

Stadt Meschede

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Schadesche Wiese“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Inhalt:

1. Anlass und Zielsetzung der Bebauungsplanänderung
2. Begrenzung des Änderungsgeltungsbereiches
3. Vorgaben des Flächennutzungsplanes
4. Die Konzeption des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 68 „Schadesche Wiese“
5. Die Abweichungen der 2. Änderung vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan
6. Erschließung
7. Grünordnung und Landschaftsschutz
8. Denkmalschutz
9. Immissionsschutz
10. Altlasten
11. Ver- und Entsorgung / Zu den Anforderungen des § 51a Landeswassergesetz
12. Zum namenlosen Bach
13. Kosten/ Realisierung / Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
14. Während der frühzeitigen Bürgeranhörung eingeflossene Anregungen und Bedenken
15. Während der Öffentlichen Auslegung eingeflossene Anregungen und Bedenken

Anlagen

- Anlage 1: Stationskarte M. 1:25.000 der Landesanstalt für Wasser und Abfall Nordrhein-Westfalen, 1976; gezeigt wird der Verlauf der Arpestraße (K 11), der Arpe und des namenlosen Baches vor deren Verlegung im Zusammenhang mit der Verschwenkung der K 11)
- Ausschnitt vergrößert auf 1: 12500 -

Definitionen

- Altfassung : Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 68 "Schadesche Wiese" incl. 1. Änderung dieses Bebauungsplanes
- Baugebiete 1-7: Die Baugebiete in der Planzeichnung sind durchnummeriert, um diese in der Begründung zweifelsfrei ansprechen zu können

Vorbemerkungen

Der Rat der Stadt Meschede hat am 30.11.2000 den Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des seit dem 21.04.1978 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 68 „Schadesche Wiese“ in Grevenstein gefasst und den Bürgermeister beauftragt, die frühzeitige Bürgeranhörung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Nach erfolgter Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 21 vom 29.12.2000 wurde den Bürgerinnen und Bürgern in einer Bürgerinformationsveranstaltung am 22.01.2001 in der Schützenhalle Grevenstein die Änderungsplanung vorgestellt und anschließend bis zum 20.02.2001 gem. § 3 Abs. 1 BauGB Gelegenheit gegeben, die o. g. Bauleitplanung mit Begründung einzusehen und Anregungen und Bedenken vorzutragen. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange um Abgabe ihrer Stellungnahme gebeten. Am 05.04.2001 beriet und entschied der Rat der Stadt Meschede über die während der frühzeitigen Bürgeranhörung eingegangenen Anregungen und Bedenken. Zusätzlich fasste der Rat am 05.04.2001 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 5 der Stadt Meschede am 20.04.2001 ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 02.05.2001 bis 05.06.2001. Am 06.09.2001 beriet und entschied der Rat der Stadt Meschede über die eingegangenen Anregungen und Bedenken und fasste nachfolgend den Satzungsbeschluss.

1. Anlass und Zielsetzung der Bebauungsplanänderung

Anlass und Zielsetzung der Bebauungsplanänderung ist im Wesentlichen das Erfordernis einer optimalen Grundstücksentwicklung vor dem Hintergrund konkreter Erweiterungswünsche vorhandener Gewerbebetriebe und konkreter Ansiedlungswünsche neuer Betriebe unter Wegfall einer im Bebauungsplan Nr. 68 festgesetzten, aber nicht realisierten öffentlichen Verkehrsstraße zwischen der Graf-von-Spee-Straße und der Arpestraße (K 11). Die in der Altfassung des Bebauungsplanes vorgesehene Straßenverbindung kann entfallen, da die von der Graf-von-Spee-Straße erschlossenen Nutzungen ohnehin mehrheitlich an die Landesstraße L 839 Berge-Wenholthausen orientiert sind und die Verkehrsbeziehungen in Richtung Meinkenbracht zahlenmäßig als untergeordnet einzustufen sind.

Die erwähnte Optimierung der Grundstücksentwicklung vollzieht sich in einem Handlungsstrang aus Grunderwerb, Grundstücksabgabe und partiell im Wege eines Flächentausches. An diesem Handlungsstrang sind die Stadt Meschede als Flächeneigentümerin sowie mehrere Grundeigentümer beteiligt, die auf diesem Wege nach Lage, Form und Größe optimale Grundstückszuschnitte erhalten, so dass hiermit auch ein Zielbeitrag für die Sicherung des Stadtteils Grevenstein als Gewerbestandort geleistet wird. Aufgrund des hierzu mit allen Beteiligten geführten Koordinationsgespräches am 31.01.2001 kann davon ausgegangen werden, dass die angestrebte Optimierung der liegenschaftlichen Verhältnisse verwirklicht werden kann.

2. Begrenzung des Änderungsgeltungsbereiches

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Nordwesten: Südostgrenze der Straßenparzelle der Graf-von-Spee-Straße;

- Im Nordosten: Nordostgrenze des Grundstücks Gemarkung Grevenstein, Flur 12, Flurstück 759, im weiteren Verlauf nach Südosten an die Nordwest- und Nordostgrenze des Grundstückes Gemarkung Grevenstein, Flur 2, Flurstücke 568 verspringend, sodann im Abstand von ca. 30 m parallel zur Arpestraße nach Nordosten verschwenkend;
- Im Südosten: Südostgrenze der Straßenparzelle der Arpestraße (K 11) zwischen Grevenstein und Meinkenbracht;
- Im Südwesten: Südwestgrenze der Wegeparzelle Gemarkung Grevenstein, Flur 2, Flurstück 789 (= Wirtschaftsweg entlang des Teiches am Anwesen Veltins), im weiteren Verlauf an die Ostgrenze der Bachparzelle des Arpebaches verschwenkend.

Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke Gemarkung Grevenstein
 Flur 2, Flurstücke 789 tlw., 768 tlw., 518, 625, 575, 576, 572, 570, 569, 501, 503, 744, 786, 568, 642, 675 tlw., 643, 531, 788, 535 tlw., 533;
 Flur 12, Flurstücke 665, 666, 393, 391, 394, 395, 685, 687, 684, 401, 686, 397, 396, 682, 683, 681, 481, 669, 675, 677, 676, 680, 478, 759, 671, 672.

3. Vorgaben des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meschede stellt im Bereich des Südens von Grevenstein eine Abstufung der Nutzungen nach dem Grade der Störempfindlichkeit dar, indem den Wohnbauflächen nach Süden hin über Grünpufferzonen Mischgebiete folgen und im Anschluss nach Südosten eingeschränkte und nicht eingeschränkte gewerbliche Bauflächen folgen. Flankierend enthält der Flächennutzungsplan eine geplante Hauptverkehrsstraße zwischen der Graf-von-Spee-Straße und der Arpestraße, die in die Bebauungsplanaltfassung übernommen worden ist.

Die vorliegende Änderungskonzeption des Bebauungsplanes stellt die vorstehend skizzierte Grobstruktur der abgestuften Nutzungen nach dem Grade der Störempfindlichkeit nicht in Frage, sondern verzichtet lediglich auf die erwähnte Verbindungsstraße und dehnt das Mischgebiet lediglich um einen zusätzlichen Bauplatz aus. Aufgrund der Geringfügigkeit dieser Abweichungen vom wirksamen Flächennutzungsplan wird der Anspruch des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, nicht unterlaufen: Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes wird nicht berührt und die sich ergebende städtebauliche Entwicklung wird durch die erwähnten Abweichungen nicht beeinträchtigt. Eine parallel geführte Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 3 BauGB ist somit nicht erforderlich.

Erst im Zuge der Überarbeitung und Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist die Ausdehnung des Mischgebietes um einen Bauplatz und der Wegfall der Verbindungsstraße vorzunehmen.

4. Die Konzeption des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 68 „Schadesche Wiese“

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt im Änderungsgeltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet und drei Mischgebiete fest.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der Mischgebiete sind zueinander und zu den im Nordwesten gelegenen allgemeinen Wohngebieten durch breite private Pflanzgebotsflächen getrennt.

Die ebenfalls festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche sollte die Aufgabe einer Verbindungsstraße zwischen der Graf-von-Spee-Straße und der Arpestraße und **keine Erschließungsfunktion für die beidseitig anliegenden Mischgebiete** übernehmen, da beidseitig entlang der in Rede stehenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche jeweils ein privates flächenhaftes Pflanzgebot festgesetzt ist. Die Begründung zur Bebauungsplanaltfassung führt hierzu aus:

„6. Gewerbliche Baufläche:

Im Hinblick auf die Tatsache, dass in unmittelbarer Nähe der Wohnbebauung der Beginn einer Gewerbeansiedlung festzustellen ist, weist der Bebauungsplan für den Bereich zwischen Wohnbebauung und der weiterführenden K 4030 ein Mischgebiet aus. Durch diese Ausweisung und die Festsetzung von Grüngürteln zur Wohnbebauung hin bietet sich die Möglichkeit, das Wohngebiet vor evtl. anfallenden Immissionen zu schützen.“

(...)

„Das Mischgebiet soll von der K 4030 (jetzt: Arpestraße -K 11-) erschlossen werden.“

5. Die Abweichungen der 2. Änderung vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Die vorliegende Planänderung schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet und vier Mischgebiete unter Wegfall der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zwischen Graf-von-Spee-Straße und Arpestraße mit folgenden Abweichungen gegenüber den Festsetzungen der rechtsverbindlichen Altfassung in einem Teilbereich:

5.1 Zonierung

Die in der Altfassung konzeptionierte Mischgebietsfläche zwischen den allgemeinen Wohngebieten und den (eingeschränkten) Gewerbegebieten im Südosten wird hinsichtlich der zulässigen Nutzungen lediglich im Baugebiet 7 beibehalten, da dieses Baugebiet bereits vollständig bebaut ist und lediglich einbezogen wird, um nach dem Wegfall der öffentlichen Verbindungsstraße die Baugrenzen sinnvoll neu zu ziehen und die ebenfalls überflüssig werdende Festsetzung: „Sichtflächen, sie sind oberhalb von 0,60 m Höhe - vom Fahrbahnrand gemessen - von Sichthindernissen freizuhalten“ zu liquidieren. Die restliche Mischgebietsfläche der vorliegenden Änderungskonzeption wird aus Immissionsschutzgründen in ein MI -1-, MI -2-, und MI -3- zonierte:

zum MI -1-

Innerhalb des MI -1- Gebietes wurden auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO die Wohngebäude aus dem Katalog der allgemein zulässigen Anlagen und Nutzungen entfernt, da in dieser Zone in unmittelbarer Nähe zu dem gegenüberliegenden (eingeschränkten) Gewerbegebiet im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 99 „Gewerbegebiet Grevenstein“ die Wohnnutzung durch gewerbliche Immissionen beeinträchtigt wäre, was vermieden werden soll.

Des weiteren werden aus Immissionsschutzgründen in dieser potentiell bereits durch gewerbliche Immissionen belasteten Bautiefe an der Arpestraße die „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO“ aus dem Katalog der allgemein und ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Nutzungen entfernt (Ermächtigungsgrundlage: § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

Zum MI -2-

Auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO wurden die Tankstellen und die „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind“ (= „Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind“) aus dem Katalog der allgemein zulässigen Arten von Nutzungen des MI -2- herausgenommen, da diese Nutzungen in der Regel starke Schallemissionen sind und starke zusätzliche Verkehrsströme in die Nähe der unmittelbar nordwestlich anschließenden allgemeinen Wohngebiete anziehen würden, was vermieden werden soll. Mit derselben Begründung werden die in § 6 Abs. 3 BauNVO als „ausnahmsweise zulässig in den außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teilen des Gebietes“ vorgesehenen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 liquidiert (Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 6 BauNVO).

Zum MI -3-

Das in der Altfassung festgesetzte Mischgebiet erfährt im nordwestlichen Bereich der Änderung eine Ausdehnung in den Nahbereich der Arpe hinein, welcher in der Altfassung als privates flächenhaftes Pflanzgebiet festgesetzt ist (MI -3-). Um die benachbarte Nutzung Allgemeines Wohngebiet nicht mit immissionsträchtigen Anlagen und Nutzungen zu belasten, werden im MI -3-

- aus dem Katalog der **allgemein** zulässigen Arten von Nutzungen die Nummern 3,4,6,7 und 8 des § 6 Abs. 2 BauNVO herausgenommen (Ermächtigungsgrundlage § 1 Abs. 5 BauNVO)
- und aus dem Katalog der **ausnahmsweise** zulässigen Arten von Nutzungen die Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 ausgeschlossen (Ermächtigungsgrundlage § 1 Abs. 6 BauNVO).

Anlass zur Schaffung dieses zusätzlichen Bauplatzes gibt ein konkreter Ansiedlungswunsch eines Gewerbetreibenden, der im Rückraum seiner zukünftigen gewerblichen Nutzung die Errichtung eines Wohnhauses anstrebt. Die Konzeption der Bebauungsplanaltfassung, die Nutzungen nach der Störempfindlichkeit zu gruppieren, wird von der vorliegenden Änderungskonzeption nicht unterlaufen, da der in Rede stehende Baukörper im Baugebiet 1 als Bebauungsriegel Schallemissionen abschirmen wird und die in Kap. 5.1 erläuterten Zonierungen ebenfalls dieses Ziel stützen.

Die Festsetzungen: „Maximal zwei Vollgeschosse, offene Bauweise, GRZ 0,4, GFZ 0,8, FD-Satteldach max. 35 Grad“ harmonisieren mit der Festsetzung im allgemeinen Wohngebiet jenseits des Arpebaches, so dass ein städtebaulicher Bruch vermieden wird. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt ausgehend von der Arpestraße durch das vorgelegerte Mischgebiet hindurch.

5.2 Zulässigkeitskatalog im Allgemeinen Wohngebiet

Bei Anwendung der Altfassung gilt die BauNVO in der Fassung von 1968. Diese Fassung sah im Allgemeinen Wohngebiet u. a. „Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu

Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen“ als ausnahmsweise zulässig vor. Die Altfassung setzte diese Anlagen als ausnahmsweise zulässig fest und schloß die anderen ausnahmsweise zulässigen

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
 4. Gartenbaubetriebe,
 5. Tankstellen
- aus.

Die vorliegende Bebauungsplanänderungskonzeption übernimmt den Ausschluß der vorstehenden unter 1. bis 5. aufgelisteten ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Nutzungen unmodifiziert aus der Altfassung auf der Ermächtigungsgrundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO, um die Wohnruhe in dem weitgehend bebauten Umfeld nicht zu beeinträchtigen. Die genannten Ställe für Kleintierhaltung sind im Katalog der ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Nutzungen der jetzt geltenden BauNVO von 1990 nicht mehr enthalten und entfallen in der Aufzählung. Sie sind aber als Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO zulässig.

5.3 Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche im Baugebiet 2

Die überbaubare Grundstücksfläche des allgemeinen Wohngebietes im Baugebiet 2 wird in die Fläche der entfallenden öffentlichen Straße hinein ausgedehnt, um den Vorteil der vorhandenen Erschließungsanlagen in der Graf-von-Spee-Straße ausnutzen zu können. Die Festsetzung „zwingend zweigeschossig“ der Altfassung wurde beibehalten, da dieses Baugebiet 2 als Schallschirm fungiert (trotz der Schallkorridore im Bereich der seitlichen Grenzabstände) und somit für die allgemeinen Wohngebiete im Nordwesten die Schallimmissionen, die aus den Mischgebietenutzungen resultieren, vermindert.

5.4 Masz der baulichen Nutzung vor dem Hintergrund erforderlicher Geländeaufhöhungen

Die Festsetzungen „maximal zwei Vollgeschosse“ bzw. „zwingend zwei Vollgeschosse“, „GRZ 0,4, GFZ 0,8“ in den Baugebieten 1,2, 3, 4, 5, 6 und 7 übernimmt die vorliegende Änderungskonzeption aus der Altfassung, um eine ausreichende bauliche Ausnutzbarkeit zu gewährleisten und damit auch einen Zielbeitrag für die Sicherung des Stadtteils Grevenstein als Gewerbestandort zu leisten. **Die Festsetzungen zum Masz der baulichen Nutzung erfahren hierbei eine Modifikation und Ergänzung, die wie folgt begründet wird:**

Die Baugebiete 1, 3, 4, 5 und 6 liegen bis zu ca. 3 m tiefer als die sie erschließende Arpestraße. Der Höhenunterschied zwischen dem Niveau des gewachsenen Bodens und der Fahrhahnoberkante der Arpestraße (FOK) vergrößert sich von Nordwesten nach Südwesten, so dass die Grundstückerschließung ohne vorherige Geländeaufhöhung problematisch wird bzw. nur über den Bau einer Rampe erfolgen kann. Im Südwesten gegenüber den Veltins-Teichen ist zudem eine Vernässung zwischen Arpestraße und Arpe festzustellen. Ohne Änderung der bisherigen Festsetzungen zum Masz der baulichen Nutzung würde im Falle einer Bodenaufschüttung bis Oberkante Fahrbahn der Arpestraße ein Teilbetrag der zulässigen Traufhöhe und ggf. ein Vollgeschoss (Keller) allein aufgrund der Auffüllhöhe aufgezehrt.

Vor dem Hintergrund der vorstehenden Ausführungen wurde

- ◆ die bisherige Festsetzung der maximalen Traufhöhe von 7,00 m über vorhandener, gewachsener Geländeoberfläche in den Baugebieten 1, 3, 4, 5 und 6 auf eine Festsetzung der maximalen Traufhöhe von 7,00 m über Fahrbahnoberkante (FOK) der Arpestraße, gemessen in der Straßenachse mittig vor dem Gebäude, geändert; Diese Änderung wurde im Interesse der Gleichbehandlung auch in dem bereits vollständig bebauten Baugebiet 7 (MI), das ebenfalls von der Arpestraße erschlossen wird, festgesetzt; In dem bereits vollständig bebauten Baugebiet 2 (WA), das von der Graf-von-Spee-Straße erschlossen wird, wurde auf die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von vornherein verzichtet, da in der Altfassung eine Traufhöhe ebenfalls nicht vorgesehen war;
- ◆ im Interesse der Gleichbehandlung in allen Baugebieten 1 – 7 die Zahl der Vollgeschosse von maximal II bzw. zwingend II **auf die genehmigte Geländeoberfläche** bezogen.

Durch die vorstehend aufgelisteten Änderungen kann

- ◆ die Höhendifferenz zwischen Baugrundstück und FOK Arpestraße für alle von der Arpestraße erschlossenen Baugebiete durch Bodenauffüllungen eliminiert werden, so dass die Notwendigkeit, Grundstückszufahrten in Form von Rampen zu bauen, entfällt,
- ◆ im Gesamtgeltungsbereich, aber insbesondere in den Baugebieten 1, 3, 4, 5 und 6 und hier insbesondere im stark vernässten Winkel gegenüber den Veltins-Teichen, der projektierte Baukörper aus dem vernässten Grund und Boden herausgehalten werden,

ohne dass ein Teilbetrag der zulässigen Traufhöhe und ggf. ein Vollgeschoss (Keller) allein aufgrund der Auffüllhöhe aufgezehrt wird.

Da der Geltungsbereich der 2. Änderung nicht im Eigentum eines einzelnen Bauträgers ist, der die unbebauten Flächen als Ganzes auffüllt, was unter dem Ziel der Ortsbildpflege optimal wäre, ist davon auszugehen, dass im Rahmen des jeweiligen Einzelvorhaben-Genehmigungsverfahrens die Geländeaufschüttung jeweils einzeln individuell beantragt und genehmigt werden muss, da Aufschüttungen größeren Umfanges als Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB anzusprechen sind und Aufschüttungen gem. § 2 Landesbauordnung als bauliche Anlagen gelten.

Von Aufschüttungen gehen Wirkungen wie von Gebäuden aus, so dass die Einhaltung einer Abstandsfläche von 3 m Tiefe zwischen Aufschüttungen und Nachbargrenzen gefordert werden muss (§ 6 Abs. 10 LBO). Eine Unterschreitung der Abstandsfläche zwischen Aufschüttung und Nachbargrenze setzt also die Zustimmung des Nachbarn voraus (Abweichungstatbestand gem. § 73 LBO).

Zur Auffüllung in Randlage des Bachlaufes:

Aufschüttungen in einem Abstand von 3 m jenseits der Böschungsoberkante beidseitig des vorhandenen, namenlosen Baches (Grundstücke Gemarkung Grevenstein, Flur 12, Flurstücke 393, 394, 395 und 396) sind nicht zulässig bzw. dürfen nur zugelassen werden, wenn ein Bebauungsplan die „bauliche Anlage“ vorsieht oder öffentliche Belange nicht entgegenstehen (§ 97 Abs. 6 Landeswassergesetz). Letzteres ist hier nicht der Fall. Jenseits dieses erwähnten 3 m-Abstandes können Teilflächen der mit flächenhaften Pflanzgeboten belegten Flächen also ebenfalls aufgehört werden.

5.5 Baugestalterische Vorschriften

Da die Altstadt Grevensteins mit dem vorherrschenden Schwarz-Weiß-Charakter der Gebäude im unmittelbaren Nahbereich anschließt und der Geltungsbereich mit der projektierten Bebauung aufgrund seiner Lage von Meinkenbracht kommend 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

- „FD-SD 0 - 10°“
- Dachausbauten sind nicht zulässig (gemeint ist „Dachaufbauten“ sind nicht zulässig)
- Drempel: Bei eingeschossigen Gebäuden ist bei SD-Dächern eine Drempelhöhe bis max. 0,50 m zulässig
- Dachflächen: Bei Satteldächern ist nur schieferfarbenes Material zulässig“

festsetzte, ab. Anstelle der Festsetzung „FD-SD 0 - 10°“ der Altfassung sieht die Änderungskonzeption in den Baugebieten 1, 2, 3, 4, 5, 6 und 7 die Festsetzung „Zulässig sind nur Flachdächer bis 5° Dachneigung sowie Satteldächer bis max. 35° Dachneigung“ vor, da diese Dachneigungen besser mit dem vorhandenen Ortsbild Grevensteins harmonieren und die Ausbaufähigkeit des Dachraumes im Zusammenhang mit der festgesetzten max. Drempelhöhe von 0,90 m auf diese Weise erleichtert wird.

Durch die in der folgenden vollständigen Aufzählung enthaltenen baugestalterischen Vorschriften soll die landschafts- und regionaltypische Bauweise und Materialauswahl gesichert werden; Integriert werden in die Rahmenfestsetzungen gem. Ratsbeschluss vom 21.11.1996 ökologische Dachgestaltungsaspekte, um fossile Energien einsparende, sonnenenergienutzende und umweltschonende Technologien am Bau für die (Teil-) Deckung des Energiebedarfs zu ermöglichen:

Fassade / Wandflächengestaltung:

Die Wandflächen der Gebäude sind nur zulässig mit weißfarbenem Material sowie mit Holzfachwerk (Holzbalkenwerk dunkelfarben oder schwarz, weiße Gefache) oder mit naturfarbener oder weißer Holzverkleidung.

Giebel und Gebäudeteilflächen können in anthrazitfarbenem Material ausgeführt werden.

Zulässig sind auch massive Holzhäuser (naturfarben).

Dachgestaltung:

Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und Dachbegrünung sowie in das Dach hineinragende Glasflächen sind, soweit sie sich gestalterisch harmonisch in die Dachfläche einfügen (Photovoltaik, Sonnenkollektoren, Glasflächen) und die vorgeschriebene Dachneigung eingehalten wird, grundsätzlich zulässig.

Sofern vorgeschriebene Dachneigungen einer Installation von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren aus Wirtschaftlichkeitsgründen widersprechen, kann hiervon abgewichen werden.

FD – SD Zulässig sind nur Flachdächer bis 5° Dachneigung sowie Satteldächer bis
bis maximal 35° Dachneigung.

max. 35° Die Dachneigung bezieht sich nur auf das Dach des Hauptgebäudes. Nebengebäude, Garagen und Carports sind mit Satteldach auch anderer Dachneigung sowie Flachdach zulässig. Dachaufbauten sind unzulässig. Nebenfirse sind zulässig. Sie sollen sich deutlich unterordnen und sind mit einem Abstand von mindestens 0,50 m unterhalb des Dachfirstes anzusetzen (in der Dachebene gemessen). Als Dacheindeckung ist nur die Verwendung von anthrazitfarbenem Material oder eine Dachbegrünung zulässig. Darüber hinaus ist für Flachdächer eine helle Kies-schüttung zulässig.

Drempel:

Drempel sind zulässig. Drempelhöhe maximal 0,90 m.

Die Drempelhöhe wird gemessen vom Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Rohdecke des Dachgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Sparren.

5.6 Baugebiet 7

Das Baugebiet 7 entbehrt die in Kap. 5.1 erläuterte Zonierung, da es bereits vollständig bebaut ist und im Gegensatz zu den Baugebieten 1,3, 4, 5 und 6 ausschließlich reine Wohngebäude enthält. Um die bereits vorhandenen reinen Wohngebäude nicht mit immissionsträchtigen Anlagen und Nutzungen zu belasten, werden im MI des Baugebietes 7 aus dem Katalog der allgemein und ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen die dort jeweils näher spezifizierten Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 liquidiert (Ermächtigungsgrundlage § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

6. Erschließung

Der Änderungsgeltungsbereich ist straßen- und wegemäßig bereits erschlossen. Der zusätzliche Bauplatz in Baugebiet 1 muss von der Arpestraße aus durch das vorgelagerte Mischgebiet hindurch angebunden werden. Parallel zum namenlosen Bach reserviert die 2. Änderungsplanung eine Fläche für den nach dem Entwässerungsentwurf zusätzlich vorgesehenen Mischwasserkanal, indem dort eine Fläche festgesetzt wird, die mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten ist.

Zur angemessenen Löschwasserversorgung

Nach den „Richtwerten für den Löschwasserbedarf unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung“ der DVGW ist für Mischgebiete im Falle von feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen und harten Bedachungen der baulichen Anlagen eine Löschwassermenge von 1.600 Litern pro Minute über einen Zeitraum von zwei Stunden als Grundversorgung bereitzustellen. Diese Löschwassermenge als Grundversorgung steht hier aus dem Trinkwasserversorgungsnetz über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung. Jedoch könnte für spezielle Einzelobjekte ein erhöhter Bedarf an Löschwasser aufgrund einer erhöhten Brandlast zu decken sein. Dieser erhöhte Bedarf kann durch eine Eigenversorgung des jeweiligen Gewerbebetriebes, z. B. durch den Bau einer Zisterne unter dem Gewerbebau, gewährleistet werden.

7. Grünordnung und Landschaftsschutz

Gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist auch bei der Änderung von Bebauungsplänen zu prüfen, ob Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Sind diese zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach § 1 a i. V. m. § 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu entscheiden. Der vorliegende Eingriff besteht in der Ausdehnung überbaubarer Grunstückflächen, also zusätzlicher Versiegelungen, in

einem bereits erschlossenen Mischgebiet und kann nicht vermieden werden, weil die angestrebte optimale Grundstücksentwicklung Vorrang genießt.

Eingriffsbilanzierung

Da der Geltungsbereich der 2. Änderung 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, auszugehen. In den folgenden Berechnungen wurden die Flächen der am Südost-Rand befindlichen Kreisstraße K11 und des Wirtschaftsweges nicht einbezogen, da sie sich in den Biotoppunktberechnungen für den Zustand vor und nach dem Eingriff herauskürzen bzw. ohnehin mit dem Wertfaktor 0 belegt sind.

Biotoppunkte vor dem Eingriff

Fläche [m ²]	lfd. Nr.	Biotoptyp	Wertfaktor	Biotoppunkte
1.340	1.	Verbindungsstraße 1.340 qm	0	1.340
348	25.	naturfernes Fließgewässer (begradigt 348	6	2.088
7.662	1.	Netto-Mischgebiete Gesamt: 19.155 überbaubare Grundstücksfläche 19.155 x 0,4 = 7.662	0	0
5.653	16.	nichtüberbaubare Grundstücksfläche ohne Pflanzgebote (5.840) 19.155 - 7.662 - 5.840 = 5.653	3	16.959
5.840	24.	private flächenhafte Pflanzgebote 5.840	5	29.200
1.120	1.	Netto-Wohnbauland Gesamt: 2.800 überbaubare Grundstücksfläche 2.800 x 0,4 = 1.120	0	0
1.680	16.	nichtüberbaubare Grundstücksfläche 2.800 - 1.120 = 1.680	3	5.040
= 23.643				54.627 = 100%

Biotoppunkte nach dem Eingriff

Fläche [m ²]	lfd. Nr.	Biotoptyp	Wertfaktor	Biotoppunkte
348	25.	naturfernes Fließgewässer 348	6	2.088
8.058	1.	Netto-Mischgebiete insgesamt 20.145qm überbaubare Grundstücksfläche 20.145 x 0,4 = 8.058	0	0
9.025	16.	nichtüberbaubare Grundstücksfläche ohne Pflanzgebote (3.062) 20.145 - 8.058 - 3.062 = 9.025	3	27.075
3.062	24.	private flächenhafte Pflanzgebote 3.062	5	15.310
1.260	1.	Nettowohnbauland insgesamt 3.150 überbaubare Grundstücksflächen 3.150 x 0,4 = 1260	0	0
1.190	16.	nichtüberbaubare Grundstücksflächen ohne Pflanzgebotsfläche (700) 3.150 - 1.260 - 700 = 1.190	3	3.570
700	24.	private flächenhafte Pflanzgebote 700	5	3.500
= 23.643				= 51.543 = 94,3 %
		Ausgleichsmaßnahmen Auf den Baugrundstücken der Baugebiete 1, 3, 4, 5 und 6 ist pro angefangene 500 qm ein Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen 17.989qm : 500 qm = 35 Bäume 35 Bäume x 30 qm = 1.050 qm	4	4.200
				55.743 = 102%

Der erreichte Ausgleichsgrad von 102 % wird als ausreichend erachtet. Durch die Baumanpflanzungen werden Lebensräume und Rückzugsgebiete vieler Tierarten neu geschaffen, die vorher nicht vorhanden waren.

Die vorstehende Berechnung geht von der Prämisse aus, dass die GRZ 0,4 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.

8. 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 auf der Planzeichnung dieser Bebauungsplanänderung.

9. Immissionsschutz

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. Weitere Erläuterungen zum Immissionsschutz sind Gegenstand des Kap. 5.1 dieser Begründung.

10. Altlasten

Bodenverunreinigungen im Plangebiet sind nicht bekannt und werden auch nicht vermutet. Die Gesamtfläche des Änderungsgeltungsbereiches wurde in der Vergangenheit ausschließlich landwirtschaftlich, als Wohnbauland oder gewerblich mit wenig emissionsträchtigen Betrieben genutzt, so dass Bodenbelastungen ausgeschlossen werden können.

11. 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:

Der Südostbereich des Stadtteils Grevenstein ist in den genehmigten zentralen Entwässerungsentwurf der Stadt Meschede einbezogen. Nach diesem genehmigten zentralen Entwässerungsentwurf wurde das Mischwasserkanalsystem in dem betrachteten Bereich teilweise fertiggestellt. Parallel zum namenlosen Bach reserviert die 2. Änderungsplanung eine Fläche für den nach dem Entwässerungsentwurf zusätzlich vorgesehenen Mischwasserkanal, indem dort eine Fläche festgesetzt wird, die mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten ist. Des Weiteren wurde durch eine textliche Festsetzung, die in das flächenhafte Pflanzgebot eingefügt wurde, ausgeschlossen, dass im Verlauf dieses geplanten Mischwasserkanals Einzelbäume angepflanzt werden.

Eine Beseitigung der Abwässer im Trennkanalisationssystem würde einen unverhältnismäßig hohen technischen und finanziellen Aufwand bedeuten.

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 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 NW benutzt. Ansonsten sind die im Stadtgebiet vorhandenen Boden- und Bauschuttdeponien zu verwenden.

Zur Frage der angemessenen Löschwasserversorgung, siehe Kapitel 6 „Erschließung“.

12. Zum namenlosen Bach

Es ist festzuhalten, dass der namenlose Bach nicht entfallen kann, da der Bach für die Entwässerung höher gelegener Flächen im Süden erforderlich ist (siehe Anlage 1). Um die trennende Wirkung des Baches mit den seitlich angeordneten flächenhaften Pflanzgebieten aufzuheben, wurde die folgende Festsetzung getroffen:

„Eine Durchfahrung des flächenhaften Pflanzgebotes und eine Querung des Bachlaufes ist auf einer Breite von 1 x 8,00 m bzw. 2 x 4 m zulässig.“

Zur Querung des Baches, der in diesem Abschnitt dann verrohrt werden müsste, ist eine Genehmigung gem. § 99 Landeswassergesetz erforderlich.

13. Kosten/ Realisierung / Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die eingangs in Kap. 1 dieser Begründung erwähnte Optimierung der Grundstücksentwicklung vollzieht sich in einem Handlungsstrang aus Grunderwerb, Grundstücksabgabe und partiell im Wege eines Flächentausches. An diesem Handlungsstrang sind die Stadt Meschede als Flächeneigentümerin sowie mehrere Gewerbetreibende beteiligt, die auf diesem Wege nach Lage, Form und Größe optimale Grundstückszuschnitte erhalten. Es sollte darauf hingewirkt werden, daß sich die Stadt an den Kosten für Vermessung, Beurkundung usw. nicht beteiligt.

Erschließungsmaßnahmen

Kosten in Höhe von ca. 160.000 DM entstehen der Stadt Meschede durch den Bau eines nach dem Zentralen Entwässerungsentwurf vorgesehenen Mischwasserkanals. Die hierfür erforderlichen Mittel sind im mittelfristigen Finanzplan angemeldet. Ein Zeitraum für die Realisierung des Mischwasserkanals ist bislang nicht festgelegt. Weitere Kosten aufgrund von Straßen- und Wegebaumaßnahmen entstehen der Stadt Meschede nicht, da der Änderungsgeltungsbereich straßen- und wegemäßig bereits erschlossen ist.

Ausgleichsmaßnahmen und sonstige Grünpflanzungen

Die textlich festgesetzten privaten flächenhaften Pflanzgebote, die textlich festgesetzten Einzelbaumpflanzgebote und die Ausbildung der privaten Stellplatzflächen und Zufahrten mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche (z.B. poröses Pflaster, Schotterrasen) sind vom jeweiligen Eigentümer zu realisieren, was im Wege von Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung angegeben wird bzw. im Freistellungsantrag vom Bauherren/Architekten selbst zu formulieren ist. Kosten entstehen der Stadt Meschede hierdurch nicht.

Ordnung des Grund und Bodens

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

14. Während der frühzeitigen Bürgeranhörung eingeflossene Anregungen und Bedenken

14.1 Verlegung der Nutzungsabgrenzungslinie, welche das Mischgebiet MI -1- vom Mischgebiet MI -2- trennt, an die Verbindungslinie zwischen der Nordwestgrenze des Grundstücks Gemarkung Grevenstein, Flur 2, Flurstück 642 und der Hinterkante der Gewerbehalle auf dem Grundstück Gemarkung Grevenstein, Flur 12, Flurstück 666, also zur Arpestraße hin .

14.2 Fortführung der Baugrenze im Bereich des Hausgrundstückes Arpestraße 14 in die Baugrenze jenseits des Änderungsgeltungsbereiches im Hausgrundstück Arpestraße 12

14.3 Änderung der textlichen Festsetzung:

„Auf den einzelnen Baugrundstücken in den Baugebieten 1,3,4,5 und 6 ist pro angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Das Pflanzschema des flächenhaften randlichen Pflanzgebotes ist insoweit zu unterbrechen.“

in:

„Auf den einzelnen Baugrundstücken in den Baugebieten 1,3,4,5 und 6 ist pro angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Das Pflanzschema des flächenhaften randlichen Pflanzgebotes ist insoweit zu unterbrechen; Dieses gilt nicht

- ◆ im Bereich des flächenhaften randlichen Pflanzgebotes parallel zur Arpebachparzelle. Hier ist die Pflanzung von Einzelbäumen wegen der angrenzenden Mitteldruckgasleitung nicht zulässig
- ◆ im Bereich des flächenhaften Pflanzgebotes südwestlich parallel zum namenlosen Bach. Hier ist die Pflanzung von Einzelbäumen wegen des dort geplanten Mischwasserkanals in der mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastenden Fläche nicht zulässig.“

14.4 Änderungen zur Festsetzung des Maszes der baulichen Nutzung (vgl. Kap. 5.4 der Begründung).

14.5 Festsetzung einer Fläche, die mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten ist, um parallel zum namenlosen Bach eine Fläche für den nach dem Zentralen Entwässerungsentwurf vorgesehenen Mischwasserkanal zu reservieren.

14.6 Einzeichnung der vorhandenen Gasleitungen.

15. Während der Öffentlichen Auslegung eingeflossene Anregungen und Bedenken

In der Begründung, Kapitel 11 „Ver- und Entsorgung / Zu den Anforderungen des § 51a Landeswassergesetz“ wurde die Textpassage:

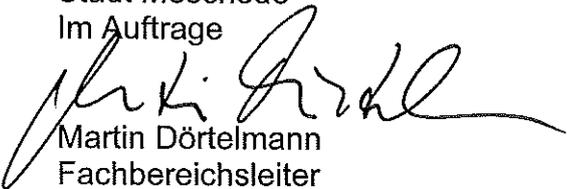
"Die im Plangebiet anfallenden Boden- und Bauschuttmassen werden zur genehmigten Boden- und Bauschuttdeponie Halbeswig verbracht, soweit nicht von den Unternehmen Kippen benutzt werden, die gem. § 4.2 des Abfallgesetzes genehmigt sind."

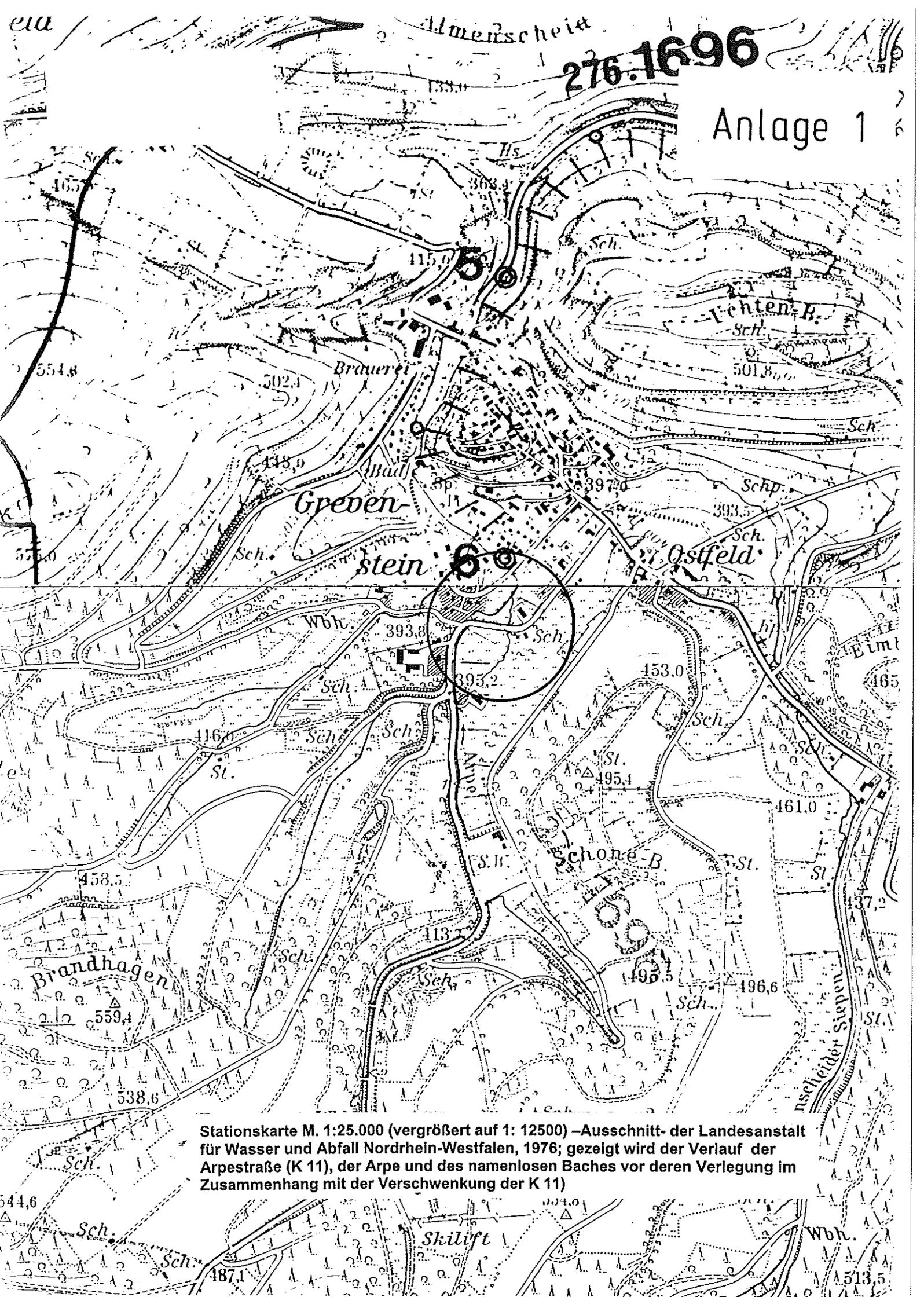
durch:

"Die im Plangebiet anfallenden Boden- und Bauschuttmassen werden auf einer für den Abfallstoff zugelassenen Entsorgungsanlage beseitigt bzw. einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zugeführt."

ersetzt.

Meschede, 06.09.2001
Fachbereich Planung und Bauordnung
Stadt Meschede
Im Auftrage


Martin Dörtelmann
Fachbereichsleiter



276.1696

Anlage 1

Stationskarte M. 1:25.000 (vergrößert auf 1: 12500) –Ausschnitt- der Landesanstalt für Wasser und Abfall Nordrhein-Westfalen, 1976; gezeigt wird der Verlauf der Arpestraße (K 11), der Arpe und des namenlosen Baches vor deren Verlegung im Zusammenhang mit der Verschwenkung der K 11)