qualitativvolles Angebot an Wohnungen und Baugrundstücken notwendig. Mit der Planung wird den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB entsprochen. Die Planung steht in Übereinstimmung mit den grundsätzlichen Planungszielen der Kreis- und Hochschulstadt Meschede, die im Rahmen der Bauleitplanung dem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung trägt und damit der materiell-rechtlichen Verpflichtung aus den Planungsgrundsätzen im Sinne des § 1 Baugesetzbuch (BauGB) nachkommt.

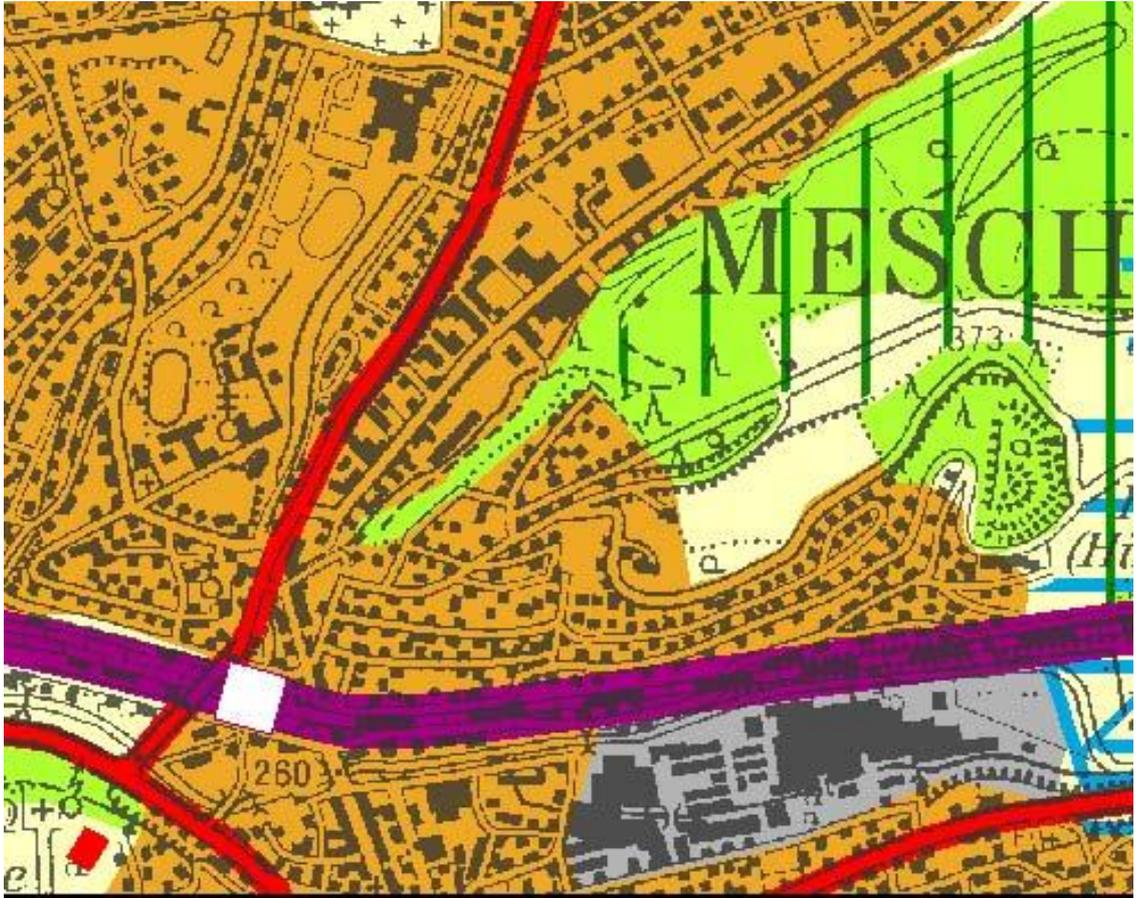
Auch die planungsrechtliche Situation bietet eine Entwicklung der Fläche an. Der Regionalplan stellt sie bereits als allgemeinen Siedlungsbereich dar und sie liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans.

Für die Entwicklung des Plangebietes im Sinne der genannten städtebaulichen Ziele ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 168 „Unterm Hasenfeld“ erforderlich.

5 Bestehendes Planungsrecht und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

5.1 Regionalplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 168 „Unterm Hasenfeld“ ist im gültigen Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (rechtswirksam seit dem 30.03.2012) vollständig als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

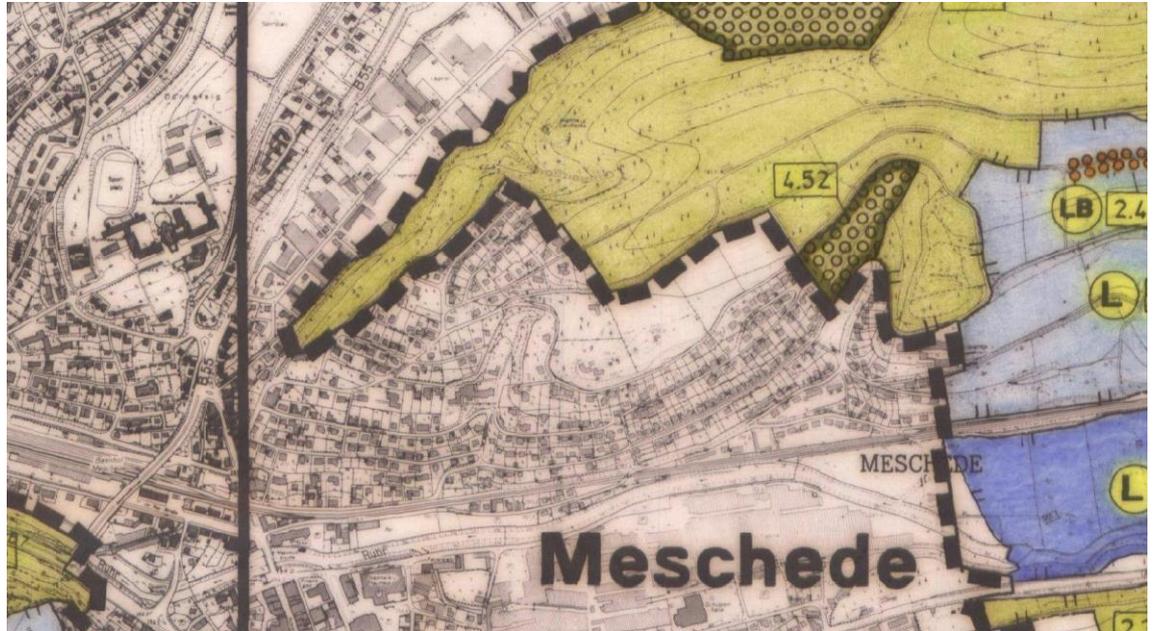


Ausschnitt aus dem Regionalplan

Auch die nördliche, westliche und südliche Umgebung des Plangebietes sind als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Östlich schließt sich die Darstellung eines allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiches an.

Eine Abweichung von den raumordnerischen Zielvorstellungen des Regionalplans ist somit nicht zu erkennen.

5.2 Landschaftsplan



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Meschede

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 168 „Unterm Hasenfeld“ liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Meschede.

5.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Kreis- und Hochschulstadt Meschede stellt für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 168 im Westen Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs.1 Nr. 1 BauNVO. Im Osten stellt er Fläche für die Forstwirtschaft und überlagernd Landschaftsschutzgebiet dar. Jedoch ist dieses Landschaftsschutzgebiet im Landschaftsplan nicht enthalten.

Wegen der Darstellung von Fläche für die Forstwirtschaft für weite Teile des Plangebietes kann der Bebauungsplan Nr. 168 nicht aus dem Flächennutzungsplan der Kreis- und Hochschulstadt Meschede entwickelt werden.



Flächennutzungsplan der Kreis- und Hochschulstadt Meschede mit Darstellung des Plangebietes

Um den Bebauungsplan Nr. 168 aufstellen zu können, soll im Parallelverfahren die 73. Änderung des Flächennutzungsplans der Kreis- und Hochschulstadt Meschede aufgestellt werden. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung müssen die wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplanes an die Planungsabsichten angepasst werden. Ziel ist es, für das Änderungsgebiet zukünftig Wohnbaufläche darzustellen.

Als Realnutzung findet sich hier überwiegend kein Wald. Es handelt sich bei dem östlichen Teil des Plangebietes um eine bereits baulich in Anspruch genommene Fläche, auch wenn der Versiegelungsgrad vergleichsweise gering ist. Gem. § 43 Landesforstgesetz bedarf es zudem einer Waldumwandlungsgenehmigung nach §§ 39 und 40 nicht bei Waldflächen, für die (...) in einem Bebauungsplan nach § 30 Baugesetzbuch (...) eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist.

5.4 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 168 „Unterm Hasenfeld“ bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

6 Erläuterungen zum Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die Baugebiete werden als allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Zulässig sind:

- *Wohngebäude,*
- *nicht störende Handwerksbetriebe,*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sollen wegen der mit solchen publikumsintensiven Nutzungen verbundenen Verkehrserzeugung angesichts der beengten Erschließungssituation nicht zulässig sein.

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird mit der Vermeidung von Störungen durch solche Nutzungen für die Bewohner des Gebietes und der Umgebung sowie durch die wenig leistungsfähige Verkehrserschließung begründet.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ = 0,4), Geschossflächenzahl (GFZ = 0,8), Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Zahl der Vollgeschosse = III als Höchstmaß) und die Gebäudehöhe von 11 m als Höchstmaß (bergseitig in m über der natürlichen Geländeoberfläche) festgesetzt.

Durch das Ausschöpfen der Obergrenze des § 17 BauNVO hinsichtlich der Grundflächenzahl wird nicht nur dem Interesse der Grundstückseigentümer nach der Ausnutzung des Baugebietes, sondern insbesondere dem Gebot des § 1a BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll, entsprochen. Eine effektive Ausnutzung des Baugrundstücks im Zuge dieser Nachverdichtung vermeidet die Inanspruchnahme von Flächen an anderer Stelle.

Die starke Hangneigung des Geländes bedingt, dass Geschosse, die bergseitig als Kellergeschosse erscheinen, hangseitig freistehen und möglicherweise sogar als Vollgeschosse zu werten sind. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, sind bis zu drei Vollgeschosse zulässig. Aus der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse allein ergibt sich noch keine wirksame Steuerung der Höhenentwicklung von Gebäuden, da Nicht-Vollgeschosse durch diese Regelung nicht erfasst werden. Deshalb wird eine Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe eingefügt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 11 m über der Geländeoberfläche, gemessen als lotrechter Abstand zwischen der Gebäudeoberkante/Firstoberkante und der Geländeoberfläche

an derjenigen Gebäudeecke bergseitig, an der die Geländeoberfläche am höchsten ansteht. Auch in der Umgebung des Plangebietes bestehen Häuser in solcher Hanglage mit der beschriebenen baulichen Situation.

6.3 Bauweise

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Damit fügt sich die Bauweise in die Umgebung ein. Abweichend davon sind im südlichen Teil des neuen Baugebietes ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Eine Bebauung mit Doppelhäusern könnte aufgrund der Hanglage auf die südlich benachbarten Wohnnutzungen zu massiv wirken.

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

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Um die festgesetzte Erschließungsstraße mit ihrer Wendeanlage herum wird in einem Abstand von 3 m ein zusammenhängendes Baufenster festgesetzt, das zu den Plangebietsgrenzen im Norden 3 m einhält. Ein Abstand von 5 m wird im Osten festgesetzt, wo auch Pflanzflächen festgesetzt werden. Im Süden des östlichen Plangebiets wird die überbaubare Grundstücksfläche in einem Abstand von 10 m festgesetzt. Der Grund ist, dass aufgrund der Hanglage die Bebauung zur tiefer gelegenen südlichen Nachbarschaft massiv wirken könnte und deshalb weiter von der Grundstücksgrenze abrücken soll. Dies stellt gemeinsam mit der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzelhäusern ein städtebaulich verträgliches Einfügen sicher.

Im Westteil hält das zusammenhängende Baufenster 3 m Abstand zu den Verkehrsflächen und Plangebietsgrenzen ein, bzw. 4 m im Süden, wo ein Leitungsrecht verläuft.

Somit werden große zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Dadurch entsteht die Möglichkeit, großzügig zugeschnittene Grundstücke flexibel zu bebauen.

6.5 Höchstzahl der Wohnungen je Wohngebäude

Festgesetzt wird:

Je Wohngebäude sind maximal drei Wohnungen zulässig.

Diese Festsetzung dient zum einem dem Ziel, eine aufgelockerte Wohnbebauung im Plangebiet zu entwickeln. Zum anderen wird damit sichergestellt, dass durch die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten auch das Verkehrsaufkommen und der Parkplatzbedarf begrenzt werden.

Grundsätzlich können diese städtebaulichen Ziele auch über die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung verfolgt werden. Dabei besteht jedoch der Zielkonflikt, dass im Plangebiet, das dem hochwertigen Wohnungsmarktsegment zuzuordnen ist, durchaus die Möglichkeit bestehen soll, großzügige Wohngebäude zu errichten, was bei einer zu starken Beschränkung z.B. der Grundflächenzahl nicht mehr möglich wäre. Deshalb wird zusätzlich die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

6.6 Stellplätze und Garagen

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

Garagen sind, soweit sie rückwärtig oder mit der Seitenwand zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche stehen, mit einer 2 m breiten Grünfläche einzugrünen.

Diese Festsetzung soll einen städtebaulich unerwünschten „Wildwuchs“ an Nebenanlagen, Garagen und Carports verhindern. Durch die Vorschrift, sie nicht direkt an den Verkehrsflächen anzuordnen und den Verkehrsflächen zugewandte Teile zu begrünen, werden gestalterische Störungen vermieden. Zudem dient es der Verkehrssicherheit, wenn vor Garagen und Carports eine Aufstellfläche besteht und nicht direkt aus ihnen auf die Straße gefahren werden kann.

6.7 Verkehrsflächen, Störungsgrad und Schalleinträge zusätzlicher Verkehrsmengen

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt unverändert von Nordwesten durch die Straße Unterm Hasenfeld. Dazu sind Ausbaumaßnahmen notwendig, die vertraglich vereinbart werden. Die vorgesehene Fahrbahn wird nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Die innere Erschließung des östlichen Plangebietes erfolgt über eine an die Topographie des Geländes angepasste Stichstraße mit Wendeanlage. Dazu wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (mit der Zweckbestimmung „Wohnweg“ festgesetzt.

An drei Stellen der inneren Erschließung im östlichen Plangebiet wird die Höhenlage der Fahrbahn als Maß über NHN festgesetzt.

Aufgrund der Topographie sind zur Herstellung der Straßen Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken notwendig. Um diese Flächen zu sichern, werden sie im Bebauungsplan als Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen festgesetzt.

Um die Straße Unterm Hasenfeld nicht zusätzlich zu belasten, soll die innere Erschließung der östlichen Teilfläche ausschließlich über die Stichstraße erfolgen. Dazu wird in dem Bereich, in dem Ein- und Ausfahrten nicht ohnehin wegen der festgesetzten Pflanzflächen unmöglich sind, ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Zu dem zu erwartenden Störungsgrad aufgrund zusätzlicher Verkehrsmengen und zu den zu erwartenden Schalleinträgen

Zu der zusätzlichen Verkehrsmenge im Abschnitt der Straße „Unterm Hasenfeld“ zwischen der Einmündung dieser Straße in die Hardtstraße und der Abzweigung der neu zu bauenden Erschließungsstichstraße in das neue Wohngebiet (= „betrachteter Straßenabschnitt“)

Bei Zugrundelegung von 3 Wohneinheiten (WE) pro Wohngebäude, 1,5 PKW pro WE und 2 unabhängigen Fahrten pro PKW (=2 Hinfahrten und 2 Rückfahrten = 4 Bewegungen pro PKW und Tag) ergeben sich im neuen Wohngebiet bei sieben zusätzlichen Gebäuden 32 zusätzliche PKW und damit zusätzliche 128 Bewegungen pro Tag, die über den betrachteten Straßenabschnitt der Straße „Unterm Hasenfeld“ abfließen und wieder zufließen. Der Nachtzeitraum 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr wird nicht betrachtet.

Betrachtet man modellhaft für die Abschätzung der Spitzenbelastung als

- Abflusszeitraum die Morgenstunden zwischen 6-9 Uhr und als
- Zuflusszeitraum die Nachmittagsstunden 16-19 Uhr,

also einen Zeitraum von 6 Stunden, so ergeben sich $128 : 6 = 22$ zusätzliche Bewegungen pro Stunde als Verkehrs-Spitzenbelastung in der Straße „Unterm Hasenfeld“.

Aus der Schätzung ist abzulesen, dass

- die aufgrund von sieben Neubauten zusätzlich induzierte Verkehrsmenge in der Straße „Unterm Hasenfeld“

im Vergleich

- zu der bereits vorhandenen Verkehrsmenge aus vierzehn bestehenden Hausgrundstücken

gering ist und die Querschnittsleistung dieser Straßen nicht überschreiten wird.

Fazit: Die zusätzliche Kfz-Verkehrsmenge, die von zusätzlichen Gebäuden in dem neuen Wohngebiet ausgelöst werden wird, wird nicht zu einer Überlastung der Straße „Unterm Hasenfeld“ führen, da die Verkehrsbelastung in der vorgelagerten Straße „Unterm Hasenfeld“ nur geringfügig erhöht werden wird, wie die vorstehende Abschätzung gezeigt hat.

Zu den Schalleinträgen --- Abschätzung der zusätzlichen Schalleinträge nach den „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 1990 -- RLS `90“ im Abschnitt der Straße „Unterm Hasenfeld“ zwischen der Einmündung dieser Straße in die Hardtstraße und der Abzweigung der neu zu bauenden Erschließungsstichstraße (= „betrachteter Straßenabschnitt“)

Um die Schalleinstrahlungen am Ohr eines Menschen im Abstand von 15 m bzw. 25 m zu ermitteln, ist die Zahl der PKW-Bewegungen auf den 16-stündigen Tageszeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zu beziehen. $128 : 16 = 8$ PKW pro Stunde. Der energieäquivalente Dauerschallpegel (Beurteilungspegel L_r) bei Vorbeifahrten von 8 PKW pro Stunde, Tempo 30 km/Std., Oberfläche der Zuwegung: Asphaltbeton, LKW-

Anteil: 0 %, Abstrahlung: 0,50 m über dem Boden, Einstrahlung in Höhe von 1,70 m (Ohr eines Menschen) beträgt

- in einem Abstand von 15 m: 40 dB(A)
- in einem Abstand von 25 m: 36 dB(A).

Resultat: Der schalltechnische Orientierungswert gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 für den Tagzeitraum von 55 dB(A) für ein Allgemeines Wohngebiet wird weit unterschritten und damit eingehalten. 40 dB(A) repräsentiert eine Intensität, die etwa ein Zweiunddreißigstel des hier anzusetzenden Orientierungswertes beträgt, 36 dB(A) repräsentiert eine Intensität, die etwa ein Achtzigstel des hier anzusetzenden Orientierungswertes beträgt.

Hierbei ist einzustellen, dass der Rechenansatz von durchschnittlich 4 Bewegungen pro PKW und Tag sehr hoch angesetzt ist und der Wert von 1,5 PKW pro Wohneinheit über dem Durchschnitt in Meschede von 1,19 PKW pro Wohneinheit im Jahre 2014 liegt.

Einzustellen ist weiter, dass die Fahrten in der stark kurvigen Straße „Unterm Hasenfeld“ in aller Regel in langsamer Fahrweise im 2. Gang bei schiebendem Motor, also geräuscharm stattfinden.

Weiter ist zu berücksichtigen, dass lediglich das Hausgrundstück „Unterm Hasenfeld“ Nr. 6 unmittelbar an dem betrachteten, zusätzlich belasteten Straßenabschnitt gelegen ist. Im Gegensatz hierzu liegen die Hausgrundstücke „Unterm Hasenfeld“ Nr. 10, 12, 14, 16, 18, 20 usw. mit einem sehr viel größeren Abstand als 15 m bzw. 20 m zu dem betrachteten Straßenabschnitt, so dass die Schalleinträge dort sehr viel geringer als vorstehend berechnet ausfallen werden.

Aus dem Vorstehenden ist ersichtlich, dass die stündlichen durchschnittlich zu erwartenden Unruhestörungen und Schalleinträge, die im Nahbereich der Straße „Unterm Hasenfeld“ entstehen und in die benachbarten bebauten Gartenbereiche eindringen, die von den Bewohnern zur Freizeitgestaltung und Erholung genutzt werden, gering sind und von den Bewohnern dieser angrenzenden Wohngrundstücke hingenommen werden können.

Das Gewicht des städtebaulichen Interesses, ein neues Wohngebiet oberhalb der Straße „Unterm Hasenfeld“ zu realisieren, überwiegt das Gewicht der privaten Interessen, auf dieses Wohngebiet zu verzichten, so dass dem städtebaulichen Interesse, ein neues Wohngebiet an diesem Standort zu realisieren, der Vorrang einzuräumen ist.

6.8 Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Festgesetzt wird:

1. Vorschriften aufgrund artenschutzrechtlicher Erfordernisse (Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen)

Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums ist durch eine Baubegleitung durch einen Artenschutzgutachter sicherzustellen, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind.

Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf die vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche zu beschränken.

II. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffsgrundstücken (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Maßnahmen auf Flächen innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches

Dem Eingriffsgrundstück Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 9, Flurstücke 545 und 1026 ist die im Eingriffsgrundstück festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und die darin zu vollziehende Pflanzung zugeordnet.

Die bezeichnete Pflanzung ist entsprechend den Maßgaben durchzuführen, die in der Rubrik "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" niedergelegt worden sind.

Die bezeichnete Pflanzung ist zu vollziehen bis spätestens zum Ablauf von zwei Jahren nach der Nutzungsaufnahme in dem ersten auf dem jeweiligen Eingriffsgrundstück gelegenen Einzelvorhaben.

Maßnahmen auf externen Flächen außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches

Den unten genannten Eingriffsgrundstücken sind landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen zugeordnet, die im Schreiben des HSK vom 28.02.2006, Az: 35/61 95 92/8 bezeichnet worden sind, und zwar im Stadtwald, gelegen im Naturschutzgebiet Harmorsbruch, als Kompensation für das Defizit der nachstehend genannten Biotoppunkte. Ziel der Maßnahmen ist die Entwicklung naturnaher standortgerechter Bruch-/ Moorwälder auf bislang mit Nadelholz fehlbestockten Standorten im NSG Harmorsbruch. Die Lage des Naturschutzgebietes Harmorsbruch ist in der Anlage zur Begründung kenntlich gemacht.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Eingriffsgrundstücke und das jeweilige Biotoppunkte-Defizit, welches durch die Kompensationsgeldzahlung auszugleichen ist, aufgeführt:

Eingriffsgrundstücke	Biotoppunkte-Defizit
Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 9	

<i>Flurstücke 641, 644 und 645</i>	<i>6.037</i>
<i>Flurstücke 641, 644 und 645 (GFL-Fläche)</i>	<i>936</i>
<i>Flurstück 1010</i>	<i>1.105</i>
<i>Flurstücke 545 und 1026</i>	<i>35.442</i>

Die Kompensationsgeldzahlung des Vorhabenträgers oder der Grundeigentümerschaft ist unmittelbar nach der Nutzungsaufnahme für das erste Vorhaben im jeweiligen privaten Eingriffsgrundstück - gerechnet nach der Rechtskraft dieser Bebauungsplansatzung - fällig und

a. durch städtebaulichen Vertrag zu sichern

oder

b. durch Bescheid über die Satzung der Stadt Meschede zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135a - 135c BauGB vom 25.09.2009

abzurufen.

Die zugeordneten landschaftspflegerischen Maßnahmen auf den externen städtischen Flächen im Naturschutzgebiet Harmorsbruch sind bereits vom Regiebetrieb "Städtische Forstdienststelle" vollzogen worden.

Die Kompensationsgeldzahlung kann um den Wert von Maßnahmen verringert werden, die als von der Stadt Meschede und der unteren Landschaftsbehörde des Hochsauerlandkreises anerkannte Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Unter „I“ werden die Anforderungen der Artenschutzuntersuchung in den Bebauungsplan übernommen. Die Planung löst unter Berücksichtigung der hier festgesetzten genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG aus. Damit ist gesichert, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nicht eintreten.

Unter „II“ werden die internen und externen Ausgleichsmaßnahmen den einzelnen Grundstücksbereichen zugeordnet. Dies ist notwendig, da es sich um unterschiedliche Eigentümer handelt.

6.9 Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Es wird eine Bepflanzung aus Sträuchern aus heimischen Laubgehölzarten mehrreihig in dichtem Pflanzverband festgesetzt. Dadurch entstehen heckenartige Strukturen, die eine deutliche Begrenzung des Baugebietes darstellen.

Festgesetzt wird:

Die als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind mit Sträuchern aus heimischen Laubgehölzarten mehrreihig in dichtem Pflanzverband zu bepflanzen. Der Pflanzabstand in der Reihe und der Reihenabstand betragen 1 m.

Empfohlene Pflanzen:

niedrigwüchsige Sträucher:

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)

Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)

Ribes rubrum (Rote Johannisbeere)

Rubus fruticosus agg. (Brombeere)

Rubus idaeus (Himbeere)

Sambucus (Holunder)

Viburnum opulus (Wasserschneeball)

Rosa canina (Hundsrose)

hochwüchsige Sträucher:

Crataegus spec (Weißdorn)

Prunus padus (Traubenkirsche)

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

6.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Für die innere Erschließung des Plangebietes wird ein Trennsystem vorgesehen. Das Schmutz- und Niederschlagswasser des östlichen Teils wird in die Straße „Unterm Hasenfeld“ entwässert. Für den westlichen Teil des Plangebietes werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt, durch die jeweils Teile des Gebietes entwässert werden können.

Dabei handelt es sich bei der südlichen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche um eine Bestandssituation, die nicht durch die Planung verursacht wird. Gesichert wird hier ein bereits bestehender Kanal, der weiterhin benötigt wird.

6.11 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 BauO NRW)

Festgesetzt wird:

Dachgestaltung

Eine bestimmte Dachform ist nicht vorgeschrieben.

Dachflächen müssen eine Dachneigung von mindestens 20° aufweisen. Dies gilt nur für das Hauptdach, nicht für überdachte Stellplätze, Garagen und

Nebengebäude, sowie nicht für untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten und Dachterrassen. In Bereichen, in denen bereits Vorprägungen durch Gebäude mit Flachdach bestehen, sind auch Flachdächer zulässig.

Nebenfirste und Dachaufbauten sollen sich deutlich unterordnen und sind mit einem Abstand von mindestens 0,50 m unterhalb des Dachfirstes anzusetzen (in der Dachebene gemessen).

Dachaufbauten

Zulässig sind Dachaufbauten nur bei einer Dachneigung von 35° oder über 35°.

Die Summe der Dachaufbauten in ihrer Länge darf 2/3 der traufseitigen Dachlänge nicht überschreiten.

Bei Satteldächern, Pultdächern oder versetzten Pultdächern gilt: Der Abstand der Dachgauben vom Ortgang muss mindestens 2 m betragen.

Bei Walm- und Zeltdächern gilt: Der Abstand zwischen dem unteren Einschnitt der Wange in die Dachfläche bis zum Grat - waagrecht gemessen - muss mindestens 1,50 m betragen.

Dacheindeckung

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

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

Dachüberstände

Dachüberstände sind traufseitig max. 0,7 m, giebelseitig max. 0,7 m (ein Sparrenfeld) auszubilden.

Im Bereich von Terrassen, Balkonen und Eingangsbereichen sowie im Bereich von Abstellräumen für Fahrräder und Geräte sind größere Dachüberstände als Wetterschutz zulässig.

Drempel sind zulässig.

Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, Glasflächen im Dach, Dachbegrünung

Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, Glasflächen im Dach, Dachbegrünung sowie in das Dach hineinragende Glasflächen sind, soweit sie sich gestalterisch harmonisch in die Dachfläche einfügen (Photovoltaik, Sonnenkollektoren, Glasflächen) grundsätzlich zulässig. Sofern die vorgeschriebene Dachneigung einer Installation von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren aus Wirtschaftlichkeitsgründen widerspricht, kann hiervon abgewichen werden.

Fassade / Wandflächengestaltung

Die Wandflächen der Gebäude sind nur zulässig mit weißem Material oder konstruktivem Holzfachwerk (Holzbalkenwerk schwarz oder dunkelfarben, Gefache in weißem, glatten Putz oder weißem Klinker) sowie mit Holzverbretterung (holzfarben oder weiß). Zulässig sind auch holzfarbene massive Holzhäuser. Giebel und Teilwandflächen können in schieferfarbenem Material (anthrazit) ausgeführt werden. Die Fassaden von Doppelhäusern sind gestalterisch aufeinander abzustimmen. „Weißfarben“ ist definiert durch die RAL-Nr. 1013, 9001, 9003 oder 9010 des „Deutschen Institutes für Gütesicherung und Kennzeichnung“ e.V., Sankt Augustin“. Andere Farbtöne sind nicht zulässig.

Einfriedungen

Einfriedungen (darunter fallen auch nicht notwendige Stützmauern) dürfen

- *entlang der Nachbargrenzen eine Höhe von 1,5 m (gemessen über der natürlichen Geländeoberfläche)*
- *entlang der öffentlichen Straße eine Höhe von 1 m (gemessen über der Oberkante der Mittelachse der öffentlichen Straße)*

nicht überschreiten.

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

Entsprechend der Beschlussfassung des Rates der Kreis- und Hochschulstadt Meschede vom 29.10.2008 zur „Flexibilisierung der städtebaulichen und gestalterischen Vorgaben in Bebauungsplangebieten zur Entwicklung von Wohnbauflächen“ enthält dieser Bebauungsplan keine Vorschriften über Dachformen.

Die gestalterischen Festsetzungen werden durch das Einfügen in die so geprägte bauliche Umgebung und in das Ortsbild Meschedes begründet und sind somit regelmäßig Gegenstand der Festsetzungen von Bebauungsplänen für Wohngebiete.

6.12 Entwässerung / Löschwasserversorgung

Gemäß § 44 Abs. 1 des Landeswassergesetzes NRW (LWG) i. V. m. § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes in den zur Zeit geltenden Fassungen, ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnahe zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

Im Plangebiet ist eine Versickerung aufgrund des nahezu geländegleich anstehenden Felsgesteins nicht möglich. Deshalb wird innerhalb des Plangebietes in Abstimmung mit dem Ruhrverband als Betreiber des Abwassernetzes eine Entwässerung im Trennsystem angelegt.

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

7 Hinweise

7.1 Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln

Es liegen keine Hinweise zum Vorhandensein von Kampfmitteln (z.B. Blindgängern aus dem zweiten Weltkrieg) vor. Allgemein gilt:

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

7.2 Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege

Weder im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 168 „Unterm Hasenfeld“, noch in der näheren Umgebung befinden sich eingetragene Baudenkmale und Bodendenkmale. Bei Erteilung von Baugenehmigungen in diesem Gebiet wird in den Bauschein eine Auflage aufgenommen, wonach Bodenfunde den zuständigen Stellen zu melden sind und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist.

Dieser Sachverhalt ist Gegenstand des im Bebauungsplan enthaltenen Hinweises:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber

auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Kreis- und Hochschulstadt Meschede als Untere Denkmalbehörde (Tel. 0291/205 275) und / oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Fax 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Zwecke bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs.4 DSchG).

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

7.3 Beteiligung

In jedem Einzelfall, in dem bauliche Anlagen, Gebäude, Gebäudeteile oder untergeordnete Gebäudeteile geplant werden, die eine Höhe von 30 m über gewachsenem Boden übersteigen, ist eine Abstimmung mit dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Infra I 3, Fontainengraben 200, 53123 Bonn durchzuführen, indem dieser Stelle die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung zugeleitet werden.

8 Belange der Nachbargemeinden

Belange der Nachbargemeinden werden aus Sicht der Kreis- und Hochschulstadt Meschede durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.168 nicht betroffen.

9 Städtebauliche Kennwerte

Bebauungsplangebiet	ca. 1,95 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 17.080 m ²
Verkehrsfläche	ca. 2.530 m ²
davon: „Unterm Hasenfeld“	ca. 1.790 m ²
neue Erschließungsstraße	ca. 740 m ²

10 Umweltbelange

10.1 Berücksichtigung der Umweltbelange

Gem. §§ 2, 2a BauGB sind die Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht darzulegen. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil dieser Begründung.

10.2 Eingriff in Natur und Landschaft

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

Der Umweltbericht enthält eine Ausgleichsbilanzierung, die aufzeigt, dass ein Ausgleich bzw. Ersatz durch Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes möglich ist. Die Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes werden durch den Bebauungsplan grundstücksweise zugeordnet. Es ist vorgesehen, die externen Ausgleichsmaßnahmen für die neu zu erschließende Teilfläche des Plangebietes vertraglich mit der Grundstückseigentümerin zu sichern. Diese Möglichkeit wird durch § 1a BauGB ausdrücklich ermöglicht.

10.3 Artenschutz

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

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

Die Artenschutzprüfung sagt zusammenfassend aus:

„Im Zusammenhang mit dem Vorhaben ist im Rahmen einer Artenschutzprüfung zu untersuchen, ob gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eine unzulässige Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Arten eintreten kann. Der vorgelegte artenschutzrechtliche Fachbeitrag dient hierfür als fachliche Grundlage.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG der häufigen und verbreiteten Vogelarten wird unter Berücksichtigung der nachstehenden Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen:

- Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums sollte durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind.

- Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf die vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbauten Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG, wonach es verboten ist, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die 73. Änderung des Flächennutzungsplans der Kreis- und Hochschulstadt Meschede sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 168 „Unterm Hasenfeld“ hat keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf die genannten planungsrelevanten Tierarten. Eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände gemäß Stufe II ist demnach nicht durchzuführen.

Das geplante Vorhaben löst unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG aus.“

Die vom Gutachter formulierten Vermeidungsmaßnahmen sind als Festsetzungen unter der Rubrik „Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)“ in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Damit ist gesichert, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nicht eintreten.

10.4 Immissionsschutz

Hinsichtlich des Immissionsschutzes sind keine Probleme zu erwarten. 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 Darstellungen für die nähere und die weitere Umgebung nicht hervorgerufen.

Die nächstgelegenen Schallquellen sind die B55 in einer Entfernung von mehr als 600 m westlich und südlich des Plangebietes und ein Gewerbebetrieb in einer Entfernung von mehr als 200 m südlich des Plangebietes. Angesichts der Entfernungen und der topographischen Situation sind keine relevanten Immissionen zu erwarten. Zwischen diesen potentiellen Schallquellen und dem Änderungsgebiet liegen jeweils Wohnnutzungen. Auch sind die gewerblichen Nutzungen bereits in der Bauleitplanung der Kreis- und Hochschulstadt Meschede Gegenstand von Immissionsbetrachtungen gewesen. So dienten mehrere Gutachten als Grundlage dafür, in den rechtskräftigen Bebauungsplänen

- Nr. 29b – Mühlenweg

- Nr. 102 – Industriegebiet Honsel
- Nr. 102, 2. Änderung und Ergänzung

immissionswirksame flächenbezogene Schall-Leistungspegel festzusetzen. Diese sind so festgesetzt, dass bei Immissionspunkten in der Umgebung des Plangebietes (z.B. „An der Schiefen Nördelt“) der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes erreicht wird.

Immissionschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwälle-/wände bzw. Maßnahmen an den Gebäuden selbst sind nicht erforderlich.

Im Einzelnen:

An der Nahtlinie unterschiedlich schutzwürdiger Nutzungen ist die Grundstücksnutzung mit einer spezifischen gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet. Dieser Grundsatz gilt auch für den Industriebetrieb - Walzwerk und Aluminium-Gießanlagen, der im Ruhrtal im Abstand von 200 m bis 280 m gelegen ist. Kapitel 6.7 „Gemengelagen“ der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)“ - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz – legt fest, dass die für die zum Wohnen dienenden Gebiete festgelegten Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Konsequenz hieraus war in der Vergangenheit, dass die Schallgutachten

- vom 11.12.1984, in welchem dem Immissionsort an der Schiefen Nördelt Nr. 12 der Schutzanspruch „Allgemeines Wohngebiet“ zugewiesen wird und dem Haus Trappweg/Kolpingstraße der Schutzanspruch „Mischgebiet“ zugewiesen wird (betrachtet wurde hier nur der Nachtzeitraum; Zuweisung der Schutzansprüche nach Angaben des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Arnsberg)
- vom 25.02.1987, in welchem dem Immissionsort an der Schiefen Nördelt Nr. 12 der Schutzanspruch „Allgemeines Wohngebiet“ zugewiesen wird und dem Immissionsort an der Nördeltstraße Nr. 82 der Schutzanspruch „Mischgebiet“ zugewiesen wird und
- vom Juni 2002, in welchem einem Immissionsort an der Kolpingstraße Nr. 37 vor dem Bahnübergang der Schutzanspruch „Allgemeines Wohngebiet“ zugewiesen wird und dem Bernhard-Salzmann-Haus der Schutzanspruch „Kurzgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten“ zugewiesen wird

diese Zwischenwerte bzw. Schutzansprüche definierten. Sie dienten als Grundlage dafür, in den rechtskräftigen Bebauungsplänen

- Nr. 29b – Mühlenweg
- Nr. 102 – Industriegebiet Honsel
- Nr. 102, 2. Änderung und Ergänzung

immissionswirksame flächenbezogene Schall-Leistungspegel festzusetzen. Das erwähnte Gutachten aus dem Jahre 2002 verwendete hierbei die zulässigen Immissionspegel aus der Ordnungsverfügung des Staatlichen Umweltamtes Lippstadt vom 22.01.2002. Ziel dieser Schallgutachten und der Bebauungsplanfestsetzungen war es, die Schallabstrahlungen aus dem Industriegrundstück dergestalt zu kontingentieren, dass die anzusetzenden Immissionsrichtwerte (IRW) an den definierten Referenz- Immissionsorten im näheren Umkreis des Industriebetriebes - Walzwerk und den Aluminium-Gießanlagen eingehalten werden. Zu berücksichtigen ist ferner, dass sich sowohl nördlich als auch südlich des geplanten Wohngebietes Wohnhäuser befinden, die als Immissionsort bereits jetzt in Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus befindet sich mit dem Seniorenzentrum „Blickpunkt“ eine Nutzung unmittelbar angrenzend an das Plangebiet, das einen hohen Schutzanspruch genießt. Durch die Ausweisung eines neuen Wohnbaugebietes zwischen bestehenden Wohnbaugebieten ergibt sich daher kein neuer zu beachtender Immissionsort.

Ein Gutachten zur Frage von luftfremden Stoffen von April 1986 betrachtete unter anderem Einwirkungen an einem Aufpunkt, der dem Industriebetrieb am Südhang gegenüber liegt und von der Wohnnutzung geprägt ist, gelegen neben dem Bernhard-Salzmann-Haus. Ergebnis der Prognose - Ausbreitungsrechnungen dieses Gutachtens war, dass sich durch die damals geplanten betrieblichen Änderungen auf den durch die Ruhrverlegung neu gewonnenen Flächen keine schädlichen Umwelteinflüsse im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG auf die Wohnnachbarschaft ergeben.

Fazit: Festzuhalten ist in diesem Zusammenhang, dass der Flächenstandort des geplanten neuen Wohnbaugebietes „Unterm Hasenfeld“ einen größeren Abstand zu dem Industriebetrieb - Walzwerk und Aluminium-Gießanlagen einhält, als der erwähnte Aufpunkt, so dass unzumutbare Einträge von luftfremden Stoffen in dieses neue Wohnbaugebiet ausgeschlossen werden können.

Ein Gutachten des TÜV Nord vom 11.11.2013, welches im Zusammenhang mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29b „Mühlenweg“ mit Hilfe von Ausbreitungsrechnungen die zu prognostizierenden Geruchseinwirkungen für das geplante unmittelbar angrenzende Wohngebiet untersuchte, kam zu dem Ergebnis, dass für eine Teilfläche dieses angrenzenden neuen Wohngebietes eine geringfügige Überschreitung der für Wohngebiete anzuwendenden Grenzwerte der GIRL von 10% Jahresgeruchsstunden (relative Häufigkeiten der Geruchsstunden pro Jahr) nicht auszuschließen ist. Dieses Ergebnis von 13% – 16% Jahresgeruchsstunden an der östlichen Seite des Plangebietes entlang des Mühlenweges ist zu erwarten, wenn der Betrieb mit der genehmigten Vollauslastung produzieren würde. Bei einem Einsatz von anorganischen Bindesystemen in der Kokillengießerei, welche durch eine Ordnungsverfügung der Bezirksregierung Arnsberg als Zielsetzung definiert sind, wären Werte von 4% – 7% Jahresgeruchsstunden zu erwarten.

Fazit: Festzuhalten ist in diesem Zusammenhang, dass der Flächenstandort des geplanten neuen Wohnbaugebietes „Unterm Hasenfeld“ nicht unmittelbar an den Industriebetrieb - Walzwerk und Aluminium-Gießanlagen angrenzt, sondern im Abstand von 200 m bis 280 m von diesem Industriebetrieb gelegen ist, so dass unzumutbare Geruchseinträge in dieses neue Wohnbaugebiet ausgeschlossen werden können.

Sowohl der Trennungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) als auch die empfohlenene Abstände für die

- Anlagen der Nr. 45 „Anlagen zum Walzen von Stahl ...“
- Anlagen der Nr. 93 „Gießerei für Nichteisenmetalle ...“

der Anlage 1 „Abstandsliste“ zum Abstandserlass NRW von 500 m bzw. 300 m konnten ohnehin auch in der Vergangenheit nicht eingehalten werden. Daher wurde die Gemengelagenproblematik Industrie/Wohnen wie vorstehend erläutert durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schall-Leistungspegeln im jeweiligen Bebauungsplan für das Industriegebiet gelöst.

Abschließend festzustellen ist, dass die Gemengelagenproblematik in der Vergangenheit anlässlich von Betriebserweiterungen und –änderungen des Walzwerkes und der Aluminium-Gießanlagen mehrfach abgearbeitet und gelöst worden ist.

Angesichts der vorbelasteten Situation und um diese vorbelastete Situation nicht künstlich durch die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes zu erschweren, wurde die Festsetzung „Reines Wohngebiet“ auf den Grundstücken Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 9, Flurstücke 545, 1010 und 1026 in ein „Allgemeines Wohngebiet“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 168 „Unterm Hasenfeld“ umgewandelt, so dass Konfliktfreiheit gewährleistet ist.

11 Untersuchungen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 168 „Unterm Hasenfeld“ wurde die folgende Untersuchung erarbeitet:

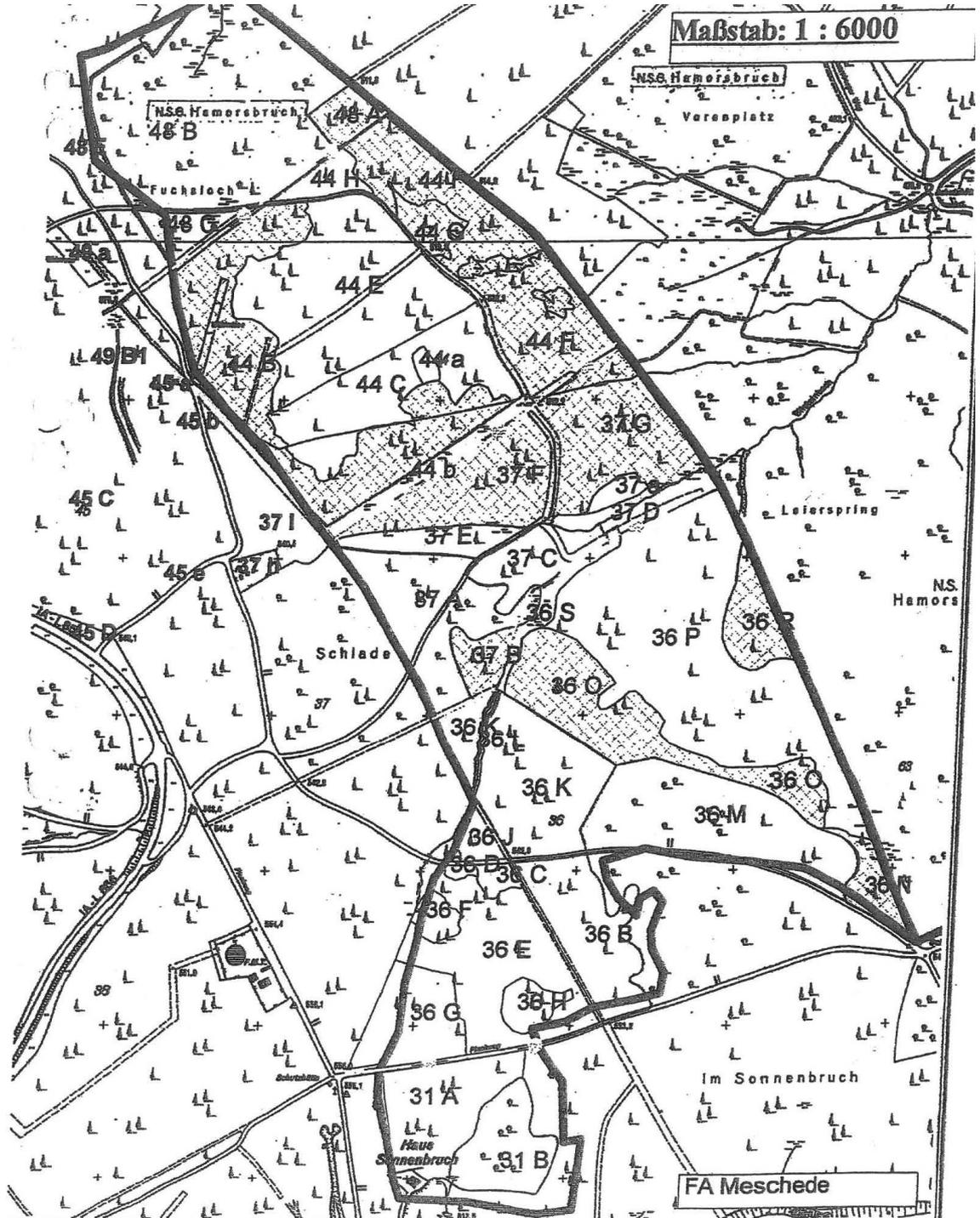
- Bertram Mestermann Büro für Landschaftsplanung: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag / Artenschutzprüfung zur 73. Änderung des Flächennutzungsplans der Kreis- und Hochschulstadt Meschede sowie zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 168 „Unterm Hasenfeld“, Meschede. Warstein-Hirschberg, September 2017.

Meschede, 28.09.2017

Kreis- und Hochschulstadt Meschede
Fachbereich Planung und Bauordnung
Im Auftrage

Klaus Wahle
Fachbereichsleiter

12 Anlage 1: Lageplan des Naturschutzgebietes Harmorsbruch



Lageplan des Naturschutzgebietes Harmorsbruch, gelegen im Stadtwald, dessen landschaftspflegerische Aufwertungsmaßnahmen den Eingriffsgrundstücken zugeordnet sind.
Ohne Maßstab.