

# Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 „Auf der Knippe“ inkl. Aufhebungssatzung



**Kreis- und Hochschulstadt Meschede**

Stand: 15.02.2024

Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Geltungsbereich</b> .....	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Standortprofil</b> .....	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Bestehendes Planungsrecht</b> .....	<b>7</b>
5.1	Raumordnung .....	7
5.2	Flächennutzungsplan .....	8
5.3	Bebauungsplan Nr. 61 „Auf der Knippe“ .....	9
<b>6</b>	<b>Städtebauliche Konzeption der Planänderung</b> .....	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>Aufhebungssatzung</b> .....	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>Planänderung – Festsetzungsgegenstände</b> .....	<b>14</b>
8.1	Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB .....	14
8.1.1	<i>Art der baulichen Nutzung</i> .....	14
8.1.2	<i>Maß der baulichen Nutzung</i> .....	15
8.1.3	<i>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen im Allgemeinen Wohngebiet</i> .....	16
8.1.4	<i>Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen</i> .....	16
8.1.5	<i>Verkehrsflächen</i> .....	17
8.1.6	<i>Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen</i> .....	17
8.1.7	<i>Grünflächen</i> .....	18
8.1.8	<i>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</i> .....	18
8.2	Baugestalterische Vorgaben gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW .....	18
8.2.1	<i>Dachgestaltung und Drempe</i> .....	18
8.2.2	<i>Dachaufbauten und Dachüberstände</i> .....	19
8.2.3	<i>Dacheindeckung und Fassade/ Wandflächengestaltung</i> .....	19
8.2.4	<i>Photovoltaikanlagen, Solarkollektoren, Glasflächen im Dach, Dachbegrünung</i> .....	20
8.2.5	<i>Einfriedungen</i> .....	20
<b>9</b>	<b>Natur- und Umweltschutz</b> .....	<b>20</b>
9.1	Landschaftsplan Meschede .....	20
9.2	Einriffsregelung .....	21
9.3	Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen (Artenschutz) .....	21
9.4	Immissionsschutz .....	23
<b>10</b>	<b>Ver- und Entsorgungsinfrastruktur</b> .....	<b>23</b>
<b>11</b>	<b>Fachplanungen</b> .....	<b>24</b>
11.1	Denkmalpflege .....	24
11.2	Starkregen/ Überflutungsschutz .....	25
11.3	Bodenschutz und Altlasten .....	25
11.4	Kampfmittel .....	26
<b>12</b>	<b>Änderungen nach der öffentlichen Auslegung</b> .....	<b>26</b>
<b>13</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>27</b>

## 1 Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Für den Bereich Auf der Knippe/ Schwedenweg/ Jägerstraße im Ortsteil Remblinghausen wurde im Jahr 1974 der Bebauungsplan Nr. 61 "Auf der Knippe" aufgestellt. Zielsetzung war die Schaffung von Baurecht im unmittelbaren Nahbereich zum Ortskern zur Befriedigung der damaligen Nachfrage nach geeignetem Wohnbauland.

Der Bebauungsplan setzt seitdem ein Allgemeines Wohngebiet sowie die zugehörigen Erschließungs- und Grünflächen (Spielplatz) fest. Mit der zweiten Änderung des Bebauungsplans im Jahr 1987 wurde der im Altplan als Fußweg festgesetzte Schwedenweg als öffentliche Wohnstraße umgeplant und die ehemals vorgesehenen Gemeinschaftsstellplatzanlagen zu Gunsten eines weiteren Baugrundstücks zurückgenommen. In den den Jahren 1979 und 1999 wurden noch weitere Änderungen am Altplan vorgenommen (siehe Kap. 5.3).

Der weiterhin festgesetzte Spielplatz wird jedoch zukünftig nicht mehr erforderlich sein, da das Spielplatzkonzept einen Ausbau des Spielplatzes an der St. Jakobus Grundschule vorsieht. Zudem ist die Stadt nicht Eigentümerin der Fläche. Der im Zuge der damaligen 2. Änderung des Bebauungsplans vorgesehene Ausbau des Schwedenwegs als befahrbare Wohnstraße zwischen der Jägerstraße und der Straße Auf der Knippe wurde nie vollumfänglich umgesetzt. Lediglich die Wohnhäuser Schwedenweg 1, 3 und 5 werden über eine Sackgasse erschlossen. Der geplante nördliche Teil des Schwedenwegs ist zwar als Erschließungsstraße ausparzelliert, befindet sich jedoch analog zum Bereich des festgesetzten Spielplatzes nicht im Eigentum der Stadt Meschede. Die Flächen sind faktisch Grünland oder Hausgärten. Nach Rücksprache mit den betroffenen Eigentümern plädieren diese für eine Beibehaltung der jetzigen Situation ohne Verlängerung der Straße. Auf diese Weise könnten vorhandene bauliche Anlagen bestehen bleiben. Anstelle des Spielplatzes könnten zwei Baugrundstücke entwickelt werden. Konkrete Umsetzungsabsichten bestehen dafür aktuell jedoch nicht.

Darüber hinaus wurde durch die Anlieger der Wunsch gegenüber der Verwaltung geäußert, eine Zweigeschossigkeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zuzulassen, um die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu verbessern. Dieses Anliegen ging zum Teil von Umsetzungsabsichten für konkrete Baumaßnahmen im Bereich der Straße Auf der Knippe aus. Der Bebauungsplan bzw. die jeweiligen Änderungspläne sehen im Bereich Auf der Knippe aber verschiedene Geschossigkeiten vor (max. I Geschoss, max. II Geschosse, II Geschosse zwingend). Im Fall der konkreten Bauanfragen wäre beispielsweise ein II-geschossiger Anbau nicht zulässig.

Da auch in Remblinghausen die Nachfrage nach Bauplätzen weiterhin vorhanden ist, soll die planungsrechtliche Mobilisierung von aktuell unbebaubaren Baulücken ebenso erfolgen wie die Möglichkeit der Aufstockung auf II Vollgeschosse. Im Sinne des Vorrangs der Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB sowie des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB, soll die Planung dazu beitragen auf den wohnbaulichen Nachfragedruck auch über Maßnahmen der Nachverdichtung zu reagieren. Ein Planungserfordernis ist insbesondere auch unter Berücksichtigung der Maßgabe des § 1 Abs. 3 Satz 1 HS 2 BauGB vorhanden.

## 2 Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Da es sich per Definition um eine Maßnahme der Innenentwicklung zur Schaffung von neuem Wohnraum in integrierter Lage handelt und alle weiteren Grundvoraussetzungen vorliegen, kann das Planverfahren als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Regelung des § 13a BauGB sieht vor, dass bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung bestimmte Verfahrensbestandteile entfallen bzw. reduziert werden können. Die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ergeben sich wie folgt: Der Bebauungsplan hat das Ziel, die bauliche Ausnutzbarkeit einer bereits bebauten Fläche zu verbessern und insbesondere für wohnbauliche Zwecke zu qualifizieren. Aufgrund der

vorhandenen Umgebungsbebauung handelt es sich um eine Nachverdichtungsmaßnahme in integrierter Lage. Gemäß den Aussagen in Kapitel 1 wird dem Ziel der Innenentwicklung, auch unter Berücksichtigung des Grundsatzes gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB in hohem Maße entsprochen.

Das gesamte Plangebiet des B-Plans Nr. 61 Auf der Knippe umfasst inklusive aller Änderungsbereiche eine Fläche von ca. 50.000m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan bestimmt für diejenigen Bereiche, die als allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind eine Grundflächenzahl von 0,4 GRZ. Daraus resultiert, dass auch unter Berücksichtigung neu hinzutretender Baugrundstücke eine Grundfläche von maximal 20.000m<sup>2</sup> im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO im Plangebiet zulässig ist. Zusätzliche Überschreitungen durch Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind hier nicht mit einzubeziehen. Das beschleunigte Verfahren könnte daher bereits auf Grund dieser Rahmenvoraussetzungen zur Anwendung gelangen. Da sich die tatsächliche Neuausweisung von Baugrundstücken jedoch nur auf die im Altplan als Spielplatz festgesetzte Fläche bezieht, sind die Schwellenwerte des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB auch nur auf diesen Änderungsbereich zu beziehen. Im Ergebnis würde unter Beibehaltung der GRZ von 0,4 eine Grundfläche von etwa 550m<sup>2</sup> zusätzlich in Anspruch genommen werden, so dass die flächenmäßigen Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens deutlich erfüllt werden.

Zusätzlich werden folgende Voraussetzungen eingehalten:

#### UVP-pflichtige Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen wird nicht vorbereitet oder begründet, da insbesondere die Art der baulichen Nutzung (WA Gebiet) nicht dazu geeignet ist entsprechende Vorhaben zuzulassen. Im Übrigen werden unter Berücksichtigung der Anlage 1 UVPG die Flächenprüfwerte der Nr. 18.7 i.V.m. Nr. 18.8 deutlich unterschritten, so dass weder eine UVP-Pflicht noch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls angezeigt sind.

#### Beeinträchtigung von NATURA 2000 Gebieten

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da der Planungsraum NATURA 2000 Gebiete nicht betrifft.

#### Vermeidung von schweren Unfällen bei Störfallbetriebe

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der vorliegenden punktuellen Ergänzung eines Allgemeinen Wohngebietes erstmalige oder erweiterte Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes durch sogenannte Störfallbetriebe (SEVESO-III Betriebe gem. RI 2012/18/EU) zu beachten sind. Ein erhöhtes Störfallrisiko wird durch die Planung nicht begründet.

Da dargelegt werden konnte, dass die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren vorliegen, wird von folgenden Verfahrensvereinfachungen gem. § 13 Absatz 3 und § 13a Absatz 2 Nr. 2 und 4 BauGB Gebrauch gemacht:

- Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde bereits im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am 11.01.2023 vor Fassung des Aufstellungsbeschlusses bzw. Einleitung des Verfahrens durchgeführt. Den Bürgern wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Auf eine (nochmalige) frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Sinne einer frühzeitigen Auslegung der Planunterlagen wurde deshalb verzichtet. Eine zweite Bürgerinformationsveranstaltung zur Erörterung des Entwurfs mit den Anliegern wurde jedoch am 19.07.2023 durchgeführt.



- eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB wird nicht durchgeführt bzw. ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht angefertigt,
- Angaben über die Arten der verfügbaren umweltbezogenen Informationen nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB werden nicht vorgenommen,
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB wird abgesehen,
- Überwachungsmaßnahmen von erheblichen Umweltauswirkungen der Planung gemäß § 4c BauGB erfolgen nicht,
- naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a Absatz 3 BauGB für Eingriffe in Natur und Landschaft werden nicht durchgeführt.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Absatz 2 BauGB wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

### 3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Planänderung ist der unten stehenden Abbildung zu entnehmen. Inwiefern Teilbereiche der Altpläne durch die 4. Änderung überlagert werden und welche Bereiche der Altpläne fortgelten, ist dem Kapitel 5.3 entnehmen.

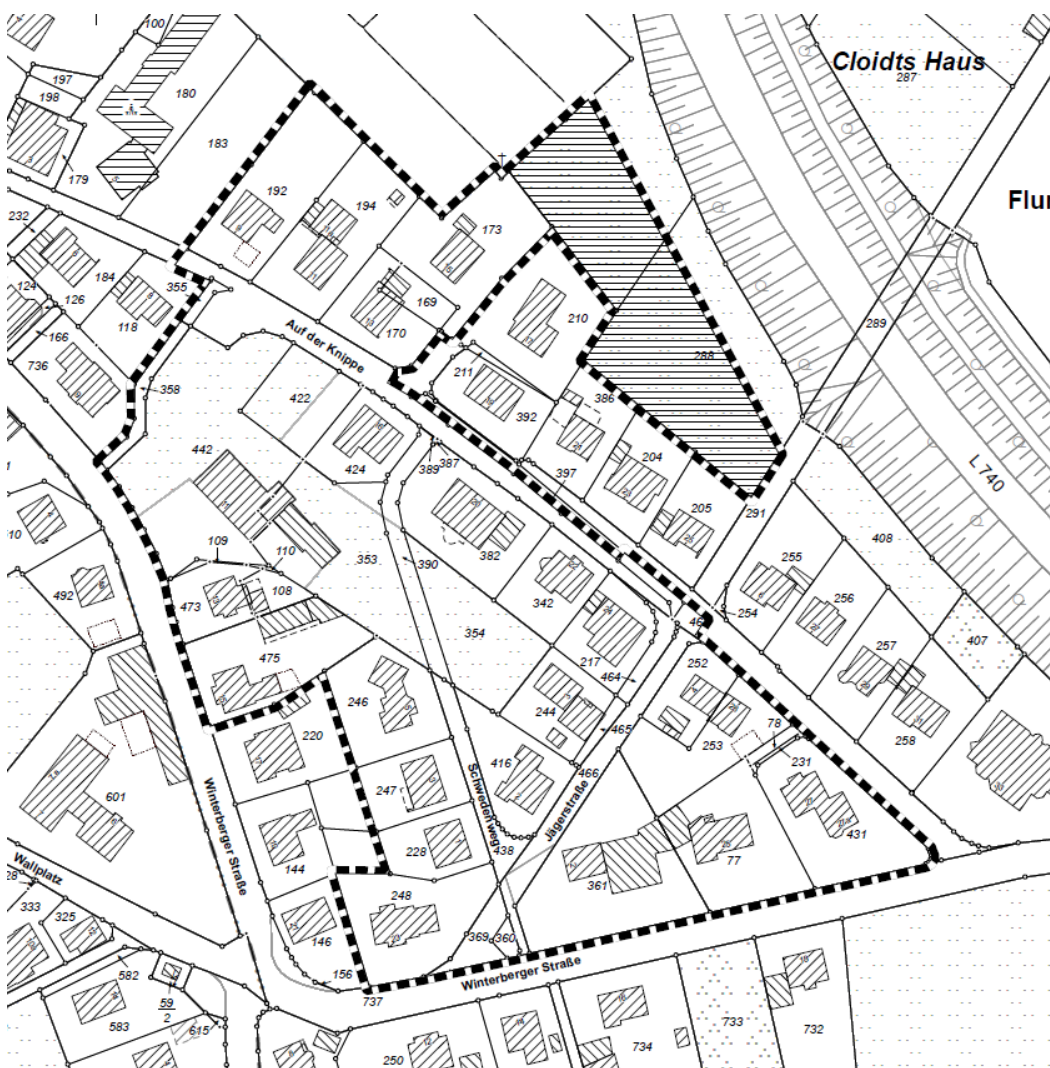


Abb.: 1 Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Knippe“ (Aufhebungsfläche grau schraffiert)

Folgende Grundstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs:

Gemarkung Remblinghausen

Flur 3

Flurstücke 77, 78, 108, 109, 110, 169, 170, 173, 192, 194, 217, 228, 231, 244, 246, 247 tlw., 248 tlw., 252, 253, 281 tlw., 288 tlw., 342, 353, 354, 355, 358, 360, 361, 369, 382, 387, 389, 390, 397 tlw., 416, 422, 424, 431, 438, 442, 463 tlw., 464, 465, 466, 473, 475.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 28.142 m<sup>2</sup>.

Der Bereich der Aufhebungssatzung umfasst Teilflächen der Flurstücke Nr. 281 und 288, Flur 3, Gemarkung Remblinghausen. Der Bereich der Aufhebungssatzung hat eine Größe von 2.842 m<sup>2</sup>.

## 4 Standortprofil

Der Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplans Nr. 61 „Auf der Knippe“ ist ab Anfang der siebziger Jahre als Allgemeines Wohngebiet überplant worden. Dementsprechend ist das Gebiet im Laufe der letzten Jahrzehnte fast ausschließlich mit Wohngebäuden bebaut worden. Eine Ausnahme bildet das Feuerwehrgerätehaus im südlichen Bereich des Bebauungsplanes, welches im Zuge der 3. Änderung ab 1999 realisiert wurde. Das Plangebiet ergänzt somit die bauliche Weiterentwicklung des Ortsteils in südliche Richtung, die bereits in den fünfziger Jahren über die Realisierung von Siedlungshäusern z.B. im Bereich des Hirtenwegs begonnen wurde. Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine ehemalige Hofstelle, bei der jedoch keine landwirtschaftlich Nutzungskomponenten (Stallungen, Silos etc.) in nennenswertem Umfang vorhanden sind.

Der konkrete Änderungsbereich wird durch die Erschließungsstraßen Winterberger Straße und Auf der Knippe eingefasst. Eine Binnenerschließung einzelner Grundstücke erfolgt über die aufeinanderfolgenden öffentlichen Wohnstraßen Jägerstraße und Schwedenweg, die als Sackgasse ausgebildet sind. Zusätzlich kann das Plangebiet über einen öffentlichen Fußweg in Nord-Süd Richtung zwischen der Winterberger Straße und der Straße Auf der Knippe durchquert werden. Ebenso gelangen Fußgänger über einen Fußweg von Süden in das Quartier. Dieser bindet im weiteren Verlauf unter anderem auch die Schützenhalle bzw. das Feuerwehrgerätehaus an das Fußwegenetz an. An diesem Fußweg im Bereich Winterberger Straße befindet sich auch die Bushaltestelle „Schwedenweg“ der Linie S90. Die Bushaltestelle „Remblinghausen Ortsmitte“ befindet sich nördlich des Plangebietes.

Der Ortskern Remblinghausen schließt in nördlicher Richtung an und ist fußläufig ebenfalls unmittelbar zu erreichen. Dort befindet sich mit der Kindertagesstätte St. Jakobus und der St. Jakobus Grundschule auch Angebote der öffentlichen Infrastruktur. Eine Anbindung an das örtliche und überrörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Landesstraßen 740 und 915 sowie die Kreisstraße 41.



Abb.: 2 Luftbild des Plangebietes mit Erläuterungen

## 5 Bestehendes Planungsrecht

Nachfolgend werden die bestehende planungsrechtliche Ausgangssituation sowie der landesplanerische Kontext beschrieben.

### 5.1 Raumordnung

Der Regionalplan Arnsberg (Teilabschnitt Soest/ Hochsauerlandkreis) legt den gesamten Ortsteil Remblinghausen als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich fest. Eine Festlegung als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) liegt nicht vor. Da es sich um eine punktuelle Maßnahme der Innenentwicklung im baulichen Bestand und nicht um die flächenhafte Neuausweisung von Wohnbauflächen handelt, besteht kein Konflikt zu Ziel 2 (3) Regionalplan, das eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung innerhalb der festgelegten Siedlungsbereiche vorsieht.



Abb.: 3 Regionalplan Arnsberg Teilabschnitt Kreis Soest / Hochsauerlandkreis; Plangebiet markiert (blauer Punkt)



## 5.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Kreis- und Hochschulstadt Meschede stellt den Änderungsbereich zum weit überwiegenden Teil als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar (Abb. 4). Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird insofern auch im Rahmen der vorliegenden Änderung weiterhin entsprochen.

Eine Ausnahme bildet die Teilfläche der 96. Flächennutzungsplanänderung zwischen der Straße Cloidts Haus und dem Friedhof. Im Rahmen der Änderung wird die Fläche zukünftig nicht mehr als Wohnbaufläche sondern als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (Abb. 5). Die Aufhebungsfläche im Bebauungsplan ist somit mit der Flächennutzungsplanänderung harmonisiert.

Der ursprünglich vorgesehene Kinderspielplatz ist auch im Flächennutzungsplan als symbolische Darstellung einer Grünfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Spielplatz enthalten (Anlage 1 Nr. 9 PlanzVO). Da der Kinderspielplatz zukünftig nicht mehr festgesetzt werden soll, ist aufgrund des beschleunigten Verfahrens eine Berichtigung des Flächennutzungsplans nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 HS 3 BauGB durchzuführen.



Abb.: 4 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan ohne 96. Änderung

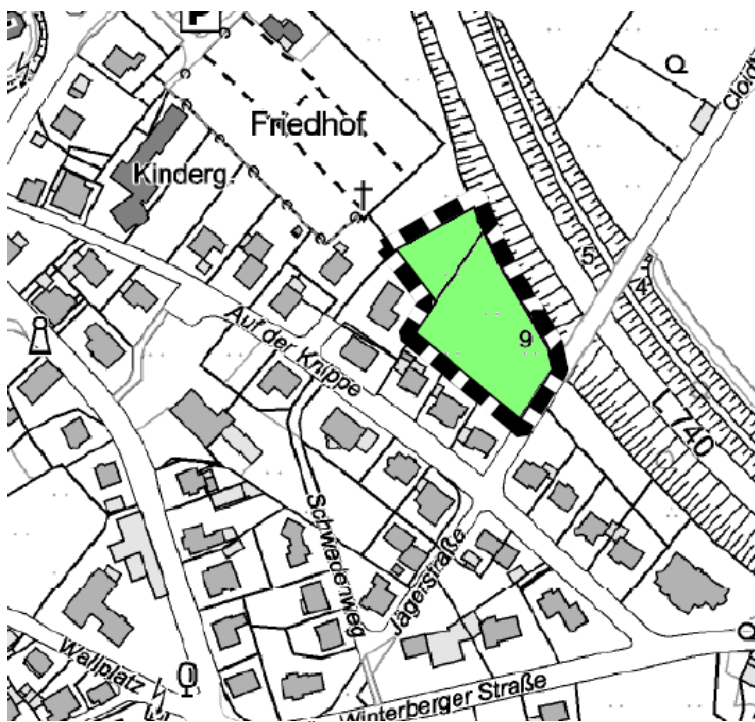


Abb. 5: Darstellung der 96. Änderung des Flächennutzungsplans (Teilfläche Auf der Knippe/ Cloidts Haus)



### 5.3 Bebauungsplan Nr. 61 „Auf der Knippe“

Der Bebauungsplan Nr. 61 „Auf der Knippe“ wurde Anfang der siebziger Jahre aufgestellt um der wachsenden Nachfrage nach Baugrundstücken – insbesondere auch durch die jüngere Dorfbevölkerung – entsprechen zu können.

In den vergangenen Jahrzehnten wurde der Bebauungsplan insgesamt drei mal geändert. Die nachfolgende Tabelle gibt einen grundlegenden Überblick über die durchgeführten Änderungen und die jeweiligen Änderungsgegenstände. Die Änderungen wurde zum damaligen Zeitpunkt noch durch Buchstaben kenntlich gemacht. Diese Systematik wurde mittlerweile durch eine fortlaufende Nummerierung abgelöst.

Tabelle 1: Planänderungen seit Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 1974

<b>Jahr</b>	<b>Planänderung</b>	<b>Änderungsgegenstände</b>
1974	Ursprungsbebauungsplan (Nr. 61)	
1979	1. Änderung (Nr. 61a)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neu-Festsetzung und geometrische Anpassung öffentlicher Straßenverkehrsflächen zur Querung der L740 (Brücke in Richtung Cloidts Haus)</li> </ul>
1987	2. Änderung (Nr. 61b)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung des öffentlichen Fußweges Schwedenweg als Straßenverkehrsfläche mit Anbindung an die Straße Auf der Knippe</li> <li>• Rücknahme von Gemeinschaftsgaragen zu Gunsten eines Baugrundstücks</li> <li>• Anpassung von Baufenstern in Binnenlage des B-Plans</li> </ul>
1999	3. Änderung (Nr. 61c)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anpassung von Baufenstern im Kreuzungsbereich Schützenstraße / Winterberger Straße / Wallplatz an neuen Straßenverlauf</li> <li>• Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung für die Wohnbaugrundstücke von zwingend II Vollgeschossen auf max. I Vollgeschoss</li> <li>• Rücknahme von Baugrundstücken zu Gunsten einer Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr</li> </ul>
2023	geplante 4. Änderung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rücknahme eines öffentlichen Spielplatzes zu Gunsten von Baugrundstücken</li> <li>• Teilweise Anhebung der zulässigen Geschossigkeit von I auf II Vollgeschosse</li> <li>• Festsetzung der max. zulässigen Traufhöhe</li> <li>• Aufhebung der westlich gelegenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zw. Wohnbebauung und L740</li> <li>• Vorkehrungen zur Starkregenvorsorge</li> </ul>

Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans erstreckt sich daher sowohl auf den ursprünglichen Bebauungsplan von 1974 als auch auf die 1. und die 2. Änderung. Der Geltungsbereich der 2. Änderung wird dabei vollumfänglich überlagert und durch die vorliegende

4. Änderung ersetzt. Die 3. Änderung im Bereich des Feuerwehrgerätehauses bleibt in Gänze unangetastet.

Nachfolgend werden diejenigen Bereiche des rechtskräftigen Bebauungsplans dargestellt, die durch die 4. Planänderung berührt (nicht zwingend geändert) werden. Die betroffenen Bereiche sind rot hervorgehoben. Bei den verbleibenden Planbereichen entfalten die aktuellen Festsetzungen auch zukünftig weiterhin ihre bisherige Steuerungswirkung. Da der Planbereich der 3. Änderung aus dem Jahr 1987 nicht tangiert wird, wird dieser nachfolgend nicht aufgeführt. Der daraus resultierende Geltungsbereich wurde bereits in Kapitel 3 dargestellt.

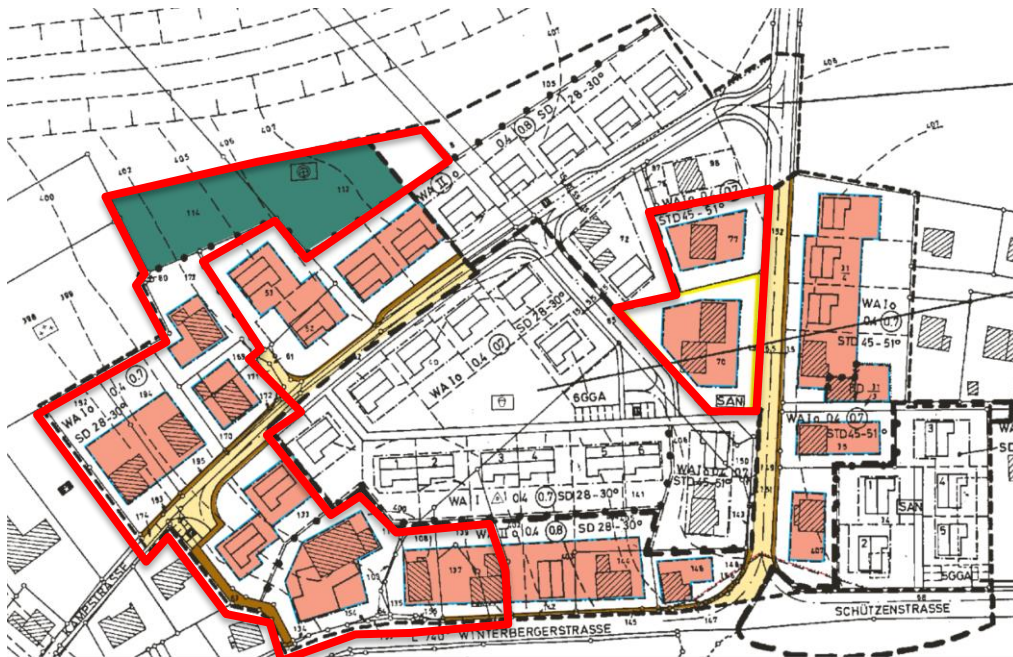


Abb.: 6 Ursprungsbebauungsplan 1974 (Änderungsbereich der 4. Änderung in rot eingefasst)

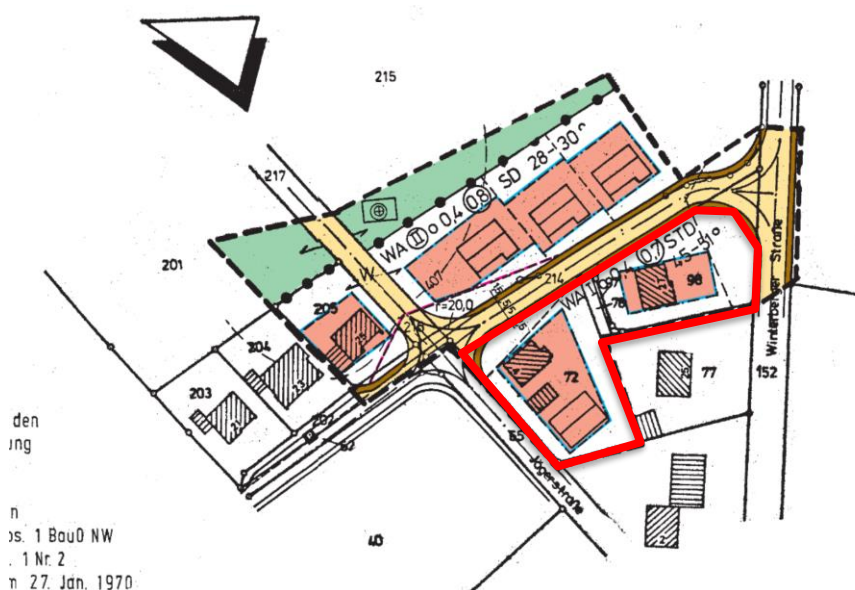


Abb.: 7 Erste Änderung 1979 (Änderungsbereich der 4. Änderung in rot eingefasst)

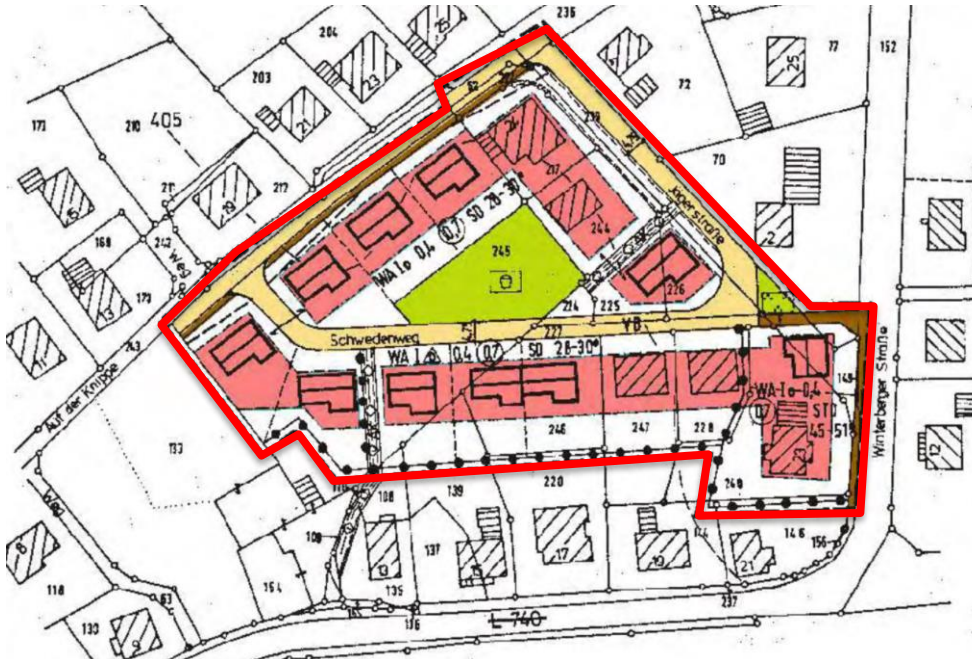


Abb.: 8 Zweite Änderung 1987 (Änderungsbereich der 4. Änderung in rot eingefasst)

Für die Änderungsbereiche wurden in den Altplänen folgende Festsetzungen getroffen:

- Allgemeines Wohngebiet
- Überbaubare Grundstücksflächen
- Geschossigkeit (Maximal I- / II Vollgeschosse; zwingend II Vollgeschosse)
- Grundflächenzahl 0,4 / Geschossflächenzahl 0,7 oder 0,8
- Dachform: Satteldach (28° - 30°) oder Steildach (45° - 51°)
- Ausschluss von Dachaufbauten bei den Satteldächern
- Vorgeschriebene Firstrichtung
- Verkehrsflächen (Straße und Gehweg)
- Grünanlagen, Spielplatz und private Grünflächen
- Kanalleitung + Leitungsrechte
- Sanierungsfläche (Altlast)

## 6 Städtebauliche Konzeption der Planänderung

Zielsetzung der Planung ist die verträgliche Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 61 „Auf der Knippe“. Dies soll umgesetzt werden über

- die partielle Anhebung der maximal zulässigen Geschossigkeit von I auf II Vollgeschosse und
- die Nutzung von unbebauten Freiflächen in Binnenlage des Quartiers zu Gunsten von Baugrundstücken.

Insbesondere die Anhebung der Geschossigkeit soll auf Bitten einiger Bewohner des Quartier ermöglicht werden, um eine bessere Ausnutzbarkeit der eigenen Grundstücke zu erreichen (Aufstockung/ Anbau, Ausbau Dachgeschoss).

Zur Geschossigkeit:

Der ursprüngliche Bebauungsplan setzt für die überbaubaren Grundstücksflächen westlich der Straße Auf der Knippe fast vollständig eine zwingende II-Geschossigkeit fest. Gleichwohl die damalige Begründung insbesondere zum Zwang der II-Geschossigkeit keine Aussagen trifft, kann davon ausgegangen werden, dass die Bebauung in Kombination mit der festgesetzten Pflanzbindung eine abschirmende Wirkung gegenüber der L740 entfalten sollte. Im Sinne einer



gleichmäßigen Höhenentwicklung auf beiden Straßenseiten, ist auch für die gegenüberliegenden Grundstücke westlich der Straße Auf der Knippe eine Anhebung der maximalen Geschossigkeit von I auf II Vollgeschosse begründbar. Dies ist auch insofern möglich, da die Straße Auf der Knippe mit 8,00m Breite (im Bereich der Parkstreifen sogar 10,50m Breite) großzügig bemessen ist, so dass eine erdrückende Wirkung auf den öffentlichen Raum oder eine Verschattung von gegenüberliegenden Grundstücken ausgeschlossen ist. Die Anhebung erstreckt sich auf den gesamten Bereich der Straße Auf der Knippe von der Kreuzung Winterberger Straße bis zur Wendeanlagen gegenüber der unbebauten Grundstücksfläche.

Die II-Geschossigkeit wird im Sinne der Gleichbehandlung auch auf die Grundstücke der Häuser Auf der Knippe 9, 11, 11a, 13 und 15 im nördlichen Bereich der Planänderung ausgeweitet, welche bislang ebenfalls nur I-geschossig bebaut werden durften. Die Systematik der II-Geschossigkeit wird damit entlang der Straße auf der Knippe einheitlich zur Anwendung gebracht. Die nördlich angrenzenden Nutzungen Kindergarten und Friedhof werden dadurch nicht beeinträchtigt.

Die östliche Bebauung entlang der Winterberger Straße – Abschnitt zwischen Wallplatz und Wulsterner Straße – war bereits aufgrund der Ursprungsbebauungspläne stets mit maximal II-Vollgeschossen bebaubar. Diese Vorgabe wird unverändert beibehalten.

Für den Abschnitt der Winterberger Straße zwischen dem Abzweig Wallplatz und der Einmündung Auf der Knippe wird auf der nördlichen Straßenseite die aktuell zulässige I-Geschossigkeit beibehalten. Davon betroffen sind die Gebäude Winterberger Straße 23 und 25 sowie Jägerstraße 2 - inklusive möglicherweise hinzutretender Wohngebäude in diesem Bereich. Die Beibehaltung dieser Vorgabe wird dadurch begründet, dass sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite gemäß den Vorgaben des B-Plans ebenfalls nur I-geschossige Gebäude befinden. Diese Bebauungsstruktur setzt sich in südlicher Richtung bis in den Bereich der Siedlungshäuser am Hirtenweg fort (Innenbereichslage gem. § 34 BauGB). Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass mit der 3. Änderung des Bebauungsplans (1999) diese Systematik aufgegriffen wurde und für die Grundstücke an der Ecke Winterberger Straße / Schützenstraße die Geschossigkeit von zwingend II Vollgeschossen auf maximal I Vollgeschoss reduziert wurde.

In der Übersicht ergibt sich demnach eine Zonierung der Geschossigkeit für den baulichen Gesamtzusammenhang, der für die Siedlungsbereiche entlang der östlichen Winterberger Straße und südlich davon eine I-Geschossigkeit vorsieht. Im nördlich Bereich, in Richtung des Ortskerns, sollen demgegenüber II-Vollgeschosse zulässig sein.

In der Konsequenz wird deshalb auch für die Grundstücke in Binnenlage des Quartiers ein Geschossigkeit von maximal II-Vollgeschossen festgelegt. Das betrifft aktuell die Wohngebäude Jägerstraße 3 sowie Schwedenweg 1, 2, 3 und 5. Gleichmaßen können hinzutretende Gebäude auf der Freifläche des ursprünglich geplanten Spielplatzes die Festsetzung der II-Geschossigkeit nutzen. Auf die Vorgaben zur maximalen Traufhöhe sei an dieser Stelle hingewiesen (siehe Kap. 8).

Zur baulichen Nutzung unbebauter Flächen:

Es wird zunächst darauf hingewiesen, dass bereits aufgrund des bestehenden Planungsrechts ergänzende Gebäude auf bislang unbebauten Grundstücksflächen an verschiedenen Stellen im Plangebiet zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt hierzu bereits seit seiner Aufstellung im Jahr 1974 überbaubare Grundstücksflächen beispielsweise südwestlich der Jägerstraße oder nördlich der Hofstelle Winterberger Straße 11 fest. Diese Flächen sollen auch zukünftig – im Rahmen kleinerer Anpassungen der Baugrenzen – planungsrechtlich zur Verfügung stehen. Der wesentliche Änderungsgegenstand ist demnach die erstmalige Festsetzung von zwei Baugrundstücken im Bereich des ursprünglich geplanten Spielplatzes bzw. der geplanten Verlängerung des Schwedenwegs. Im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung sollen diese Flächen zumindest planungsrechtlich für eine wohnbauliche Nutzung zur Verfügung stehen. Sowohl die Realisierung des Spielplatz als auch die Verlängerung der Straße werden zukünftig nicht mehr zum Tragen kommen. Inwiefern bzw. wann eine Veräußerung der Grundstücksflächen

zum Zweck der wohnbaulichen Nutzung tatsächlich zum Tragen kommt, liegt nicht in der Entscheidungsgewalt der Stadt Meschede sondern des Flächeneigentümers. Die Erschließungsstruktur (Jägerstraße/ Schwedenweg als Sackgasse) wird insofern unverändert bleiben.



Abb.: 9 Städtebauliche Konzeption in Bezug auf die Geschossigkeit (Bestandsfestsetzungen: rot; Änderungen: blau)

## 7 Aufhebungssatzung

Im östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden zwischen den Baugrundstücken entlang der Straße Auf der Knippe und der L740 im Altplan nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Pflanzbindungen festgesetzt. Die Flächen befinden sich faktisch im Privateigentum und werden als mehr oder weniger intensiv bewirtschaftetes Grünland genutzt. Ziel der Festsetzung war ein begrünter Abstandskorridor zur Landesstraße 740. Eine bauliche Nutzung der Flächen, die auch ein Heranrücken des Siedlungskörpers an die Landesstraße bedeutet hätte, war daher gemäß den Festsetzungen des Altplans nur sehr eingeschränkt zulässig (kleinere Nebenanlagen). Grundsätzlich entfaltet die Festsetzung jedoch ohnehin nur eine geringe Steuerungswirkung, da eine bauliche Nutzung ebenso limitiert ist, wenn sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht auf diese Flächen erstreckt. Die Flächen sind dann dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzurechnen. Die Herausnahme der Flächen soll daher im Wege einer Aufhebungssatzung erfolgen, die die relevanten Bereiche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans zurücknimmt. Die daraus resultierende Zuordnung zum planungsrechtlichen Außenbereich hat für die Grundstückseigentümer keine Konsequenzen in Bezug auf die aktuelle und zukünftige Nutzung der Flächen.

Im Übrigen werden damit der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan harmonisiert. Mit der 96. FNP-Änderung soll die Wohnbauflächendarstellung im Teilabschnitt zwischen der Straße Cloidts Haus und Friedhof zu Gunsten einer Fläche für die Landwirtschaft geänderte werden (siehe Kap. 5.2). In Bezug auf die festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit

Pflanzbindung südöstlich der Straße Cloidts Haus wird auf die Ausführungen im Kapitel 12 verwiesen.

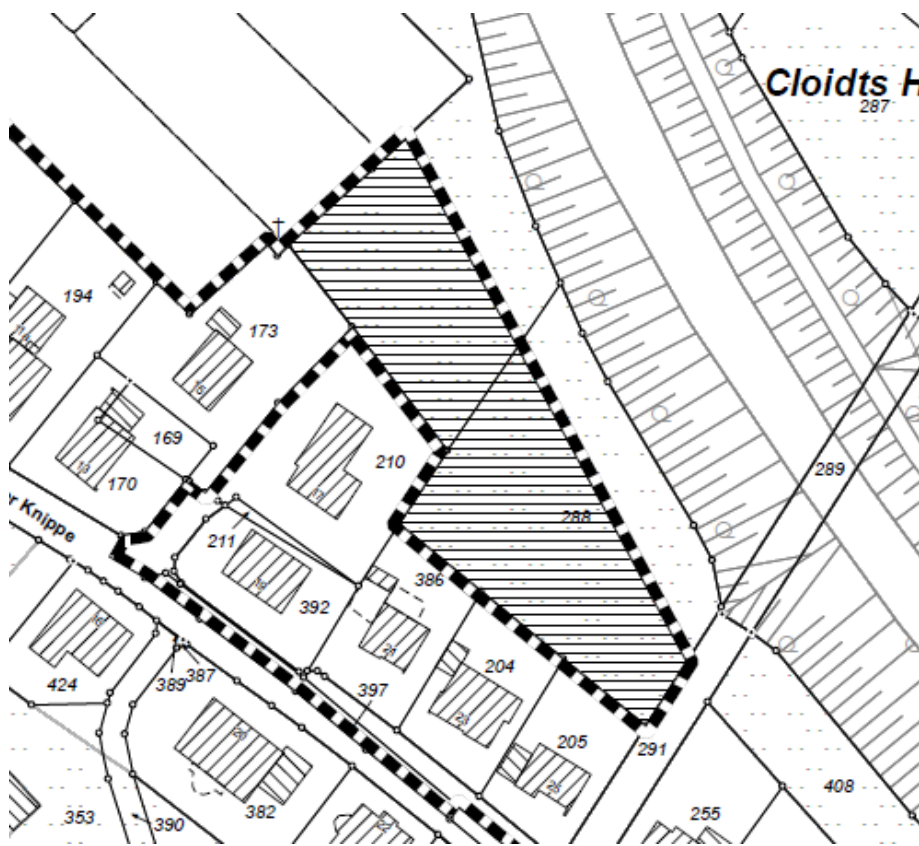


Abb.: 10: Bereich der Aufhebungssatzung

## 8 Planänderung – Festsetzungsgegenstände

Nachfolgend werden die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans erläutert. Festsetzungen, die unverändert aus den Alt-Plänen übernommen werden, werden nur wiedergegeben und nicht vertiefend beschrieben.

### 8.1 Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Aus dem Katalog des § 9 Abs. 1 BauGB wurde die nachfolgenden Festsetzungen getroffen:

#### 8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1-10 BauNVO folgendermaßen festgesetzt:

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen
- (2) Zulässig sind
  1. Wohngebäude
  2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- (3) Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 6 BauNVO):
  1. Gartenbaubetriebe
  2. Tankstellen



(4) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen

Die Art der baulichen Nutzung orientiert sich an denjenigen Nutzungen, die bereits in der Vergangenheit zulässig waren. Gewisse Anpassungen ergeben sich bereits deshalb, da die Altpläne aufgrund von nicht mehr aktuellen Fassungen der BauNVO erstellt wurden. Aktuell gilt die BauNVO 1990, die auch hier zur Anwendung gelangt.

Zusätzlich erfolgt eine Harmonisierung mit den B-Plänen Nr. 158 „Wallplatz“ und Nr. 163 „Am Sportplatz“. So sehen diese ebenfalls keine Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen vor.

### 8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

- Vollgeschosse -

Im Geltungsbereich der 4. Planänderung wird die Geschossigkeit entweder auf I Vollgeschoss oder auf II Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Damit erfolgt für bestimmte Bereiche der Planänderung eine Anhebung der zulässigen Geschossigkeit auf von vormals I auf nun maximal II Vollgeschosse. Die Anpassung ist ein wesentlicher Bestandteil der 4. Änderung des Bebauungsplans. Die Zuordnung, welche Geschossigkeit zukünftig in den jeweiligen Planbereichen gilt, wurde in Kapitel 6 ausführlich erläutert und ist der dortigen Abbildung zu entnehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass ausgehend vom Ursprungsbebauungsplan in den unterschiedlichen Änderungsbereichen die Bauordnung NRW in der damaligen Fassung zu Grunde zu legen ist. Daraus können sich unterschiedliche Definitionen des Vollgeschossbegriffs ergeben, der für den jeweiligen Änderungsbereich anzuwenden ist.

Im Sinne der Vollständigkeit wird außerdem darauf hingewiesen, dass die Festsetzung von zwingend II Vollgeschossen nordöstlich der Straße Auf der Knippe nicht Gegenstand der 4. Planänderung ist und somit unverändert anzuwenden ist.

- Grundflächenzahl -

Als Grundflächenzahl wurde für das gesamte Plangebiet – über alle Planänderungen hinweg – die Grundflächenzahl mit 0,4 GRZ festgesetzt. Damit können 40% der jeweiligen Grundstücksfläche überbaut werden. Die Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 (oder Vorgängerfassungen der BauNVO) bleiben unberührt.

Der gesamte Bebauungsplan schöpft damit die Höchst- bzw. Obergrenze gemäß § 17 BauNVO aus.

Insofern wird auch im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplans keine Änderung an dieser Systematik vorgenommen. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 GRZ unverändert übernommen.

- Geschossflächenzahl -

Die Geschossflächenzahl wurde bereits im Ursprungsbebauungsplan und in den darauffolgenden drei Planänderungen differenziert festgesetzt. In allen Bereichen in denen nur I Vollgeschoss zulässig ist, wurde die Geschossflächenzahl mit 0,7 GFZ festgesetzt. In allen Bereich in denen maximal II Vollgeschosse zulässig sind oder zwingend II Vollgeschosse vorgeschrieben sind, wurde die Geschossflächenzahl auf 0,8 GFZ festgesetzt. Die Festsetzung wurde auf diese Weise mit den zulässigen Vollgeschossen und der Grundflächenzahl von 0,4 GRZ harmonisiert.

Um keinen Bruch in der Systematik zu erzeugen und die Vollzugsfähigkeit insbesondere der Realisierung von II Vollgeschossen nicht zu konterkarieren, wird für diejenigen Bereiche in denen zukünftig II Vollgeschosse zulässig sein sollen, die GFZ auf maximal 0,8 GFZ angehoben. Eine Ausnahme bilden die beiden neuen Grundstücke in Binnenlage des Quartiers auf der überplanten Spielplatzfläche, da hier die bauliche Dichte zu Gunsten eines verträglichen Einfügens etwas verringert werden soll.

Die Geschossflächenzahl von 0,7 GFZ bleibt für die Bereiche mit I Vollgeschoss unverändert.

#### - Maximale Traufhöhe –

Bis auf den Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung nördlich des Feuerwehrgerätehauses, wurde an keiner Stelle im gesamten Plangebiet mit Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe operiert. Der Ursprungsbebauungsplan sah dies damals auch nicht an der vorgenannten Stelle vor.

Diese Systematik wird im wesentlichen übernommen. Eine Reglementierung der Gebäudehöhen ergibt sich bereits aus der Festsetzungskombination von Vollgeschossen, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und baugestalterischen Vorschriften (Dachneigung). Im Ergebnis bewegen sich die Gebäudehöhen jedoch in einem gewissen Rahmen.

Für den Bereich des geplanten Spielplatzes, der nunmehr als überbaubare Grundstücksfläche für zwei Baugrundstücke festgesetzt werden soll, wird jedoch eine maximale Traufhöhe von 409m ü. NHN bestimmt. Da es sich um eine Nachverdichtung auf begrenzten Raum handelt und die zukünftigen Baugrundstücke umseitig von Bestandsgebäuden eingefasst sind, soll diese Vorgabe ein verträgliches Einfügen unterstützen. Insbesondere gegenüber den Häusern Schwedenweg 2 und Jägerstraße 3, die eine Traufhöhe zwischen 410 und 411m ü. NHN aufweisen, wird eine hoch aufragende Bebauung (z.B. über Staffelgeschosse) unterbunden. Eine Verschattung der Grundstücke der Häuser Auf der Knippe 20 und 22 wird ebenfalls minimiert.

Die Verwendung der absoluten Höhenangaben im Referenzsystem Normalhöhennull (NHN) ist sinnvoll, da sich die beiden relevanten Grundstücke auf ähnlichem Höhenniveau nebeneinander befinden und ein Bezugspunkt wie z.B. Straßen- oder Geländeoberkante für eine relative Höhenangabe in diesem Fall schwierig zu bestimmen ist.

#### 8.1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen im Allgemeinen Wohngebiet

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird für die Sackgasse Jägerstraße/ Schwedenweg festgesetzt, dass je Wohngebäude max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig sind. Insbesondere in verkehrlich beengten Wohnlagen hat es sich bewährt, die Anzahl der Wohneinheiten zu begrenzen um v.a. den Parkdruck im öffentlichen Verkehrsraum zu verringern.

#### 8.1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO als offene Bauweise mit Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Die offene Bauweise besagt, dass mit seitlichem Grenzabstand gebaut werden muss. Die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser hat zur Konsequenz, dass Hausgruppen, wozu z.B. Reihenhäuser mit einer Gesamtlänge bis 50m zählen, nicht zulässig sind. Dies folgt dem Bild der vorhandenen bzw. ursprünglich festgesetzten Bebauungstypologie.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO als Baugrenzen festgesetzt, innerhalb derer die baulichen Hauptanlagen frei positioniert werden können (Baufenster). Ein Überschreiten der Baugrenzen ist nur in untergeordnetem Umfang möglich.

Die Baufenster werden größtenteils aus den bestehenden Bebauungsplänen übernommen. Geringfügige Anpassungen werden vorgenommen, um sich an den vorhandenen baulichen Bestand anzugleichen, soweit dies städtebaulich sinnvoll bzw. vertretbar ist. So werden beispielsweise die beiden Baufenster zwischen den Häusern Jägerstraße 2 und Winterberger Straße 25 zusammengeführt, wie das auf der gegenüberliegenden Straßenseite ebenfalls der Fall ist. Im Bereich der Hofstelle Winterberger Straße 11 und den Wohngebäuden Winterberger Straße 13 und 15 werden bestehende bauliche Anlagen in die Baufenster eingefasst. Gleichzeitig erfolgt damit eine Klarstellung, dass weitere Anbauten o.ä. nicht möglich sind, soweit es sich nicht um bauliche Anlagen gem. § 14 BauNVO oder Garagen und Stellplätze handelt. Die Vorgaben der GRZ zur maximal überbaubaren Grundstücksfläche sind unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen ohnehin stets einzuhalten.

Neue überbaubare Grundstücksflächen wurden im Bereich des bislang geplanten Spielplatzes in Binnenlage des Quartiers festgesetzt. Die Baufenster haben eine Abmessung von jeweils 11m x 15m und sind damit ausreichend für gängige Gebäudegrößen bemessen. Um eine aufgelockerte Bebauung zu begünstigen wurden zwei separate Baufenster festgesetzt. Gleichzeitig wurde der Abstand der Baugrenze zur südlichen Grundstücksgrenze des Gebäudes Jägerstraße 3 mit 6m doppelt so groß gewählt wie der häufig zum Einsatz kommende bauordnungsrechtliche Mindestabstand von 3m.

Diejenigen Grundstücksflächen, für die keine Baufenster definiert wurden, werden als nicht-überbaubare Grundstücksflächen analog zum restlichen B-Plan festgesetzt. Die Festsetzung Spielplatz wird demnach vollständig zurückgenommen und durch die Festsetzung überbaubarer und nicht- überbaubarer Grundstücksflächen ersetzt.

#### 8.1.5 Verkehrsflächen

Die bestehenden Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden fast vollständig aus den Altplänen übernommen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie als öffentliche Fußwege festgesetzt. Die Straßen und Wege sind ausgebaut und in der Örtlichkeit vorhanden.

Eine Änderung ergibt sich durch die Rücknahme des verkehrlichen Lückenschlusses zwischen Jägerstraße und der Straße Auf der Knippe. Die heute bestehende Sackgasse Schwedenweg sollte gemäß den Vorgaben der 2. Änderung des Bebauungsplans bis zur Straße Auf der Knippe verlängert werden. Die damalige Planänderung aus dem Jahr 1987 hatte eben diesen Ausbau zu zum Gegenstand, da der Ursprungsplan aus dem Jahr 1974 den Lückenschluss lediglich als Fußweg vorsah. Im Sinne einer Erreichbar rückwärtiger Baugrundstücke mit dem Pkw, wurde anstelle des Fußwegs eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die jedoch nur bis zum Wohnhaus Schwedenweg 5 ausgebaut wurde. Im weiteren Verlauf nach Norden sind die festgesetzten Verkehrsflächen faktisch Grünland oder Hausgärten. Die geplante Straßentrasse wurde zwar seinerzeit parzelliert, befindet sich jedoch nicht im Eigentum der Stadt Meschede. Ein Ausbau des Schwedenwegs wird daher zukünftig nicht mehr zum Tragen kommen, so dass die Flächen planungsrechtlich den beiden neuen Baugrundstücken sowie der Bestandsbebauung entlang der Straße Auf der Knippe zugeschlagen werden sollen.

Aufgrund der Tatsache, dass zwar zwei neue Baugrundstücke an den Schwedenweg angeschlossen werden, der Schwedenweg selbst jedoch nicht verlängert wird, werden keine zusätzlichen öffentlichen Maßnahmen des Straßenausbaus wie z.B. Wendeanlagen eingeplant. Entsprechende Rangierflächen müssen bei Bedarf auf den privaten Grundstücksflächen vorgehalten werden. Gleiches gilt für die neuen Baugrundstücke. Zum Zweck der Erschließung beider Baugrundstücke ist ggf. eine gemeinschaftliche Zufahrt als private Verkehrsfläche auf den Baugrundstücken herzustellen und mit bau- /bzw. privatrechtliche Instrumenten zu sichern. Eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan wird nicht vorgenommen.

#### 8.1.6 Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen

- Mischwasserkanal -

Soweit sich Ver- und Entsorgungsleitungen nicht innerhalb öffentlicher Grundstücksflächen (i.d.R. Verkehrsflächen) sondern auf privaten Grundstücken befinden, werden diese im Bebauungsplan dargestellt. Im vorliegenden Fall trifft dies auf einen Mischwasserkanal zu, der das Plangebiet ausgehend von der Jägerstraße in nordwestliche Richtung durchquert und dabei verschiedene Privatgrundstücke tangiert/ quert. Der Kanal mündet in den Sammelkanal in der Winterberger Straße. Ursprünglich dürfte der Verlauf des Kanals innerhalb der geplanten Straßenverkehrsfläche des Schwedenwegs vorgesehen gewesen sein, was jedoch in dieser Form nicht zur Umsetzung gelangte, da der Schwedenweg nie in gesamter Länge ausgebaut worden ist.

Der Verlauf des Kanals wird im Plangebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festgesetzt.



- Stromleitung (Niederspannung/ Straßenbeleuchtung) –

Im Einmündungsbereich Jägerstraße / Auf der Knippe werden nicht-überbaubare Grundstücksflächen, die sich zwar im Eigentum der Stadt Meschede befinden, jedoch in der Örtlichkeit als Privatgärten genutzt werden, durch Stromleitungen gequert (Niederspannung + Straßenbeleuchtung). Im weiteren Verlauf werden private Grundstücksflächen durch die Leitungen zumindest tangiert.

Der Verlauf der Stromleitungen wird im Plangebiet ebenfalls gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festgesetzt.

#### 8.1.7 Grünflächen

Die Festsetzung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Grünanlage“ im Kurvenbereich Jägerstraße / Schwedenweg wird unverändert aus dem Altplan (2. Änderung) übernommen.

#### 8.1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- Mischwasserkanal -

Der Mischwasserkanal des Ruhrverbandes (siehe Kap. 8.1.6) wurde bereits im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans auf den privaten Grundstücksflächen über Leitungsrechte abgesichert. Der mittlere Abschnitt sollte durch die geplante öffentliche Verkehrsfläche des Schwedenwegs verlaufen. Da sich die Kanalleitung nunmehr fast ausschließlich auf privaten Grundstücksflächen befindet, wird der Verlauf im Wege eines Leitungsrechts gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB planungsrechtlich gesichert und vor entgegenstehenden Nutzungen geschützt. Aufgrund des geänderten Kanalverlaufs werden alte Leitungsrechte, die funktionslos geworden sind zurückgenommen.

- Stromleitungen –

Die in Kapitel 8.1.6 beschriebenen Stromleitungen befinden sich entweder auf (privat genutzten) Flächen der Stadt Meschede oder tangieren private Grundstücke. Die Leitungen werden sowohl auf den öffentlichen Flächen als auch auf den Privatgrundstücken per Leitungsrecht gesichert. Für die öffentlichen Flächen, die aktuell bereits als Privatgarten ausgestaltet sind, erfolgt die Festsetzung eines Leitungsrechtes, da eigentumsrechtliche Veränderungen wie z.B. der Verkauf der städtischen Flächen an die privaten Grundstückseigentümer in der Zukunft zumindest nicht ausgeschlossen werden kann.

## 8.2 Baugestalterische Vorgaben gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

### 8.2.1 Dachgestaltung und Drempe

Bis auf eine Ausnahme sind im gesamten Bebauungsplan nur Satteldächer vorhanden bzw. in den vorhandenen Bebauungsplänen festgesetzt worden. Die Vorgabe, dass nur Satteldächer oder Steildächer zulässig sein sollen, wird dementsprechend übernommen. Klarstellend wird bestimmt, dass Walm-, Krüppelwalm oder Zeltedächer nicht zulässig sein sollen, weil diese nicht prägend für das Ortsbild sind.

Die Vorgaben zur Dachneigung werden ebenfalls aus den Altplänen übernommen. Das bedeutet, dass im Bereich der westlichen Winterberger Straße (auf beiden Straßenseiten) eine Dachneigung zwischen 45° - 51° zulässig ist (Steildach-STD). Der Bereich greift die im Süden vorhandene Gebäudetypologie der Siedlungshäuser auf, die ebenfalls entsprechende Dachneigungen aufweist.

Für das restliche Plangebiet wird gemäß den Vorgaben der Altpläne eine Dachneigung von 28° - 30° festgesetzt (Satteldach – SD). Insofern wird eine Harmonisierung mit den Festsetzungen der Altpläne erreicht, die nicht von der vorliegenden 4. Planänderung ersetzt werden und weiterhin gelten.

Die Zulässigkeit von DREMPeln korrespondiert mit der teilweisen Zulässigkeit von II Vollgeschossen bzw. Vorgaben zur Dachneigung. Eine optimierte Ausnutzung von Dachgeschossen – ggf. als Vollgeschoss – soll dadurch erreicht werden.

### 8.2.2 Dachaufbauten und Dachüberstände

#### - Dachaufbauten -

Zulässig sind Dachaufbauten nur bei einer Dachneigung des Hauptgebäudes von 35° und über 35°. Diese Vorgabe fußt auf der Tatsache, dass bei flach geneigten Dächern Dachaufbauten gegenüber dem eigentlichen Hauptdach im Regelfall sehr dominant wirken. Im Gegensatz zu z.B. Gauben, die in steiler geneigte Dächer integriert werden und sich gegenüber dem Hauptdach unterordnen, treten bei flach geneigten Dächern die Dachaufbauten deutlich in Erscheinung bzw. überprägen diese. Da insbesondere bei flach geneigten Dächern eine Vergrößerung der nutzbaren Wohnfläche durch die Bauherren angestrebt wird, würde es in dieser Konstellation häufig zum Einsatz von größeren Schlepp- bzw. Flachdachgauben mit geringer Dachneigung kommen, die anders als kleine Walm- oder Giebelgauben einen Großteil der Dachfläche einnehmen. Dies widerspricht dem Ziel einer gut proportionierten Architektur und einer städtebaulich ansprechenden Gestaltung des Ortsbildes.

Die Summe der Dachaufbauten in ihrer Länge darf 2/3 der traufseitigen Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortgang muss mind. 2 m betragen.

#### - Dachüberstände –

Dachüberstände sind traufseitig max. 0,7 m, giebelseitig max. 0,7 m (ein Sparrenfeld) auszubilden. Im Bereich von Terrassen, Balkonen und Eingangsbereichen sowie im Bereich von Abstellräumen für Fahrräder und Geräte sind größere Dachüberstände als Wetterschutz zulässig.

Beide Vorgaben gehören zum üblichen Festsetzungskanon der Stadt Meschede und sollen ein Mindestmaß an gestalterischer Qualität und bauhandwerklicher Standards sicherstellen.

### 8.2.3 Dacheindeckung und Fassade/ Wandflächengestaltung

#### - Dacheindeckung -

Die Dacheindeckung ist nur in 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.

#### - Fassade/ Wandflächengestaltung –

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 Fassaden von Doppelhäusern und Hausgruppen sind gestalterisch aufeinander abzustimmen.

"Weißfarben" ist definiert durch RAL-Nr. 1013, 9001, 9003 oder 9010 des "Deutschen Institutes für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V., Sankt Augustin". Andere Farbtöne sind nicht zulässig.

Die Vorgaben zur Dacheindeckung und zur Fassadengestaltung sollen gleichermaßen dazu beitragen den dörflichen Charakter und die ortstypische Gestaltungssprache über entsprechende baugestalterische Vorschriften zu sichern. Vorgaben korrespondieren mit annähernd identischen Festsetzung, die in den Bebauungsplänen Nr. 147 „Winterberger Straße“, Nr. 158 „Wallplatz“ und Nr. 163 „Am Sportplatz“ getroffen wurden.

#### 8.2.4 Photovoltaikanlagen, Solarkollektoren, Glasflächen im Dach, Dachbegrünung

Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, Glasflächen im Dach, Dachbegrünung sowie in das Dach hineinragende Glasflächen sind, soweit sie sich gestalterisch harmonisch in die Dachfläche einfügen (Photovoltaik, Sonnenkollektoren, Glasflächen) grundsätzlich zulässig. Sofern die vorgeschriebene Dachneigung einer Installation von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren aus Wirtschaftlichkeitsgründen widersprechen, kann hiervon abgewichen werden.

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 Fassaden von Doppelhäusern und Hausgruppen sind gestalterisch aufeinander abzustimmen.

"Weißfarben" ist definiert durch RAL-Nr. 1013, 9001, 9003 oder 9010 des "Deutschen Institutes für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V., Sankt Augustin". Andere Farbtöne sind nicht zulässig.

#### 8.2.5 Einfriedungen

Einfriedungen (darunter fallen auch nicht notwendige Stützmauern) dürfen

- entlang der Nachbargrenzen eine Höhe von 1,5 m (gemessen über der natürlichen Geländeoberfläche)
- entlang der öffentlichen Straße eine Höhe von 1 m (gemessen über der Oberkante der Mittelachse der öffentlichen Straße) nicht überschreiten.

Drahtzäune und Stabgitterzäune/ Doppelstabmattenzäune entlang der Straße sind nur in Verbindung mit heimischen Laubhecken/ -gehölzen zulässig.

Bereits in den Altplänen hat der Plangeber erkannt, dass die Attraktivität des öffentlichen Raumes und des Ortsbildes im Allgemeinen, maßgeblich durch die Gestaltung der privaten Grundstücke mitbestimmt wird. Vorgaben zur Einfriedung (Höhe / Materialität etc.) sind daher bereits in den Altplänen enthalten. Die Vorgabe zur Einfriedung werden daher in modifizierter Form aufgegriffen und weiter fortgeführt. Insbesondere der zunehmenden Tendenz des Abschottens/ Einmauerns inklusive der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild, soll damit vorgebeugt werden.

## 9 Natur- und Umweltschutz

Einleitend wird festgehalten, dass es sich um die Überplanung eines städtebaulich integrierten und weitestgehend bebauten Areals handelt. Verschiedene Fachplanungen, die ggf. Aussagen für städtische Randbereiche bzw. planerische Außenbereiche treffen würden, sind hier nicht einschlägig. Zu nennen wären hier beispielsweise Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder Natura 2000 Gebiete. Es werden demnach nur diejenigen fachplanerischen Aspekte in den Blick genommen, die nach aktuellem Kenntnisstand zu berücksichtigen sind.

### 9.1 Landschaftsplan Meschede

Aufgrund der bestehenden planungsrechtlichen Einordnung des Geltungsbereiches als beplanten Bereich gem. § 30 BauGB, trifft der Landschaftsplan Meschede keine Aussagen (außerhalb des Geltungsbereiches).



## 9.2 Einriffsregelung

Aufgrund des Verfahrensregimes des § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) besteht keine zwingende Erforderlichkeit zur Durchführung einer Eingriffs- / Ausgleichbilanzierung gem. § 1a Abs. 3 BauGB (vgl. Kap. 2). Neben den formellen Voraussetzungen, die gemäß § 13a BauGB für das Entfallen einer Eingriffsbilanzierung fordert, muss im vorliegenden Fall festgehalten werden, dass das Areal bereits im Bestand bebaut ist bzw. Baurecht für unbebaute Grundstücksflächen besteht. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Planungsabsichten ohnehin nicht zu einer umfangreichen bilanziellen Verschlechterung der ökologischen Ausstattung des Planungsraumes führen würden. Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung gemäß § 14 ff. BNatSchG kommt daher nicht zur Anwendung.

## 9.3 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen (Artenschutz)

Die Klassifizierung als Innenentwicklungsmaßnahme entbindet nicht von der Berücksichtigung der relevanten privaten und öffentlichen Belange sowie deren gerechte Abwägung untereinander. Dabei sind gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 a) BauGB auch die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt in den Blick zu nehmen. In diesem Zusammenhang ist zunächst anzuerkennen, dass neben den Belangen, die einer planerischen Abwägung zugänglich sind, die Regelungen des Artenschutzes stets zu beachten und damit abwägungsfest sind. Die fachplanerischen Vorgaben des speziellen Artenschutzes gemäß §§ 44 und 45 BNatSchG sind hierbei für die Bauleitplanung praxisrelevant. Gleichwohl diese Regelungen handlungsbezogen formuliert sind (Tötungsverbot, Störungsverbot etc.) und nicht der Flächennutzungs- oder Bebauungsplan selbst sondern deren Verwirklichung entsprechende Verbotstatbestände auslösen kann, sollen die Gemeinden bereits in der Bauleitplanung diese Verbote beachten.

Im Zuge der vorliegenden Planänderung muss festgehalten werden, dass für unterschiedliche, aktuell noch unbebaute Teilbereiche des Plangebietes bereits seit dem Altplan aus dem Jahr 1974 Baurecht besteht und überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt wurden (z.B. nördlich der Hofstelle Winterberger Straße 11). Diese Flächen werden bei der vorliegenden Planänderung auch in artenschutzrechtlicher Hinsicht nicht vertiefend betrachtet. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bebauungsplänen, die älter als 7 Jahre sind und bei denen keine Artenschutzprüfung unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde stattgefunden hat, eine Beteiligung der UNB bei konkreten Bauvorhaben ohnehin erforderlich ist. Inwiefern konkrete Bestimmungen zur Einhaltung artenschutzrechtlicher Vorgaben möglicherweise erforderlich sind, ist bei diesen Grundstücken im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu klären.

Als relevanter Planbereich, der einer tatsächlichen Planänderung unterliegt, kann der Standort des ursprünglich geplanten Spielplatzes bzw. der Verlängerung des Schwedenwegs in Binnenlage des Quartiers angesehen werden. Hier sollen zukünftig zwei Baugrundstücke festgesetzt werden. Aktuell ist der Bereich als Grünland in intensiver Bewirtschaftung einzustufen (Mähwiese). Die Überplanung bereitet die Inanspruchnahme des Bereiches für zwei Wohnhäuser inkl. befestigter Flächen und Hausgärten vor. Wobei konstatiert werden muss, dass auch die Realisierung des aktuell festgesetzten Spielplatzes und der Straßenverkehrsfläche einen potentiellen artenschutzrechtlichen Eingriff zur Folge gehabt hätte.



Abb.: 11 Überplanter Teilraum in Binnenlage des Geltungsbereiches

Im Sinne einer ersten artenschutzrechtlichen Überprüfung der Fläche (Stufe I) ist eine Abfrage im Landschaftsinformationssystem Linfos erfolgt, um die mögliche Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten anhand der zu erwartenden Wirkfaktoren abschätzen zu können. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Messtischblattes 4615 im Quadrant 4. Anhand der ökologischen Ausstattung wird das Gebiet dem Lebensraumtyp Fettwiesen und –weiden zugeordnet, wobei in erster Linie die Biotoptypen EA0 Fettwiese und EE0 Grünlandbrache von Bedeutung sind.

Es ist festzuhalten, dass das Landschaftsinformationssystem LINFOS für die beschriebene Abfrage planungsrelevante Arten ausweist. Zum Teil handelt es sich um Arten mit ungünstigem und zum Teil schlechtem Erhaltungszustand (siehe Tabelle Tabelle 2: Auflistung der erweiterten Auswahl planungsrelevanter Arten in den Lebensraumtypen , Fettwiesen und –weiden (Messtischblatt 4615; Quadrant 4).

In der Gesamtbetrachtung sind jedoch für die konkrete Fläche keine Anhaltspunkte zu erkennen, die zu einem unmittelbaren Auslösen der Verbotstatbestände insbesondere für die Population mit schlechtem Erhaltungszustand handelt. Dies lässt sich folgendermaßen begründen:

- Die Fläche ist umseitig von Bebauung umschlossen und hat keine Anbindung an die offene Feldflur oder bewaldete Bereiche.
- Die intensive wohnbauliche Nutzung bedingt bereits im Bestand ein hohes Störpotenzial.
- Geringe Flächengröße von ca. 60m x 30m.
- Bestockung in den Randbereichen (Hausgärten) vorhanden, jedoch ansonsten sehr gering strukturiert.

Beispielhaft seien Habitatsprüche der gefährdeten Arten Raufußkauz, Raubwürger und Grauspecht genannt. So befinden sich weder Altholzbestände noch reichhaltige Landschaftsstrukturen (Hecken, Waldränder, Windwurfflächen) auf dem Areal. Auch mit Blick auf den z.T. großen Aktionsraum der genannten Arten kann die Fläche keine Habitatfunktion erfüllen, da selbst ein Aktionsraumzentrum von 100m nicht zur Verfügung steht.

Im Ergebnis lassen sich auf Grund der Größe, der ökologischen Ausstattung und der intensiven anthropogenen Vorprägung keine artenschutzrechtlichen Konflikte erkennen.

Tabelle 2: Auflistung der erweiterten Auswahl planungsrelevanter Arten in den Lebensraumtypen , Fettwiesen und – weiden (Messstischblatt 4615; Quadrant 4)

Art	Status	Erhaltungszustand in NRW (KON)	Bemerkung	FettW
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name			
<b>Säugetiere</b>				
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	(Na)
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	(Na)
<b>Vögel</b>				
Accipiter gentilis	Habicht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	(Na)
Accipiter nisus	Sperber	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	(Na)
Aegolius funereus	Raufußkauz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	S	(Na)
Alauda arvensis	Feldlerche	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U↓	FoRu!
Asio otus	Waldohreule	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	(Na)
Bubo bubo	Uhu	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	(Na)
Buteo buteo	Mäusebussard	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	Na
Coturnix coturnix	Wachtel	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	(FoRu)
Delichon urbica	Mehlschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	(Na)
Dryobates minor	Kleinspecht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	(Na)
Dryocopus martius	Schwarzspecht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	(Na)
Falco tinnunculus	Turmfalke	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	Na
Glaucidium passerinum	Sperlingskauz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	(Na)
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U↓	Na
Lanius collurio	Neuntöter	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G↓	(Na)
Lanius excubitor	Raubwürger	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	S	(Na)
Locustella naevia	Feldschwirl	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	(FoRu)
Milvus milvus	Rotmilan	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	Na
Passer montanus	Feldsperling	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	Na
Pernis apivorus	Wespenbussard	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	(Na)
Picus canus	Grauspecht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	S	(Na)
Streptopelia turtur	Turteltaube	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	S	(Na)
Strix aluco	Waldkauz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	(Na)
Sturnus vulgaris	Star	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	Na

## 9.4 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes werden nach jetzigem Kenntnisstand nicht berührt. Die Anhebung der Geschossigkeit, ist nicht dazu geeignet immissionsschutzrechtliche Konflikte im Sinne von z.B. Lärmimmissionen zu begünstigen. Ebenso treten keine Nutzungen hinzu, die problematisch im Sinne des Trennungsgrundsatzes gem. § 50 BImSchG sein könnten. Die Festsetzung von zwei zusätzlichen Baugrundstücken in Binnenlage des Gebietes wurde über flankierende Festsetzungen (Traufhöhe, überbaubare Grundstücksfläche, GFZ) gebiets- und nachbarschaftsverträglich eingefügt.

## 10 Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

Da sich das Plangebiet an einem integrierten Standort befindet und vollumfänglich von Bebauung bzw. Verkehrsflächen umschlossen ist, können bestehende Trassen und Einrichtungen der technischen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur als Anschlusspunkte genutzt werden.

Es wird deshalb an dieser Stelle – wie in andere Begründungen sonst üblich – keine differenzierte Betrachtung der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur hinsichtlich deren Leistungsfähigkeit vorgenommen.

Es wird davon ausgegangen, dass weder die Anhebung der zulässigen Geschossigkeit noch die Festsetzung von zwei weiteren Baugrundstücken zu Problemen bei den Ver- und Entsorgungskapazitäten führen würde. Folgende Infrastrukturen sind im Plangebiet vorhanden:

- Kanalentwässerung (Mischwasserkanal)
- Trink- und Löschwasserversorgung
- Stromnetz (Niederspannung, Straßenbeleuchtung)
- Gasleitung
- Telekommunikation

Soweit sich im Zuge der Trägerbeteiligung dennoch spezifische Anforderungen ergeben, die für die Planung von Bedeutung sind, können diese im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

#### - Abfallentsorgung -

Die Abfallentsorgung (Sammlung und Abfuhr) erfolgt durch den jeweiligen Entsorgungsbetrieb im Auftrag der kommunalen Abfallentsorgungseinrichtung der Stadt Meschede. Gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung in der Kreis- und Hochschulstadt Meschede erfolgt eine grundstücksbezogene Abfallentsorgung der Müllfraktionen Restmüll-, Bioabfall- und Papier-/Pappe sowie Einweg-Verkaufsverpackungen aus Papier/Pappe/Kartonagen, Kunststoffen und Verbundstoffen (gelbe Tonne) im Rahmen des privatwirtschaftlichen Dualen Systems. Die Abfälle werden im Hochsauerlandkreis zu den vom Kreis angegebenen Sammelstellen, Behandlungsanlagen oder Abfallentsorgungsanlagen verbracht (Entsorgung).

Die Einbeziehung potenziell neuer Wohngebäude in das aktuelle Abfuhrrevier ist zu gegebenem Zeitpunkt vorzunehmen.

## 11 Fachplanungen

### 11.1 Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sowie in dessen Nahbereich befinden sich keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler. Im Sinne der Vollständigkeit wird jedoch darauf hingewiesen, dass für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 158 „Wallplatz“ in ca. 100m bis 120m Entfernung ein Bodendenkmal vermutet wird.

Auch aus diesem Grund wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

*„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, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur*



*Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).“*

## 11.2 Starkregen/ Überflutungsschutz

Derjenige Bereich, der insbesondere in Binnenlage des Quartiers (heutige Grünfläche) von einem Starkregenereignis SRI 10 betroffen ist, soll zukünftig einer (Wohn)Bebauung mit zwei Grundstücken zugeführt werden können. Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Wohngebäude befinden sich jedoch nicht in dem ermittelt Hauptdurchflussbereich, so dass bauliche Hauptanlagen nicht unmittelbar betroffen sein würden bzw. den Abfluss behindern.

Der Wasserabfluss würde sich auf befestigte und unbefestigte Grundstücksflächen erstrecken (Zufahrten/ Hausgärten).



Abb. 12: Betroffenheit gem. Starkregengefahrenkarte Meschede durch Starkregen SRI 7 (Quelle: <https://starkregengefahrenkarte-meschede.cismet.de>)

Da bei den Regenereignissen der Stärke 7 und 10 eine Überflutung von 20cm bis ca. 40cm im Plangebiet prognostiziert wird, muss im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, inwiefern mögliche Anfüllungen zum Zweck der Erschließung der Baugrundstücke aus Richtung des Schwedenwegs den Wasserabfluss beeinträchtigen oder in Richtung der geplanten bzw. der bestehenden Bebauung umlenken.

Um diesem Erfordernis Rechnung zu tragen, wird folgende Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 b) BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen:

*„Maßnahmen zur Erschließung der Baugrundstücke nördlich des Schwedenwegs wie z.B. Geländeauffüllungen oder die Befestigung von Flächen sind in der Form auszuführen und im Bedarfsfall durch geeignete Schutzmaßnahmen zu flankieren, dass eine Gefährdung der bestehenden oder hinzutretenden Bebauung durch Starkregenereignisse ausgeschlossen wird. Der Nachweis ist im bauaufsichtlichen Verfahren durch die Grundstückseigentümer zu erbringen.“*

## 11.3 Bodenschutz und Altlasten

Der Geoserver des Hochsauerlandkreises weist für die beiden Grundstücke Gemarkung Remblinghausen, Flur 3 Flurstück 361 und 77 eine Belastung mit Altlasten aus. Für das Flurstück die 361 die Nr. 194615-2924 und für das Flurstück 77 die Nr. 194615-2923. Die Information deckt

sich mit der Kennzeichnung einer Sanierungsfläche, die bereits im Altplan aus 1974 enthalten war. Nähere Erkenntnisse zum Gegenstand der Belastung liegen zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor.

Um die Belastung der Fläche zu würdigen bzw. der Hinweisfunktion des Bebauungsplans nachzukommen, wird für die vorgenannte Fläche eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in den Festsetzungsplan aufgenommen.

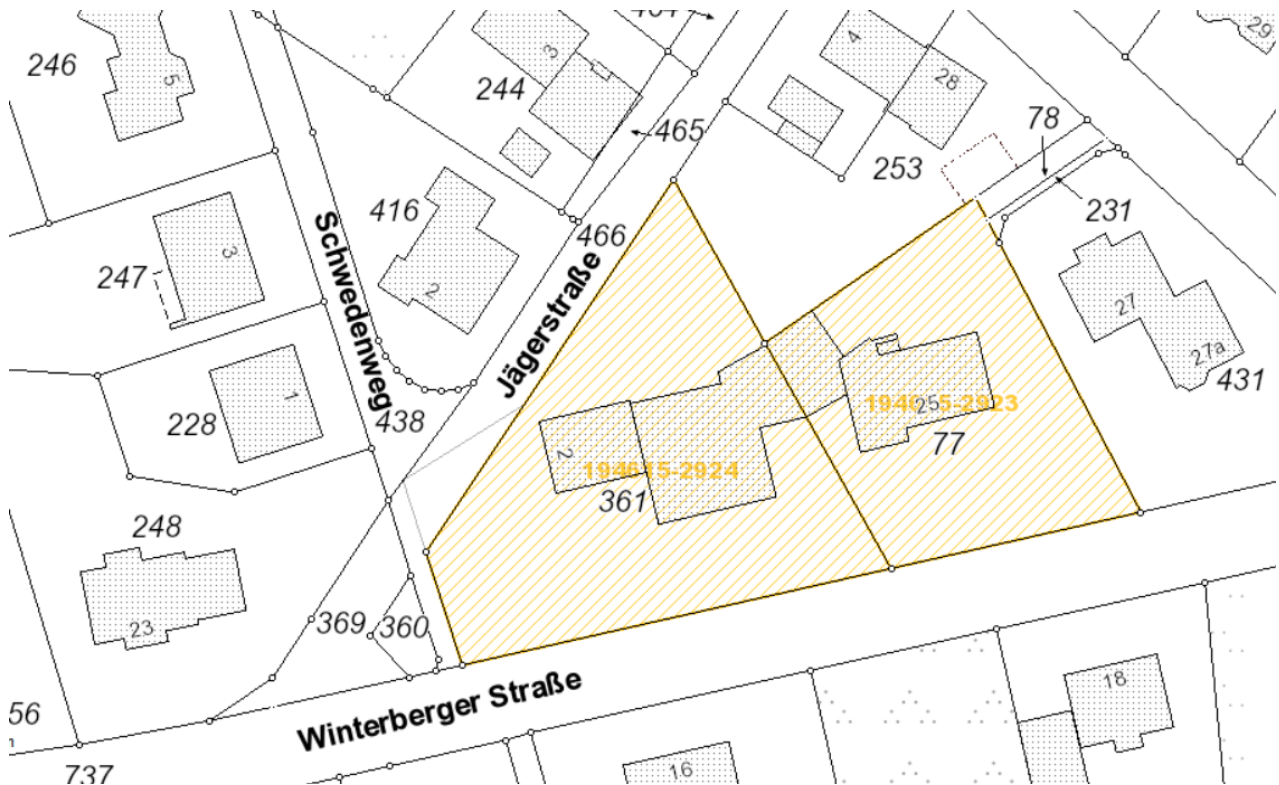


Abb.: 13 Altlastenfläche gem. Altlastenkataster des Hochsauerlandkreises

#### 11.4 Kampfmittel

Für den Gesamtbereich des Ortsteils Remblinghausen können Kampfmittelbelastungen aufgrund der Darstellungen im Geoserver des Hochsauerlandkreises nicht ausgeschlossen werden. Das bedeutet nicht automatisch, dass die Flächen von Bombardierungen oder sonstigem Beschuss betroffen sind bzw. konkrete Blindgängerdeachtpunkte vorliegen.

Da Funde von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden können, wird vorbeugend folgender Textbaustein als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

*„Sind bei der Durchführung von Bauvorhaben außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Kreis- und Hochschulstadt Meschede als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 0291/205-0; Fax 0291/ 205-300) und / oder die Bezirksregierung Arnsberg – Staatlicher Kampfmittelräumdienst, Außenstelle Hagen (Tel. 02331/6927-0 oder 6927-3880; Fax 03331/ 6927-3898) oder außerhalb der Dienstzeiten (Tel. 02931/82-2281; Fax 02931/82-2648 oder -2132) zu verständigen.“*

## 12 Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

Folgende Anpassungen wurden nach der öffentlichen Auslegung vorgenommen:

- Der Planentwurf wurde in Bezug auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. der Aufhebungssatzung leicht angepasst. Im Entwurf für die öffentliche Auslegung (Fassung vom 04.05.2023) wurden die rückwärtigen Hausgartenbereiche der Grundstücke Jägerstraße 6 und Auf der Knippe 27, 29 sowie 31 ebenfalls aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans

herausgenommen. Die Teilflächen wären damit ebenfalls Teil des Außenbereichs geworden. Im Gegensatz zu dem Teilabschnitt nordwestlich der Straße Cloidts Haus handelt es sich faktisch nicht um Grünland, sondern um intensiv genutzte Ziergärten, die den Wohngebäuden zuzuordnen sind. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich außerdem als Wohnbaufläche dargestellt, da sich die 96. FNP Änderung und damit die neue Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft explizit nicht auf diese Flächen erstrecken. Es ist somit an dieser Stelle sinnvoll die Festsetzung einer nicht-überbaubaren Grundstücksfläche gemäß des Altplans zu belassen und nicht dem Außenbereich zuzuschlagen. Im Ergebnis wurde die Aufhebungssatzung für diese Grundstücke im Nachgang zur öffentlichen Auslegung zurückgenommen und es gelten weiterhin alle Maßgaben des Altplans (1. Änderung).

- Um dem Erfordernis der Starkregenvorsorge Rechnung zu tragen, wurde folgende Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 b) BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Der Hinweis zum Belang der Bodendenkmalpflege wurde auf Grundlage von Änderung am Denkmalschutzgesetz NRW im Wortlaut angepasst.

Weitere Änderungen am Planentwurf wurden nicht vorgenommen. Die beschriebenen Anpassungen berühren die Grundzüge der Planung nicht, so dass eine erneute Offenlage des Planentwurfs nicht durchgeführt wurde.

## 13 Rechtsgrundlagen

Für die Durchführung des Aufstellungsverfahrens sind das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit gültigen Fassung, die Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zurzeit gültigen Fassung und die Bauordnung NRW vom 03.08.2018 (GV NRW S. 421) in der zu Zeit gültigen Fassung maßgeblich.

Meschede, den 15.02.2024

Kreis- und Hochschulstadt Meschede  
Fachbereich Planung und Bauordnung

Klaus Wahle  
Fachbereichsleiter