

## Aufstellung des Bebauungsplanes

# "Ostfeld II"

Stadt Meschede, Stadtteil Grevenstein

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Verfahrensstand: Satzungsbeschuß

### Inhalt

1. Vorbemerkungen
2. Beschreibung des Gebietes
3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes
4. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen
5. Planinhalte und Festsetzungen
  - 5.0 Planungsrechtliche Festsetzungen für die Parzelle 651
  - 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen für den restlichen Geltungsbereich
    - 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 und des zu erwartenden Zustandes nach seiner Beendigung sowie Ausgleichs- und 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 Denkmalpflege
6. Flächenverteilung
  - 6.1 Gesamtfläche des Bebauungsplanes
  - 6.2 Bruttowohndichte
7. Realisierung/Kosten
  - 7.1 Bodenordnung
  - 7.2 Erschließungsanlagen
  - 7.3 Ausgleichsmaßnahmen
8. Aus der frühzeitigen Anhörung eingeflossene Anregungen und Bedenken
  - 8.1 Festsetzung einer öffentl. Grünfläche
  - 8.2 Einbeziehung einer städtischen Fläche
  - 8.3 Aktualisierung von Telefon-Nr.
9. Aus der öffentlichen Auslegung eingeflossene Anregungen u. Bedenken

Anlage 1: Kennzeichnung der externen Ausgleichsfläche auf dem Burgberg in Grevenstein

Anlage 2: Auszug aus der Deutschen Grundkarte i. M. 1 : 5.000 mit Kennzeichnung der externen Ausgleichsfläche im Eversberger Stadtwald „Im Kampf“

## 1. Vorbemerkungen

Die Stadt Meschede ist eine Flächengemeinde von 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 Stadt Meschede.

Ca. 12 km westlich von Meschede liegt Grevenstein.

Durch die Ortslage führt in nordwest-südöstlicher Richtung die Landesstraße L 839.

Der Rat der Stadt Meschede hat am 26.08.1999 den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 „Ostfeld II“ im Stadtteil Grevenstein gefaßt und den Stadtdirektor gebeten, das Bebauungsplanverfahren parallel mit dem 29. Flächennutzungsplanänderungsverfahren durchzuführen.

Die Anhörung der Bürger erfolge nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 13 vom 15. 9. 1999 bis zum 18. 10. 1999 im Anschluß an eine Bürgerinformationsveranstaltung in der Schützenhalle Grevenstein am 20. 9. 1999. Gleichzeitig wurde die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. In seiner Sitzung am 16. 12. 1999 hat der Rat der Stadt Meschede über die in der Anhörung vorgetragenen Anregungen und Bedenken beraten sowie die öffentliche Auslegung des überarbeiteten Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Beschluß zur öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 19 der Stadt Meschede vom 29.12.99 ortsüblich bekanntgemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 10.01.00 bis zum 11.02.00 einschließlich. Am 06.04.00 beriet und entschied der Rat der Stadt Meschede über die eingegangenen Anregungen und Bedenken und faßte nachfolgend den Satzungsbeschluß.

## 2. Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet erstreckt sich süd-östlich der bebauten „alten“ Ortslage von Grevenstein. Es schließt sich unmittelbar östlich an das Wohngebiet „Ostfeld I“ an. Dieser Bebauungsplan ist seit dem 24.05.1985 rechtskräftig. Der überwiegende Teil dieses Baugebietes ist bereits bebaut.

Die Grenzen des Geltungsbereiches stellen sich wie folgt dar:

1. Im Norden und Nordosten: Etwa Linie im Parallelabstand von 45m bis 70m südlich des Enscheider Baches, im weiteren Verlauf nach Westen an die Nordgrenze des Grundstückes Gem. Grevenstein, Flur 2, Flurstück 762 verspringend;
2. Im Westen: Etwa Ostgrenze des Bebauungsplanes Nr. 97 „Ostfeld“ unter Einschluß des Grundstückes Gem. Grevenstein, Flur 2, Flurstück 651 aus diesem Bebauungsplan (= etwa Ostgrenze der Grundstücke Gemarkung Grevenstein, Flur 2, Flurstücke 746,739,738,734, Versprung um ca. 38 m nach Westen in die Straßenparzelle der Straße „Neuenbecke“ (Flurstück 756) hinein und Versprung an die Ostgrenze des Grundstückes Gem. Grevenstein, Flur 2, Flurstück 650);
3. Im Süden und Südosten: Nordgrenze der Feldwegparzelle Gemarkung Grevenstein, Flur 2, Flurstück 425 (= Nordgrenze des Feldweges, der nörd-

lich des Hausgrundstückes Ostfeld Nr. 25 in die Landesstraße L 839 mündet.

Der Geltungsbereich umfaßt folgende Grundstücke:

Gem. Grevenstein, Flur 2, Flurstücke 779, 23 tlw., 24 tlw., 256, 651, 736, 745, 756 tlw. Straßenparzelle, 762, 764 und 765.

Das schwach nach Norden abfallende Plangebiet hat eine Länge von ca. 230 m (West-Ost-Richtung) und eine Nord-Süd-Ausdehnung bis zu ca. 160 m.

Der Nordrand des Plangebietes liegt in einer Höhenlage von ca. 390 m ü. NN. Nach Süden hin steigt das Gelände auf ca. 400 m ü. NN an.

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

### **3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan "Ostfeld II" dient mit den Wohnbauflächen der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs und soll kurz- und mittelfristig den Wohnbedarf in Grevenstein decken.

Er trägt dazu bei, die bestehenden und künftig zu erwartenden Engpässe auf dem Wohnungsmarkt in Grevenstein abzuschwächen. Ziel des Bebauungsplanes ist die Erschließung einer Wohnsiedlung mit ca. 28 Ein- und Zweifamilienwohnhäusern. Nutzungsmischungen durch Abweichungen zu den in Pkt. 5 genannten Arten und Maßen der baulichen Nutzung sind innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen.

Grevenstein hatte 1996 ca. 1.000 Einwohner.

Im Ortsteil Grevenstein bestehen sechs rechtsverbindliche Bebauungspläne, davon 3 als annähernd reine Gewerbegebiete und 3 als Wohngebiete. Die drei als Wohngebiete entwickelten Bebauungspläne Nr. 68 „Schadesche Wiese“, Nr. 106 „Am Baumhof“ sowie Nr. 97 „Ostfeld I“ sind nahezu vollständig bebaut. Es sind in den Bebauungsplangebietes Nr. 68 und 97 nur noch wenige freie Baugrundstücke vorhanden. Vereinzelt Bauflächen befinden sich des Weiteren im eigentlichen Ortskern, wobei ein Bereich an der Straße „Zum Freibad“ aus verschiedensten Gründen noch keiner Bebauung zugeführt werden konnte.

Die Bevölkerungszahlen haben sich in Grevenstein im Zeitraum von 1984 bis 1996 trotz der insgesamt 52 Neubauten (Um- und Anbauten wurden nicht berücksichtigt) nur geringfügig um 40 Personen erhöht. Der Grund ist in der allgemeinen Entwicklung der Verkleinerung der Haushalte (EWWE) und der Vergrößerung der Wohnflächen (m<sup>2</sup> Wfl./EW) zu sehen. Die Stabilisierung der Einwohnerzahlen ist vor allem vor dem Hintergrund der Auslastung von Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Schule, usw.) und der langfristigen Sicherung des Ortsteiles von Bedeutung.

Es ist für die weiteren Betrachtungen davon auszugehen, daß das bestehende Zentrenkonzept der Stadt Meschede weiterhin Bestand hat und der Ortsteil Grevenstein seine derzeitigen zentralörtlichen Funktionen in der Gesamtstadt beibehalten soll. Als entwicklungsplanerisches Ziel wird daher für Grevenstein definiert:

1. Beibehaltung und Stabilisierung der Bevölkerungszahlen in Grevenstein auf dem jetzigen Niveau (zwischen 1.000 und 1.100 Einwohner) zur optimalen Auslastung der bestehenden Infrastruktur-/Sozialeinrichtungen.

2. Es soll vorrangig der ortsansässigen Bevölkerung, insbesondere jungen, bauwilligen Familien, die Möglichkeit der Ansiedlung in Grevenstein ermöglicht werden.

Unter Annahme der o. g. weiteren Haushaltsgrößen- und Wohnflächenentwicklung sind aufgrund der Erfahrungswerte der letzten Jahre für die nächsten 13 Jahre bis zum Jahr 2012 ca. 40 Bauplätze in Grevenstein vorzusehen bzw. zur Realisierung zu bringen, um die Bevölkerungszahl stabil zu halten. Es ist davon auszugehen, daß über die vorhandenen Baulücken ca. 13 Bauplätze realisiert werden können. Demnach müßten weitere 27 Plätze durch die Ausweisung neuer Bauflächen der Bevölkerung zugänglich gemacht werden, was durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes geschehen soll.

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 zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen wie Vermessung, Erschließung und Bebauung des Gebietes.

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

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ostfeld II" sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Meschede als „Fläche für die Landwirtschaft“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt.

Entsprechend der Zielsetzung aus dieser verbindlichen Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB in einer parallel geführten Änderung angepaßt. Der entsprechende Beschluß zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren und zur Einholung der landesplanerischen Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 20 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPG) wurde am 26.08.1999 gefaßt.

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

Das Baugebiet liegt günstig zu den Wohnfolgeeinrichtungen, dient der Sicherung der vorhandenen Infrastruktur und zur Stabilisierung der Einwohnerzahlen.

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

##### **5.0 Planungsrechtliche Festsetzungen für die Parzelle 651**

Für das aus dem Bebauungsplan Nr. 97 „Ostfeld“ einbezogene Grundstück Gemarkung Grevenstein, Flur 2, Flurstück 651 wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen WA, I, GRZ 0,4, die der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 97 „Ostfeld“ trifft, übernommen, um das einheitliche Erscheinungsbild dieser Bauzeile, die bereits realisiert worden ist, nicht zu beeinträchtigen.

##### **5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen für den restlichen Geltungsbereich**

### 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 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden auch die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO vorgesehenen ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen, um die Fremdenverkehrsfunktion im Raum Grevenstein zu stärken. Die weiteren gem. § 4 Abs. 3 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 von Grevenstein konzentriert werden und sind daher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ostfeld II“ ausgeschlossen.

Zulässig sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen.

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

### 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), Geschosßflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse sowie die Traufhöhen bestimmt.

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze und die max. 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.

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

Die Geschosßflächenzahl wird innerhalb des Baugebietes mit 0,6 festgesetzt. Diese Festsetzung wurde gewählt, um die lockere Einzelhausbebauung der Umgebung und des unmittelbar westlich und südlich angrenzenden Baugebietes „Ostfeld I“ aufzunehmen.

Eine höhere Verdichtung ist städtebaulich nicht erwünscht.

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

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

Die Festsetzung der Geschößzahlen und Traufhöhen gründet auf folgenden Überlegungen:

- a) Um auch Niedrigenergiehäuser mit einer starken Schicht Wärmedämmung von ca. 0,50m Stärke – senkrecht gemessen –errichten zu können, wurde die Traufhöhe auf max. 4,25m und die Zahl der Vollgeschosse auf max. Z = II begrenzt. Das Traufhöhenmaß beinhaltet neben einer Sockelhöhe von 0,25m bergseits eine Erdgeschoßhöhe von 2,75m, eine Drenpelhöhe von 0,75m und die erwähnte Schicht Wärmedämmung von ca. 0,50m im Dachraum.

Bei diesen max. Abmessungen würde bei einem Haus von 10m x 12m Außenmaß und 45° Dachneigung im Dach und geräumigen Dachgauben bereits ein 2. Vollgeschoß erreicht werden, denn § 2 der Landesbauordnung (BauONW) definiert als Vollgeschoß ein Geschoß mit geneigten Dachflächen, wenn es eine Höhe von 2,30m über mehr als drei Viertel seiner Grundfläche hat; die Höhe wird gemessen von Oberkante Fußboden bis Oberkante Dachhaut.

- b) Auf denjenigen Baugrundstücken, auf denen das Dachgeschoß nicht zum 2. Vollgeschoß wird, besteht die Möglichkeit, im Kellergeschoß rechnerisch ein 2. Vollgeschoß zu schaffen.
- c) Durch Festlegung des Zusammenspiels von Geschößzahl und der Traufhöhe auf max. 4,25m bergseits wird in allen unter a) und b) genannten Fällen der optische Eindruck eines traditionellen Einfamilienhausgebietes gewahrt.

Eine Überschreitung der zulässigen max. Traufhöhe kann nur in begründeten Einzelfällen aus zwingenden grundstücksspezifischen oder topographischen Erfordernissen gem. § 31 I BauGB i. V. m. § 16 VI BauNVO zugelassen werden.

#### 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) festgesetzt.

Hiermit soll der städtebaulichen Zielsetzung einer aufgelockerten Einfamilien-/Zweifamilienhausbebauung Rechnung getragen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Einzel- und Doppelhäuser gem. § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig, um den anfangs erwähnten angestrebten Einfamilienhauscharakter zu gewährleisten.

#### 5.1.4 Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB), Nebenanlagen i.S. von § 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 Landschaftsbildes:

Stellplätze, Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind nur mit einem Mindestabstand von 2,00m 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 das Wasserwerk der Stadt Meschede.

Die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung gem. zentralem Entwässerungsentwurf wird über ein Trennsystem erfolgen.

##### Schmutzwasserbeseitigung

Die Ableitung der Schmutzwässer aus dem Baugebiet erfolgt über einen Transportsammler. Aufgrund topographischer Gegebenheiten sind daher einige Grundstücke mit einem Kanalleitungsrecht belastet.

Die Reinigung der Abwässer erfolgt in der Kläranlage Wildshausen, die diese Wässer 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 oder Verrieselung aus folgenden Gründen nicht umzusetzen:

Aus den Darstellungen der Bodenkarte geht hervor, daß im Plangebiet sich über devonischen Ausgangsmaterialien Braunerden mit tlw. 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 80cm 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.

Die Oberflächenwässer werden daher gesammelt und dem nördlich des Baugebietes liegenden „Enscheider Bach“ als Vorfluter über Staumulden (Retenti-

on) zugeleitet, der unter hydraulischen Gesichtspunkten auch in der Lage ist, die nicht versickernden Wässer aufzunehmen.

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.

#### 5.1.6 Grünordnung und Landschaftsschutz

##### Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz

Es ist davon auszugehen, daß sich im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vorwiegend junge Familien mit (Klein-)Kindern ansiedeln werden. Um den hieraus resultierenden Bedarf an Spielflächen zu realisieren, wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Der gewählte zentrale Standort ist unter dem Gesichtspunkt der Beaufsichtigung und sozialen Kontrolle optimal.

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

Das Plangebiet wird im Norden und Osten durch intensiv genutzte Grünflächen begrenzt.

Die festgesetzten Grünflächen innerhalb des Plangebietes sowie die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB insbesondere an der nördlichen und südöstlichen Grenze des Plangebietes schaffen eine ausreichende Biotopdurchmischung und dienen auch als Ausgleichs- und Ersatzflächen gem. § 1a BauGB.

Die Ausgleichsflächen dienen der Entwicklung von flächenhaften Biotopen und der Verbesserung der landschaftsökologischen Struktur (Biotopvernetzung).

Der Grundsatz der „nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung“ gem. §§ 1 u. 1a BauGB erfordert noch mehr als bisher eine zukunftsorientierte Planung. Im Rahmen dieser Bebauungsplanung wird dies durch die Inanspruchnahme ökologisch nicht sehr wertvoller Grünflächen und einen 100%-igen Ausgleich und Ersatz erreicht.

Zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft werden Teile des Plangebietes als Grünflächen/Pflanzflächen und Flächen zur Durchführung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen.

§ 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 "Ostfeld II" 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 tlw. Versiegelung des Bodens, der tlw. Beseitigung des Bewuchses und dem damit verbundenem tlw. 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 Grevenstein 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 Grevenstein einen Bebauungsplan aufzustellen.

Im Baugebiet selbst werden an geeigneten Stellen sowie auf externen Flächen die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nach § 8 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. § 4 Abs. 4 Landschaftsgesetz und § 1a BauGB festgesetzt.

#### Bilanzierung der Biotopwerte 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 Rechengrundlage dient die Biotop-Typenliste des Hochsauerlandkreises vom 15.02.1996.

In der folgenden Flächensummierung ist entsprechend § 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB das neu einbezogene Trennstück aus der Parzelle 651, das bereits durch den Bebauungsplan Nr. 97 „Ostfeld“ überplant war, nicht enthalten.

#### Biotoppunkte / Biotopwert vor dem Eingriff

A	B	C	D	E
Listen-Nr.	Istzustand (vorh.) / Nutzung	Fläche (ha)	Wertfaktor	Biotoppunkte
1	versiegelte Fläche (Straße)	0,0224	0	0
13	Grünland, intensiv genutzt	2,200	4	8,800
24	Strauchvegetation	0,003	6	0,018
<b>Summe:</b>		<b>2,2254</b>		<b>8,818</b>

<b>Biotoppunkte/ Biofopwert nach dem Eingriff</b>				
Listen-Nr.	Planungszustand (Blotop)	Fläche (ha)	Wertfaktor	Biotoppunkte
1	versiegelte Flächen (Straßen)	0,2564	0	0
1	Drainpflaster (Fußwege)	0,0112	1	0,0112
	<u>Baugrundstücke</u>			
	Summe: 1,8941 ha			
1	<u>Überbaubare Grundstücksfläche</u>			
	= 1,8941 x 0,3 =	0,5682	0	0
	<u>nicht überbaubare Grundstücksfläche</u>			
	= 1,8941 ./. 0,5682 = 1,3259			
	davon privates flächenhaftes			
	Pflanzgebot am Nordrand und			
	Südostrand in Größe v. 1.103 m <sup>2</sup>			
24	(gering strukturiertes Feldgehölz			
	bis 5 m Breite)	0,1103	5	0,5515
4	Kinderspielplatz	0,0637	4	0,2548
	Pauschal bewertet wie „Grünland			
	in intensiver Nutzung“ wegen			
	der starken Begrünung			
	<u>restliche Hausgartenfläche:</u>			
18	1,8941 ./. 0,5682 ./. 0,1103			
	= 1,2156	1,2156	3	3,6468
	<b>Flächensumme:</b>	<b>2,2254</b>		
18	Pflanzung von Einzelbäumen			
	je 250 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche			
	19.523 m <sup>2</sup> : 250 qm = 78 Ein-			
	zelbäume; a' 30 m <sup>2</sup> Traufbereich			
	= 78 x 30 m <sup>2</sup> =	0,234	4	0,936
18	Pflanzung von 14 Laubbäumen			
	im Verlauf der öffentlichen			
	Erschließungsstraßen			
	14 x 30 m <sup>2</sup> Traufbereich	0,042	4	0,168
				5,5683

Ausgleichsgrad: 63,1%

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 der GRZ mit 0,3 die max. zulässige Obergrenze gem. § 17 Abs. 1 BauNVO von GRZ 0,4 in Allgemeinen Wohngebieten (abgesehen von dem einbezogenen Trennstück aus Parzelle 651, das mit der GRZ 0,4 bereits im Bebauungsplan Nr. 97 „Ostfeld“ überplant war).

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

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO

- 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 großgeschnittenen Grundstücke kann davon ausgegangen werden, daß im Durchschnitt der Überbauungs- bzw. Versiegelungsgrad das Maß der festgesetzten GRZ unterschritten wird.

Die wertmäßige Gegenüberstellung des Istzustandes zum Planungszustand (Biotopbilanzierung) erfordert, da ein Defizit gegenüber dem Istzustand zu verzeichnen ist, Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, die wie folgt festgesetzt werden:

- Je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Empfohlen werden Esche, Stieleiche, Rotbuche, Winterlinde, Bergahorn, Feldahorn, oder ein Obstbaum. Empfohlen werden Arten aus dem „Programm zur Erhaltung und Wiederbegründung von Streuobstwiesen in NRW, 1990“, die für die Hochlagen des Hochsauerlandkreises geeignet sind. Abgängige Gehölze sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Folgende Arten werden empfohlen:

Äpfel: Bitterfelder Sämling, Bohnapfel, Dülmener Rosenapfel, Graue Französische Renette, Hauxapfel, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Kardinal Bea, Luxemburger Renette, Rheinische Schafsnase, Riesenboikenapfel, Roter Bellefleur, Roter Trierer Weinapfel, Winterrambur.

Birnen: Doppelte Philippsbirne, Gute Graue, Köstl aus Charneu, Speckbirne, Neue Poiteau

Süßkirschen: Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpeikirsche, Vogelkirschen-Sämling (wurzelecht)

Pflaumen/Zwetschen: Hauszwetsche (großfrüchtiger Typ ), Wangenheims Frühzwetsche

Walnüsse: Alle gängigen Sorten, Waßnuß-Sämling (wurzelecht)

- b) Neuanpflanzung von 14 Straßenbäumen.
- c) privates flächenhaftes Pflanzgebot am Nordrand und Südostrand des Geltungsbereiches (im Bebauungsplan mit der Ordnungsziffer 1.1 bezeichnet);
- d) Ausbildung der privaten Stellplatzflächen und Zufahrten mit einer wasser-durchlässigen Oberfläche.
- e) Bau eines Kinderspielplatzes (öffentliche Grünfläche ) mit öffentlichen flächenhaften Pflanzgeboten (im Bebauungsplan mit der Ordnungsziffer 1.2. bezeichnet. )

**Zum Ausgleichsgrad innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches:**

Die errechnete Wertebilanz gibt nur einen Ausgleich von ca. 63,1% wieder. 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 Plangebietes sind daher erforderlich und werden im Nachfolgenden erläutert:

**Ersatzmaßnahmen auf externen, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 133 „Ostfeld II“ gelegenen Flächen**

Die fehlende Ausgleichsquote von 36,9% bzw. 32.497 Biotoppunkten wird durch folgende ökologisch sinnvolle Maßnahmen kompensiert:

Im Bereich des „Burgberges“ in Grevenstein (Teilfläche des städtischen Grundstückes Gem. Grevenstein, Flur 13, Flurstück 359) – s. Anlage 1 - wird der vorhandene Fichtenbestand komplett abgehauen und an dessen Stelle zeitlich unmittelbar darauf folgend ein gemischter Laubwald mit folgenden Laubholzartenanteilen angepflanzt:

50 % Traubeneiche,

50% Bergahorn, Linde, Ulme und Kirsche, (im Bereich des Baches: Erle und Esche).

Diese Maßnahme erzeugt eine Biotoppunkterhöhung von 11.700 Punkten und beansprucht 26.000,00 DM Kosten. Sie wird durch städtebaulichen Vertrag ((Folgekostenvertrag) gesichert – vgl. Kap. 7.3. - In den Kosten sind enthalten: Abräumen, Pflanzenmaterial, Pflanzarbeiten, Ergänzungspflanzen aufgrund hoher Ausfallquoten.

**Biotoppunkte vor dem Eingriff am Burgberg in Grevenstein (s. Anlage 1)**

Fläche (m²)	Biotoptyp	Wertfaktor	Biotoppunkte
11.700	23. Nadelholzbestände	6	70.200

### Biotoppunkte nach dem Eingriff am Burgberg in Grevenstein (s. Anlage 1)

Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotoptyp	Wertfaktor	Biotoppunkte	Erhöhung
11.700	28. Jüngerer Laubwald	7	81.900	11.700

Es verbleibt ein Biotoppunkt – Defizit von  $32.497 - 11.700 = 20.797$  Biotoppunkten.

Im Eversberger Stadtwald wird die fehlende Biotoppunktzahl von 20.797 durch folgende ökologisch sinnvolle Maßnahmen kompensiert:

- Freischlagen von Fichtenbewuchs beidseitig des 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 der Gewann „Im Kampf“ und sind in Anlage 2 dieser Begründung mit der römischen Zahl I kenntlich gemacht.

Diese Ersatzmaßnahmen ergeben die in der nachfolgenden Tabelle „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 des Planungsamtes in Zusammenarbeit mit der städtischen Forstdienststelle und der Unteren Landschaftsbehörde beim Hochsauerlandkreis):

Siehe nachfolgende Tabelle (Seite 13 a)

Von den erzielbaren 34.000 zusätzlichen Biotoppunkten auf 34.000 qm freigeschlagener Fläche werden 20.797 Biotoppunkte als Ersatzmaßnahmen durch städtebaulichen Vertrag gesichert (Folgekostenvertrag gem. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB).

Bei einem Kosteneinsatz von 2,- DM/Pflanze incl. Pflanzung und einer Anzahl von 3.000 Pflanzen/ha freigeschlagener Fläche ergibt sich ein Kostenvolumen von 6.000,- DM/pro ha freigeschlagener Fläche. Somit ergibt sich bei dem errechneten Defizit von 20.797 Biotoppunkten ein Kostenvolumen von 12.478,20 DM für Neuanpflanzungen von Laubbäumen auf 2,0797 ha freigeschlagener Fläche und damit ein Ausgleichsgrad von 100%. Für das Freischlagen von Fichtenbewuchs ist 2.000,00 DM/ha, also zusätzlich 4.159,40 DM anzusetzen. Gesamtkosten der externen Maßnahmen in Grevenstein und im Eversberger Stadtwald: 26.000,00 DM + 12.478,20 DM + 4.159,40 DM = 42.637,60 DM.

#### Resümee:

Mit den vorgesehenen 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.

Biotoppunkte vor dem Eingriff

externe Ausgleichsmaßnahmen

Kennzahl und Flächengröße	Beschreibung des Standortes	Biotyp	Wertfaktor	Biotoppunkte
I 102.000 qm	Siepenbereiche im Eversberger Stadtwald, im Abschnitt "Im Kampf" südöstlich des Warsteiner Kopfes	23. Wälder aus nicht heimischen Gehölzarten; Nadelholzbestände (2.550 m L. X 40 m Br = 102.000 qm	6	612.000

Biotoppunkte nach dem Eingriff

Externe Ausgleichsmaßnahmen

13a

Kennzahl und Flächengröße	Ausgleichsfläche (Standort)	vorzunehmende Maßnahme	Biotyp lfd. Nr.	Flächenansatz	Wertfaktor	Biotoppunkte	Erhöhung der Biotoppunkte
I 102.000 qm	Siepenbereiche im Eversberger Stadtwald, im Abschnitt "Im Kampf" südöstlich des Warsteiner Kopfes	Freischlagen der Waldsiepen von Fichtenbewuchs beidseitig 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 (Eiche, Ahorn, Esche)	23.  28.	68.000 qm Nadelholz (bleibt) 24.000 qm Laubholz-pflanzung (Ansatz 1/3)	6  7	408.000  238.000	34.000
						646.000	

Die lfd. Nr. korrespondiert mit der lauf. Nr. der Biotypenliste des Hochsauerlandkreises (Der Landrat) vom 15.2.1996

Ausführungen zur Realisierung enthält Kap. 7.

#### 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 insbesondere an der östlichen Grenze des Wohngebietes 2,50 m breite Fußwege festgesetzt.

Eine direkte Verbindung zum westlich angrenzenden Baugebiet „Ostfeld I“ und zum Ortskern wird über die Erschließungsstraße erreicht, die als „Mischverkehrsfläche“ ausgebaut wird.

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

Die Erschließung des "Allgemeinen Wohngebietes" erfolgt durch die Weiterführung der Verkehrsfläche „Neuenbecke“ im Baugebiet „Ostfeld I“.

Ausgehend von einem Wendekreis mit einem Radius von 9,00 m an der Westgrenze des neuen Baugebietes führt eine 5,50 m breite und ca. 160 m lange Wohnstraße bzw. Sammelstraße in östlicher Richtung durch das Baugebiet und schafft durch einen Erschließungsring mit einem auf 4,75 m reduzierten Straßenquerschnitt die Ableitung des fahrenden Verkehrs über das Baugebiet „Ostfeld I“ auf die L 839 im Bereich der Schützenhalle.

In der o. g. Wendeanlage gem. EAE 85/95 kann ein 3-achsiges Müllfahrzeug ohne Zurückstoßen wenden. Die geometrische Grundform paßt sich an das vorhandene Gelände an.

Eine Mischfläche für den KFZ- und Fußgängerverkehr wird festgesetzt, um ein möglichst ruhiges, gefahrenminderndes Wohnen zu gewährleisten.

Da das Anliegerparken auf den Baugrundstücken erfolgen soll, sind Festsetzungen für den ruhenden Verkehr nicht erforderlich.

#### 5.1.9 Alllasten und Kampfmittelrückstände

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Alllasten 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 / 205206 oder 205204), 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.

(Grundlage: Erlaß des Innenministers vom 21.01.1998, VC 3-5.115 und Erlaß des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 29.10.1997, II A 3-100/85 unter Anwendung der Nr. 16.122 VV BauO NW).

#### 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

Für das aus dem Bebauungsplan Nr. 97 „Ostfeld“ einbezogene Grundstück Gemarkung Grevenstein, Flur 2, Flurstück 651 wurden die baugestalterischen Festsetzungen, die der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 97 „Ostfeld“ trifft, übernommen, um das einheitliche Erscheinungsbild dieser Bauzeile, die bereits realisiert worden ist, nicht zu beeinträchtigen.

Neben den planungsrechtlichen Aussagen sind im Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen (äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung, Gestaltung der unbebauten Flächen,) gem. § 86 Abs. 4 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) i. V. m. § 9 Abs. 4 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. Ratsbeschluss vom 21.11.1996 ökologische Dachgestaltungsaspekte, um fossile Energie 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 Denkmalpflege

Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. 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 Ver-

färbungen 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. 0291/205 275, Fax 0291/205 175) 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 ca. 2,3144 ha mit folgender Unterteilung:

a) Nettowohnbauiland (Summe aller Baugrundstücke)	1,9776 ha
b) Erschließungsstraßen	0,2564 ha
c) Fußwege:	0,0112 ha
d) Kinderspielplatz	<u>0,0692 ha</u>
	2,3144 ha

### 6.2 Bruttowohndichte Wohndichte

Bei realistisch anzusetzenden 37 Wohneinheiten (Ausbau des Daches ist möglich) errechnet sich eine Wohndichte (Wohneinheit/ha) von 16, bezogen auf das Bruttobauland.

### Siedlungsdichte

Bei einer Belegungsziffer von 3 Einwohnern je WE errechnet sich eine Siedlungsdichte (Einwohner/ha) von 50.

## 7. Realisierung / Kosten

### 7.1 Bodenordnung

Die Grundstücke liegen überwiegend 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

Die textlich festgesetzten **Einzelbaum-Pflanzgebote** und die festgesetzte Ausbildung der privaten Stellplatzflächen und Zufahrten mit wasserdurchlässiger Oberfläche 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.

Die festgesetzten **privaten flächenhaften Pflanzgebote** am Nordrand und Südostrand des Bebauungsplangebietes, - im Bebauungsplan mit der Ordnungsziffer 1.1 bezeichnet - sind, soweit sie auf die einzelnen zukünftigen Baugrundstücke unmittelbar bezogen sind, vom jeweiligen zukünftigen Grundeigentümer zu realisieren, 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 S. 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 **privates flächenhaftes Pflanzgebot** am Nordrand und Südostrand des Bebauungsplangebietungsbereiches (im Bebauungsplan mit der Ordnungsziffer 1.1 gekennzeichnet). Dieses ist nur dann vom jetzigen Flächeneigentümer zu realisieren, wenn es nicht auf zukünftige Einzelparzellen aufgeteilt wird; der Erschließungsträger regelt also hier die Weiterverpflichtung des Pflanzgebotes auf die Rechtsnachfolger;
- b) 14 Einzelbaumpflanzgebote im Verlauf der öffentlichen Erschließungsstraßen;
- c) Bau eines öffentlichen Kinderspielplatzes mit flächenhaften Pflanzangeboten (im Bebauungsplan mit der Ordnungsziffer 1.2 bezeichnet.);
- d) Kompensation des Ausgleichsdefizits auf externen, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegenen Flächen, wie in Kap. 5.1.6 erläutert.

### Frist:

Die vorstehenden Maßnahmen(s. Pkt. 7.3) sind bis spätestens zum Ablauf von 2 Pflanzperioden nach Abschluß der Erschließungsmaßnahme bzw. nach Abschluß eines Teilabschnittes der Erschließungsmaßnahme zu verwirklichen.

**8. Aus der frühzeitigen Anhörung eingeflossene Anregungen und Bedenken**

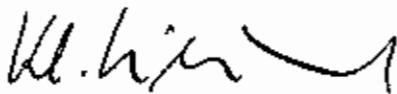
- 8.1. Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und in diesem Zusammenhang Hereinnahme der gesamten Parzelle 651 zwecks Harmonisierung der Grenze zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 97 „Ostfeld“.
- 8.2. Einbeziehung einer städtischen Fläche am Burgberg in Grevenstein für die Durchführung von externen Ausgleichsmaßnahmen, bei gleichzeitiger Reduzierung der Ersatzmaßnahmen im Eversberger Stadtwald.
- 8.3. Aktualisierung von Telefonnummern in Kap. 5. 3.

**9. Aus der öffentlichen Auslegung eingeflossene Anregungen und Bedenken**

1. Redaktionelle Ergänzung der Erläuterung der Planzeichen von Planzeichen „6.4 der Planzeichenverordnung 1990 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“;
2. Deutlichere Kenntlichmachung der Unterteilung der für das Grundstück Gem. Grevenstein, Flur 2, Flurstück 651 und der für die restlichen Baugrundstücke geltenden baugestalterischen Vorschriften.

**Aufstellung:**

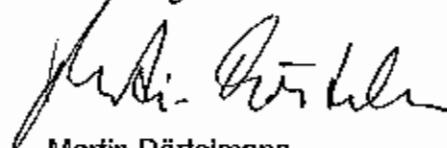
Olsberg, den 06.04.2000  
 Architekturbüro Hillebrand  
 Hauptstrasse 83  
 59939 Olsberg



Klemens Hillebrand  
 Architekt

Meschede, den 06.04.2000  
 -Fachbereich Planung u. Bauordnung-

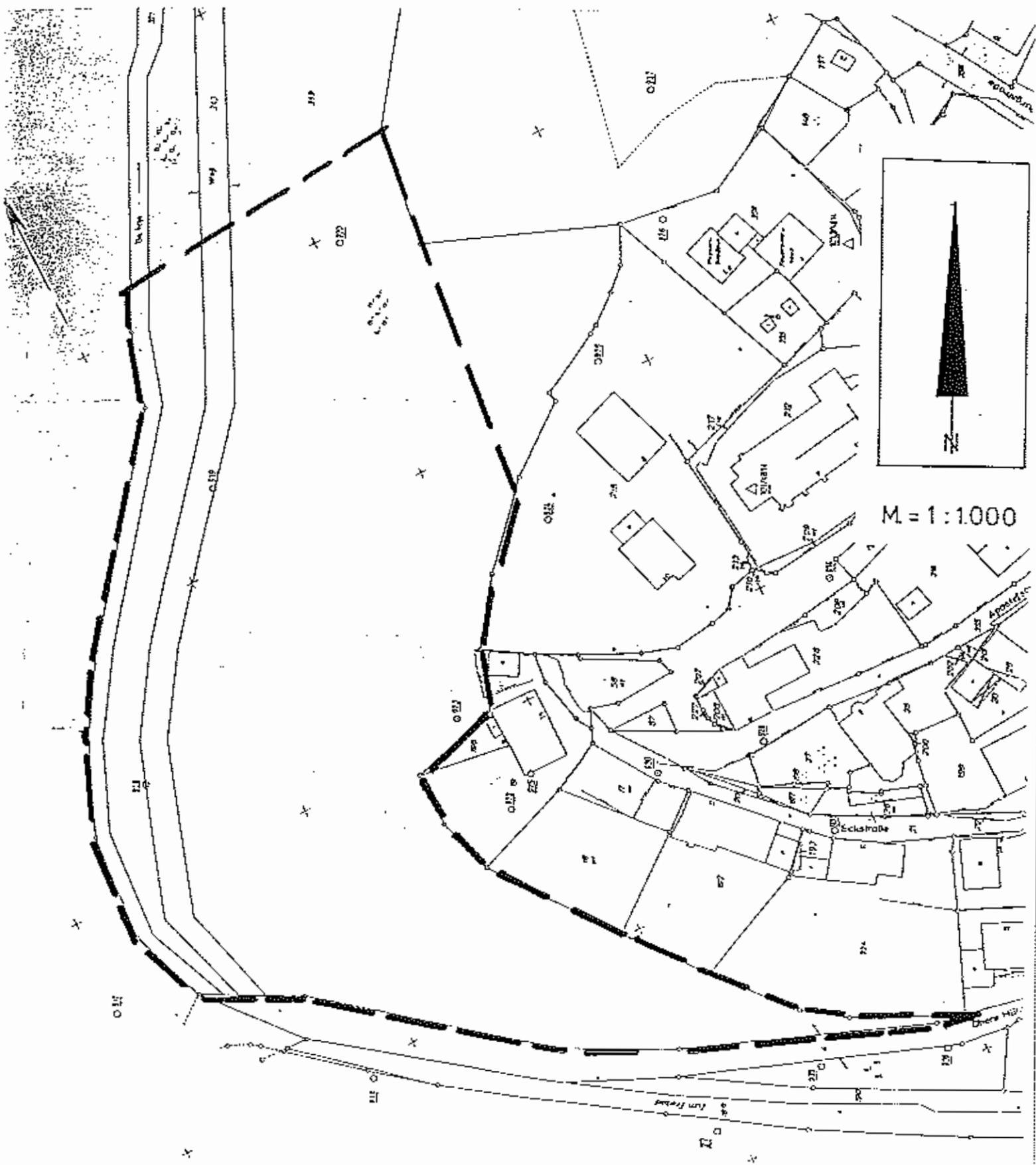
Stadt Meschede  
 Im Auftrag



Martin Dörteimann  
 Fachbereichsleiter

Anlage 1

Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:1.000 mit Kennzeichnung der externen Ausgleichsmaßnahme auf einer Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Grevenstein, Flur 13, Flurstück 359 am Burgberg



Ausschnitt aus der DGK i.M. 1:5.000 mit Kennlichmachung der externen, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 133 "Ostfeld II" gelegenen Ausgleichsfläche im Eversberger Stadtwald, genannt "Im Kampf"

