

Stadt Meschede

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 "Im Hagen"

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Inhalt:

Vorbemerkungen

1. Anlass der Planaufstellung
2. Begrenzung des Änderungsgeltungsbereiches
3. Die Konzeption des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 88 "Im Hagen"
4. Die Abweichung der 2. Änderung vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan
 - 4.1 Erschließung
 - 4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Baugestalterische Festsetzungen
 - 4.4 Kinderspielplatz
5. Grünordnung und Landschaftsschutz / Umsetzung der Ziele des Rahmenplanes „Historischer Ortskern Meschede - Eversberg“
6. Denkmalschutz
7. Immissionsschutz / Altlasten
8. Ver- und Entsorgung / Zu den Anforderungen des § 51 a Landeswassergesetz
9. Flächenbilanz
10. Kosten
11. Realisierung / Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
12. Während der frühzeitigen Bürgeranhörung eingeflossene Anregungen und Bedenken
13. Während der öffentlichen Auslegung eingeflossene Anregungen und Bedenken

Anlage:

Verkleinerung der Bebauungsplanaltfassung

Vorbemerkungen:

Der Rat der Stadt Meschede hat am 16.12.1999 den Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 88 „Im Hagen“ in einem Teilbereich gefasst und den Bürgermeister beauftragt, das Bebauungsplanänderungsverfahren gem. BauGB durchzuführen. Nach der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 19 vom 29.12.1999 erfolgte eine Bürgerinformationsveranstaltung am 12.01.2000, an die sich eine öffentliche Auslegung der 2. Bebauungsplanänderung nebst Begründung im Rahmen der frühzeitigen Bürgeranhörung bis zum 11.02.2000 anschloss. Am 06.04.2000 beriet und entschied der Rat der Stadt Meschede die während der frühzeitigen Bürgeranhörung eingegangenen Anregungen und Bedenken. Zusätzlich fasste der Rat am 06.04.2000 den Entwurfs- und Aus-

legungsbeschluss. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 7 der Stadt Meschede am 11.04.2000 ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 19.04.2000 bis 26.05.2000. Am 20.06.2000 beriet und entschied der Rat der Stadt Meschede über die eingegangenen Anregungen und Bedenken und faßte nachfolgend den Satzungsbeschluß.

1. Anlass der Planaufstellung

1.1

Aufgrund der Weigerung vieler Grundeigentümer, Flächen abzugeben, ist die Erschließungskonzeption des seit dem 11.05.1977 rechtskräftigen Bebauungsplanes "Im Hagen" nicht realisierbar, ausgehend von der Straße "Dollenschlucht" den Hang südöstlich des Rochusweges mit einer im Bogen verlaufenden Stichstraße zu erschließen.

Diesem Sachverhalt steht in Eversberg seit Jahren ein dringender Bedarf an Baugrundstücken für den Wohnungsbau, speziell für Eigenheime gegenüber. Verfügbare Reserven in Baulücken und bestehenden Bebauungsplangebieten stehen kaum noch zur Verfügung.

Von den Fachbereichen Planung und Bauordnung sowie Tiefbau und Verwaltung wurden aufgrund dieser Ausgangslage modifizierte Erschließungsvarianten untersucht und mit den Eigentümern der Schlüsselgrundstücke Gespräche unter dem Ziel geführt, alternativ zur Konzeption der Bebauungsplanaltfassung eine Erschließung von Südwesten ausgehend von der K 45 (Lingscheider Weg) zu schaffen und liegenschaftlich umzusetzen. Ergebnis:

Die vorliegende Konzeption, wonach die Erschließung

- ausgehend von der Dollenschlucht über den Oedackerweg in einen Wendehammer mündet und
- ausgehend von der K 45 über eine neu zu bauende Erschließungstichstraße in einen Wendehammer mündet

ist technisch umsetzbar und auf die Zustimmung der Eigentümer der Schlüsselgrundstücke gestoßen.

1.2

Der Regierungspräsident hatte mit Verfügung vom 08.03.1977, Az.: 35.2.1-2.4-96/73 aufgrund der benachbarten Kläranlage und der zu erwartenden Immissionen einen Teilbereich der Bebauungsplanaltfassung vom Vollzug ausgeschlossen. Aufgrund der Beseitigung der Kläranlage zugunsten eines Regenrückhaltebeckens an der Einmündung der Dollenschlucht in den Lingscheider Weg (K 45) kann ein Teil dieser bislang ausgeklammerten Fläche von der 2. Änderungsplanung neu überplant werden.

2. Begrenzung des Änderungsgeltungsbereiches

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Verlängerungslinie der Nordgrenze der nördlich des Rochusweges gelegenen Bautiefe nach Westen in Richtung Regenrückhaltebecken, im weiteren Verlauf nach Osten an die Südgrenze der 1. Bautiefe südlich des Rochusweges verspringend, im weiteren Verlauf nach Osten an die Südseite der Hausgrundstücke Dollenschlucht Nr. 3, 5 und 7 und sodann an die Straßenparzelle der Straße "Dollenschlucht" verspringend;

Im Westen: Ostgrenze der Straßenparzelle des Lingscheider Weges (Kreisstraße K 45);

Im Osten: Linie im Abstand von ca. 50 m westlich der Straßenparzelle der Mittelstraße (etwa in Nord-Süd-Richtung verlaufend);

Im Süden: Linie im Abstand von ca. 30 m nordwestlich der Baumhofstraße bzw. der Straße "Neuer Weg".

Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke Gemarkung Eversberg, Flur 10, Flurstücke 127 tlw., 129, 130, 158, 168, 282 tlw., 296, 297, 383, 384, 418, 436, 479 tlw., 485, 486, 487, 488, 497 tlw., 498 tlw., 501 tlw., 528, 531, 532, 533, 535, 538 tlw., 542 tlw., 543, 446, 547, 549 tlw., 462 tlw., 551, 565, 574, 575, 576, 586, 588, 589, 593, 594, 595, 596, 597, 606, 607, 608, 609 und 612.

3. Die Konzeption des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 88 „Im Hagen“

Die Konzeption des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sieht eine Erschließung des nordwestlich an den Altstadtkern Eversbergs anschließenden Hangbereiches über zwei Erschließungsstichstraßen vor, die im wesentlichen den Höhenlinien folgen.

Die Planstraße A (jetzt Rochusweg benannt) und die Planstraße B erschließen den Hangbereich jeweils ausgehend von der Straße „Dollenschlucht“ und münden jeweils in einer Wendeanlage.

Von einer kleinen Enklave zwischen Oedackerweg und Rochusweg abgesehen, in der die Festsetzungen „Allgemeines Wohngebiet“, max. 2 Vollgeschosse, offene Bauweise, GRZ 0,4, GFZ 0,8, Satteldach 30°, gelten und abgesehen von dem überwiegend bereits bebauten Randbereich (1. Bautiefe) an Mittelstraße, Baumhofstraße und „Neuer Weg“, in der die Festsetzungen „Mischgebiet, max. 2 Vollgeschosse, GRZ 0,4, GFZ 0,8“ mit unterschiedlichen Festsetzungen zur Bauweise und Dachform gelten, setzt die Bebauungsplanaltfassung „Allgemeines Wohngebiet“, max. 1 Vollgeschoss, GRZ 0,4, GFZ 0,5, Traufhöhe bergseits max. 3,00 m, talseitig max. 6,00 m, Satteldach 24 – 30° fest.

Die Fläche, die sich im 100 m – Abstand zur ehemaligen Kläranlage (jetzt: Regenrückhaltebecken) befindet, ist als Fläche mit Bindung für Bepflanzung festgesetzt und nimmt in ihrem Randbereich die Festsetzung eines öffentlichen Kinderspielplatzes auf.

4. Die Abweichungen der 2. Änderung vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Die vorliegende Planänderung schafft in ihrem Geltungsbereich die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für folgende Abweichungen gegenüber den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 88 „Im Hagen“.

4.1 Erschließung

Die Erschließungsstichstraße –Planstraße A- erschließt nunmehr von der K 45 ausgehend und als Mischverkehrsfläche zunächst mit einer Breite von 6 m im unmittelbaren Einfahrtsbereich und sodann fortlaufend mit einer Breite von 5,50 m ausgebildet das Hanggebiet und mündet kurz vor dem Oedackerweg in einem Wendehammer. Der Oedackerweg wird als befahrbarer Wohnweg ausgebildet und mündet ebenfalls in einem Wendehammer. Eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ trennt diese beiden Erschließungssysteme. Von der bereits fertig hergestellten Wendeanlage am Ende der Straße Rochusweg ausgehend, erschließt ein projektierte befahrbarer Wohnweg eine Teilfläche des gegenüber der ehemaligen Kläranlage (jetzt: Regenrückhaltebecken) gelegenen Bereiches, der bislang vom Bebauungsplanvollzug ausgeschlossen war.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise

Abweichend von der Bebauungsplanaltfassung sieht die 2. Änderung auch „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ im Katalog der ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten des „Allgemeinen Wohngebietes“ vor, um Pensionen und ähnliches nicht von vornherein auszuschließen und damit der touristischen Bedeutung Eversbergs Genüge zu tun.

Die 2. Änderung bestimmt das Maß der baulichen Nutzung, abweichend von der Altfassung durch Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen, der Grundflächenzahl 0,3, der Geschossflächenzahl 0,6 und der Traufhöhen wie folgt:

- Für die Unterliegergrundstücke unterhalb der Planstraße A gilt
- z.T. Traufhöhe mindestens 2,50 m, max. 4,25 m bergseits über Fahrbahnoberkante
- z.T. Traufhöhe mindestens 3,20 m, max. 6,00 m bergseits über Fahrbahnoberkante (nur in demjenigen Straßenabschnitt, in dem die Planstraße A stark in den Hang eingegraben wird).

Aufgrund dieser festgelegten Traufhöhen ist es möglich, den neu zu schaffenden Straßenraum zu begrenzen und zu fassen, indem die Erdgeschossfassaden auf den Unterliegerbaugrundstücken auf eine

Mindesthöhe gebracht werden und aus der Fußgängerperspektive als Raumbegrenzung erlebbar sind. Ohne eine derartige Festlegung der Traufhöhe wären starke Höhensprünge in der Gebäudeabwicklung parallel zur Planstraße A mit einer Durchmischung von Fassadenansichten und Dachaufsichten aufgrund der topographischen Gegebenheiten vorprogrammiert, was städtebaulich unerwünscht wäre.

- Für die Oberliegergrundstücke oberhalb der Planstraße A und in den Restbereichen des Geltungsbereiches der 2. Änderung gilt: „Traufhöhe max. 4,25 m bergseits über Terrain“.

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

Die Festsetzung der genannten Geschoszzahlen und Traufhöhen gründet auf folgenden Überlegungen:

- a) Um auch Niedrigenergiehäuser mit einer starken Schicht Wärmedämmung von ca. 0,50 m Stärke - senkrecht gemessen - errichten zu können, wurde die Traufhöhe auf die genannten Maße begrenzt. Das jeweilige Traufhöhenmaß beinhaltet neben einer Sockelhöhe von 0,25 m bergseits eine Erdgeschosshöhe von 2,75 m, eine Drenpelhöhe von 0,75 m und die erwähnte Schicht Wärmedämmung von ca. 0,50 m im Dachraum. Bei diesen max. Abmessungen würde bei einem Haus von 8 m x 10 m oder 10 m x 12 m Außenmaß und 42° Dachneigung sowie mit geräumigen Dachgauben im Dach bereits ein 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss erreicht werden, denn § 2 der Landesbauordnung (BauO NW) definiert als Vollgeschoss ein Geschoss mit geneigten Dachflächen, wenn es eine Höhe von 2,30 m über mehr als drei Viertel seiner Grundfläche hat; die Höhe wird gemessen von der Oberkante Fußboden bis Oberkante Dachhaut.
- b) Auf denjenigen Baugrundstücken, auf denen das Dachgeschoss nicht zum 2. Vollgeschoss wird, besteht die Möglichkeit, im Kellergeschoss (Souterrain) rechnerisch ein 2. Vollgeschoss zu schaffen. Dieses wird aufgrund der Hangneigung bei mehreren Grundstücken ohnehin der Fall sein.
- c) Durch Festlegung des Zusammenspiels von Geschoszzahl und der max. Traufhöhe auf max. 4,25 m bergseits wird in allen unter a) und b) genannten Fällen der optische Eindruck eines traditionellen Einfamilienhausgebietes gewahrt.

Die Bauweise wird abweichend von der Altfassung als offene Bauweise mit der Maßgabe festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, um aufgrund des damit vorgeschriebenen seitlichen Grenzabstandes eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung zu erreichen.

4.3 Baugestalterische Festsetzungen

Da die Altstadt Eversbergs mit einer großen Zahl denkmalwerter Gebäude im unmittelbaren Nahbereich anschließt und der Geltungsbereich mit der projektierten Bebauung aufgrund seiner Hanglage weit in das Orts- und Landschaftsbild hinein wirkt, ist es städtebaulich erforderlich, örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Durchführung baugestalterischer Absichten festzusetzen, um das Ortsbild einschließlich seines charakteristischen Baubestandes zu bewahren und Neubaumaßnahmen diesem anzupassen. Unter dieser Zielsetzung werden Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen als Rahmenfestsetzungen getroffen. Hierdurch soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die landschafts- und regionaltypische Bauweise und Materialauswahl gesichert werden. Die Gestaltungsvorschriften sind gem. § 86 Abs. 4 BauO NW als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen und weichen geringfügig von den Gestaltungsvorschriften der Altfassung, welche für den Geltungsbereich der 2. Änderung

- Satteldächer mit einer Neigung von 24° - 30°,
 - nur Dacheindeckungsmaterialien aus Schieferdeckung,
 - zwingend einzuhaltende Firstrichtungen, Dachaufbauten nur bei der Festsetzung Steildach (StD),
 - Dachüberstand an den Giebeln nur max. 0,20 m und
 - Wandflächen in Form von weißen Putz - und weißen Klinkerflächen sowie Schiefer- oder Holzverkleidungen, als zulässig festsetzte, wie folgt ab:
- Zur Dachgestaltung als wichtiges städtebauliches Element wird einheitlich das Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 30° und 42° für das Hauptgebäude festgesetzt. Ausnahmsweise zulässig sollen Krüppelwalmdächer sein, soweit diese eine Abwalmung von maximal 1/4 der Giebelhöhe aufweisen und insofern die Charakteristik eines Satteldaches überwiegend erhalten bleibt. Für sonstige Gebäudeteile, wie z.B. Garagen, Carports und Nebenanlagen sind keine Dachformen oder -neigungen vorgeschrieben.

- Maßnahmen zur ökologischen Dachgestaltung (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, Dachbegrünung und in das Dach hineinragende Glasflächen) sind gemäß dem Beschluß des Rates der Stadt Meschede vom 21.11.1996 unter bestimmten Bedingungen grundsätzlich möglich.
- Die Systeme zur rationellen Energieverwendung 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.
- Die Dachüberstände sollen sowohl traufseitig als auch am Giebel (Ortgang) maximal 0,70 m betragen, wobei größere Dachüberstände im Bereich von Balkonen, Terrassen und Hauseingängen zulässig sind.
- Zur Unterordnung in die Dachfläche soll die Länge der Dachaufbauten maximal 2/3 der traufseitigen Dachlänge betragen und der Abstand vom Ortgang mind. 2 m betragen. Dachaufbauten sind nur als Schleppgauben oder als Einzelhäuschen ab einer Dachneigung von mindestens 35° des Hauptgebäudedaches zulässig.
- Als Dacheindeckung ist ausschließlich nur die Verwendung von anthrazitfarbenen Dachziegeln, anthrazitfarbenem Kunstschiefer oder anthrazitfarbenem Naturschiefer zulässig.
- Die Festsetzung zur Traufhöhe wurden bereits in Kap. 4.2. erklärt.
- Drenpel sind gemessen vom Schnittpunkt der Außenwand - Oberkante Rohdecke des Dachgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt Außenwand - Unterkante Sparren bis zu einer Höhe von 75 cm zulässig.
- Die Außenhaut (Wandfläche) der Gebäude ist nur zulässig mit weißem Putz oder unglasierten, weißen Klinkerflächen sowie mit Holzfachwerk incl. weißer Ausfachungen. Giebel und Teilwandflächen können in anthrazitfarbenem Material oder naturfarbener sowie weißer Holzverbretterung ausgeführt werden.
- Die Fassaden von Doppelhäusern sind zum Zwecke einer verträglichen Ausgestaltung gestalterisch aufeinander abzustimmen.

4.4 Kinderspielplatz

Der baulich bislang noch nicht hergestellte Spielplatz ist nunmehr an der Südseite der Wendeanlage am Ende des Rochusweges festgesetzt worden, weil diese Fläche z. T. in städtischem Eigentum ist und der Standort -umrahmt von mehreren Bautiefen- unter dem Gesichtspunkt der sozialen Kontrolle und Beaufsichtigungsmöglichkeit der Kinder optimal ist.

5. Grünordnung und Landschaftsschutz

5.1 Zur Umsetzung der Ziele des Rahmenplanes „Historischer Ortskern Meschede-Eversberg“

Der Rat der Stadt Meschede beschloß den in Rede stehenden Rahmenplan, der auch einen Teilbereich der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung in die Betrachtung einbezieht, am 09.07.1992 als Selbstbindungsplan mit dem Hinweis, daß die Ziele des Planes anerkannt werden und die Grundlage für künftige Stadterneuerungsmaßnahmen bilden.

Für den einbezogenen Teilbereich der 2. Bebauungsplanänderung trifft der Rahmenplan folgende Aussagen:

Seite 26:

"Private Grünflächen im Außenbereich: Angesichts der Lage Eversbergs auf dem Bergkegel oberhalb des Ruhrtals ist der Ortsrand von weitem sichtbar. Er soll mit Gärten und Obstwiesen eingerahmt bleiben. Die historischen Wegeverbindungen, die den Ortskern durchziehen und mit der umgebenden Landschaft verbinden, werden verbessert und, soweit möglich, wieder hergestellt.

Wo die Kontur des Ortsrandes jedoch durch Bauten der Nachkriegszeit beeinträchtigt ist, kann er nicht mehr in den ursprünglichen Zustand zurückgeführt werden. Der noch vorhandene Grüngürtel sollte aber vor weiteren Baumaßnahmen geschützt werden, um den Ausblick in die Landschaft nicht zu verstellen.

Es wird daher vorgeschlagen, unterhalb der ehemaligen Stadtmauer keine Gebäude, auch keine Stellplatzanlagen zuzulassen. **In diesem Sinne ist auch das nordwestlich an den historischen Ortskern angrenzende und in einem Bebauungsplan vorgesehene Baugebiet "Im Hagen" neu zu überdenken. Gärten und eine von Bäumen gesäumte Straße sollten auch hier den Grüngürtel fortsetzen und den historischen Kern von der künftigen Neubebauung trennen.**"

Seite 34 unter "Maßnahmen und Prioritäten":

"Der Erhalt des grünen Ortsrandes, der Eversberg umschließt, ist für die Wiederherstellung des historischen Grundrisses die wesentliche Voraussetzung. Er muss daher umgehend geschützt werden, was alle weiteren Baumaßnahmen in diesem Bereich ausschließt. Die Umwandlung des Grüns in Obstwiesen und Gärten mit ortstypischer Bepflanzung wäre dann ein nächster, längerfristiger Schritt."

Der Maßnahmenplan auf Seite 35/36 sagt aus:

- „2.1 Schutz des Grüngürtels
- Ortsrandausbildung „Im Hagen“
 - Änderung des Bebauungsplanes „Im Hagen“.

Das Fallenlassen einer ganzen Bautiefe südlich der Planstraße A wie im Maßnahmenplan zeichnerisch verdeutlicht, wird aufgrund einer dann unwirtschaftlichen Erschließung aufgrund einer nur einseitigen Straßenrandbebauung als städtebaulich nicht sinnvoll erachtet. Um den Zielen des Rahmenplanes (Absetzung des denkmalwürdigen Ortskernes von der geplanten Neubebauung durch Begrünung des Ortsrandes) dennoch teilweise gerecht zu werden, wurde bereits im Jahre 1993 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zur Realisierung eines Grünstreifens auf einem Grundstück in der Gemarkung Eversberg, Flur 10, grundbuchlich gesichert, aus dem nachfolgend die Flurstücke 597, 598 und 576 gebildet wurden. In Verlängerung dieser grundbuchlichen Grünstreifensicherung nach Westen setzt die 2. Bebauungsplanänderung ein 3 m breites flächenhaftes Pflanzgebot fest, das sich -von 2 kleinen Unterbrechungen abgesehen- unterhalb der ersten Bautiefe der an der Straße "Neuer Weg" bzw. "Baumhofstraße" gelegenen Hausgrundstücke auf ganzer Länge hinzieht. Ferner setzt die 2. Bebauungsplanänderung die Pflanzung von 8 großkronigen Laubbäumen (Sommerlinden) im Straßenverlauf parallel hierzu textlich fest, so dass zumindest im Sommer eine deutliche Markierung des alten Ortsrandes gewährleistet ist. Ferner wurden die überbaubaren Grundstücksflächen südlich der Planstraße A leicht nach Norden verschoben, um den Abstand zwischen der geplanten Neubebauung und dem historischen Ortskern zu vergrößern und um dort das schon erwähnte flächenhafte Pflanzgebot festsetzen zu können.

5.2 Zum Eingriff in Natur und Landschaft

Die wesentlichen Flächenunterschiede zwischen der Altfassung und der 2. Änderung gehen aus den folgenden Aufstellungen hervor: Ergebnis: Die absolute Flächenversiegelung ist in der 2. Änderung geringer als in der Altfassung (bezogen auf den Geltungsbereich der 2. Änderung).

a) Festsetzungen der Altfassung im Geltungsbereich der 2. Änderung

öffentlicher Spielplatz	645 m ²
Fläche mit Bindungen für Bepflanzung (mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen)	5.835 m ²
Straßen und Wege	4.113 m ²
Nettowoohnbauland	20.837 m ²
Summe	31.430 m ²

Versiegelung

20.837 m ² x 0,4	= 8.335 m ²
Straßen und Wege	= 4.113 m ²
	= 12.448 m ²

b) 2. Änderung

Parkanlage als Trennung zweier Erschließungssysteme	63 m ²
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“	261 m ²
Straßen und Wege	2.808 m ²
Nettowoohnbauland	28.298 m ²
Summe	31.430 m ²

Versiegelung

28.298 m² x 0,3
Straßen und Wege

= 8.489 m²
= 2.808 m²
= 11.297 m²

c) Eingriffsbilanzierung

Bei der naturschutzrechtlichen Beurteilung der Inanspruchnahme einer Fläche für zwei Bautiefen eines allgemeinen Wohngebietes, die nach der Altfassung als „Fläche mit Bindungen für Bepflanzung (mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen)“ sowie „Spielplatz“ festgesetzt war (s. Anlage: Verkleinerung der Bebauungsplanaltfassung), ist vom Rechtsstatus auszugehen.

Biotoppunkte vor dem Eingriff

Fläche [m ²]	lfd. Nr.	Biototyp	Wertfaktor	Biotoppunkte
645	4	Öffentlicher Spielplatz	2	1.290
5.835	24	gering strukturiertes Feldgehölz (= Fläche mit Bindung für Bepflanzung)	6	35.010
4.113	1	Straßen und Wege	0	0
8.335	1	<u>Nettowohnbauland Gesamtfläche 20.837</u> überbaubare Grundstücksfläche 20.837 x GRZ 0,4 = 8.335	0	0
12.502	16	Nichtüberbaubare Grundstücksflächen 20.837 - 8.335 = 12.502 (Hausgärten)	3	37.506
31.430 Gesamtfläche				
	18	Eine Eiche (entfällt) 1* 30 qm/Baum	5	150
				<u>73.956</u> <u>= 100 %</u>

Biotoppunkte nach dem Eingriff

Fläche [m ²]	lfd. Nr.	Biototyp	Wertfaktor	Biotoppunkte
261	4	öffentlicher Spielplatz	2	522
2.808	1	Straßen und Wege	0	0
8.489	1	Nettowohnbauand insgesamt 28.298 28.298 x GRZ 0,3 = 8.489 überbaubare Grundstücksfläche	0	0
19.809	16	28.298 - 8.489 = 19.809 Hausgärten	3	59.427
63	24	Parkanlage als Trennung zweier Erschließungssysteme	5	315
Gesamtfläche 31.430 m ²				
1.512	24	Ausgleichsmaßnahmen flächenhafte Pflanzgebote (schmale Hecken bis 5 m Breite)	5	7.560
240	18	Pflanzungen von 8 Sommerlinden im Straßenraum 8 x 30 m ² = 240 m ²	4	960
60	18	2 Ersatzpflanzungen für die entfallende Eiche (2* 30 qm/Baum= 60 qm)	4	240
				<u>69.024</u> <u>Ausgleichsgrad</u> <u>93 %</u>

Der erreichte Ausgleichsgrad von 93 % wird als ausreichend erachtet. Eine Erhöhung dieses Ausgleichsgrades durch Baumpflanzgebote auf den Einzelbaugrundstücken wäre zwar denkbar und technisch durchführbar, aber angesichts der Lage des Änderungsgeltungsbereiches an einem nach Norden ausgerichteten Gelände hang nicht sinnvoll: Eine erzwungene starke Baumbepflanzung würde der Verschattung und Verfeuchtung sowohl des betreffenden Baugrundstückes als auch benachbarter Grundstücke Vorschub leisten. Dieses führte zwangsläufig zur Vermoosung der Gärten und Hauswände, wie es in Meschede unterhalb der Sündelt und unterhalb der Hochstraße studiert werden kann, was vermieden werden soll.

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

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
3. bauliche 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 27.08.1997 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 relativ groß geschnittenen Grundstücke kann davon ausgegangen werden, dass im Durchschnitt der Überbauungs- bzw. Versiegelungsgrad das Maß der festgesetzten GRZ unterschreiten wird.

Durch die Anpflanzungen werden Lebensräume und Rückzugsgebiete vieler Tierarten neu geschaffen, die vorher nicht vorhanden waren.

6. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung befinden sich keine eingetragenen Baudenkmale und Bodendenkmale. Bei Erteilung von Baugenehmigungen in diesem Gebiet soll jedoch in den Bauschein eine Auflage aufgenommen werden, wonach Bodenfunde den zuständigen Stellen zu melden sind und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unveränderten Zustand zu erhalten ist. Dieser Sachverhalt ist auch Gegenstand eines Hinweises in dieser Bebauungsplanänderung.

7. Immissionsschutz / Altlasten

Beeinträchtigungen durch Erschütterungen, Geräusche, luftfremde Stoffe, Licht, Wärme und Strahlen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanänderung nicht vor.

Bodenverunreinigungen im Plangebiet sind nicht bekannt und werden auch nicht vermutet. Die Gesamtfläche des Plangebietes wurde in der Vergangenheit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt, so dass Bodenbelastungen ausgeschlossen werden können.

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

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

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

Eversberg ist in den genehmigten zentralen Entwässerungsentwurf der Stadt Meschede einbezogen. Nach diesem genehmigten zentralen Entwässerungsentwurf wurde das Mischwasserkanalsystem in Eversberg fertiggestellt.

Aufgrund der steilen Hanglage und der geologischen Beschaffenheit des Bodenuntergrundes kann eine Versickerung und Verrieselung in größerem Umfang ausgeschlossen werden. Eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer ist ebenfalls nicht möglich, da ein Vorfluter fehlt und eine Beseitigung im Trennkalisationsystem auch einen unverhältnismäßig hohen technischen und finanziellen Aufwand bedeuten würde. Somit kommt § 51 a (4), letzter Satz, des LWG NW zur Anwendung. Danach ist von der Verpflichtung nach § 51 a (1) LWG NW das Niederschlagswasser ausgenommen, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist. Ergebnis: Die 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 zur genehmigten Boden- und Bauschuttdeponie Halbeswig verbracht, soweit nicht von den Unternehmern Kippen benutzt werden, die gem. § 4.2 des Abfallbeseitigungsgesetzes genehmigt sind. Soweit möglich, werden die anfallenden Bodenmassen zur Profilierung von Bodenflächen im Plangebiet in Übereinstimmung mit der Bauordnung NW benutzt. Ansonsten sind die im Stadtgebiet vorhandenen Boden- und Bauschuttdeponien zu verwenden.

9. Flächenbilanz

Eine Flächenbilanz ist bereits in Kapitel 5.2 enthalten.

10. Kosten

Eine Kostenermittlung liegt noch nicht vor.

Die Stadt Meschede beabsichtigt, die Erschließung über drei voneinander unabhängige Erschließungssysteme

- Rochusweg mit Wendehammer (bereits technisch fertiggestellt) und geplantem daran anschließenden öffentlichen befahrbaren Wohnweg
- Oedackerweg mit geplantem Wendehammer (die vorhandene Verkehrsfläche wird als öffentlicher befahrbarer Wohnweg gewidmet)
- projektierte Planstraße A mit Wendehammer

in eigener Regie durchzuführen.

Die Stadt Meschede muss 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes selbst tragen.

11. Realisierung / Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens / Straßenböschungen

Erschließungsmaßnahmen

Die Realisierung der Erschließungsanlagen obliegt der Stadt Meschede im Rahmen der Erschließungslast i.S.d. § 123 BauGB.

Die bodenordnenden Maßnahmen sollen nach Möglichkeit freiwillig auf privatrechtlicher Basis erfolgen.

Die Straßenböschungen an der neu zu bauenden Planstraße A sollten auf den privaten Grundstücksflächen verbleiben. Nach dem Straßen- und Wegegesetz (StrWGNW) sind Böschungen Bestandteil des Straßenbauwerks, und die Stadt Meschede könnte theoretisch veranlasst werden, die Böschungsfelder zu kaufen (Eigentumserwerb gem. § 11 StrWGNW). Dieses sollte aber vermieden werden, da andernfalls die Erschließungskosten steigen und die privaten Baugrundstücke kleiner würden. Dies hätte wiederum eine geringere zulässige überbaubare Grundstücksfläche zur Folge, da die Grundflächenzahl GRZ 0,3 sich auf die Größe des Baugrundstückes bezieht. (Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind, s. § 19 BauNVO.) Die Frage des Belasens der Böschungen auf den Privatgrundstücken sollte daher durch schriftliche Vereinbarungen geregelt werden (Gestattungsverträge).

Ausgleichsmaßnahmen

Die textlich festgesetzten Einzelbaumpflanzgebote im Verlauf der Planstraße A werden von der Stadt Meschede im Zuge der Erschließungsarbeiten vorgenommen.

Die textlich festgesetzten privaten flächenhaften Pflanzgebote und die Ausbildung der privaten Stellplatzflächen und Zufahrten mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche (z.B. poröses Pflaster, Schotterrasen) sind vom jeweiligen zukünftigen Grundeigentümer zu realisieren, was im Wege von Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung aufgegeben wird bzw. im Freistellungsantrag vom Bauherren/Architekten selbst zu formulieren ist.

12. Während der frühzeitigen Bürgeranhörung eingeflossene Anregungen und Bedenken

12.1

Festsetzung zweier Ersatzpflanzungen für eine entfallende Eiche auf der städtischen Parzelle 531;

12.2

Wegfall einer Fläche, die mit einem Leitungsrecht für eine Trinkwasserleitung zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten ist aus dem städtischen Grundstück Gemarkung Eversberg, Flur 10, Flurstück 551 (Wegeparzelle); Hinweis, dass die Trinkwasserleitung verlegt wird; ungeteiltes Durchziehen der überbaubaren Grundstücksfläche, d. h. die städtische Parzelle 551 kann den entstehenden Bauparzellen zugeschlagen werden.

12.3

Wegfall der Festsetzung Wohnweg (a) auf der Parzelle 130; stattdessen Erschließung der rückwärtigen Fläche der Parzelle 498 durch eine Fläche auf Parzelle 497, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger auf Parzelle 498 zu belasten ist;

12.4

Festsetzung mehrerer Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten sind (für zukünftige Mischwasserkanäle)
in der städtischen Parzelle 533 (wie Altfassung)
unterhalb der Planstraße A westlich und östlich des auf den Kinderspielplatz zuführenden Fußweges
unterhalb der Baugrundstücke am Wohnweg -c-;

12.5

Verbreiterung des Wohnweges -c- von 3,50 m auf 4,00 m;

12.6

Zuordnung der Gemeinschaftsstellplätze bzw. Gemeinschaftsgaragen für die Anlieger der Parzelle 538;

12.7

Erweiterung des Geltungsbereiches auf Parzelle 462 in Richtung Norden zwecks Aufnahme eines Leitungsrechtes und zwecks Verbreiterung eines flächenhaften Pflanzgebotes;

12.8

Abschrägung einer Baugrenze auf Parzelle 606;

12.9

Ergänzung eines flächenhaften Pflanzgebotes auf Parzelle 596;

12.10

Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen auf den Parzellen 129 und 498 auf das Maß der Bebauungsplanaltfassung;

12.11

Ergänzung einer Eingriffsbilanzierung in Kap. 5.2 der Begründung;

12.12

Redaktionelle Berichtigung der Ausführungen zum Maß der baulichen Nutzung in Kap. 4.2 der Begründung (GFZ).

12.13

Änderung der Traufhöhenfestsetzung auf einer Teilfläche an der Planstraße A

12.14

Reduzierung der zulässigen Bandbreite der Dachneigungen auf 30°- 42 ° im Gesamtgeltungsbereich

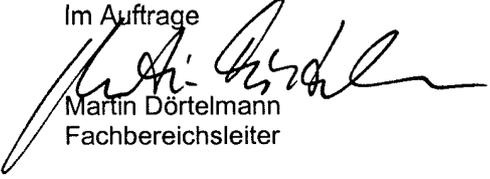
12.15

Änderung der Argumentation in Kap. 5.1 der Begründung

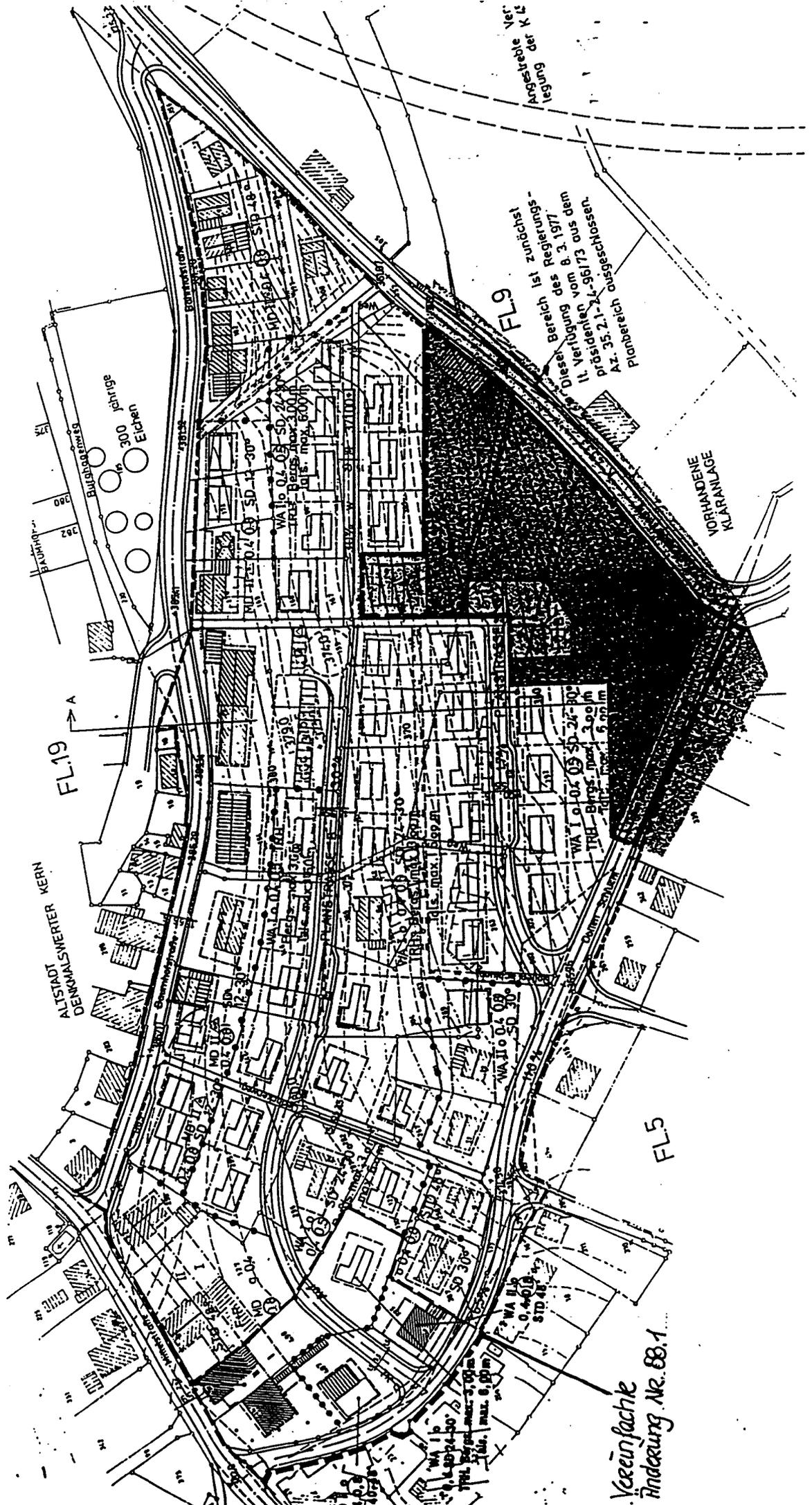
13. Während der öffentlichen Auslegung eingeflossene Anregungen und Bedenken

Geringfügige Änderung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz in Kap. 5.2 (Einrechnung einer entfallenden Eiche und zweier Ersatzpflanzungen).

Meschede, 20.06.2000
Fachbereich Planung und Bauordnung
Stadt Meschede
Im Auftrage


Martin Dörtelmann
Fachbereichsleiter

*Bebauungsplan Nr. 88
"Im Hagen"*



FL 9
Bereich ist zunächst
- Bereich des Regierungs-
präsidenten vom 8. 3. 1977
Dieser Bereich ist zunächst
A. Z. 3. 5. 2. 1. 2. 4. 99/173
aus dem
Planmäßig betrieblich
Anlage der
Verkehr Nr. 12

ALTEIENWEINER
KLEINER KERN

Vereinigte
Änderung Nr. 88.1