

KREIS- UND HOCHSCHULSTADT MESCHEDE

STADTTEIL REMBLINGHAUSEN

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 59 "Gartenstraße"

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss (28.05.2015)

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen	2
1 Anlass und Zielsetzung, Verfahrensart	4
1.1 Anlass und Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplans	4
1.2 Verfahrensart Beschleunigtes Verfahren	5
1.3 Titel des Bebauungsplans.....	6
2 Abgrenzung des Plangebiets	7
3 Vorbereitende Bauleitplanung u. derzeitige planungsrechtliche Situation	7
3.1 Vorbereitende Bauleitplanung.....	7
3.2 Derzeitige planungsrechtliche Situation	7
4 Städtebaulicher Situation	8
5 Erläuterungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplans	9
5.1 Baunutzungsverordnung	9
5.2 Räumlicher Geltungsbereich	9
5.3 Art der baulichen Nutzung.....	9
5.4 Maß der baulichen Nutzung.....	10
5.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	12
5.6 Festsetzungen zur Gestaltung.....	13
5.7 Grünordnung	14
5.8 Verkehrliche Erschließung	14
5.9 Entfallenes Sanierungsgebiet.....	14
6 Fachplanerische Belange	15
6.1 Denkmalschutz.....	15
6.2 Altlasten/ Kampfmittel	15
6.3 Leitungsgebundene Infrastruktur/ Abwasser	15
6.4 Immissionsschutz	15
7 Umwelt- und Klimaschutz; Umwidmungssperr- und Bodenschutzklausel; Artenschutzrechtliche Prüfung	16
7.1 Einleitung	16
7.2 Eingriffsregelung	16
7.3 Schutzgebiete	17
7.4 Umwidmungssperrklausel und Bodenschutzklausel	17
7.5 Klimaschutz und Klimaanpassung	17
7.6 Artenschutzrechtliche Prüfung	18
7.7 Zusätzliche Angaben.....	20
8 Kosten, Realisierung, Bodenordnung	20
9 Rechtsgrundlagen	21

Vorbemerkungen

Mit Schreiben vom 09.10.2014 ging bei der Kreis- und Hochschulstadt Meschede ein Bauantrag für die Erweiterung (Anbau) eines bestehenden Wohngebäudes im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 59 „Gartenstraße“ im Ortsteil Remblinghausen ein. Der Antragsteller beabsichtigte, im rückwertigen Bereich der vorhandenen Bebauung zur Erweiterung der Wohnfläche einen 1-geschossigen und ca. 7 m tiefen Anbau zu errichten. Im Zuge der bauaufsichtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass der beabsichtigte Baukörper die bestehende Baugrenze um bis zu 3,5 m überschreitet. Aufgrund des Umfangs der Überschreitung konnte das Vorhaben weder als geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze gemäß § 23 (3) Satz 2 BauNVO 1968 noch als Befreiung gemäß § 31 (2) BauGB zugelassen werden. Ein Antrag auf Bauleitplanung zur Änderung insbesondere der Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie der baugestalterischen Vorschriften (Dachgestaltung) ging am 10.11.2014 bei der Kreis- und Hochschulstadt Meschede ein. Im weiteren Verlauf der Bearbeitung wurde das Festsetzungsgefüge des über 42 Jahre alten Bebauungsplans (Satzungsbeschluss 07.02.1972) auf die aktuellen städtebaulichen Bedürfnisse sowie die bauaufsichtliche Praktikabilität überprüft, da eine räumlich begrenzte „Briefmarkenplanung“, welche nur auf ein Grundstück beschränkt ist, städtebaulich nicht zu rechtfertigen ist. Dabei stellte sich heraus, dass für eine Änderung des Bebauungsplans ausschließlich der Bereich in den Blick genommen werden muss, welcher noch nicht im Rahmen eines Änderungsverfahrens überplant wurde. Weitere Aussagen zu den bereits durchgeführten Änderungsverfahren werden unter Punkt 3.2 getroffen.

Um auch zukünftig attraktive und zeitgemäße Voraussetzungen für (potentielle) Eigentümer zu ermöglichen, sollen im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung insbesondere Festsetzungen zur baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke sowie zu den örtlichen Bauvorschriften angepasst werden. Eine städtebauliche Erforderlichkeit gemäß § 1 (3) BauGB liegt somit vor.

Eine punktuelle und an den tatsächlichen örtlichen Bedürfnissen ausgerichtete Qualifizierung der bestehenden Immobilien ist Bestandteil der Mescheder Stadtstrategie 2022. Um die zukünftige Entwicklung sowohl im Stadtgebiet der Kreis- und Hochschulstadt Meschede als auch in den umliegenden Ortsteilen sicherzustellen, benennt Punkt 2.4 „Lebendige Wohngebiete und Dörfer“ der Stadtstrategie entsprechende Ziele und Strategien. Als Leitziel wird insbesondere „die Entwicklung von brachliegenden oder untergenutzten Flächen innerhalb der Siedlungsbereiche“ genannt. In diesem Zusammenhang wird ebenfalls auf die „Nachnutzung von Bestandsimmobilien“ als wichtigen strategischen Ansatz hingewiesen. Wie im vorliegenden Fall kann jedoch eine entsprechende Inwertsetzung für die unterschiedlichen Nutzeransprüche nur auf Grundlage eines angepassten Planungsrechts erfolgen.

Für Remblinghausen ist eine moderate wohnbauliche Entwicklung Bestandteil einer ganzheitlichen Qualifizierung des Dorfes, welche neben der punktuellen Ausweisung neuer Baugebiete auch die Attraktivierung des Bestandes umfasst. Die Bestrebungen zur Entwicklung des Dorfes zeigen sich unter anderem in der Absicht, ein neues Dorfentwicklungskonzept zu erstellen und damit den Dorfentwicklungsplan aus dem Jahr 1988 zu aktualisieren. Neben Aspekten der Dorfgestaltung sowie der touristischen Weiterentwicklung des Dorfes, soll im Rahmen des Konzeptes auch die Stabilisierung der Bevölkerungsstrukturen in den Blick genommen werden. Analog zur demografischen Entwicklung auf gesamtstädtischer Ebene wurde im Rahmen des Demografieberichtes 2013 auch für den Bezirk Remblinghausen ein Bevölkerungsrückgang von ca. 5,5% ermittelt.¹ Über die vorliegende Bauleitplanung sollen sowohl die wohnbaulichen Bedürfnisse älterer Menschen als auch die Wünsche junger Nachnutzer berücksichtigt werden. Der abnehmenden Bevölkerungszahl soll somit entgegengewirkt und zu einer Stabilisierung der dörflichen Strukturen beigetragen werden.

¹ Demografiebericht 2013 für die Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Ablauf des Bauleitplanverfahrens (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

10.11.2014	Antrag auf Bauleitplanung durch den Architekten des Bauherren
29.01.2015	Aufstellungsbeschluss und Einleitung des Verfahrens durch den Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede
04.02.2015	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie des Beschlusses über die öffentliche Auslegung im Amtsblatt der Kreis- und Hochschulstadt Meschede
12.02.2015 - 11.03.2015	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes sowie des Entwurfes der Begründung für 1 Monat
28.05.2015	Beschluss des Rates der Kreis- und Hochschulstadt Meschede über die eingegangenen Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss
	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

1 Anlass und Zielsetzung, Verfahrensart

1.1 Anlass und Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplans

Wie bereits in den Vorbemerkungen ausgeführt, besteht der Anlass zur planerischen Anpassung des Bebauungsplans Nr. 59 „Gartenstraße“, in dem Bestreben eines Bauherrn die rückwärtige Gartenfläche seines Wohngebäudes baulich zu nutzen. Aufgrund des bestehenden Planungsrechts ist dies nicht nur auf dem in Rede stehenden Grundstück sondern entlang eines Großteils der Bebauung südlich der Straße „Zum Holze“ nur in sehr geringem Umfang möglich. Vor dem Hintergrund der zum Teil sehr großzügigen Grundstücke mit einer Fläche zwischen 700m² und 900m², dürften auch in Zukunft bauliche Erweiterungen durch Gebäudeeigentümer beantragt werden. Es ist deshalb städtebaulich sinnvoll und vertretbar die rückwärtige Baugrenze der straßenbegleitenden Bebauung „Zum Holze“ in südliche Richtung zu verschieben und somit die bauliche Ausnutzbarkeit der überbaubaren Grundstücksflächen zu erhöhen. Insbesondere den Ansprüchen der Eigentümer bezüglich der Erweiterung oder des Umbaus im Bestand soll hier Rechnung getragen werden. Dies betrifft beispielsweise den Ausbau zur Unterbringung pflegebedürftiger Familienangehöriger oder auch die Schaffung von Wohnfläche für Familien mit Kindern. Ergänzend zu der Baugrenze im südlichen Bereich der Grundstücke wird die nördliche Baulinie in eine Baugrenze umgewandelt und an den Verlauf der Straße „Zum Holze“ herangeführt. Die Anpassung folgt somit der üblichen Vorgehensweise bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen.

Zusätzlich werden die Geschossigkeit und die örtlichen Bauvorschriften an aktuelle Festsetzungsstandards angepasst, wie sie in der Planungspraxis der Kreis- und Hochschulstadt Meschede insbesondere seit dem Ratsbeschluss zur „Flexibilisierung der städtebaulichen und gestalterischen Vorgaben in Bebauungsplangebieten zur Entwicklung von Wohnbauflächen“ vom 29.10.2008 zum Einsatz kommen. Neben der Vereinheitlichung der Festsetzungssystematik sollen diese Anpassungen zu einer erhöhten Baufreiheit und damit zu einer Attraktivierung für potentielle Nachnutzer beitragen.

Einige kleinere Anpassungen der zeichnerischen Festsetzungsinhalte sind den aktuellen baulichen Gegebenheiten geschuldet und im Sinne einer planerischen Berichtigung zu verstehen. Hier handelt es sich um untergeordnete Anpassungen von Baugrenzen sowie um die Herausnahme eines funktionslosen Sanierungsgebietes.

Abschließend kann festgehalten werden, dass eine grundlegende Überplanung des Gebietscharakters sowie eine veränderte Zusammensetzung der Nutzerstrukturen durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beabsichtigt ist. Bauliche Anlagen, welche auf Grundlage der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans zulässigerweise errichtet wurden genießen Bestandsschutz. Dies gilt insbesondere auch für solche Bestandsanlagen, bei denen sich Abweichungen zu den neu festgesetzten baugestalterischen Vorschriften ergeben.

Aus den oben genannten Gründen besteht gemäß § 1 (3) BauGB nunmehr ein Planungserfordernis den bislang nicht von Änderungen betroffenen Teil des Bebauungsplans Nr. 59 „Gartenstraße“ planungsrechtlich anzupassen.

Die grundsätzlichen bauleitplanerischen Ziele, welche über die vorliegende Bebauungsplanänderung umgesetzt werden sollen, sind demnach insbesondere:

- Die Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung (Erweiterung auf zwei Vollgeschosse) unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der nachbarschaftlichen Belange.
- Die Umwandlung der Baulinie südlich der Straße „Zum Holze“ in eine Baugrenze. Heranführen der Baugrenze an den Straßenverlauf.
- Die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zur verbesserten Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen.

- Die Anpassung der örtlichen Bauvorschriften insbesondere in Bezug auf die Dachform und die Dachneigung.
- Die Herausnahme der Festsetzung eines funktionslosen Sanierungsgebietes.
- Die kleinräumige Änderung von Baugrenzen zur Anpassung an den vorhandenen Baubestand.
- Anpassung an die BauNVO 1990

1.2 Verfahrensart Beschleunigtes Verfahren

Ziel des Verfahrens ist es, insbesondere die rückwärtigen Grundstückszonen südlich der Straße „Zum Holze“ planungsrechtlich zu qualifizieren, um hier die untergenutzten Flächen für eine Wohnbebauung zu aktivieren. Das Verfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Dies ist jedoch an verschiedene Voraussetzungen geknüpft, die kumulativ erfüllt sein müssen und die im Folgenden geprüft werden.

Zielsetzung Innenentwicklung - § 13a (1) Satz 1 BauGB

Das Plangebiet befindet sich in integrierter Ortslage des Mescheder Ortsteils Remblinghausen. Der räumliche Geltungsbereich steht in einem engen räumlichen Bebauungszusammenhang mit der umgebenden Wohnbebauung. Kleinere Einrichtungen der örtlichen Versorgungsinfrastruktur (Bäcker, Fleischerei, Banken) sowie der sozialen Infrastruktur (Gemeindezentrum, Grundschule, Sportplatz) befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Da es sich insbesondere bei den vergrößerten überbaubaren Grundstücksflächen um rückwärtige Hausgartenbereiche innerhalb eines ansonsten entwickelten baulichen Gesamtzusammenhangs handelt, bieten sich hier aus städtebaulicher Sicht bauliche Erweiterungen im Sinne einer Nachverdichtung an. Das Vorhaben folgt somit den bauleitplanerischen Grundsätzen gemäß § 1 (5) Satz 3 BauGB, städtebauliche Entwicklungen vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu realisieren. Dieses städtebauliche Ziel wird im Rahmen der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz (Bodenschutzklausel) gemäß § 1a (2) Satz 1 BauGB zusätzlich bekräftigt. So sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeit der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Ergänzend formuliert der LEP NRW (Entwurf) in Ziel 6.1-6 ebenfalls das Ziel, Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich einzuräumen.

Aus den oben genannten Ausführungen wird deutlich, dass die Zielsetzung der Änderung des Bebauungsplans die in § 13a (1) Satz 1 BauGB genannten Voraussetzungen für Bebauungspläne der Innenentwicklung, nämlich

- die Wiedernutzbarmachung von Flächen
- die Nachverdichtung
- die Innenentwicklung

erfüllt.

Einhaltung des Schwellenwerts zur max. Grundfläche - § 13 a (1) Satz 2 BauGB

Die in dieser Bebauungsplanänderung festgesetzte max. Grundfläche beträgt 4.058m² (siehe Kap. 5.4). Eine Überschreitung der für Bebauungspläne der Innenentwicklung maximal zulässigen Grundfläche von 20.000 m² ist schon rein rechnerisch nicht möglich, da der räumliche Geltungsbereich der Planänderung in seiner Gesamtheit lediglich eine Fläche von 14.115m² besitzt. Auch die gesetzlich vorgeschriebene Verpflichtung, wonach im beschleunigten Verfahren darauf

zu achten ist, dass dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen wird, ist erfüllt, da unbebaute Grundstücksbereiche in potentiell überbaubare Bauflächen für Wohngebäude umgewandelt werden und damit auch arbeitsmarktwirksame Investitionen verbunden sind.

Zulässigkeit von Vorhaben, die der UVP-Pflicht unterliegen - § 13a (1) Satz 4 BauGB

Dem Bebauungsplan liegt die Absicht zugrunde zumindest in Teilbereichen eine stärkere wohnbauliche Ausnutzbarkeit der bislang unbebaubaren Grundstücksflächen zu ermöglichen. Dies spiegelt sich auch in der festgesetzten Art der Nutzung wieder. Die Planung ermöglicht keines der in der Anlage zum UVPG unter Nummer 18 genannten Vorhaben, so dass mit diesem Bebauungsplan kein Vorhaben mit einer UVP-Pflicht begründet wird.

Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten - § 13a (1) Satz 4 BauGB

Das Plangebiet liegt weitab von FFH- oder EU-Vogelschutzgebieten, so dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter nicht bestehen.

Fazit – Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens

Die Bebauungsplanänderung erfüllt sämtliche Tatbestandsmerkmale des § 13a (1) BauGB, so dass die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gegeben ist und dieses zur Anwendung gelangt.

Die Anwendung des § 13a BauGB ermächtigt zur Anwendung des Verfahrensregime des § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB und dementsprechend zum Verzicht auf zeitaufwendige Prüfungsvorgänge und Darlegungslasten. Diese sind nachfolgend aufgelistet:

- die Umweltprüfung,
- die Niederlegung eines Umweltberichtes,
- die Angabe, welche Umweltinformationen im Rahmen der öffentlichen Auslegung verfügbar sind,
- die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB und
- die Überwachung der Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB.

Im sogenannten beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig. Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und eine Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen sind demzufolge nicht erforderlich (siehe Kap. 7.2).

1.3 Titel des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 59 „Gartenstraße“ ist im Jahr 1972 als verbindliche Bauleitplanung der Gemeinde Remblinghausen erarbeitet und beschlossen worden. Die Straßenbezeichnung der notwendigen Erschließungsstraße als Gartenstraße war somit ebenfalls Namensgeber für den zu Grunde liegenden Bebauungsplan Nr. 59 „Gartenstraße“. Im Zuge der kommunalen Gebietsreform im Jahr 1975 wurde die Gemeinde Remblinghausen in die Stadt Meschede eingegliedert. Um Verwechslungen mit der Gartenstraße in Meschede-Wennemen zu vermeiden, wurde die „Gartenstraße“ in Remblinghausen in „Zum Holze“ umbenannt. Der Bebauungsplan trägt jedoch weiterhin die Bezeichnung Nr. 59 „Gartenstraße“.

2 Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 „Gartenstraße“ ist wie folgt begrenzt:

- Im Norden: Nördliche Grenze des Grundstücks Gemarkung Remblinghausen, Flur 8, Flurstück 566 vom Flurstück 150 bis zum Flurstück 163. Anschließend entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 163 und der nordwestlichen und nordöstlichen Grenze des Flurstücks 162 bis zur südlichen Ecke des Flurstücks 195.
- Im Osten: Ab der südlichen Ecke des Flurstücks 195 das Flurstück 566 (Zum Holze) gemäß der Parzellierung des Ursprungsbebauungsplans querend bis zum Flurstück 120. Südöstliche Grenze des Flurstücks Gemarkung Remblinghausen, Flur 8, Flurstück 565 ab dem Flurstück 394 (Teichstraße) in südwestliche Richtung verlaufend bis zur nordöstlichen Ecke des Flurstücks 249. Anschließend in südöstliche Richtung abknickend bis zu nordwestlichen Grenze des Flurstücks 117. Ab dem Flurstück 177 in westliche Richtung abknickend entlang der bestehenden Grundstücksgrenzen bis zur nordöstlichen Ecke des Flurstücks 163 und anschließend entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 163 die Hubertusstraße querend bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 18/1. Im Anschluss der nördlichen und der östlichen Grenze des Grundstücks Gemarkung Remblinghausen, Flur 8, Flurstück 18/1 folgend bis zum Flurstück 516 (Horbacher Straße).
- Im Süden: Nordgrenze des Grundstücks Gemarkung Remblinghausen, Flur 8, Flurstück 516 (Horbacher Straße) von der südwestlichen Ecke des Flurstücks 18/11 bis zur südöstlichen Ecke des Flurstücks 311.
- Im Westen: Westliche Grenze des Grundstücks Gemarkung Remblinghausen, Flur 8, Flurstücke 358 (Am Hang) ab der südöstlichen Ecke des Flurstücks 311 dem Straßenverlauf folgend bis zur nordwestlichen Ecke des Flurstücks 306 und anschließend das Flurstück 566 (Zum Holze) querend bis zum Flurstück 150.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Remblinghausen, Flur 8, Flurstücke 18/1, 163, 164, 249, 313, 314, 315, 316, 317, 321, 334, 344, 358, 361, 362, 470, 471, 472, 476, 477, 565 und 357, 566 tlw.

Gemarkung Remblinghausen, Flur 10, Flurstücke 162, 163.

3 Vorbereitende Bauleitplanung u. derzeitige planungsrechtliche Situation

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Planinhalt des wirksamen Flächennutzungsplanes der Kreis- und Hochschulstadt Meschede im beabsichtigten räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Gartenstraße“ ist die Darstellung einer Wohnbaufläche (W). Es besteht demzufolge keine Abweichung zwischen der Nutzungskonzeption und dem wirksamen FNP. Demzufolge wird dem Anspruch des § 8 (2) BauGB Genüge getan, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

3.2 Derzeitige planungsrechtliche Situation

Der Änderungsbereich der beabsichtigten Planänderung liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 59 „Gartenstraße“. Der Ursprungsbebauungsplan wurde am 07.02.1972 durch den Rat der damaligen Gemeinde Remblinghausen als Satzung beschlossen und wurde seitdem im Rahmen von 3. Änderungsverfahren partiell überplant. Im Rahmen der gängigen Bezeichnungssystematik sowohl Änderungen als auch Erweiterungen von Bauleitplä-

nen fortlaufend zu nummerieren wird die nunmehr vorliegende Überplanung als 4. Änderung bezeichnet.

Anzahl der Änderungen	Bezeichnung der Änderungen	Änderungsinhalt
1. Änderung (1974)	59a	<i>Bereich nördlich „Zum Holze“</i> Abänderung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Verschiebung der Baugrenzen; Verlegung des Erschließungsweges; Erhöhung der Dachneigung auf 41°
2. Änderung (1984)	59b	<i>Bereich nördlich „Zum Holze“ (überdeckt Änderung 59a)</i> Änderung der Art der baulichen Nutzung von SO-Wochenendhausgebiet zu einem Reinen Wohngebiet (WR); Änderung der Flächen für Pflanzbindungen
3. Änderung (1992)	59c	<i>Bereich westlich „Am Hang“</i> Änderung der Dachform von Flachdach (FD) zu Satteldach (SD); Festsetzung der Dachneigung auf 25° bis 38°
4. Änderung (vorliegender B-Plan)	59.4	Beabsichtigte Änderungen gemäß Punkt 1.1 dieser Begründung

Der Ursprungsbebauungsplan setzt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der beabsichtigten Planänderung ein Reines Wohngebiet (WR) fest und bildet damit im Wesentlichen die aktuelle städtebauliche Situation ab. Die Änderungsbereiche im Norden und im Westen beinhalten ein ähnliches Festsetzungsgefüge insbesondere in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung. Mit einer offenen Einfamilienhausbebauung auf großzügigen Grundstücken schließen im Osten städtebauliche Strukturen an, welche planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sind nunmehr alle Teilbereiche des Ursprungsbebauungsplans mindestens einer Planänderung unterzogen worden. Die ursprünglichen Festsetzungsinhalte werden damit gänzlich überdeckt und sind somit unwirksam. Eine planungsrechtliche Steuerungswirkung entfalten ausschließlich die Festsetzungsinhalte der jeweiligen Planänderungen.

4 Städtebaulicher Situation

Der Bebauungsplan Nr. 59 „Gartenstraße“ sollte die Grundlage für eine weitere wohnbauliche Entwicklung der damals selbstständigen Gemeinde Remblinghausen schaffen. Im Anschluss an die bestehenden Siedlerhäuser aus den fünfziger Jahren entlang der „Hubertusstraße“ wurde im Zuge einer weiteren Dorferweiterung die zusätzliche Bereitstellung von Wohnbauland im westlichen Ortsteil realisiert. Zum Ausbau der touristischen Infrastruktur wurden in diesem Zusammenhang ebenfalls die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau einer kleinen Ferienhaus-siedlung geschaffen, welche jedoch aufgrund der tatsächlichen Nutzung im Jahr 1984 erstmalig in ein Reines Wohngebiet (WR) umgewandelt wurde.

Die Bebauung südlich der Straße „Zum Holze“ war als Kettenhausbebauung beabsichtigt, was durch die bauleitplanerische Festsetzung einer Baulinie unterstützt werden sollte. Das Bild einer geschlossenen Gebäudezeile entlang des Straßenverlaufs konnte jedoch nicht erreicht werden, so dass sich der Bereich heute im Wesentlichen als offene Einzelhausbebauung präsentiert.

Den damaligen städtebaulichen bzw. architektonischen Vorstellungen folgend, sollte der Abschluss des Ortsbildes im Westen durch eingeschossige Hofhäuser mit Flachdächern erfolgen. Jedoch wurde die Intention eines flachen Übergangs von der Bebauung in die offene Landschaft durch die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen im Westen entbehrlich. Im Zuge der 3. Änderung wurde auch hier den Wünschen der Eigentümer gefolgt und die Festsetzung von Flachdächern zu Satteldächern geändert.

Trotz einer einheitlichen Ausgangsplanung haben sich z.T. heterogene bauliche Strukturen herausgebildet, welche im Wesentlichen das Resultat von Anpassungen an faktische Entwicklungen waren. Die ursprüngliche Planungsintention konnte demnach nicht überall umgesetzt werden. Der Gebietscharakter als locker bebauter Wohngebiet wurde jedoch beibehalten und durch die durchgeführten Planänderungen nicht grundlegend geändert.

Die vorliegende Planänderung ist ebenfalls aktuellen wohnbaulichen Anforderungen sowie Anpassungen an die heutige Festsetzungssystematik geschuldet. Eine Änderung der planerischen Grundzüge kann, insbesondere durch die beabsichtigte flexiblere Ausnutzbarkeit der Grundstücke, nicht festgestellt werden.

5 Erläuterungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Baunutzungsverordnung

Der Ursprungsbebauungsplan sowie die nachfolgenden Planänderungen wurden auf Grundlage unterschiedlicher Fassungen der Baunutzungsverordnung erstellt.

Die Festsetzungen zur baulichen Nutzung im Rahmen der vorliegenden 4. Änderung werden auf Grundlage der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aktuellen Fassung getroffen.

5.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 „Gartenstraße“ umfasst alle Flächen des Ursprungsbebauungsplans, welche noch nicht von einer Planänderung betroffen sind. Dies beinhaltet ebenfalls Teilbereiche der Erschließungsstraßen „Zum Holze“ und „Hubertusstraße“ sowie die Straße „Am Hang“ in Gänze. Eine eindeutige Beschreibung des räumlichen Geltungsbereichs inklusive der betroffenen Grundstücke befindet sich in Kapitel 2.

5.3 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 59 „Gartenstraße“ setzt als Art der baulichen Nutzung für den in Rede stehenden Änderungsbereich ein Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO in der Fassung vom 26.11.1968 fest. Unter dem Regelungsregime der BauNVO 1990 wird im Rahmen der vorliegenden 4. Änderung die Festsetzung als Reines Wohngebiet beibehalten. Die gewählte Art der baulichen Nutzung als Reines Wohngebiet bildet den vorhandenen Ist-Zustand in der unmittelbaren Umgebung weiterhin bestmöglich ab und fügt sich somit in den baulichen Gesamtzusammenhang ein. Durch eine Änderung zu beispielsweise einem Allgemeinen Wohngebiet würden zusätzlich uneinheitliche Festsetzungen in unmittelbarer Nachbarschaft bei gleichen städtebaulichen Kriterien entstehen. Dies erscheint in der vorliegenden Situation weder sinnvoll noch städtebaulich begründbar.

Im Rahmen der Feinsteuerung gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO 1990 trifft die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 „Gartenstraße“ folgende Festsetzungen:

Die Bebauungsplanänderung schließt „Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen“, die nach der Baunutzungsverordnung als allgemein zulässig vorgesehen sind, auf der Rechtsgrundlage des § 1 (5) BauNVO 1990 als unzulässig aus. Das Plangebiet sowie die umgebende Bebauung sind bereits seit mehreren Jahrzehnten vollständig bebaut und entwickelt. Einrichtungen der sozialen/ kulturellen Infrastruktur sind insbesondere aufgrund der gefestigten Bevölkerungsstruktur im Plangebiet nicht mehr notwendig. Der Kindergarten St. Jakobus befindet sich in fußläufiger Entfernung.

Außerdem sah der Plangeber bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellung Anlagen zur Kinderbetreuung nicht vor bzw. konnte diese auf Grundlage der BauNVO 1968 nicht vorsehen. Gleichwohl wären Anlagen zur Kinderbetreuung auf Grundlage der Überleitungsvorschrift des § 245a BauGB seit dem „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Ge-

meinden“ im Jahr 2013 zulässig gewesen. Nicht zuletzt aus diesem Grund ist ein ausdrücklicher Ausschluss entsprechender Anlagen notwendig.

Auf der Rechtsgrundlage des § 1 (6) BauNVO 1990 schließt die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 „Gartenstraße“ folgende nach § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aus:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Wie bei den Anlagen zur Kinderbetreuung begründet sich der Ausschluss im Wesentlichen durch die Tatsache, dass das Plangebiet bebaut und in seiner Struktur fertig entwickelt ist. Bezogen auf die gemäß BauNVO 1990 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen besteht hier ebenfalls kein Bedarf für eine zusätzliche Versorgungsinfrastruktur (z.B. Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige Anlagen für soziale Zwecke). Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten (faktisch vorhandene Nutzungen, städtebauliche Struktur, Parzellengröße- und -schnitt) erscheint eine Zulässigkeit der oben beschriebenen Nutzungen für den Änderungsbereich nicht sinnvoll bzw. die städtebaulichen Voraussetzungen sind nicht gegeben.

Die Zulässigkeit von max. zwei Wohneinheiten pro Gebäude begründet sich mit der Zielsetzung, dass nur ein begrenzter KFZ-Verkehrsstrom in die Örtlichkeit hineingezogen werden soll und der Gebietscharakter als Reines Wohngebiet erhalten bleiben soll. Auch die Bereitstellung der notwendigen Anzahl an Stellplätzen würde sich bei den begrenzten räumlichen Gegebenheiten schwierig gestalten. Die Vorgaben des § 13 BauNVO (Räume für Freie Berufe) bleiben trotz der Umstellung auf die BauNVO 1990 unberührt.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 „Gartenstraße“ trifft zum Maß der baulichen Nutzung folgende Festsetzungen:

- a. Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) mit max. $Z=II$
- b. Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) mit max. GRZ 0,4
- c. Festsetzung der Geschosflächenzahl (GFZ) mit max. GFZ 0,7
- d. als Gewährleistung für eine nachbarverträgliche Höhenentwicklung:
Gebäudeoberkante 8,50 m (Bereich südlich und nordöstlich „Zum Holze“)
Gebäudeoberkante 9,50 m (Bereich östlich „Am Hang“ und „Hubertusstraße“)

Festsetzung der max. zulässigen Gebäudeoberkante bzw. Firsthöhe als lotrechter Abstand zwischen der Gebäudeoberkante / Firstoberkante und dem gewachsenen Boden (Terrain) an der Gebäudeecke bergseitig gemessen, an der der gewachsene Boden am höchsten über Normalnull (NN) ansteht. Eine Überschreitung der vorstehenden Maximalmaße kann in begründeten Einzelfällen aus zwingenden grundstücksspezifischen, topographischen Erfordernissen ausnahmsweise zugelassen werden. Im begründeten Einzelfall kann bei problematischer Hangsituation die Gebäudeoberkante / Firstoberkante ab Oberkante angeschüttetem Boden gerechnet werden.

5.4.1 Festsetzung einer Grund- und Geschossflächenzahl

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke für Einzelhäuser wird mit der Grundflächenzahl auf 0,4 und der Geschossflächenzahl auf 0,7 begrenzt und übernimmt damit die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans. Die Grundflächenzahl orientiert sich an den zulässigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO. Aufgrund der gewählten Bemessung

der Grundstücke für Einzelhäuser ergibt sich z. B. bei einem 500 qm großen Grundstück eine zulässige und ausreichende Grundfläche von 200 qm für das Hauptgebäude und für

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

die bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO 1990 mitzurechnen sind. Die maximale zulässige Grundfläche für das gesamte Plangebiet beträgt 4.058 m². Die festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,7 ermöglicht grundsätzlich ein zweites Vollgeschoss. Dies ist jedoch ausschließlich bei einer moderaten Unterschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl umsetzbar. Dieses Verhältnis zwischen Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl sorgt für eine angemessene städtebauliche Dichte, welche für ein Reines Wohngebiet mit dörflicher Prägung ausreichend ist und in dieser Form vom Plangeber des Ursprungsbebauungsplans beabsichtigt war. Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 „Gartenstraße“ übernimmt lediglich die bestehenden Festsetzungen. Abweichungen bezüglich der Nutzbarkeit der Grundstücke gegenüber der vorhandenen Umgebungsbebauung ergeben sich nicht.

5.4.2 Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Höhe der baulichen Anlagen

Geschossigkeit

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen südlich der Straße "Zum Holze" wird die Geschossigkeit unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung von einem auf zwei Vollgeschosse erweitert. Die Festsetzung folgt damit der Planungspraxis eine höhere Flexibilität bei der architektonischen Ausgestaltung der Gebäude zu ermöglichen. In Kombination mit einer Mindestdachneigung von 20° sowie der Zulässigkeit von DREMPeln besteht nunmehr auch die Möglichkeit z.B. Dachgeschosse als Vollgeschosse auszubauen. Die Gebäudehöhe wird in diesem Bereich auf maximal 8,5 Meter über bergseitiger Geländeoberkante limitiert, so dass sich weiterhin eine harmonische und nachbarschaftsverträgliche Staffelung der Gebäude ergibt. Es wird dementsprechend auch das Gelände bzw. die vorhandene Bebauungssituation berücksichtigt. Unter Berücksichtigung des bauordnungsrechtlichen Vollgeschossbegriffs sind auch Vollgeschosse mit Aufenthaltsräumen in den hanglagigen Untergeschossen mit nach Süden ausgerichteten Gartenaustritten möglich.

In den restlichen Bereichen der Planänderung (östlich der Straße „Am Hang“ bzw. im westlichen Bereich „Hubertusstraße“) wird die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

Gebäudehöhe

Im Zuge der vorliegenden 4. Änderung wird die Gebäudehöhe abweichend vom Ursprungsbebauungsplan als maximale Gebäude- bzw. Firsthöhe festgesetzt. Im Ursprungsbebauungsplan wurden lediglich Aussagen zur maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse getroffen. Konkrete Höhenangaben erfolgten nicht. Ermittelt wird die Gebäudehöhe als maximale Gebäude-/ Firsthöhe gemessen als der lotrechte Abstand zwischen der Firstoberkante und der bergseitigen Gebäudeecke an der der Boden am höchsten ansteht.

Für die überbaubaren Grundstücksflächen südlich der Straße "Zum Holze" wird die maximale Gebäudeoberkante mit 8,50 m festgesetzt. Dies berücksichtigt den vorhandenen Baubestand in diesem Bereich, welcher ursprünglich als eingeschossige Bauweise festgesetzt wurde, um im Wesentlichen der höher liegenden Ferienhausbebauung eine unverstellte Sicht in die freie Landschaft zu ermöglichen. Im Rahmen einer Anpassung an die faktische Nutzung wurde im Jahr 1984 das Ferienhausgebiet in ein Reines Wohngebiet umgewandelt.

Gegenüber dem baulichen Bestand resultiert aus der neuen Höhenfestsetzung eine moderate Anhebung der maximalen Gebäude-/ Firsthöhe um ca. 0,5 - 0,8 m. Aufgrund der Planungsinten-

tion sowohl zwei Vollgeschosse als auch Dachneigungen über 20° zuzulassen, wurde diese Festsetzung notwendig. Insgesamt ist dies jedoch städtebaulich auch vor dem Hintergrund des entfallenen Ferienhausgebietes und der baulichen Nutzung des nunmehr vorhandenen Reinen Wohngebietes zu betrachten. Beeinträchtigungen der Fernsicht oder sogar Verschattungen sind weiterhin ausgeschlossen.

Im westlichen Bereich der „Hubertusstraße“ wird die maximale Gebäudehöhe mit 9,50 m festgesetzt. Die Festsetzung übernimmt damit die insgesamt höheren Gebäudeoberkanten der Bestandsbebauung, welche aus der schon im Ursprungsbebauungsplan getroffenen Festsetzung von zwei Vollgeschossen mit Steildächern resultiert. Die im Osten anschließende Siedlungshausbebauung führt diese Höhenentwicklung auch außerhalb des Änderungsbereichs fort, so dass sich ein einheitliches Gesamterscheinungsbild ergibt, welches aus dem baulichen Bestand und der Topographie abgeleitet ist. Aufgrund der ausgedehnten Gartenbereiche insbesondere zwischen der Bebauung „Hubertusstraße“ und „Zum Holze“ ist eine nachbarschaftsverträgliche Anordnung der Gebäude ohne bedrängende Wirkung insbesondere in Bezug auf die Höhenentwicklung gewährleistet.

5.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

5.5.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 „Gartenstraße“ setzt überbaubare Grundstücksflächen als Baugrenzen fest. Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Baulinie südlich der Straße „Zum Holze“ wird damit aufgehoben und durch eine Baugrenze ersetzt. Der damaligen Planungsintention einer straßenbegleitenden Kettenhausbebauung wird aufgrund des faktisch vorhandenen Baubestandes, welcher sich im Wesentlichen als locker gestaffelte Einzelhausbebauung präsentiert, nicht weiter gefolgt. Für die restriktive Festsetzung einer Baulinie besteht demnach keine städtebauliche Erforderlichkeit mehr. Die neue Baugrenze wird gemäß der gängigen Festsetzungssystematik und unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen mit einem Abstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

Die rückwärtige, im Bereich der Hausgärten befindliche Baugrenze wird in südliche Richtung verschoben bzw. verschwenkt. Im Ergebnis verläuft die Baugrenze mit einem Abstand von 1,5m zu dem südlich der überbaubaren Grundstücksfläche befindlichen Entwässerungskanal (siehe Festsetzungsplan), so dass sich die erforderliche Schutzzone und der Kanal selbst nicht innerhalb der Baufenster befinden. Eine Bebauung durch die in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Hauptanlagen ist somit nicht möglich.

Insgesamt ergeben sich durch die Verschiebung der Baugrenzen größere überbaubare Grundstücksflächen und damit eine höhere Flexibilität bei der Ausnutzung der Grundstücke.

Zwei kleinere Änderungen der Baugrenzen östlich der Straße „Am Hang“ gegenüber dem Altplan sind den faktischen Gegebenheiten vor Ort geschuldet und beinhalten lediglich Anpassungen an den baulichen Bestand im Sinne einer Korrektur.

5.5.2 Bauweise und Hausformen

Die Bauweise wird als offene Bauweise mit der Einengung auf Einzelhäuser und Doppelhäuser festgesetzt. Aufgrund des damit verbundenen seitlichen Grenzabstandes bzw. der wechselseitigen Grenzbebauung wird der Eindruck einer aufgelockerten Bebauung mit einem Einfamilienhauscharakter beibehalten. Das Festsetzungsgefüge gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan wird nicht geändert.

5.5.3 Garagen, Carports und Nebenanlagen

Gem. § 23 (5) BauNVO sind Garagen und Carports sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.6 Festsetzungen zur Gestaltung

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 „Gartenstraße“ ist in einen heterogenen Baubestand eingebettet. Neben Siedlerhäusern aus den fünfziger Jahren, ehemaligen Ferienhäusern, Gartenhofhäusern sowie Einfamilienhäusern aus den neunziger Jahren befinden sich auch Gebäude der ursprünglichen dörflichen Entwicklung (Hofstellen) in unmittelbarer Nähe bzw. innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs. Diese unterschiedlichen Gebäudetypologien wurden im Laufe der Jahre wiederholt überformt und umgebaut, so dass sich ein baugestalterisch wertvolles und das Plangebiet in eindeutiger Weise prägendes Gesamterscheinungsbild an den meisten Stellen nicht ausmachen lässt. Trotzdem ist es notwendig die wohnbauliche Prägung über entsprechende baugestalterische Vorschriften zu erhalten und ein adäquates Maß an baugestalterischer Qualität sicherzustellen.

Unter dieser Zielsetzung werden Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 der BauO NRW als Rahmenfestsetzungen getroffen. Hierdurch soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine der Örtlichkeit angemessene Bauweise gesichert werden. Unter diesen Zielsetzungen erfolgte die Festlegung von Gestaltungsvorschriften gem. § 86 (4) BauO NRW als Festsetzungen in der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 „Gartenstraße“. Die Planänderung folgt damit dem Festsetzungsgefüge des Ursprungsbebauungsplans, welcher ebenfalls baugestalterische Vorschriften vorsah.

5.6.1 Dachgestaltung

Die Beschlussfassung des Rates der Stadt Meschede vom 29.10.2008 zur „Flexibilisierung der städtebaulichen und gestalterischen Vorgaben in Bebauungsplangebietern zur Entwicklung von Wohnbauflächen“ empfiehlt im Rahmen der Bauleitplanung keine Festsetzung von Dachformen vorzunehmen. Architekten und Bauherren sollen hierdurch nicht in ihrer Gestaltungsfreiheit eingeschränkt werden und die Möglichkeit, Gebäude mit modernen Dachformen zu errichten, soll gewährt werden.

Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich jedoch nicht um eine großflächige Neuentwicklung von Wohnbauland in z.B. Ortsrandlage, sondern um eine kleinräumige Maßnahme zur flexibleren Ausnutzung von Grundstücken innerhalb eines baulichen Gesamtzusammenhangs.

Der Ursprungsbebauungsplan sah bezüglich der Ausgestaltung der Dächer vergleichsweise restriktive Vorschriften mit konkreten Angaben zu Dachform und Dachneigung vor. Diese Vorgaben wurden zum einen aus den bereits bestehenden Strukturen (Siedlerhäuser mit steilen Satteldächern) zum anderen aus den städtebaulichen Erfordernissen der damals beabsichtigten Neubebauung abgeleitet. So wurden für die eingeschossigen Häuser südlich der Straße „Am Hang“ vergleichsweise flach geneigte Satteldächer festgesetzt um den hangaufwärts liegenden damaligen Ferienhäusern eine ausreichende Fernsicht zu ermöglichen. Die Dachform wurde im Ursprungsbebauungsplan bis auf den Bereich westlich der Straße „Am Hang“ durchgehend als Sattel- bzw. Steildächer festgesetzt. Ab der dritten Änderung im Jahr 1992 wurden jedoch auch für diesen Bereich Satteldächer vorgesehen.

Der Dorfentwicklungsplan Remblinghausen empfiehlt ebenfalls Satteldächer als landschaftstypische Dachformen.² Flachdächer, Mansarddächer, Pultdächer oder außergewöhnliche Dachformen wie Tonnendächer sind für das Plangebiet unpassend und finden sich dementsprechend nicht in der Umgebungsbebauung wieder. Aus diesem Grund wird von der Wahlfreiheit der Dachformen für den Geltungsbereich der Planänderung kein Gebrauch gemacht. Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans werden im Wesentlichen beibehalten und die zulässige Dachform auf Satteldächer beschränkt.

Die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 59 „Gartenstraße“ setzt für den gesamten räumlichen Geltungsbereich gemäß des oben genannten Ratsbeschlusses zur Flexibilisierung von Bauvorschriften eine Dachneigung von mindestens 20° fest. Steilere Dächer, wie sie sich auch im gesamten Nahbereich der Planänderung befinden (Steildächer der Siedlerhäuser), sind damit auch weiterhin zulässig. Die neue Festsetzung lässt jedoch Eigentümern mehr Spielraum bei der

² Dorfentwicklungsplan Remblinghausen der GfL GmbH 1988; Seite 96

Wahl der Dachneigung. Da mittlerweile eine große Bandbreite an Dachneigungen im und um den Planbereich vorzufinden sind, verursacht die neue Festsetzung keinen Gestaltungsbruch in Bezug auf den Baubestand.

Für sonstige bauliche Anlagen, wie z.B. überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude und für untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. Wintergärten und Anbauten sind keine Mindestdachneigungen vorgeschrieben.

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

Zur Unterordnung in die Dachfläche soll die Länge der Dachaufbauten maximal 2/3 der traufseitigen Dachlänge betragen. Um zusätzlich ein baugestalterisch ausgewogenes Erscheinungsbild der Gebäude sicherzustellen, muss bei Satteldächern der Abstand zwischen Dachaufbauten und Ortgang mindestens 2 m betragen.

Die Dachüberstände sollen sowohl traufseitig als auch am Giebel (Ortgang) maximal 0,70 m (= ein Sparrenfeld) betragen, wobei größere Dachüberstände im Bereich von Terrassen, Balkonen und Hauseingängen sowie im Bereich von Abstellräumen für Fahrräder und Geräte als Wetterschutz zulässig sind.

Drempel sind zulässig.

5.6.2 Stellung der baulichen Anlage

Der Ursprungsbebauungsplan schrieb im Rahmen von baugestalterischen Vorschriften für die überbaubaren Grundstücksflächen südlich der Straße „Zum Holze“ eine zwingend einzuhaltende Firstrichtung vor. Die Gebäudeausrichtung sollte traufständig zum Straßenverlauf erfolgen. Der bauliche Bestand bildet diese Planungsintention erkennbar ab.

Im Zuge bereits durchgeführter Planänderungen sind in den anderen Änderungsbereichen die Vorgaben zur Gebäudeausrichtung entfallen. Bis auf den Änderungsbereich der vorliegenden 4. Änderung werden entsprechende Festsetzungen im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 59 „Gartenstraße“ nicht mehr getroffen. Zur Vereinheitlichung des Festsetzungsgefüges wird auch für den Änderungsbereich auf Festsetzungen zur Gebäudestellung verzichtet.

5.7 Grünordnung

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplan Nr. 59 „Gartenstraße“ trifft für den Änderungsbereich keine Festsetzungen zur Grünordnung.

5.8 Verkehrliche Erschließung

Der vorliegende Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 59 „Gartenstraße“ ist über öffentliche Wohnstraßen voll erschlossen. Die bestehenden Festsetzungen zur Erschließung werden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Zusätzliche Festsetzungen zur Erschließung erfolgen nicht.

5.9 Entfallenes Sanierungsgebiet

Im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 "Gartenstraße" entfällt das im Ursprungsbebauungsplan dargestellte Sanierungsgebiet für das Flurstück 18/1 im Bereich zwischen "Hubertusstraße" und "Wulstener Straße" ersatzlos. Die ehemalige KFZ-Werkstatt, welche zum Zeitpunkt der Planaufstellung Anlass für die Ausweisung einer Sanierungsfläche war, ist nicht mehr vorhanden. Städtebauliche Missstände und ein erforderliches Sanierungsziel bestehen aufgrund der aktuellen baulichen Situation nicht mehr.

6 Fachplanerische Belange

6.1 Denkmalschutz

Weder im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung 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 in der Legende dieses Bebauungsplanes 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 Unterer 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 NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NRW).“

6.2 Altlasten/ Kampfmittel

Bodenverunreinigungen im Plangebiet sind nicht bekannt und werden auch nicht vermutet. Die in Rede stehenden Flächen wurde ab 1972 erstmalig bebaut und seitdem ausschließlich zu Wohnzwecken bzw. als Hausgärten genutzt. Vor der Bebauung in den siebziger Jahren waren die Flächen landwirtschaftliches Ackerland. Bodenbelastungen können demnach ausgeschlossen werden.

Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung liegen nicht vor.

6.3 Leitungsgebundene Infrastruktur/ Abwasser

Da das gesamte Wohngebiet bereits seit den siebziger Jahren voll entwickelt und bebaut ist, liegt die gesamte leitungsgebundene Infrastruktur im Bestand vor. Die Bebauungsplanänderung löst nicht die Erforderlichkeit einer ergänzenden Erschließung mit zusätzlicher Ver- bzw. Entsorgungsinfrastruktur aus. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Hochsauerlandwasser GmbH, die Abwasserentsorgung über die vorhandene Mischwasserkanalisation erfolgt durch den Ruhrverband. Der Anschluss an das Strom- und Gasversorgungsnetz wird durch die einschlägigen Versorgungsträger vorgenommen. Eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser (800 l/ min. für 2 Stunden) wurde durch die Hochsauerlandwasser GmbH bestätigt.

Sonstige technische Anforderungen an die Ver- und Entsorgung, welche beispielsweise im bauaufsichtlichen Verfahren nachgewiesen werden müssen, sind weiterhin durch die Bauherren bzw. deren Bauvorlageberechtigte beizubringen.

6.4 Immissionsschutz

Beeinträchtigungen durch Erschütterungen, Geräusche, luftfremde Stoffe, Licht, Wärme und Strahlen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft über das zulässige Ausmaß herbeizuführen, liegen im Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung nicht vor bzw. werden aufgrund der getroffenen Festsetzungen für die nähere und die weitere Umgebung nicht hervorgerufen. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Reines Wohngebiet (WR) wird für den Änderungsbereich beibehalten. Unmittelbar angrenzend befinden sich sowohl beplante Bereiche, welche ebenfalls als Reine Wohngebiete festgesetzt sind, als auch unbeplan-

te Innenbereiche (§ 34 BauGB), deren Bebauung faktisch als Reines Wohngebiet einzustufen ist. Mit einem Reinen Wohngebiet unverträgliche Nutzung sind an keiner Stelle vorhanden. Der *Trennungsgrundsatz* nach § 50 BImSchG, der dazu verpflichtet, sich gegenseitig ausschließende Nutzungen räumlich voneinander zu trennen, um schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzwürdige Nutzungen zu vermeiden, wurde dementsprechend berücksichtigt. Durch die Planänderung selbst sind keine nennenswerten Immissionsbelastungen zu erwarten.

7 Umwelt- und Klimaschutz; Umwidmungssperr- und Bodenschutzklausel; Artenschutzrechtliche Prüfung

7.1 Einleitung

7.1.1 Kurzdarstellung der wesentlichen Ziele und des Inhalts des Bebauungsplans

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 „Gartenstraße“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen insbesondere für eine erweiterte Bebaubarkeit der Grundstücke südlich der Straße „Zum Holze“ in Meschede-Remblinghausen geschaffen werden. Zielsetzung ist unter anderem die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Anpassungen der baugestalterischen Vorschriften. Es handelt sich jedoch nicht um eine städtebauliche Nachverdichtung im Sinne einer höheren baulichen Dichte sondern vielmehr um eine Flexibilisierung der baulichen Ausnutzbarkeit. Eine gesteigerte bauliche Dichte wird deshalb nicht erreicht, da gegenüber der ursprünglichen planungsrechtlichen Situation sowohl die Grundflächenzahl als auch die Geschossflächenanzahl unverändert bleiben.

Die Flächenbilanz der Bebauungsplanänderung stellt sich wie folgt dar:

Plangebiet	Fläche Gesamt
Überbaubare Fläche	4.058 m ²
Nicht überbaubare Fläche	6.087 m ²
Verkehrsfläche	3.970 m ²
Geltungsbereich	14.115 m ²

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Innenbereich enthält der Landschaftsplan Meschede keine Festsetzungen. Innerhalb des Plangebietes sind keine Objekte in die Denkmalliste der Kreis- und Hochschulstadt Meschede eingetragen.

7.2 Eingriffsregelung

Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 15 (2) BNatSchG vom Verursacher auszugleichen. Im Falle einer Bauleitplanung kommt jedoch gemäß § 18 BNatSchG in Verbindung mit § 4 Landschaftsgesetz NRW nicht die naturschutzrechtliche sondern die planungsrechtliche *Eingriffsregelung* des Baugesetzbuches zur Anwendung. Das Baugesetzbuch ermöglicht auf Grundlage der Ausnahmevorschrift nach § 1a (3) Satz 5 BauGB in Verbindung mit § 13a (2) Nr. 4 BauGB den Verzicht auf einen Ausgleich, da im Verfahrensregime des beschleunigten Verfahrens die Eingriffe, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Da sich die Notwendigkeit von Eingriffsregelungen über das Maß der baulichen Nutzung definiert, ergibt sich – unabhängig vom Verfahrensregime des § 13a BauGB – im vorliegenden Fall keine Erforderlichkeit einer Eingriffsregelung, da das Maß der baulichen Nutzung unverändert bleibt. Eine Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung ist dementsprechend nicht erforderlich bzw. kann nicht zur Anwendung kommen (siehe Kap. 1.2).

7.3 Schutzgebiete

a.

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

b.

Der Geltungsbereich liegt nicht im Bereich eines festgesetzten Natur- oder Landschaftsschutzgebietes.

7.4 Umwidmungssperrklausel und Bodenschutzklausel

Die so genannte „Umwidmungssperrklausel“ des § 1a (2) Satz 2 BauGB beinhaltet, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen. Da es sich bei der Planänderung nicht um eine der vorgenannten Umnutzungen handelt, kommt die Umwidmungssperrklausel nicht zur Anwendung. Im vorliegenden Fall handelt es sich vielmehr um eine Flexibilisierung der Ausnutzbarkeit von Wohnbauland in städtebaulich integrierter Lage. Vor diesem Hintergrund liegt ein Verstoß gegen die Umwidmungssperrklausel schon deshalb nicht vor, da es sich um eine Innenentwicklungsmaßnahme handelt, welche im Rahmen der Vorschrift ausdrücklich als zu bevorzugende Entwicklungsvariante vor der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen genannt wird.

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

7.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

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

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

Es bleibt den Eigentümern unbenommen sowohl im Neubau als auch im Bestand, sinnvolle Energiezuführungssysteme und erforderliche erhöhte Wärmedämmstärken im Zusammenhang mit geeigneten Lüftungssystemen zu realisieren. Derartige Systeme werden durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht blockiert. Konkrete Festsetzungen,

durch die dem Klimawandel entgegen gewirkt werden soll, sind nicht angezeigt, da für jedes Gebäude ein individuell optimiertes Gesamtsystem aus Energiezuführung und Dämmung/Lüftung zugeschnitten werden muss. Dieses ist eine Aufgabe, die von spezialisierten Ingenieurbüros erledigt wird.

Für den Neubau von Gebäuden wird diesbezüglich auf die Regelungen des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes verwiesen, welches die Eigentümerschaften u. a. verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf eines Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Ferner sind bei Gebäuden das Energieeinsparungsgesetz und die Energieeinsparverordnung zu beachten. Festsetzungen oder Empfehlungen zum Hitzeschutz im Städtebau („Klimaanpassung“) sind nicht erforderlich, da lediglich Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig sind. Lang anhaltende Hitzestauungen („Backofeneffekt“) mit negativen Auswirkungen auf den Menschen werden sich nicht ergeben können.

7.6 Artenschutzrechtliche Prüfung

7.6.1 Systematik der naturschutzrechtlichen und –fachlichen Regelungen zu wild lebenden Tieren und Pflanzen

Nachfolgend werden die Verbotstatbestände zum *Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen* wie sie in § 44 (1) BNatSchG³ aufgeführt sind, näher erläutert.

Nach § 44 (1) **Nr. 1** BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. In diese Bestimmung greift die verbindliche Bauleitplanung bzw. die Realisierung von Maßnahmen auf der Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung nicht ein.

Nach § 44 (1) **Nr. 2** BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten oder Europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören (*Störungsverbot*). Um eine erhebliche Störung handelt es sich, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert, das heißt, wenn sich die Störung negativ auf die Überlebenschancen, die Reproduktionsfähigkeit und den Fortpflanzungserfolg einer Population auswirkt. Aus Sicht des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) "kann eine Störung grundsätzlich durch Beunruhigungen und Scheuchwirkungen infolge von Bewegung, Lärm, Licht sowie durch Fahrzeuge oder Maschinen eintreten. Denkbar sind auch Störungen, die durch Zerschneidungswirkungen hervorgerufen werden, die von technischen Bauwerken ausgehen".⁴

Nach § 44 (1) **Nr. 3** BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (*Zerstörungsverbot*). Gem. § 44 (5) BNatSchG gilt dieses Verbot nicht, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (= Lebensstätten) der streng geschützten Arten im räumlichen Zusammenhang auch weiterhin erfüllt wird. Hinsichtlich der übrigen - nur besonders geschützten - Arten wird dieser Verbotstatbestand nicht gesondert geprüft; diesbezüglich reicht die Abarbeitung der Bestimmungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung aus (§ 44 (5) BNatSchG).

Nach § 44 (1) **Nr. 4** BNatSchG ist es verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

³ BNatSchG in der ab dem 01.03.2010 geltenden Fassung, vormals § 42 BNatSchG

⁴ Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (Herausgeber); "Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen; Vorkommen, Erhaltungszustand, Gefährdungen, Maßnahmen"; Dezember 2007, S. 22

Die genannten Störungs- und Zerstörungsverbote gelten für bestimmte wild lebende Arten. Das LANUV hat für die Planungspraxis eine sachgerechte Eingrenzung der betroffenen Arten aus naturschutzfachlicher Sicht vorgenommen (so genannte planungsrelevante Arten) und deren Erhaltungszustand mit einer "Ampelbewertung" ermittelt.⁵ Darüber hinaus wurden 24 übergeordnete Lebensraumtypen abgegrenzt, in denen die planungsrelevanten Arten üblicherweise angetroffen werden. Das Fachinformationssystem "Artenschutz" des LANUV enthält eine Auswertung über die in einem abgegrenzten Teilbereich Nordrhein-Westfalens (Messtischblatt) vorhandenen Lebensraumtypen sowie der dort üblicherweise vorkommenden Arten.

7.6.2 Beschreibung der Schutzgüter

Das Baugebiet befindet sich im westlichen Siedlungsbereich des Mescheder Ortsteils Remblinghausen. Der räumliche Geltungsbereich der Planänderung liegt innerhalb des Messtischblattes 4615 (Quadrant 4) Meschede. Der Lebensraumtyp in denen planungsrelevante Arten üblicherweise angetroffen werden, wird vorliegend als „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen – Biotoptyp HJ0-Garten“ eingestuft. Der Änderungsbereich selbst ist mit Wohngebäuden bzw. den zugehörigen Nebenanlagen bebaut. Die Freiflächen werden im Wesentlichen als Hausgärten genutzt. Angrenzend befinden sich ebenfalls bebaute Wohngrundstücke bzw. die zur Erschließung des Plangebiets notwendigen Wohnstraßen. Die rückwärtigen Gartenzonen der Wohnhausbebauungen werden durch Intensivbepflanzung (Schnitthecken, Rasenflächen, Ziergehölze) geprägt. Herausragende naturräumliche Strukturen bzw. Einzelelemente mit einer hohen ökologischen Wertigkeit sind nicht vorhanden. Ebenso stellt der Änderungsbereich keinen Bestandteil eines landschaftsräumlichen Verbundsystems mit ökologischer Trittsteinfunktion dar.

Eine Bilanzierung des Zustands des Plangebiets vor und nach Umsetzung der Planung ist entbehrlich, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung aufgrund von § 13a (2) BauGB nicht zur Anwendung gelangt.

7.6.3 Prognose und Bewertung der Auswirkung der Planung

Durch die Planänderung besteht zukünftig die Möglichkeit, dass Teilbereiche der aktuell noch unbebaubaren Gartenflächen baulich genutzt und versiegelt werden. Insgesamt würden jedoch keine hochwertigen landschaftsökologischen Bestandteile aus dem, zum jetzigen Zeitpunkt anthropogen strukturierten Planungsraum entfernt oder negativ beeinflusst. Eine partielle Überbauung der Gartenbereiche durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen würde insgesamt keine erhöhte bauliche Dichte zur Folge haben. Die Möglichkeit 40% der Grundstücksfläche zu überbauen bleibt aufgrund der Übernahme der Grundflächenzahl des Ursprungsbebauungsplans (GRZ 0,4) bestehen. Lediglich die potentielle Anordnung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken wird flexibler gestaltet. Die Funktion des Bodens, insbesondere für die Versickerung von Regenwasser bleibt somit weiterhin erhalten. Störungen in der Funktionsfähigkeit des Plangebietes als Habitat für Tiere sind nicht zu erwarten. Auswirkungen auf Tierpopulationen durch die Beeinträchtigung/ Reduzierung von Lebensraumbereichen können ausgeschlossen werden. Gärtnerisch genutzte Einzelelemente, welche einen faunistischen Mehrwert darstellen (z.B. Vogelschutz- und Vogelnährgehölze) sind nicht betroffen bzw. können weiterhin in die Gartenbereiche integriert werden.

Es wird jedoch ergänzend darauf hingewiesen, dass bei konkreten Baumaßnahmen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen durch den Bauherren einzuhalten sind. Baumaßnahmen können im vorliegenden Fall (z.B. bei Anbauten) unter Umständen Auswirkungen auf sogenannte gebäudebewohnende Tierarten wie Fledermäuse verursachen.

⁵ siehe MUNLV, S. 24-27

7.6.4 Ergebnis der Artenschutzprüfung

Für die im Planbereich des Messtischblattes Meschede nachgewiesenen streng geschützten bzw. planungsrelevanten Arten führt die Planänderung weder zu direkten Schädigungen von Individuen oder Populationen noch zu Einschränkungen ihrer artenspezifischen Lebensraumsituation. Auch sonstige artenschutzrechtliche Auswirkungen sind nicht erkennbar. Eine intensivere Prüfung durch ein begleitendes Fachplanungsbüro ist somit nicht erforderlich. Dies wurde durch die Untere Landschaftsbehörde des Hochsauerlandkreises mit Schreiben vom 27.01.2015 bestätigt, da es sich bei der Planung vorliegend um ein Vorhaben unterhalb der Bagatellgrenze handelt.

7.7 *Zusätzliche Angaben*

7.7.1 Erstellung des Abwägungsmaterials

Wie bereits im Rahmen der Begründung ausführlich dargelegt, bereitet die Planung keine Grundlage für Maßnahmen mit einer hohen Eingriffsintensität bzw. mit schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt. Eine negative Abweichung vom Ist-Zustand, welche notwendige gutachterliche Prüfungen bezüglich der entsprechenden Schutzgüter nach sich zieht, konnte nicht festgestellt werden.

Es bestand dementsprechend nicht die Notwendigkeit weitere Untersuchungen zu veranlassen (Verkehrsprognose, Artenschutzprüfung, Schalltechnischer Bericht, Baugrunduntersuchung etc.).

7.7.2 Zusammenfassung

Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 „Gartenstraße“ dient der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine flexiblere bauliche Nutzung der Wohnbebauung südlich der Straße „Zum Holze“ sowie östlich der Straße „Am Hang“. Der Entwurf der Planänderung sieht insbesondere eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen in die rückwärtigen Gartenbereiche sowie eine Änderung der baugestalterischen Vorschriften (Dachneigung) vor. Grundlegende Änderungen z.B. der Gebietstypik werden nicht vorgenommen. Durch die Planung werden keine Belastungen des Plangebiets durch zusätzliche Verkehre begründet. Änderungen bezüglich der städtebaulichen Dichte durch eine Erhöhung sowohl der Grundflächenzahl als auch der Geschossflächenzahl werden ebenfalls nicht vorgenommen. Die planungsrechtlichen Grundlagen für eine zusätzliche Versiegelung des Bodens werden somit nicht geschaffen.

8 *Kosten, Realisierung, Bodenordnung*

Aufgrund der integrierten Lage sowie der vollständig abgeschlossenen Bebauung und Erschließung des Plangebiets wird die Kreis- und Hochschulstadt Meschede nicht mit Aufschließungskosten belastet.

Sollten in Zukunft durch Bautätigkeiten Kosten für z.B. Vermesserarbeiten oder eine Erweiterung insbesondere der leitungsgebundenen Infrastruktur notwendig werden, sind diese durch den jeweiligen Vorhabenträger oder Bauherren zu tragen.

9 Rechtsgrundlagen

Für die Durchführung des Aufstellungsverfahrens ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist, maßgeblich.

Für die Festsetzung zur Art der Nutzung gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist. Für die örtlichen Bauvorschriften gilt die Landesbauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256/SGV NRW 232) in der zur Zeit gültigen Fassung.

Meschede, den 28.05.2015
Kreis- und Hochschulstadt Meschede
Fachbereich Planung und Bauordnung
Im Auftrage

Klaus Wahle
Fachbereichsleiter