

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84**

# **"Vor dem Holzborn"**

**Stadt Meschede, Stadtteil Wehrstapel**

**u.a. auf Teilflächen des seit dem 15.09.1977 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 83**

**„Unter der Helle“ in Meschede-Wehrstapel**

**- Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB -**

**Verfahrensstand: Satzungsbeschluß**

## Inhalt

1. Vorbemerkungen
2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes
3. Beschreibung des Gebietes
4. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen
5. Planinhalte und Festsetzungen
  - 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
    - 5.1.1 Art der baulichen Nutzung
    - 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung
    - 5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
    - 5.1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen
    - 5.1.5 Ver- und Entsorgung
    - 5.1.6 Grünordnung und Landschaftsschutz  
-Gegenüberstellung der Bewertung vor Beginn des Eingriffs u. des zu erwartenden  
Zustandes nach seiner Beendigung sowie Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen -
    - 5.1.7 Fußwege und Leitungsrechte
    - 5.1.8 Verkehrsflächen
    - 5.1.9 Altlasten und Kampfmittelrückstände
    - 5.1.10 Immissionsschutz
    - 5.1.11 Hochwasserschutz
  - 5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
  - 5.3 Hinweise
6. Flächenverteilung
  - 6.1. Gesamtfläche des Bebauungsplanes
  - 6.2. Bruttowohndichte
7. Realisierung / Kosten
  - 7.1 Bodenordnung
  - 7.2 Erschließungsanlagen
  - 7.3 Ausgleichsmaßnahmen
8. Während der frühzeitigen Bürgeranhörung eingeflossene Anregungen u. Bedenken
9. Während der öffentlichen Auslegung eingeflossene Anregungen und Bedenken

**Anlage 1: Auszug aus der Deutschen Grundkarte mit Kenntlichmachung der externen Ausgleichsfläche  
im Siepenbereich der „Wallmecke“ im Eversberg Stadtwald.**

## 1. Vorbemerkungen

Die Stadt Meschede ist als Kreisstadt des HSK eine Flächengemeinde mit ca. 35.000 Einwohnern, die sich auf die Kernstadt Meschede und weitere Ortslagen verteilen. Die Aufgaben als Mittelzentrum nach dem Landesentwicklungsplan werden in der Kernstadt erfüllt. Das Schwergewicht der Bevölkerung und der Entwicklung liegt in der Kernstadt.

Ca. 4 km östlich der Kernstadt von Meschede im oberen Ruhrtal liegt der Ortsteil Wehrstapel. Durch die Ortslage in ost-westlicher Richtung führt die Landesstraße L 743 von Bestwig nach Meschede.

### Funktion Wehrstapels in der Gesamtstadt – Zentrenkonzept -:

Wehrstapel ist ein Ortsteil im Stadtgebiet Meschede, der neben ausgedehnten Wohngebieten einen beachtlichen Besitz mit Gewerbe- und Industriebetrieben aufweist und daneben als Wohnfolgeeinrichtungen eine Grundschule und einen Kindergarten besitzt. Ferner existieren eine Kirche, zwei Restaurants, ein Sanitärbedarfseinzelhandel bzw. Eisenhandel und eine Sparkasse in Wehrstapel. Ein Lebensmitteleinzelhandel fehlt.

Als entwicklungsplanerisches Ziel wird definiert:

1. Stabilisierung der Bevölkerungszahl in Wehrstapel, aber kein Ausbau des Ortsteils zu einem größeren Wohnvorort der Kernstadt Meschede.
2. Es soll vorrangig der ortsansässigen Bevölkerung die Möglichkeit der Ansiedlung in dem genannten Ortsteil ermöglicht werden.

## 2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan "Vor dem Holzborn" dient der Schaffung von Wohnbauflächen zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs. Er trägt dazu bei, die bestehenden und künftig zu erwartenden Engpässe auf dem Wohnungsmarkt in Wehrstapel abzuschwächen. Ziel des Bebauungsplanes ist die kurz- und mittelfristige Erschließung einer Wohnsiedlung mit 62 Ein- und Zweifamilienwohnhäusern.

Als Ergebnis einer Wohnbauflächenanalyse im Jahre 1996 ist festzuhalten, daß bei hoher Nachfrage an Wohnbauland nur noch wenige Baulücken in Wehrstapel vorhanden sind.

Die Wohnbauflächenreserven in Wehrstapel reichen nicht bis zum Jahr 2010. Aufgrund der wenigen kurzfristig verfügbaren Flächen ist zudem dringender Handlungsbedarf zur Bereitstellung neuer Wohnbauflächen geboten.

In Anbetracht der seit Anfang der 80er Jahre leicht rückläufigen Bevölkerungszahlen in Wehrstapel, den damit verbundenen Abwanderungstendenzen Ortsansässiger und der Gefahr der Destabilisierung infrastruktureller Einrichtungen einerseits und der sprunghaften und für den Ortsteil überproportionalen Bevölkerungsentwicklung in Heinrichsthal in 1995 andererseits ist der Ortsteil Wehrstapel durch die Entwicklung neuer Wohnbauflächen zu stärken. Dies trägt auch zu Verbesserung der Ortsidentität bei.

Die Flächen nördlich des Birmecker Weges bieten sich aufgrund der angestrebten Flächengröße, des Zusammenhangs mit der vorhandenen Wohnsiedlung und der Südhanglage als einzige Flächen in Wehrstapel für eine derart umfangreiche Wohnbebauung an.

Die Grünflächenausweisungen und die Freiflächen der Infrastruktureinrichtungen haben stadträumliche und landschaftspflegerische Funktionen und dienen dabei u.a. auch als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung des geplanten Wohngebietes zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen wie Vermessung, Erschließung und Überbauung des Gebietes.

### **3. Beschreibung des Gebietes**

Das Plangebiet erstreckt sich nord-westlich der bebauten Ortslage von Wehrstapel und schließt sich unmittelbar nördlich an ein Wohngebiet an, das der Bebauungsplan Nr. 83 „Unter der Helle“ überplant.

Es wird im Norden durch einen ca. 5 m breiten, west-ost-verlaufenden Wirtschaftsweg mit angrenzendem Fichtenbestand und im Westen von Fichtenhochwald begrenzt. Die Grenze im Osten stellt die Wohnsammelstraße „Birmecker Weg“ dar, die in ihrem nördlichen Verlauf nach Eversberg führt.

Die südliche Grenze bildet die nördliche Grenze der Wohnhausbebauung des Baugebietes „Unter der Helle“.

Die Grenzen des Geltungsbereiches stellen sich demnach wie folgt dar:

Im Westen: Etwa in Nord-Süd-Richtung verlaufende Linie nördlich des Birmecker Weges im Abstand von 240 m westlich der Einmündung der Straße „Am Schützenplatz“ in den Birmecker Weg;

Im Süden: Nordgrenze der Hausgrundstücke nördlich des Birmecker Weges; im weiteren Verlauf nach Osten im Bereich des Hofes Dolle an die Südseite des Birmecker Weges verspringend;

Im Osten: Ostseite des Birmecker Weges, im weiteren Verlauf nach Norden an die Westseite des Birmecker Weges und sodann an die Südgrenze der Wirtschaftswegparzelle unterhalb des Berkey-Waldes verspringend;

Im Norden: Südgrenze der Wirtschaftsweg – Parzelle unterhalb des Berkey-Weges.

Das Plangebiet hat eine Länge von ca. 500 m (West-Ost-Richtung) und eine Nord-Süd-Ausdehnung bis zu ca. 130 m.

Der Nordrand des Plangebietes liegt in einer Höhenlage von ca. 317 m ü. NN. Nach Süden hin fällt das Gelände auf ca. 293 ü. NN ab.

Der überwiegende Anteil der Flächen wird z. Zt. intensiv landwirtschaftlich (Grünland) genutzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthält zum Zeitpunkte der Planaufstellung die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Eversberg, Flur 9, Flurstücke 266,269 (Wegeparzelle), 449 tlw., 635 tlw. (Straßenparzelle) und die Wegeparzellen 282, 285, 356, 360 und 362.

#### **4. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen**

Der Bebauungsplan "Vor dem Holzborn" ist tlw. aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine ca. 40 m breite (Nord-Süd-Ausdehnung) und ca. 500 m lange (West-Ost-Ausdehnung) Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Meschede als **Wohnbaufläche** gem. § 1 I Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Die restlichen Flächen innerhalb des Plangebietes sind tlw. als „Fläche für die Landwirtschaft“ und tlw. als „Fläche für die Forstwirtschaft“ dargestellt. Entsprechend der Zielsetzung aus dieser verbindlichen Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan gem. § 8 III BauGB in einer parallel geführten Änderung angepaßt. Der entsprechende Beschluß des Rates der Stadt Meschede zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren und zur Einholung der landesplanerischen Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 20 I Landesplanungsgesetz (LPIG) wurde am 25.11.1999 gefaßt.

Im Gebietsentwicklungsplan für den Hochsauerlandkreis/Kreis Soest ist das Plangebiet z.T. als „Agrarbereich“ und z.T. als „Waldbereich“ dargestellt.

Das Baugebiet liegt günstig zu den Wohnfolgeeinrichtungen Grundschule und Kindergarten, die über einen Fußweg durch die Ruhwiesen bequem erreicht werden können und dient zur Deckung des Wohnbedarfs in Wehrstapel sowie zur besseren Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur.

#### **5. Planinhalt und Festsetzungen**

##### **5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 4 BauNVO)**

###### **Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO**

Das Baugebiet wird als WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Es soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Der Gebietscharakter und die angrenzende Wohnbebauung entsprechen dem WA.

Neben allen im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) gem. § 4 II BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden auch die gem. § 4 III Nr. 1 BauNVO vorgesehenen ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen, um die Fremdenverkehrsfunktion im Raum Wehrstapel zu stärken. Die weiteren gem. § 4 III Nr. 2-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen aufgrund ihres Flächenbedarfes und aus Gründen des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und des Immissionsschutzes in der vorhandenen Ortslage Wehrstapel bzw. in der Kernstadt Meschede konzentriert werden und sind daher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vor dem Holzborn“ ausgeschlossen.

Zulässig sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen. Damit soll der Charakter des Gebietes mit der vorwiegenden Wohnnutzung betont und erreicht werden.

Diese Festsetzung dient der Gewährleistung eines Einfamilienhauscharakters und soll übermäßiger Verdichtung des Gebietes auch im Hinblick auf die dadurch entstehenden Verkehrsbelastungen entgegenwirken.

Der Hof Dolle, der im Bebauungsplan Nr. 83 „Unter der Helle“ als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt ist, wird in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes einbezogen und als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt, um eine städtebaulich erwünschte Nachfolgenutzung für diese Hofstelle zu gewährleisten. Um die Option offen zu halten, das zukünftige Baugebiet mit einem durch Holzhackschnitzel befeuerten Heizwerk vorsorgen zu lassen, welches in die Gebäudehülle des Hofes Dolle eingesetzt wird, enthält die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet folgende Bestimmung: „Auf der Hofstelle des Grundstückes Gem. Eversberg, Flur 9, Flurstück 449 ist ein der Versorgung des Baugebietes dienendes Holzhackschnitzel-Heizwerk im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig (§14 Abs. 2 BauNVO in V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO).“

#### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse sowie die Gebäudehöhen bzw. Traufhöhen bestimmt.

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze und die max. Firsthöhe bzw. Traufhöhe in Verbindung mit der Dachform und der Dachneigung begrenzen den äußeren Rahmen der Gebäude hinsichtlich der Höhenentwicklung.

Die festgelegten Bestimmungsgrößen ergeben sich aus der Zielsetzung des Bebauungsplanes und der dabei zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption.

#### Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)

Für das gesamte Baugebiet gilt eine Grundflächenzahl von 0,3, um einerseits eine angemessene Ausnutzung von Grund und Boden zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern zu gewährleisten, andererseits einer übermäßigen Verdichtung entgegenzuwirken.

#### Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)

Die Geschoßflächenzahl wird innerhalb des Baugebietes mit 0,6 festgesetzt, da im Dach bzw. im Keller ein 2. Vollgeschöß entstehen kann und die Geschoßfläche in allen Vollgeschossen zu ermitteln ist. Eine höhere Verdichtung ist städtebaulich nicht erwünscht.

Mit dieser Festsetzung werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachhaltige Auswirkungen auf die Umwelt nicht hervorgerufen.

Auch stehen sonstige öffentliche Belange dieser Festsetzung nicht entgegen.

#### Zahl der Vollgeschosse und Bemessung der Traufhöhe und der Firsthöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO und §§ 18 und 20 BauNVO)

a.) Aufgrund der extrem starken Neigung des Geländes ist eine Festsetzung von max. zwei Vollgeschossen bei einer Traufhöhe talseits von max. 7,00 m und einer FH von max. 12,00 m erforderlich. Denn auf den extrem geneigten Baugrundstücken gilt in der Regel ein Kellergeschoß als zweites Vollgeschöß gem. § 2 Landesbauordnung (BauONW). Danach sind

Vollgeschosse definiert als solche Geschosse, deren Deckenoberkante mehr als 1,60 m im Mittel über die Geländeoberfläche hinausragen und die eine Höhe von mind. 2,30 m haben.

- b.) Auf denjenigen Baugrundstücken, auf denen das Kellergeschoß nicht zum zweiten Vollgeschoß wird, besteht die Möglichkeit, im Dachgeschoß rechnerisch ein zweites Vollgeschoß zu schaffen. Dieser Fall liegt gem. § 2 Landesbauordnung dann vor, wenn ein Geschoß mit geneigten Dachflächen eine Höhe von 2,30 m über mehr als Dreiviertel seiner Grundfläche hat.
- c.) Durch Festlegung der Traufhöhe talseits auf max. 7,00 m und der FH auf max. 12,0 m wird in allen unter a.) und b.) genannten Fällen der optische Eindruck eines traditionellen Einfamilienhausgebietes gewahrt und eine erdrückende Wirkung auf benachbarte Bebauung und die vorhandene Bebauung vermieden.

Speziell durch Festlegung der talseitigen Traufhöhe von max. 7,00 m ist auch ausgeschlossen, daß im Falle asymmetrischer Dächer für die Unterlieger eine unzumutbar erdrückende Baumassen-Wirkung resultiert.

Auf denjenigen Grundstücken, die von der Erschließungsstraße her gesehen ansteigen (Oberliegergrundstücke), besteht die Möglichkeit, die Garagen und Stellplätze vor dem Haus oder in den seitlichen Abstandsflächen durch Abgrabung herzustellen oder dem Gebäude unterzuschieben.

Auf denjenigen Baugrundstücken, die von der Erschließungsstraße her gesehen höhenmäßig abfallen (Unterliegergrundstücke), besteht die Möglichkeit, Stellplätze auf einer Anschüttung bzw. Betonplatte (Podest) vor dem Haus in Senkrecht- oder Schrägaufstellung herzurichten oder es besteht die Möglichkeit, Garagen und Stellplätze in den seitlichen Abstandsflächen (ggfs. mit Nachbarzustimmung auf Anschüttungen) herzustellen oder im Gebäude selbst zu realisieren.

#### 5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im WA ist die Bauweise als "offene Bauweise" (o) mit der Festlegung, daß innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur Einzel- und Doppelhäuser gem. § 22 II BauNVO zulässig sind, festgesetzt.

Hiermit soll der städtebaulichen Zielsetzung einer aufgelockerten Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung Rechnung getragen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich durch Baugrenzen gem. § 23 III BauNVO bestimmt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

#### 5.1.4 Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO

Garagen und Einstellplätze sind sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, mit einer

geringfügigen Einschränkung zur Erzielung eines harmonischen Orts- und Straßenbildes:

Stellplätze, Garagen und Carports i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur mit einem Mindestabstand von 2,00 m zur öffentlichen Straßenbegrenzungslinie zulässig (§12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO).

#### 5.1.5 Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB)

Im Plangebiet wird die Versorgung mit Wasser, Gas und Elektrizität durch Anschluß an die bereits vorhandenen Netze sichergestellt; die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch die VEW – die Wasserversorgung durch die Stadtwerke Meschede.

Die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung wird über ein Mischsystem erfolgen, da im genehmigten Zentralentwässerungsplan für den Stadtteil Wehrstapel die Entwässerung dieses Gebietes im Mischsystem festgelegt ist.

Die Ableitung aller Wässer aus dem Baugebiet erfolgt über einen Transportsammler innerhalb der Wohn- und Erschließungsstraße und innerhalb des nord-süd-verlaufenden Fußweges im Süden des Plangebietes. Des weiteren ist die gesamte Konzeption der Mischwasserkanäle in Wehrstapel einschl. der Transportsammler zur Kläranlage mit den Abschlagbauwerken hinsichtlich ihrer Dimensionierung auf ein Mischsystem ausgelegt.

Die Reinigung der Abwässer erfolgt in der Kläranlage Wildshausen, die diese Wässer auch aufnehmen kann.

#### Niederschlagswasserbeseitigung

§ 51a Landeswassergesetz (LWG) vom 04.07.1979 (GV. NW. S. 488) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.07.1995 (GV. NW. S. 926) - SGV. NW. 77 legt fest, daß eine grundsätzliche Verpflichtung besteht, für alle Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, die Niederschlagswässer ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist (...).

Gem. der gesetzlichen Zielsetzung, situationsangepaßte Lösungen für den jeweiligen Fall anzuwenden, ist eine Versickerung, Verrieselung oder Einleitung in ein Gewässer aufgrund der topographischen und geologischen Gegebenheiten aus folgenden Gründen nicht umzusetzen:

Aus den Darstellungen der Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen; M. 1:50.000 (BK 50) Blatt L 4716 Brilon; Hrsg. Geologisches Landesamt Nordrhein-Westfalen, Krefeld 1990) geht hervor, daß im Plangebiet sich an dem Südhang über devonischen Ausgangsmaterialien Braunerden mit tw. podsoligem Charakter entwickelt haben. Der Boden zeichnet sich u.a. durch eine mittlere bis hohe nutzbare Wasserkapazität und eine mittlere Wasserdurchlässigkeit in der Deckschicht aus. Über einer bis zu 60 cm mächtigen, grusig-lehmigen Schluffschicht folgt ein bis zu 80 cm mächtiger sandiger Lehmkörper.

Obwohl diese Bodenverhältnisse eine Infiltration der Niederschlagswässer in den Untergrund rel. gut zulassen würden, läßt die Topographie des Geländes eine Beseitigung im Untergrund nicht zu, da insbesondere bei Starkregenereignissen diese Wässer nicht ausreichend tief durch das o.g. „Anstehende“ versickern. Mögliche Gefährdungen des jeweils unterliegenden Nachbarn durch „Gleitwässer“ sind daher nicht ausgeschlossen.

Dessen ungeachtet ist folgendes zu ergänzen:

Im Bereich Wehrstapel ist nach dem genehmigten zentralen Entwässerungsentwurf der Stadt Meschede das Mischwasserkanalsystem fertiggestellt.

Der technische und wirtschaftliche Aufwand für eine Änderung des fertig hergestellten Mischwasser-Kanalnetzes ist unverhältnismäßig hoch, so daß gem. § 51 a Abs. 4, letzter Satz, LWG von einer Versickerung vor Ort oder einer Verrieselung oder einer ortsnahen Einleitung in ein Gewässer im Sinne des § 51 a Abs. 1 LWG abzusehen ist. Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers im Mischsystem über den Ruhrtalsammler in die Kläranlage Wildshausen stellt die wasserwirtschaftlich sinnvollste Lösung dar.

Die im Plangebiet anfallenden Boden- und Bauschuttmassen werden zu einer genehmigten Deponie gebracht, soweit nicht Unternehmer Kippen benutzen, die gem. § 4.2 des Abfallbeseitigungsgesetzes (AbfBesG) genehmigt sind. Soweit möglich werden die anfallenden Bodenmassen zum Zwecke der Geländeprofilierung benutzt.

An der nord-östlichen Grenze des Baugebietes wird gem. § 9 I Nr. 21 BauGB eine Fläche festgesetzt, die mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten ist, um die gelegentlich auftretenden Hangwässer an der nördlichen Grenze des Baugebietes, unmittelbar nördlich des Fußweges, über Entwässerungsmulden dem östlich des Plangebietes liegenden Graben ggfs. zuleiten zu können. Diese Maßnahme ist im zentralen Entwässerungsentwurf der Stadt Meschede enthalten.

#### 5.1.6 Gründordnung und Landschaftsschutz

-Gegenüberstellung der Bewertung vor Beginn des Eingriffs und des zu erwartenden Zustandes nach seiner Beendigung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen-

Der Landschaftsplan Meschede enthält für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes keine Festsetzungen.

Das Plangebiet wird im Norden und Westen durch einen Fichtenhochwald begrenzt. Dementsprechend werden forstbehördliche Empfehlungen durch die Einhaltung eines Sicherheitsabstandes zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und dem Fichtenhochwald von 25 m (nach Norden ) und von 35 m (nach Westen ) berücksichtigt.

Die festgesetzte private Obstwiese im Osten des Plangebietes sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 I Nr. 25 BauGB an ausgewählten Standorten sowie die Einzelbaumpflanzgebote auf den Baugrundstücken und im Straßenverlauf schaffen eine ausreichende Biotopdurchmischung.

Die Ausgleichs- und Ersatzflächen dienen der Entwicklung von flächenhaften Biotopen und der Verbesserung der landschaftsökologischen Struktur (Biotopvernetzung).

Im Zentrum des Plangebietes wird ein Kinderspielplatz festgesetzt, der randlich mit heimischer Strauchvegetation einzugrünen ist.

### **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Der Grundsatz der „nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung“ erfordert noch mehr als bisher eine zukunftsorientierte Planung. Im Rahmen dieser Bebauungsplanung wird dies durch die Inanspruchnahme ökologisch nicht sehr wertvoller Grünflächen und einen fast 98%-igen Ausgleich und Ersatz erreicht.

§ 8a Abs.1 BNatSchG legt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung fest, daß bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen (...), im Falle von Eingriffen in Natur und Landschaft über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist.

Definitionsgemäß sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen (= Erscheinungsformen der Erdoberfläche einschließlich aller Strukturelemente wie Seen, Flüsse, Bäche, Wälder, Felder, Wiesen etc.), die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB (= Wirkungsgefüge aller natürlichen Faktoren wie Boden, Wasser, Luft, Klima, Flora und Fauna) oder das Landschaftsbild nach § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB erheblich oder nachhaltig (= dauerhaft) beeinträchtigen können. Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen.

Die Überplanung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Vor dem Holzborn" führt gemäß § 8 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 4 Abs. 1 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen zu einem Eingriff in Natur und Landschaft, da im Plangebiet erstmals bauliche und sonstige Nutzungen festgesetzt und umgesetzt werden sollen. Der Eingriff besteht in der teilw. Versiegelung des Bodens, der teilw. Beseitigung des Bewuchses und dem damit verbundenen teilw. Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere, was nicht vermieden werden kann.

Obwohl nach § 1 Abs. 5 Satz 1, Satz 2 Nr. 7 und Satz 3 BauGB sowie § 2 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen gerade durch die adäquate Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege besondere Bedeutung beizumessen ist, sind die Eingriffe im Plangebiet unvermeidbar, da im Rahmen der gerechten Abwägung aller Faktoren untereinander und gegeneinander (§ 1 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 8 a Abs. 1 Satz 1 BNatSchG) die Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnbauland in Wehrstapel im Sinne eines herausgehobenen Belanges über den landschaftlichen Belangen steht.

Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nach § 1 Abs. 3 BauGB ist es daher erforderlich, im Mescheder Stadtteil Wehrstapel einen Bebauungsplan aufzustellen.

Im Baugebiet und auf externen, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegenen Flächen werden an geeigneten Stellen die erforderlichen Ausgleichs- und

Ersatzmaßnahmen nach § 8 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. § 4 Abs. 4 Landschaftsgesetz (LG) und § 1a BauGB geschaffen.

**Bilanzierung der Biotoppunkte vor und nach Beendigung des Eingriffs:**

Nachfolgend 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 Grundlage der Bilanzierung dient die Biotop-Typenliste des HSK vom 15.2.1996.

**Biotoppunkte vor dem Eingriff**

A Listen-Nr.	B Istzustand (vorh. Nutzung)	C Fläche (m <sup>2</sup> )	D Wertfaktor	E Biotoppunkte
13	Grünland, intensiv genutzt	48.126	4	192.504
23	Nadelholzbestände	4.200	6	25.200
1	Gesamtfläche der in den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 83 „Unter der Helle“ einbezogenen Hoffläche des Landwirts Dolle 3.110 qm <u>davon versiegelbar (rechtlich)</u> 3.110 x 0,2 =	622	0	0
13	<u>davon hofnaher Freiraum/Grünfläche</u> 3.110 – 622 = (pauschal bewertet wie Acker in intensiver Nutzung)	2.488	3	7.464
13	Restfläche der Heiligenhäuschenfläche (pauschal bewertet wie Grünland, intensiv genutzt)	190	4	760
1	Im B-Plan Nr. 83 festgesetzt Straßenfläche (rechtlich versiegelt)	1.550	0	0
1	Jenseits des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 83 gelegene, in den B-Plan . 84 einbezogene Straßenfläche	437	0	0
	<b>Flächensumme</b>	<b>57.613</b>		<b>225.928</b>

(≅ 100 %)

**Biotoppunkte nach dem Eingriff:**

Listen-Nr.	Planungszustand (Biotop)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Biotop-Punkte
1	<u>Straßen und Wege</u> Erschließungsstraßen	6.488	0	0
2	öffentliche Fußwege (Drainpflaster)	650	1	650
	<u>Nettowohnbauland</u> = Summe aller Baugrundstücke = 46.281 qm			
1	a.) versiegelte Fläche durch Überbauung (Überbaubare Grdst FL.) 46.281 x GRZ 0,3	13.884	0	0

16	b.) Nichtüberbaubare Grundstücksfläche (Hausgärten) 46.281 - 13.884 =	32.397	3	97.191
4	<u>Spielplatz</u>	457	2	914
24	Schmale Hecke entlang des Kinderspielplatzes	184	5	920

#### Biotoppunkte nach dem Eingriff:

Listen-Nr.	Planungszustand (Biotop)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Biotop-Punkte
	<u>Ausgleichsmaßnahmen</u>			
14	Verkehrsbegleitgrün	178	4	712
22	Relativ junge Obstwiese Hochstämme; Pflanzabstand 10 m x 10 m	3.375	6	20.250
	Gesamtfläche:	57.613		
18	Pflanzung von Einzelbäumen je 250 qm Grundstücksfläche 46.204 : 250 = 184 Einzelbäume; 184 x 30 qm Traufbereich =	5.520	4	22.080
18	Pflanzung von 27 Einzelbäumen im Verlauf der Straßen 27 x 30 qm Traufbereich	810	4	3.240

145.957

≅ 64,6%

Ausgleichsgrad

Um das überplante Gebiet nicht mehr als erforderlich mit überbauten Flächen und Bodenbelägen zu versiegeln und auch den daraus resultierenden Aufwand für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu minimieren, unterschreitet die Festsetzung von GRZ 0,3 die max. zulässige Obergrenze gem. § 17 Abs. 1 BauNVO von GRZ 0,4 in Allgemeinen Wohngebieten.

Die Berechnung geht von der Prämisse aus, daß die GRZ von 0,3 nicht um max. 50% für die Realisierung von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen i.S.d. § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

überschritten werden muß, da diese unter Pos. 1 bis 3 genannten Versiegelungen bereits in Anbetracht der Grundstücksgrößen in der überbaubaren Grundstücksfläche enthalten sein werden. Diese gem. § 19 Abs. 4 BauNVO max. zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ um 50% ist dem Grundsatz nach in die

Eingriffsbilanzierung einzubeziehen. Für die Gemeinde besteht allerdings keine zwingende Verpflichtung, in jedem Fall die bauplanungsrechtlich max. zulässige Nutzungsmöglichkeit in die Eingriffsbilanzierung einzubeziehen. Diesbezüglich wird in Kap. 4.4.2 des Einführungserlasses zur BauGB-Novelle vom 27.8.1997 folgende Aussage getroffen:

„Bei der Ermittlung des Umfanges der zu erwartenden Eingriffe hat die Gemeinde in der Regel von den Festsetzungen des Bebauungsplanes auszugehen, sie kann aber ihre Erfahrungswerte berücksichtigen, in welchem Umfang Bauwillige Festsetzungen in Bebauungsplänen tatsächlich durch Vorhaben ausnutzen.“

Mit Blick auf die angrenzende Baustruktur und angesichts der großgeschnittenen Grundstücke kann davon ausgegangen werden, daß im Durchschnitt der Überbauungs- bzw. Versiegelungsgrad das Maß der festgesetzten GRZ unterschreiten wird.

Die Biotopbilanzierung ergibt unter Einrechnung der im folgenden genannten Ausgleichsmaßnahmen einen Ausgleichsgrad von 64,6 % bzw. einen Fehlbetrag von 79.971 Biotoppunkten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird folgendes festgesetzt:

- a.) Pflanzung von Verkehrsbegleitgrün
- b.) Anlage einer privaten Obstwiese
- c.) je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Empfohlen werden Esche, Stieleiche, Rotbuche, Winterlinde, Bergahorn, Feldahorn oder ein Obstbaum.
- d.) Pflanzung von 27 Einzelbäumen im Verlauf der Erschließungsstraßen.

Des weiteren wird festgesetzt, daß die privaten Stellplatzflächen und Zufahrten mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche ausgebildet werden müssen, um die Versiegelung zu minimieren.

#### Würdigung des Ausgleichsgrades innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches

Die errechnete Wertebilanz gibt nur einen Ausgleich von 145.957 Biotoppunkten ( $\hat{=}$  64,6%) wieder (=Defizit von 79.971 (= 35,4%). Obwohl gem. Kap. 4.4.3 des Einführungserlasses zur BauGB – Novelle vom 27.8.1997 keine zwanghafte Verpflichtung zur vollen Kompensation der Eingriffsfolgen besteht und die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren nach Abwägungsgrundsätzen vollzogen werden soll und kein Optimierungsgebot enthält, wird diese Kompensation im Plangebiet als nicht ausreichend erachtet.

**Ersatzmaßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen schließen Ersatzmaßnahmen ein) außerhalb des Plangebietes sind daher erforderlich und werden im nachfolgenden erläutert:**

### Ausgleichsmaßnahmen auf externen, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 84 „Vor dem Holzborn“ gelegenen Flächen

Im Eversberger Stadtwald im Bereich des Siepens (Wallmecke) wird die fehlende Ausgleichsquote von 35,4 % durch folgende ökologisch sinnvolle Maßnahmen mit 33,2% fast kompensiert:

Freischlagen des Fichtenbewuches beidseitig des Waldsiepens „Wallmecke“ in einer Breite von jeweils 20 m entlang des Bachlaufes, Anpflanzung von Laubbäumen auf 100% dieser freigeschlagenen Flächen, die für den jeweiligen Standort geeignet sind (Erle, Ahorn, Esche). Es handelt sich um die Siepen der Wallmecke, die in Anlage 1 dieser Begründung mit der römischen Zahl III kenntlich gemacht sind. Die externen Maßnahmen ergeben die in der nachfolgenden Tabelle auf Seite 12a „Biotoppunkte nach dem Eingriff“ errechneten Biotoppunkterhöhungen (Prämisse: Ein Drittel der in Anlage 1 gekennzeichneten Fläche von 20 m beidseitig der Siepen wird freigeschlagen; dies ist das Ergebnis von Recherchen der Planungsamtes im Zusammenarbeit mit der städtischen Forststelle und der Unteren Landschaftsbehörde des HSK):

Unter Einrechnung der Biotoppunkt-Erhöhungen von 75.067 Biotoppunkten auf den genannten externen Flächen von 7,5067 ha Größe ergeben sich 221.024 Biotoppunkte nach dem Eingriff und damit ergibt sich ein Ausgleichsgrad von insgesamt 97,8%. Die Realisierung dieser externen Ausgleichsmaßnahmen wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert (Folgekostenvertrag) gem. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB) – s.Kap. 7.3.-

#### Kosten:

Bei einem Kostenansatz von 2,00 DM/Pflanze incl. Pflanzung und 3.000 Pflanzen pro ha freigeschlagener Fläche ergibt sich ein Kostenvolumen von 6.000,-- DM pro ha freigeschlagener Fläche und im vorliegendem Fall (7,5067 ha) ein Kostenvolumen von 45.040,20 DM. Für das Freischlagen der Waldsiepen ist 2.000,00 DM/ha, also 15.013,40 DM anzusetzen, so daß die Realisierung der externen Maßnahmen insgesamt 60.053,60 DM beansprucht.

#### Resümee:

Mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff in Folge der zusätzlichen Versiegelung zu 97,8% ausgeglichen. Dieser Ausgleich ist vor allem in qualitativer Hinsicht zu sehen. Durch die Anpflanzung werden Lebensräume und Rückzugsgebiete von Tierarten neu geschaffen, die vorher nicht vorhanden waren.

Ausführungen zur Realisierung enthält Kap. 7.3.

#### 5.1.7 Fußwege und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Ein Wohngebiet gewinnt für die Bewohner an Attraktivität, wenn durch Fußwege direkte Verbindungen zu weiteren Wohngebieten bzw. zur Erholungslandschaft (offene Feldflur bzw. Waldflächen) vorhanden sind.

Daher werden im Zentrum und an der westlichen Grenze des Wohngebietes 2,50 m breite öffentliche Fußwege festgesetzt.

Diese Fußwege dienen der Verbindung vom Plangebiet über die bestehende Bebauung zur Ortslage. Umgekehrt wird eine Verbindung der Ortslage zu den angrenzenden Waldflächen geschaffen.

#### 5.1.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

##### Äußere Erschließung / Anbindung an die Straße nach Eversberg

Die äußere Erschließung des Neubaugebietes erfolgt über die vorhandene Ortsstraße, den „Birnecker Weg“.

Diese Straße weist einen Ausbauquerschnitt mit 5,00 m Fahrbahnbreite und 1,50 m Gehwegbreite auf.

Nach der Richtlinie für die Anlage von Erschließungstraßen (EAE 85/95) ist dieser Querschnitt geeignet für eine Verkehrsbelastung von ca. 250 Kfz pro Stunde.

Durch die ca. 30 Anliegerwohnungen dieses Straßenabschnittes und den Durchgangsverkehr von Eversberg wird diese Belastung auch in den Spitzenstunden (Berufsverkehr) bei weitem nicht erreicht.

Durch den Bau von voraussichtlich 63 Häusern mit ca. 99 Wohneinheiten und einem geschätzten Fahrzeugaufkommen von 150 Pkw mit ca. 300 Fahrten pro Tag ist die Leichtigkeit des Verkehrs auf dem Birnecker Weg auf jeden Fall noch gewährleistet.

Im östlichen Bereich des Plangebietes wird von der Erschließungsstraße im Außenkurvenbereich eine neue Anbindung der Verbindungsstraße nach Eversberg festgesetzt, um den Hof Dolle vom Durchgangsverkehr zu entlasten.

Das Geschwindigkeitsniveau wird deutlich abgesenkt, da der bisherige Durchgangsverkehr von Eversberg in die vorfahrtsberechtigten Wohnstraße des neuen Baugebietes einmündet. Der vorh. Straßenabschnitt des Birnecker Weges vor dem Hof Dolle wird als Stichstraße mit einem Wendehammer ausgebaut, so daß der Verkehr von und nach Eversberg nicht mehr die unübersichtliche und scharf abknickende Kurve am Hof Dolle passieren muß. Die genannten Maßnahmen streben ein hohes Maß an Verkehrssicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs an.

##### Innere Erschließung

Die Erschließung des „Allgemeinen Wohngebietes“ erfolgt zunächst – ausgehend vom vorhandenen Straßenzug „Birnecker Weg“ in Höhe des Hauses Birnecker Weg Nr. 23 – durch einen ca. 85 m langen, 6,50 m breiten Fahrbahnabschnitt mit seitlichem 1,50 m breiten Fußweg, um ein hohes Maß an Verkehrssicherheit für die Anbindung des Neubaugebietes in diesem mit max. 10% Gefälle relativ stark hängigen Straßenabschnitt zu gewährleisten.

Diese Straße geht im Wohngebiet in die 5,50 m breite und ca. 350 m lange Wohn- bzw. Sammelstraße über, die den Höhenlinien folgend im westlichen Bereich des Baugebietes in einem Wendekreis mit einem Radius von 9,00m eine Wendemöglichkeit schafft. Durch diese Wendeanlage gem. EAE 85/95 kann ein 2-achsiges Müllfahrzeug ohne Zurückstoßen wenden. Die geometrische Grundform paßt sich an das vorhandenen Gelände an.

Die Erschließung des neuen Plangebietes ist aus topographischen Gründen nur vom Birmecker Weg aus im östlichen Plangebiet im Bereich der Baulücke zwischen Haus Nr. 23 und dem Hof Dolle bogenförmig möglich, um die Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten.

Ausgehend von diesem Wendekreis erfolgt die Erschließung des westlichen und nordwestlichen Teils des Baugebietes durch eine Mischverkehrsfläche M2 mit einem reduzierten Straßenquerschnitt von 4,75 m, die in einem Wendehammer für LKW bis 10,00 m Länge und mit Wendekreis für PKW endet. Eine Mischfläche für den KFZ- und Fußgängerverkehr wird festgesetzt, um ein möglichst ruhiges, gefahrenminderndes Wohnen zu gewährleisten.

Die Grundstücke nördlich dieser Wohnsammelstraßen M1 und M2 erschließen öffentliche Stichstraßen M3. Ihre Dimensionierung von 4,00 m Breite ist ausreichend, da nur jeweils max. 4 Grundstücke erschlossen werden. Da das Anliegerparken auf den Baugrundstücken erfolgen soll, sind Festsetzungen für den ruhenden Verkehr nicht erforderlich.

#### 5.1.9 Altlasten und Kampfmittelrückstände

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Altlasten derzeit nicht vorhanden und aufgrund der bisherigen Nutzung auch nicht zu vermuten.

Werden jedoch bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt oder verdächtige Gegenstände entdeckt, so sind die Stadt Meschede (Tel. 0291 / 204 / 205 / oder 206), das Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft des Hochsauerlandkreises (Tel. 0291 / 940), das Staatliche Umweltamt Lippstadt (Tel. 02941 / 986-0) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg – Staatlicher Kampfmittelräumdienst – (Tel. 02931 / 822139) zu verständigen.

Zur Gefährdungsminderung sind die Bauarbeiten sofort einzustellen.

#### 5.1.10 Immissionsschutz

Innerhalb des Plangebietes sind aus den Zulässigkeiten des § 4 BauNVO Lärmbelastungen, die den zulässigen Grenzwert innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes überschreiten, ausgeschlossen.

#### 5.1.11 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt gem. § 32 I Nr. 1 WHG nicht in einem förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Auch sind aus der Erfahrung heraus Hochwasserereignisse unter Berücksichtigung des gewässerkundlichen Wertes

HQ 100 (= Höchster Wert in einem Zeitraum von 100 Jahren) nicht bekannt, die das Plangebiet tangieren.

## 5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Aussagen sind im Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen (äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung, Gestaltung der unbebauten Flächen,) gem. § 86 IV der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) i. V. m. § 9 IV BauGB für die positive Gestaltung des Ortsbildes vorgegeben. Das vorhandene Ortsbild erfährt durch den Schwarz-Weiß-Charakter der verwendeten Baumaterialien eine unverwechselbare Prägung. Mehrheitlich sind die Wandflächen weiß gestrichen und die Satteldächer schwarz oder schieferfarben (anthrazit).

Um auch in Zukunft für Neubau-, sowie später für Erweiterungs-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen eine landschaftstypische Bauweise und Materialwahl zu sichern, enthalten die baugestalterischen Vorschriften Rahmenfestsetzungen für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen. Integriert werden in die Rahmenfestsetzungen gem. Ratsbeschuß vom 21.11.1996 ökologische Dachgestaltungsaspekte, um fossile Energien einsparende, sonnenenergienutzende und umweltschonende Technologien am Bau für die (Teil-)Deckung des Energiebedarfs zu ermöglichen.

Zur Förderung ökologischer Bauweisen sind im projektierten Baugebiet auch massive Holzhäuser zulässig.

## 5.3 Hinweise

Baudenkmale sind im Plangebiet nicht in die Denkmalliste eingetragen. Bodendenkmalpflegerische Belange sind ebenfalls nicht erkennbar.

Bei Erteilung von Baugenehmigungen in diesem Bereich soll jedoch folgender Hinweis aufgenommen werden:

“Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde (Tel. 0291/205275, Fax 0291/205175) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750,, Fax 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 IV Denkmalschutzgesetz NW).”

## 6. Flächenverteilung

### 6.1 Gesamtfläche des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt insgesamt eine Fläche von 5,7613 ha mit folgender Unterteilung:

46.281 m <sup>2</sup> Nettowohnbauland
7.138 m <sup>2</sup> Straßen- und Wege
3.375 m <sup>2</sup> Streuobstwiese
641 m <sup>2</sup> Kinderspielplatz (incl. Grünstreifen)
<u>178 m<sup>2</sup> Verkehrsbegleitgrün</u>
57.613 m <sup>2</sup> Gesamtfläche

### 6.2 Bruttowohndichte

#### Wohndichte

Bei realistisch anzusetzenden 99 Wohneinheiten (Ausbau des Daches ist möglich) errechnet sich eine Wohndichte (Wohneinheit/ha) von 17, bezogen auf das Bruttobauland.

#### Siedlungsdichte

Bei einer Belegungsziffer von 4 Einwohnern je WE errechnet sich eine Siedlungsdichte (Einwohner/ha) von 69.

## 7. Realisierung / Kosten

### 7.1 Bodenordnung

Die Grundstücke liegen ausschließlich in privaten Händen. Bodenordnende Maßnahmen im Plangebiet werden ggfs. auf privater Basis durchgeführt.

Ein Umlegungsverfahren im Sinne von § 45 ff BauGB ist daher nicht erforderlich.

### 7.2 Erschließungsanlagen:

Die Stadt Meschede strebt eine Umsetzung des Bebauungsplankonzeptes und eine Realisierung der gesamten Erschließungsmaßnahmen über einen Erschließungsträger an (Erschließungsvertrag), mit dem Ziel, daß der Stadt Meschede hierbei keine Kosten entstehen.

### 7.3 Ausgleichsmaßnahmen und sonstige Grünflächen

Die textlich festgesetzten Einzelbaum – Pflanzgebote – und die festgesetzte Ausbildung der privaten Stellplatzflächen und Zufahrten mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche (z.B. poröses Pflaster, Schotterrasen) sind auf die einzelnen zukünftigen Baugrundstücke unmittelbar bezogen und vom jeweiligen zukünftigen Grundeigentümer durchzuführen, was im Wege von Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung aufgegeben wird bzw. im Freistellungsantrag vom Bauherrn/Architekten selbst zu formulieren ist.

Ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB (Folgekostenvertrag), der zwischen dem Grundeigentümer (Erschließungsträger) der zukünftigen Bauflächen und der Stadt Meschede abgeschlossen wird, sichert die Realisierung der nachfolgenden Sammelausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

- a.) ein öffentliches flächenhaftes Pflanzgebot am Rande des öffentlichen Spielplatzes ... im Bebauungsplan mit der Ordnungsziffer 1.1 bezeichnet -;
- b.) 27 Einzelbaumpflanzgebote im Verlauf der öffentlichen Erschließungsstraßen;
- c.) Kompensation des Ausgleichsdefizites auf externen, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gelegenen Flächen, wie in Kap. 5.1.6 erläutert;
- d.) Anlage einer privaten Streuobstwiese.

Die vorstehenden Maßnahmen (s. Pkt. 7.3) sind bis spätestens zum Ablauf von zwei Pflanzperioden nach Abschluß der Erschließungsmaßnahmen bzw. nach Abschluß eines Teilabschnittes der Erschließungsmaßnahmen zu verwirklichen.

## **8. Während der frühzeitigen Bürgeranhörung eingeflossene Anregungen und Bedenken**

- 8.1. Wegfall der östlich des Fußweges gelegenen Spielplatzfläche;
- 8.2. Ergänzung einer textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit eines Holzhackschnitzel-Heizwerkes als Nebenanlage i.V. v. § 14 (2) BauNVO;
- 8.3. Änderung der Eingriffsbilanzierung;
- 8.4. Aktualisierung der Telefonnummern in Kap. 5.3. „Hinweise“.

## **9. Während der öffentlichen Auslegung eingeflossene Anregungen und Bedenken**

- 9.1. Anstelle der textlichen Festsetzungen:

### „Einfriedungen

Entlang der 1 mtr. breiten von Bepflanzung freizuhaltenden Fläche ab den Straßenbegrenzungslinien und der Fußwege dürfen Grundstückseinfriedungen aus Mauern oder Holz- bzw. Drahtzäunen max. 0,80 m hoch sein.“

„Beidseitig parallel zu den Erschließungsstraßen ist ein 1,00 mtr. tiefer Grundstückstreifen von Bepflanzungen und Einfriedungen freizuhalten. Zulässig ist hier nur niedriger Bewuchs wie z.B. Bodendecker etc. (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 5 BauONW).“

wurden zur Ausräumung des Widerspruches: "von Bepflanzungen freihalten" und „zulässig ist nur niedriger Bewuchs“ folgende Festsetzungen getroffen:

### „Einfriedungen

Entlang der 1 mtr. breiten von Bepflanzung außer niedrigem Bewuchs wie z.B. Bodendecker etc. freizuhaltenden Fläche ab den Straßenbegrenzungslinien und der Fußwege, dürfen Grundstückseinfriedungen aus Mauern oder Holz- bzw. Drahtzäunen max. 0,80 m hoch sein.“

„Beidseitig parallel zu den Erschließungsstraßen ist ein 1,00 m tiefer Grundstückstreifen von Bepflanzungen außer niedrigem Bewuchs wie z.B. Bodendecker etc. sowie von Einfriedungen freizuhalten. (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 5 BauONW).“

- 9.2. Aufzählung der von den externen Ausgleichsmaßnahmen betroffenen Grundstücke im Eversberger Stadtwald auf der Anlage zur Begründung.

Olsberg, den 20. 06. 2000  
Architekturbüro Hillebrand

Hauptstrasse 83  
59939 Olsberg



Klemens Hillebrand  
Architekt

Meschede, den 20. 06. 2000  
Fachbereich Planung u. Bauordnung

Stadt Meschede  
Im Auftrag



Martin Dörtelmann  
Fachbereichsleiter

# Anlage 1

Auszug aus der Deutschen Grundkarte (Verkleinerung ohne Maßstabsangabe) mit Kenntlichmachung der externen Ausgleichsfläche im Siepenbereich der "Wallmecke" im Eversberger Stadtwald

Von den externen Ausgleichsmaßnahmen werden die Grundstücke Gemarkung Eversberg, Flur 3, Flurstücke 1 tlw., 2 tlw., 3 tlw., 4 tlw., 5 tlw., 9 tlw., 12 tlw., 19 tlw., 20 tlw., 22 tlw., 26 tlw. und Flur 5, Flurstücke 1 tlw., 11 tlw., 13 tlw. und 16 tlw. Berührt.

