

# Stadt Meschede

## Begründung zur 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 "Im Hagen"

### **Verfahrensstand: Satzungsbeschluß**

---

#### **Inhalt:**

Vorbemerkungen

1. Anlaß der Planaufstellung
2. Lage des Plangebietes, Räumlicher Geltungsbereich
3. Die Konzeption des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 88 "Im Hagen"
4. Die Abweichungen der 1. Vereinfachten Änderung vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan und Argumente dafür, daß die Grundzüge der Planung im Sinne des § 13 BauGB nicht berührt werden
5. Erschließung
6. Bebauung
7. Baugestalterische Festsetzungen
8. Grünordnung und Landschaftsschutz
9. Denkmalschutz
10. Immissionsschutz
11. Kosten
12. Realisierung
13. Eingeflossene Stellungnahmen

## **Vorbemerkungen**

Der Rat der Stadt Meschede hat am 28.08.1997 den Beschluß zur Aufstellung der 1. Vereinfachten Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 88 "Im Hagen" gefaßt und den Stadtdirektor beauftragt, die Änderung gem. § 13 BauGB im vereinfachten Änderungsverfahren durchzuführen. Den Eigentümern der von den Änderungen betroffenen Grundstücke und den von den Änderungen berührten Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschreiben vom 03.12.1997 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 23.12.1997 gegeben. Innerhalb dieser Frist gingen 8 Schreiben ein, Anregungen und Bedenken wurden hierin jedoch nicht geäußert. Am 29.01.1998 beschloß der Rat der Stadt Meschede die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 "Im Hagen" als Satzung.

### **1. Anlaß der Planaufstellung**

Anlaß für diese Änderung gibt der konkrete Wunsch eines Flächeneigentümers im Plangebiet (vorliegender Änderungsantrag vom 14.05.1997), die geplante Erschließungsstraße im Bereich der Einmündung zur Straße "Dollen Schlucht" nach Westen in Richtung des Flurstücks 135, Gemarkung Eversberg, Flur 10 zum Zwecke der erweiterten Bebauung des Flurstücks 497, Gemarkung Eversberg, Flur 10 zu verschieben.

Durch die Teilverlegung der geplanten Erschließungsstraße können die bislang baulich nicht nutzbaren südlichen Grundstücksbereiche des Flurstücks 497 einer ergänzenden baulichen Nutzung zugeführt werden. Dies ist auch städtebaulich als sinnvoll anzusehen, da hierdurch die räumliche Fassung des Straßenraumes der Straße "Dollen Schlucht" und der Übergang zur Bebauung an der Mittelstraße verbessert wird.

### **2. Lage des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Änderung wird wie folgt abgegrenzt:

- im Norden: Nordgrenze der Straße "Dollen Schlucht" (Grundstück Gemarkung Eversberg, Flur 10, Flurstück 509);
- im Osten: Westgrenze der Mittelstraße (Grundstück Gemarkung Eversberg, Flur 10, Flurstück 236);
- im Süden: Südgrenze des Grundstücks Gemarkung Eversberg, Flur 10, Flurstück 498;
- im Westen: Westgrenze des Grundstücks Gemarkung Eversberg, Flur 10, Flurstück 135.

Der Änderungsbereich ist insgesamt ca. 0,554 ha groß.

Im einzelnen gehören folgende Flurstücke zum Plangebiet:  
Gemarkung Meschede Stadt, Flur 10,  
Flurstücke 135, 497, 498 und 509 tlw.

### **3. Die Konzeption des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 88 "Im Hagen"**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht zur Erschließung des inneren Plangebietsbereiches zwischen der Baumhofstraße, der Mittelstraße und der Straße "Dollen Schlucht" eine von der Straße "Dollen Schlucht" im rückwärtigen Bereich der Bebauung an der Mittelstraße in das Plangebiet hineinführende "Planstraße B" vor. Diese Straße konnte aufgrund liegenschaftlicher Schwierigkeiten bislang nicht realisiert werden. Die Bereiche östlich der geplanten Erschließungsstraße an der Mittelstraße und entlang der Baumhofstraße sind gemäß der vorhandenen Nutzungen als Dorfgebiete und die übrigen Bereiche als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

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

- a) In folgenden Punkten weicht der Änderungsentwurf vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan ab:
1. Teilverlegung der geplanten Erschließungsstraße nach Westen unter Wegfall des Parkstreifens und somit einer abschnittweisen Verringerung der erforderlichen Straßenverkehrsfläche;
  2. Neuausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Flurstück 497 östlich der verlegten Erschließungsstraße mit den erforderlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie baugestalterischen Vorschriften;
  3. Anpassung einiger Festsetzungen an die aktuelle Festsetzungspraxis sowie Aktualisierung der Rechtsgrundlagen:
    - Wegfall der GFZ auf dem westlichen Teil des Flurstücks 498
    - Ausschluß von Ausnahmen gem. § 5 Abs. 3 BauNVO im MD-Gebiet
    - Anpflanzung von Laubbäumen als Ausgleich für die zusätzliche Baufläche
    - Integration des Ratsbeschlusses zur ökologischen Dachgestaltung
    - Zulässigkeit von Dachausbauten bei Dachneigung > 40 Grad
    - Breite der Dachgauben max. 2/3 der Traufenlänge des Gebäudes
    - Ausnahmsweise Zulässigkeit von Sattel- und Pultdächern mit flacherer Dachneigung sowie Flachdächern bei 1-geschossigen landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden, Anbauten und Garagen
- b) Nach Prüfung der vorstehend aufgelisteten Abweichungen ist festzuhalten, daß die Änderung des Bebauungsplanes im Wege eines vereinfachten Änderungsverfahrens gem. § 13 BauGB abgewickelt werden kann, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Es handelt sich nur um eine geringfügige Verschiebung eines Teils der geplanten Erschließungsstraße (Teilverlegung), von der nur 2 Grundstückseigentümer direkt betroffen sind. Die Erschließungsstraße bleibt in ihrem weiteren Verlauf unverändert. Durch die neu ausgewiesene Baufläche auf dem Flurstück 497 werden die Baumöglichkeiten nur geringfügig erweitert. Die

übrigen Änderungen umfassen lediglich Anpassungen an die aktuelle Festsetzungspraxis und Rechtsgrundlagen.

## **5. Erschließung**

Die Erschließungskonzeption für den Innenbereich zwischen der Baumhofstraße, der Mittelstraße und der Straße "Dollen Schlucht" bleibt trotz der Teilverlegung der geplanten Erschließungsstraße unverändert. Dies betrifft auch den Straßen- bzw. Fahrbahnquerschnitt.

Lediglich die vorgesehene Parkbucht entfällt, da sie für nicht mehr erforderlich erachtet wird. Das Parken soll zum Zwecke der Verkehrsberuhigung auf der Fahrbahn möglich sein. Des Weiteren wird der Einmündungsbereich in die Straße "Dollen Schlucht" hinsichtlich seiner Ausrundungen reduziert. Aufgrund der Einhaltung der erforderlichen Sichtfelder und der in Eversberg grundsätzlich geltenden "Rechts-vor-Links" Regelung (allgemein verbesserte Aufmerksamkeit) sind verkehrliche Probleme durch die Einschränkung nicht zu erwarten. Dies betrifft auch die zum Teil erforderliche Mitbenutzung der Gegenfahrbahnen durch größere Fahrzeuge (LKW) bei Abbiegevorgängen.

## **6. Bebauung**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung bleibt im Plangebiet vom Grundsatz her unverändert. Die Nutzung "Dorfgebiet" erstreckt sich weiterhin auf die östlich der geplanten Erschließungsstraße gelegenen Grundstücksbereiche der Flurstücke 497 und 498, wobei sich jedoch durch die Teilverlegung der Erschließungsstraße diese Fläche vergrößert und die bauliche Ausnutzbarkeit durch die Ausweisung einer zusätzlichen Baufläche verbessert wird.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bislang gem. § 5 BauNVO im Dorfgebiet zulässigen Nutzungen sollen auch weiterhin Bestand haben. Die seit der BauNVO 1990 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden allerdings ausgeschlossen. Durch die gewachsenen Strukturen und die sensiblen nachbarschaftlichen Verflechtungen werden vom Dorfgebiet ausgehende Störungen auf die sich nordwestlich des Änderungsbereiches jenseits der Straße "Dollen Schlucht" und die westlich der Erschließungsstraße vorhandenen und geplanten Wohngebietsbereiche nicht zu erwarten sein.

### **6.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Auch das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen bleiben im Änderungsbereich bis auf die hinzukommende Baufläche auf Flurstück 497 unverändert. Lediglich auf der westlichen Baufläche des Flurstücks 498 wurde die bislang festgesetzte Geschoßflächenzahl aufgrund von Änderungen in den Rechtsgrundlagen (die Geschoßfläche wird nur noch bei Vollgeschossen angerechnet) fallen gelassen.

Für die hinzukommende Baufläche auf dem Flurstück 497 wurde in Anlehnung an die vorhandene und geplante Bebauung an der Mittelstraße und der Straße "Dollen Schlucht" eine zweigeschossige Bebauung mit entsprechend maximal zulässiger Grundflächen- und Geschoßflächenzahl festgesetzt. Die Bauweise soll sich an der vorhandenen und geplanten Bebauung der Straße "Dollen Schlucht" orientieren und wird insofern als offene Bauweise festgesetzt.

### **6.3. Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen**

Garagen sind im Plangebiet weiterhin nicht ausdrücklich festgesetzt. Ihre Errichtung ist wie bislang nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **7. Baugestalterische Festsetzungen**

Die baugestalterischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen beschränken sich auf wenige Rahmenfestsetzungen, mit denen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die landschafts- und regionaltypische Bauweise und Materialauswahl, insbesondere auch im Hinblick auf den nahegelegenen "Historischen Ortskern Eversberg" gesichert werden soll. Die Gestaltungsvorschriften sind gem. § 86 Abs. 4 BauONW als Festsetzungen in den Bebauungsplanänderungsentwurf eingeflossen.

Die bestehenden Festsetzungen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurden dabei für die bestehenden Bauflächen nur in wenigen Details geändert bzw. ergänzt:

- Zulässigkeit von Dachaufbauten bereits ab einer Dachneigung von > 40 Grad (geändert);
- Breite der Dachgauben bis max. 2/3 der Traufenlänge des Gebäudes zulässig (neu);
- Differenzierung und Konkretisierung der festgesetzten zulässigen Materialien (geändert);
- Maßnahmen zur ökologischen Dachgestaltung (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, Dachbegrünung und in das Dach hineinragende Glasflächen) sind unter Einhaltung bestimmter Rahmenbedingungen grundsätzlich zulässig (neu);

Diese Festsetzungen gelten gleichfalls für die neu festgesetzte Baufläche auf dem Flurstück 497. In Anlehnung an die vorhandene Bebauung ist hier ein Satteldach mit einer etwas steileren Dachneigung (40 - 48 Grad) festgesetzt. Um jedoch auch in diesem Bereich landwirtschaftliche Nebengebäude (landwirtschaftlicher Nebenerwerb des Eigentümers) zu ermöglichen, sind diese in eingeschossiger Form ebenso wie Anbauten oder Garagen ausnahmsweise auch mit Satteldächern und Pultdächern flacherer Dachneigung sowie Flachdächern zulässig.

## **8. Grünordnung und Landschaftsschutz**

Gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist auch bei der Änderung von Bebauungsplänen zu prüfen, ob Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist unter entsprechender Anwendung des § 8 Abs. 2 S. 1 BNatSchG und der Vorschriften über Ersatzmaßnahmen i.S.d. § 8 Abs. 9 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB und des BauGB-MaßnG in der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden.

Gegenüber dem baulichen Bestand sowie den potentiellen Baumöglichkeiten gem. den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ergeben sich bezüglich einer zusätzlichen Versiegelung und Inanspruchnahme von Freifläche nur marginale Veränderungen. Diese betreffen:

1. die Erschließungsstraße (geringere Versiegelung von ca. 30 qm)
2. die zusätzliche Baufläche für Gebäude, Garagen, etc. auf Flurstück 497 (zusätzliche Versiegelung von max. ca. 170 qm) incl. Nebenflächen wie Zugänge, Zufahrten, Terrassen, etc. (zusätzliche Versiegelung von erfahrungsgemäß ca. 50 qm).

Die überplante Fläche wird derzeit als Wiesenfläche intensiv genutzt. Die zusätzliche Versiegelung von max. ca. 190 qm soll durch die langfristig vorgesehene qualitative Aufwertung der Freiflächen als Gartenflächen sowie die Anpflanzung von zwei standortgerechten hochstämmigen Laubbäumen (s. Festsetzung im Bebauungsplan), welchen im Ortsbild eine wichtige gestalterische Funktion zukommt, sichergestellt werden. Die Ausgleichsmaßnahmen sind durch den Flächeneigentümer zu leisten.

Eine gesonderte, differenzierte Bilanzierung des Eingriffs bzw. der Ausgleichsmaßnahmen wird angesichts der Geringfügigkeit des zusätzlichen Eingriffs für nicht erforderlich gehalten. Die Kompensation der zusätzlichen Eingriffe über die o.g. Maßnahmen wird als ausreichend erachtet.

## **9. Denkmalschutz**

Baudenkmale befinden sich nicht im Plangebiet und sind auch nicht zu vermuten. Mit Rücksichtnahme auf die denkmalwerte Bausubstanz in der naheliegenden Altstadt Eversbergs ("Historischer Ortskern Eversberg" mit Denkmalbereichs- und Gestaltungssatzung) wurden gestalterische Festsetzungen, insbesondere zu den zu verwendenden Materialien getroffen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bodendenkmale und sind auch nicht zu vermuten. Trotzdem ist folgendes zu beachten:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und /oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit entdeckt

werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Meschede als Untere Denkmalbehörde und / oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege - Außenstelle Olpe (Telefon: 02761/93750, Fax: 02761/2466) - unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs.4 DSchGNW)

## **10. Immissionsschutz**

Eine Problematik aus der Nachbarschaft unterschiedlicher Nutzungen wird nicht gesehen, da es sich an dieser Nahtstelle (geplante Erschließungsstraße) zwischen dem Dorfgebiet und dem z.T. bereits bestehenden Wohngebiet um gewachsene und gegenseitig tolerierte und akzeptierte Strukturen handelt, die in einer Dorflage typisch sind (Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme). Die vom Dorfgebiet ausgehenden Störungen auf die sich nordwestlich des Änderungsbereiches jenseits der Straße "Dollen Schlücht" und die westlich der Erschließungsstraße befindenden vorhandenen und geplanten Wohngebietsbereiche werden sich im derzeitigen Rahmen halten und sind daher zu vernachlässigen.

Lärmschutz- und andere Immissionsschutzmaßnahmen werden aufgrund vorgenannter Aspekte für nicht erforderlich gehalten.

## **11. Kosten**

Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan werden sich die Kosten für die Realisierung der Erschließungsstraße aufgrund des etwas reduzierten Ausbaumfanges gerinfügig verringern (weniger Grunderwerb und geringere Baukosten).

## **12. Realisierung**

Die Realisierung des Bebauungsplanes hängt vorrangig vom Bau der geplanten Erschließungsstraße, welche weiterhin für die Erschließung des Gebietes unabdingbar ist, ab. Zur Durchführung der Erschließungsmaßnahme ist allerdings noch Grunderwerb zu tätigen.

## **13. Eingeflossene Stellungnahmen**

Während des eingeschränkten Beteiligungsverfahrens gingen keine Anregungen und Bedenken von den angeschriebenen Trägern öffentlicher Belange und von den angeschriebenen Eigentümern ein.

Der Rat beschloß lediglich eine redaktionelle Änderung. Zwecks Ausmerzung eines Schreibfehlers war es erforderlich, den Begriff " Dachausbauten " im Katalog der

Gestaltungsvorschriften gegen den Begriff "Dachaufbauten" auszutauschen. Die baugestalterische Vorschrift lautet nunmehr richtig:  
"Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung von > 40 Grad zulässig".

Meschede, 29.01.1998

- Planungsamt -

Stadt Meschede  
Der Stadtdirektor  
in Vertretung



(Hess)  
Technischer Beigeordneter