

Stadt Meschede

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Sommerkamp"

Verfahrensstand: Satzungsbeschluß

Inhalt:

Vorbemerkungen

1. Anlaß der Planaufstellung
2. Begrenzung des Änderungsgeltungsbereiches
3. Die Konzeption des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 "Sommerkamp"
4. Die Abweichung der 1. Änderung vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan und Argumente dafür, daß die Grundzüge der Planung im Sinne des § 13 BauGB nicht berührt werden
5. Erschließung
6. Bebauung
7. Baugestalterische Festsetzungen
8. Grünordnung und Landschaftsschutz
9. Denkmalschutz
10. Immissionsschutz
11. Ver- und Entsorgung / Zu den Anforderungen des § 51a Landeswassergesetz
12. Kosten
13. Realisierung / Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
14. Eingeflossene Stellungnahmen aus dem vereinfachten Verfahren

Vorbemerkungen

Kurzer chronologischer Abriss des bisherigen Verfahrens:

Der Rat der Stadt Meschede hat am 12.03.1998 den Beschluß zur Aufstellung der 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 "Sommerkamp" in einem Teilbereich gefaßt und den Stadtdirektor beauftragt, die Änderung gem. § 13 BauGB im vereinfachten Änderungsverfahren durchzuführen. Daraufhin gaben unter anderem die Spre-

cherin der Eigentümergemeinschaft des Hausgrundstückes Am Hohlweg 2 / 4 und ein Mitglied der Eigentümergemeinschaft des Hausgrundstückes Am Hohlweg 20 a, b, c die Stellungnahme ab, daß o. g. Grundstücke in den Geltungsbereich der Änderungsplanung einbezogen werden sollten, um an den Festsetzungen der Änderungsplanung teilhaben zu können. Der Bau- und Planungsausschuß der Stadt Meschede hatte sich sodann am 24.09.1998 dafür ausgesprochen, daß mit diesen Einwendern die Frage geklärt werden sollte, ob diese ein (flach) geneigtes Dach ohne Nutzung auf das Gebäude Am Hohlweg 2 / 4 aufsetzen wollten, um das Dach besser abdichten zu können oder einen Dachausbau zwecks Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, der steilere Dachneigungen voraussetzt, anstrebten, um den vorgetragenen Bitten möglichst nachkommen zu können.

Das darauf folgende Gespräch am 19.10.1998 mit den Einwendern hatte folgendes Ergebnis: Ein Mitglied der Eigentümergemeinschaft des Hausgrundstückes Am Hohlweg 20 a, b, c sagte, am Gebäude Am Hohlweg 20 c sei schon einmal ein Feuchtigkeitsproblem aufgetreten und behoben worden. Es ginge ihm nicht um einen Dachausbau zum Zwecke der Wohnnutzung, sondern um Offenhaltung der Option, im Falle von zukünftigen Nässeschäden eine effektive Dachneigung realisieren zu können, die es erlaubt, das Wasser vom Dach schnell abzuführen.

Die Sprecherin der Eigentümergemeinschaft des Hausgrundstückes Am Hohlweg 2/4 sagte, es gehe ihr primär ebenfalls um eine Lösung, das Wasser vom Dach mit Hilfe einer effektiven Dachneigung abführen zu können. Sie sei aber zusätzlich durch das Votum Ihrer Miteigentümer gehalten, zu eruieren, welche Dachneigung sowohl dieses Ziel als auch einen Dachausbau zum Zwecke der Wohnnutzung bzw. einer effektiveren Ausnutzung des Grundstückes erlauben würde.

Die zeichnerischen Untersuchungsergebnisse für das Hausgrundstück Am Hohlweg 2/4 wurden am 15.04.1999 der Sprecherin der Eigentümergemeinschaft vorgestellt. Diese akzeptierte die erörterten Lösungen (SD 30° bzw. 27°/30°).

Die zeichnerischen Untersuchungsergebnisse für das Hausgrundstück Am Hohlweg 20 a, b, c wurden am 22.04.1999 einem Mitglied der Eigentümergemeinschaft vorgestellt. Dieser akzeptierte die erörterte Lösung (SD max. 15°).

Daraufhin überarbeitete der Fachbereich Planung und Bauordnung die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Sommerkamp" und bat die betroffenen Bürger mit Schreiben vom 07.09.1999 um Stellungnahme zu den eingearbeiteten Änderungen bis zum 29.09.1999.

Hierauf gingen 5 Schreiben ein, von denen 2 Schreiben Anregungen und Bedenken enthielten .

Am 16.12.1999 beriet und entschiede der Rat der Stadt Meschede über die eingegangenen Stellungnahmen und beschloß die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Sommerkamp" als Satzung.

1. Anlaß der Planaufstellung

Einen Anlaß für diese Änderung gab der konkrete Wunsch der Eigentümer der bebauten Grundstücke Am Hohlweg 6 - 16 auf den vorhandenen, jeweils mit einem Flachdach versehenen Gebäuden ein ausbaufähiges Satteldach aufzustocken, um

- das Problem undichter Flachdächer lösen zu können und
- aufgrund angewachsener Familiengrößen zusätzlichen Wohnraum im ausbaufähigen Satteldach schaffen zu können (Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes vom 10.08.1995).

Die Verwirklichung dieses Zieles läßt die Bebauungsplanaltfassung nicht zu.

Die projektierte Aufstockung der vorhandenen Flachdachgebäude mit einem ausbaufähigen Satteldach ist städtebaulich sinnvoll, da durch diese Maßnahme zusätzlicher Wohnraum in Stadtkernnähe geschaffen wird. Der Standort ist aufgrund der fußläufigen Erreichbarkeit der City und der guten infrastrukturellen Ausstattung im Nahbereich städtebaulich optimal: Vorhanden sind Kindergärten, Grundschulen und andere Schularten sowie Einrichtungen der privaten und öffentlichen Versorgung.

Da es sich bei dem betrachteten Wohngebiet an der Straße "Am Hohlweg" nur um eine einseitige Straßenrandzeile und um Einzelhäuser **in offener Bauweise** handelt, sind Abstimmungsprobleme zwischen den Grundeigentümern, die ja mit Ausnahme des Eigentümers der unbebauten Parzelle die Möglichkeit einer Satteldachaufstockung gefordert hatten, nicht zu erwarten, so daß einer zeitnahen Realisierung keine gravierenden Gründe entgegenstehen. Vor diesem Hintergrund sind durch die Umwandlung der Dachformen auch keine gravierenden negativen gestalterischen Auswirkungen im Stadtbild zu erwarten.

2. Begrenzung des Änderungsgeltungsbereiches

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Nordostgrenze des Grundstücks Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 3, Flurstück 2433;

Im Westen: Ostgrenze der Straßenparzelle "Am Hohlweg";

Im Süden: Südgrenze des Grundstücks Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 3, Flurstück 2435;

Im Osten: Westgrenze des Grünstreifens westlich der Warsteiner Straße.

Der Geltungsbereich enthält die folgenden Grundstücke: Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 3, Flurstücke 2435, 2096, 2106, 2189, 2107, 2109, 2108, 2110, 2434, 1876, 1877, 1878, 1746, 1747, 1748, 1574, 1585, 1586, 1573, 1583, 1584, 1572, 1581, 1582 und 2433.

3. Die Konzeption des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 "Sommerkamp"

Die Bebauungsplanaltfassung setzt für den Änderungsgeltungsbereich folgendes fest: Allgemeines Wohngebiet; zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze; Grundflächenzahl 0,4; Geschoßflächenzahl 0,8; Traufhöhe bergseitig max. 3,50 m; Traufhöhe talseitig max. 6,50 m; F=Flachdach 0°-4° Dachneigung; offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Ferner: "Zur Sicherung der Kanalleitung wird auf verschiedenen Grundstücken eine Fläche für Leitungsrecht in einer Breite von 3,00 m zugunsten der Gemeinde festgesetzt.

Soweit Garagen nicht zwingend festgesetzt sind, ist deren Errichtung nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zum Schutze des Baugebietes gegen Immissionen (Straßenlärm) wird die Ausführung der vom Rheinisch-Westfälischen Technischen Überwachungsverein lt. Gutachten vom 18.01.1973 vorgeschlagenen Dammschüttung bzw. Abschirmwand zwingend festgesetzt. Die Krone der Dammschüttung oder der Verlauf der Abschirmwand muß auf oder hinter der im Bebauungsplan festgesetzten "Abschirmlinie" liegen und mit ihrer Oberkante die Schalllinie erreichen. Alle Baukörper müssen unter der in den Profilschnitten festgelegten Schalllinie liegen."

Desweiteren werden die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO von 1968 zum Bestandteil des Bebauungsplanes erklärt und die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO von 1968 ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen,
6. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
ausgeschlossen.

4. Die Abweichungen der 1. Änderung vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan und Argumente dafür, daß die Grundzüge der Planung im Sinne des § 13 BauGB nicht berührt werden

Die vorliegende Planänderung schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für folgende Abweichungen gegenüber den Festsetzungen der rechtsverbindlichen Altfassung in einem Teilbereich:

4.1

Änderung und Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Durchführung baugestalterischer Absichten: Auf dem Grundstück Am Hohlweg 2/4 soll ein Satteldach bis zu max. 30° Dachneigung zulässig sein. Auf den Grundstücken Am Hohlweg 6 fortlaufend bis Am Hohlweg Nr. 16 sowie auf dem unbebauten Grundstück Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 3, Flurstücke 1572,1581 und 1582 soll ein Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 30-45 ° zulässig sein. Auf dem Grundstück Am Hohlweg 20 a,b,c soll ein Satteldach mit einer Dachneigung von max. 15° zulässig sein.

4.2

Änderung der Traufhöhenfestsetzung: Die Traufhöhe bergseits beträgt nunmehr
- auf den Grundstücken Am Hohlweg 2/4 fortlaufend bis Am Hohlweg Nr. 16 sowie auf dem unbebauten Grundstück Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 3, Flurstücke 1572,1581

und 1582 max. 5,20 m bergseits anstelle von max. 3,50 m bergseits nach der Altfassung;
- auf dem Grundstück Am Hohlweg 20 a,b,c max. 3,80 m bergseits anstelle von max. 3,50 m bergseits nach der Altfassung.

Eine Festsetzung der Traufhöhe talseits entfällt;

4.3

Festsetzung, daß Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen im Sinne des § 2 Abs. 7 und des § 48 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 07. März 1995 bestimmt und nach Südwesten, Nordosten und Südosten orientiert sind, mit einem baulichen Schallschutz gegen Außenlärm gem. DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - i. V. m. der VDI-Richtlinie 2719 - Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen - von August 1987 zu versehen sind. Die nach der Bebauungsplanaltfassung zwingend festgesetzte Dammschüttung bzw. Abschirmwand, die in der Realität nicht vorhanden ist, wird hiermit ersetzt und damit gegenstandslos;

4.4

Festsetzung der Grundrißorientierung, wonach Schlafräume zu der von der Warsteiner Straße abgewandten Seite, also zur lärmabgewandten Seite hin, liegen müssen;

4.5

Festsetzung eines zu erhaltenden Einzelbaumes, der zudem als Naturdenkmal gem. der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Änderung der "Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung von Naturdenkmalen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne im Hochsauerlandkreis vom 05.12.1990" (Abl. HSK 1990, S. 153) (...) vom 28.07.1997 ausgewiesen ist;

4.6

Geringfügig geänderter Verlauf einer mit Leitungsrechten für einen Mischabwasserkanal zugunsten des Entsorgungsträgers zu belastenden Fläche entsprechend der Trasse des vorhandenen Misch-Abwasserkanals;

4.7

Geringfügig veränderter Verlauf von Baugrenzen aufgrund
- der in 4.5 erwähnten Erhaltung eines Einzelbaumes und
- der in 4.6 erwähnten vorhandenen Misch-Abwasserkanaltrasse und der dazugehörigen, mit Leitungsrechten zugunsten des Entsorgungsträgers zu belastenden Fläche.

Nach Prüfung der vorstehend aufgelisteten Abweichungen ist festzuhalten, daß die Änderung des Bebauungsplanes im Wege eines vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB abgewickelt werden kann, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Es handelt sich lediglich um eine Änderung der Festsetzungen zur zulässigen Dachform und zu anderen baugestalterischen Inhalten sowie im wesentlichen um Änderungen, die aus den vorhandenen, nach der Rechtskraft der Bebauungsplanaltfassung eingetretenen Umständen (Erhaltung eines Einzelbaumes, Verlauf der vorhandenen Kanaltrasse) resultieren.

5. Erschließung

Die Erschließung der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke ändert sich nicht, sie erfolgt über die vorhandene Straße "Am Hohlweg".

6. Bebauung

Die Grundstücke im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung sind - von einer Ausnahme abgesehen - bebaut.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bebauungsplanänderung setzt als Art der baulichen Nutzung ein "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO vom 23.01.1990 fest.

Entsprechend der Konzeption der Bebauungsplanaltfassung schließt die Änderungskonzeption auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die im Katalog der ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO enthaltenen

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

aus, um die Wohnruhe in diesem bereits weitgehend bebauten Gebiet nicht zu beeinträchtigen.

Zur Altfassung bestehen folgende Unterschiede:

Die nach der Altfassung ausgeschlossenen "Anlagen für sportliche Zwecke" aus dem Katalog der ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO von 1968 sind im Katalog der allgemein zulässigen Arten von Nutzungen des derzeit geltenden § 4 Abs. 2 BauNVO von 1990 enthalten. Da das Gebiet fast vollständig bebaut ist, und der Raum für Sportplätze ohnehin fehlt, können nur noch kleinere "Anlagen für sportliche Zwecke" möglich werden, welche sich ohnehin in die vorhandenen Baustrukturen einfügen müssen und einen Ausschluß aus städtebaulichen Gründen nicht rechtfertigen. Diese Anlagen müssen nach Art und Umfang der Eigenart des Gebiets entsprechen und dürfen die allgemeine Zweckbestimmung des Gebiets, vorwiegend dem Wohnen zu dienen (§ 4 Abs. 1 BauNVO), nicht gefährden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Abgesehen von

- einer Erhöhung der zulässigen Traufhöhe bergseits von maximal 3,50 m nach der Altfassung auf nunmehr
 - a) 5,20 m auf den Grundstücken Am Hohlweg 2/4 fortlaufend bis Am Hohlweg Nr. 16 sowie auf dem unbebauten Grundstück Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 3, Flurstücke 1572,1581 und 1582, um einen ausreichend hohen Drempel zuzulassen, der im Zusammenwirken mit einer Dachgaube oder einem Nebenfirst die Führung einer Treppe mit einer ausreichenden Kopfhöhe in das aufgestockte Dach höhenmäßig erst zulässt (einige Grundrisse der vorhandenen Flachdachhäuser wurden geprüft und es war festzustellen, daß im Falle einer SD-Aufstockung eine Treppe unter die Dachschräge geführt werden muß, weil andernfalls bei einer anderen Dachstellung die Last der Mittelfette nicht abgeführt werden könnte);
 - b) 3,80 m bergseits auf dem Grundstück Am Hohlweg 20 a,b,c mit dem Ziel, einen kleinen Drempel zu erlauben, so daß vom Dachraum aus Reparaturen vorgenommen werden können;
 - dem Fallenlassen einer Traufhöhenfestsetzung talseitig (also zur Warsteiner Straße hin), um individuellen architektonischen Lösungen mehr Spielraum zu geben;
 - geringfügigen Verschiebungen von Baugrenzen, weil auf den zu erhaltenen Einzelbaum und die vorhandene Misch-Abwasser-Kanaltrasse Rücksicht genommen werden muß
- ergeben sich im Maß der baulichen Nutzung und in der überbaubaren Grundstücksfläche keine Veränderungen.

Die Festsetzung der offenen Bauweise mit ausschließlich zulässigen Einzel- und Doppelhäusern bleibt erhalten.

6.3 Ruhender Verkehr

Fallengelassen wurde im gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung die Festsetzung: "Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§12 Abs. 6 BauNVO)", um die Flexibilität bei der Standortfindung dieser baulichen Anlagen auf den Grundstücken Am Hohlweg 2/4 bis 20 a, b, c zu erhöhen.

7. Baugestalterische Festsetzungen

Da es sich bei dem betrachteten Wohngebiet an der Straße "Am Hohlweg" nur um eine einseitige Straßenrandzeile und um Einzelhäuser in **offener Bauweise** handelt, sind Abstimmungsprobleme zwischen den Grundeigentümern, die ja mit Ausnahme des Eigentümers der unbebauten Parzelle die Möglichkeit einer Satteldachaufstockung gefordert hatten, nicht zu erwarten, so daß einer zeitnahen Realisierung keine gravierenden Gründe entgegenstehen. Vor diesem Hintergrund sind durch die Umwandlung der Dachformen auch keine gravierenden negativen gestalterischen Auswirkungen im Stadtbild zu erwarten.

Zu den Grundstücken Am Hohlweg 2/4 fortlaufend bis Am Hohlweg Nr. 16 sowie zu dem unbebauten Grundstück Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 3, Flurstücke 1572,1581 und 1582:

Die baugestalterischen Vorschriften (s. Kap. 4.1) sind im engen Zusammenhang mit der in Kap. 6.2 erläuterten, gegenüber der Bebauungsplanaltfassung erhöhten Traufhöhe auf max. 5,20 m bergwärts zu sehen, um gute technische und architektonische Lösungen für die Aufstockung, an die beim Neubau der Flachdachhäuser niemand dachte, erst möglich zu machen:

Einige Grundrisse der vorhandenen Flachdachhäuser wurden geprüft und es war festzustellen, daß im Falle einer Satteldach-Aufstockung eine Treppe (bei ausreichender Kopfhöhe) unter die Dachschräge geführt werden muß, weil anderenfalls bei einer anderen Dachstellung die Last der Mittelfette nicht abgeführt werden könnte. Die erwähnte Treppe führt in das aufgestockte Dach setzt eine ausreichende Drempehöhe voraus, welche zur Straße "Am Hohlweg" hin nicht begrenzt und somit innerhalb der dort geltenden Traufhöhe bergwärts von max. 5,20 m realisierbar ist. Auf diese Weise kann z. B. im Zusammenwirken mit einer Dachgaube oder einem Nebenfirst eine Treppe mit einer ausreichenden Kopfhöhe in das aufgestockte Satteldach (speziell unter die Dachschräge) geführt werden. Zur Warsteiner Straße hin wurde die Drempehöhe auf max. 1,00 m (im Ausnahmefall max. 1,50 m, wenn Teile der Außenwand gegenüber anderen Geschossen eingezogen sind) begrenzt, um größere fensterlose Wandflächen, die das Ortsbild beeinträchtigen würden, zu vermeiden. Zur Straße "Am Hohlweg" hin ist die Festsetzung der max. Drempehöhe verzichtbar, da die Festsetzung der dort geltenden maximalen Traufhöhe von 5,20 m vor dem Hintergrund der Begrenzung auf 2 Vollgeschosse genügt. Rechnerisch darf im Dachgeschoß ohnehin kein drittes Vollgeschosse entstehen, wenn im vorhandenen Baukörper bereits 2 Vollgeschosse realisiert worden sind, da die Zahl der Vollgeschosse entsprechend der Altfassung auf max. 2 begrenzt ist.

Zu dem Grundstück Am Hohlweg 20 a,b,c :

Die Eigentümergemeinschaft verfolgt nicht das Ziel eines Dachausbaues zum Zwecke der Wohnnutzung, sondern möchte die Option offen halten, im Falle von zukünftigen Nässe-schäden eine effektive Dachneigung realisieren zu können, die es erlaubt, das Wasser vom Dach schnell abzuführen, was mit einer Dachneigung bis zu 15 ° gewährleistet ist. Daher ist eine baugestalterische Vorschrift, wonach ein Satteldach mit einer Dachneigung von max. 15 ° zulässig ist, sachgerecht.

8. Grünordnung und Landschaftsschutz

Eine Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 8a Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist nicht erforderlich.

Begründung:

§ 8a Abs. 1 BNatSchG sagt aus, daß auch bei Bebauungsplanänderungen im Rahmen der Abwägung bei zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft über Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist.

Diese Bestimmung greift aber nicht bei der vorliegenden 1. Änderung, da von dem rechtlichen Zustand der Bebauungsplanaltfassung auszugehen ist.

Zusätzlich über die bisherigen Festsetzungen der Bebauungsplanaltfassung hinausgehende Eingriffe schafft die Änderungsplanung nicht. Somit greift § 1 a Abs. 3 letzter Satz BauGB, wonach ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

9. Denkmalschutz

Baudenkmale und Bodendenkmale befinden sich nicht im Plangebiet.

Trotzdem ist folgender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen worden:

"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 Stadt Meschede als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege - Außenstelle Olpe (Telefon: 02761/93750, Fax: 02761/2466) - unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), 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 DSchGNW)".

10. Immissionsschutz

Beeinträchtigungen durch Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, liegen im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung nicht vor. Zur Luftqualität und zum Schallschutz ist auszuführen:

Luftqualität:

Schädigende Konzentrationen luftfremder Stoffe treten in Meschede und speziell im betrachteten Plangeltungsbereich nicht auf. Daher sind Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB nicht angezeigt.

Ferner liegen innerhalb der Planänderung keine Betriebe oder Anlagen, die aufgrund ihres Schadstoff-Emissionsverhaltens gesonderte zu berücksichtigende Schutzmaßnahmen erforderlich machen würden.

Schallschutz

Die Schalleinwirkungen, die vom Kfz-Verkehr auf der Warsteiner Straße und auf einem Teilstück der Jahnstraße verursacht werden, wurden in einem schalltechnischen Bericht des Ingenieurbüros Draeger Akustik vom 26.09.1997 für die Hausgrundstücke Am Hohlweg 6-16 dokumentiert. Die nachfolgenden Ausführungen und Kosten-Nutzen-Abwägungen zu der Frage der erforderlichen Maßnahmen (Ansatz einer Lärmschutzwand, Ansatz einer Kombination aus aktiven und passiven Maßnahmen oder Ansatz ausschließlich passiver Maßnahmen) gelten nach Einbezug der Grundstücke Am Hohlweg 2/4 und 20 a, b, c in den Geltungsbereich auch für diese neuen Grundstücke, da die geometrischen

Verhältnisse bezogen auf die Lage dieser Grundstücke zu den Linienschallquellen nicht wesentlich von denen der Hausgrundstücke Am Hohlweg 6-16 abweichen.

Ergebnis:

Wie in dem erwähnten schalltechnischen Bericht näher ausgeführt, ergeben sich parallel zur Warsteiner Straße (= Bundesstraße 55) an den nach Südwesten, Nordosten und Südosten hin orientierten

- Fassaden im Erdgeschoß und an den
- geplanten aufgestockten Satteldächern

der Häuser "Am Hohlweg" Nr. 6 bis 16

Überschreitungen der gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - von Mai 1987 anzusetzenden schalltechnischen Orientierungswerte für "Allgemeine Wohngebiete" von 55 dB(A) im Tagzeitraum und 45 dB(A) im Nachtzeitraum.

Diese Überschreitungen (vgl. S. 7 des schalltechnischen Berichtes) betragen durchschnittlich:

- an der Oberkante des Erdgeschosses: Tagsüber: 8 dB(A); nachts: 10 dB(A);
- am aufgestockten Satteldach: Tagsüber: 10 dB(A); nachts: 12 dB(A).

Erforderliche Maßnahmen

Da aktive Lärmschutzmaßnahmen vor passiven Lärmschutzmaßnahmen an baulichen Anlagen mit Vorrang zu erwägen und zu durchdenken sind, wurden im schalltechnischen Bericht

- a) erforderliche Lärmschutzwandhöhen entlang der oberen Böschungskante für den Fall untersucht, daß passive Maßnahmen nicht zum Ansatz kommen sollten
- b) Kombinationen aus aktiven und passiven Maßnahmen untersucht und schließlich
- c) ausschließlich (passive) Maßnahmen an der Gebäudehülle unter Wegfall aktiver Maßnahmen eruiert.

zu a) Zum Ansatz einer Lärmschutzwand

Die benötigten Mindestwandhöhen zur Einhaltung der Orientierungswerte betragen 5m bis 7m tagsüber bzw. 6m bis 8m nachts, jeweils gemessen über der oberen Böschungskante. Voraussetzung der Wirksamkeit ist, daß die Wandhöhen entlang des Rückraumes der gesamten Gärten der Häuser Nr. 6 bis 16 realisiert werden, was eine starke Beeinträchtigung des gegebenen Ortsbildes und der privaten Gartennutzung auch für Freizeit und Erholung infolge der Verschattung nach sich zöge. Eine derartige hohe Lärmschutzwand würde aufgrund ihrer Höhe erdrückend wirken und hätte selbst im Falle einer Begrünung nur eine geringe positive Anmutungsqualität. Nicht zuletzt wären die Kosten auch aufgrund der schwierigen Gründungsmöglichkeiten im Böschungsbereich nicht zu rechtfertigen. Außerdem wäre die Errichtung der Lärmschutzwand in einem Zuge über alle Grundstücksgrenzen hinweg auch im Falle der Aufstockung nur eines einzigen Satteldaches erforderlich.

zu b) Zur Kombination aus aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen

Die Untersuchung einer Kombination aus einer 3 m hohen Lärmschutzwand und (passiven) Schallschutzmaßnahmen an den Gebäudehüllen brachte folgende Ergebnisse: Die Wand würde für das aufgestockte Dach der Gebäude "Am Hohlweg 12 -14" praktisch keine Pegelreduzierung erbringen. Den Kosten für die Wand stünde also keine Kostenminderung im Ansatz der baulichen Schalldämm-Standards an der Gebäudehülle gegenüber.

Betrachtet man daher eine fiktive Lärmschutzwand von 3 m Höhe in begrenzter Länge nur entlang der 3 Grundstücke "Am Hohlweg 6 - 10", so ist festzustellen, daß die Einstufung

- der Gebäude "Am Hohlweg 6 und 8" im Bereich der vorhandenen Höhe und der Dachaufstockung nur um einen Lärmpegelbereich (max. 5 dB(A)) sinkt
- des Gebäudes "Am Hohlweg 10" im Bereich der Dachaufstockung unverändert bleibt und lediglich für die vorhandene Gebäudehöhe eine nennenswerte Pegelreduzierung erreicht wird.

Die Maßnahmenkombination aus aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen hat gegenüber den rein passiven Maßnahmen den Vorteil, daß sie die bereits vorhandenen Geschosse und die Gartenbereiche vor Lärm schützt und an den Gebäuden "Am Hohlweg 6" und "Am Hohlweg 8" annähernd die Einhaltung der Orientierungswerte für die Nord- und Südfassaden ermöglicht (maximal 2 dB(A) Überschreitung). Es wäre somit möglich, Schlafräume so zu gestalten, daß sie an diesen Fassaden für Lüftungszwecke zu öffnende Fenster haben und an der zur B 55 weisenden Südostfassade mit geeigneten passiven Lärmschutzmaßnahmen ausgerüstet werden. In diesem Fall ergäbe sich nur eine geringe Beeinträchtigung der Wohnnutzung.

Als Nachteile gegenüber den rein passiven Lärmschutzmaßnahmen sind jedoch folgende Punkte zu nennen:

1. Deutlich höhere Kosten;
2. Die mit der Wand erreichten Pegelminderungen sind mit rund 5 dB(A) für die Dachaufstockungsgeschosse der Gebäude "Am Hohlweg 6" und "Am Hohlweg 8" sowie die vorhandenen Geschosse am Gebäude "Am Hohlweg 10" im Verhältnis zum Aufwand recht gering, zumal am Gebäude "Am Hohlweg 10" für das Dachaufstockungsgeschoß keine wesentliche Reduzierungswirkung zu erwarten ist;
3. Diese Maßnahmenkombination kommt nur für einen auf 3 Gebäude begrenzten Bereich (Am Hohlweg 6,8 und 10) in Frage;
4. Die Durchführung der Gebäudeaufstockung an nur einem der 3 Gebäude erfordert bereits die Errichtung der Wand auf allen 3 südlichen Grundstücken.

c) Zum Ansatz ausschließlich passiver Lärmschutzmaßnahmen

Die unter dem Ziel "Schaffung bzw. Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Wohnungen selbst und in den wohnungsnahen Freiräumen" nach der Rechtsprechung bevorzugt zu erwägenden aktiven Lärmschutzmaßnahmen sind nicht umsetzbar:

Daher soll aufgrund der dargestellten Nachteile aktiver Lärmschutzmaßnahmen sowie einer Kombination aus aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen, denen jeweils nur ein geringer Nutzen gegenübersteht, von einem Ansatz dieser unter a) und b) erwogenen Maßnahmen bzw. Maßnahmenbündel abgesehen werden. Demzufolge werden ausschließlich passive Schallschutzmaßnahmen an den Umfassungsbauteilen der Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt und nach Südwesten, Nordosten und Südosten orientiert sind, festgesetzt und am Ende durch eine Regelung zur Grundrißorientierung und eine Ausnahmeregelung abgerundet, wie folgt:

"Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Vorkehrungen an Gebäuden:

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung gilt:

Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen im Sinne des § 2 Abs. 7 und des § 48 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 07. März 1995 bestimmt und nach Südwesten, Nordosten und Südosten orientiert sind, sind mit einem baulichen Schallschutz gegen Außenlärm gem. DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - i. V. m. der VDI-Richtlinie 2719 - Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen - von August 1987 zu versehen. Dieser ausreichende bauliche Schallschutz gegen Außenlärm ist durch ein Schallgutachten eines staatlich anerkannten Sachverständigen nachzuweisen.

Hiervon abweichend kann auf den Grundstücken Am Hohlweg 6-16 von den in der nachfolgenden Tabelle A festgesetzten, nach Himmelsrichtungen differenzierten Lärmpegelbereichen ausgegangen werden.

Tabelle A: Lärmpegelbereiche an den Himmelsrichtungen der Fassaden bzw. Dachseiten

Gebäude	Südwesten	Nordosten	Südosten zur B55
Am Hohlweg 6	II	III	IV
Am Hohlweg 8	III	III	IV
Am Hohlweg 10	III	III	IV
Am Hohlweg 12	III	III	IV
Am Hohlweg 14	III	III	IV
Am Hohlweg 16	II	II	III

Speziell: Für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden mit üblicher Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr sind die in der nachfolgenden Tabelle B festgesetzten, den o.g. Lärmpegelbereichen zugeordneten erforderlichen Schalldämm- Masse einzuhalten. Dies gilt auch für ausgebaute Dachgeschosse.

Tabelle B: Erforderliches Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ von Kombinationen von Außenwänden bzw. Dächern und Fenstern für Wohnungen

Lärmpegelbereich	erf. $R'_{w, res}$ der Gesamfläche inkl. Korrekturwert in dB	Schalldämm-Maße für Wand und Dach/Fenster in ...dB/ ...dB bei folgenden Fensterflächenanteilen in %					
		10%	20%	30%	40%	50%	60%
II	33	35/30 40/25	35/30	35/32 40/30	40/30 50/30	40/32	45/32
III	38	40/32 45/30	40/35	45/35	45/35	40/37 60/35	40/37
IV	43	45/37 50/35	45/40 50/37	50/40	50/40 60/40	50/42	60/42

Geringere Schalldämm-Maße als vorstehend festgelegt, sind nur gegen Nachweis durch Schallgutachten staatlich anerkannter Sachverständiger zulässig.

Grundriss-Orientierung:

1. Die Wohnungsgrundrisse sind so zu gestalten, daß die Schlafräume zur lärmabgewandten Seite, also zur Straße "Am Hohlweg" hin, liegen.
2. Dachfenster und Dachaufbauten sowie sonstige Fensteröffnungen im Dachgeschoß (z.B im Drempelbereich) mit Orientierung nach Südosten zur Warsteiner Straße hin, sind unzulässig.
3. Ausnahmeregelung gem. § 31 Abs. 1 BauGB: An Räumen im Dach, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (wie z.B. Bäder), können Fenster mit Südorientierung zur Warsteiner Strasse hin als Lüftung zugelassen werden."

11. Ver- und Entsorgung / Zu den Anforderungen des § 51a Landeswassergesetz

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist bis auf ein Grundstück bebaut und die leitungsgebundene Infrastruktur ist bereits lückenlos verlegt.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch das städtische Wasserwerk. Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die einschlägigen Versorgungsträger.

Zu der Forderung des § 51 a des Landeswassergesetzes (LWG), für das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.1.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, bereits bei der Planung die erforderlichen Entwässerungseinrichtungen für eine Versickerung oder eine Verrieselung oder eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer zu berücksichtigen, ist folgendes auszuführen:

Diese Forderung betrifft lediglich eine bislang unbebaute Parzelle im Geltungsbereich dieser Planänderung.

Die Innenstadt Meschedes ist in den genehmigten zentralen Entwässerungsentwurf der Stadt Meschede einbezogen.

Nach diesem genehmigten zentralen Entwässerungsentwurf wurde das Mischwasserkanalsystem im Bereich der Innenstadt fertiggestellt.

Aufgrund der steilen Hanglage und der geologischen Beschaffenheit des Bodenuntergrundes kann eine Versickerung und Verrieselung ausgeschlossen werden. Eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer ist ebenfalls nicht möglich, da ein Vorfluter fehlt und eine Beseitigung im Trennkanalisationssystem auch einen unverhältnismäßig hohen technischen und finanziellen Aufwand bedeuten würde.

Somit kommt § 51 a (4), letzter Satz, des LWG NW zur Anwendung. Danach ist von der Verpflichtung nach § 51 a (1) LWG NW das Niederschlagswasser ausgenommen, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist. Ergebnis: Die Ablei-

tung des Schmutz- und Niederschlagswassers im Mischsystem über den Ruhralsammler in die Kläranlage Wildshausen stellt die wasserwirtschaftlich sinnvollste Lösung dar. Da es sich vorliegend um ein bestehendes Baugebiet handelt, erübrigt sich ein erneuter wassertechnischer Erläuterungsbericht.

Die im Plangebiet anfallenden Boden- und Bauschuttmassen werden zur genehmigten Boden- und Bauschuttdeponie Halbeswig verbracht, soweit nicht von den Unternehmern Kippen benutzt werden, die gem. § 4.2 des Abfallbeseitigungsgesetzes genehmigt sind. Soweit möglich, werden die anfallenden Bodenmassen zur Profilierung von Bodenflächen im Plangebiet in Übereinstimmung mit der Bauordnung NW benutzt. Ansonsten sind die im Stadtgebiet vorhandenen Boden- und Bauschuttdeponien zu verwenden.

12. Kosten

Kosten entstehen der Stadt Meschede durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Sommerkamp" nicht.

13. Realisierung / Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Realisierung der durch diese Änderung eröffneten Satteldachaufstockungen obliegt den Privateigentümern im Rahmen des Baurechts.

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung der Änderungskonzeption (Satteldachaufstockung) nicht erforderlich.

14. Eingeflossene Stellungnahmen aus dem vereinfachten Verfahren

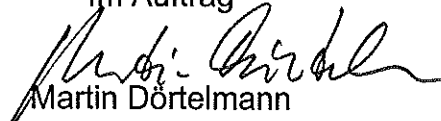
Einbezug des Grundstückes Am Hohlweg 2/ 4 in den Geltungsbereich. Einbezug des Grundstückes Am Hohlweg 20 a,b,c in den Geltungsbereich. Fallengelassen wurde im gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung die Festsetzung: "Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§12 Abs. 6 BauNVO)", um die Flexibilität bei der Standortfindung dieser baulichen Anlagen auf den Grundstücken Am Hohlweg 2 bis 20 a, b, c zu erhöhen.

Meschede, 16.12.1999

-Fachbereich Planung und Bauordnung-

Stadt Meschede

Im Auftrag


Martin Dörtelmann

Fachbereichsleiter