

Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 164 „Liedtstraße“ im Ortsteil Remblinghausen

(Verfahrensstand: Satzungsbeschluss)

Inhalt:

1. Vorbemerkungen
2. Anlass und Zielsetzung der Bebauungsplanaufstellung – Eigenentwicklung entsprechend des Bedarfs der ansässigen Bevölkerung; Wesentliche Auswirkungen der Planung im Sinne des § 2a BauGB
3. Begrenzung des Geltungsbereiches
4. Vorgaben des Flächennutzungsplanes
5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Baugestaltung
6. Grünordnung
7. Denkmalschutz
8. Aktiver Immissionschutz
9. Kampfmittel / Altlasten
10. Erschließung, Ver- und Entsorgung / Anforderungen des § 44 Abs. 1 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 frühzeitigen Beteiligung
15. Eingeflossene Anregungen aus der öffentlichen Auslegung

Anlagen:

- Anlage 1: Übersichtskarte: Auszug aus der Deutschen Grundkarte i. M. 1: 5.000 mit Kenntlichmachung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 164 „Liedtstraße“
- Anlage 2: Übersichtskarte: Flächen, die nach § 13a BauGB und Flächen, die nach § 13b BauGB einbezogen worden sind
- Anlage 3: Prinzipskizze: Rechenregel zur Frage des Vollgeschosses im Dach nach der alten Bauordnung NRW
- Anlage 4: Prinzipskizze: Rechenregel zur Frage des Vollgeschosses im Dach nach der neuen Bauordnung NRW ab dem 01.01.2019

Abkürzungen:

FNP : Wirksamer Flächennutzungsplan der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

1. Vorbemerkungen

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede fasste am 05.07.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 164 „Liedtstraße“ und beauftragte den Bürgermeister, das Bauleitplanverfahren gem. §§ 13a und 13b Baugesetzbuch (BauGB) nach den (Verfahrens-) Regeln für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren in Verbindung mit § 13 BauGB „Vereinfachtes Verfahren“ durchzuführen. Der Verfahrensschritt der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sollte aber nicht entfallen, sondern in der Form erfolgen, dass die Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Kreis- und Hochschulstadt Meschede für die Dauer eines Monats im Fachbereich Planung und Bauordnung zu jedermanns Einsicht ausgelegt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wird.

Das Amtsblatt Nr. 07 vom 11.07.2018 enthielt die Bekanntmachung des Auslegungszeitraumes vom 29.08.2018 bis 28.09.2018 einschließlich und des Zeitpunktes der Bürgerinformationsveranstaltung am 28.08.2018. Zusätzlich informierte die Kreis- und Hochschulstadt Meschede mit Schreiben vom 20.08.2018

- die Eigentümerschaften 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 20.08.2018 informierte die Kreis- und Hochschulstadt Meschede ferner die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend und bat diese um Abgabe einer Stellungnahme.

Des Weiteren bat die Stadt mit Schreiben vom 10.07.2018 um die landesplanerische Stellungnahme gem. § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch i. V. m. § 34 Landesplanungsgesetz. Eine schriftliche Stellungnahme der Bezirksplanungsbehörde, wonach eine Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung unter bestimmten Bedingungen in Aussicht gestellt wird, ging mit Verfügung vom 22.08.2018 ein.

Die Bürgerinformationsveranstaltung fand am Dienstag, dem 28. August 2018 um 19.00 Uhr im Alten Spritzenhaus, Vellinghauser Straße 5, 59872 Meschede-Remblinghausen statt.

Am 13.12.2018 fasste der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede einen Beschluss über Änderungserfordernisse, die in den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 164 „Liedtstraße“ eingearbeitet worden sind. Es handelte sich um

- zwei Verschmälerungen im Verlauf der Liedtstraße und eine Verringerung des Durchmessers im Wendehammer von 18 m auf 12 m
- das Fallenlassen der Nutzungszuweisung „Reines Wohngebiet“ zu Gunsten „Allgemeines Wohngebiet“
- die Verringerung der Zahl der Vollgeschosse in zwei Teilbereichen.

Am 21.02.2019 beriet der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede über die Stellungnahmen, die während der frühzeitigen Beteiligung eingegangen waren, fasste den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss und ordnete die Amtliche Umlegung an.

Mit Schreiben vom 22.02.2019 bat die Stadt um die landesplanerische Stellungnahme gem. § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch i. V. m. § 34 Abs. 5 Landesplanungsgesetz. Eine schriftliche Stellungnahme der Bezirksplanungsbehörde, wonach die vorliegende Bauleitplanung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist, ging mit Verfügung vom 21.03.2019, Az.: 32.02.01.01-07.08-B164 ein.

Das Amtsblatt Nr. 3 der Kreis- und Hochschulstadt Meschede vom 26.02.2019 enthielt die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung und die Terminierung des Auslegungszeitraumes. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 06.03.2019 bis 05.04.2019.

Zeitlich parallel benachrichtigte die Kreis- und Hochschulstadt Meschede die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 26.02.2019 und bat um Abgabe ihrer Stellungnahme. Des Weiteren benachrichtigte die Kreis- und Hochschulstadt Meschede die Eigentümerschaften der im Geltungsbereich und im nahen Umfeld des Geltungsbereiches dieser Bauleitplanung gelegenen Grundstücke von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 26.02.2019 und bat um Abgabe ihrer Stellungnahme. Am 23.05.2019 beriet der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede über die eingegangenen Stellungnahmen und fasste den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 164 „Liedtstraße“.

Exkurs: Zum Begriff „Innenentwicklung“ – Zulässigkeit des Verfahrens gem. § 13 a BauGB

Fest zu halten ist, dass bei dieser Bauleitplanung die festgesetzten Grundflächen i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO zusammengerechnet weniger als 20.000 qm messen, so dass das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB angewendet werden darf. [Rechnung: Die Allgemeinen Wohngebiete WA-1 und WA-2 beinhalten eine Gesamtfläche von 14.281 qm. $14.281 \text{ qm} \times \text{GRZ } 0,4 = 5.712 \text{ qm}$ Grundfläche, also weniger als 20.000 qm Grundfläche].

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

- a. Anpassungen an heutige Nutzungsanforderungen
- b. Sicherung vorhandener städtebaulicher Strukturen in bauplanungsrechtlicher Hinsicht
- c. Sicherung vorhandener städtebaulicher Strukturen, indem nur in wenigen Beziehungen die bau- und planungsrechtlichen Zulässigkeitsregelungen geändert werden
- d. Änderung oder Beschränkung von Nutzungen
- e. Maßnahmen der Stadterneuerung und Sanierung
- f. Maßnahmen des Stadtumbaus

auf einer relativ kleinen Grundfläche. Die konkrete Ausfüllung des Begriffs „Innenentwicklung“ ist Aufgabe der planenden Gemeinde. Im vorliegenden Falle wird eine organische Siedlungsentwicklung angezielt, was voraussetzt, dass die Liedtstraße, die ohnehin einer straßenbautechnischen Ertüchtigung bedarf, verbreitert und mit einem Wendehammer ausgestattet wird. Vor dem Vollzug dieses Bebauungsplanes verursacht die beengte Liedtstraße ein Hemmnis für die weitere Entwicklung des Ortsteiles Remblinghausen, weil diese aufgrund der nicht ausreichenden Breite keine Erschließungswirkung für (zusätzliches) Wohnbauland vermittelt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 164, der erstmaligen Herstellung der (verbreiterten) Liedtstraße als Erschließungsstraße und der Abrechnung über die Erschließungsbeitragsatzung der Stadt wird dieses Hemmnis beseitigt und eine organische Siedlungsentwicklung im Sinne einer Innenentwicklung vollzogen.

Exkurs: Zulässigkeit der Anwendung des § 13 b BauGB

Einbezogen werden gem. § 13b BauGB Flächen, die bislang dem planungsrechtlichen Außenbereich unterfielen. Nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ gilt, dass Flächen im Außenbereich mit einer Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, in einen Bebauungsplan gem. § 13a BauGB einbezogen werden dürfen, wenn dadurch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird. Dieser Fall liegt hier vor. Die einbezogene Grundfläche aus dem Außenbereich beträgt $8.820 \text{ qm} \times \text{GRZ } 0,4 = 3.528 \text{ qm}$ Grundfläche, also weniger als 10.000 qm Grundfläche.

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 künftigen, neu-erschlossenen Grundstücken zusätzliche Wohnbauten möglich sind.

Wegfall zeitaufwendiger Prüfungsvorgänge und Darlegungslasten im beschleunigten Verfahren

Es entfällt in dem Regime des § 13a BauGB i. V. m. den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB

- die Umweltprüfung,
- die Niederlegung eines Umweltberichtes,
- die Angabe, welche Umweltinformationen verfügbar sind,
- die zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB und
- die Überwachung der Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB.

Es entfällt in diesem Verfahrensregime weiterhin grundsätzlich die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB. Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und eine Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen sind demzufolge nicht erforderlich.

2. Anlass und Zielsetzung der Bebauungsplanaufstellung – Eigenentwicklung entsprechend des Bedarfs der ansässigen Bevölkerung; Wesentliche Auswirkungen der Planung im Sinne des § 2a BauGB

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hatte am 10.12.2015 beschlossen, dass für den Bereich Liedtstraße entsprechend der Bauflächendarstellungen im Flächennutzungsplan ein Bebauungsplan vorbereitet wird mit dem Ziel

- des Ausbaues der Straßenfläche der Liedtstraße und
- der Entwicklung von Bauflächen für Einfamilienhäuser beiderseits der Liedtstraße.

Am 03.05.2018 beschloss der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede, dass

- der Ausbau der Liedtstraße als Anliegerstraße mit Zweirichtungsverkehr und Wendehammer erfolgen soll,
- auf der Grundlage dieser Ausbauvariante die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Entwicklung von Bauflächen für Einfamilienhäuser beiderseits der Straße vorzubereiten ist und der für den Straßenbau notwendige Grunderwerb zu tätigen ist.

Verschmälerungen

Der Beschluss vom 03.05.2018 enthielt ferner die Maßgabe, zu prüfen, inwieweit die Straße in Teilbereichen verschmälert werden kann, um den Ankauf von Straßenflächen zu reduzieren und die Kosten zu minimieren. Ergebnis ist, dass ein veränderter Straßenbauentwurf erarbeitet und in den Bebauungsplan als Festsetzung eingebracht worden ist, in dem zwei Abschnitte im Straßenstrang der Liedtstraße jeweils auf einer Länge von ca. 35 m verschmälert werden. Die Breite der nutzbaren Fahrbahn wurde in diesen Verschmälerungen von 5,50 m auf ca. 4,00 m verringert. Der Wendehammer weist nunmehr einen Durchmesser von 12 m anstelle 18 m auf.

Städtebauliche Rechtfertigung -- Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung

Es ist städtebaulich sinnvoll, den Bereich Liedtstraße, der bislang zu einem großen Teil im planungsrechtlichen Außenbereich gelegen ist, für die Nutzung „Wohnen“ zu entwickeln und damit eine organische Siedlungsentwicklung im Sinne einer Innenentwicklung zu vollziehen, da ein Baulandbedarf in Remblinghausen vorhanden ist. Dieses zeigen Nachfragen nach Baugrundstücken allein für den Bereich Liedtstraße, wonach mehrere Bauinteressenten ein Interesse geäußert hatten, was sich mangels Erschließung bislang als unrealistisch erwies. Ziel ist es daher, in Entsprechung zum Ziel 2-3 des Landesentwicklungsplanes NRW, die Siedlungsentwicklung im Ortsteil Remblinghausen im Rahmen der Eigenentwicklung auf den Bedarf der ansässigen Bevölkerung auszurichten. D. h., mit der vorliegenden Bebauungsplanung für insgesamt rund 12 zusätzliche Wohn-Bauplätze, die sich in der Hand von 9 Alteeigentümerschaften befinden, wird die Entwicklung des Ortsteils Remblinghausen auf die Eigenentwicklung beschränkt. Es handelt sich auf absehbare Zeit um die letzte Möglichkeit, in Remblinghausen neue Bauplätze für die Wohnnutzung zu schaffen. Ein anderer Flächenstandort im Ortsteil Remblinghausen ist lediglich im Bereich Vellinghauser Straße dargestellt. Eine entsprechende Innenbereichssatzung scheiterte am Widerstand der Eigentümer. Die Bebauung aus dem Jahre 2018 entlang der Straße „Am Sportplatz“ zeigt, dass freie Bauplätze zügig bebaut werden.

Ferner ist die wegemäßige und leitungsgebundene Erschließung in den Grundzügen bereits vorhanden. Die Liedtstraße ist allerdings zu verbreitern und mit einem Wendehammer auszustatten. Das Netz der leitungsgebundenen Infrastruktur ist zu ergänzen.

Die Fläche ist 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, Sportplatz) 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.

Schlaglichtartig zusammengefasst besteht die Konzeption in nachstehend aufgelisteten Planinhalten:

a.

Festsetzung zweier Allgemeiner Wohngebiete WA-1 und WA-2, eines an der Vellinghauser Straße mit einem breit gefächerten Zulässigkeitsregime und eines an der Liedtstraße mit einem engen Zulässigkeitsregime.

b.

Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche – Mischverkehrsfläche - im Bereich der Liedtstraße, die auch

- die in den Privatgrundstücken gelegenen Verbreiterungsflächen der Liedtstraße und
- den in einem Privatgrundstück gelegenen neuen Wendehammer enthält.

c.

Festsetzung von Aufschüttungs- und Abgrabungsflächen (= Böschungen) sowie von Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Die Stützmauern sind in den Detailzeichnungen, die in den Bebauungsplan eingefügt worden sind, deutlich kenntlich gemacht.

d.

Festsetzung eines vorhandenen Mischabwasserkanals, einer vorhandenen Telekommunikationsleitung, einer vorhandenen Gashauptleitung, einer vorhandenen Trinkwasserhauptleitung, eines vorhandenen Stromkabels, eines geplanten Schmutzwasserkanals und eines geplanten Niederschlagwasserkanals im Trennsystem.

e.

Festsetzung mehrerer Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten sind.

f.

Festsetzung eines privaten Fußweges in der Breite von 3,00 m.

g.

Festsetzung von baugestalterischen Vorschriften.

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 die bislang unbebauten Grundstücke, die bislang als Gartenland oder als Weihnachtsbaumkultur genutzt worden sind, in die Allgemeinen Wohngebiete WA-1 und WA-2 einbezogen und teilweise versiegelt werden. Aufgrund der Überplanung und der sich ansiedelnden Familienhaushalte 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

führen, dieses aber nicht in einem unzumutbaren Ausmaß. Die Entwässerung der baulich genutzten Grundstücke und der neu herzustellenden Straßenflächen erfolgt über einen vorhandenen Mischabwasserkanal, der bestehen bleibt und ein neu herzustellendes Abwasserkanalnetz im Trennsystem, so dass eine geordnete und schadlose Entwässerung gewährleistet ist.

3. Begrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich ist wie folgt abgegrenzt:

Im Süden: Nordgrenze der Vellinghauser Straße.

Im Osten: Ostgrenze einer Bautiefe von ca. 35 m östlich der Liedtstraße im Bereich des Sachtenhofes.

Im Westen: Westgrenze der Grundstücke Gemarkung Remblinghausen, Flur 10, Flurstücke 127 (=Vellinghauser Straße 20) und 205, einen geplanten Wendehammer an dessen Westseite umfahrend und an eine in etwa Nord-Süd-Richtung verlaufende Linie im Abstand von ca. 26 m westlich des Grundstückes Gemarkung Remblinghausen, Flur 10, Flurstück 30 (=Liedtstraße 18) verspringend.

Im Norden: Nordgrenze des Grundstückes Gemarkung Remblinghausen, Flur 10, Flurstück 31 tlw., im weiteren Verlauf nach Osten an eine Linie im Abstand von ca. 3 m nördlich der Nordgrenze der Grundstücke Gemarkung Remblinghausen, Flur 10, Flurstücke 26, 28, 29, 30, 125, 126 verspringend und sodann an der Nordgrenze des Grundstückes Gemarkung Remblinghausen, Flur 10, Flurstück 212 verlaufend.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Remblinghausen, Flur 10, Flurstücke 26, 28, 29, 30, 31 tlw., 36 tlw., 38, 39, 41/1, 42, 44/1, 45, 46, 47, 84, 102 tlw., 125, 126, 127, 205, 211 tlw., 212, 215 tlw. (Liedtstraße).

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 16.495 qm.

4. Vorgaben des Flächennutzungsplanes

Planinhalt des wirksamen Flächennutzungsplanes der Kreis- und Hochschulstadt Meschede im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 164 „Liedtstraße“ ist die Darstellung einer Wohnbaufläche, lediglich für die drei im Sachtenhof gelegenen Bauplätze trifft der Flächennutzungsplan die Darstellung MD - Dorfgebiet. Es besteht demzufolge eine Abweichung zwischen der Nutzungskonzeption des Bebauungs-

planes Nr. 164, der zwei Allgemeine Wohngebiete WA-1 und WA-2 festsetzt, und dem wirksamen FNP. Aufgrund dieser Abweichung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt.

Um dem Anspruch des § 8 Abs. 2 BauGB zu genügen, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung im Bereich des Sachtenthofes anzupassen.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Baugestaltung

5.1 Zur Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 164 „Liedtstraße“ setzt als Art der baulichen Nutzung zwei Allgemeine Wohngebiete WA-1 und WA-2 gem. § 4 BauNVO entsprechend des Ratsbeschlusses vom 13.12.2018 fest.

§ 3 Abs. 4 BauNVO legt fest, dass zu den zulässigen Wohngebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten WA-1 und WA-2 gem. § 4 BauNVO auch solche gehören, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Folgende Feinsteuerungen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA-1 und WA-2 berücksichtigt worden.

Zum Allgemeinen Wohngebiet WA-1

Das WA-1 überlappt Flächen, in denen vor der Rechtskraft des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 34 BauGB zu beurteilen ist (§ 34 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, sog. „Innenbereich“). Der Bebauungsplan Nr. 164 „Liedtstraße“ modifiziert den nach § 4 BauNVO vorgesehenen Zulässigkeitskatalog nur geringfügig ab, indem aus dem Katalog der als ausnahmsweise zulässig vorgesehenen Nutzungen und Anlagen

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

auf der Rechtsgrundlage des § 1 Absatz 6 BauNVO ausgeschlossen werden,

- 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-Verkehrsströme 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 und in der vorhandenen Hanglage nicht realisierbar ist.

Zum Allgemeinen Wohngebiet WA-2

Das WA-2 überlappt Flächen, die aus dem planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 13 b BauGB einbezogen worden sind; hier ist vor der Rechtskraft des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“ zu beurteilen. Es ist städtebaulich nicht sinnvoll, die aus dem planungsrechtlichen Außenbereich einbezogene Fläche als Reines Wohngebiet zu widmen, da der Zulässigkeitskatalog des Reinen Wohngebietes im Vergleich zum Allgemeinen Wohngebiet sehr viel enger ausgestaltet ist. An diesem Flächenstandort in Remblinghausen sollen neben den Wohngebäuden auch Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke allgemein zulässig sein (Nutzungszuweisung). In diesem Zusammenhang entschied der Bayerische Verwaltungsgerichtshof, 2. Senat, Beschluss vom 09.05.2018, zum Begriff „Wohnnutzung“ des § 13b BauGB, dass

- weder der Gesetzeswortlaut des § 13b Satz 1 BauGB
- noch die Gesetzesbegründung

sich hinsichtlich des Begriffs der „Wohnnutzung“ auf einen bestimmten Baugebietstyp nach der Baunutzungsverordnung festlegen. Daher seien beide Gebietstypen -- Allgemeine Wohngebiete (WA) und Reine Wohngebiete (WR) -- grundsätzlich möglich, ohne gegen Artikel 3 der Richtlinie 2001/42/EG vom 27.06.2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Programme und Pläne (Plan-UP-RL) zu verstoßen, wobei aber die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des Allgemeinen Wohngebietes

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Tankstellen.

wegen ihres Beeinträchtigungspotentials auszuschließen seien. Nach einer Entscheidung des 15. Senats des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes vom 04.05.2018 seien auch Gartenbaubetriebe auszuschließen. Grundsätzlich zulässig könnten neben Wohngebäuden -- unter dem Vorbehalt einer Einzelfallprüfung -- auch

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, insbesondere Kinderbetreuungseinrichtungen

sein. [Kinderbetreuungseinrichtungen fallen unter „Anlagen für soziale Zwecke“.]

Demzufolge setzt der Bebauungsplan Nr. 164 „Liedtstraße“ im einbezogenen Außenbereich ein zweites Allgemeines Wohngebiet WA-2 fest, wobei

a.

neben den Wohngebäuden auch Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke allgemein zulässig sind

b.

die (restlichen) nach dem Gesetzeswortlaut als allgemein zulässig vorgesehenen

- der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke,

welche an diesem von einer Stichstraße erschlossenen Flächenstandort abseits des Ortskerns ohnehin städtebaulich nicht sinnvoll sind, ausgeschlossen sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Absatz 3 der Nutzungszuweisung WA–2 des Bebauungsplanes legt fest, dass

„Ferienwohnungen bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung“

ausnahmsweise zulässig sind (§ 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 13a Satz 2 BauNVO).

Von diesem Typus geht ein Beeinträchtigungspotential der Umweltbelange nicht aus, da Ferienwohnungen, die nur eine baulich untergeordnete Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung einnehmen, selbst in einem Reinen Wohngebiet nach dem Gesetzeswortlaut unter dem Begriff „Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ ausnahmsweise zulässig wären (vgl. § 13a Satz 2 BauNVO). Es ist städtebaulich erforderlich, Ferienwohnungen dieses Typs zu ermöglichen, da ein Bedarf hierfür aufgrund der Nähe zum Hennesee, zum Pilgerweg, zum Sauerlandrading und zu den Ski-Gebieten Hunau/Winterberg besteht und auch bereits Ferienwohnungen dieses Typs im Baugebiet vorhanden sind.

Weiter schließt der Bebauungsplan die nach dem Gesetzeswortlaut als ausnahmsweise zulässig vorgesehenen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (abgesehen von den vorstehend in Absatz 3 genannten Nutzungen)
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

des Allgemeinen Wohngebietes WA-2 analog zur Rechtsprechung aus (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

5.2 Zum Maß der baulichen Nutzung

Familien mit Kindern benötigen eine Wohnfläche von 120 qm bis 140 qm, so dass der Bau geräumiger Wohngebäude eröffnet werden muss. Der Bebauungsplan Nr. 164 „Liedtstraße“ trifft daher die folgenden Festsetzungen, um den Bau geräumiger Wohngebäude zu ermöglichen und speziell ein 2. Vollgeschoss im Dach mit einer starken Schicht Wärmedämmung zuzulassen oder den Typ „Stadthaus“ zu ermöglichen, der zwei Vollgeschosse im aufgehenden Mauerwerk und ein flachgeneigtes Dach von z. B. 20 Grad als „Klimapuffer“ aufweist:

Zum Baufeld 1, 2 und 3

- 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. Festsetzung der höchstzulässigen Gebäudehöhe (Gebäudeoberkante, Firsthöhe) mit 10,00 Metern über Fahrhahnoberkante der Vellinghauser Straße bzw. Liedtstraße, gemessen als lotrechter Ab-

stand zwischen der Gebäudeoberkante/Firstoberkante und der Fahrhahnoberkante vor der Gebäudecke, vor der die Straßenachse am höchsten über Normalnull (NN) ansteht.

Zum Baufeld 4

- a. Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) mit max. Z=11
- b. Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) mit max. GRZ 0,4
- c. Festsetzung der Geschosflächenzahl (GFZ) mit max. GFZ 0,8
- d. Festsetzung der höchstzulässigen Gebäudehöhe (Gebäudeoberkante, Firsthöhe) mit 10,00 Metern bergseits über gewachsenem Boden, gemessen als lotrechter Abstand zwischen der Gebäudeoberkante/Firstoberkante und dem gewachsenen Boden (Terrain) an der Gebäudecke bergseitig, an der der gewachsene Boden am höchsten über Normalnull (NN) ansteht.

Besonderheit:

Talseitig der Liedtstraße fällt das Gelände steil nach Norden ab, so dass faktisch das Untergeschoss zum ersten Vollgeschoss wird und oberhalb des Straßenniveaus das zweite Vollgeschoss im aufgehenden Mauerwerk entsteht. In diesem Fall kann das Dachgeschoss kein Vollgeschoss werden, da der Bebauungsplan die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (Z) auf Z=2 begrenzt. Dieses ist unschädlich unter der Zielsetzung, geräumige Gebäude zu errichten, da sich die Bauordnung des Landes NRW zum 01.01.2019 hinsichtlich der Rechenregeln zur Frage des Vollgeschosses im Dach geändert hat. In den Anlagen 3 und 4 wird der Einfluss der neuen Rechenregeln erläutert:

Anlage 3 zeigt ein geräumiges Gebäude, wobei jeweils das Untergeschoss, das Erdgeschoss und das Dachgeschoss nach der alten Bauordnung NRW ein Vollgeschoss ist, was die Festsetzung von maximal **drei Vollgeschossen** erfordern würde.

Anlage 4 zeigt dasselbe geräumige Gebäude unverändert, wobei jeweils das Untergeschoss und das Erdgeschoss ein Vollgeschoss ist und das Dachgeschoss nach der neuen Bauordnung NRW unterhalb der Schwelle eines Vollgeschosses verbleibt, was die Festsetzung von nur maximal **zwei Vollgeschossen** erfordert.

Exkurs:

Nach der alten Bauordnung NRW gilt:

§ 2 Abs. 5 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 äußeren Dachdeckung** (s. Anlage 3) incl. darunter liegender Wärmedämmschicht, welche je nach Baukonzeption auch auf den Dachsparren liegen kann.

Nach der neuen Bauordnung NRW gilt ab 01.01.2019:

Die neue LBO benutzt den Begriff „lichte Höhe“. § 2 Abs. 6 LBO NRW definiert: „Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine **lichte Höhe** von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.“ Diese Vorschrift ist für alle Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes maßgeblich.

Anlage 4 zeigt deutlich, wie sich die Breite von 8,20 m auf 6,70 m verkürzt, so dass die drei-Viertel-Grenze rechnerisch unterlaufen wird.

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) in allen Baufeldern durch eine Maßzahl begrenzt, und zwar auf max. 10,00 m. Diese Maßzahl wird von mehreren Gebäuden des Bestandes im Nahbereich annähernd erreicht und passt sich demzufolge in die vorhandenen Baustrukturen ein.

Zulässige Grundfläche ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke für Einzelhäuser und Doppelhäuser wird mit der Grundflächenzahl auf GRZ 0,4 begrenzt. Aufgrund dieser gewählten Bemessung ergibt sich z. B. bei einem 500 qm großen Grundstück eine zulässige und ausreichende Grundfläche von 200 qm für das Hauptgebäude einschließlich der Flächen 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 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.

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

a.

Die Festsetzungen erlauben eine ausreichende Kellersockelhöhe bezogen auf

- die Fahrbahnoberkante der davorgelegenen Straße bzw.
- das Terrain bergseits

und damit Vorteile in Bezug auf die Ableitung des Oberflächenwassers auf dem Baugrundstück. Erzwungene Kellersockel-Oberkanten

- unter der davorgelegenen Fahrbahnoberkante bzw.
- unter dem ansteigendem Geländeniveau

(erzwungene Abgrabungen) allein aufgrund zu eng bemessener maximaler Gebäudeoberkanten werden somit vermieden.

b.

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 0,80 m über Terrain bergseits eine Erdgeschosshöhe von 2,75 m im aufgehenden Mauerwerk, eine Drempehöhe von 0,70 m und die erwähnte Schicht Wärmedämmung von ca. 0,50 m im Dachraum.

c.

Unter der festgesetzten Gebäudeoberkante ist auch eine Gebäudekonzeption („Stadthaus“) mit zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk und einem Dach mit niedriger Dachneigung z. B. 20 Grad als „Klimapuffer“ möglich.

d.

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

5.3 Zur überbaubaren Grundstücksfläche

Aufgrund der gezogenen Baugrenzen ergibt sich eine geräumige Ausnutzbarkeit der erwähnten Grundstücke. Die vorhandenen Bautiefen im Baubestand sind aufgrund der vorhandenen Grundstückszuschnitte mehrheitlich gering. Auch in den neu entstehenden Baugrundstücken ergeben sich mehrheitlich geringe Grundstückstiefen. Daher setzt der Bebauungsplan die straßennahen Baugrenzen

- abgesehen von den Baugrundstücken im Bereich des Sachtenhofes und
- abgesehen von den Grundstücksabschnitten im Bereich der Verschmälerungen

in einem Abstand von 1 m entlang der Straßenparzellengrenze der Vellinghauser Straße und der Liedtstraße fest, so dass die Anwendung des § 6 Abs. 2 Landesbauordnung NRW, wonach Abstandsflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen bis zu deren Mitte liegen dürfen, möglich ist und eine gute bauliche Ausnutzung der vorhandenen bzw. neu entstehenden Baugrundstücke gewährleistet.

Im Bereich des Sachtenhofes verlaufen die straßennahen Baugrenzen in einem Abstand von 3 m zur Straßenparzelle der Liedtstraße, da hier die Bautiefen ausreichend groß sind und die Regelung des § 6 Abs. 2 Landesbauordnung NRW anzuwenden nicht erforderlich ist.

5.4 Zur Bauweise

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt mit der Maßgabe, dass nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind. Doppelhäuser sind zwei konstruktiv selbständige Gebäude, die an einer Seite (Grenze) zusammenggebaut sind und im Übrigen aber frei stehen.

Im Falle der Errichtung von Doppelhäusern 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. Aufgrund des mit der offenen Bauweise vorgeschriebenen seitlichen Grenzabstandes

- bleibt im Baubestand der Charakter einer aufgelockerten Bebauung mit Einfamilienhäusern erhalten
- wird auf den neu entstehenden Baugrundstücken der Charakter einer aufgelockerten Bebauung mit Einfamilienhäusern erreicht.
-

5.5 Zu den baugestalterischen Vorschriften

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 164 „Liedtstraße“ 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 § 89 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. § 89 Abs. 2 BauO NRW als Festsetzungen in dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 164 „Liedtstraße“ 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. 164 „Liedtstraße“ 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 10,00 Meter 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 sind nur bei einer Dachneigung des Hauptgebäudes von 35° und über 35° zulässig, um unproportionierte 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. 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 sowie im Bereich von Abstellräumen für Fahrräder und Geräte als Wetterschutz zulässig sind. Drempel sind zulässig und nicht reglementiert.

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 dunkelgrauem Material ausgeführt werden. Die Fassaden von Doppelhäusern sind gestalterisch aufeinander abzustimmen. Andere Farbtöne sind nicht zulässig.

Farbtöne:

1. „Dunkelgrau“ ist definiert durch die RAL-Nr. 7015, 7016, 7021, 7024 oder 7026 des „Deutschen Institutes für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V., Sankt Augustin“.
2. „Schwarz“ ist definiert durch die RAL-Nr. 9004, 9005, 9011 oder 9017 des „Deutschen Institutes für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V., Sankt Augustin“.

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

Konsequenzen:

Es ergibt sich aus der Sicht der Bauwerberinnen und Bauwerber eine größtmögliche Breite von Wahlmöglichkeiten 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), einem Dremmel und dem Bau von Gauben erleichtert. Auch kostengünstige 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 werden, weil für den gesamten Bebauungsplangeltungsbereich die zulässige Oberkante bzw. Firsthöhe der möglichen Gebäude mit einem verträglichen Maß von 10,00 m als Höchstgrenze festgesetzt wird, die der umgebenden Bebauung angeglichen ist. Dieses ist aus Folgendem zu ersehen: Es befinden sich im Bauzustand der wohngenutzten Gebäude im Geltungsbereich (nach der jeweiligen Bauzeichnung ausgemessen) Gebäude mit Firstoberkanten von 6,70 m bis zu 9,20 m über Fahrhahnoberkante, wobei die Dachneigungen zwischen 33 Grad und 53 Grad variieren. Es handelt sich bei den vorstehenden Erläuterungen um eine Fragestellung zum Rücksichtnahmegebot, die bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes abgewogen worden ist.

6. Grünordnung

Der Bebauungsplan Nr. 164 „Liedtstraße“ trifft aus Platzgründen keine Festsetzungen zur Grünordnung auf Privatgrundstücken, da

- die vorhandenen Bautiefen im Baubestand aufgrund der vorhandenen Grundstückszuschnitte mehrheitlich gering sind und
- auch in den neu entstehenden Baugrundstücken sich mehrheitlich geringe Grundstückstiefen ergeben.

Unter diesen Gegebenheiten würden Pflanzfestsetzungen in einem Konflikt zu dem Ziel stehen, wonach geräumige überbaubare Grundstücksflächen entstehen sollen. Demzufolge müssen Festsetzungen zur Pflanzung von Einzelbäumen oder Hecken entfallen.

7. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 164 „Liedtstraße“ befinden sich keine eingetragenen Baudenkmale. Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 164 liegt der Sachtenhof, in dem das Hauptgebäude (ehemaliger Gasthof) und die Remise unter Baudenkmalschutz stehen. Auf diese ist im Rahmen des Umgebungsschutzes Rücksicht zu nehmen.

Ferner liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 164 „Liedtstraße“ keine eingetragenen Bodendenkmale vor. Bei Erteilung von Baugenehmigungen in diesem Gebiet wird in den Bauschein jedoch 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:

„Bodendenkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der 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 ausgehend vom Straßenverkehr der L 740

Zur Beantwortung der Fragestellung, ob gesunde Wohnverhältnisse vorliegen und unter dem Ziel, empfindliche Nutzungen zu schützen (Schallschutzvorsorge), ermittelt und beurteilt die schalltechnische Untersuchung vom 31.01.2019 die straßenverkehrsbedingten Schalleinwirkungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 164 „Liedtstraße“, welche von dem KFZ-Verkehr auf der Landesstraße L 740 verursacht werden. Für fünf Immissionsorte (Aufpunkte) berechnet die Untersuchung daher den Beurteilungspegel L_r der Schallabstrahlungen vom KFZ-Verkehr auf der Landesstraße L 740 für den Prognosezeitpunkt 2025 an den Gartenrändern (Aufpunkte A-E), die nach Norden zur Landesstraße L 740 orientiert sind und demzufolge mit maximalen Schalldruckpegeln beaufschlagt werden. Die Ergebnisse werden sodann mit den schalltechnischen Orientierungswerten für die städtebauliche Planung gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von Mai 1987 verglichen. Eine Betrachtung möglicher Maßnahmen schließt sich an.

Ergebnis ist, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete im Tag- und Nachtzeitraum unterschritten bzw. eingehalten werden, abgesehen von einem Aufpunkt, an dem der schalltechnische Orientierungswert im Nachtzeitraum um 1 dB(A) überschritten wird. Die Überschreitung beträgt an dem der Landesstraße L 740 am nächsten gelegenen Aufpunkt B im Nachtzeitraum 1 dB(A). Diese Überschreitung ist hinzunehmen und städtebaulich gerechtfertigt, weil der Flächenstandort des Bebauungsplanes trotz der Randlage zur Landesstraße L 740 einer organischen Siedlungsentwicklung im Sinne einer Innenentwicklung entspricht. Weiter wird mit der Wahl dieses Flächenstandortes vermieden, dass der Wohnbaulandbedarf für Remblinghausen an einem isolierten, verinselten Standort im planungsrechtlichen Außenbereich vollzogen wird, so dass der Außenbereich geschont wird und speziell landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen nicht umgenutzt werden.

Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist des Weiteren, dass Maßnahmen für den Schutz der wohnungsnahen Freiräume und Maßnahmen an der Gebäudeaußenhülle nicht erforderlich sind. Die schalltechnische Untersuchung vom 31.01.2019 ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 164 „Liedtstraße“ und wurde zur Verfahrensakte genommen.

Windkraftanlagen und Gewerbegebiet Remblinghausen

Ein Konflikt aufgrund der Schallabstrahlungen der im Abstand von ca. 600 m und ca. 800 m gelegenen Windkraftanlagen (WKA) und des im Abstand von ca. 250 m gelegenen Gewerbegebietes Remblinghausen ist ausgeschlossen. Die Immissionsrichtwerte der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“, welche für Allgemeine Wohngebiete gelten, werden sowohl im Tagzeitraum als auch im Nachtzeitraum unterschritten (Schreiben des Hochsauerlandkreises – FD 41 – Bauaufsicht, Wohnen, Immissionsschutz – SG 41/3 Immissionsschutz, Am Rothaarsteig 1, 59929 Brilon, Az.: TOP 69/2018, vom 21.09.2018).

Zudem ist einzustellen, dass die WKA außerhalb der Konzentrationszone stehen, ein Repowering nicht zulässig ist und -- wenn die Lebensdauer überschritten ist -- ein Abbau der Anlagen erfolgt.

9. Kampfmittel / Altlasten

Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung liegen nicht vor. Bodenverunreinigungen im Plangebiet sind nicht bekannt und werden auch nicht vermutet. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches wurde in der Vergangenheit als Agrarland genutzt, welches von der Liedtstraße als Wirtschaftsweg erschlossen worden war. Die Liedtstraße wurde im Rezess über die Umlegung der Grundstücke der Feldmark Remblinghausen - R 254 - bestätigt am 31.12.1932 im Wegeverzeichnis zu § 10 unter II Ziffer 70 als Wirtschaftsweg „An der Liedt“ aufgeführt. Zunächst wurde mit Bauschein vom 03.11.1948 eine freiwillige Aussiedlung einer Wohnnutzung (Errichtung eines Wohngebäudes) aus dem Dorfkern von Remblinghausen an der Liedtstraße verwirklicht. Dieses geschah auf Betreiben der Behörden einschließlich der Regierung in Arnsberg als Teil einer agrarischen Fachplanung und Bodenordnung. Ferner wurde am Ende der

Liedtstraße mit Baugenehmigung vom 10.05.1962 eine Nebenerwerbssiedlerstelle errichtet. Aufgrund der vorstehenden Ausführungen können Bodenbelastungen ausgeschlossen werden.

10. Erschließung, Ver- und Entsorgung / Anforderungen des § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz / Abfallbeseitigung / Boden- und Bauschuttmassen

10.1 Zur Straßen- und Wegeerschließung

Im Süden ist der Geltungsbereich wegemäßig bereits durch die vorhandene, ausreichend breite Vellinghauser Straße erschlossen, die nicht in den Geltungsbereich einbezogen werden musste.

Bislang ist die beengte Liedtstraße ein Hemmnis für die weitere Entwicklung des Ortsteiles Remblinghausen, weil diese aufgrund der nicht ausreichenden Breite von ca. 3,00 m bis 3,50 m keine Erschließungswirkung für (zusätzliches) Wohnbauland vermittelt. Daher setzt der Bebauungsplan die Liedtstraße mit seitlichen Verbreiterungen als „öffentliche Straßenverkehrsfläche -- Mischverkehrsfläche“ in einer Breite von 6,00 m -- außerhalb der Verschmälerungen -- fest. Diese Breite enthält alle für den Bau einer Straße benötigten Bestandteile. Zur Erläuterung enthält der Bebauungsplan eine Detailzeichnung mit dem Regelquerschnitt der verbreiterten Liedtstraße.

Ferner setzt der Bebauungsplan zwei Abschnitte im Straßenstrang der Liedtstraße jeweils auf einer Länge von ca. 35 m verschmälert fest. Die Breite der nutzbaren Fahrbahn wurde in diesen Verschmälerungen von 5,50 m auf ca. 4,00 m verringert. Der Wendehammer weist nunmehr einen Durchmesser von 12 m anstelle von 18 m des Vorentwurfes auf. Weitere Verschmälerungen sind nicht möglich, da andernfalls eine Einbahnstraßenlösung mit Anbindung an die Vellinghauser Straße erforderlich wäre, was nicht machbar ist.

Des Weiteren setzt der Bebauungsplan die Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (Böschungen) und Stützmauern fest, soweit diese zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Zur Erläuterung der Stützmauern in den Grundstücken Gemarkung Remblinghausen, Flur 10, Flurstücke 28, 29 und 212 enthält der Bebauungsplan drei Detailzeichnungen.

Die Stützmauer gehört zum öffentlichen Straßengrund, d. h. sie wird Bestandteil des Straßenbauwerks „Liedtstraße“.

Exkurs 1: Die erwähnten Aufschüttungen und Abgrabungen (Böschungen) in den Allgemeinen Wohngebieten WA-1 und WA-2 verbleiben im privaten Eigentum.

In diesem Zusammenhang muss durch Gestattungsvertrag oder eine andere rechtliche Sicherung (z. B. durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Umlegungsplan auf der Rechtsgrundlage des § 61 BauGB) gewährleistet sein, dass die straßenbaubedingten Böschungen auf den privaten Grundstücken liegen dürfen und auf den zeitlich befristeten Übernahmeanspruch von Böschungen gem. Straßen- und Wegegesetz NRW in das Eigentum der Kreis- und Hochschulstadt Meschede durch die Privateigentümer verzichtet wird. Nach dem Straßen- und Wegegesetz (StrWG NRW) sind Böschungen Bestandteil des Straßenbauwerks, und die Stadt könnte theoretisch veranlasst werden, die Böschungsf lächen zu kaufen (Eigentumserwerb gem. § 11 StrWG NRW). Dieses sollte aber vermieden werden, da andernfalls die privaten Baugrundstücke kleiner würden. Dies hätte wiederum eine geringere zulässige überbaubare Grundstücksfläche zur Folge, da die Grundflächenzahl GRZ 0,4 sich auf die Größe des Baugrundstückes bezieht. Außerdem soll die Pflege der Böschungen in der Obhut der Privaten sein.

Exkurs 2: Die straßenbaubedingte Böschung am Wendehammer im Grundstück Gemarkung Remblinghausen, Flur 10, Flurstück 36 wird nicht als private Böschung, sondern als Teil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Das heißt diese straßenbaubedingte Böschung am Wendehammer wird in gelber Farbe eingezeichnet und ist damit Teil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Die Erläuterung der Planzeichen in der Legende enthält entsprechend als Planzeichenerläuterung: „Abgrabung -- öffentlich, Teil des Straßenbauwerks“.

Mit dieser Lösung wird vermieden, dass im Grundbuch für die Parzelle 36 im Rahmen der Amtlichen Umlegung auf der Rechtsgrundlage des § 61 Baugesetzbuch eine Grunddienstbarkeit eingetragen werden muss, wonach

- a. die Stadt das Recht hat, die festgesetzte straßenbaubedingte Böschung am Wendehammer zu bauen und baulich instand zu halten
- b. der jeweilige Grundeigentümer des Grundstücks die Herstellung der straßenbaubedingten Böschung am Wendehammer und deren bauliche Instandhaltung dulden muss

c. dem jeweiligen Grundeigentümer die Pflege der Fläche obliegt.

Der in Exkurs 1 skizzierte Vorteil der Grundeigentümer in den Allgemeinen Wohngebieten WA-1 und WA-2, wonach das Baugrundstück und die bauliche Ausnutzbarkeit nicht verkleinert werden, wenn die Böschung im Privatgrundstück verbleibt, liegt in der Restfläche der Parzelle 36 nicht vor, da es sich hier nicht um Bauland handelt. Die Restfläche der Parzelle 36 verbleibt im planungsrechtlichen Außenbereich.

Des Weiteren setzt der Bebauungsplan einen privaten Fußweg in einer Breite von 3,00 m fest, um künftig eine fußläufige Durchlässigkeit zum Sachtenhof zu begründen.

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

Das Netz der leitungsgebundenen Infrastruktur ist in den Grundzügen bereits vorhanden, muss aber künftig ergänzt werden.

Zur Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung für die derzeit unbebauten Grundstücke Gemarkung Remblinghausen, Flur 10, Flurstücke 31 tlw., 205, 38, 29 und 28 kann über die in der Liedtstraße vorhandene Versorgungsleitung sichergestellt werden. Für die derzeit unbebauten Grundstücke Gemarkung Remblinghausen, Flur 10, Flurstücke 125, 212 und 211 tlw. ist die Trinkwasserversorgung derzeit nicht gesichert. Hier bedarf es einer Netzerweiterungsmaßnahme. Dieser Sachverhalt wurde mit Schreiben (eMail) der Hochsauerlandwasser GmbH vom 28.01.2016 mitgeteilt.

Zur Frage der angemessenen Löschwasserversorgung

Das Protokoll des Hochsauerlandkreises von der Besprechung am 12.01.2001 betreffend Löschwasserversorgung legt für Wohngebiete eine angemessene Löschwasserversorgung von 800 Litern pro Minute über 2 Stunden zugrunde. Festzuhalten ist: Die angemessene Grundversorgung mit Löschwasser aus dem Trinkwassernetz von 800 Litern pro Minute über 2 Stunden ist nach einer Netzerweiterung im gesamten Geltungsbereich gewährleistet. Dieser Sachverhalt wurde mit Schreiben (eMail) der Hochsauerlandwasser GmbH vom 28.01.2016 mitgeteilt.

Zur Abwasserbeseitigung - Zur grundsätzlichen Frage des Entwässerungssystems

Zu der Forderung des § 44 Abs. 1 des Landeswassergesetzes (LWG) i. V. m. § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, ist folgendes auszuführen:

Ein vorhandener Mischabwasserkanal, in den eine Vielzahl von bebauten Grundstücken entwässert, ist zu erhalten und wird von dem Bebauungsplan Nr. 164 als „MW – vorhandener Mischabwasserkanal“ festgesetzt. Dieser Mischabwasserkanal fußt auf dem genehmigten zentralen Entwässerungsentwurf der Kreis- und Hochschulstadt Meschede.

Für die bislang unbebauten Grundstücke und für die Entwässerung der verbreiterten und neu herzustellenden Liedtstraße wird eine Abwasserkanalisation im Trennsystem komplett neu hergestellt. Weiter beabsichtigt der Ruhrverband, unterhalb der an der Liedtstraße gelegenen Unterliegergrundstücke einen neuen Schmutzwasserkanal zu bauen. Daher setzt der Bebauungsplan am Nordrand im Grundstück Gemarkung Remblinghausen, Flur 10, Flurstück 102 tlw. den geplanten Schmutzwasserkanal (SW) und eine Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, fest. Die Grundnutzung dieser Fläche bleibt „Fläche für die Landwirtschaft“.

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

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

11.2 Im Geltungsbereich der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung enthält die Festsetzungskarte des Landschaftsplanes Meschede keine Festsetzungen --- abgesehen von einer geringfügigen Überlappung im Landschaftsschutzgebiet L 2.3.2.39 „Ortsnahe Freiflächen zwischen Vellinghausen und Remblinghausen“ im Bereich des geplanten Wendehammers, welchen diese Bauleitplanung als „Öffentliche Straßenverkehrsfläche“ festsetzt.

Diese Überlappung des Wendehammers mit einer Schutzkategorie des Landschaftsplanes ist im Entwurf der Neu-Aufstellung des Landschaftsplanes Meschede, der sich zurzeit noch im Aufstellungsverfahren befindet, ebenfalls vorhanden, dort als LSG 2.3.2.4 „Offenland um Vellinghausen und Remblinghausen“ bezeichnet. Die Untere Naturschutzbehörde hat während der frühzeitigen Trägerbeteiligung der Festsetzung des Wendehammers nicht widersprochen, so dass der Bebauungsplan die Festsetzungen des Landschaftsplanes verdrängt (§ 20 Abs. 4 des Landesnaturschutzgesetzes).

11.3 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, wobei die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Hierzu ist folgendes zu sagen: Es handelt sich vor der Überplanung um einen Bereich, der planungsrechtlich zum Teil als im Zusammenhang bebauter Ortsteil (Innenbereich) und zum Teil als Außenbereich zu qualifizieren ist. In dem als Innenbereich zu qualifizierenden Teil sind Vorhaben gem. § 34 BauGB unter der Baugebietskategorie „Allgemeines Wohngebiet“ zu beurteilen. Dieser Teil ist von der Umwidmungssperrklausel nicht betroffen. In dem planungsrechtlich als Außenbereich anzusprechenden Teil sind drei Wohngebäude und Flächen der Hofstelle des Sachtenhofes eingelagert, die restliche Fläche wurde bislang als Gartenland, als Obstwiese und für die Aufzucht von Weihnachtsbaumkulturen genutzt. Lediglich die als Weihnachtsbaumkulturen genutzten Flächen sind als „landwirtschaftlich genutzte Flächen“ im Sinne der Umwidmungssperrklausel anzusprechen. Hier haben schon vor langer Zeit die Grundeigentümerschaften im Vorgriff auf eine erwartete Bebauung Parzellierungen vorgenommen. Es handelt sich bei der aus dem Außenbereich einbezogenen Fläche um eine kleine und baulich vorgeprägte Fläche, die der Innenentwicklung im Sinne der §§ 13a und 13b 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 Weihnachtsbaumkulturen genutzten Flächen sind nicht gegeben, da die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen für eine Innenentwicklung im Sinne einer Nachverdichtung zugunsten der Wohnnutzung geschaffen werden sollen.

11.4 Die vorstehenden Ausführungen unter 11.3. 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 im Sinne einer Nachverdichtung geschaffen werden, liegt ein Verstoß gegen die Bodenschutzklausel nicht vor.

11.5 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. 164 „Liedtstraße“ 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 Hitzezustände („Backofeneffekt“) mit negativen Auswirkungen auf den Menschen werden sich nicht ergeben können.

11.6 Die vom Artenschutzgutachter vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese lauten:

„Vorschriften aufgrund artenschutzrechtlicher Erfordernisse (Vermeidungsmaßnahmen)

I.

Bei einem Abriss bestehender Gebäude (ganz oder teilweise) ist von einem Artenschutzgutachter vor Beginn der Maßnahme eine Begehung und Prüfung durchzuführen, um sicherzustellen, dass keine Fledermäuse und Feldsperlinge verletzt oder getötet oder bei der Aufzucht der Jungtiere oder bei der Überwinterung gestört werden. Der Gutachter entscheidet dann, ob und wie die Abbrucharbeiten weitergehen. Die Begehung ist zu dokumentieren und der Unteren Bauordnungsbehörde bei der Kreis- und Hochschulstadt Meschede vorzulegen.

II.

Notwendige Baufeldräumungen bei baulichen Maßnahmen sind außerhalb der Brutzeit (d.h. in den Monaten von September bis Mitte März) durchzuführen. Anschließend nach der Baufeldräumung ist durch zügigen Baufortschritt bzw. durch Mahd sicherzustellen, dass sich auf den Flächen keine Vegetationsstrukturen entwickeln (z. B. vielfältig strukturierte Ruderalflächen mit offenen Stellen), die Brutmöglichkeiten für die Arten Feldlerche und Feldschwirl bieten“.

Wenn diese Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden, ist gewährleistet, dass die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbotstatbestände für die Arten Fledermäuse, Feldsperlinge, Feldlerche und Feldschwirl nicht eintreten.

12. Flächenbilanz

a.	
Allgemeine Wohngebiete WA-1 und WA-2 incl. nicht überbaubarer Grundstücksflächen	14.216 qm
b.	
Fläche für die Landwirtschaft	515 qm
c.	
öffentliche Straßenverkehrsstraße einschl. straßenbaubedingte Böschung in der Parzelle 36	1.671 qm
d.	
Privater Fußweg	93 qm

Gesamtfläche	16.495 qm =====

13. Bodenordnung, Kosten und Realisierung von Aufschließungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen

13.1 Bodenordnung

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hatte am 03.05.2018 u. a. beschlossen, dass die Liedtstraße als Anliegerstraße mit Zweirichtungsverkehr und Wendehammer auszubauen ist und auf Grundlage dieser Ausbauvariante (...) der für den Straßenausbau notwendige Grunderwerb zu tätigen ist.

Ergebnis aus den während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen und aus den persönlichen Gesprächen eines städtischen Mitarbeiters mit jeder der betroffenen Eigentümerschaften ist, dass mehrere Grundeigentümerschaften grundsätzlich nicht bereit sind, Straßenland für die Straßenverbreiterung bzw. den Wendehammer auf freiwilliger Basis abzugeben. Daher hat der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede am 21.02.2019 eine Amtliche Umlegung gem. § 45 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angeordnet, so dass die Flächen

- für die Verbreiterung der Liedtstraße und
- für die Realisierung des Wendehammers

im Wege einer Amtlichen Baulandumlegung bereitgestellt werden können und der nachfolgende Straßenbau in städtischer Regie durchgeführt werden kann.

13.2 Kosten und Realisierung von Aufschließungsmaßnahmen

Es entstehen Straßenbaukosten für die Herstellung und die Verbreiterung der Liedtstraße einschließlich Wendehammer in Höhe von rund 355.000 € incl. MWSt. (Kostenberechnung vom 06.02.2019).

Hinzu kommen

- ggfs. Kosten des Grunderwerbs
- Ingenieur-Honorare
- anteilige Kosten für die Straßenentwässerung, wobei es hier zu Synergieeffekten durch die Mitverlegung der Grundstücksentwässerungsanlagen kommt, welche zu einer Reduzierung des beitragsfähigen Aufwands führen
- Verfahrens- und Sachkosten gem. § 78 BauGB aus dem amtlichen Umlegungsverfahren, die erfahrungsgemäß durch die Abschöpfung der umlegungsbedingten Vorteile ganz oder zum Teil kompensiert werden.

Da es sich bei dem Ausbau und der Verbreiterung der Liedtstraße um die erstmalige Herstellung einer Erschließungsstraße handelt, greifen die Bestimmungen des Baugesetzbuches und der städtischen Erschließungsbeitragssatzung. Demzufolge trägt die Stadt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes. Die restlichen 90 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes tragen die angrenzenden Grundeigentümerschaften als Anlieger an der neuen Erschließungsstraße.

13.3 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 frühzeitigen Beteiligung

- 14.1 Fallenlassen der Nutzungszuweisung „Reines Wohngebiet“ zu Gunsten „Allgemeines Wohngebiet“, in dem Bereich, der aus dem planungsrechtlichen Außenbereich einbezogen worden ist.
- 14.2 Verringerung der Zahl der Vollgeschosse in zwei Teilbereichen. Im gesamten Geltungsbereich gilt jetzt die Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstgrenze mit $Z=II$.
- 14.3 Zwei Verschmälerungen im Verlauf der Liedtstraße. Die Breite der nutzbaren Fahrbahn ist in diesen Verschmälerungen von 5,50 m auf ca. 4,00 m verringert worden.
- 14.4 Verkleinerung des Wendehammers am Ende der Liedtstraße (Kreisdurchmesser 12 m anstelle 18 m). Damit verbunden ist eine Änderung der Abgrenzung des Bebauungsplan-Geltungsbereiches.
- 14.5 Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes an der Nordkante, um einen geplanten Schmutzwasserkanal und eine Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, festzusetzen. Damit verbunden ist eine Änderung der Abgrenzung des Bebauungsplan-Geltungsbereiches.

- 14.6 Festsetzung eines geplanten Schmutzwasserkanals und eines geplanten Niederschlagwasserkanals in den Grundstücken Gemarkung Remblinghausen, Flur 10, Flurstücke 39, 41/1 und 84 sowie der dazugehörenden Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist.
- 14.7 Festsetzung eines geplanten Schmutzwasserkanals und eines geplanten Niederschlagwasserkanals nahezu über die ganze Länge der Straßenparzelle der Liedtstraße, um auch die bebauten Grundstücke Vellinghauser Straße 8, 10 und 12 und die aus dem Sachtenhof eingebrachten Bauplätze entwässern zu können.
- 14.8 Verringerung der Breite der Fläche, die im Grundstück Gemarkung Remblinghausen, Flur 10, Flurstück 31 (tlw.) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist.
- 14.9 Stützmauer im Grundstück Gemarkung Remblinghausen, Flur 10, Flurstück 212 (tlw.).

15. Eingeflossene Anregungen aus der öffentlichen Auslegung

Die straßenbaubedingte Böschung am Wendehammer im Grundstück Gemarkung Remblinghausen, Flur 10, Flurstück 36 wird nicht als private Böschung, sondern als Teil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

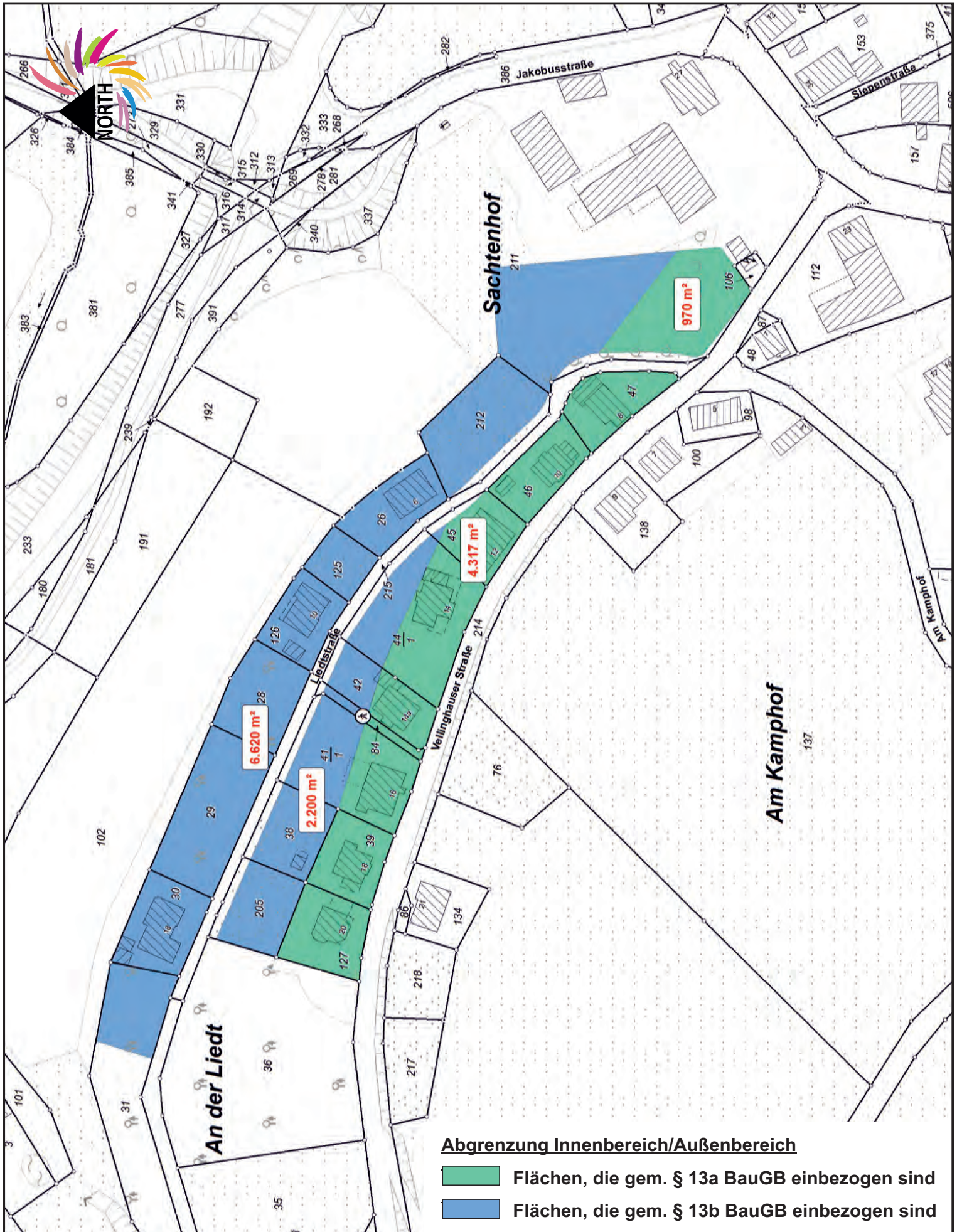
Meschede, 23.05.2019

Kreis- und Hochschulstadt Meschede
Fachbereich Planung und Bauordnung
Im Auftrage

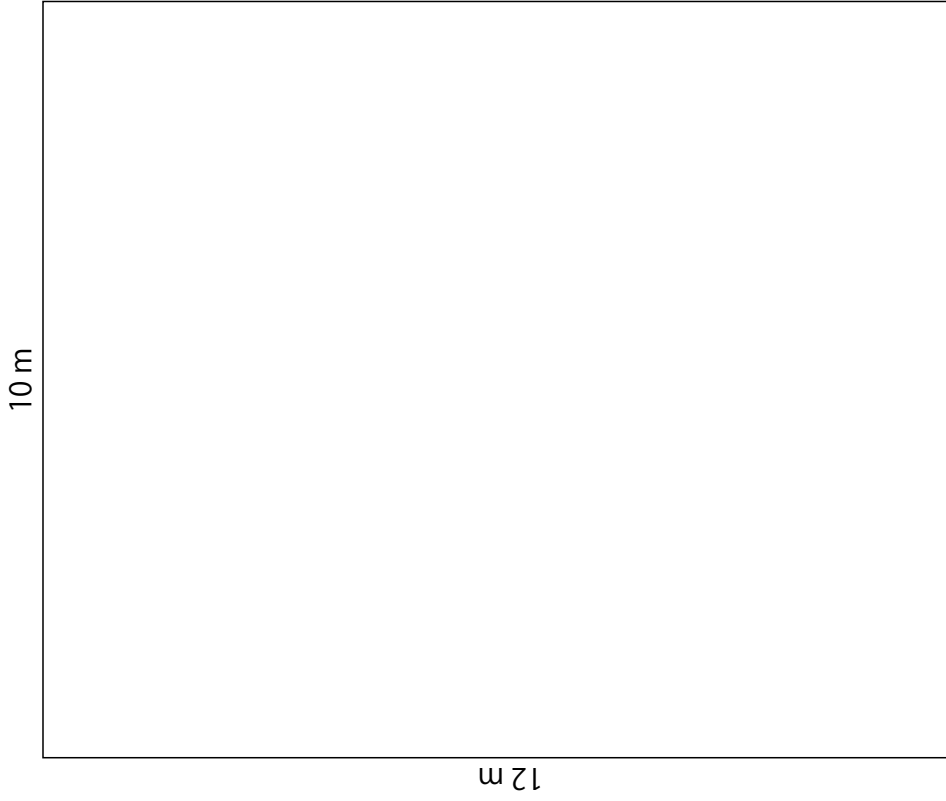
Klaus Wahle
Fachbereichsleiter



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 164 „Liedtstraße“



Prinzipskizze M. 1:100

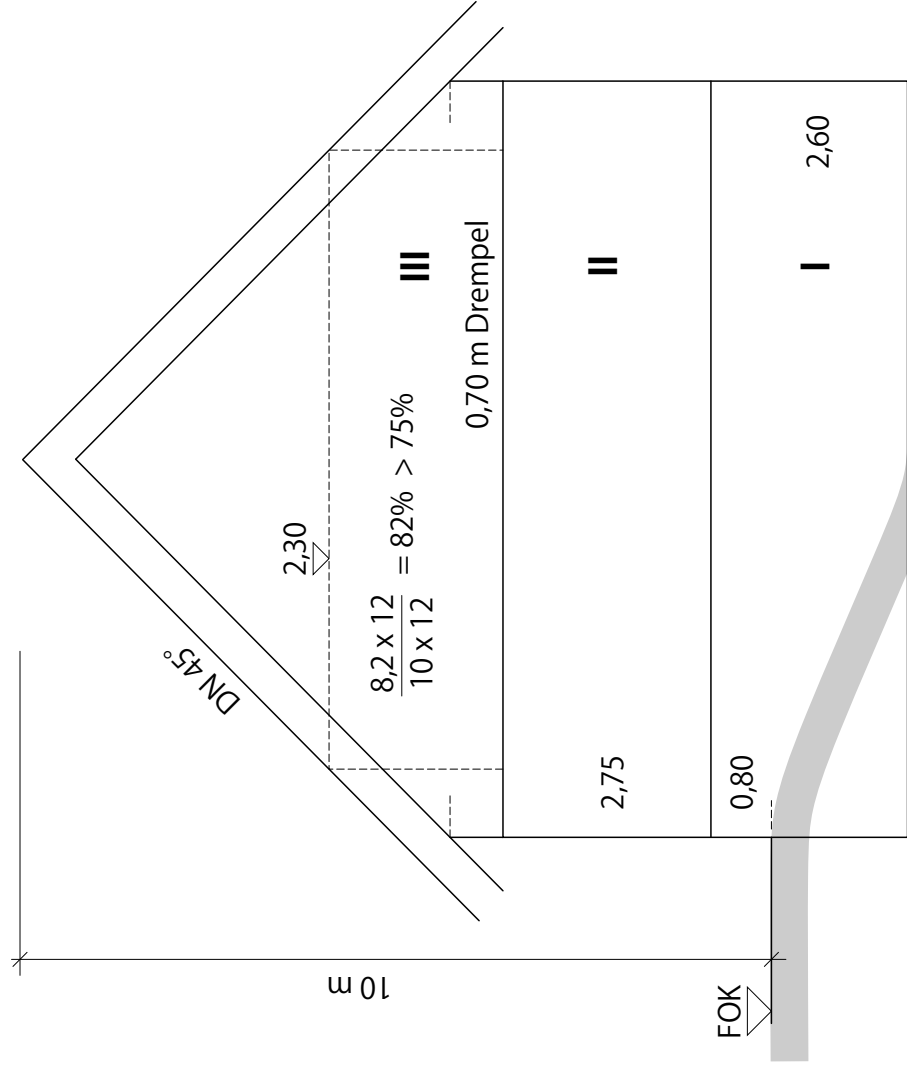


10 m

12 m

Außenmaß

Dachgeschoss ohne Gaupen ist nach alter Bauordnung ein Vollgeschoss



2,30

$$\frac{8,2 \times 12}{10 \times 12} = 82\% > 75\%$$

0,70 m Drenpel

2,75

0,80

I

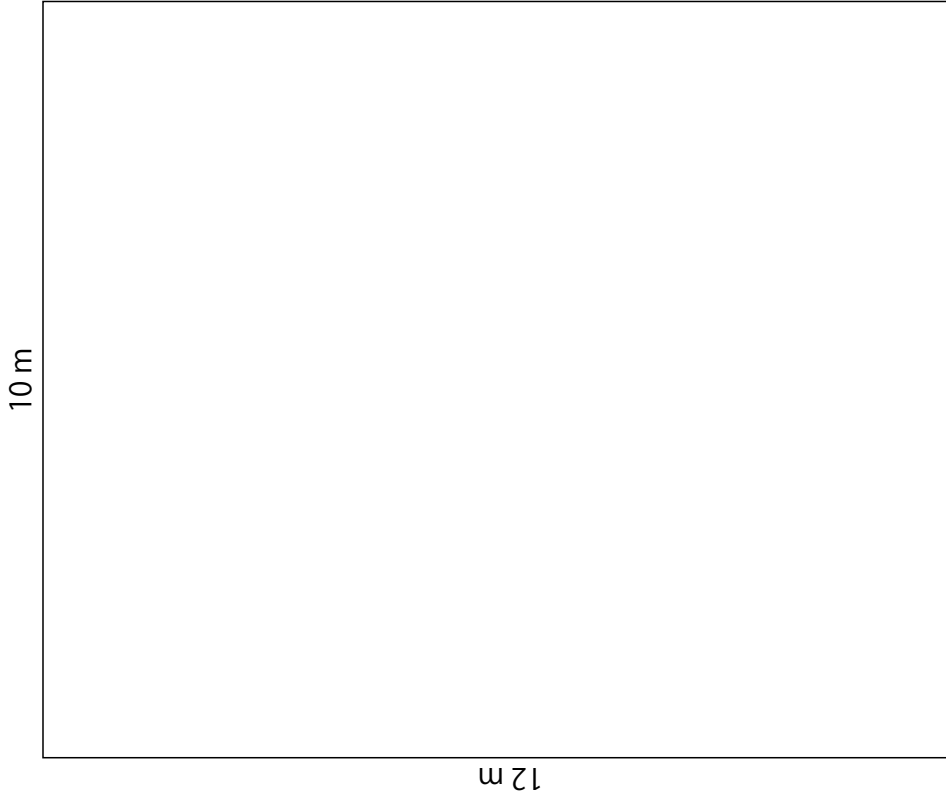
II

III

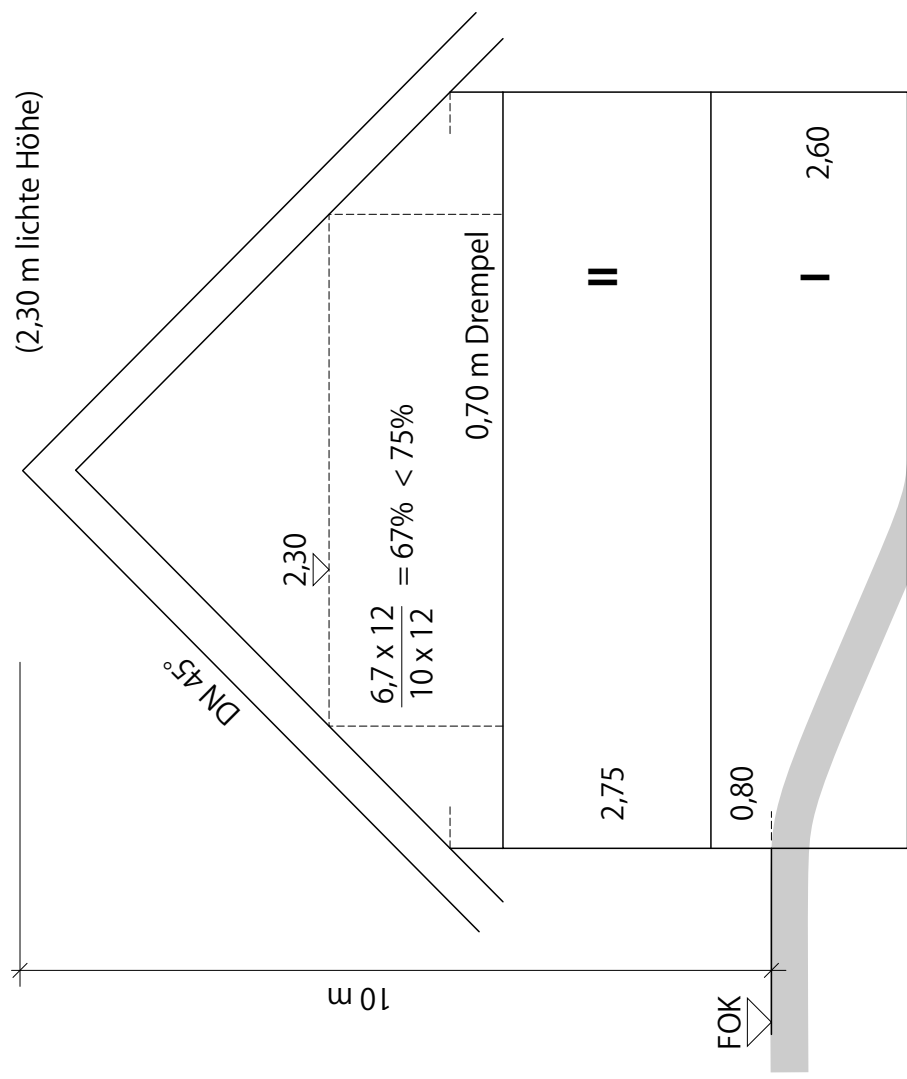
2,60

$$\frac{2 \times 0,8 + 2 \times 2,60}{4} = \frac{6,8}{4} = 1,70 > 1,60$$

Prinzipskizze M. 1:100



Dachgeschoss ohne Gaupen ist nach neuer Bauordnung ab 01.01.2019 kein Vollgeschoss



Außenmaß

$$\frac{2 \times 0,8 + 2 \times 2,60}{4} = \frac{6,8}{4} = 1,70 > 1,60$$