

# Kreis- und Hochschulstadt Meschede

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 163 „Am Sportplatz“ im Ortsteil Remblinghausen

(Verfahrensstand: Satzungsbeschluss)

### Inhalt:

1. Vorbemerkungen
2. Anlass und Zielsetzung der Bebauungsplanaufstellung; Wesentliche Auswirkungen der Planung im Sinne des § 2a BauGB
3. Begrenzung des Geltungsbereiches
4. Vorgaben des Flächennutzungsplanes
5. Die Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 163 „Am Sportplatz“
6. Grünordnung
7. Denkmalschutz
8. Aktiver Immissionsschutz
9. Kampfmittel / Altlasten
10. Erschließung, Ver- und Entsorgung / Anforderungen des § 51a Landeswassergesetz / Abfallbeseitigung / Boden- und Bauschuttmassen
11. Schutzgebiete; Zur Umwidmungssperrklausel und zur Bodenschutzklausel; Zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung; Artenschutzrechtliche Prüfung
12. Flächenbilanz
13. Bodenordnung; Kosten und Realisierung von Aufschließungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen
14. Eingeflossene Anregungen aus der Beteiligung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
15. Eingeflossene Anregungen aus der eingeschränkten erneuten Beteiligung

### Anlagen:

Anlage 1: Übersichtskarte: Auszug aus der Deutschen Grundkarte i. M. 1: 5.000 mit Kenntlichmachung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 163 „Am Sportplatz“

### Abkürzungen:

FNP : Wirksamer Flächennutzungsplan der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

## **1. Vorbemerkungen**

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede fasste am 04.05.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 163 „Am Sportplatz“ und beauftragte den Bürgermeister, das Bauleitplanverfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) nach den (Verfahrens-) Regeln für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren in Verbindung mit § 13 BauGB „Vereinfachtes Verfahren“ durchzuführen.

Das Amtsblatt Nr. 04 vom 11.05.2016 enthielt die Bekanntmachung des Auslegungszeitraumes vom 19.05.2016 bis 20.06.2016 und des Zeitpunktes der Bürgerinformationsveranstaltung am 19.05.2016. Zusätzlich informierte die Kreis- und Hochschulstadt Meschede mit Schreiben vom 10.05.2016

- die Eigentümerschaft der im Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung gelegenen Grundstücke und
- die Eigentümerschaften der angrenzenden Grundstücke

von der Bürgerinformationsveranstaltung und dem Auslegungszeitraum und bat um Abgabe einer Stellungnahme. Mit Schreiben vom 10.05.2016 informierte die Kreis- und Hochschulstadt Meschede ferner die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend und bat diese um Abgabe einer Stellungnahme. Die Bürgerinformationsveranstaltung fand am Donnerstag, dem 19.05.2016 um 19.00 Uhr im Feuerwehrgerätehaus, Am Sportplatz Nr. 1, 59872 Meschede-Remblinghausen statt.

Am 29.09.2016 beriet und entschied der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede über die eingegangenen Anregungen und Bedenken und beschloss den überarbeiteten Bebauungsplan erneut als Entwurf und die Durchführung einer eingeschränkten erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB. Die eingeschränkte erneute Beteiligung erfolgte mit Anschreiben vom 30.09.2016 und einer Fristsetzung für Stellungnahmen bis zum 28.10.2016. Am 15.12. 2016 beriet und entschied der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede über die eingegangenen Anregungen und fasste sodann den Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 163 „Am Sportplatz“.

#### Zum Begriff „Innenentwicklung“ und zu weiteren Voraussetzungen:

Dem Begriff „Innenentwicklung“ unterfallen nicht nur Maßnahmen der Nachverdichtung und der Brachflächenentwicklung, sondern auch „andere Maßnahmen“ i. S. eines Auffangtatbestandes.

Der Begriff „Innenentwicklung“ ist von dem Begriff des „innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ im Sinne des § 34 BauGB, abgekürzt „Innenbereich“, zu unterscheiden. Die Abgrenzung zum planungsrechtlichen Außenbereich ist für die Anwendbarkeit des § 13a BauGB nicht unmittelbar maßgeblich. Der Gesetzgeber hat bewusst den Begriff „Innenentwicklung“ als Ausdruck einer organischen Siedlungsentwicklung und nicht den engeren Begriff „Innenbereich“ im Sinne des § 34 BauGB benutzt. Die in Rede stehende Bautiefe ist planungsrechtlich als Außenbereich zu qualifizieren, liegt aber innerhalb der organischen Siedlungsentwicklung im Sinne einer Ausrichtung auf die innerörtliche Entwicklung. Die Fläche überschreitet das Maß einer „klassischen Baulücke“, in der Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen wären, nur geringfügig und ist im Norden und Süden bereits von vorhandener Bebauung eingefasst. Sie ist damit relativ klein, baulich vorgeprägt und der Innenentwicklung zuzurechnen. Mit dem Einbezug dieser Fläche wird demzufolge

- als Ausdruck einer organischen Siedlungsentwicklung eine Abrundung vorgenommen und
- eine Zersiedlung des Außenbereiches an anderer Stelle im Abstand zum Ortsrand, also durch eine isoliert in den Außenbereich vorstoßende Entwicklung, vermieden.

Die vorhandene Bebauung deutet auf eine weitere Bebauung hin. Als Indiz für eine Innenentwicklung spricht ferner die bereits vorhandene Erschließung in Bezug auf Versorgungs- und Entsorgungsleitungen und die Darstellung dieser Bautiefe im Flächennutzungsplan als W -- Wohnbaufläche. Nach der Verkehrsauffassung und den siedlungsstrukturellen Gegebenheiten ist diese Bautiefe demzufolge dem innerörtlichen Siedlungsbereich zuzurechnen.

Weiter ist die Fläche als Wohnstandort günstig gelegen: Aufgrund der Nähe und der daraus folgenden fußläufigen Erreichbarkeit der privaten und öffentlichen Infrastruktureinrichtungen (Metzgerei und Lebensmittel, Bäckerei, Blumenladen, Friseursalon, Getränkemarkt, Gasthof, Kirche, Kindergarten, St. Jakobus-Gemeindehaus der Katholischen Kirche, Altes Spritzenhaus in der Nutzung des Heimat- und Verkehrsvereins) weist der Standort große Vorteile aufgrund kurzer Wege insbesondere für Familien mit Kindern auf und trägt tendenziell zu einer Stabilisierung von Infrastruktureinrichtungen im Nahbereich bei.

Auch die gesetzlich vorgeschriebene Verpflichtung, wonach im beschleunigten Verfahren darauf zu achten ist, dass dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen wird, ist erfüllt, da in den zukünftigen, bereits erschlossenen Grundstücken Wohnbauten möglich sind.

## **2. Anlass und Zielsetzung der Bebauungsplanaufstellung; Wesentliche Auswirkungen der Planung im Sinne des § 2a BauGB**

Es ist städtebaulich sinnvoll, für die in Bezug auf Versorgungs- und Entsorgungsleitungen erschlossene, aber bislang unbebaute Bautiefe entlang der Westseite der Straße „Am Sportplatz“ in Remblinghausen die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung zu schaffen. Lediglich ein Gehweg am Rand der Straße „Am Sportplatz“ ist neu anzulegen. In diesem Zusammenhang fasste der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede am 10.12.2015 einen Beschluss, wonach

- a. die Schaffung von Baurecht hier nur unter der Voraussetzung der Anwendung des Kommunalen Bodenmanagements erfolgen kann (d.h. Preislimitierung, Bauverpflichtung, Erschließung durch Dritte)
- b. aufgrund der Sondersituation ausnahmsweise eine modifizierte Vorgehensweise zur Anwendung gelangen kann, demnach die Übertragung eines Grundstücks bzw. dessen Erlöse auf die Stadt bei gleichzeitiger Kostenteilung der Planungs- und Erschließungskosten für das Gesamtgebiet akzeptiert wird
- c. vor Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages erforderlich ist.

Zu den wesentlichen Auswirkungen der Planung im Sinne des § 2a BauGB ist folgendes auszuführen:

Es ergeben sich durch die Überplanung Änderungen in Bezug auf die Bodenfunktionen, da das Allgemeine Wohngebiet mit einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von maximal GRZ = 0,4 eine Fläche überlappt und teilweise versiegelt, die bislang im planungsrechtlichen Außenbereich gelegen ist und landwirtschaftlich genutzt worden ist. Aufgrund der Überplanung und der sich ansiedelnden Familien werden Einträge in die Luft durch luftfremde Stoffe aus dem Betrieb von KFZ-Motoren und Öl- und Gas-Gebäudeheizungen resultieren, dieses aber nicht in unzumutbaren zusätzlichen Belastungen, da KFZ-Motoren und Öl- und Gasheizungen zyklischen Überwachungen und Prüfmessungen unterliegen. Des Weiteren wird eine Erhöhung der KFZ - Verkehrsströme im vorgelagerten Straßennetz bewirkt, die zu zusätzlichen Emissionen im vorhandenen Straßennetz in Bezug auf

- Schallabstrahlungen
- Erschütterungen und Licht

führt, dieses aber nicht in einem unzumutbaren Ausmaß. Die Entwässerung der baulich genutzten Grundstücke erfolgt über einen vorhandenen Mischabwasserkanal, der aber durch die zusätzlich zulässigen Wohngebäude nicht überlastet wird.

### **3. Begrenzung des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich ist wie folgt abgegrenzt:

- Im Süden: Nordgrenze der Grundstücke Gemarkung Remblinghausen, Flur 8, Flurstücke 368 und 442 (= Nordgrenze der ersten Bautiefe nördlich der Straße „Am Hüwel“);
- Im Osten: Ostgrenze des neu zu bauenden Gehweges in der Straßenparzelle der Straße „Am Sportplatz“;
- Im Westen: Westgrenze der ersten Bautiefe westlich der Straßenparzelle der Straße „Am Sportplatz“ (= Westgrenze der Grundstücke Gemarkung Remblinghausen, Flur 8, Flurstücke 418 und 61 mit Verlängerung nach Süden und auf die Nordgrenze des Grundstückes Gemarkung Remblinghausen, Flur 8, Flurstück 368 stoßend);
- Im Norden: Nordgrenze der Feldwegparzelle Grundstück Gemarkung Remblinghausen, Flur 8, Flurstück 83.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Remblinghausen, Flur 8, Flurstücke 61, 418, 83 tlw., 443 tlw., 488 tlw. und 59/2.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 5.657 m<sup>2</sup>.

### **4. Vorgaben des Flächennutzungsplanes**

Planinhalt des wirksamen Flächennutzungsplanes der Kreis- und Hochschulstadt Meschede im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 163 „Am Sportplatz“ ist die Darstellung einer Wohnbaufläche. Es besteht demzufolge keine Abweichung zwischen der Nutzungskonzeption und dem wirksamen FNP. Demzufolge wird dem Anspruch des § 8 Abs. 2 BauGB Genüge getan, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

### **5. Die Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 163 „Am Sportplatz“**

Es handelt sich vor der Überplanung um eine Bautiefe, die planungsrechtlich als Außenbereich zu qualifizieren ist. Das Gelände ist in Bezug auf Versorgungs- und Entsorgungsleitungen erschlossen, lediglich

ein Gehweg am Rand der Straße „Am Sportplatz“ ist neu anzulegen. Demzufolge ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen für eine Wohnnutzung in dieser ersten Bautiefe entlang der Westseite der Straße „Am Sportplatz“ zu schaffen.

Schlaglichtartig zusammengefasst besteht die Konzeption in nachstehend aufgelisteten Planinhalten:

- a. Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes;
- b. Kennzeichnung, wonach der Geltungsbereich durch Geräusche vorbelastet ist, Festsetzung des baulichen Schallschutzes, Hinweis zur Einsicht in technische Regelwerke;
- c. Festsetzung eines vorhandenen Mischabwasserkanals und einer Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten ist;
- d. Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsstraße in der Breite von 6,00 m als zukünftige Straßenzufahrt zu dem rückwärtigen Gelände (= Verbreiterung der Feldwegparzelle im Norden);
- e. Festsetzung eines Gehweges in der Breite von 1,50 m im Seitenbereich der Straßenparzelle „Am Sportplatz“;
- f. Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen aufgrund artenschutzrechtlicher Erfordernisse;
- g. Festsetzung der vorhandenen Umformer-Station für Elektrizität als Versorgungsanlage;
- h. Festsetzung von baugestalterischen Vorschriften.

### **Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Baugestaltung**

#### Zur Art der baulichen Nutzung:

Der Bebauungsplan Nr. 163 „Am Sportplatz“ setzt als Art der baulichen Nutzung ein "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 in der zur Zeit gültigen Fassung mit folgenden Feinsteuerungen fest:

Der Bebauungsplan Nr. 163 „Am Sportplatz“ schließt die nach § 4 Abs. 3 BauNVO 1990 als ausnahmsweise zulässig vorgesehenen Arten von Nutzungen

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen

auf der Rechtsgrundlage des § 1 Absatz 6 BauNVO 1990 aus,

- da bezogen auf Gartenbaubetriebe und Tankstellen ohnehin ein ausreichendes Flächenangebot nicht vorhanden ist und
- da ferner Tankstellen aufgrund ihrer betriebsbedingten Emissionen und der von ihnen ausgelösten zu- und abfließenden KFZ-Verkehre nicht in dieses Wohngebiet einbezogen werden sollen, um die Wohnruhe in dem weitgehend bebauten Umfeld nicht zu beeinträchtigen.

Ohnehin machen Tankstellen und Gartenbaubetriebe einen übermäßig großen Flächenanspruch geltend, der in der geringen überbaubaren Grundstückstiefe von ca. 35 m nicht realisierbar ist.

Die Zulässigkeit von max. zwei Wohneinheiten pro Gebäude begründet sich mit der Zielsetzung, dass nur ein begrenzter KFZ-Verkehrsstrom in diesen Flächenstandort hineingezogen werden soll, der bereits durch Schalleinwirkungen belastet wird, die von dem Betrieb der Schützenhalle verursacht werden und die von dem KFZ-Verkehr verursacht werden, der der Schützenhalle zufließt und der von der Schützenhalle abfließt.

#### Zum Maß der baulichen Nutzung im "Allgemeinen Wohngebiet":

Der Bebauungsplan Nr. 163 „Am Sportplatz“ trifft folgende Festsetzungen, um auch den Bau geräumiger Wohngebäude zu ermöglichen und speziell ein 2. Vollgeschoss im Dach mit einer starken Schicht Wärmedämmung zuzulassen:

- a. Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) mit max. Z=II
- b. Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) mit max. GRZ 0,4
- c. Festsetzung der Geschoßflächenzahl (GFZ) mit max. GFZ 0,8

d. als Gewährleistung für eine nachbarverträgliche Höhenentwicklung: Festsetzung der höchstzulässigen Gebäudehöhe (Gebäudeoberkante, Firsthöhe) mit 9,50 Metern.

Aus der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse (Z) ergibt sich keine Höhenbemessung, so dass hieraus beträchtliche Gebäudehöhen und Baumassenwirkungen resultieren könnten. Um eine nachbarverträgliche Höhenentwicklung zu gewährleisten, wird die höchstzulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe bzw. Oberkante) durch eine Maßzahl begrenzt, und zwar auf max. 9,50 m bergseits über gewachsenem Boden, gemessen als lotrechter Abstand zwischen der Gebäudeoberkante/Firstoberkante und dem gewachsenen Boden (Terrain) an der Gebäudeecke bergseitig, an der der gewachsene Boden am höchsten über Normalnull (NN) ansteht. Diese Maßzahl wird von mehreren Gebäuden des Bestandes im Nahbereich erreicht und passt sich demzufolge in die vorhandenen Baustrukturen ein.

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke wird mit der Grundflächenzahl auf GRZ 0,4 und der Geschossflächenzahl auf GFZ 0,8 begrenzt. Rechenbeispiel: Aufgrund der gewählten Bemessung ergibt sich z. B. bei einem innen liegenden kleinen Reihenhausgrundstück von 34 m x 8 m = 272 qm eine ausreichende Grundfläche von z. B. 11 m x 8 m = 88 qm für das Hauptgebäude und für

a. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten

b. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

c. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

die bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO 1990 mitzurechnen sind. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der unter a., b. und c. bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Die festgesetzte Geschossflächenzahl 0,8 korrespondiert mit der Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen bei einer Grundflächenzahl von 0,4.

Dieser Festsetzungskombination von Zahl der Vollgeschosse = maximal II und der festgelegten maximalen Gebäudeoberkante/Firstoberkante liegen folgende Überlegungen zu Grunde:

I.

Die Festsetzungen erlauben eine ausreichende Kellersockelhöhe bergseits bezogen auf Terrain und damit Vorteile in Bezug auf die Ableitung des Oberflächenwassers auf dem Baugrundstück. Erzwungene Kellersockel-Oberkanten unter ansteigendem Geländeniveau (erzwungene Abgrabungen) allein aufgrund zu eng bemessener maximaler Gebäudeoberkanten werden somit vermieden.

II.

a) Um auch Niedrigenergiehäuser mit einer starken Schicht Wärmedämmung von ca. 0,50 m Stärke errichten zu können und des Weiteren den Wunsch vieler Familien mit Kindern, das Dach auszubauen, zu berücksichtigen, wurde die Gebäudeoberkante auf das genannte Maß begrenzt. Das maximale Gebäudehöhenmaß erlaubt beispielsweise neben einer Sockelhöhe von 0,30 m über Terrain bergseits eine Erdgeschosshöhe von 2,75 m im aufgehenden Mauerwerk, eine Drempelhöhe von 0,90 m und die erwähnte Schicht Wärmedämmung von ca. 0,50 m im Dachraum. Mit diesen Abmessungen wird bei einem Haus von 10 m x 12 m Außenmaß und 45° Dachneigung (ohne Dachgauben) bereits ein 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss erreicht, 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, d. h. unter Einschluss der Wärmedämmschicht, welche je nach Baukonzeption auch auf den Dachsparren liegen kann. Auch schon bei einem Gebäude von 10 m x 12 m Außenmaß und 35° Dachneigung (ohne Dachgauben), einer Drempelhöhe von 0,90 m und der erwähnten Schicht Wärmedämmung von ca. 0,50 m im Dachraum, wird rechnerisch bereits ein 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss erreicht. Eine Begrenzung auf Z=I würde einen geräumigen Dachraum verhindern. Somit wird mit der Höchst-Zulässigkeit von Z=II auch vermieden, dass Grundeigentümerschaften nachträglich den Keller / die Garage für die Wohnnutzung umnutzen oder Räume anbauen müssen, weil ein geräumiger Dachraum für Wohnzwecke nicht möglich gewesen ist.

b) Unter der festgesetzten Gebäudeoberkante ist auch eine Gebäudekonzeption mit zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk und einem Dach mit niedriger Dachneigung möglich.

c) Durch Festlegung des Zusammenspiels von maximaler Geschosshöhe und der maximalen Gebäudeoberkante wird in allen genannten Fällen der optische Eindruck eines traditionellen Einfamilienhausgebietes gewahrt.

### Zur überbaubaren Grundstücksfläche

Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche bemisst sich aufgrund der gezogenen Baugrenzen auf rund 18 m bis 23 m, um hierdurch eine geräumige Ausnutzbarkeit der erwähnten Grundstücke zu erhalten.

### Zur Bauweise

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt, so dass durchgängig neben Einzelhäusern und Doppelhäusern auch Hausgruppen (=drei und mehr Reihenhäuser) zulässig sind. Doppelhäuser sind zwei konstruktiv selbständige Gebäude, die an einer Seite zusammengebaut sind und im Übrigen aber frei stehen. Hausgruppen sind 3 oder mehr aneinandergebaute konstruktiv selbständige Gebäude; die Endhäuser müssen jeweils einen einseitigen seitlichen Grenzabstand einhalten. Im Falle der Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen ergibt sich die Möglichkeit, den erschlossenen Bauboden effektiv auszunutzen, da

- Doppelhäuser (2 Hausscheiben) zueinander den seitlichen Grenzabstand an der gemeinsamen Grenze einsparen und einen seitlichen Grenzabstand nur jeweils außen aufweisen müssen
- Hausgruppen (3 oder mehr Hausscheiben = Reihenhäuser) zueinander den seitlichen Grenzabstand an der gemeinsamen Grenze einsparen und einen seitlichen Grenzabstand nur jeweils außen an den Endhäusern aufweisen müssen.

Aufgrund des in allen vorgenannten Fällen mit der offenen Bauweise vorgeschriebenen seitlichen Grenzabstandes bleibt der Charakter einer aufgelockerten Bebauung mit Einfamilienhäusern erhalten.

### Zu den baugestalterischen Vorschriften

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 163 „Am Sportplatz“ in einen Baubestand eingebettet ist, der einen ausgeprägten Schwarz-Weiß-Charakter aufweist, 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. Hierdurch soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die ortstypische Bauweise und Farbgebung gesichert werden. Unter diesen Zielsetzungen erfolgte die Festlegung von Gestaltungsvorschriften gem. § 86 Abs. 4 BauO NRW als Festsetzungen in dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 163 „Am Sportplatz“ wie nachstehend ausgeführt:

Entsprechend der Beschlussfassung des Rates der Kreis- und Hochschulstadt Meschede vom 29.10.2008 zur „Flexibilisierung der städtebaulichen und gestalterischen Vorgaben in Bebauungsplangebieten zur Entwicklung von Wohnbauflächen“ enthält der Bebauungsplan Nr. 163 „Am Sportplatz“ keine Vorschriften über Dachformen. Damit sind auch zum Beispiel Pultdächer, gegeneinander versetzte Pultdächer, Mansarddächer und Walmdächer zulässig, um die Bauwerberinnen/Bauwerber nicht mehr als erforderlich in der Gestaltungsfreiheit zu binden. Die in diesem Beschluss vom 29.10.2008 festgelegte Mindest-Dachneigung von 20° wird übernommen. Eine Maximaldachneigung wird nicht festgesetzt. [Aber: Als Gewährleistung für eine nachbarverträgliche Höhenentwicklung wird die zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) auf 9,50 Meter über gewachsenem Boden bergwärts als Höchstgrenze festgesetzt.]

Für sonstige bauliche Anlagen, wie z.B. überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude und für untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. Wintergarten und Dachterrasse sind keine Mindest-Dachneigungen vorgeschrieben.

Nebenfirste und Dachaufbauten sind zur Unterordnung in die Dachfläche ferner mit einem Abstand von mindestens 0,50 m unterhalb des Dachfirstes anzusetzen (in der Dachebene gemessen).

Dachaufbauten: Zulässig sind Dachaufbauten nur bei einer Dachneigung des Hauptgebäudes von 35° und über 35°, um unproportionale Verhältnisse im Maß dieser Dachelemente zur (verbleibenden) Dachfläche, insbesondere das Überwiegen der Baumasse dieser Dachelemente in der Dachfläche aus der Perspektive des Fußgängers zu vermeiden. Zur Unterordnung in Bezug auf die Dachfläche soll die Länge der Dachaufbauten maximal 2/3 der traufseitigen Dachlänge betragen.

Als Dacheindeckung ist ausschließlich die Verwendung von dunkelgrauem oder schwarzem Material zulässig. „Dunkelgrau“ ist definiert durch die RAL-Nr. 7015, 7016, 7021, 7024 und 7026, „Schwarz“ ist definiert durch die RAL-Nr. 9004, 9005, 9011 und 9017“ des Deutschen Institutes für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V., Sankt Augustin. Andere Farbtöne sind nicht zulässig.

Die Dachüberstände sollen sowohl traufseitig als auch am Giebel (Ortgang) maximal 0,70 m (= ein Sparrenfeld) betragen, wobei größere Dachüberstände im Bereich von Terrassen, Balkonen und Hauseingängen

gen sowie im Bereich von Abstellräumen für Fahrräder und Geräte als Wetterschutz zulässig sind. Drem-  
pel sind zulässig.

Maßnahmen zur ökologischen Dachgestaltung (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und in das Dach  
hineinragende Glasflächen, Dachbegrünung) sind gemäß dem Beschluss des Rates der Kreis- und  
Hochschulstadt Meschede vom 21.11.1996 unter bestimmten Bedingungen grundsätzlich möglich.

Die Wandflächen der Gebäude sind nur zulässig mit weißem Material oder konstruktivem Holzfachwerk  
(Holzbalkenwerk schwarz oder dunkelfarben, Gefache in weißem, glatten Putz oder weißem Klinker)  
sowie mit Holzverbretterung (holzfarben oder weiß). Zulässig sind auch holzfarbene massive Holzhäuser.  
Giebel und Teilwandflächen können in schieferfarbenem Material (anthrazit) ausgeführt werden. Die Fas-  
saden von Doppelhäusern und Hausgruppen sind gestalterisch aufeinander abzustimmen. „Weiß“ ist  
definiert durch die RAL-Nummern 1013, 9001, 9003 oder 9010 des „Deutschen Institutes für Gütesiche-  
rung und Kennzeichnung e.V., Sankt Augustin“. Andere Farbtöne sind nicht zulässig.

#### Konsequenzen:

Es ergibt sich aus der Sicht der Bauwerberinnen und Bauwerber eine größtmögliche Breite von Wahl-  
möglichkeiten zur angestrebten Dachform. Auch die Errichtung eines geräumigen Dachraumes wird  
durch das Zusammenspiel der festgesetzten maximalen Höhe der Dachoberkante mit der maximalen  
Zahl der Vollgeschosse (Z) von  $Z=11$ , einem Drem-  
pel und dem Bau von Gauben erleichtert. Auch kosten-  
günstige Pultdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer sind zulässig. Lediglich das Flachdach und  
andere flach geneigte Dächer als Dachform sind bei den Hauptgebäuden nicht zulässig.

Die Systeme zur rationellen Energieverwendung sind vielseitig verwendbar und baulich anpassungsfähig,  
so dass es nicht erforderlich ist, die Dachfirste in eine bestimmte Himmelsrichtung durch Festsetzungen  
zu orientieren.

#### Würdigung:

Aus der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe und den möglichen Dachneigungen resultieren keine  
Baumassen, die dazu führen würden, dass die Nutzungen auf den angrenzenden Grundstücken durch  
zusätzliche Verschattungen und erdrückende Baumasseneinwirkungen unzumutbar beeinträchtigt wer-  
den, weil für den gesamten Bebauungsplangeltungsbereich die zulässige Oberkante bzw. Firsthöhe der  
möglichen Gebäude mit einem verträglichen Maß von 9,50 m als Höchstgrenze festgesetzt wird, die der  
umgebenden Bebauung angeglichen ist. Dieses ist aus Folgendem zu ersehen: Es befinden sich im  
Nahbereich des Bebauungsplangeltungsbereiches im Baubestand der wohngenutzten Gebäude (nach  
der jeweiligen Bauzeichnung ausgemessen) Gebäude mit Firstoberkanten bergseitig von 7,80 m bis zu  
9,50 m, wobei die Dachneigungen zwischen 30 Grad und 50 Grad variieren. Es handelt sich bei den vor-  
stehenden Erläuterungen um eine Fragestellung zum Rücksichtnahmegebot, die bereits auf der Ebene  
des Bebauungsplanes abgewogen worden ist.

## **6. Grünordnung**

Der Bebauungsplan Nr. 163 „Am Sportplatz“ trifft -- abgesehen von der Festsetzung eines zu erhalten-  
den Einzelbaumes -- aus Platzgründen keine Festsetzungen zur Grünordnung, da in der ersten Bautiefe  
an der Westseite der Straße „Am Sportplatz“ eine geräumige überbaubare Grundstücksfläche entstehen  
soll. Demzufolge müssen Festsetzungen zur Pflanzung von Einzelbäumen oder Hecken entfallen. Diese  
könnten ohnehin städtebaulich an diesem Flächenstandort nicht begründet werden.

## **7. Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 163 „Am Sportplatz“ befinden sich keine eingetragenen  
Baudenkmale und Bodendenkmale. Bei Erteilung von Baugenehmigungen in diesem Gebiet wird in den  
Bauschein eine Auflage aufgenommen, wonach Bodenfunde den zuständigen Stellen zu melden sind und  
die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist.

Dieser Sachverhalt ist Gegenstand des in der Legende dieses Bebauungsplanes enthaltenen Hinweises:

#### „Hinweis:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h.  
Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bo-  
denbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens  
aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Kreis- und  
Hochschulstadt Meschede als Unterer Denkmalbehörde (Tel. 0291-205 275) und / oder der LWL-

Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/937520) – unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 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).“

## **8. Aktiver Immissionsschutz**

Beeinträchtigungen durch Erschütterungen, 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 über das zulässige Ausmaß herbeizuführen, liegen im Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung nicht vor bzw. werden aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung für die nähere und die weitere Umgebung nicht hervorgerufen.

### Zu den Schalleinwirkungen aus dem Betrieb der Schützenhalle und aufgrund der hiermit verbundenen KFZ-Bewegungen

Geräuschquellen sind

- die Gäste-Stellplätze mit dem Weg für die Zufahrt und die Abfahrt;
- die Hallenbetriebsgeräusche (Musik, insbesondere Bässe) incl. Geräusche technischer Anlagen wie Lüfter;
- Personen, die während der Pausen im Freien vor dem Eingang stehen und sich unterhalten;
- KFZ-Vorfahrten im Straßenraum, die Besucher absetzen und
- KFZ-Vorfahrten im Straßenraum, die Besucher abholen.

Diese Geräusche wirken in die geplante Wohnnutzung des Bebauungsplanes Nr. 163 ein.

Es handelt sich gegenwärtig um eine Gemengelage, die sich quasi aus der Alleinlage der Schützenhalle entwickelt hat. In einem Zwischenstadium war die Gemengelage durch das Vorhandensein und die unmittelbare Nachbarschaft von Wohnnutzung, Sägewerk (Gewerbebetrieb) und Schützenhalle gekennzeichnet. In diesem Zwischenstadium stand auf dem nördlich anschließenden Nachbargrundstück ein Sägewerk, das etwa im Jahre 1991 in das Gewerbegebiet verlagert worden ist [Neu-Errichtung eines Sägewerkes auf dem Grundstück „Zum Osterfeld 8“ (Baugenehmigung vom 19.11.1991)].

Exkurs zur Entwicklung der Gemengelage:

Die Hausakte des Bauordnungsamtes beginnt mit der Genehmigung (Bauschein vom 04.04.1939) zur Vergrößerung des Speisesaals in der Schützenhalle. Zu diesem Zeitpunkt war die Schützenhalle in Fachwerkbauweise (Foto) schon vorhanden (Baujahr: 1920) und stand -- abgesehen von einem Haus im Süden, heutige Hausnummer: Am Sportplatz 5 – in Alleinlage. Baugenehmigungsbescheide aus den vorhergehenden Jahren sind im Bauordnungsamt der Kreis- und Hochschulstadt Meschede nicht archiviert. Es folgen weitere Baugenehmigungsbescheide, die das Wachsen einer Gemengelage belegen, wie folgt:

- a. Bauschein vom 14.05.1956: Instandsetzung und Erweiterung der Schützenhalle; der Lageplan zeigt: Wenige Nachbar-Wohnhäuser vorhanden;
- b. Bauschein vom 21.08.1961: Errichtung eines Kugelfangs; der Lageplan zeigt: Wenige Nachbar-Wohnhäuser vorhanden;
- c. Bauschein vom 05.11.1968: Erweiterung und Instandsetzung der Schützenhalle: der Lageplan zeigt: Sägewerkhalle auf dem nördlich anschließenden Grundstück; Viele Nachbar-Wohnhäuser in der Friedensstraße (heute: Hirtenweg) vorhanden;
- d. Baugenehmigung vom 21.06.1990: Der Lageplan zeigt Wohngebäude am Hirtenweg und das benachbarte Sägewerk auf dem nördlich anschließenden Grundstück;
- e. Baugenehmigung vom 13.08.1993: An- und Umbau der Schützenhalle;
- f. Baugenehmigungen vom 09.12.1993, 02.10.1996, 16.10.1998, 06.04.2009 bzgl. Anbau von Sozialräumen, Wiederaufbau des Seitenschiffes, Erstellung eines Batterieraumes, Neubau einer Überdachung und Errichtung eines Duschaumes.

Das gegenüberliegende Wohngebäude Am Hüwel 1 wurde mit Baugenehmigung vom 09.11.1978, das gegenüberliegende Wohngebäude Am Sportplatz 14 wurde mit Baugenehmigung vom 08.09.1994 errichtet.

Zur Berücksichtigung der Zielsetzung, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten und unter dem Ziel, empfindliche Nutzungen zu schützen (Schallschutzvorsorge), muss der Bebauungsplan Nr. 163 „Am Sportplatz“ eine Festsetzung treffen, um einen ausreichenden Schallschutz der künftigen Bewohner herzustellen. Zunächst ist das schalltechnische Gutachten zu erläutern.

Zu den Ergebnissen des Schallgutachtens vom 05.09.2016, vorgelegt von Draeger-Akustik, Ingenieurbüro für Akustik, Messungen, Planung und Beratung, Winziger Platz 2, 59872 Meschede  
Nachstehend angegebene Seitenzahlen beziehen sich auf das Schallgutachten.

#### Zur Methodik des Gutachtens

Basierend auf einer Liste der St. Jakobus-Schützenbruderschaft Remblinghausen 1920 e. V. über die tatsächlich stattgefundenen Veranstaltungen im Jahre 2015, die auch für die folgenden Jahre repräsentativ ist, bildete der Gutachter eine Unterscheidung in

- Kleine Veranstaltungen
- Mittlere Veranstaltungen (leisere Variante)
- Mittlere Veranstaltungen (lautere Variante)
- Große Veranstaltungen.

Unterschiede hierbei bestehen in den Betriebsdaten, d. h. sie enthalten unterschiedliche Ausprägungen und Intensitäten in Bezug auf

- die Nutzung des linken Saales, des großen Saales und des Seitenschiffes der Schützenhalle
- die Türöffnungsdauern
- die Zahl der Personen, die vor dem Seiteneingang oder vor dem Haupteingang stehen und sich unterhalten
- die Parkbewegungen der KFZ auf dem Schützenhallenparkplatz und der Zahl der KFZ-Fahrten auf der Zuwegung zwischen der öffentlichen Straße „Am Sportplatz“ und dem Schützenhallenparkplatz
- den Betrieb der Lüftungsanlagen
- weitere Details.

Für das jährlich einmal über drei Tage stattfindende Schützenfest mit wechselnden und stark verhaltensabhängigen Schallemissionen ist eine technische Prognose nicht möglich. Hierbei handelt es sich um ein traditionelles, standortgebundenes Volksfest mit sozialer Akzeptanz, welches in Bezug auf die Schalleinwirkungen in den Bebauungsplangeltungsbereich hinein nicht weiter zu betrachten ist.

#### Berechnete Schalleinwirkungen

Der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm), der für Allgemeine Wohngebiete im Nachtzeitraum gilt,

1. wird selbst bei kleinen Veranstaltungen durch den Beurteilungspegel in den ersten drei hallennächsten Grundstücken I1, I2 und I3 überschritten.
2. wird bei mittleren Veranstaltungen (leisere Variante) durch den Beurteilungspegel in den ersten 4 hallennächsten Grundstücken überschritten.
3. wird bei mittleren Veranstaltungen (lautere Variante) durch den Beurteilungspegel in den ersten 5 hallennächsten Grundstücken überschritten.
4. wird bei großen Veranstaltungen durch den Beurteilungspegel in allen 6 Grundstücken überschritten.

Der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm), der für Mischgebiete im Nachtzeitraum gilt,

5. wird bei mittleren Veranstaltungen (leisere Variante) durch den Beurteilungspegel im ersten hallennächsten Grundstück überschritten.
6. wird bei mittleren Veranstaltungen (lautere Variante) durch den Beurteilungspegel in den ersten beiden hallennächsten Grundstücken überschritten.
7. wird bei großen Veranstaltungen durch den Beurteilungspegel in den ersten vier hallennächsten Grundstücken überschritten.

[Da wo 45 dB(A) überschritten wird, wird natürlich auch 40 dB(A) überschritten.]

Neben den schützenhallenbezogenen Schallabstrahlungen sind bei den Veranstaltungen wesentliche nächtliche Geräuscheinwirkungen durch die Nutzung der Fahrbahn, der Fußwege und der Parkmöglichkeiten auf den benachbarten öffentlichen Flächen zu erwarten, die nicht in die Ermittlung der Anlagen-Beurteilungspegel eingehen (S. 40).

#### Würdigung dieser Schalleinwirkungen

Die in die Nacht reichenden mittleren und großen Veranstaltungen, mit Ausnahme des Schützenfestes, sind von der Häufigkeit und der Pegelhöhe her im Rahmen der besonderen Regeln der TA Lärm, Kap. 7.2 „Bestimmungen für seltene Ereignisse“ durchführbar, bei denen der Nachtrichtwert 55 dB(A) beträgt (S. 40). Für das Schützenfest als einmal jährlich durchgeführtes traditionelles standortgebundenes Volksfest mit sozialer Adäquanz und Akzeptanz, können nach den Regeln des Freizeitlärm - Runderlasses NRW Geräuscheinwirkungen oberhalb der Immissionsrichtwerte zugelassen werden (S. 41).

Vorstehende Normregelungen für die Beurteilung von Geräuscheinwirkungen würden höchstwahrscheinlich in einem Konfliktfall mit Nachbarn durch das Gericht oder durch die zuständige Immissionsschutzbehörde herangezogen werden. Das Ergebnis der Beurteilung ist aber nicht vorhersehbar. Weder die Stadt noch der Gutachter sind im Falle eines solchen Konfliktes für die Beurteilung von Geräuscheinwirkungen zuständig.

#### Konsequenzen

Aufgrund der Empfehlung des Gutachters (S. 42) wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, nicht nur den südlichen Teil des Plangebietes, vermerkt, dass es sich um einen schallvorbelasteten Bereich handelt. Demzufolge entfällt die Strukturierung des Allgemeinen Wohngebietes in Bau- feld 1 und Bau- feld 2. Ferner entfällt die im Entwurf vorgesehene Festsetzung zur Orientierung der Grund- risse, da eine vorgeschriebene Grundrissorientierung die Entwurfsverfasser/Bauherren stark in den Ge- staltungsmöglichkeiten einschränkt.

[Diese Fragestellung kam auch in der Bürgerbeteiligung am 19.05.2016 zur Sprache, in der Anwesende vorbrachten, die Grundrissorientierung sei im Falle des Bedarfs von mehreren Schlafzimmern oder Kinderzimmern nicht umsetzbar. Es sei unklar, wie ein Haushalt mit mehreren Kindern oder mehreren Generationen z.B. vier Schlafzimmer bzw. Kinderzimmer zur schallabgewandten Seite orientieren könne. Jede neue Grundstückseigentümerschaft wisse, dass das Grundstück gegenüber der Schützenhalle liege und könne sich selbst auf die Schalleinwirkungen einstellen.]

Stattdessen wurde festgelegt, dass ein baulicher Schallschutz an den Räumen, die zum Schlafen geeignet sind (Schlafzimmer, Kinderzimmer) und nach Norden, Osten oder Süden orientiert sind, entsprechend

- den Maßgaben des Schallpegelbereiches IV der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, und
- der VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“

einzubauen ist. Die Maßgaben des Schallpegelbereiches IV bilden auch einen Schutz vor den nächtlichen Geräuschen aus den vorgelagerten öffentlichen Straßenflächen, welche – wie erwähnt – in die Berechnung der Anlagen-Beurteilungspegel nicht eingeflossen sind. Festzuhalten ist, dass die Geräusche der Schützenhalle direkt von Süden und Osten und über Reflexionen an den künftig fertig gestellten Gebäuden auch von Norden in die Hausfassaden einwirken, wie die Abbildungen auf den Seiten 43 und 44 des Gutachtens zeigen.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes lautet nunmehr:

#### „Kennzeichnung:

Durch Schalleinwirkungen im Nachtzeitraum vorbelasteter Bereich (s. Kap. 8 der Begründung). Es handelt sich um einen Bereich, der durch Schalleinwirkungen, die von dem Betrieb der Schützenhalle verursacht werden und die von dem KFZ-Verkehr verursacht werden, der der Schützenhalle zufließt und der von der Schützenhalle abfließt, vorbelastet ist. Selbst bei kleinen Veranstaltungen wird in den drei hallennächsten Grundstücken der Immissionswert der „Technischen Anleitung Lärm“ von 40 dB(A) für den Nachtzeitraum in Allgemeinen Wohngebieten nicht eingehalten.

#### Technische Vorkehrungen:

Räume, die zum Schlafen geeignet sind (Schlafzimmer, Kinderzimmer) und die nach Norden, Osten oder Süden orientiert sind, sind mit einem baulichen Schallschutz gegen Außenlärm gem. DIN 4109 von November 1989 – Schallschutz im Hochbau – i. V. mit der VDI-Richtlinie 2719 - Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen – von August 1987 zu versehen. Hierbei ist bei der Bestimmung der erforderlichen Bauschalldämmmaße der Lärmpegelbereich IV der Tabelle 8 der DIN 4109 zu Grunde zu legen.

Für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen gelten ebenfalls diese Anforderungen.

Geringere Schalldämmmaße als vorstehend festgelegt, sind nur gegen Nachweis durch ein Schallgutachten eines staatlich anerkannten Sachverständigen zulässig.“

Ferner wurde ein Hinweis zur Einsicht in technische Regelwerke ergänzt, wonach die DIN 4109 zu den üblichen Dienstzeiten im Technischen Rathaus eingesehen werden kann.

#### Konsequenzen für den Schützenverein

Nach der Aussage des Schützenvereins (S. 46) sind die einzuhaltenden Betriebsdaten zur Betriebsweise und zur Durchführung von Veranstaltungen bereits Teil des aktuellen Betriebskonzeptes. Um die zu Grunde gelegten Pegel einzuhalten, bedarf es daher nicht einer Verschärfung der Anforderungen oder Einschränkungen der Betriebsweise. Dem Vereins-Vorstand sind die vorliegenden Ergebnisse des Gutachtens bekannt. Bekannt ist dem Vereins-Vorstand auch, dass in einem Konfliktfall mit Nachbarn das Risiko besteht, dass gerichtlich oder durch eine nachträgliche Anordnung der zuständigen Immissionschutzbehörde die Zahl der möglichen Veranstaltungen oder die Zeitfenster eingeschränkt werden könnten.

Vom Vereins-Vorstand ist vorgesehen, die Hausordnung entsprechend mit einem Verhaltenskodex und anderen Vorgaben zu aktualisieren und die Hausordnung im Falle von Hallenvermietungen als „einzuhaltende Norm“ dem Mietvertrag zu unterlegen. Das heißt, dass die Regeln der Hausordnung auch gelten, wenn der Schützenverein die Halle zur Nutzung an Private vermietet.

-----

Die Festsetzung betrifft nicht alle Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen im Sinne des § 2 Abs. 7 und des § 48 der Landesbauordnung bestimmt sind. Eine Einengung auf Räume, die zum Schlafen geeignet sind (Schlafzimmer, Kinderzimmer), reicht aus, da die gravierenden gesundheitsschädlichen Schalleinträge im Nachtzeitraum 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr auftreten und in diesem Zeitraum das Wohnzimmer sowie Bügel-, Hausarbeitsräume und Sanitärräume in der Regel nicht oder nicht auf Dauer genutzt werden. Die vorliegende Festsetzung erfüllt auch die Belange

- von Schichtarbeitern, die tagsüber oder abends schlafen müssen
- von Kleinkindern, die zeitabschnittsweise im Tagesverlauf schlafen.

Aktive Immissionsschutzmaßnahmen wie Lärmschirme (Lärmschutzwand, Lärmschutzwand mit aufgesetzter Wand, Lärmschutzwand) sind nicht sachgerecht, weil im Falle dieser Abschirmungen

- die notwendigen Fundamentbreiten einer Lärmschutzwand bzw. die Fußbreite eines Lärmschutzwalles dem Baugebiet verloren gingen
- die Erschließung der angrenzenden Grundstücke ausgehend von der Straße „Am Sportplatz“ entfallen würde
- dem Kostenaufwand nur ein geringer Nutzen gegenüber stehen würde, da zu beachten ist, dass die Gärten, wohnungsnahen Freiräume und die Balkons, Loggien und andere Freisitze in der Regel im Nachtzeitraum, also dann wenn die Schalleinträge auftreten, nicht genutzt werden. Eine Festsetzung des baulichen Schallschutzes, welcher die Gärten, wohnungsnahen Freiräume und die Balkons, Loggien und andere Freisitze nicht schützt, reicht also aus.

Eine Unterbringung der Straße „Am Sportplatz“ in Troglage scheidet aus Kostengründen und Gründen der Erschließung der angrenzenden Grundstücke sowie der Ortsbildpflege ebenfalls aus.

#### Abschließend ist festzuhalten:

Das Problem der Schalleinträge in die schon vorhandene Bebauung hinein aufgrund der Aktivitäten in der Schützenhalle und im Umfeld der Schützenhalle ist nicht neu. Es handelt sich um einen durch Schalleinwirkungen im Nachtzeitraum vorbelasteten Bereich. Aus dem Schallgutachten vom 05.09.2016 sind zur Schallminderung Betriebsdaten zu entnehmen, die vom Schützenhallenbetrieb eingehalten werden müssen, um die ermittelten Pegel auch an der schon vorhandenen Bebauung einzuhalten, denn die errechneten Pegel können auf die vorhandene Bebauung übertragen werden. Insofern schafft das Schallgutachten Klarheit für den Schützenverein, sollte es zu Konflikten mit der Nachbarschaft kommen. Die neue Wohnnutzung wird in die schon vorhandene Gemengelage eingefügt, was trotz der Schalleinträge städtebaulich sinnvoll ist, da Standortalternativen im Flächennutzungsplan der Stadt nicht vorhanden sind. Deutlich darauf hinzuweisen ist, dass es sich vorliegend um eine extrem asymmetrische Situation handelt: Im Tageszeitraum (werktags, sonntags und feiertags) wird der Einwohner „von der Stille erschlagen“

und im Gegensatz hierzu dringen im Nachtzeitraum an wenigen Abenden im Jahr geräuschkäufig starke Belastungen in den Geltungsbereich ein. Zu betonen ist weiter, dass die Erschließung des Baugebietes schon vorhanden ist und alternativ denkbare Flächen im Außenbereich verschont werden. Damit entspricht die vorliegende Konzeption dem Grundsatz aus dem Siedlungsstrukturkonzept der Stadt, wonach Maßnahmen zur Innenentwicklung grundsätzlich Vorrang haben sollten vor der Ausweisung neuer Wohngebiete an den Siedlungsrändern, die bisher dem unerschlossenen Freiraum zuzurechnen sind.

## **9. Kampfmittel / Altlasten**

Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung liegen nicht vor. Weitere Bodenverunreinigungen im Plangebiet sind nicht bekannt und werden auch nicht vermutet. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches wurde in der Vergangenheit als Agrarland genutzt, so dass Bodenbelastungen ausgeschlossen werden können.

## **10. Erschließung, Ver- und Entsorgung / Anforderungen des § 51a Landeswassergesetz / Abfallbeseitigung / Boden- und Bauschuttmassen**

### Zur Straßen- und Wegeerschließung

Der Geltungsbereich ist wegemäßig bereits durch die vorhandene Straße „Am Sportplatz“ erschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 163 „Am Sportplatz“ setzt zusätzlich

- eine öffentliche Straßenverkehrsstraße in der Breite von 6,00 m als zukünftige Straßenzufahrt zu dem rückwärtigen Gelände (= Verbreiterung der Feldwegparzelle im Norden) fest und
- einen Gehweg in der Breite von 1,50 m im Seitenbereich der Straßenparzelle „Am Sportplatz“ fest.

### Wasser-, Gas- und Stromversorgung, Abwasserbeseitigung, Abfallbeseitigung

Die gesamte leitungsgebundene Infrastruktur ist bereits vorhanden.

### Zur Frage der angemessenen Löschwasserversorgung

Nach den „Richtwerten für den Löschwasserbedarf unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung“ der DVGW ist für Wohngebiete im Falle von feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen und harten Bedachungen der baulichen Anlagen eine Löschwassermenge von 800 Litern pro Minute über einen Zeitraum von zwei Stunden als Grundversorgung bereitzustellen. Diesen Wert legt auch das Protokoll des HSK von der Besprechung am 12.01.2001 betreffend Löschwasserversorgung zugrunde. Festzuhalten ist: Eine angemessene Grundversorgung mit Löschwasser aus dem Trinkwassernetz von 800 Litern pro Minute über 2 Stunden ist gewährleistet. Dieser Sachverhalt wurde mit Schreiben (eMail) der Hochsauerlandwasser GmbH vom 27.01.2016 bestätigt.

### Zur Abwasserbeseitigung

Zu der Forderung des § 51 a des Landeswassergesetzes (LWG) in der zur Zeit geltenden Fassung, für das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, bereits bei der Planung die erforderlichen Entwässerungseinrichtungen für eine Versickerung oder für eine Verrieselung oder für eine ortsnahe Einleitung (ggfs. über einen Transportkanal ohne Vermischen mit Schmutzwasser) in ein Gewässer zu berücksichtigen, sofern dieses ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist, ist folgendes auszuführen: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 163 „Am Sportplatz“ ist in den genehmigten zentralen Entwässerungsentwurf der Kreis- und Hochschulstadt Meschede einbezogen worden. Nach diesem genehmigten zentralen Entwässerungsentwurf wurde das Mischabwassernetz gebaut. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 163 „Am Sportplatz“ kann an dieses Mischabwassersystem angeschlossen werden.

### Zur Abfallbeseitigung / Boden- und Bauschuttmassen

Aufgrund der abfallrechtlichen Vorschriften wird der in der Kreis- und Hochschulstadt Meschede anfallende Abfall getrennt nach den einzelnen Abfallfraktionen erfasst und u. a. im Rahmen des Dualen Systems einer Wiederverwertung zugeführt. Nicht verwertbare Reststoffe werden in der genehmigten Abfalldeponie des Hochsauerlandkreises entsorgt. Die organischen Abfälle werden getrennt eingesammelt (Biotonne) und dem zuständigen Kompostwerk angedient.

Boden- und Bauschuttmassen: Die im Plangebiet anfallenden Boden- und Bauschuttmassen werden auf einer für den Abfallstoff zugelassenen Entsorgungsanlage beseitigt bzw. einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zugeführt, soweit diese nicht zulässigerweise im Baugebiet zum Massenausgleich oder zur Profilierung von Bodenflächen wieder eingebaut werden können.

## **11. Schutzgebiete; Zur Umwidmungssperrklausel und zur Bodenschutzklausel; Zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung; Artenschutzrechtliche Prüfung**

---

a.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung liegt nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes.

b.

Der Geltungsbereich liegt nicht im Bereich eines festgesetzten Landschaftsschutzgebietes.

c.

Die so genannte „Umwidmungssperrklausel“ des § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB beinhaltet, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen. Im vorliegenden Fall handelt es sich eine Fläche, die relativ klein und baulich vorgeprägt ist und der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB zuzurechnen ist. Mit dem Einbezug dieser Fläche wird demzufolge eine Zersiedlung des Außenbereiches an anderer Stelle im Abstand zum Ortsrand, also durch eine isoliert in den Außenbereich vorstoßende Entwicklung, vermieden. Vor diesem Hintergrund betrachtet, liegt ein Verstoß gegen die Umwidmungssperrklausel nicht vor. Handlungsalternativen zur Inanspruchnahme der bislang als Agrarfläche genutzten Fläche sind nicht gegeben, da die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen für eine Innenentwicklung zugunsten der Wohnnutzung geschaffen werden sollen.

d.

Die vorstehenden Ausführungen unter c. gelten auch für die sog. „Bodenschutzklausel“ gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarkeit von (Brach-)Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sind sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Da im vorliegenden Fall die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen für eine Innenentwicklung geschaffen werden, liegt ein Verstoß gegen die Bodenschutzklausel nicht vor.

e.

Die Produktion klimaschädlicher Stoffe (Gase und Stäube) ist eine Funktion der Energieumwandlung im Wohnungssektor, Verkehrssektor und Agrar-, Gewerbe- und Industriesektor. Klimaschädliche Stoffe resultieren vorwiegend aus Verbrennungsprozessen fossiler Energieträger. Daher ist es speziell im Wohnungssektor (Neubau und Bestandsmodernisierung) sinnvoll, möglichst Energie aus Verbrennungsprozessen einzusparen, indem statt dessen vermehrt sonnenenergienutzende Systeme der "passiven Sonnenenergiegewinnung" durch Fenster mit positiver Energiebilanz für die Raumheizung genutzt werden und des Weiteren generell für die Gebäudebeheizung und die Warmwasserbereitung rationelle Wärmeversorgungssysteme (Solarkollektoren, Wärmepumpen, Wärmerückgewinnung, Kraft-Wärme-Kopplung usw.) genutzt bzw. mitgenutzt werden. Des Weiteren können installierte Photovoltaikanlagen das Sonnenlicht direkt in elektrischen Strom umwandeln.

Aufgrund der genannten rationellen Energiezuführungssysteme ggfs. im Verbund mit konventioneller Kesselfeuerung in Abstimmung mit geeigneten Wärmedämmungs- und Lüftungssystemen ergibt sich eine (Teil-) Einsparung fossiler Energieträger und damit einhergehend eine Verminderung der Einleitung luftfremder klimaschädlicher Stoffe in die Atmosphäre.

Es bleibt der Bauwerberin/dem Bauwerber unbenommen, die für Niedrigenergiehäuser und Nullenergiehäuser sinnvollen Energiezuführungssysteme und erforderlichen erhöhten Wärmedämmstärken im Zusammenhang mit geeigneten Lüftungssystemen zu realisieren. Derartige Systeme werden durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 163 „Am Sportplatz“ nicht blockiert.

Konkrete Festsetzungen, durch die dem Klimawandel entgegen gewirkt werden soll, sind nicht angezeigt, da für jedes neue Gebäude (und auch bei der Modernisierung des Bestandes) ein individuell optimiertes Gesamtsystem aus Energiezuführung und Dämmung/Lüftung zugeschnitten werden muss. Dieses ist eine Aufgabe, die von spezialisierten Ingenieurbüros erledigt wird.

Für den Neubau von Gebäuden wird diesbezüglich auf die Regelungen des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes verwiesen, welches die Eigentümerschaften u. a. verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf eines Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Ferner sind bei Gebäuden das Energieeinsparungsgesetz und die Energieeinsparverordnung zu beachten.

Festsetzungen oder Empfehlungen zum Hitzeschutz im Städtebau („Klimaanpassung“) sind nicht erforderlich, da Gebäude ausschließlich in offener Bauweise zulässig sein werden. Lang anhaltende Hitze-  
stauungen („Backofeneffekt“) mit negativen Auswirkungen auf den Menschen werden sich nicht ergeben  
können.

f.

Ergebnis des Artenschutzrechtlichen Gutachtens des Büros für Landschaftsplanung, Bertram Mester-  
mann, Brackhüttenweg 1, 59581 Warstein-Hirschberg von April 2016 ist, dass die Verbote des § 44 Abs.  
1 BNatSchG durch den Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 163 „Am Sportplatz“ nicht verletzt werden,  
wenn Vermeidungsmaßnahmen aufgrund artenschutzrechtlicher Erfordernisse als Festsetzungen in den  
Bebauungsplan Nr. 163 „Am Sportplatz“ aufgenommen werden. Dieses ist geschehen. Es besteht dem-  
zufolge kein Anlass, von dieser Bauleitplanung Abstand zu nehmen. Das Gutachten vom April 2016 ist in  
die Verfahrensakte dieser Bauleitplanung aufgenommen worden.

## 12. Flächenbilanz

---

a.		
Allgemeines Wohngebiet		5.253 qm
Hiervon:		
überbaubare Grundstücksfläche.....	2.720 qm	
nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	2.533 qm	
(hierin ist eine Restfläche aus der Straßenparzelle von 103 qm, die den Baugrundstücken zugeschlagen wird, bereits enthalten)		
b.		
öffentliche Straßenverkehrsstraße		189 qm
c.		
Gehweg im Seitenraum der Straße „Am Sportplatz“ – öffentliche Verkehrsfläche -		146 qm
d.		
Grundstück der Umformer-Station		69 qm
-----		
Gesamtfläche:		5.657 qm =====

## 13. Bodenordnung, Kosten und Realisierung von Anschließungsmaßnahmen und Ausgleichs- maßnahmen

---

a.

Eine hoheitliche Bodenordnung ist nicht erforderlich. Die Parzellierung erfolgt durch die heutige Grundei-  
gentümerin. Die eingezeichneten Grundstücksgrenzen sind nur nachrichtlich dargestellt und als Vor-  
schlage für eine Parzellierung zu betrachten.

b.

### Kosten und Realisierung von Anschließungsmaßnahmen

Es entstehen der Kreis- und Hochschulstadt anteilige Kosten aus der Aufteilung des Entwicklungsauf-  
wandes zwischen der Grundeigentümerin und der Stadt bei der Anwendung der Grundsätze des kommun-  
alen Bodenmanagements. Grundlegende Maßgaben für die Kostentragung der projektierten Wohnge-  
bietsentwicklung und weitere Regelungen enthält der städtebauliche Vertrag nach den Grundsätzen des  
„Kommunalen Bodenmanagements in Meschede“. Die Stadt trägt dabei die Planungskosten, während die  
Eigentümerin den Erschließungsaufwand trägt. Zudem sind technische Details zum Bau des Gehweges,  
zur Übernahme von Restflächen aus der Straßenparzelle als Zuschlag in die zukünftigen Baugrundstücke  
und zur Übergabe eines Trennstückes zur Verbreiterung der Feldwegparzelle im Norden in die Hand der  
Stadt (= Zukünftige Straßenzufahrt zu dem rückwärtigen Gelände) geregelt worden. Im Gegenzug wird  
die Stadt ein Baugrundstück erhalten.

Des Weiteren ist im Zusammenhang mit dem Abschluss des Städtebaulichen Vertrages eine Koordinati-  
on zwischen der privaten Erschließungsträgerin, dem Ruhrverband und der Hochsauerlandwasser  
GmbH über die technische Erschließung erforderlich.

c.

#### Kosten und Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen

Zu den erschließungsflächenbedingten Eingriffen und zu den bauflächenbedingten Eingriffen:

In dem gewählten Verfahrensregime des „beschleunigten Verfahrens“ gem. § 13a Abs. 1 und 2 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig. Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und eine Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen sind demzufolge nicht erforderlich. Kosten hierfür entstehen nicht.

#### **14. Eingeflossene Anregungen aus der Beteiligung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB**

---

Überarbeitung der Schallschutzkonzeption: Fallenlassen der Festsetzung zur Grundrissorientierung und Ergänzung einer Kennzeichnung, wonach der Geltungsbereich durch Geräusche vorbelastet ist, Festsetzung des baulichen Schallschutzes und Ergänzung eines Hinweises zur Einsicht in technische Regelwerke.

#### **15. Eingeflossene Anregungen aus der eingeschränkten erneuten Beteiligung**

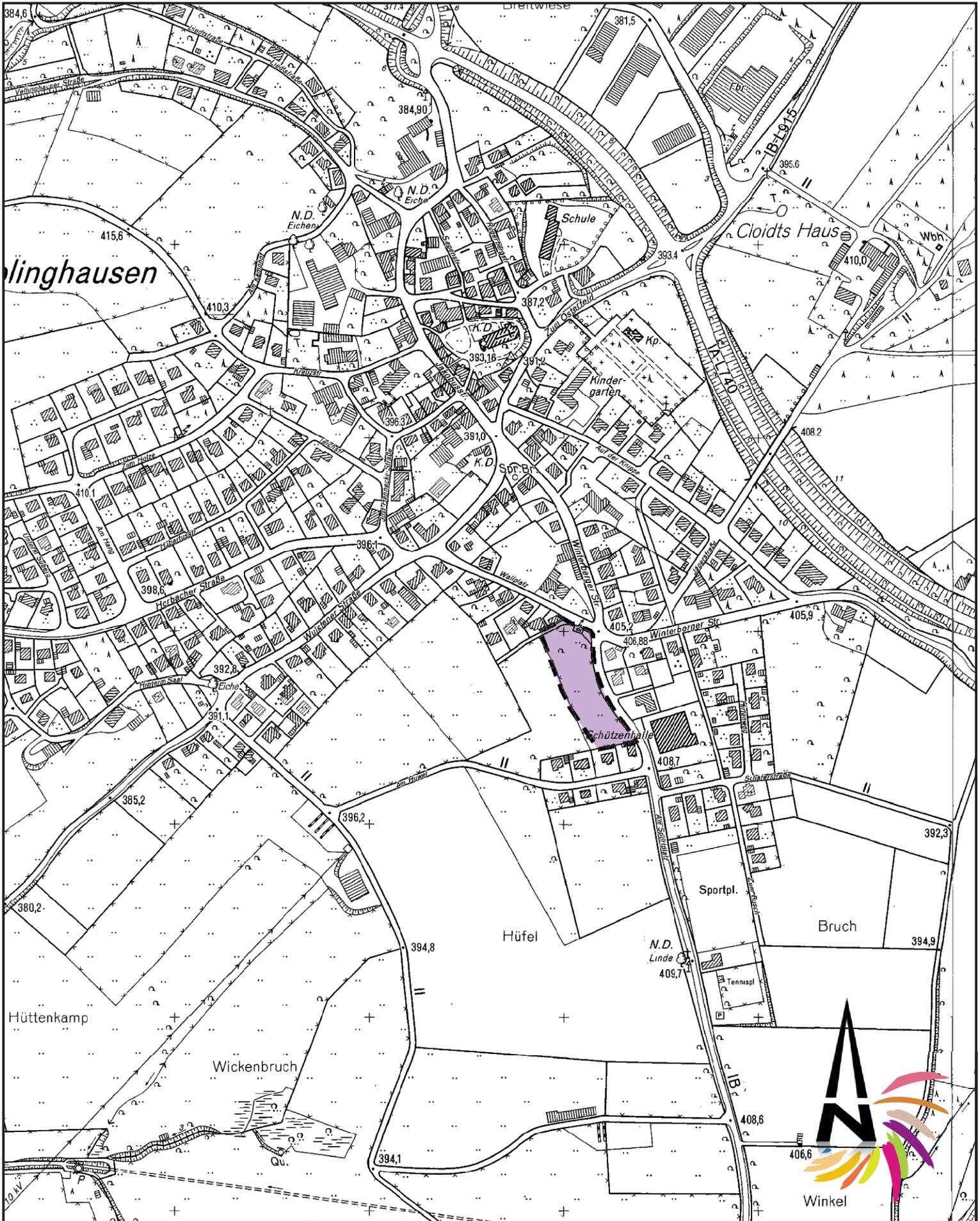
---

Um die Ausnutzbarkeit des südlichsten Grundstückes zu verbessern, wurde die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche auf eine Breite von 3 m verringert. Gleichzeitig wurde die überbaubare Grundstücksfläche nach Süden verschoben, indem die Baugrenze im Parallelabstand von 1 m zu der Grenze der Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, gezogen wurde.

Meschede, 15.12.2016

Kreis- und Hochschulstadt Meschede  
Fachbereich Planung und Bauordnung  
Im Auftrage

Klaus Wahle  
Fachbereichsleiter



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 163 „Am Sportplatz“