

Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 "Hoppegarten" der Stadt Meschede

Verfahrensstand: Satzungsbeschuß

Vorbemerkung:

Der Rat der Stadt Meschede hat am 27.09.1990 den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 - Hoppegarten - im Stadtteil Eversberg gefaßt und die Verwaltung beauftragt, das Anhörungsverfahren durchzuführen.

Der Ratsbeschuß wurde ortsüblich im Amtsblatt Nr. 13 der Stadt Meschede vom 19.10.1990 bekanntgemacht. Die Anhörung erfolgte bis zum 23.11.1990. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 gehört.

Der Rat der Stadt Meschede hat in seiner Sitzung am 27.02.1991 über die während der Anhörung eingegangenen Anregungen und Bedenken beraten und beschlossen und den Beschluß zur öffentlichen Auslegung gefaßt.

Der Beschluß zur öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 4 der Stadt Meschede am 19.04.1991 ortsüblich bekanntgemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 29.04.1991 bis zum 31.05.1991.

Am 26.09.1991 hat der Rat der Stadt Meschede über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen und Bedenken beraten und beschlossen sowie diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Im darauf folgenden Anzeigeverfahren empfahl die Bezirksregierung Arnsberg, den Bebauungsplan zurückzuziehen und zu überarbeiten, da anderenfalls eine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden müßte. Mit Schreiben vom 23.01.1992 erfolgte daraufhin die Zurückziehung des zur Anzeige vorgelegten Bebauungsplanes.

Die von der Bezirksregierung in Arnsberg zur Sprache gebrachten Rechtsverletzungen betrafen folgende Punkte:

- a) Das auf einem Geländestreifen von etwa 60 m bis 80 m Tiefe parallel zur Mittelstraße festgesetzte Dorfgebiet (MD) sei kein echtes Dorfgebiet, da landwirtschaftliche Betriebe dort gänzlich fehlten. Es würde im Gegenteil dort ein Allgemeines Wohngebiet (WA) entstehen. Wohnbebauung müsse nach dem Abstandserlaß einen Abstand von 100 m zum nächstgelegenen Gewerbebetrieb einhalten. Festzustellen sei aber eine Unterschreitung dieses Abstandes.

Die vom Planungsamt vorgelegte schalltechnische Berechnung zur Abschätzung der in das Baugebiet Nr. 109 einwirkenden Schallimmissionen, hervorgerufen durch die östlich der Mittelstraße gelegenen Gewerbebetriebe Möller, Kunststoffverarbeitung, und Tillmann, Bauhof, sei im vorliegenden Fall nicht geeignet, weil darin die schalltechnischen Orientierungswerte für Dorfgebiete anstelle von Allgemeinen Wohngebieten angesetzt würden und weil anstelle von Schallmessungen eine Schallberechnung vorgenommen worden sei.

Zu fordern sei daher ein von einem externen Gutachter erstelltes Lärmschutzgutachten auf der Grundlage von örtlichen Messungen und eine Änderung der im Flächennutzungsplan und Bebauungsplan dargestellten bzw. festgesetzten MD-Nutzung in eine WA-Nutzung.

- b) Die Kläranlage Eversberg entspräche nicht mehr den allgemein anerkannten Regeln der Abwassertechnik und könne daher auch nicht den erhöhten Abwasseranfall aus dem Plangebiet aufnehmen. Daher sei die abwassertechnische Erschließung des Plangebietes nicht gesichert. Erst im Jahre 1995, wenn die Abwässer von Eversberg der Kläranlage Arnsberg-Wildshausen über den notwendigen Verbindungssammler zugeführt würden, könne einer weiteren Bebauung im Plangeltungsbereich zugestimmt werden.

Der Rat der Stadt Meschede beschloß daraufhin am 30.03.1995 die Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 26.09.1991 und die überarbeitete Bebauungsplanfassung zum Entwurf sowie die Begründung hierzu. Weiter wurde beschlossen, diesen Bebauungsplanentwurf und die Begründung

- aufgrund der Änderung, die aus dem Beratungsergebnis zu der im Anzeigeverfahren von der Bezirksregierung Arnsberg erhobenen Überarbeitungsforderung resultiert,
- aufgrund der erforderlichen Aufstellung eines Grünordnungsplanes mit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- aufgrund mehrerer kleiner Detailänderungen

erneut öffentlich auszulegen.

Der Beschluß zur öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 12 der Stadt Meschede am 22.09.1995 ortsüblich bekanntgemacht. Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 04.10.1995 bis 13.11.1995. Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung, die zu einer Änderung des Entwurfes führten, wurden im Verfahren gem. § 3 Abs. 3 i. V. m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB den Eigentümern der von den Änderungen betroffenen Grundstücke mit Schreiben vom 23.01.1996 und 24.01.1996 (Frist bis zum 06.02.1996) vorgelegt.

Am 29.02.1996 hat der Rat der Stadt Meschede über die während der erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen und Bedenken beraten und beschlossen und den in der Fassung vom 28.08.1990 vorgelegten, zuletzt am 29.02.1996 geänderten Bebauungsplanentwurf Nr. 109 "Hoppegarten" als Satzung beschlossen.

1. Grund der Planaufstellung

Um in Zukunft die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Baugebiet "Hoppegarten" zu sichern und die Freifläche einer Wohnnutzung zuführen zu können, ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen. Schon in der Vergangenheit war ein lebhafter Wunsch zur Bebauung von Grundstücken mit Einfamilienhäusern im Bereich "Hoppegarten" zu verzeichnen. Dies äußerte sich in Form von Bauvoranfragen. Mehrere Bauanträge wurden auf der Grundlage des § 34 BBauG an vorhandenen Straßen bisher genehmigt.

Mit der vorliegenden Planung wird die bau- und planungsrechtliche Voraussetzung für eine städtebauliche Arrondierung des Ortsteiles geschaffen und zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnungen - insbesondere Einfamilienhäusern - beigetragen.

Gegenstand der Planung ist im einzelnen neben der Ausweisung von Baugebieten der für die Erschließung erforderliche Neubau von Straßen und Wegen, die Sicherung von Flächen für eine Straßenverbreiterung im östlichen Abschnitt des Oedackerweges, die Sicherung von vorhandenen und geplanten Schmutzwasserkanälen und Trinkwasserleitungen und der Bau eines Kinderspielplatzes.

Nicht zuletzt ist es städtebaulich erforderlich, örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Dies geschieht auch im Hinblick auf die räumliche Nähe der im Altstadtkern von Eversberg gelegenen Baudenkmäler, deren Umgebung angemessen zu gestalten ist.

2. Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Meschede stellt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes in einem ca. 60 m bis 80 m tiefen Streifen westlich der Mittelstraße ein Dorfgebiet und jenseits dieser Grenze eine Wohnbaufläche dar. Die Wohnbaufläche nimmt des weiteren einen öffentlichen Kinderspielplatz (Spielbereich B) auf.

Anlässlich der von der Bezirksregierung Arnsberg angeregten Überarbeitung hat der Rat der Stadt Meschede am 30.03.1995 beschlossen, die bislang mit der Festsetzung "Dorfgebiet" im Bebauungsplan belegte, ca. 60 - 80 m tiefe Teilfläche entlang der Mittelstraße zukünftig als "Allgemeines Wohngebiet" im Bebauungsplan festzusetzen.

Eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Meschede ist nicht erforderlich, da es sich lediglich um eine kleine Fläche handelt, in der eine natürliche Entwicklung hin zu einem "Allgemeinen Wohngebiet" stattgefunden hat. Erst im Zuge der Überarbeitung und Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist die Änderung der Darstellung von "Dorfgebiet" in "Allgemeines Wohngebiet" vorzunehmen (vgl. Kap. 7.1).

Damit entspricht der vorliegende Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind (Entwicklungsgebot).

3. Begrenzung des Plangebietes

Die Begrenzung des Plangebietes ergibt sich im wesentlichen aus den städtebaulichen Erfordernissen, insbesondere aus den Grenzen des zu arrondierenden Bereiches. Die Plangebietsgrenzen ergeben sich demnach wie folgt:

- Im Westen: Westliche Grundstücksgrenze der westlich des Fußweges zwischen Hoppegarten und Oedackerweg gelegenen Grundstücke.
- Im Süden: Nordgrenze des Oedackerweges.
- Im Osten: Westgrenze der Mittelstraße.
- Im Norden: Südgrenze der Straße "Hoppegarten".

Alle Flurstücke liegen in der Flur 5 der Gemarkung Eversberg.

4. Zielvorstellung der Planaufstellung

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser soll in Eversberg im Bereich "Hoppegarten" eine Freifläche erschlossen und der baulichen Nutzung zugeführt werden. Ziel ist der Neubau von ein- und zweigeschossigen Einzelhäusern in offener Bauweise, die sich in das bestehende Ortsbild einfügen sollen.

5. Einhaltung von gesetzlichen Vorschriften

Der Bebauungsplan hat folgende Gesetze, Verordnungen, Erlasse und Normen zu berücksichtigen: BauGB, BauNVO, Planungserlaß vom 08.07.1982.

6. Erschließung

6.1 Fließender Verkehr

Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke werden von den vorhandenen Straßen "Oedackerweg", "Mittelstraße", "Hoppegarten" und von einem geplanten, neu zu bauenden Straßenkreuz erschlossen. Die letztgenannte kreuzförmige Straße soll als Mischfläche mit einem Querschnitt von 5,50 m Breite verkehrsberuhigend ausgebaut werden. Auf die Herstellung von getrennten Fußwegen wird verzichtet, so daß sich hier Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrer gleichberechtigt begegnen und aufeinander Rücksicht nehmen müssen.

Die Erschließung der bebauten Flurstücke 953 und 969 erfolgt vom Oedackerweg ausgehend über 3 m breite Zufahrten seitlich des vorhandenen öffentlichen Fußweges, die bereits mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die jeweiligen Anlieger belastet und in das Baulastenverzeichnis eingetragen sind.

Für die endgültige Herstellung des Oedackerweges, die auch eine Verbreiterung im östlichen Abschnitt umfaßt, werden private Flächen benötigt, die als "Öffentliche Straßenverkehrsfläche" in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Im Einmündungsbereich des Oedackerweges in die Mittelstraße kann ein Anfahr-Sichtfeld gem. EAE 85, S. 58 mit einer Schenkellänge von 60 m nicht realisiert werden, da das Gebäude Mittelstraße Nr. 35 zu dicht an der Einmündung steht. Daher sind hier geeignete Maßnahmen im Sinne der EAE Kap. 5.2.2.5 zu ergreifen (Geschwindigkeitsabsenkung).

6.2 Ruhender Verkehr

Innerhalb der als Mischfläche auszubauenden neuen Erschließungsstraße ist eine ausreichende Anzahl von öffentlichen Parkplätzen in Längsaufstellung geplant. Darüber hinaus finden öffentliche Parkplätze in einer "Parktasche", die eingegrünt wird, Aufstellung. Private Stellplätze und Garagen sind auf den Grundstücken generell zulässig. Ihr Nachweis wird ggf. im bauaufsichtlichen Verfahren gefordert.

6.3 Fußgängerverkehr

Zwischen dem Rand des historischen Stadtkerns von Eversberg (Baumhofstraße) und der Siedlung am "Hoppegarten" besteht bereits eine Fußgängerverbindung über den Oedackerweg beiderseits der Dollenschlucht. Ein Abschnitt dieser Verbindung innerhalb des Geltungsbereiches geht mit den bestehenden Abmessungen in den Bebauungsplan ein. Weiterhin stellt ein geplanter öffentlicher Fußweg die Verbindung zwischen dem geplanten Spielplatz und den neu erschlossenen Baugrundstücken sicher, so daß von einer guten fußläufigen Einbindung dieser Nutzungen in das bestehende Fußwegenetz gesprochen werden kann.

7. Bebauung

Das Straßenbild im Oedackerweg, im Hoppegarten und in der Mittelstraße erfährt durch den Schwarz-Weiß-Charakter der verwendeten Baumaterialien eine unverwechselbare Prägung. Mehrheitlich sind die Wandflächen weiß gestrichen und die Satteldächer schwarz oder schieferfarben. Es kommen aber auch verschieferte und verbretterte Wand- und Teilwandflächen vor. Die Sockel älterer Gebäude sind aus Bruchstein-Mauerwerk hergestellt, die Sockel neuerer Gebäude sind weiß verputzt und nicht ab-gesetzt.

Die in der Mittelstraße und im Hoppegarten vorhandenen zweigeschossigen Gebäude stehen auf Sockeln von bergseits ca. 0,40 m bis 1,00 m und talseits 0,40 m bis 2,00 m Höhe und weisen Traufhöhen von bergseits 5,00 m bis 7,60 m und talseits 5,00 m bis 8,00 m auf.

Um das Straßenbild und insbesondere die Höhenentwicklung der Gebäude zukünftig nicht durch zu starke Sprünge zu belasten, wurde die Traufhöhe

- bei Zulässigkeit eines Vollgeschosses auf max. 3,80 m bergseits,
- bei Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen auf max. 6,50 m bergseits

über gewachsenem Boden begrenzt. Darin kann eine Drenpelhöhe von max. 0,90 m enthalten sein.

Außerdem darf die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe nur max. 1,00 m über dem nächstgelegenen Bezugspunkt in der Straßenachse (= Fahrbahnoberkante, gemessen mittig vor dem Gebäude) betragen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der wirksame Flächennutzungsplan widmet im Stadtteil Eversberg einen Streifen von ca. 60 - 80 m Tiefe entlang der Mittelstraße sowie den gesamten Altstadtkern als Dorfgebiet (MD), in dem sich in Abschnitten bereits entsprechende Bau- und Nutzungsstrukturen entwickelt haben. Hierbei handelt es sich um ein Nebeneinander von Wohngebäuden, Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe (Milchviehhaltung in Ställen, landwirtschaftliche Wiesen usw.) und dazugehörige Wohnungen und Wohngebäude mit Obst- und Nutzgärten, Einzelhandelsbetrieben (Geschenkartikel, Porzellan, Schreibwaren, Metzgerei, Blumen), Schank- und Speisewirtschaften, z. T. mit Beherbergungsmöglichkeiten (Dollen-Hof, Lindenhof, Eickhoff), Handel und Dienstleistungen (2 Geldinstitute, Post), Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke (Kapelle, Museum) sowie Gartenbau.

Im Gegensatz hierzu hat sich im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes im genannten ca. 60 - 80 m tiefen Geländestreifen entlang der Mittelstraße eine natürliche Entwicklung hin zu einem "Allgemeinen Wohngebiet" vollzogen. Daher ist die bisherige Festsetzung eines "Dorfgebietes" (MD) nicht mehr zu rechtfertigen, was auch Gegenstand des von der Bezirksregierung Arnsberg im Anzeigeverfahren 1991/1992 geäußerten Überarbeitungshinweises war. Folgerichtig hat der Rat der Stadt Meschede am 30.03.1995 beschlossen, die bislang mit der Festsetzung "Dorfgebiet" belegte, ca. 60 - 80 m tiefe Teilfläche entlang der Mittelstraße zukünftig als "Allgemeines Wohngebiet" im Bebauungsplan festzusetzen, zumal auch die vom gegenüberliegenden Gewerbebetrieb bestimmte Immissionssituation städtebaulich vertretbar ist (vgl. Kap. 12).

Des weiteren beschloß der Rat der Stadt Meschede am 30.03.1995 im Einvernehmen mit der Bezirksregierung, daß eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich ist, da es sich um eine kleine Fläche handelt, in der eine natürliche Entwicklung hin zu einem "Allgemeinen Wohngebiet" stattgefunden hat. Erst bei der Überarbeitung und Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist die Funktionsänderung in diesem Bereich darzustellen.

Um die im Zulässigkeitskatalog des § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen zu ermöglichen, wird demzufolge das gesamte Baugebiet als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gewidmet. Auch die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen sollen nicht ausgeschlossen werden, da es städtebaulich sinnvoll ist, das tatsächlich vorhandene Versorgungsband entlang der Mittelstraße an diesem Standort zu arrondieren.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Ausnutzbarkeit der einzelnen Grundstücke wird durch Baugrenzen, die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Bemessung der Traufhöhen (TH) festgesetzt.

Die Festsetzung von 2 Vollgeschossen als Höchstgrenze ist aus stadtgestalterischen Gründen auf denjenigen Flächen an der Straße "Hoppegarten" und der Mittelstraße erforderlich, die bereits z. T. zweigeschossig bebaut sind und in denen die vorhandenen Baulücken zur Vermeidung von störenden Höhensprüngen im Straßenraum ebenfalls zweigeschossig bebaut werden sollten.

"GRZ 0,4" entspricht der gem. § 17 BauNVO möglichen Grundflächenzahl-Obergrenze für WA-Gebiete. Dies ist erforderlich, da es sich mehrheitlich um kleine Baugrundstückspartellen handeln wird.

Die GFZ-Festsetzungen entfallen, da für die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ) und der Traufhöhe ausreicht.

8. Gestaltung

Da in dem betrachteten Planbereich die Bauformen und die verwendeten Baumaterialien miteinander harmonisieren (s. Kap. 7) und zudem die Altstadt von Eversberg mit einer großen Zahl von denkmalwerten Gebäuden nur ca. 500 m entfernt ist, ergibt sich die Verpflichtung, gestalterische Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, um das Ortsbild einschließlich seines charakteristischen Baubestandes zu bewahren und Neubaumaßnahmen diesem anzupassen.

Die Gestaltungsvorschriften sind gem. § 86 Abs. 4 BauO NW als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Sie enthalten u. a. Aussagen über Dachform, Dachneigung und farbige Gestaltung der Außenwand- und Dachflächen.

Der Grad der Dachneigungen der Satteldächer an den vorhandenen Hauptgebäuden differiert zwischen

- 40 und 50 Grad im Oedackerweg,
- 37 und 56 Grad in der Mittelstraße,
- 38 und 54 Grad in der Straße "Hoppegarten",

so daß im gesamten Geltungsbereich für die Hauptgebäude als Dachform ein Steildach (Satteldach) mit einer Dachneigung von mind. 40 Grad festgesetzt wurde. Walmdächer, Mansarddächer und Krüppelwalmdächer sind ausgeschlossen.

Weitere Vorgaben betreffen im wesentlichen die farbige Gestaltung der Außenwand- und Dachflächen. Danach sind nur weißfarbene Putz- und Klinkerflächen oder konstruktives Holzfachwerk (Holzbalkenwerk schwarz oder dunkelfarben, Gefache in weißfarbenem, glatten Putz) und nur eine schieferfarbene Dachdeckung (anthrazit) zulässig.

Als Dacheindeckung ist ausschließlich nur die Verwendung von Dachziegeln (anthrazit) oder Naturschiefer oder Kunstschiefer (jew. anthrazit) zulässig. Andere Dacheindeckungsmaterialien wie Metalleindeckungen (z. B. aus Zink, Aluminium usw.) sind nicht zulässig. Darüber hinaus können aber Giebelflächen und Teilwandflächen in schieferfarbenem Material (anthrazit) oder naturfarbener, senkrechter Holzverbretterung ausgeführt werden.

Unter dem Begriff "Ökologisches Bauen" versteht man die (Teil-)Einsparung fossiler Energieträger für Raumheizung und/oder Warmwasserbereitung (ergänzt durch darauf abgestimmte Wärmedämmungs- und Lüftungssysteme) und damit einhergehend die Verminderung von Einleitungen luftfremder Stoffe in die Atmosphäre sowie die direkte Umwandlung von Sonnenlicht in elektrischen Strom durch Lösungen am Bau.

Unter diesem Gesichtspunkt sind die passive Sonnenenergiegewinnung durch Wintergärten, Sonnenfenster mit positiver Wärmebilanz und technische Systeme wie Sonnenkollektoren, z. B. im Verbund mit Wärmepumpen und konventioneller Kesselfeuerung, zu nennen.

Die genannten Systeme sind vielseitig verwendbar und baulich anpassungsfähig und bieten damit Raum für individuelle Lösungen gerade bei Einzelhäusern, so daß es nicht erforderlich ist, die Dachfirste in eine bestimmte Himmelsrichtung durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu orientieren.

9. Denkmalschutz

Baudenkmale

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Gebäude, die als Baudenkmale seitens des Westf. Amtes für Denkmalpflege benannt oder gem. § 3 DSchG NW als Baudenkmal unter Schutz gestellt worden sind.

Bodendenkmale

Über bodendenkmalpflegerische Belange im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen keine Erkenntnisse vor.

Auf Anregung des Westf. Museums für Archäologie soll bei Erteilung von Baugenehmigungen in diesem Gebiet jedoch in den Bauschein eine Auflage, wie von dieser Behörde formuliert, aufgenommen werden, wonach Bodenfunde den zuständigen Stellen zu melden sind und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist.

10. Spielflächen

Zur Zeit ist auf dem Flurstück 971 ein privater Kinderspielplatz mit Spielgeräten eingerichtet, der von den Kindern aus den umliegenden Häusern benutzt wird. Um diesen Flächenbedarf auch in Zukunft zu sichern, wird eine ca. 792 qm große öffentli-

che Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Spielplatz - ausgewiesen, die mit anzupflanzenden Bäumen und Hecken heimischer Arten zu begrünen ist (s. Grünordnungsplan).

Aufgrund des engmaschigen Wegenetzes und der hiervon erschlossenen, für die Naherholung nutzbaren land- und forstwirtschaftlichen Flächen im unmittelbaren Umkreis sowie der benachbarten Freizeitanlage Gimmental ist eine Schaffung von Parks oder ähnlichen Grünflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich.

11. Grünordnung und Landschaftsschutz

Zum Grünordnungsplan

Aufgrund der vorliegenden Bebauungsplanung ist ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten. Der Eingriff besteht in der teilweisen Versiegelung des Bodens, der teilweisen Beseitigung des Bewuchses und dem damit verbundenen teilweisen Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere, was nicht vermieden werden kann.

Gem. § 8 a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist in diesem Fall über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung nach § 1 des Baugesetzbuches zu entscheiden. Dazu gehören auch Entscheidungen über Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern.

In dem gesonderten Grünordnungsplan, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist, erfolgt eine Bilanzierung des ökologischen Gesamtwertes. Hierbei wird die Gesamtheit der Biotoppunkte vor Beginn des Eingriffs der Gesamtheit der Biotoppunkte nach Beendigung des Eingriffs unter Berücksichtigung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenübergestellt. Als Rechengrundlage diente die Biotop-Typen-Liste des Hochsauerlandkreises von April 1994.

Der Geltungsbereich des Grünordnungsplanes deckt lediglich den inneren Kern des Bebauungsplangeltungsbereiches ab, da in der 1. Bautiefe entlang der vorhandenen Straßen Bauvorhaben bereits nach § 34 BauGB zulässig sind, dort also keine neuen Baurechte geschaffen werden.

Mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen

- einer öffentlichen Grünfläche (Kinderspielplatz),
- der Anpflanzung von Einzelbäumen und Alleebäumen,
- der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Verkehrsbegleitgrün) an der Parktasche,
- der Pflanzung neuer Hecken,
- der Erhaltung vorhandener Hecken,
- der Erhaltung vorhandener Bäume

(Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) werden die Eingriffe in der betreffenden Fläche ausgeglichen. Dieser Ausgleich ist vor allem in qualitativer Hinsicht zu sehen. Durch die Erhaltung und Anpflanzung werden Lebensräume und Rückzugsgebiete vieler

Tierarten erhalten und neu geschaffen, die vorher z. B. auf der großen Wiese nicht vorhanden waren.

Um die mit dem Eingriff einhergehenden Beeinträchtigungen zu mindern, wird im Grünordnungsplan ferner die Verwendung von Drainpflaster in der neu zu bauenden öffentlichen Straße (Mischfläche), im neu zu bauenden öffentlichen Fußweg und in den herzustellenden privaten Garagenzufahrten festgesetzt.

Der Rat der Stadt Meschede faßte am 30.03.1995 ferner den Beschluß, die im Grünordnungsplan formulierten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB in Teil A des Bebauungsplanes zu übernehmen und die Verwendung von Drainpflaster in den im Grünordnungsplan festgesetzten Flächen dem Erschließungsträger bzw. den privaten Bauherren verbindlich aufzugeben.

12. Immissionsschutz

Beeinträchtigungen durch Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, liegen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht vor.

Schallschutz

Auf der Grundlage der ermittelten Beurteilungspegel, die im Gutachten des Ingenieurbüros für technische Akustik und Bauphysik - E. Bauer und U. Schwetzke, Dortmund, vom 09.10.1992 enthalten sind, ist folgendes festzustellen:

Die gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, von Mai 1987 einzuhaltenden schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) werden durch die in den Vorgärten entlang der Mittelstraße einwirkenden, dem gegenüberliegenden Gewerbebetrieb zuzurechnenden Schallimmissionen nur geringfügig überschritten.

In den Vorgärten der 1. Bautiefe parallel zur Mittelstraße beträgt der Mittelungspegel im Tageszeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr): 57 dB(A) und in der lautesten Nachtstunde: 41 dB(A), vgl. Gutachten vom 09.10.1992, S. 15.

Dies ist das Gesamtergebnis der im Gutachten zusammengestellten Geräuschmessungen sowie der dort vorgenommenen Schallpegelberechnungen, welche den Kfz-Verkehr auf dem Betriebsparkplatz und den Lkw-Ladebetrieb berücksichtigen (vgl. Gutachten vom 09.10.1992, S. 15).

Herauszustellen ist, daß der gemessene Grundgeräuschpegel nachts bereits 38 dB(A) beträgt und während dieser Nachtmessung Geräuschimmissionen, die der Firma Möller zuzuordnen wären, am Meßpunkt nicht wahrgenommen werden konnten (vgl. Gutachten vom 09.10.1992, S. 8). Der gegenüberliegende Bauhof der Firma Tillmann tritt in bezug auf Schallabstrahlungen nicht in Erscheinung.

Die Überschreitungen der eingangs genannten Mittelungspegel betragen im Tageszeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 2 dB(A) und im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) 1 dB(A) und sind damit städtebaulich vertretbar. (Hierbei wurde zur Vereinfachung der Beurteilung der Mittelungspegel für die lauteste Nachtstunde als Mittelungspegel für den Nachtzeitraum aufgefaßt. In Wirklichkeit ist der letztgenannte Mittelungspegel für den gesamten Nachtzeitraum noch geringer.)

Folgerichtig wurde die bislang mit der Festsetzung "Dorfgebiet" belegte, ca. 60 - 80 m tiefe Teilfläche entlang der Mittelstraße gemäß Beschluß des Rates der Stadt Meschede vom 30.03.1995 in ein "Allgemeines Wohngebiet" geändert (vgl. Kap. 7.1). Um jegliche Lärmstörungen nachts auszuschließen, ist folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden:

"Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In der 1. Bautiefe parallel zur Mittelstraße sind die Wohnungsgrundrisse so zu gestalten, daß die Schlafräume auf der von dem gegenüberliegenden Gewerbebetrieb abgewandten Seite, also auf der lärmabgewandten Seite nach Westen hin, liegen."

Des weiteren stellt sich das Problem einer Gemengelage selbst bei höheren gewerblichen Schallabstrahlungen schon deshalb nicht, weil die wohnungsnahen Freiräume, die der Erholung dienen (Wohngärten, Terrassen, Freisitze, Balkone, Loggien), in den von der Mittelstraße abgewandten Hintergärten hinter den Einzelhäusern nach Westen/Südwesten und nicht in den Vorgärten angeordnet sind bzw. angeordnet sein werden. Für die Verhältnisse dort gilt gem. Kap. 5.5.1 der DIN 18005:

"Vor den Fenstern auf der von Schallquellen abgewandten Seite eines Hauses kann ohne rechnerischen Nachweis mit einem 10 dB niedrigeren Schallpegel gerechnet werden als auf der lauten Seite, vorausgesetzt, daß kein Schall von anderen Flächen dorthin reflektiert wird."

Die Hintergärten fallen zudem höhenmäßig ab, so daß die Abschirmwirkung durch die vorgelagerten Einzelhäuser noch zusätzlich erhöht wird.

13. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch das städtische Wasserwerk gesichert. Die Stromversorgung erfolgt durch die VEW.

Im Jahre 1996 wird die Kläranlage Eversberg stillgelegt. Die Abwässer aus Eversberg fließen sodann in Heinrichsthal in den Ruhrtalsammler, der die Kanalverbindung zur Kläranlage in Arnsberg-Wildshausen herstellt.

Im Jahre 1996 und nicht, wie bislang vorgesehen, nach dem Jahr 2001 wird der Mischwassersammler in der Mittelstraße ergänzt und erneuert und übernimmt sodann die Abführung der Abwässer aus den hochgelegenen Wohngebieten in Eversberg. Der

im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hoppegarten" befindliche, in der jetzigen Wiese liegende Kanal, der bislang auch die Abführung der genannten fremden Abwässer übernahm und bei Starkregen überlastet war, wird vom Kanal in der Mittelstraße abgebunden, somit entlastet und steht für die Abführung der Abwässer aus dem Plangeltungsbereich in voller Leistungsfähigkeit zur Verfügung.

Das Bebauungsgebiet Hoppegarten liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Eversberg, welche 1997 zu einem Regenüberlaufbecken und Regenrückhaltebecken umgebaut werden soll. Von dort erfolgt im Falle des Überschreitens des Bemessungsregens eine abgepufferte Überleitung in das ortsnahe Gewässer "Berkeibach". Das Ortsnetz Eversberg entwässert im Mischsystem. Eine Ableitung des Niederschlagswassers im Trennsystem verbietet sich, da der ortsnahe Vorfluter Berkeibach hydraulisch schon jetzt überlastet ist. Eine Verrieselung oder Versickerung auf dem Bergrücken ist aus hydrogeologischer Sicht nicht möglich. Der Untergrund besteht aus klüftigem Schiefer, Hanglehm und Braunerde. Dieser Untergrund ist zur Verrieselung und Versickerung nicht geeignet. Aus der Sicht der Stadt Meschede ist die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers im Mischsystem die wasserwirtschaftlich sinnvollste Lösung.

Die im Plangebiet anfallenden Boden- und Bauschuttmassen werden zur genehmigten Deponie 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.

14. Kosten

Nach überschläglichen Ermittlungen betragen die Kosten für die Erschließung einschl. Mehrwertsteuer 674.704,00 DM.

Hiervon entfallen auf

- den Grunderwerb	157.400,00 DM,
- den Straßenbau incl. Parktasche, Begleitgrün, Beleuchtung und Fußweg	301.624,00 DM,
- die Kanalisation	104.000,00 DM,
- die Wasserleitungen	80.000,00 DM,
- den Spielplatz	31.680,00 DM.

15. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die bodenordnenden Maßnahmen sollen nach Möglichkeit auf privatrechtlicher Basis erfolgen.

16. Eingeflossene Anregungen und Bedenken aus der Anhörung

1. Aufnahme eines Hinweises in Kap. 9 der Begründung - Bodendenkmale -, wonach die Entdeckung bisher nicht bekannter Bodendenkmäler näher angegebenen Stellen anzuzeigen ist.
2. Abstimmung von "Art und Maß der baulichen Nutzung" auf die Neufassung der BauNVO vom 23.01.1990. Der Text unter "Festsetzungen" ist entsprechend geändert worden.

17. Eingeflossene Anregungen aus der öffentlichen Auslegung

Anregungen und Bedenken wurden nicht aufgenommen.

18. Änderungen und Ergänzungen aufgrund der im Anzeigeverfahren von der Bezirksregierung Arnsberg geäußerten Überarbeitungserfordernisse und aufgrund anderer Erfordernisse

- 18.1 Änderung der Festsetzung "Dorfgebiet" (MD) in "Allgemeines Wohngebiet" (WA) in einer ca. 60 - 80 m tiefen Teilfläche entlang der Mittelstraße und Ergänzung der Begründung hierzu.
- 18.2 Änderung und Ergänzung der Begründung um schalltechnische Aussagen aus dem Gutachten des Ingenieurbüros für technische Akustik und Bauphysik - E. Bauer und U. Schwetzke, Dortmund, vom 09.10.1992.
- 18.3 Um jegliche Lärmstörungen nachts auszuschließen, wurde folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

"Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In der 1. Bautiefe parallel zur Mittelstraße sind die Wohnungsgrundrisse so zu gestalten, daß die Schlafräume auf der von dem gegenüberliegenden Gewerbebetrieb abgewandten Seite, also auf der lärmabgewandten Seite nach Westen hin, liegen."

18.4 Änderung und Ergänzung der Begründung zu Abwasserfragen

Im Jahre 1996 wird die Kläranlage Eversberg stillgelegt. Die Abwässer aus Eversberg fließen sodann in Heinrichsthal in den Ruhrtalsammler, der die Kanalverbindung zur Kläranlage in Arnsberg-Wildshausen herstellt.

Im Jahre 1996 und nicht, wie bislang vorgesehen, nach dem Jahr 2001 wird der Mischwassersammler in der Mittelstraße ergänzt und erneuert und übernimmt sodann die Abführung der Abwässer aus den hochgelegenen Wohngebieten in

Eversberg. Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hoppegarten" befindliche, in der jetzigen Wiese liegende Kanal, der bislang auch die Abführung der genannten fremden Abwässer übernahm und bei Starkregen überlastet war, wird vom Kanal in der Mittelstraße abgebunden, somit entlastet und steht für die Abführung der Abwässer aus dem Plangeltungsbereich in voller Leistungsfähigkeit zur Verfügung.

18.5 Aufstellung eines Grünordnungsplanes mit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

In dem gesonderten Grünordnungsplan, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist, erfolgt eine Bilanzierung des ökologischen Gesamtwertes. Hierbei wird die Gesamtheit der Biotoppunkte vor Beginn des Eingriffs der Gesamtheit der Biotoppunkte nach Beendigung des Eingriffs unter Berücksichtigung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenübergestellt. Als Rechengrundlage diente die Biotop-Typen-Liste des Hochsauerlandkreises von April 1994.

18.6 Mehrere kleine Detailänderungen

- a) Fortfall der GFZ-Festsetzungen (= Geschoßflächenzahlen), da für die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ) und der Traufhöhe ausreicht.
- b) Fortfall der Erläuterung zur Festsetzung:
"I StD" = "1 Vollgeschoß und ein Steildach"
und
"II StD" = "2 Vollgeschosse und ein Steildach",
da diese Festsetzungen des Bebauungsplanes ohnehin einzeln erläutert sind.
- c) Ersetzung der Festsetzung "GRZ 0,6" in dem vormals als "Dorfgebiet" ausgewiesenen Geländestreifen durch "GRZ 0,4" in dem nunmehr als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzten Geländestreifen.
- d) Da die Flurstücke 94 und 307 zwischenzeitlich in städtisches Eigentum übergegangen sind, ist eine Ausweisung dieser Wegeparzellen als "Öffentliche befahrbare Wohnwege" und damit eine ersatzlose Streichung der vormals vorgesehenen Festsetzung: "Mit Leitungsrechten für die Stadt Meschede zu belastende Fläche" auf Flurstück 94 und eine ersatzlose Streichung der vormals vorgesehenen Festsetzung: "Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Anlieger der Flurstücke 304, 305 und 306 zu belastende Fläche" auf Flurstück 307 vorgenommen worden.
- e) Änderung und Ergänzung der Gestaltungsvorschriften zu Dachflächen

Die Festsetzung lautet nunmehr wie folgt:

StD: Steildach, Dachneigung mind. 40 Grad. Es sind nur Satteldächer zulässig. Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Mansarddächer sind nicht zulässig.

Bei eingeschossigen Anbauten und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Es ist nur schieferfarbene Dachdeckung (anthrazit) zulässig.

Als Dacheindeckung ist ausschließlich nur die Verwendung von Dachziegeln (anthrazit) oder Naturschiefer oder Kunstschiefer (jew. anthrazit) zulässig. Andere Dacheindeckungsmaterialien wie Metalleindeckungen (z. B. aus Zink, Aluminium usw.) sind nicht zulässig.

Dachgauben sind zulässig. Die Breite der Dachgauben darf max. 2/3 der Traufenlänge der zugehörigen Dachfläche betragen.

Drempel sind zulässig. Drempelhöhe max. 0,90 m.

Dachüberstände: an Giebelflächen (Ortgang) max. die Breite eines Sparrenfeldes (Achsabstand kleiner = 0,70 m),
an der Traufe max. 0,70 m (waagrecht gemessen).

- f) Geringfügige Veränderung von Baugrenzen, um die zeichnerischen Festsetzungen für die zu erhaltenden und zu pflanzenden Hecken sowie die zu erhaltenden Bäume realisieren zu können.

19. Eingeflossene Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung

- 19.1 Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche auf Flurstück 706 nach Süden dergestalt, daß ein weiterer Bauplatz möglich ist.
- 19.2 Einzeichnung eines Mischwasserkanals in den Parzellen 307, 306, 1049 und 1050; Einzeichnung einer mit Leitungsrechten zugunsten der Anlieger der Flurstücke 305, 306 und 1049, 88 und 304 sowie 91 zu belastenden Fläche; geringfügige Änderung von Baugrenzabschnitten auf den Flurstücken 305 und 1049; Versatz einer zu pflanzenden Hecke von Flurstück 305 auf Flurstück 1049.
- 19.3 Textliche Ergänzung des Kap. 13 bezüglich Regenwasserversickerung.

20. Bestandteil des Bebauungsplanes und der Begründung

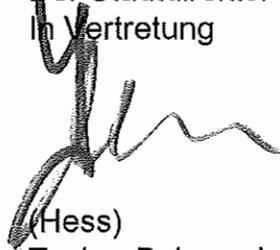
- 20.1 Der Rat der Stadt Meschede hat am 30.03.1995 die im Gutachten des Ingenieurbüros für technische Akustik und Bauphysik vom 09.10.1992 (Verfasser: E. Bauer und U. Schwetzke aus Dortmund) enthaltenen Schallpegelermittlungen als Bestandteil des Bebauungsplanes und der Begründung beschlossen.

20.2 Der Rat der Stadt Meschede hat am 30.03.1995 in Anwendung des § 8 a Abs. 1 BNatSchG beschlossen, daß der vorliegende Grünordnungsplan "Hoppegarten" Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 109 "Hoppegarten" sein soll.

Meschede, 29.02.1996

- Planungsamt -

Stadt Meschede
Der Stadtdirektor
In Vertretung



(Hess)
Techn. Beigeordneter