

## Stadt Meschede

### Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 „Alte Ziegelei“

#### Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

#### **Inhalt**

<b>Vorbemerkungen</b>	<b>2</b>
<b>1. Anlass und Zielsetzung der Bebauungsplanänderung</b>	<b>2</b>
<b>2. Abgrenzung des Änderungs- und Ergänzungsbereichs und Beschreibung des Plangebiets</b>	<b>3</b>
<b>3. Vorbereitende Bauleitplanung und Konzeption des rechtsverbindlichen B-Plans „Alte Ziegelei“</b>	<b>4</b>
<b>4. Die städtebauliche Konzeption</b>	<b>4</b>
<b>5. Die Änderungen und Ergänzungen zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan</b>	<b>5</b>
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	6
5.3 Gestalterische Festsetzungen	6
5.4 Erschließungsanlagen	7
5.5 Grünordnung und Landschaftspflege	8
5.6 Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	10
<b>6. Eingriffsregelung</b>	<b>10</b>
<b>7. Sonstige Belange</b>	<b>12</b>
7.1 Denkmalschutz	12
7.2 Ver- und Entsorgung/ Niederschlagswasserversickerung	12
7.3 Immissionsschutz/ Altlasten	13
<b>8. Kosten und Realisierung</b>	<b>15</b>
<b>9. Eingeflossene Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange</b>	<b>15</b>
<b>10. Eingeflossene Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung</b>	<b>16</b>
Anlage 1: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 101, „Alte Ziegelei“	
Anlage 2: Bericht zur Nachuntersuchung der Flurstücke 2416 und 2389 auf Metalle, PAK, KW der Fa. BRG, Ruhrstraße 10, 58730 Fröndenberg vom 27.06.2002	

## **Vorbemerkungen**

---

Mit Schreiben vom 23.01.2002 stellte der Eigentümer der im südlichen Bereich des Baugebiets „Alte Ziegelei“ gelegenen, noch unbebauten Grundstücke den Antrag, den Bebauungsplans Nr. 101 „Alte Ziegelei“ dahin gehend zu ändern, dass die auf Geschosswohnungsbau basierenden Festsetzungen zugunsten solcher für Einfamilienhäuser geändert werden. Dem Ausschuss für Stadtentwicklung wurde dieser Antrag in seiner Sitzung am 24.01.2002 zur Kenntnis gegeben. Der Rat der Stadt Meschede hat daraufhin am 14.03.2002 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des seit dem 29.07.1994 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 101 „Alte Ziegelei“ gefasst und den Bürgermeister beauftragt, die frühzeitige Bürgeranhörung gem. § 3 Abs.1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB durchzuführen.

Nach erfolgter Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 4/2002 der Stadt Meschede vom 26.03.2002 sowie durch Veröffentlichung in der örtlichen Tagespresse und durch Schreiben vom 25.03.2002 an die Grundeigentümer im Geltungsbereich und die Eigentümer der dem Geltungsbereich unmittelbar benachbarten Grundstücke wurden den Bürgerinnen und Bürgern in einer Informationsveranstaltung am 08.04.2002 in der Mariengrundschule, von Westphalen-Straße 5, die mit der Änderung des Bebauungsplanes verfolgten Ziele und der von der Verwaltung erarbeitete Vorentwurf erläutert und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Ferner wurde den Bürgerinnen und Bürgern während einer vierwöchigen Auslegung im Fachbereich Planung und Bauordnung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung Gelegenheit gegeben, die o.g. Planung bis zum 30.04.2002 einzusehen und Anregungen vorzutragen. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 25.03.2002 um Abgabe ihrer Stellungnahmen gebeten.

Über die während der Anhörung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken sowie Hinweise hat der Rat der Stadt Meschede am 22.05.2002 beraten und beschlossen. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 „Alte Ziegelei“ wurde in der Fassung vom 14.03.2002, zuletzt geändert am 02.05.2002, beschlossen. Des weiteren fasste der Rat am 22.05.2002 den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 7 der Stadt Meschede am 04.06.2002 ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 12.06.2002 bis 12.07.2002 einschließlich. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und um Abgabe ihrer Stellungnahme gebeten. Am 26.09.2002 beriet und entschied der Rat der Stadt Meschede über die eingegangenen Anregungen und Bedenken und fasste nachfolgend den Satzungsbeschluss.

### **1. Anlass und Zielsetzung der Bebauungsplanänderung**

---

Das Baugebiet „Alte Ziegelei“ wurde Anfang der 90er Jahre unter Zuhilfenahme von Fördermitteln aus dem Grundstücksfonds Nordrhein-Westfalen durch die Landesentwicklungsgesellschaft NRW (LEG) von der bestehenden gewerblichen Nutzung freigeräumt. Die LEG führte in Zusammenarbeit mit der Stadt Meschede sowohl die Erschließung als auch die Vermarktung der Grundstücke durch. Die Maßnahme konnte im Jahre 1998 abgeschlossen werden. Während die Veräußerung der Einfa

milienhausgrundstücke erfolgreich abgeschlossen wurde, konnten die südlichen Grundstücke für Geschosswohngebäude nur zum Teil vermarktet werden.

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt in Meschede zeigt eindeutige Präferenzen in der Nachfrage zugunsten freistehender Einfamilienhäuser. Lediglich im Stadtzentrum von Meschede und in besonders günstigen Lagen sind in den letzten Jahren größere Mietwohnobjekte im Geschosswohnungsbau entstanden. Das Angebot auf dem Markt für Einfamilienhausobjekte in Meschede ist jedoch weitgehend erschöpft, da die großen Neubaugebiete der 90er Jahre wie „Drehberg“ und „Alte Ziegelei“ vollständig bebaut sind und auch in den Gebieten „Talsperrenstraße“ und „Hainberg“ nur noch wenige Grundstück zur Veräußerung zur Verfügung stehen. Eine Umwandlung der bisher für Geschosswohnungsbau vorgesehenen Grundstücke zugunsten von Einfamilienhäusern im Baugebiet Ziegelei hat gegenüber der Baureifmachung bisher unerschlossener Gebiete wesentliche Vorteile. Zum Einen sind sämtliche Erschließungsanlagen bereits vorhanden und vollständig ausgebaut. Auch die äußere Erschließung ist durch den Ausbau der Kreuzung Waldstraße/ Pulverturmstraße als sehr leistungsfähig einzustufen, zumal eine Anbindung an den ÖPNV durch eine Bushaltestelle mit dichter Bedienungsfolge unmittelbar vor dem Kreuzungsbereich gegeben ist.

Eine Vermarktung und Bebauung der bisher ungenutzten Grundstücke würde sich positiv auf das gesamte Gebiet auswirken, da die im Eingangsbereich des Baugebiets liegenden Parzellen einen derzeit stark verwilderten Eindruck hinterlassen und zudem zu einem negativen Image für das gesamte Gebiet führen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“ sollen folgende Ziele umgesetzt werden:

- Schaffung der Voraussetzungen für eine Einfamilienhausbebauung durch Umwandlung der bisher für den Geschosswohnungsbau vorgesehenen Baufelder einschließlich der für eine Gemeinschaftsstellplatzanlage vorgesehenen Fläche,
- Verlegung des östlichen Wendehammers in der Ringofenstraße nach Westen, um das zwischen Ringofenstraße/ Ziegeleistraße/ Waldstraße und dem Lärmschutzwall gelegene Grundstück in seinem rückwärtigen Teil besser erschließen zu können,
- Anpassung des Bebauungsplans an die durch den Endausbau gegenüber der B-Plan-Altfassung leicht geänderten Erschließungsanlagen.

## **2. Abgrenzung des Änderungs- und Ergänzungsbereichs und Beschreibung des Plangebiets**

---

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 101 „Alte Ziegelei“ wird wie folgt begrenzt:

- |           |   |
|-----------|---|
| Im Norden | Südgrenze des Grundstücks Ziegeleistraße 7 sowie die Ostgrenze der Straßenparzelle der Ziegeleistraße bis zur Einmündung des Ringofenwegs und die Nordgrenze der Straßenparzelle des Ringofenwegs |
| Im Osten  | Westgrenze des vorhandenen Lärmschutzwalls  |
| Im Süden  | Böschungunterkante der nördlichen Straßenböschung der Waldstraße  |

Im Westen Ostgrenze der städtische Fußwegeparzelle und die Ostgrenze der ehemaligen Abbruchkante bis in Höhe Gebäude Ziegeleistraße 7

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 3, Flurstücke 2361, 2362 tlw., 2363, 2364, 2367, 2389, 2416, 2571, 2583 tlw., 2589.

Die für eine Stellplatzanlage vorgesehene Fläche ist derzeit ungenutzt (Wiesenfläche). Auf dem Grundstück südlich des Ziegelbrennerwegs im Böschungsbereich zur Waldstraße befinden sich eine Vielzahl unterschiedlicher Bäume und Sträucher, die jedoch einen ungepflegten Eindruck hinterlassen. Der östliche Bereich der Bebauungsplanänderung an der Ringofenstraße ist derzeit teilweise baulich genutzt; das Gebäude soll jedoch aufgrund des schlechten baulichen Zustands abgebrochen werden. Der rückwärtige Teil dieses Grundstück dient als Gartenland und ist teilweise mit hochstämmigen Nadelgehölzen durchsetzt.

### **3. Vorbereitende Bauleitplanung und Konzeption des rechtsverbindlichen B-Plans „Alte Ziegelei“**

---

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Meschede stellt das gesamte Gebiet des Bebauungsplans Nr. 101 als Wohnbaufläche dar.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ setzt für die südlichen Flächen unterhalb des Ringofenwegs ein Allgemeines Wohngebiet mit II-Vollgeschossen (Baufeld 5) und für die Flächen südlich des Ziegelbrennerweg ein Allgemeines Wohngebiet mit III Vollgeschossen fest (Baufelder 1 und 2). Dem Baufeld 5 ist eine Gemeinschaftsstellplatzanlage südlich des Wendehammers an der Ringofenstraße, den Baufeldern 1+2 eine Gemeinschaftsstellplatzanlage nördlich des Ziegelbrennerwegs zugeordnet. Das Baufeld 5 unterliegt einer Beschränkung in der Aufteilung des Wohnungsgrundrisses aufgrund von Vorkehrungen gegen Lärmemissionen.

Hinsichtlich der Erschließungsanlagen setzt der Bebauungsplan für alle Straßen die Aufteilung in Straßenflächen, Fußwege und Straßenbegleitgrün fest. Im Einmündungsbereich der Ziegeleistraße zur Waldstraße ist ferner die Anpflanzung von 5 Bäumen vorgesehen.

Im Verlauf des Ziegelbrennerwegs südlich der oben erwähnten Gemeinschaftsstellplatzanlage trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zum Erhalt der vorhandenen Bäume; westlich dieser Baumgruppe ist eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

### **4. Die städtebauliche Konzeption**

---

Der städtebaulichen Konzeption der Bebauungsplanänderung liegt das vorhandene Erschließungssystem zugrunde. Ein wesentliches Element dieses Systems bildet die Zielsetzung der Anbindung der südlichen Grundstücke des Baugebiets „Alte Ziegelei“ über Stichstraßen, die von der Ziegeleistraße abknicken, anstatt einer direkten Erschließung über die Waldstraße oder die Ziegeleistraße. Auf diese Weise werden Gefahrenpunkte im Verkehrsnetz von vorneherein vermieden, da der Einmündungsbereich der Ziegeleistraße mit der Waldstraße ein starkes Gefälle aufweist und zudem als Linkskurve ausgebildet ist und demnach entsprechend unübersichtlich wirkt. Um auch den rückwärtigen Teil des östlichen Plangebiets (jetzige Baufeld 5) in dieses System einzubinden, ist es erforderlich, den vorhandenen Wendehammer an der Ringofenstraße ca. 12 m nach Westen zu verschieben und nach Süden zu verlängern. Diese Änderung ermöglicht die Erschließung und Aufteilung des südlich der Ringofenstraße gelegenen Grundstücks in vier einzelne, etwa gleich große Parzellen.

Zudem bleibt die Option einer Verlängerung der Erschließungsstraßen über den Lärmschutzwall hinaus auf die östlich des Gebiets „Alte Ziegelei“ liegende Gewerbebrache erhalten

Das südlich des Ziegelbrennerwegs gelegene Grundstück soll in vier oder fünf gleichartige Parzellen aufgeteilt werden; die Anbindung erfolgt auch hier durch die bestehenden Erschließungsstraßen des Baugebiets Ziegelei. Die vorhandenen Baumgruppen im Einmündungsbereich Ziegelbrennerweg/ Ziegeleistraße bleiben erhalten.

Für die als Gemeinschaftsstellplatzanlage vorgesehene Fläche soll die vorhandene Bebauung aufgegriffen und nach Süden verlängert werden. Die vorhandenen und als Naturdenkmal geschützten Bäumen bleiben auch künftig erhalten. Die für eine Umspannstation vorgesehene Fläche für Versorgungsanlagen westlich der Baumgruppe wird aufgegeben und der vorhandene Bewuchs (ehemalige Abbruchkante) festgeschrieben.

## **5. Die Änderungen und Ergänzungen zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan**

Die vorliegende Planänderung schafft in ihrem Geltungsbereich die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für folgende Abweichungen gegenüber den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 101 „Alte Ziegelei“.

### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet mit den entsprechenden Ausnahmen ist aus der Altfassung des Bebauungsplans übernommen um die Homogenität des Baugebiets hinsichtlich der Wohnnutzung zu erhalten.

Das Maß der baulichen Nutzungen wird entgegen der Altfassung einheitlich auf II Vollgeschosse festgesetzt, wobei zusätzlich eine Beschränkung der zulässigen Traufhöhe mit 4,25 m bergseits über der Geländeoberfläche festgesetzt wird. Die zulässige GRZ wird entsprechend der Altfassung mit 0,3 festgesetzt. Die gewählte Festsetzung basiert auf der Änderung der städtebaulichen Konzeption von Geschosswohnungsbau hin zu Einfamilienhausbebauung. Entgegen der Altfassung, welche für Einfamilienhäuser generell eine eingeschossige Bauweise vorsieht, operiert die Änderung des Bebauungsplan aus einer Kombination aus zweigeschossiger Bauweise und Begrenzung der zulässigen Traufhöhe. Mit diesen Festsetzungen wird den gestiegenen Wohnansprüchen der Bevölkerung Rechnung getragen und generell 2 Vollgeschosse ermöglicht. Durch die Begrenzung der Traufhöhe, ist sichergestellt, dass eine Ausschöpfung im Hinblick auf das 2. Vollgeschoss nur in den Souterrainräumen (Hanglage des Geländes) oder innerhalb des Dachgeschosses möglich ist. Damit bleibt der optische Eindruck eines eingeschossigen Gebäudes, wie in der umgebenden Einfamilienhausbebauung gewahrt.

Als Traufhöhe gilt der lotrechte Abstand zwischen der vorhandenen, gewachsenen Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt zwischen der Oberkante der Dachhaut und der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks, gemessen an der Gebäudeecke bergseitig, an der der vorhandene Boden am höchsten über NN ansteht. Eine Überschreitung der zulässigen Traufhöhe kann in begründeten Einzelfällen aus zwingenden grundstücksspezifischen topographischen Erfordernissen ausnahmsweise zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

Die konkrete Festsetzung der genannten Traufhöhen gründet auf den modernen Anforderungen für die Errichtung von Niedrigenergiehäusern, die eine starke Schicht Wärmedämmung von ca. 50 cm in der Dachhaut besitzen. Demnach beinhaltet das Traufhöhenmaß eine Sockelhöhe von 25 cm bergseits, eine Erdgeschoßhöhe von 2,75 m, eine Drenpelhöhe von 75 cm und die erwähnte Schicht Wärmedämmung von ca. 50 cm im Dachraum. Bei diesen max. Abmessungen würde bei einem Haus von z.B. 8 m x 10 m oder 10 m x 12 m Außenmaß und 42° Dachneigung sowie mit geräumigen Dachgauben ein 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss erreicht werden können. Sollte die Dachfläche nicht ausgebaut werden, so besteht an den Stellen, wo das Gelände zur Waldstraße hin abfällt, auch die Möglichkeit, ein 2. Vollgeschoss im Kellergeschoss (Souterrain) zu schaffen.

## 5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zur Bauweise (offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig) basiert auf der Konzeption des Einfamilienhausbereichs im Baugebiet Alte Ziegelei. Auf eine Festsetzung von Hausgruppen (Reihenhäusern) wurde verzichtet, da die Absatzchancen für diesen Wohnungsteilmarkt in Meschede ebenso wie der Markt für Geschosswohnungsbau als äußerst gering einzuschätzen sind.

Um den künftigen Grundstückseigentümern und Grundstückseigentümerinnen eine möglichst hohe Flexibilität bei der Planung und Umsetzung ihrer Bauvorhaben zu ermöglichen, werden die überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber der Altfassung teilweise erheblich ausgeweitet. Die Festlegung der Baugrenzen basiert auf dem bauordnungsrechtlich normierten Mindestabstand von 3 m zur jeweiligen Nachbargrenze, welcher auch auf den Abstand zu den südlichen Pflanzflächen entlang der Waldstraße angewandt wird. Das Abrücken der Baugrenzen an diesen Stellen ist erforderlich, um die Anpflanzung der künftigen Heckenstruktur nicht zu behindern und eine angemessene Pflege zu ermöglichen. Weiterhin bleiben die jeweiligen Baugrenzen gegenüber den festgesetzten, zu erhaltenden Bäumen entsprechend dem jeweiligen Kronendurchmesser der Bäume zurück. Die rückwärtige Baugrenze des nordwestlichen Baufelds ist entsprechend der Nachbarbebauung entlang der Ziegeleistraße festgesetzt, um die Besonnung der Gärten und Terrassen der nördlichen Nachbarbebauung nicht zu beeinträchtigen.

Auf eine positive Festlegung der Standorte für Garagen oder Carports wird aus den oben genannten Gründen ebenfalls verzichtet. Diese sind, ebenso wie Stellplätze, sowohl auf den überbaubaren als auch nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einer kleinen Einschränkung zulässig: Garagen und Carports i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur mit einem Mindestabstand von 3 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO). Die Einschränkung trägt der Zielsetzung Rechnung, ein möglichst harmonisches Orts- und Straßenbild zu erhalten.

## 5.3 Gestalterische Festsetzungen

Die baugestalterischen Festsetzungen knüpfen im wesentlichen an die Vorgaben der Altfassung an, um auch die künftigen Neubauten in das vorhandene Ortsbild der Ziegelei-Siedlung und der Nachbarbebauung an der Waldstraße bzw. von Westphalenstraße zu integrieren.

Die Bebauungsplanänderung sieht für die neuen Einfamilienhäuser Sattel- bzw. Steildächer mit einer Dachneigung von 35°-48° vor. Auf die Festsetzung einer max.

Drempelhöhe wird ebenso wie in der Altfassung verzichtet; es wird jedoch klargestellt, dass Drempel allgemein zulässig sind. Die Bandbreite möglicher Dachneigungen übertrifft leicht die Festsetzung der Altfassung für Einfamilienhäuser (Steildächer, 38°-48°), um den Übergang zu den dreigeschossigen Mietwohnhäusern abzufedern, deren Dachneigung nur 24°-38° betragen darf. Weiterhin können durch diese Festsetzung Fertighäuser ohne den Zwang zum Umplanen realisiert werden, da das Standardmaß der von Fertighausfirmen angebotenen Dachneigung häufig 38° beträgt, welches in dieser Bandbreite enthalten ist. Die relativ steile Dachneigung reagiert zudem auf die Wünsche vieler Familien, aufgrund der gestiegenen Ansprüche an die Wohnraumgestaltung das Dachgeschoss auch als Vollgeschoss auszubauen.

Die Maßnahmen zur ökologischen Dachgestaltung (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, Dachbegrünung und in das Dach hineinragende Glasflächen) sind gemäß dem Beschluss des Rates der Stadt Meschede vom 21.11.1996 unter bestimmten Bedingungen grundsätzlich möglich und werden auch in dieser Bebauungsplanänderung berücksichtigt.

Für die südlichen Baufelder entlang der Ziegeleistraße ist eine Hauptfirstrichtung als Empfehlung vorgesehen, damit gegenüber der Waldstraße möglichst keine giebelständigen Gebäude entstehen. Letztere würden aufgrund der durch die max. Traufhöhe von 4,25 m bergseits zulässigen Höhenentwicklung und der Hängigkeit des Geländes eine gegenüber der Waldstraße dominante Baustruktur induzieren, die von den Bewohnern der Nachbarbebauung entlang der Waldstraße als psychische Beeinträchtigung angesehen wird.

#### 5.4 Erschließungsanlagen

##### *Verkehrsflächen*

Die Bebauungsplanänderung übernimmt die Festsetzungen zu den Verkehrsflächen aus der Bebauungsplanaltfassung, die als solche bereits realisiert und ausgebaut sind. Lediglich der östliche Wendehammer an der Ringofenstraße ist um ca. 12 m nach Westen verschoben und auf eine Länge von 19 m auszubauen.

Der zu verlegende Wendehammer am Ringofenweg wird jedoch in seinem Straßenquerschnitt von 5 m auf 4,50 m reduziert, damit die Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen, die sich auch auf die Grundstückspreise auswirken, nicht über Gebühr ansteigen. Der gewählte Querschnitt ermöglicht den Begegnungsfall PKW/PKW auch bei winterlichen Straßenverhältnissen. Eine Begegnung eines PKWs mit einem LKW ist bei der kurzen Länge der Stichstraße (19 m) und aufgrund der Tatsache, dass die Stichstraße zur Anbindung von nur zwei Grundstücken dient, nicht zu erwarten. Die Funktion der Wendeanlage bleibt bei dem gewählten Querschnitt auch für LKWs einschließlich Müllfahrzeugen erhalten.

Der nach Süden abknickende Stichweg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Mischverkehrsfläche - festgesetzt, da aufgrund der kurzen Länge der Straße und des nur sehr geringen Verkehrsaufkommens auf eine separate Abtrennung von Fußwegen verzichtet werden kann.

Entlang der Ziegeleistraße im Einmündungsbereich zur Waldstraße wurden aus Verkehrssicherheitsaspekten zur Vermeidung von Gefahrenpunkten im Kurvenverlauf der Ziegeleistraße Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

### *Stellplätze*

Die beiden festgesetzten öffentlichen Stellplätze, die im Umfeld der Wendeanlage an der Ringofenstraße platziert waren, die jedoch nicht realisiert sind, werden nunmehr durch Rücknahme der Straßenverkehrsfläche um 5 m direkt vor dem Lärmschutzwall angeordnet. Die erforderlichen Rangiervorgänge sind im Zusammenspiel mit der Zufahrt zur der Gemeinschaftsstellplatzanlage ohne weiteres gewährleistet. Der bislang festgesetzte und nicht realisierte Einzelbaum im Bereich der Wendeanlage entfällt ebenfalls.

Die privat notwendigen Stellplätze sind auf den einzelnen Baugrundstücken herzustellen.

### *Verkehrsbegleitgrün*

Die Bebauungsplanänderung übernimmt den korrekten Verlauf der Erschließungsstraßen und Fußwege aufgrund des tatsächlich durchgeführten Endausbaus. Aufgrund der geänderten städtebaulichen Konzeption und den geänderten Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen sind gegenüber der Altfassung des Bebauungsplans zusätzliche Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken zu gewährleisten. Aus diesem Grund sind die Verkehrsbegleitgrünflächen an der Einmündung Ziegelbrennerweg entsprechend zurückgenommen.

Die bislang festgesetzten Standorte für 5 anzupflanzende Laubbäume im Bereich der Ziegeleistraße entfallen, da diese zum einen innerhalb einer freizuhaltenden Fläche (Sichtdreieck) platziert waren und zum anderen die Fläche für Verkehrsbegleitgrün an der Einmündung der Ziegeleistraße zur Waldstraße nur auf einer Länge von ca. 18 m anstatt 35 m ausgeführt wurde. Die Begrünung des Straßenraums wird nunmehr textlich nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB geregelt, ohne konkrete Definition der Standorte.

### *Böschungen*

In den festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind sämtliche Böschungen nicht enthalten. Diese sollen vielmehr auch künftig in privatem Eigentum verbleiben, da ein Erwerb der Straßenböschungen die Erschließungskosten ansteigen lassen würde. Die privaten Baugrundstücke würden zudem kleiner ausfallen, was wiederum zur Folge hätte, dass die zulässige überbaubare Grundstücksfläche geringer wird, da die Grundflächenzahl GRZ 0,3 sich auf die Größe des Baugrundstückes bezieht. (Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind, s. § 19 BauNVO.)

Die geschilderte Vorgehensweise bezieht sich ausdrücklich auch auf die Böschungen zur Waldstraße. Der Bebauungsplan ist an diesen Stellen bewusst an die aktuelle Vermessung über die Böschungsunterkanten an der Nahtstelle private Grundstücksfläche/ öffentliche Flächen angepasst. Im Bereich der Bushaltestelle gegenüber dem Gebäude Waldstraße 54/56 geht der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung daher etwa 2 m über den Geltungsbereich der Altfassung hinaus. Im östlichen Plangebiet gegenüber den Gebäuden Waldstraße 60-64 endet der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ebenfalls an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen (Verkehrs-) Fläche und bleibt ca. 1,50 m hinter der Altfassung zurück.

## 5.5 Grünordnung und Landschaftspflege

Hinsichtlich der Festsetzungen zur Grünordnung und zur Landschaftspflege sind die bisherigen Festsetzungen, die sich vor allem auf den Erhalt der Einzelbäume (Linden, Erle) am Ziegelbrennerweg beziehen, teilweise übernommen worden. Bezüglich der Bäume auf der Nordseite des Ziegelbrennerwegs erfolgte lediglich die Anpas



sung an die 1999 durchgeführte Entfernung eines Bergahorns, welcher aufgrund starker Schädigungen in der Substanz des Baumes notwendig wurde. Die notwendige Befreiung von der Naturdenkmalverordnung erteilte der Hochsauerlandkreises mit Schreiben vom 11.08.1999.

Von den beiden auf der Südseite des Ziegelbrennerwegs ursprünglich zu erhaltenden Einzelbäumen, wird nur die Festsetzung zum Erhalt der Erle übernommen. Die Festsetzung für die westliche Baumgruppe entfällt, damit die Zuwegungsmöglichkeiten zu dem südwestlichen Baufeld ausgehend vom Ziegelbrennerweg möglichst flexibel gestaltet werden können. Die Entfernung der Baumgruppe gewährleistet zudem die Nivellierung des Geländes je nach den Erfordernissen der künftigen Bauherren, da die Baumgruppe auf einer Anhöhe steht. Mit Hilfe der nunmehr gewählten Festsetzungen kann eine Flexibilisierung der Grundstückszufahrten bei gleichzeitiger teilweiser Erhaltung der ökologischen Qualität im Baugebiet Ziegelei erreicht werden. Vor dem Hintergrund einer möglichen Gefährdung der Verkehrssicherheit durch zusätzliche Zufahrten garantiert der Erhalt der östlichen Baumgruppe (Erle) auch aus verkehrstechnischen Erwägungen die optimalste Lösung.

Im Einmündungsbereich Ringofenweg/ Ziegeleistraße trifft die Bebauungsplanänderung gegenüber der Altfassung eine neue Festsetzung zum Erhalt der vorhandenen Kastanie. Die überbaubaren Grundstücksgrenzen sind entsprechend angepasst. Der hochstämmige Laubbaum stellt eine sinnvolle Ergänzung der übrigen vorhandenen Bäume entlang der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet Ziegelei dar und fungiert zudem als Sichtschutz gegenüber den dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern. Eine Beeinträchtigung der Zuwegungsmöglichkeiten zu dem entsprechenden Baugrundstück ist nicht gegeben, da entlang der Ziegeleistraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt ist.

Die Bebauungsplanänderung übernimmt im Rahmen einer nachrichtlichen Übernahme den Statuts der restlichen 5 Winterlinden als Naturdenkmal gem. ordnungsbehördlicher Verordnung des Hochsauerlandkreises vom 05.12.1990 (Abl. HSK Nr. 17 vom 20.12.1990, lfd. Nr. 108) in der Fassung der Änderungsverordnung vom 28.07.1997 (Abl. HSK Nr. 6 vom 18.08.1997). Es ist darauf hinzuweisen, dass gem. § 2 dieser Verordnung im Bereich der geschützten Objekte (Krone, Stamm, Wurzel) es u.a. untersagt ist, die Schutzobjekte zu zerstören, zu beschädigen oder sonst in ihrer natürlichen Lebenskraft zu beeinträchtigen. Aus diesem Grund enthält die Änderung des Bebauungsplans zusätzlich folgende Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20: Im Abstand von jeweils 7 m zur Stammmitte der als Naturdenkmal geschützten Bäume sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche im Sinne von § 19 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht zulässig.

Die westlich der Baumgruppe geplante Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation) ist mittlerweile an anderer Stelle (im Umfeld des Gebäudes Ziegelbrennerweg 9) realisiert worden. Die nunmehr verbleibende Fläche wird daher in Ergänzung der Festsetzungen entlang des nördlichen Abschnitts des Ziegelbrennerwegs ebenfalls als Fläche zum Erhalt und zur Pflege der vorhandenen Anpflanzung – ehemalige Abgrabungsböschungen – nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt.

Die mit einer Fläche nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten und aus der Altfassung übernommenen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Waldstraße sind zwingend mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auf je 2 qm Grundfläche

ist mindestens ein Laubbaum oder Strauch heimischer Art zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten; abgängige Sträucher sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Anpflanzung einer dichten Heckstruktur soll dazu beitragen, dass eine bauliche Orientierung der künftigen Gebäude nach innen in Richtung des Baugebiets Ziegelei erfolgen muss und eine Anbindung nach Süden zur Waldstraße vermieden wird.

#### 5.6 Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Die in der Bebauungsplanaltfassung enthaltene Beschränkung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist aus der Bebauungsplanaltfassung übernommen und auf das gesamte süd-östliche Baufeld ausgedehnt. Die Festsetzung basiert auf folgenden Grundlagen:

- Geräuschimmissions-Untersuchung des Ingenieurbüros für technische Akustik und Bauphysik Bauer und Schwetzke, Dortmund vom 07.12.1983
- Schalltechnischen Überprüfung zur Anpassung des obigen Gutachtens durch das Ingenieurbüro Bauer und Schwetzke vom 07.02.1994
- Telefonische Nachfrage beim Ingenieurbüro Bauer und Schwetzke vom 25.02.1994 über die konkreten, neben einem Lärmschutzwall erforderlichen, planungsrechtlichen Festsetzungen bei einer Ausführung des Walls mit 6,50 m

Die Gutachten gehen jeweils davon aus, dass der Gewerbebetrieb östlich des Lärmschutzwalls in dem genehmigten Umfang weiter betrieben wird. Die Unterlagen sind Bestandteil der Verfahrensakten/ Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 101 „Alte Ziegelei“.

Zum besseren Verständnis wird in der Bebauungsplanänderung die rechtliche Basis für die einzelnen Festsetzungen einschließlich einer Erläuterung der einzelnen Kenngrößen aus dem genannten Gutachten in die textlichen Festsetzungen übernommen.

### **6. Eingriffsregelung**

---

Gem. § 1a (3) Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die zweite Alternative ist für diese Bebauungsplanänderung weitgehend zutreffend, da gegenüber der ursprünglichen Bilanzierung nur marginale Änderungen erfolgt sind:

- Rücknahme der Verkehrsbegleitgrünfläche im Einmündungsbereich Ziegeleistraße sowie Ziegelbrennweg (in der ursprünglichen Bilanzierung jedoch nicht in Ansatz gebracht worden)
- Rücknahme der Verkehrsbegleitgrünfläche im Bereich der Wendeanlage Ringofenstraße und Ausdehnung der Verkehrsflächen (Stichstraße)
- Ausdehnung der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen auf die ehemalige Fläche für Versorgungsanlagen

Die Ausdehnung der Baugrenzen hat keinen Einfluss auf die Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft, da sich die überbaubare Grundstückfläche nach der Grundflächenzahl (GRZ = 0,3) richtet, die aus der Altfassung übernommen wurde.

Zusätzlich zu der Bebauungsplanaltfassung enthält die Änderung des Bebauungsplans eine Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB. Demnach sind private Stellplatzflächen und Zufahrten mit einer wasserdurchlässige Oberfläche (z.B. poröses Pflaster, Schotterrasen) auszuführen.

Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderungen, die sich sowohl positiv (zusätzliche Pflanzbindungen anstatt Baufelder, wasserdurchlässige Oberflächen) als auch negativ (zusätzliche Verkehrsflächen, Vergrößerung der Baufelder) auswirken, wird mit Ausnahme der Streichung einer Festsetzung zum Erhalt eines Einzelbaums südlich des Ziegelbrennerwegs, auf eine konkrete Punktebilanzierung verzichtet, zumal in der ursprünglichen Bewertung die Anpflanzungsfläche zur Waldstraße für den östlichen Teilabschnitt nicht in Ansatz gebracht wurde.

Die Streichung einer Festsetzung zum Erhalt eines Einzelbaums führt isoliert betrachtet zu folgender Ausgleichsbilanzierung:

#### **Biotoppunkte vor dem Eingriff**

<b>A Listen Nr.</b>	<b>B Biototyp Istzustand</b>	<b>C Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>D Wertfaktor</b>	<b>E Biotoppunkte</b>
18	2 Einzelbäume mit relativ geringer Fernwirkung; Kronendurchmesser 12 m	226	5	1130

Zum Ausgleich der mit der Streichung der Festsetzung zum Erhalt eines Ahorns verbundenen Eingriffs sieht der Bebauungsplan eine Pflanzbindung auf den privaten Grundstücken vor: „Auf den nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen der Baufelder südlich des Ziegelbrennerwegs ist je angefangene 550 qm Grundstücksfläche, mindestens aber auf jedem Baugrundstück, je ein hochstämmiger Laubbaum (erste Verzweigung in mindestens 2 m Höhe) entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (Ziegelbrennerweg bzw. Ziegeleistraße) zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten; abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Empfohlene Baumarten: Esche, Stieleiche, Rotbuche, Winterlinde.“

Ferner wird die entlang der Ziegeleistraße an der Einmündung zum Ringofenweg eine vorhandene hochstämmige Kastanie als zu erhaltender Einzelbaum nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 festgesetzt. Der Kronendurchmesser dieses Baums ist nicht eingemessen worden, so dass der für eine Neupflanzung in Ansatz zu bringende Wert von 30 qm herangezogen wird. Die Maßnahmen zum Ausgleich betreffen demnach 5 Bäume, ein Baum ist zu erhalten, die anderen sind anzupflanzen. Die auch im Altplan vorhandene Festsetzung zum Erhalt der Erle südlich des Ziegelbrennerwegs wird in die Ausgleichsbilanzierung übernommen.

#### **Biotoppunkte nach dem Eingriff/ Ausgleichsmaßnahmen**

<b>A Listen Nr.</b>	<b>B Biototyp Planungszustand</b>	<b>C Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>D Wertfaktor</b>	<b>E Biotoppunkte</b>
18	Erhaltung eines Einzelbaums (Erle) mit relativ geringer Fernwirkung; Kronendurchmesser 12 m	113	5	565
18	Erhaltung eines Einzelbaums (Kastanie) mit relativ geringer Fernwirkung; Traufbereich ca. 30 m <sup>2</sup>	30	5	150
18	Pflanzung eines Einzelbaums je Baugrundstück, mindestens je angefangene 550 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche:	120	4	480
				<b>Gesamt: 1195</b>

	2250 m <sup>2</sup> : 550 m <sup>2</sup> = min. 4 Einzelbäume → 4 x 30 m <sup>2</sup> Traufbereich = min 120 m <sup>2</sup>			(= 105 %)
--	--	--	--	-----------

Bei der Berechnung der Ausgleichsbilanzierung wird nur der Wertfaktor für die vorhandenen bzw. anzupflanzenden Bäume angesetzt, da der darunter liegende Biotoptyp (nicht überbaubare Grundstücksfläche = Hausgärten) vor und nach dem Eingriff keine Änderung erfährt. Die vorgesehenen Maßnahmen führen zu einem Ausgleich von 105 %. Die auf den Privatgrundstücken festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind den Eigentümern im Wege von Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung aufzugeben bzw. im Freistellungsantrag vom Bauherrn/ Architekten selbst zu formulieren

## **7. Sonstige Belange**

### 7.1 Denkmalschutz

#### *Baudenkmale*

Innerhalb des Geltungsbereiches und deren näheren Umgebung liegen keine Gebäude, die als Baudenkmale seitens des Westf. Amt für Denkmalpflege benannt oder gem. § 3 DSchG NW als Baudenkmal unter Schutz gestellt sind.

#### *Bodendenkmale*

Über bodendenkmalpflegerische Belange im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanergänzung liegen keine Erkenntnisse vor. Bei Erteilung von Baugenehmigungen in diesem Gebiet soll jedoch in den Bauschein eine Auflage aufgenommen werden, wonach Bodenfunde den zuständigen Stellen zu melden sind und die Entdeckungstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist. Ein entsprechender Hinweis ist in der Legende der Bebauungsplanänderung enthalten.

### 7.2 Ver- und Entsorgung/ Niederschlagswasserversickerung

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen des Wasserwerks Meschede. Die Bereitstellung einer Löschwassermenge von 800 l/min in 2 h ist durch das städtische Versorgungsnetz gewährleistet.

Die Stromversorgung erfolgt durch das Leitungsnetz der RWE Net AG.

Die im Plangebiet anfallenden Boden- und Bauschuttmassen werden zur genehmigten Deponie Halbeswig verbracht, soweit nicht von den Unternehmern Kippen benutzt werden, die gem. § 4.2 des Abfallbeseitigungsgesetzes genehmigt sind. Soweit möglich, werden die anfallenden Bodenmassen zur Profilierung von Bodenflächen im Plangebiet in Übereinstimmung mit der Bauordnung NRW benutzt. Ansonsten sind die im Stadtgebiet vorhandenen Boden- und Bauschuttdeponien zu verwenden.

Die Abwässer werden über das städtische Kanalnetz, welches im Zuge der Errichtung des Baugebiets Ziegelei verlegt wurde, der Ruhrverbandskläranlage Arnsberg-Wildshausen zugeführt. Die im süd-östlichen Bereich des Plangebiets gelegenen Grundstücke können über die in der Waldstraße verlegten Leitungen entwässert werden.

Zu der Forderung des § 51 a des Landeswassergesetzes NRW, bereits bei der Planung die erforderlichen Entwässerungseinrichtungen für eine Versickerung oder eine Verrieselung oder eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer zu berücksichtigen, sofern Grundstücke nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist folgendes auszuführen: Hinsichtlich der Beseitigung der Niederschlagswassermengen ist es aufgrund des genehmigten zentralen Entwässerungsplan rechtlich zulässig, gem. § 51a Abs. 4 Landeswassergesetz NRW von einer Versickerung oder Verrieselung vor Ort bzw. der Einleitung der Niederschlagswassermengen in ein Gewässer abzusehen und auch diese im Mischsystem abzuführen, wenn die Trennung der Abwässer einen unverhältnismäßig hohen technischen oder wirtschaftlichen Aufwand induzieren würde. Die Tatbestände sind im Einzelfall zu prüfen.

Eine Einleitung der Niederschlagswassermengen in ein ortsnahes Gewässer ist nur möglich, wenn die neu zu erschließenden Grundstücke über einen eigenen Trennkanal entwässert werden und die Wassermengen z.B. in den südlich der Waldstraße gelegenen Gebke-Bach zugeführt werden. Eine solche Leitung, die lediglich zur Anbindung von maximal 12 Grundstücken errichtet und durch die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden müsste, stellt einen wirtschaftlichen Aufwand dar, der in keinem Verhältnis zu dem erstrebten Nutzen steht.

Eine Versickerung vor Ort ist durch die Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB für die unbebauten Grundstücksflächen bereits vorgeschrieben. Aufgrund des starken Gefälles (11 %) der südlichen Grundstücksflächen ist eine ordnungsgemäße Versickerung der von den Dachflächen konzentriert abfließenden Wassermengen nicht möglich.

Aus diesen Gründen stellt die Einleitung auch der Niederschlagswassermengen, die auf die bisher noch unbebauten Grundstücke entfallen, in die vorhandene Kanalleitung die sinnvollste Lösung dar.

### 7.3 Immissionsschutz/ Altlasten

Im Zuge der Baureifmachung des ehemaligen Ziegelei-Geländes Anfang der 90er Jahre ist eine umfassende Untersuchung des Baugrundes durchgeführt worden, die in einem entsprechenden Gutachten mit verschiedentlichen Empfehlungen mündete. Bei Beachtung dieser Empfehlungen hat der Gutachter keine Bedenken gegen eine Nutzung des Geländes als Bauland gem. dem damaligen Bebauungsplanentwurf „Alte Ziegelei“ gesehen, der sich hinsichtlich der Art der Nutzung nicht von dem nunmehr erarbeiteten Bebauungsplanänderung unterscheidet. Auf dieser Basis hat die Landesentwicklungsgesellschaft im Treuhandauftrag für das Land NRW eine entsprechende Baureifmachung durchgeführt. Die entsprechenden Gutachten sind Bestandteil der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplan Alte Ziegelei.

Aufgrund einer Inaugenscheinnahme des ursprünglich als Gemeinschaftsstellplatzfläche vorgesehenen Grundstücks durch das Ingenieurbüro Rummel, Fröndenberg, im Beisein von Herrn Pape (Hochsauerlandkreis, Untere Bodenschutzbehörde) und einer Untersuchung des Untergrunds durch 7 Schürfungen an repräsentativ ausgewählten Stellen im Mai/ Juni 2002 wurde festgestellt, dass eine Sanierung dieses Geländes Anfang der '90er Jahre nicht statt gefunden hat, da der gewachsene Boden erst ab einer Tiefe von ca. 1,50 m anzutreffen ist. Über dem gewachsenen Boden liegt, insbesondere an den Grundstücksrändern eine Anschüttung, in der sich u.a. Ziegelsteine, Reste der ehemaligen Zufahrten mit bituminösem Material, Pflastersteine und außer Betrieb befindliche Leitungen befinden.

Um Gefährdungen oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit im Sinne von § 4 Bodenschutzgesetz auszuschließen, hat die LEG NRW durch das Ingenieurbüro Rummel die entnommenen Bodenproben auf Metallrückstände entsprechend der Gefährdungsabschätzung aus dem Jahre 1991 analysieren lassen, um ggf. Sanierungsmaßnahmen festzulegen, die vor einer Bebauung des Grundstücks für Wohnzwecke durchzuführen sind. Das Ergebnis der Analyse, welches Teil dieser Begründung ist (siehe Anlage 2), zeigt an allen 7 Stellen keine bedenklichen Konzentrationswerte.

Aufgrund plötzlich auftretenden Grundwassers bei einer Schürfung am südlichen Rand des Untersuchungsgebiets, in unmittelbarer Nähe der geschützten Linden, wurde eine Wasserprobe entnommen und ebenfalls einer Analyse zugeführt. Laut Aussage von Herrn Rummel handelt es sich hier vermutlich um von außen eindringendes Stau- oder Sickerwasser. Bei der Analyse wurde eine über den einschlägigen Konzentrationswerten liegende Zinkbelastung festgestellt, die für den Wirkungspfad Wasser-Pflanze (Ackerbau, Grünlandnutzung) von Bedeutung ist. Aufgrund des nur an einer Stelle auftretenden Grundwassers geht das Ingenieurbüro Rummel in Abstimmung mit dem Vertreter der unteren Bodenschutzbehörde nicht von einer Gefährdung für die Nutzung Wohnen aus. Angesichts der ergänzenden Analyse besteht kein Anlass, die Nutzbarkeit des Änderungsgeltungsbereichs für Wohnzwecke in Frage zu stellen. Darüber hinaus konnte zwischen der Stadt Meschede und der Landesentwicklungsgesellschaft eine Vereinbarung erzielt werden, dass in den Grundstückskaufvertrag zwischen der LEG und dem potentiellen Käufer folgender Passus aufgenommen wird:

„Sollte im Rahmen der Baumaßnahme eine Wasserhaltung erforderlich sein, verpflichtet sich der Käufer, vor Einleitung des abgepumpten Grundwassers in die Kanalisation, dieses zu analysieren und die Einleitung mit dem Fachbereich Tiefbau und Verwaltung der Stadt Meschede abzustimmen. Die Untere Bodenschutzbehörde beim Hochsauerlandkreis ist über die Vorgehensweise in Kenntnis zu setzen.“

In den Bebauungsplan ist zudem folgender textlicher Hinweis an die Bauaufsichtsbehörde enthalten: „Bei Kenntnis einer beabsichtigten baulichen Inanspruchnahme der Flurstücke 2416 und 2389 ist die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.“ Auf diese Weise ist sichergestellt, dass bei einer theoretisch nicht auszuschließenden Beeinträchtigung von Wassermengen im Boden die entsprechenden (behördlichen) Maßnahmen zur Gefahrenabwehr getroffen werden.

Im Rahmen der Vorerkundungen zur Baureifmachung des Baugebiets wurde festgestellt, dass der südliche Teil des Baugebiets Ziegelei südlich der jetzigen Straßen Ziegelbrennerweg und Ringofenstraße kein Bestandteil der Ziegeleinutzung war. Für Verunreinigungen auf diesem Gelände lagen damals und auch heute keine Anhaltspunkte vor, demzufolge ist diese Fläche in dem genannten Gutachten nicht untersucht worden. Aus diesen Gründen steht einer Nutzbarkeit auch dieses Teils des Änderungsgeltungsbereichs für Wohnzwecke nichts im Wege.

Die Vorkehrungen bezüglich des Immissionsschutzes gegenüber dem östlich des Baugebiets gelegenen, gewerblich genutzten Grundstück sind aus der Altfassung des Bebauungsplans übernommen worden. Weitere Beeinträchtigungen, etwa durch Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, liegen im Geltungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 "Alte Ziegelei" nicht vor und werden auch zukünftig aus diesem Geltungsbereich heraus nicht hervorgehen.

## **8. Kosten und Realisierung**

---

Die Erschließungsanlagen im Baugebiet „Alte Ziegelei“ sind vollständig vorhanden. Erschließungsbeiträge werden für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht erhoben. Die Änderung des Bebauungsplans hat lediglich die Verlegung des östlichen Wendehammers zur Folge:

- Neubau einer Straße mit 19 m Länge und einem Querschnitt von 4,50 m = ca. 86 qm

Die Kosten für diese Maßnahme liegen bei ca. 6.000 €. Die Stadt Meschede wird die Realisierung dieser Maßnahme durch einen Erschließungsvertrag nach dem BauGB mit dem privaten Grundeigentümer oder einem Bauträger abwickeln, damit der Stadt keine Kosten entstehen. Die liegenschaftliche Abwicklung der Maßnahme soll durch einen Grundstückstausch zwischen dem jetzigen Grundeigentümer und der Stadt Meschede durchgeführt werden. Hierfür eignet sich das städtische Flurstück 2363, welches für die Errichtung der nunmehr entfallenden Stellplatzanlage unmittelbar vor dem jetzigen Wendehammer am Ringofenweg gedacht war.

Die Hausanschlüsse für die Kanal- und Wasseranschlüsse werden auf Kosten der künftigen Grundstückseigentümer verlegt und fließen daher nicht in die Kostenschätzung ein. Die Wasser- und Kanalanschlussbeiträge sind für die vorhandenen Erschließungsanlage bereits vollständig abgerechnet.

Die textlich festgesetzte Ausbildung der privaten Stellplatzflächen und Zufahrten mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche und die Anpflanzung von Sträuchern entlang der Waldstraße sind auf die einzelnen zukünftigen Baugrundstücke unmittelbar bezogen und vom jeweiligen zukünftigen Grundstückseigentümer selbst durchzuführen und fließen daher nicht in die Kostenschätzung ein.

## **9. Eingeflossene Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange**

---

1. Korrektur des unteren Bezugspunktes bei der Bemessung der zulässigen Traufhöhe
2. Rücknahme der rückwärtigen und Ausdehnung der vorderen überbaubaren Grundstücksflächen auf dem nordwestlichen Baufeld
3. Reduzierung der Flächen für Verkehrsbegleitgrün im Einmündungsbereich Ziegelbrennerweg
4. Entfernung einer Festsetzung zum Erhalt eines Einzelbaums südlich des Ziegelbrennerwegs und Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen
5. Aufnahme einer zusätzlichen Festsetzung zum Erhalt eines Einzelbaums und Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen an der Einmündung Ringofenweg/ Ziegeleistraße
6. Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Anpflanzung von Einzelbäumen auf den privaten Grundstücksflächen
7. Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Unzulässigkeit von baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche nördlich der geschützten Naturdenkmäler
8. Ergänzung der textlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 zur Unterscheidung der öffentlichen und privaten Maßnahmen
9. Präzisierung des Standorts der anzupflanzenden Laubbäume im öffentlichen Straßenraum
10. Korrektur der Flurstücksbezeichnungen in der zeichnerischen Darstellung und Präzisierung der Flurstücksbezeichnungen in der Begründung
11. Ergänzung der Begründung bezüglich Wasser- und Kanalanschlussbeiträge sowie Korrigierung der Straßenbezeichnungen in der Begründung

## **10. Eingeflossene Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung**

1. Ergänzung der Begründung zu Punkt 7.3 Altlasten bezüglich der Vermeidung von Gefährdungen aufgrund einer nicht auszuschließenden Belastung von Wasser im Boden
2. Aufnahme eines textlichen Hinweis in den Bebauungsplan zur Information der Unteren Bodenschutzbehörde bei Kenntnis einer baulichen Inanspruchnahme der Flurstücke 2389 und 2416

Meschede, 26.09.2002

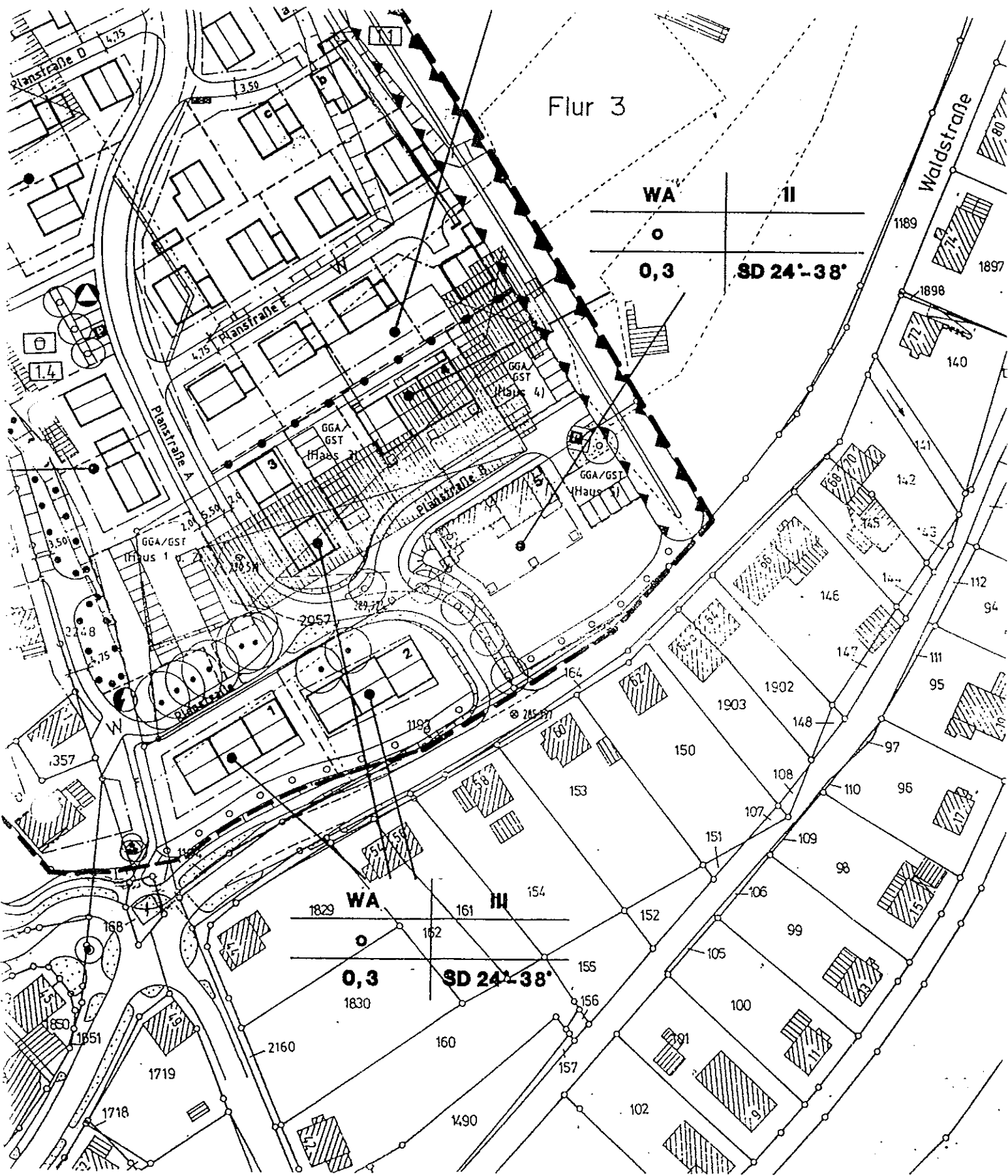
Stadt Meschede  
Fachbereich Planung und Bauordnung  
Im Auftrag

*gez. Martin Dörtelmann*

Martin Dörtelmann  
Fachbereichsleiter



Anlage 1



Auszug aus dem rechtskräftigen  
Bebauungsplan Nr. 101 Alte Ziegelei