

**Stadt Meschede**  
**Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 89 „Ober den Eschen“**

**Verfahrensstand: Satzungsbeschluss**

---

Inhalt:

Vorbemerkungen

1. Anlass und Zielsetzungen der 1. Änderung
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Die Konzeption des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. Nr. 89 „Ober den Eschen“ (Altfassung)
4. Die Abweichungen der 1. Änderung vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan
  - 4.1 Art der baulichen Nutzung
  - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 4.3 Bauweise
  - 4.4 Baugestalterische Festsetzungen
  - 4.5 Verkehrliche Erschließung
  - 4.6 Grünflächen
5. Ver- und Entsorgung
6. Denkmalschutz
7. Immissionsschutz / Altlasten
8. Grünordnung und Landschaftsschutz
9. Kosten, Realisierung, Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
10. Eingeflossene Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Bürgeranhörung
11. Eingeflossene Anregungen und Bedenken aus der Öffentlichen Auslegung

Anlagen:

Anlage 1: Auszug aus der DGK mit Kenntlichmachung der externen Ausgleichsmaßnahmen

---

Definitionen:

Altfassung:                      Bebauungsplan Nr. 89 „Ober den Eschen“, Rechtskraft seit dem 16.12.1977

---

**Vorbemerkungen:**

Der Rat der Stadt Meschede hat am 25.09.2003 den Beschluss zur 1. Änderung des seit dem 16.12.1977 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 89 „Ober den Eschen“ gefasst und den Bürgermeister beauftragt, die frühzeitige Bürgeranhörung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Nach erfolgter Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 14 vom 01.10.2003 wurde den Bürgerinnen und Bürgern während einer Bürgerinformationsveranstaltung am 28.10.2003 im alten Rathaus in Eversberg und einer nachfolgenden vierwöchigen öffentlichen Auslegung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerinformation gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Fachbereich Planung und Bauordnung Gelegenheit gegeben, bis zum 26.11.2003 die o.g. Bauleitplanung mit Begründung einzusehen und Anregungen und Bedenken vorzutragen. Außerdem erhielten die Grundeigentümerinnen und Grundeig-

gentümer im Geltungsbereich der o.g. Bauleitplanung und im unmittelbaren Nahbereich eine Benachrichtigung hierüber mit Anschreiben vom 20.10.2003. Ebenso wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 20.10.2003 beteiligt und ihnen Gelegenheit gegeben, bis zum 26.11.2003 einschl. Stellungnahmen abzugeben. Über die während der frühzeitigen Anhörung eingegangenen Anregungen und Bedenken sowie Hinweise hat der Rat der Stadt Meschede am 12.02.2004 beraten und beschlossen. Der Entwurf zur 1. Änderung wurde in der Fassung vom 27.08.2003 beschlossen. Des Weiteren fasste der Rat am 12.02.2004 den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung.

Der Rat der Stadt Meschede hat in seiner Sitzung am 12.02.2004 über die während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und über die während der parallel hierzu durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken beraten und beschlossen und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 3 der Stadt Meschede am 20.02.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 01.03.2004 bis 02.04.2004. Am 13.05.2004 beschloss der Rat der Stadt Meschede die 1. Änderung als Satzung.

### **1. Anlass und Zielsetzungen der 1. Änderung**

Der westliche Abschnitt der Bebauungsplanaltfassung enthält im Vergleich zum restlichen Geltungsbereich lediglich minder ausgenutzte Grundstücke, die von einem ehemaligen Wochenendhaus und einer privaten Grünfläche in Insellage geprägt werden.

Aufgrund der in der Altfassung gezogenen Baugrenzen und der damit definierten überbaubaren Grundstücksgrenzen verbleiben zu den seitlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen 1031 und 1036 jeweils beträchtliche Baulücken unbebaubar liegen. Die vorstehend erwähnte private Grünfläche ist ebenfalls als Bauplatz nicht nutzbar. Auf die vorhandene Grünfläche kann verzichtet werden, da sie inselartig isoliert in einem Steilhang stockt und keine Vernetzungen mit anderen Freiräumen aufweist.

Mit Schreiben vom 02.05.2003 stellte ein Testamentsvollstrecker im Namen einer Erbengemeinschaft für die Grundstücke Gemarkung Eversberg, Flur 5, Flurstücke 497, 558, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035 und 1036 einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 89 „Ober den Eschen“ mit dem Ziel, die o.g. Baulücken einer Bebauung zuzuführen. Gegenüber den Festsetzungen der Altfassung können damit drei zusätzliche Bauplätze entstehen. Insgesamt können im Änderungsgeltungsbereich etwa 7 Einzelhäuser entstehen. Auf diesem Wege soll ein Beitrag zur Deckung des Bedarfs an Wohnungen, insbesondere Einfamilienhäusern, geleistet werden. Darüber hinaus wird das Ziel verfolgt, diese Flächen für Bauwillige kurzfristig verfügbar zu machen.

Die projektierte Arrondierung bislang baulich nicht genutzter Flächen ist an diesem Standort städtebaulich sinnvoll, da

- hiermit das Ortsbild verbessert wird, indem der bislang diffuse, durch minder genutzte Grundstücke geprägte Ortsrand zum Außenbereich hin in einen klar definierten Ortsrand weiter entwickelt wird,
- an ein vorhandenes, ausreichend leistungsfähiges Kanalisationssystem angeschlossen werden kann,
- die privaten und öffentlichen Versorgungseinrichtungen besser ausgelastet werden. Der Eversberger Ortskern beherbergt u. a. Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittel, Metzgerei, Blumen, Geschenkartikel, Porzellan, Schreibwaren, Zeitungen), Schank- und Speisewirtschaften, Handels- und Dienstleistungen (2 Geldinstitute), Gemeinbedarfsanlagen (Grundschule, Kindergarten) sowie einen Gartenbaubetrieb.

Die wegemäßige und leitungsgebundene Erschließung ist (neben dem bereits erwähnten Abwasserkanalisationssystem) bereits vorhanden.

#### Zur Frage einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Es ist weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) noch eine „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ gem. § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG erforderlich, da die jeweiligen Einsatzkriterien gem. Ordnungsnummer 18.8 i. V. m. Ordnungsnummer 18.7 der Anlage 1 („Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben“) zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht erreicht werden:

Die anzusetzende Gesamtgrundfläche von 1.878 qm ( $6.261 \text{ qm} \times \text{GRZ } 0,3 = 1.878 \text{ qm}$ ) liegt unter dem für eine Vorprüfung geltendem Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist wie folgt abgegrenzt:

Im Norden: Südgrenze der Straßenparzelle „Alte Landstraße“  
Im Westen: Nordgrenze der Straßenparzelle „Ober den Eschen“  
Im Süden: Ostgrenze des Grundstückes Gemarkung Eversberg, Flur 5, Flurstück 1034, im weiteren Verlauf nach Osten an die Südgrenze der Grundstücke Gemarkung Eversberg, Flur 5, Flurstücke 1035 und 497 verspringend  
Im Osten: Ostgrenze der Grundstücke Gemarkung Eversberg, Flur 5, Flurstücke 497 und 558  
Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Eversberg, Flur 5, Flurstücke 497, 558, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035 und 1036.  
Die Fläche beträgt insgesamt 6.261 qm.

## 3. Die Konzeption des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 89 „Ober den Eschen“ (Altfassung)

Die Altfassung setzt in dem der Änderung unterworfenen Geltungsbereich

- ◆ z. T. „Allgemeines Wohngebiet“, max. 1 Vollgeschoss, offene Bauweise, GRZ 0,4, GFZ 0,5, Satteldach 20° fest
- ◆ z. T. „Allgemeines Wohngebiet“, max. 1 Vollgeschoss, GRZ 0,4, GFZ 0,5, Traufhöhe bergseits max. 3,00 m, talseitig max. 6,00 m, Satteldach 30° fest.

Die Parzelle 497 ist als „Öffentliche Wegefläche“ gewidmet. Ferner enthält die Altfassung für die Parzellen 1033 und 1034 die Festsetzung einer Fläche als „private Grünfläche“ in Insellage.

## 4. Die Abweichungen der Neuaufstellung vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Die vorliegende 1. Änderung schafft in ihrem Geltungsbereich die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für folgende Abweichungen gegenüber den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 89 „Ober den Eschen“:

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bebauungsplanänderung setzt entsprechend der Altfassung als Art der baulichen Nutzung ein "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO vom 23.01.1990 fest.

Im Katalog der allgemein zulässigen Arten von Nutzungen der Altfassung ist die Zulässigkeit von "Anlagen für sportliche Zwecke" nicht enthalten, da die der Bebauungsplanaltfassung zugrunde liegende BauNVO von 1968 diese Anlagen nicht als „allgemein zulässig“, sondern als „ausnahmsweise zulässig“ enthielt. Erst die Fassung der BauNVO von 1990 führte diese Anlagen in § 4 Abs. 2 Nr. 3 als „allgemein zulässig“ ein. Da der Geltungsbereich der Bebauungsplanaltfassung fast vollständig bebaut ist und den vorhandenen Bewohnern ein Vertrauensschutz in die Beibehaltung der Art der Nutzung nicht abzusprechen ist, folgt die vorliegende Änderungskonzeption der Nutzungskonzeption der Altfassung und schließt "Anlagen für sportliche Zwecke" auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO aus.

Des weiteren schließt die Änderungskonzeption auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO 1990 die im Katalog der ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO enthaltenen

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe und
5. Tankstellen

entsprechend der Konzeption der Bebauungsplanaltfassung aufgrund ihres Flächenbedarfs und um die Wohnruhe in diesem bereits weitgehend bebauten Gebiet nicht zu beeinträchtigen, aus.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Es gilt abweichend von der Altfassung, welche die zulässigen Traufhöhen in einer Teilfläche als „Gestalterische Bauvorschriften“ mit max. 3,00 m bergseits und max. 6,00 m talseitig bemaßte: „Traufhöhe max. 4,25 m bergseits über Terrain“, weil diese Festsetzung u. a. eine ausreichende Sockelhöhe bergseits und damit Vorteile in Bezug auf die Ableitung des Oberflächenwassers auf dem Baugrundstück erlaubt. Erzwungene Abgrabungen allein aufgrund zu eng bemessener maximaler Traufhöhen werden somit vermieden.

Des weiteren ist hierzu folgendes auszuführen:

### 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 Geschosshöhen und Traufhöhen von 4,25 m über Terrain 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 Drempelhöhe 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 10 m x 12 m Außenmaß und 35° Dachneigung sowie mit Drempel von 0,75 m und geräumigen Dachgauben im Dach von 8 m Länge bereits ein 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss erreicht werden, denn § 2 der Landesbauordnung 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 bei mehreren Grundstücken aufgrund der Hangneigung ohnehin der Fall sein.
- c) Durch Festlegung des Zusammenspiels von maximaler Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Traufhöhe auf max. 4,25 m bergseits über Terrain wird in allen genannten Fällen der optische Eindruck eines traditionellen Einfamilienhausgebietes gewahrt.

Auf eine Festlegung der maximalen talseitigen Traufhöhe wird verzichtet, um die gestalterischen Spielräume der am Bau Beteiligten nicht unnötig einzuschränken.

Da es Ziel ist, das Plangebiet nicht mehr als erforderlich zu versiegeln, soll eine Verdichtung nur in eingeschränktem Maße erfolgen. Von der maximal zulässigen Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gemäß § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung wurde deshalb abgewichen und die GRZ auf 0,3 festgesetzt. Trotz dieser Verringerung ist die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke für Einzel- oder Doppelhäuser für die einzelnen Bauherren noch ausreichend (bei einem 500 qm großen Grundstück ist z. B. eine Grundfläche des Hauptgebäudes von max. 150 qm möglich). Die festgesetzte Geschossflächenzahl 0,6 korrespondiert mit der Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen bei einer Grundflächenzahl von 0,3.

#### **4.3 Bauweise**

Abweichend von der Bebauungsplanaltfassung, welche die offene Bauweise ohne weitere Spezifizierung gelten lässt, schließt die vorliegende Änderungskonzeption unter der offenen Bauweise andere als Einzel- und Doppelhäuser aus und bestimmt, dass nur zwei Wohnungen je Gebäude zulässig sind. Diese Maßgaben gewährleisten, dass aufgrund des seitlichen Grenzabstandes eine traditionelle, aufgelockerte Einfamilienhausbebauung entsteht und nur ein begrenzter KFZ-Verkehrsstrom in das Baugebiet hineingezogen wird.

#### **4.4 Baugestalterische Festsetzungen**

Da der Stadtteil Eversberg mit dem vorherrschenden Schwarz-Weiß-Charakter der Bebauung im unmittelbaren Nahbereich anschließt und der Geltungsbereich mit der projektierten Bebauung aufgrund seiner Höhenlage 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 der Bauordnung als Rahmenfestsetzungen getroffen, die geringfügig von den baugestalterischen Festsetzungen der Altfassung abweichen bzw. diese z. T. ergänzen und z. T. präziser fassen. 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 die 1. Änderung eingeflossen und weichen von den Gestaltungsvorschriften der Altfassung, welche im Geltungsbereich der 1. Änderung

- ◆ Satteldächer mit einer Neigung von 20 °
  - ◆ Satteldächer mit einer Neigung von 30°
  - ◆ Dachflächen: Schieferdeckung
  - ◆ Wandflächen: weiße Putz- bzw. Klinkerflächen und Schiefer- und Holzverkleidungen
- und im unmittelbaren Nachbarbereich des Änderungsgeltungsbereiches Satteldächer mit einer Neigung von 18° bis 30° als zulässig festsetzte, wie folgt ab:

Die Änderungskonzeption definiert für Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 18° bis maximal 35° als zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind ebenfalls Krüppelwalmdächer, soweit diese eine Abwalmung von maximal 1/4 der Giebelhöhe aufweisen und insofern die Charakteristik eines Satteldaches überwiegend erhalten bleibt.

Für sonstige bauliche Anlagen, wie z.B. Garagen, Carports und Nebengebäude, sind keine Dachformen oder -neigungen vorgeschrieben.

Die Festsetzung dieser Dachneigungen harmoniert mit den vorhandenen Baustrukturen in der näheren Umgebung und gewährleistet, dass auch Fertighäuser mit 35° Dachneigung realisiert werden können.

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, Hauseingängen sowie im Bereich von Abstellräumen für Fahrräder und Geräte zulässig sind.

Dachaufbauten sind nur als Schleppgauben oder als Einzelhäuschen bei einer Dachneigung des Hauptgebäudes von 35° zulässig. Zur Unterordnung in die Dachfläche soll die Länge der Dachaufbauten maximal 2/3 der traufseitigen Dachlänge betragen.

Drempel von maximal 0,75 m sind zulässig.

Diese Festsetzungen zur maximalen Dachneigung und zur Zulässigkeit von Drempeln und Dachaufbauten wurden in die Änderungskonzeption aufgenommen, um den Wunsch vieler Familien mit Kindern, das Dach auszubauen, zu ermöglichen.

#### Des weiteren gilt:

Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortgang muss mindestens 2,0 m betragen.

Als Dacheindeckung ist ausschließlich nur die Verwendung von anthrazitfarbenen Dachziegeln, anthrazitfarbenem Kunstschiefer oder anthrazitfarbenem Naturschiefer zulässig.

Die Außenhaut (Wandfläche) der Gebäude ist nur zulässig mit weißem Putz, unglasierten weißen Kalksandstein-/Klinkerflächen sowie mit Holzfachwerk (Holzbalkenwerk dunkelfarben oder schwarz; weiße Gefache). Giebel und Teilwandflächen können in anthrazitfarbenem Material oder naturfarbener sowie weißer Holzverbretterung ausgeführt werden.

„Weiß“ ist definiert durch die RAL-Nummern 1013 oder 9001 oder 9003 oder 9010 des „Deutschen Institutes für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V., Sankt Augustin“. Andere Farbtöne sind nicht zulässig.

Die Fassaden von Doppelhäusern sind zum Zwecke einer verträglichen Ausgestaltung gestalterisch aufeinander abzustimmen.

## **4.5 Verkehrliche Erschließung**

### Öffentliche Wegeflächen

Der Änderungsgeltungsbereich ist fahrmäßig bereits erschlossen.

Für die Parzelle 497 setzt die Altfassung „Öffentliche Wegefläche“ fest. Da diese Festsetzung überflüssig geworden ist –die Parzelle befindet sich im Eigentum der Erbgemeinschaft- belegt die Änderungskonzeption diese Fläche mit der Festsetzung „Mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche“, um die Abwasserentsorgung im Freispiegelgefälle sicher zu stellen. Mit dieser Begründung enthalten ebenfalls die Parzellen 1032, 1034 und 1035 diese Festsetzung, so dass die gesamte Grundstücksentwässerung des Änderungsgeltungsbereiches in den Mischwasserkanal, der in der Straße „Ober den Eschen“ liegt, eingeführt werden kann.

## Ruhender Verkehr

Im Verlauf der öffentlichen Erschließungsstraßen „Alte Landstraße“ und „Ober den Eschen“ ist die Festsetzung von öffentlichen Parkplätzen nicht erforderlich, da mit einem größeren Anteil von Fremverkehr nicht zu rechnen ist.

Die Altfassung schließt Garagen jenseits der überbaubaren Grundstücksflächen aus, um zu vermeiden, dass diese baulichen Anlagen unkontrolliert in den Vor- und Hintergärten dieser Hanglagen (z. T. fernwirksam auf hohen Sockeln) aufgestellt werden und aufgrund der hieraus resultierenden unruhigen Wirkung das Ortsbild beeinträchtigen. Diese Zielsetzung wird in der vorliegenden 1. Änderung auf der Rechtsgrundlage des § 12 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO modifiziert aufgenommen, und zwar

- a. sieht die 1. Änderungskonzeption Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und -soweit nicht schon hiermit erfasst- in den seitlichen Abstandsflächen eines Gebäudes als zulässig vor und
- b. definiert ferner eine Zulässigkeit von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der ihr zugewandten vorderen Baugrenze.

Die unter b. aufgeführte Maßnahme ist deshalb erforderlich, weil diese baulichen Anlagen (bzw. ihre Zufahrten)

- ◆ ausgehend von der Straße „Ober den Eschen“ in eine steile Böschung eingebaut werden müssen und
- ◆ ausgehend von der „Alten Landstraße“ zum Teil in eine Böschung eingebaut werden müssen.

Auf diese Weise können aufwendige, unnötige Abgrabungen bis tief in das Baugrundstück hinein vermieden werden.

Es bestehen somit folgende Handlungsmöglichkeiten:

1. Auf Grundstücken, die von der Talseite aus erschlossen werden, können die Garagen und Stellplätze in den seitlichen Abstandsflächen durch Abgrabung hergestellt oder vor dem Wohngebäude durch Abgrabung hergestellt oder dem Gebäude untergeschoben werden;
2. Auf Grundstücken, die von der Bergseite aus erschlossen werden, können Garagen / Stellplätze sowohl vor dem Gebäude in Senkrechtaufstellung auf Bodenauffüllungen oder Podesten geschaffen, als auch in den seitlichen Abstandsflächen oder in Form von Garagengeschossen im Gebäude selbst geschaffen werden.

(Bei Auffüllungen oder Abgrabungen an der Grundstücksgrenze in den seitlichen Abstandsflächen ist eine Nachbarzustimmung erforderlich.)

## **4.6 Grünflächen**

Die in der Bebauungsplanaltfassung festgesetzte „private Grünfläche“ entfällt zugunsten eines Bauplatzes. Der hieraus resultierende Nachteil ist gering, da die vorhandene Grünfläche inselartig isoliert in einem Steilhang stockt und keine Vernetzungen mit anderen Freiräumen aufweist.

## **5. Ver – und Entsorgung**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist an die Stromversorgung der RWE angeschlossen. Die Gasversorgung erfolgt durch die RWE. Die Wasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk der Stadt Meschede. Eine Löschwassermenge von 800 Litern pro Minute kann über einen Zeitraum von 2 Stunden aus dem Trinkwassernetz bereit gestellt werden.

Zu der Forderung des § 51 a des Landeswassergesetzes (LWG NRW), 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:

Im Bereich Eversberg ist nach dem genehmigten zentralen Entwässerungsentwurf der Stadt Meschede das Mischwasserkanalsystem 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 Trennkanalesystem auch einen unverhältnismäßig hohen technischen und finanziellen Aufwand bedeuten würde.

Somit kommt § 51 a (4), letzter Satz, des LWG NRW zur Anwendung. Danach ist von der Verpflichtung nach § 51 a (1) LWG NRW dasjenige 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 auf einer für den Abfallstoff zugelassenen Entsorgungsanlage beseitigt bzw. einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zugeführt. Soweit möglich, werden die anfallenden Bodenmassen zur Profilierung von Bodenflächen im Geltungsbereich in Übereinstimmung mit der Bauordnung NRW benutzt.

## **6. Denkmalschutz**

Innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind ebenfalls nicht bekannt oder erkennbar. Trotzdem ist folgendes zu beachten und als Hinweis in die Bebauungsplanzeichnung eingefügt worden:

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 (Telefon: 0291/205275) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege – Außenstelle Olpe (Telefon: 02761/93750, Fax: 02761/2466) – unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NRW).

## **7. Immissionsschutz /Altlasten**

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

Betriebe und Anlagen, die aufgrund ihres Emissionsverhaltens gesonderte, im Bebauungsplanänderungsverfahren zu berücksichtigende Schutzmaßnahmen erforderlich machen würden, sind nicht vorhanden und geplant.

Bodenverunreinigungen im Plangebiet sind nicht bekannt. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches wurde in der Vergangenheit als Wohngrundstück genutzt bzw. lag brach, so dass Bodenbelastungen im Grunde ausgeschlossen werden können.

Demgegenüber enthält das Verzeichnis der Altstandorte und Altablagerungen des Fachdienstes 34-Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde beim Hochsauerlandkreis für den Geltungsbereich der vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung einen Eintrag, der unter der Flächennummer 194615-2524 geführt wird. Danach besteht aufgrund der Auswertung von Karten- und Luftbildern die Vermutung, dass die Fläche in der Vergangenheit in einer Mächtigkeit von 1 bis unter 3 m Höhe aufgeschüttet worden ist. Die Aufschüttung ist jedoch nicht eindeutig erkennbar und es könnte sich möglicherweise auch um eine natürliche Geländeform handeln.

Über die genaue Zusammensetzung des Aufschüttungsmaterials liegen dem Fachdienst 34 aber keine Informationen vor.

Eine hieran anschließende historische Recherche hat folgendes ergeben:

Den Mitarbeitern der Bauaufsicht, der Tiefbauverwaltung und der Bauverwaltung, von denen einige bereits seit mehr als dreißig Jahren in der Stadtverwaltung, also auch schon vor der kommunalen Neugliederung, arbeiten, sind Aufschüttungen auf der gekennzeichneten Fläche nicht bekannt.

Insbesondere ist die Aufschüttung von Aushubmassen, die während des Baues des Sportplatzes und der Tennisplätze angefallen sein könnten, auszuschließen. Dies ist das Ergebnis einer Befragung am 07.01.2004. Der jetzige Eigentümer der Fläche, führte am 07.01.2004 aus:

Der Bau des Hauses „Alte Landstraße Nr. 2“ fand zu einer Zeit statt, in der die Alte Landstraße noch ein Feldweg war (Deshalb ist die Grundstückszufahrt von der westlichen Grundstücksspitze bis zur Stirnseite der Garage gelegt, und nicht zur Alten Landstraße orientiert worden). Nach Fertigstellung dieses Gebäudes wurde die Alte Landstraße durch Einfräsen in den Boden in die heutige Form gebracht. Aushubmassen aus diesem Straßenbau wurden nicht auf die gekennzeichneten Flächen ver-

bracht. Zeitlich vor dem Bau des Hauses „Alte Landstraße Nr. 2“ waren Bodenauffüllungen ebenfalls nicht vorhanden.

Dieses Befragungsergebnis wurde von einem freiberuflich tätigen Ingenieur bestätigt, der vor der kommunalen Neugliederung die Gemeinde Bestwig, insbesondere die Deputation aus Eversberg, in Bausachen beraten hat.

Da nach dem Runderlass „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ vom 15. Mai 1992, Kap. 2.3.2.2, Flächen im Bebauungsplan nur dann zu kennzeichnen sind, wenn deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Schadstoffen tatsächlich belastet sind, scheidet nach den vorstehenden Ausführungen eine Kennzeichnungspflicht des Grundstückes im Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung aus.

Abschließend und grundsätzlich ist auszuführen, dass eine Altlastensanierung nicht bauplanungsrechtlich, sondern nur ordnungsrechtlich verfügt werden kann. Im Rahmen der Abwägung muss der Rat der Stadt Meschede grundsätzlich einem Altlasten-„Verdacht“ nachgehen und eine erkannte Altlastenproblematik aufklären. Diese liegt hier nicht vor. Die Gemeinde hat nicht „ins Blaue hinein“ zu prüfen, ob der Baugrund kontaminiert ist. Es besteht auch nicht die Pflicht zur Altlastenermittlung auf Gemeindegeldern. Im Falle auftretender Bodenverunreinigungen gilt ohnehin die Rechtssprechung zum Polizei- und Ordnungsrecht und die Rechtssprechung zur Zurechnung der Verantwortlichkeit des Zustandsstörers und Handlungsstörers.

Bodenverunreinigungen sind zwar nicht absolut sicher auszuschließen, aber -wenn überhaupt- lediglich in einem geringfügigen Umfang und Ausmaß in den Boden gelangt, so dass diese ohne großen Aufwand saniert werden könnten und damit die angestrebte wohnbauliche Nutzung nicht ausschließen. Zudem ist auszuführen, dass auf Teilflächen des vermuteten Aufschüttungsbereiches Wohnhäuser gebaut und Baugruben ausgehoben worden sind, ohne dass Funde von Bodenverunreinigungen gemacht worden sind. Dieses ist das Ergebnis der Auswertung der Bauakten Alte Landstraße Nr.2, Nr. 4 und Nr. 6.

## **8. Grünordnung und Landschaftsschutz**

Gem. § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1a BauGB ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung nach § 1 des Baugesetzbuches auch bei einer Bebauungsplanänderung zu entscheiden. Dazu gehören auch Entscheidungen über Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen auszugleichen oder zu mindern.

Der vorliegende Eingriff besteht in der Ausdehnung überbaubarer Grundstücksflächen und dem Entfallen einer festgesetzten privaten Grünfläche, also zusätzlicher Versiegelungen, und kann nicht vermieden werden, weil die erweiterte bauliche Ausnutzbarkeit des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 89 „Ober den Eschen“ für ca. 3 zusätzliche Wohngebäude Vorrang genießt.

### Eingriffsbilanzierung

Da der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 89 „Ober den Eschen“ bereits von der Altfassung überplant war, ist vom Rechtsstatus, also von den Festsetzungen der Altfassung mit ihren spezifischen Wertfaktoren entsprechend der Biotoptypen - Liste des HSK vom 15.02.1996, zuletzt geändert im April 2002, auszugehen.

(Die laufenden Ordnungsnummern in den nachfolgenden Tabellen korrespondieren mit den laufenden Ordnungsnummern der Biotoptypenliste des Hochsauerlandkreises (Der Landrat) vom 15.2.1996, Stand April 2002).

#### Erläuterung:

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.

#### Zum Ausgleichsgrad innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches:

Aus der errechneten Wertebilanz resultieren 4.051 Fehlpunkte insgesamt, obwohl die Grundflächenzahl mit max. GRZ 0,3 gering angesetzt wurde und je angefangene 150 qm Hausgartenfläche ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum als Ausgleichsmaßnahme zu pflanzen ist. Obwohl gem. Kap. 4.4.3 des Einführungserlasses zur BauGB-Novelle vom 27.08.1997 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 Änderungsgeltungsbereiches sind daher erforderlich und werden im Nachfolgenden erläutert:

Ersatzmaßnahmen auf externen, außerhalb des Änderungsgeltungsbereiches gelegenen Flächen im Eversberger Stadtwald werden die fehlenden Biotoppunkte durch folgende ökologisch sinnvolle Maßnahmen kompensieren:

- ◆ Freischlagen von Fichtenwuchs beidseitig der Waldsiepen in einer Breite von 20 m
- ◆ Anpflanzung von Laubbäumen auf 100 % dieser freigeschlagenen Flächen, die für den jeweiligen Standort geeignet sind (z.B. Erle, Ahorn, Esche).

Diese Siepen liegen in den Gewannen „Große und kleine Steinmecke“ im Eversberger Stadtforst und sind in Anlage 1 der Begründung kenntlich gemacht.

Die Ersatzmaßnahmen ergeben die in der übernächsten Tabelle "Biotoppunkte nach dem Eingriff" errechneten Biotoppunkterhöhungen. Dies ist das Ergebnis von Recherchen des Fachbereiches Planung und Bauordnung in Zusammenarbeit mit der städtischen Forstdienststelle und der Unteren Landschaftsbehörde beim Hochsauerlandkreis im Jahre 1999 (Ortsbesichtigung und Vermerk vom 29.01.1999):

## Externe Ausgleichsmaßnahmen

### Biotoppunkte vor der landschaftspflegerischen Aufwertung

Fläche [m²]	lfd. Nr.	Biototyp	Wertfaktor	Biotoppunkte
Steinmecke (große und kleine) 107.200 qm (2.680 m L. x 40 m Breite)	23	Wälder aus nicht heimischen Gehölzarten; Nadelholzbestände	6	643.200

## Externe Ausgleichsmaßnahmen

### Biotoppunkte nach der landschaftspflegerischen Aufwertung

Fläche [m²]	lfd. Nr.	Biototyp	Wertfaktor	Biotoppunkte	Erhöhung
Große und Kleine Steinmecke 107.200 qm Ansatz: 1/3	23.	71.467 qm (Nadelholz bleibt)	6	428.802	
	28.	35.733 qm Laubholzpflanzung	7	<u>250.131</u> <u>678.933</u>	<u>35.733</u>
		Freischlagen des Waldsiepens von Fichtenbewuchs beidseitig in einer Breite von jeweils 20 m;		<u>abzüglich</u> für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Gewerbegebiet Enste 1“	- 6.662
		Anpflanzung von Laubbäumen auf 100 % dieser freigeschlagenen Flächen, die für den Standort geeignet sind (Erle, Ahorn, Esche)		<u>abzüglich</u> für die Ergänzungssatzung Enste	- 8.368
				<u>abzüglich</u> für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 89 „Ober den Eschen“	- 4.051
				<b>Rest:</b>	<b>16.652</b>

Die 4.051 Biotoppunkte werden auf 4.051 qm freigeschlagener Fläche in der „Großen und kleinen Steinmecke“ als Ersatzmaßnahmen durch städtebaulichen Vertrag gesichert.

Bei einem Kosteneinsatz von 1,02 €/Pflanze incl. Pflanzung und einer Anzahl von 3.000 Pflanzen/ha freigeschlagener Fläche ergibt sich ein Kostenvolumen von 3.060 €/pro ha zu bepflanzender Fläche. Somit ergibt sich bei dem errechneten Defizit von 4.051 Biotoppunkten ein Kostenvolumen von 1.239,61 € für Neuanpflanzungen von Laubbäumen auf 0,4051 ha zu bepflanzender Fläche. Für das Freischlagen von Fichtenbewuchs ist 1.022,59 €/ha, also zusätzlich 414,25 € anzusetzen, so dass die Realisierung der externen Maßnahmen insgesamt 1.653,86 € beansprucht.

Resümee:

Mit den vorgesehenen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff in Folge der zusätzlichen Versiegelung zu 100 % ausgeglichen. Dieser Ausgleich ist vor allem in qualitativer Hinsicht zu sehen. Durch die Anpflanzung werden Lebensräume und Rückzugsgebiete vieler Tierarten neu geschaffen, die vorher nicht vorhanden waren.

## **9. Kosten, Realisierung, Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

### Erschließung

Der Änderungsgeltungsbereich ist bereits durch Straßen und leitungsgebundene Ver- und Entsorgungssysteme erschlossen, so dass der Stadt Meschede hierdurch keine zusätzlichen Kosten entstehen.

### Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entstehen der Stadt Meschede ebenfalls nicht:

Die textlich definierten, flächenhaften Pflanzfestsetzungen auf den privaten Baugrundstücken sind vom jeweiligen Eigentümer zu realisieren, was im Wege von Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung bzw. im Freistellungsverfahren angegeben wird. Kosten entstehen der Stadt Meschede hierdurch nicht.

Die Realisierung der (externen) außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderungsplanung durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen ist durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages (Folgekostenvertrag) gem. § 11 BauGB zwischen der Stadt Meschede und der Erbgemeinschaft gesichert. Der Vertrag mit der Erbgemeinschaft liegt bereits unterzeichnet vor und wird am Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses dieser Änderung im Amtsblatt der Stadt Meschede wirksam. Die Zahlung der verpflichteten Erbgemeinschaft ist auf den Tag nach dieser Bekanntmachung fällig gestellt, d. h. die Zahlungen gehen ein, bevor der Regiebetrieb „Städtische Forstdienststelle“ die Ersatzmaßnahmen vornimmt.

Der Regiebetrieb "Städtische Forstdienststelle" der Stadt Meschede realisiert die genannten Pflanzmaßnahmen bis spätestens zum Ablauf von zwei Pflanzperioden nach der Rechtskraft der 1. Änderung. Ungedeckte Kosten entstehen der Stadt Meschede somit nicht.

### Ordnung des Grund und Bodens:

Die bodenordnenden Maßnahmen sollen freiwillig, auf privatrechtlicher Basis erfolgen. Der gesamte Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 89 „Ober den Eschen“ befindet sich in der Hand einer Erbgemeinschaft, die sich über die Verwertung der Grundstücke einig ist.

## **10. Eingeflossene Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Bürgeranhörung**

Ergänzung der Begründung in Kapitel „7. Immissionsschutz/Altlasten“ um Ausführungen zu vermuteten bzw. nicht auszuschließenden Bodenverunreinigungen

## **11. Eingeflossene Anregungen und Bedenken aus der Öffentlichen Auslegung**

Anregungen und Bedenken aus der Öffentlichen Auslegung sind in die vorliegende Bauleitplanung nicht eingeflossen.

Meschede, 13.05.2004

Fachbereich Planung und Bauordnung  
Stadt Meschede  
Im Auftrage

gez. Martin Dörtelmann

Martin Dörtelmann  
Fachbereichsleiter