

Stadt Meschede

Bebauungsplan Nr. 112 "Hainberg"

Begründung

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Inhalt:

Vorbemerkungen

1. Anlaß der Planaufstellung
2. Lage des Plangebietes, Räumlicher Geltungsbereich
3. Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung
4. Zielvorstellungen für den Bebauungsplan
5. Verkehrliche Erschließung
6. Bebauung
7. Gemeinbedarfseinrichtungen
8. Baugestalterische Festsetzungen
9. Ver- und Entsorgung, Wasserschutz
10. Grünordnung und Landschaftsschutz
11. Denkmalschutz
12. Immissionsschutz
13. Altlasten
14. Kosten
15. Realisierung
16. Eingeflossene Anregungen und Bedenken aus der Anhörung
17. Eingeflossene Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung

Vorbemerkungen

Die Stadt Meschede ist durch die Entbehrlichkeit des ausgewiesenen Schulstandortes - vorgesehene Ansiedlung der GHS Paderborn, Abteilung Meschede im nordöstlichen Kernstadtbereich - im Februar 1995 über einen Flächentausch mit dem Land NW in den Besitz einer größeren Fläche im Plangebiet gelangt. Aus dieser Fläche wurde der Baptistengemeinde eine Fläche von rund 6000 m² zur Errichtung eines Gemeindezentrums vertraglich zugesichert.

Mit der Absicht, zumindest die stadteigenen Flächen kurzfristig einer Wohnbebauung zuzuführen, wurde 1996 eine städtebauliche Rahmenplanung für das Gebiet zwischen der Autobahn A 46 im Norden, der bestehenden Wohnbebauung im Osten, der Bahnlinie Hagen - Warburg im Süden und dem Gewerbegebiet Enste im Westen erarbeitet. Hierbei wurden u. a. die Rahmenbedingungen für das Wohngebiet und dessen räumliche und städtebauliche Einbindung in den Gesamtraum geklärt. Der städtebauliche Rahmenplan wurde am 26.09.1996 durch den Rat der Stadt Meschede als Selbstbindungsplan beschlossen. Auf der Grundlage des Rahmenplanes wurden für das geplante Wohngebiet vier städtebauliche Entwürfe erstellt, von denen die Variante A mit einigen Modifikationen am 20.02.1997 vom Bau- und Planungsausschuß zustimmend zur Kenntnis genommen wurde. Dieses Konzept war Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes.

Der Rat der Stadt Meschede hat am 26.06.1997 den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 "Hainberg" gefaßt. Die Zielsetzung und die Inhalte der Planung wurden am 30.06.1997 in einer Bürgerinformationsveranstaltung im Vorfeld bzw. als Auftakt des förmlichen Bebauungsplanverfahrens vorgestellt und zur Diskussion gestellt. Die Anhörung der Bürger erfolgte nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr 9 vom 25.07.1997 bis zum 05.09.1997. Gleichzeitig wurde die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. In seiner Sitzung am 07.05.1998 hat der Rat der Stadt Meschede über die in der Anhörung vorgetragenen Anregungen und Bedenken beraten sowie die öffentliche Auslegung des überarbeiteten Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgte nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 8 vom 11.05.1998 vom 19.05.1998 bis zum 18.06.1998 (einschl.). In seiner Sitzung am 23.06.1998 hat der Rat der Stadt Meschede über die während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen und Bedenken beraten und den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

1. Anlaß der Planaufstellung

In der Kernstadt Meschede besteht seit Jahren ein dringender Bedarf an Baugrundstücken für den Wohnungsbau, vor allem für Eigenheime. Reserven in Bauflächen und bestehenden Bebauungsplangebietem stehen im Kernstadtbereich nur noch unzureichend zur Verfügung.

Den deutlichen Mangel an Baugrundstücken in der Kernstadt Meschede zeigen auch die aktuellen Zahlen zur Grundstückspreisentwicklung im Hochsauerlandkreis, wonach die Stadt Meschede eine Spitzenstellung bei den Grundstückspreisen für Wohnbauland einnimmt. Die Stadt Meschede will daher über die Bereitstellung ihrer eigenen Flächenpotentiale für eine Wohnbebauung das Angebot gezielt erhöhen, das

Hochpreisniveau dämpfen und insbesondere bezahlbares Bauland für ansiedlungswillige Familien in Innenstadtnähe schaffen.

Neben der Wohnbebauung sollen des weiteren Standorte für ein Gemeindezentrum der Baptistengemeinde sowie für einen Kindergarten und einen Kinderspielplatz gesichert und für eine kurzfristige Errichtung planungsrechtlich vorbereitet werden. Der Baptistengemeinde wurde im Zuge des oben genannten Flächentausches bereits eine Teilfläche im Plangebiet zugesichert. Aufgrund der kurzfristigen Schließung eines Kindergartens im nordwestlichen Kernstadtbereich besteht des weiteren ein erheblicher Bedarf an Kindergartenplätzen, der im Plangebiet über die Errichtung eines Drei- bzw. eventuell Vier-Gruppen-Kindergartens befriedigt werden soll.

2. Lage des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich

Die zur Wohnbaulandausweisung vorgesehene Freifläche im nordwestlichen Kernstadtbereich befindet sich in westlicher Fortsetzung der Wohnbebauung entlang der Straßen Galiläer Weg und Am Hainberg sowie südlich der Straße Im Schlahbruch und wird im Südwesten durch die Waldflächen des Hainbergs begrenzt. Die Straßen Im Schlahbruch und Galiläer Weg dienen dem Gebiet als äußere Erschließungsstraßen, wobei das Plangebiet bereits in Randbereichen über diese Straßen erschlossen ist.

Trotz der Kernstadtrandlage sind sowohl die Innenstadt als auch alle erforderlichen Infrastruktureinrichtungen gut zu erreichen. Eine Grundschule sowie weiterführende Schulen befinden sich in fußläufiger Entfernung. Auch die Nähe zum Arbeitsplatzschwerpunkt Gewerbegebiet Enste muß unter dem Aspekt des Zusammenführens von Wohnen und Arbeiten als positiv angesehen werden.

Die topografischen Rahmenbedingungen (Hangneigung) sind trotz des etwas steileren Geländes im südlichen Plangebietsbereich im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung im allgemeinen als gut zu bezeichnen. Lediglich im südwestlichen Randbereich zum Hainberg besteht eine weniger vorteilhafte, leichte Nordhanglage.

Die Flächen im Plangebiet werden bis auf die vorhandenen Straßenflächen ausnahmslos landwirtschaftlich genutzt. Nur eine Teilfläche zwischen dem Waldbereich Hainberg und der Bebauung an der Straße Am Hainberg wird derzeit aufgrund einer temporären Flächenstillegung nicht bewirtschaftet und liegt zur Zeit brach.

Die Begrenzung des Plangebietes ergibt sich im wesentlichen aus den vorhandenen topographischen Gegebenheiten (Straßen, Waldflächen). Lediglich im Westen muß der Ortrand neu definiert werden. Die Plangebietsgrenzen stellen sich wie folgt dar:

- im Norden: Durch die nördliche Grenze der Straße Im Schlahbruch
- im Westen: Durch eine ca. 60 m westlich des Abzweigs nach Enste in nord-/südlicher Richtung von der Straße Im Schlahbruch bis zu den Waldflächen des Hainbergs verlaufende Grenze
- im Osten: Durch die östliche Grenze der Straße Galiläer Weg und die westliche Grenze der bebauten Grundstücke an der Straße Am Hainberg
- im Süden: Durch die forstwirtschaftlich genutzten Flächen des Hainbergs

Das Bebauungsplangebiet ist insgesamt ca. 12,3 ha groß. Im einzelnen gehören folgende Flurstücke zum Plangebiet:

Gemarkung Meschede Stadt, Flur 3,

Flurstücke 1076, 1090, 2004, 2023, 2024, 1341, 1315, 1340, 1306, 1304, 594
und

Gemarkung Meschede Land, Flur 5,

Flurstücke 460, 433, 654, 457, 270, 206, 207, 618, 617, 312, 151, 619, 221, 257, 319.

3. Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Meschede ist die Fläche überwiegend als Fläche für einen Schulstandort dargestellt. Im südlichen und südwestlichen Teil des Änderungsbereiches sind Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. In nordsüdlicher Richtung wird der Änderungsbereich zentral durch eine 110 KV-Hochspannungsfreileitungstrasse und eine parallel verlaufende unterirdische Gashochdruckleitung geschnitten, welche im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Der nordöstliche Teil des Änderungsbereiches ist als Wasserschutzgebiet ausgewiesen.

Da die v.g. Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes nicht mit den planerischen Zielvorstellungen konform gehen, ist neben der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Rat der Stadt Meschede hat daher in seiner Sitzung am 26.06.1997 parallel die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Einleitung des Änderungsverfahrens beschlossen. Das Änderungsverfahren gem. BauGB zur 24. FNP-Änderung wurde ab dem Offenlegungsbeschuß unabhängig vom Bebauungsplanverfahren weitergeführt. Der Rat der Stadt Meschede hat in seiner Sitzung am 07.05.1998 den abschließenden Beschluß zur 24. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Meschede gefaßt.

Der Änderungsentwurf des Flächennutzungsplanes stellt für den Großteil des Änderungsbereiches Wohnbaufläche dar. Des weiteren sind Standorte für Gemeinbedarfseinrichtungen, wie eine Kirche bzw. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Baptistengemeinde) und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindergarten) ausgewiesen. Im zentralen Bereich ist ein Kinderspielplatz vorgesehen. Der südliche Teil des Plangebietes im Übergang zu den Waldflächen am Hainberg ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Die 110 kV-Hochspannungsfreileitungstrasse inklusive Schutzstreifen und die unterirdische Gashochdruckleitung inklusive Schutzstreifen sind weiterhin unverändert dargestellt. Die Wasserschutzzonen des Wasserschutzgebietes Stockhausen wurden aktualisiert.

Seitens der Bezirksplanungsbehörde und der beteiligten Fachdezernate der Bezirksregierung Arnsberg wurden in einem informellen Gespräch zur Erörterung der planerischen Zielvorstellungen der Stadt Meschede zum Wohngebiet Hainberg am 13.11.1996 keine grundsätzlichen Bedenken im Hinblick auf die landesplanerische Anpassung gegenüber den beabsichtigten Planungen der Stadt geäußert.

Mit Schreiben vom 11.09.1997 hat die Bezirksregierung mitgeteilt, daß gegenüber der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes keine landesplanerischen Bedenken bestehen und die 24. Änderung somit an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepaßt ist.

4. Zielvorstellungen für den Bebauungsplan

Der Nachfrage der Bauland- und Wohnungssuchenden folgend, sollen durch den Bebauungsplan "Wohngebiet Hainberg" im Anschluß an das östlich gelegene Wohngebiet die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen insbesondere zur Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern geschaffen werden. Lediglich entlang der bestehenden Straßen Galiläer Weg und Im Schlahbruch (ggf. Ansiedlung eines Lebensmittelgeschäftes für die tägliche Versorgung) ist eine leicht verdichtete Bebauung vorgesehen. Der Standort des Gemeindezentrums der Baptistengemeinde ist im Übergangsbereich zum Gewerbegebiet Enste ausgewiesen, der des Kindergartens aufgrund der Mitversorgung für das östlich angrenzende Wohngebiet im zentralen östlichen Plangebietsbereich, mit guter verkehrstechnischer Anbindung an den Galiläer Weg.

Das vorliegende Entwurfskonzept zeichnet sich aus durch eine klare Gliederung des Wohngebietes in einen westlichen und einen östlichen Teil. Trennendes bzw. gliederndes Element ist ein in Nord-Süd-Richtung verlaufender Grünzug, der am südlichen Rand der Wohnbauflächen in eine große Freifläche mündet, die als Übergangsbereich und Pufferzone zum Waldgebiet Hainberg dienen soll.

Der Nord-Süd-Grünzug, welcher die in Nord-Süd-Richtung verlaufende 110 KV-Hochspannungsfreileitung inklusive 38 m Schutzstreifen sowie die parallel verlaufende Gashochdruckleitung mit 8 m Schutzstreifen aufnimmt, soll zur zentralen Grünachse des Wohngebietes werden. In der Grünachse soll ein selbständiges Fußwegesystem geführt werden, welches sowohl kurze fußläufige Verbindungen im Wohngebiet in Ost-West-Richtung als auch eine Nord-Süd-Wegeverbindung vom Sophienweg bis zur mittel- bis langfristig vorgesehenen Wohngebietserweiterung nördlich der Straße Im Schlahbruch vorsieht. Durch das Fußwegesystem sollen auch fußgänger- und kinderfreundliche Vernetzungen der geplanten Infrastruktureinrichtungen im Gebiet (Kindergarten, Kinderspielplatz, öffentlich nutzbare Grünflächen) sichergestellt, sowie Verbindungen zu bestehenden Einrichtungen außerhalb des Gebietes geschaffen werden.

Charakteristisch für das Konzept ist das eindeutige und klare Erschließungssystem, welches für den östlichen wie westlichen Plangebietsteil jeweils eine separate Haupterschließungsstraße vorsieht. Ein Kreuzen des Grünzuges mit einer Erschließungsstraße ist nicht vorgesehen. Die Anbindung des östlichen Plangebietsteils erfolgt vom Galiläer Weg, der westliche Bereich soll von der nördlich verlaufenden Straße Im Schlahbruch (neuer Kreisverkehr im Einmündungsbereich der Breslauer Straße) erschlossen werden. Vorgesehen ist, daß über die Haupterschließungsstraße des westlichen Plangebietsteils eine potentielle Erschließungsmöglichkeit für die westlich an das Plangebiet angrenzende Freifläche offengehalten wird.

Das Wohnen soll überwiegend in kleinen Wohnhöfen an Stichstraßen stattfinden. Während die Wohnhöfe durch freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser geprägt werden, entsteht am Galiläer Weg eine leicht verdichtete Straßenrandbebauung. Geplant sind hier zweigeschossige Einzelwohngebäude mit maximal 6 Wohneinheiten. Der Galiläer Weg, der bislang nur einseitig bebaut ist, erhält so eine prägende räumliche Fassung.

An der Straße Im Schlahbruch südwestlich des Kreisverkehrs sollen durch weniger differenzierte Festsetzungen im Bebauungsplan die Ansiedlungsmöglichkeiten für ein Lebensmittelgeschäft zur täglichen Versorgung verbessert werden.

Die Ausrichtung der Gebäude an den Ost-West-Stichstraßen erfolgt nach Süden. Über das geplante Fußwegenetz haben die Wohnhöfe generell unmittelbaren Zugang zu der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünachse bzw. Zugang zur Grünzone am westlichen Siedlungsrand. In Verbindung mit den angesprochenen Grünzonen und der Eingrünung der Flächen entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze entstehen durchgängige Ost-West-Grünzonen bzw. durch die Gärten voneinander abgeschirmte Nachbarschaften in den Wohnhöfen.

Die Standorte für den Kindergarten und das Gemeindezentrum sind das Ergebnis intensiver Beratungen im Bau- und Planungsausschuß. Das Gemeindezentrum liegt im Nordwesten unmittelbar an der Straße Im Schlahbruch, an der westlichen Plangebietsgrenze im Übergang zum Gewerbegebiet Enste. Hauptgedanke bei dieser Standortfestlegung ist, die potentiellen Immissionen durch den Besucherverkehr für die angrenzende Wohnbebauung möglichst gering zu halten. Der Kindergarten soll östlich der Hochspannungsfreileitungstrasse in westlicher Verlängerung der Straße Heidering errichtet werden, um so eine zentrale Lage in Bezug auf die bestehende östliche Bebauung einnehmen zu können.

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht insgesamt 98 Einfamilienhausgrundstücke für Einzel- oder Doppelhäuser vor. Die Grundstücksgrößen sind sehr differenziert und betragen zwischen 450 und 700 m². Eine flexible Teilung ist jedoch möglich, da es sich bei den geplanten Flurstücksgrenzen nur um Empfehlungen handelt. Somit sind auch Grundstücksgrößen mit max. 400 qm möglich, die die aktuelle Voraussetzung bzw. Grundstücksobergrenze für die Förderung im sozialen Wohnungsbau darstellen. Am Galiläer Weg sind insgesamt 9 Grundstücke für etwas größere Einzelhäuser in Form von Stadtvillen, Zweispännern oder ähnlichen Gebäudeformen vorgesehen. Die Zahl der Wohneinheiten im gesamten Plangebiet wird sich nach überschlägigen Berechnung auf ca. 180 bis 190 Wohneinheiten belaufen.

Zur landschaftsverträglichen Einbindung des Baugebietes und zur Schaffung eines grünen Ortsrandes sind sowohl am westlichen als auch am südlichen Plangebietsrand intensive Eingrünungen auf den privaten Grundstücken vorgesehen.

5. Verkehrliche Erschließung

5.1. Fließender Verkehr

Die äußere verkehrstechnische Erschließung erfolgt über das bestehende Straßennetz östlich und nördlich des Plangebiets (Galiläer Weg und Im Schlahbruch). Diese Straßen haben zwar größtenteils einen guten Ausbaustandard, müssen jedoch insbesondere auf der Plangebietsseite und in den Einmündungsbereichen aus- bzw. umgebaut werden. Die im Bereich der abknickenden Vorfahrtsstraße an der Breslauer Straße bestehende Gefahrensituation, soll durch die Einrichtung eines Kreisverkehrs entschärft werden. Im

Bereich der Einmündung Heidering sind ebenfalls größere Umbaumaßnahmen vorgesehen.

Die Verkehrsbelastung auf den Straßen Galiläer Weg und Im Schlahbruch beträgt nach aktuellen Zählungen vom 22. und 23. April 1997 derzeit ca. 4480 PKW-Einheiten/24 Std. auf dem Galiläer Weg (südlich der Einmündung Breslauer Str.) und ca. 4770 Pkw-Einheiten/24 Std. Im Schlahbruch (westlich der Einmündung Breslauer Str.). Die verkehrliche Tragfähigkeit der Straßen ist demnach auch bei Entwicklung des geplanten Wohngebietes (ca. 180 - 190 WE) und der Ansiedlung der Baptisten Gemeinde langfristig als gesichert anzusehen.

Die Planstraße A schließt in Fortsetzung des Heiderings an den Galiläer Weg an, wobei hierdurch ein neuer Kreuzungsbereich entsteht. Dieser neue Kreuzungsbereich Galiläer Weg / Heidering / Planstraße A ist so auszugestalten, daß eine sichere Fußwegebeziehung insbesondere für Kindergartenkinder zwischen dem neuen Wohngebiet incl. Kindergarten um die Planstraße A und dem bestehenden Wohngebiet um den Heidering entsteht. Hierzu sind im Kreuzungsbereich entsprechende Querungshilfen einzurichten bzw. anzubringen (Ausgestaltung unter Verkehrssicherheitsaspekten).

Der Einfahrtbereich der Planstraße A soll als Trennverkehrsfläche mit Bürgersteigen und in Teilbereichen mit Parkplätzen ausgestaltet werden. Die sich nach Norden bzw. Süden anschließenden Straßenabschnitte mit jeweils in Ost-West-Richtung abzweigenden Stichstraßen sollen hingegen als Mischverkehrsflächen in verkehrsberuhigter Form ausgestaltet werden.

Der westliche Plangebietsbereich erhält seine Anbindung an die Straße Im Schlahbruch im Bereich der Einmündung Breslauer Straße über die Anlage eines neuen Kreisverkehrs. Über diesen Kreisverkehr ist zum einen eine Verbesserung dieser Einmündungssituation sowie gleichzeitig eine Erschließung des westlichen Plangebietsbereiches und zusätzlich eine Erschließung der langfristig vorgesehenen Erweiterungsflächen nördlich der Straße Im Schlahbruch bzw. Breslauer Straße machbar. Der Kreisverkehr soll einen Radius von 17 m haben und ist in der Lage, alle fünf Fahrtrichtungen aufzunehmen und verkehrstechnisch abzuwickeln. Der Gefahrenpunkt der Einmündung Breslauer Straße würde hierdurch wesentlich entschärft und durch den Kreisverkehr würde für den aus Richtung Westen (Gewerbegebiet Enste) kommenden Verkehr eine Verteilungsfunktion in die Innenstadt sowie die bestehenden und geplanten Wohngebiete wahrgenommen. Der Kreisverkehr würde eine erhebliche verkehrsberuhigende Wirkung erzielen und könnte sehr gut als markante städtebauliche Platzsituation und als ein "Tor zur Kernstadt" herausgebildet werden.

Vom Kreisverkehr führt die Planstraße B als Haupteerschließungsast für das westliche Plangebiet annähernd parallel zur Hochspannungsleitung in südliche Richtung in das Plangebiet. Nach ca. 180 m zweigt sie nach Westen ab und endet an der Plangebietsgrenze. Hier ist ggfs. langfristig eine Erweiterung des Wohngebietes Hainberg denkbar, wobei die Planstraße B hierzu eine wichtige Erschließungsfunktion einnehmen könnte. Dieser Haupteerschließungsast soll als Trennverkehrsfläche mit Bürgersteigen und alternierenden Parkplatzflächen ausgebaut werden. Im abknickenden Bereich ist die Herausbildung einer Platzsituation mit entsprechender gestalterischer Ausformung vorgesehen. Von diesem Platzbereich nach Süden setzt sich die Straßenführung in leicht versetzter und reduzierter Ausbauf orm fort. Diese Fläche sowie die jeweils nach Westen

und Osten abzweigenden Stichstraßen sollen als Mischverkehrsflächen in verkehrsberuhigter Form ausgebildet werden.

Die Trennverkehrsflächen und Mischverkehrsflächen mit einer Breite von über 5 m sollen jeweils mit Baumreihen bzw. wechselständig mit Bäumen bepflanzt werden. Die Bäume sollen so angeordnet werden, daß eine verkehrsberuhigende Wirkung erzielt wird.

Eine verkehrstechnische Voruntersuchung für das Plangebiet hat ergeben, daß sich maximale Längsneigungen von 8 % Prozent in einigen wenigen Stichstraßen ergeben, so daß die Erschließung des Plangebietes aus topografischer Sicht als unproblematisch angesehen werden kann. Auch die für die Erschließungsstraßen und Wege erforderlichen Böschungflächen in Form von Abgrabungen oder Anschüttungen können im allgemeinen als gering bezeichnet werden. Die gem. der Voruntersuchung erforderlichen Böschungflächen sind im Bebauungsplan festgesetzt worden.

5.2. Ruhender Verkehr

Innerhalb der Trennverkehrsflächen und der breiteren Mischverkehrsflächen (>5m Breite) ist eine ausreichende Anlage von öffentlichen Parkplätzen geplant (Längsaufstellung). Private Stellplätze, Garagen oder Carports sind auf den jeweiligen Baugrundstücken aus gestalterischen Gründen nur in bestimmten Bereichen zulässig (s. hierzu Kap. 6). Ihr Nachweis wird ggf. im bauaufsichtlichen Verfahren gefordert.

5.3. Fußgängerverkehr

Dem Fußwegesystem kommt vor dem Hintergrund des Herausbildens kurzer Wege im Wohngebiet und zu den angrenzenden Bereichen eine wichtige Bedeutung zu. Das System setzt sich zum einen aus den Ost-West-Wegeverbindungen zusammen sowie aus der zentralen Nord-Süd-Wegeachse, welche in dem zentralen Grünzug geschaffen werden soll.

Die Ost-West-Wegeverbindungen sollen kurze fußläufige Verbindungen zwischen dem westlichen und östlichen Plangebietsteilen und zu den Infrastruktureinrichtungen sicherstellen. Des weiteren werden hierdurch Anbindungen zum Galiläaer Weg und zum westlich angrenzenden Freiraum (ggf. langfristige Wohnsiedlungserweiterung und/oder Nord-Süd-Wegeachse in einem Grünzug) hergestellt. Die zentrale Nord-Süd-Wegeachse stellt eine fußläufige Verbindung zwischen dem Sophienweg und dem Bereich Galiläa her. Die Fußwege haben i.d.R. eine Breite von 2,5m (in den Grünflächen 2m) und sollen mit einer wassergebundenen Oberfläche versehen werden.

5.4. Busverkehr

Ergänzend zu den Bushaltestellen im Bereich der Straßeneinmündungen Am Hainberg bzw. Auf der Heide am Galiläaer Weg sind zur Versorgung des Plangebietes mit dem öffentlichen Personennahverkehr Bushaltestellen an der Straße Im Schlahbruch bzw. Galiläaer Weg im Bereich des Kreisverkehrs vorgesehen. Die maximale Fußwegeentfernung zu diesen Haltestellen liegt aus dem südwestlichen Plangebietsbereich bei ca. 350 m und kann noch als zumutbar angesehen werden. Daneben sollte allerdings eine Verbesserung des Busangebotes (Verdichtung der Linien bzw. der Taktzeiten) im Bereich der Straßen Im Schlahbruch und Galiläaer Weg angestrebt werden.

6. Bebauung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die baulich nutzbaren Flächen werden bis auf die Gemeinbedarfsflächen ausschließlich als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt, um dem Ziel der Schaffung von Wohnbauflächen Genüge zu tun und um dem in der umgebenden Bebauung vorgeprägten Wohngebietscharakter Rechnung zu tragen.

Neben Wohngebäuden sind hier allerdings auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Nutzungen für freie Berufe etc., sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Mit diesem Nutzungsspektrum sind auch auf lange Sicht strukturell notwendige Ergänzungs- und Wohnfolgeeinrichtungen zulässig, ohne daß die Verträglichkeit mit der Wohnnutzung berührt ist. Um andererseits solche Nutzungen dauerhaft auszuschließen, die stadtstrukturell günstiger im Stadtkern oder im Gewerbegebiet untergebracht wären, werden die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.

Die Ansiedlung eines Lebensmittelgeschäftes für die tägliche Versorgung im Plangebiet mit der für ein WA - Gebiet zulässigen maximalen Verkaufsfläche von bis zu ca. 700 qm (sogen. "Nachbarschaftsladen") wird aus nutzungsstruktureller, aus verkehrlicher und aus sozialer Sicht grundsätzlich für sinnvoll erachtet. Der gesamte Bereich der nordwestlichen Kernstadt ist in Bezug auf die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (insbes. Lebensmittel) deutlich unterversorgt. Lediglich im Bereich der Waldstraße gibt es kleinere Versorgungsansätze. Im Nahbereich des Plangebietes und der östlich anschließenden Wohngebiete sind keine Läden zur täglichen Versorgung vorhanden. Somit müssen auch die täglichen Einkäufe in weiter entfernt liegenden Geschäften in den Bereichen Warsteiner Straße, Jahnstraße oder der Innenstadt getätigt werden, was einen erheblichen Raumüberwindungsaufwand zur Folge hat. Die Ansiedlung eines Lebensmittelgeschäftes zur täglichen Versorgung würde dazu beitragen, daß Wege verkürzt und insofern überflüssiger Verkehr vermieden wird. Des weiteren würde hierdurch den nicht mobilen Bevölkerungsschichten die Möglichkeit zum wohnortnahen Einkauf eröffnet werden.

Vor diesem Hintergrund sollen im Bereich südwestlich des geplanten Kreisverkehrs die Ansiedlungsvoraussetzungen für einen derartigen Betriebstyp über entsprechende Festsetzungen (Grundflächenzahl, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, etc.) verbessert werden.

Um den erwünschten Charakter des Gebietes als Einfamilienhausgebiet mit gemäßiger Wohndichte langfristig zu sichern und städtebaulich unerwünscht große Baukörper zu vermeiden, wurde die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf maximal 2 beschränkt. Lediglich an den Straßen Galiläer Weg und Im Schlahbruch ist in Verbindung mit einer höheren Ausnutzbarkeit der Grundstücke eine höhere Wohndichte vorgesehen. Am Galiläer Weg ist auf den angrenzenden Grundstücken die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal 6 Wohneinheiten begrenzt.

6.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Ausnutzbarkeit der einzelnen Grundstücke wird durch Baulinien, Baugrenzen, die Grundflächenzahl, die maximale Zahl der Vollgeschosse, die Traufhöhe sowie durch die

höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude eingeschränkt. Ziel ist es, dem einzelnen Bauherren grundsätzlich eine größtmögliche Baufreiheit zu gewährleisten. Durch die Umsetzung von städtebaulichen, gestalterischen oder auch ökologischen Zielen bei der Wahl der einzelnen Festsetzungen muß diese Baufreiheit allerdings zwangsläufig eingeschränkt werden.

Da es Ziel ist, das Plangebiet nicht mehr als erforderlich zu versiegeln, soll mit Rücksicht auf die angestrebte Durchgrünung des Plangebietes eine Verdichtung nur in eingeschränktem Maße erfolgen. Von der maximal zulässigen Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gemäß § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung wurde deshalb im Großteil des WA-Gebietes abgewichen und die GRZ auf 0,3 festgesetzt. Trotz dieser Verringerung ist die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke für Einzel- oder Doppelhäuser für die einzelnen Bauherren noch ausreichend. Lediglich im Bereich der geplanten verdichteteren Bebauung an den Straßen Galiläer Weg und Im Schlahbruch ist die maximal zulässige GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Großteil des Plangebietes auf ein Vollgeschoß begrenzt, wobei jedoch bei Hanglagen der Grundstücke ausnahmsweise ein zweites Vollgeschoß im Untergeschoß zugelassen werden kann. Dies wird jedoch nur im südlichen Plangebietsbereich der Fall sein. In Verbindung mit der Traufhöhenfestsetzung von maximal 3,75 m (am höchsten Punkt bergseits) wird sichergestellt, daß keine städtebaulich unerwünscht großen Baukörper entstehen. Ausnahme ist zum einen der Bereich am Galiläer Weg, wo eine maximal zweigeschossige Bauweise bei einer maximalen Traufhöhe von 6 m festgesetzt worden ist, und zum anderen der Bereich an der Straße Im Schlahbruch, wo mit Blick auf die ggf. erfolgende Ansiedlung eines Lebensmittelgeschäftes bei einer maximal eingeschossigen Bauweise eine maximale Traufhöhe von 4,50 m festgesetzt wurde.

In Verbindung mit der Geschossigkeit und der GRZ ist im gesamten Plangebiet eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Allerdings ist die in den eingeschossigen Bereichen vorgesehene GFZ von 0,6 nur für den Fall der vorgenannten ausnahmsweisen Zweigeschossigkeit von Bedeutung.

Bis auf den Bereich am Galiläer Weg, hier sind zur Vermeidung von übergroßen Baukörpern nur Einzelhäuser zulässig, und den Bereich an der Straße Im Schlahbruch, hier ist wegen der potentiellen Ansiedlung eines Lebensmittelgeschäftes lediglich eine offene Bauweise festgesetzt, sind in Anlehnung an die angrenzenden städtebaulichen Strukturen im gesamten Plangebiet im Rahmen der offenen Bauweise Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Zur Erreichung der beabsichtigten Wohnhofsituationen ist es erforderlich, die Gebäudestellung durch versetzte Baugrenzen zu bestimmen. Baulinien sind lediglich im westlichen Plangebietsbereich in den Randzonen der geplanten Platzsituation festgesetzt. Sie sollen an dieser Stelle zu einer klaren Raum- und Platzbildung beitragen. Im Bereich südwestlich des Kreisverkehrs sind an der Straße Im Schlahbruch zur flexibleren Grundstücksausnutzung (denkbare Ansiedlung eines Lebensmittelgeschäftes) keine inneren Baugrenzen vorgesehen.

Die Abstände der überbaubaren Grundstücksflächen zu den südlich angrenzenden Waldflächen des Hainbergs betragen mind. 40m und sind zur Vermeidung gegenseitiger Gefahren und einer übermäßigen Verschattung der Wohnbaugrundstücke als ausreichend anzusehen.

6.3. Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen

Zur besseren gestalterischen Einordnung von Stellplätzen, Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen sind diese im gesamten Wohngebiet - ausgeschlossen die Randbereiche an den Straßen Galläer Weg und Im Schlahbruch - zwischen der Straßenbegrenzungslinie oder einem festgesetzten Fuß-/Radweg und der ihnen zugewandten Baulinie oder Baugrenze unzulässig. Die negative visuelle Beeinträchtigung des öffentlichen Raumes durch insbesondere im seitlichen Bauwuchsbereich an die Straßenbegrenzungslinien heranrückende Garagen, Carports, etc. soll somit vermieden werden.

Im Bereich der Bebauung an den Straßen Galläer Weg und Im Schlahbruch sind Stellplätze, Garagen und Carports nur in den überbaubaren Grundstücksflächen oder zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der ihr zugewandten vorderen Baugrenze zulässig, um hierdurch Belastungen durch parkende Fahrzeuge aus dem ruhigeren Innenbereich fernzuhalten. Zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie haben diese Anlagen jedoch aus gestalterischen Gründen mindestens einen Meter Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Diese Abstandsfläche ist zu begrünen. Zur Einrichtung zusammenhängender Grünstreifen sind des weiteren Nebenanlagen in diesem Bereich nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf den Grundstücken, auf denen Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt sind (Gemeindezentrum Baptisten, Kindergarten), ist die Errichtung von Stellplätzen zur Vermeidung von Belastungen für die benachbarte Wohnbebauung nur auf den festgesetzten Gemeinschaftsstellplätzen zulässig. Im Bereich des geplanten Baptisten Gemeindezentrums gilt diese Einschränkung auch für Garagen, Carports und Nebenanlagen.

7. Gemeinbedarfseinrichtungen

Für das Gemeindezentrum der Baptisten wurde am nordwestlichen Plangebietsrand im Übergang zum Gewerbegebiet Erste eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt. Die Zufahrt zum Gemeindezentrum soll ausschließlich von der Straße Im Schlahbruch erfolgen, wozu über entsprechende Ein- bzw. Ausfahrtsregelungen im Bebauungsplan ein konkreter Einfahrtsbereich festgesetzt wurde. Hierdurch sollen verkehrlich bedingte Immissionsbelastungen induziert durch das Gemeindezentrum vom Wohngebiet ferngehalten werden.

Das Gelände für das vorgesehene Gemeindezentrum ist untergliedert in eine große Gemeinschaftsstellplatzanlage sowie ein großes Baufeld für die geplante Kirche nebst Nebengebäuden und eine kleinere Baufläche für weitere ergänzende Einrichtungen des Gemeindezentrums. Zur gestalterischen Einbindung des Gemeindezentrums ist eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt, wobei zusätzlich die maximale Firsthöhe im Bereich der geplanten Kirche auf 15 m und die maximale Traufhöhe im Bereich der geplanten Erweiterungsbauten auf 6 m festgesetzt ist. Um für das Hauptgebäude des Gemeindezentrums im Hinblick auf die Ausgestaltung des Traufenbereiches einen entsprechenden Gestaltungsspielraum offenzuhalten, wird die Festsetzung der Firsthöhe gegenüber der Traufhöhenfestsetzung vorgezogen.

Zum westlichen Plangebietsrand sowie zu den angrenzenden Wohnbauflächen soll das Gemeindezentrum stark eingegrünt werden. Hierzu ist eine private Anpflanzungsfläche festgesetzt. Der ausgewiesene Fußweg in Verlängerung der nordwestlichsten Stichstraße soll die Verbindung von der Planstraße B bzw. dem Wohngebiet zum Gemeindezentrum gewährleisten.

Der geplante Kindergarten wird unmittelbar von der Planstraße A aus über eine Wendeanlage erschlossen. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche soll eine möglichst flexible Ausnutzung des Kindergartengrundstückes garantieren. Über die Festsetzungen maximal zweigeschossig und Traufhöhe maximal 6 m soll zum einen eine gute Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht werden und zum anderen eine städtebauliche Einfügung in das Wohngebiet garantiert werden. Stellplätze sollen ausschließlich auf den dafür vorgesehenen Gemeinschaftsstellplatzflächen direkt anliegend an der Wendeanlage errichtet werden.

8. Baugestalterische Festsetzungen

Die baugestalterischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen beschränken sich auf wenige Rahmenfestsetzungen, mit denen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die landschafts- und regionaltypische Bauweise und Materialauswahl gesichert werden soll. Die Gestaltungsvorschriften sind gem. § 86 Abs. 4 BauO NW als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Als wesentliche Gestaltungsprinzipien wurden festgesetzt:

- Zur Dachgestaltung als wichtiges städtebauliches Element wird für die Wohnbauflächen einheitlich das Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 35 und 45° für das Hauptdach festgesetzt. Ausnahmsweise zulässig sein sollen Krüppelwalmdächer, soweit diese eine Abwalmung von maximal 1/4 der Giebelhöhe aufweisen und insofern die Charakteristik eines Satteldaches überwiegend erhalten bleibt. Für Nebenfirste ist eine um plus / minus 5° abweichende Dachneigung zulässig. Für sonstige untergeordnete Gebäudeteile, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind keine Dachformen oder -neigungen vorgeschrieben.

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.

- Die Dachüberstände sollen sowohl traufseitig als auch am Giebel (Ortgang) maximal 0,70 m betragen, wobei größere Dachüberstände im Bereich von Balkonen, Terrassen und Hauseingängen zulässig sind.

- Nebenfirste oder Zwerchhäuser sollen sich deutlich dem Hauptfirst unterordnen und sind daher nur bis zu einer Länge bzw. Breite von maximal 50 % des Hauptfirstes zulässig. Dachaufbauten sind nur als Schleppgauben oder Einzelhäuschen mit mindestens 20 % Dachneigung zulässig. Zur Unterordnung in die Dachfläche soll die Länge der Dachaufbauten maximal 2/3 der traufseitigen Dachlänge betragen und der Abstand vom Ortgang mind. 2m sowie von der Traufe mind. 1m betragen.

- Für die Dacheindeckung ist nur schieferfarbenes (anthrazitfarbenes) Material zulässig.
- Die Festsetzungen zur Traufhöhe und zur Firsthöhe wurden bereits in Kap. 6.2. und 7 erklärt.
- Drenpel sind bei eingeschossiger Bebauung gemessen vom Schnittpunkt der Außenwand - Oberkante Rohdecke des Dachgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt Außenwand - Unterkante Sparren bis zu einer Höhe von 75 cm zulässig. Bei zweigeschossiger Bebauung sind Drenpel bis zu einer Höhe von 50 cm bei gleichen Bemessungskriterien zulässig. Die Gemeinbedarfsflächen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- Die Außenhaut (Wandfläche) der Gebäude ist nur zulässig mit weißfarbenem Putz oder unglasierten, weißfarbenen Klinkerflächen sowie mit konstruktivem Holzfachwerk incl. weißfarbener Ausfachungen. Zur Förderung von ökologischen Bauweisen sind im Wohngebiet Hainberg auch massive Holzhäuser zulässig. Giebel- und Teilwandflächen können in schieferfarbenem Material oder naturfarbener senkrechter Holzverbretterung ausgeführt werden.
- Die Fassaden von Doppelhäusern sind zum Zwecke einer verträglichen Ausgestaltung gestalterisch aufeinander abzustimmen.
- Zur Vermeidung von visuellen Beeinträchtigungen des öffentlichen Raumes und von zu intensiven Abgrenzungen der Privaträume dürfen entlang der Straßenbegrenzungslinien und der Fußwege Mauern oder Holz- bzw. Drahtzäune maximal 80 cm hoch sein. Hierdurch wird die visuelle Durchlässigkeit des Wohngebietes gefördert.
- Die sonstigen unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 4 Bauordnung Nordrhein-Westfalen gärtnerisch zu gestalten.

9. Ver- und Entsorgung, Wasserschutz

Das zukünftige Baugebiet wird an die Stromversorgung der VEW angeschlossen. Der Bau der erforderlichen 10 KV - Umspannstation kann am festgesetzten Standort nördlich des Kinderspielplatzes erfolgen. Die Gasversorgung wird ebenfalls durch die VEW sichergestellt. Die Wasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk der Stadt Meschede.

Die vorhandenen Hauptversorgungsleitungen der VEW-Energie AG (110 KV-Freileitung (incl. der Maststandorte), Erdgasleitung 200 DN Ltg. Nr. 6074 und Erdgasleitung 150 DN Ltg. Nr. 6077 entlang der Straße "Im Schlahbruch") werden incl. der jeweiligen Schutzstreifen im Bebauungsplan festgesetzt. Im Bereich der Maststandorte und der Schutzstreifen sind zur Verbesserung der Zugänglichkeit, zur Sicherstellung der notwendigen Arbeitsräume und zur Einhaltung der erforderlichen Abstände zu den Leiterseilen einschränkende Festsetzungen bzgl. der zulässigen baulichen Anlagen und Bepflanzungen getroffen worden. Die Rechte der VEW Energie AG auf den durch die Hochspannungsfreileitung in Anspruch genommenen Flächen incl. Schutzstreifen durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten i.S.v. § 1090 BGB sind nach Ausparzellierung

der entsprechenden öffentlichen und privaten Flächen gem. Bebauungsplan auf die neuen Flurstücke zu übertragen.

Bedingt durch die topografische Situation im Plangebiet muß der nordwestliche Teil des Plangebietes nach Norden und der südöstliche Plangebietsbereich nach Süden entwässert werden. Eine Versickerung von Niederschlagswasser, wie der § 51a LWG NW vordringlich fordert, kann aufgrund der geologischen Beschaffenheit des Bodens nicht im Plangebiet oder der näheren Umgebung erfolgen. Anhand von punktuellen Schürfungen wurde durch den Fachbereich Tiefbau und Verwaltung am 22.05.1997 festgestellt, daß der Felshorizont bereits in ca. 60 bis 80 cm Tiefe unter der Oberfläche ansteht. Zudem ist der Oberboden stark verlehmt und insofern für eine Versickerung ungeeignet.

Eine Beseitigung des unbelasteten Regenwassers sollte, da eine Versickerung nicht möglich ist, gemäß § 51 a des Landeswassergesetzes Nordrhein-Westfalen möglichst über eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer erfolgen. Für den Bereich des nordwestlichen Plangebietes ist dies über den kleinen Vorfluter im Bereich des ehemaligen Klosters Galiläa möglich. Das Schmutzwasser aus dem nordwestlichen Plangebietsbereich soll den bestehenden Schmutzwasserkanälen im Bereich des Gewerbegebietes Enste oder dem parallel des vorgenannten Vorfluters verlaufenden Schmutzwasserkanal zugeführt werden.

Die Entwässerung des südöstlichen Plangebietsbereiches wird über den im Sophienweg verlaufenden Mischwasserkanal erfolgen müssen. Die Ausbildung eines Trennsystems für diesen Plangebietsbereich erscheint als nicht sinnvoll und wirtschaftlich nicht tragbar. Um das Regenwasser in die Ruhr als nächstgelegenen offenen Vorfluter direkt einleiten zu können, müßte ein neuer Kanal u.a. mit Querung der DB AG - Strecke gebaut werden. Somit kommt für diesen Bereich der § 51 a Abs. 4 des Landeswassergesetzes Nordrhein-Westfalen zur Anwendung. Danach ist von der Verpflichtung nach § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen das Niederschlagswasser ausgenommen, das aufgrund einer nach bisherigen Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Die festgesetzten Wasserschutzzonen III A und III B des Wasserschutzgebietes Stockhausen sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. Auf die Genehmigungspflicht für die in den §§ 3 und 4 der Wasserschutzgebietsverordnung Stockhausen vom 08.10.1988 aufgeführten baulichen Anlagen und Maßnahmen wird ebenso wie auf die Möglichkeit der Beantragung einer generellen Genehmigung hingewiesen.

Soweit möglich, sollen die anfallenden Bodenmassen zur Profilierung von Bodenflächen im Plangebiet verwandt werden. Die im Plangebiet nicht verwertbaren Boden- und Bauschuttmassen werden zur planfestgestellten Deponie verbracht.

10. Grünordnung und Landschaftsschutz

10.1 Öffentliche Grün- und Freiflächen/Spielplatz

Zur Versorgung des geplanten Wohngebietes mit Spielflächen für Kinder ist zentral im Plangebiet ein Kinderspielplatz festgesetzt. Über die zentrale Nord-Süd-Grünachse,

welche ebenfalls öffentlich nutzbar sein soll, soll der Kinderspielplatz auch für Kinder gefahrlos erreichbar sein. Die sich den Wohnbauflächen südlich anschließende Freifläche im Übergang zu den Waldflächen soll wie bisher im Winter teilweise als Rodelhang genutzt werden können.

10.2. Grünordnungskonzept, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Das Baugebiet Hainberg soll auf jetzt noch landwirtschaftlich genutzten Flächen entstehen. Zum größten Teil handelt es sich dabei um intensiv genutztes Ackerland, lediglich im südlichen Teilbereich entlang der Waldflächen und zwischen den Waldflächen und der Bebauung an der Straße Am Hainberg sind Flächen temporär einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung entzogen worden und liegen im Zuge des Flächenstilllegungsprogrammes brach. Im Südwesten grenzt das Plangebiet an das mit Laubwald bestockte Naturschutzgebiet Hainberg. Zwischen dem Plangebiet und dem Naturschutzgebiet liegt teilweise noch ein Fichtenforst.

Das Grünkonzept für das Plangebiet sieht als zentrales Element eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünachse im Bereich der Hochspannungsfreileitungstrasse vor. Diese Fläche soll zur Aufnahme von fußläufigen Wegeverbindungen und zur Gliederung des Wohngebietes dienen. Die Fußwege sollen mit einer wassergebundenen, versickerungsfähigen Oberfläche angelegt werden. Soweit die Gasleitungs- und Hochspannungsfreileitungstrasse es zulassen, sind standortgerechte heimische Straucharten mit niedriger Wuchshöhe auf mindestens 20 % der Fläche zu pflanzen. Die Pflanzung sollte möglichst in Gruppen- oder Reihenpflanzungen erfolgen. Eine dauerhafte Pflege und Erhaltung der Pflanzungen ist sicherzustellen. Die übrigen Freiflächen des Grünzuges sollen als extensive Wiese angelegt werden.

Im südlich angrenzenden Bereich im Übergang zum Waldgebiet des Hainbergs soll eine naturnahe Wiesenfläche mit extensiver Bewirtschaftung entstehen, die auch die heute bereits erfolgende Rodelnutzung temporär im Winter ermöglicht. Lediglich in den Randzonen, insbesondere im Übergang zu den privaten Grundstücksflächen sollen Gehölzanzpflanzungen als Gruppenpflanzungen erfolgen. Die Pflanzungen sollen 5 % der gesamten Fläche ausmachen und mit standortgerechten heimischen Baum- und Straucharten erfolgen. Im Bereich der Schutzstreifen der 110 KV Freileitung und der Gasleitungen sind lediglich Straucharten mit niedriger Wuchshöhe zugelassen.

Auch hier ist eine dauerhafte Pflege und Erhaltung zu gewährleisten. Aufgenommen werden soll in dieser Grünfläche eine Nord-Süd-Fußwegeverbindung vom Sophienweg zum Baugebiet bzw. zum zentralen Grünzug. Der Fußweg soll ebenfalls mit einer wassergebundenen, versickerungsfähigen Oberfläche angelegt werden.

Entlang der vorhandenen Waldflächen soll ein gestufter, reichstrukturierter Waldsaum aufgebaut und dauerhaft unterhalten werden. Dieser Waldsaum soll als Übergangsbereich zwischen den Wiesenflächen und den vorhandenen Forstflächen dienen.

Am westlichen Plangebietsrand im Übergang von der geplanten Wohnbebauung zur freien Landschaft, im südlichen Übergangsbereich von der Wohnbebauung zu den geplanten Wiesenflächen und im Übergang der Randzonen des geplanten zentralen Grünzuges zur Wohnbebauung sind auf den privaten Grundstücksflächen Pflanzstreifen vorgesehen. Diese Flächen sollen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen dienen und sind ebenfalls dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Pflanzungen sollen als mehrreihige Reihenpflanzungen angelegt werden.

Die Herausbildung einer dichten Heckenstruktur ist anzustreben. Die Pflanzungen sollen insbesondere im westlichen und südlichen Bereich der Herausbildung eines eingegrünter Ortsrandes dienen. Der westlichen Randpflanzung kommt zudem die wichtige Funktion einer Windschutzpflanzung zu. Im Bereich der Schutzstreifen der 110 KV Freileitung und der Gasleitungen sind lediglich Straucharten mit niedriger Wuchshöhe zugelassen.

Zusätzlich zu diesen flächenhaften Pflanzfestsetzungen sind im Bebauungsplan folgende weitere Festsetzungen für den öffentlichen und privaten Raum vorgesehen:

- Möglichst weitgehende Erhaltung der vorhandenen Birken im Bereich der Straßen Im Schlahbruch und Galiläer Weg sowie partielle Ergänzung der Bepflanzungen;
- Im Bereich der neuanzulegenden Straßen sollen insgesamt mindestens 40 hochstämmige Laubbäume gepflanzt werden;
- Auf den Gemeinschaftsstellplatzanlagen und allen Stellplatzanlagen mit mehr als 7 Stellplätzen ist pro 4 angefangene Stellplätze ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen;
- Auf den einzelnen Baugrundstücken ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen;
- Insbesondere die problematischen Stellplatzanlagen des Gemeindezentrums der Baptisten und eines möglichen Lebensmittelgeschäftes sollen durch die vorgesehene Bepflanzung sowie durch die Festsetzung, daß die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen sind, gestalterisch und ökologisch verträglich ausgeformt werden. Zur Vermeidung übergroßer Versiegelungsflächen sind sowohl die Gemeinschaftsstellplätze, ausgenommen die Fahrlächen und Zufahrten, als auch die privaten Stellplatzflächen und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen (poröses Pflaster, Schotterrasen, ...).

10.3. Ermittlung des Kompensationsumfangs

Sind gemäß § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach § 1 a i.V.m. § 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu entscheiden. Im Rahmen der Bebauungsplanung muß demnach eine detaillierte Aufnahme und Beschreibung der betroffenen Flächen sowie eine Bilanzierung der vorgesehenen Eingriffe mit Aussagen über eine mögliche Vermeidung, Minderung, Ausgleich oder Ersatz konkret im Rahmen von Festsetzungen erfolgen.

Durch die Realisierung der geplanten Wohnbebauung, der Gemeinbedarfseinrichtungen sowie der Infrastrukturmaßnahmen werden Eingriffe und Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt ausgelöst. Die Eingriffe bestehen in der teilweisen Versiegelung des Bodens, der teilweisen Beseitigung des allerdings nur marginalen Bewuchses und dem damit verbundenen teilweisen Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere, welche nicht vermieden werden können. Durch die Wahl des Erschließungssystems und div. Festsetzungen (z.B. GRZ 0,3) wird versucht, die Eingriffe auf das notwendige Maß zu beschränken. Des weiteren sollen durch die im Rahmen des Grünordnungskonzeptes genannten Maßnahmen i.S.v. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dazu dienen, die zu erwartenden Eingriffe und Beeinträchtigungen zu kompensieren und zu mindern.

Bilanzierung der Biotoppunkte vor und nach Beendigung des Eingriffs:
 Nachfolgend erfolgt eine Bilanzierung des ökologischen Gesamtwertes. Hierbei wird die Gesamtheit der Biotoppunkte vor Beginn des Eingriffs der Gesamtheit der Biotoppunkte nach Beendigung des Eingriffs unter Berücksichtigung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenübergestellt. Die Eingriffsbewertung erfolgt gem. eines vom Hochsauerlandkreis entwickelten Bewertungsverfahrens i.d.F. vom 15.02.1996 auf der Grundlage von Biotop-Typen-Listen.

1. Biotoppunkte vor dem Eingriff

Fläche(ha)	Biotoptyp	Wertfaktor	Biotoppunkte
0,9040	Nr.1 Straße	0	-
8,9370	Nr. 9 Acker in intensiver Nutzung	3	26,81
2,5100	Nr. 15 Ackerstilllegungsflächen ohne wirtschaftliche Nutzung	4	10,04
			36,85

Die entlang der Straßen Galiläer Weg und Im Schlahbruch vorhandenen Birkenreihen sowie die geringfügigen seitlichen Böschungflächen entlang dieser Straßen wurden nicht näher bei der Straßenfläche ausdifferenziert. Die Birken können größtenteils erhalten werden. Entfallende Bäume sollen neu angepflanzt werden. Die vorhandenen seitlichen Böschungflächen gehen nach den Straßenvorplanungen in etwa konform mit den vorgesehenen Verkehrsgrünflächen entlang der bzw. in den Straßen und können insofern ebenso vernachlässigt werden.

2. Biotoppunkte nach dem Eingriff

Fläche(ha)	Biotoptyp	Wertfaktor	Biotoppunkte
2,0130	Nr. 1 Straße (Bestand und neu) (incl. Verkehrsgrün wie z.b. im Kreisverkehr)	0	-
0,0720	Nr. 2 Gehwege (neu) außerhalb der Grünflächen (wassergebundene Oberfläche, 2,5m Breite)	1	0,072
0,1420	Nr. 2 Gehwege (neu) innerhalb der Grünflächen (wassergebundene Oberfläche, 2m Breite, erhöhter Wertfaktor aufgrund der Einbindung in die Grünzüge)	2	0,284
0,5610	Nr. 1 Gebäude incl. Garagen, Nebenanlagen, Zufahrten, etc. (neu) (GRZ 0,4: 40% von 1,02 ha + 15 % von 1,02 ha für zusätzliche Versiegelungen)	0	-

(Fortsetzung - Biotoppunkte nach dem Eingriff)			
Fläche(ha)	Biotoptyp	Wertfaktor	Biotoppunkte
0,4590	Nr. 16 Hausgärten (neu) (45% von 1,02 ha)	4	1,836
2,2070	Nr. 1 Gebäude incl. Garagen, Nebenanlagen, Zufahrten, etc. (neu) (GRZ 0,3: 30% von 5,518 ha + 10 % von 5,518 ha für zusätzliche Versiegelungen)	0	-
2,8680	Nr. 16 Hausgärten (neu) (60% von 5,518 ha, abzüglich der festgesetzten privaten Pflanzstreifen (0,443 ha))	4	11,471
0,4880	Nr. 1 Gemeinbedarfsgebäude incl. versiegelter Flächen (Nebenanlagen, Zufahrten, etc.) und Standort 10 KV Umspannstation (neu) (ca. 50% von 0,975 ha)	0	-
0,1950	Nr. 2 Stellplätze Gemeinbedarfseinrichtungen etc. in Drainpflaster (neu) (ca. 20 % von 0,975 ha)	1	0,195
0,1760	Nr. 4 Zierrasen /-gärten der Gemeinbedarfsflächen (neu) (ca. 30 % von 0,975 ha abzgl. der privaten Pflanzstreifen (0,117 ha))	2	0,351
			14,209
Ausgleichsmaßnahmen:			
0,5530	Nr. 24 Private Pflanzstreifen in 3-6m Breite (neu) (Wohnbaugrundstücke und Gemeinbedarfsflächen)	5	2,765
0,4620	Nr. 20 Extensives Grünland (A 1) (neu) (0,72 ha abzgl. Wegeflächen (0,077 ha) und 20% für Anpflanzungen (0,133 ha)	5	2,310
0,1340	Nr. 24 Gering strukturierte Feldgehölze (A 1) (neu) (20% von 0,672 ha)	5	0,672
1,5420	Nr. 20 Extensives Grünland (A 2) (neu) (1,692 ha abzgl. Wegeflächen (0,065 ha) und 5% für Anpflanzungen (0,085 ha), erhöhter Wertfaktor durch die Einbindung in den Bereich Hainberg)	6	9,252
0,0850	Nr. 24 Gering strukturierte Feldgehölze (A 2) (neu) (5% von 1,692 ha, erhöhter Wertfaktor durch die Einbindung in den Bereich Hainberg)	6	0,507

(Fortsetzung - Biotoppunkte nach dem Eingriff)			
Fläche(ha)	Biotoptyp	Wertfaktor	Biotoppunkte
0,3060	Nr. 37 Waldsaum (neu)	7	2,142
0,3900	Nr. 18 Hochstämmige Einzelbäume in Hausgärten (neu) (je angefangene 500 qm 1 Baum, d.h. bei 6,5 ha ca. 130 Bäume x 30 qm = 0,39 ha)	5	1,95
0,0900	Nr. 18 Hochstämmige Einzelbäume u. Baumgruppen auf Gemeinschaftsstellplätzen (neu) (je 4 Stellpl. 1 Baum, d.h. bei insgesamt ca. 120 Stellplätzen ca. 30 Bäume x 30 qm = 0,09 ha)	5	0,45
0,1200	Nr. 18 Hochstämmige Einzelbäume u. Baumreihen im Straßenraum (neu) (insges. 40 Bäume x 30 qm = 0,12 ha)	5	0,6
			20,648
			+14,209
		Gesamt:	34,857

Durch die zeichnerisch und textlich festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden die Eingriffe, wie die Versiegelung oder die Inanspruchnahme von Lebensräumen zu **94,59 %** ausgeglichen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind vor allem in qualitativer Hinsicht zu sehen. Durch die großen Freiflächen in extensiver Grünlandnutzung werden neue Ansiedlungsmöglichkeiten für viele Pflanzenarten geschaffen. Des Weiteren werden durch die Anpflanzungen Lebensräume und Rückzugsgebiete für viele Tierarten neu geschaffen. Sie bekommen dabei durch die Nähe zum Waldgebiet Hainberg eine besondere Bedeutung. Die Kompensation der Eingriffe wird insofern als ausreichend betrachtet.

Die genannten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden unmittelbar Bestandteil der städtebaulichen Festsetzungen und sind spätestens bei endgültiger Herstellung der Erschließungsanlagen vom Vorhabenträger nachzuweisen (s. hierzu Kap. 14 und 15). Die Kosten der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind auf alle neu erschlossenen Grundstücke des Baugebietes umzulegen. Entsprechende Regelungen sind mit dem Erschließungsträger vertraglich (Erschließungsvertrag oder städtebaulicher Vertrag) zu vereinbaren.

11. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale und sind aufgrund der bisherigen Nutzung auch nicht zu vermuten. Bodendenkmale sind ebenfalls nicht bekannt oder erkennbar. Trotzdem ist folgendes zu beachten:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und /oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Meschede als Untere Denkmalbehörde und / oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege - Außenstelle Olpe (Telefon: 02761/93750, Fax: 02761/2466) - unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs.4 DSchGNW)

12. Immissionsschutz

Eine Problematik aus der Nachbarschaft unterschiedlicher Nutzungen wird nicht gesehen, da die nächstgelegenen gewerblichen Nutzungen aus dem Gewerbegebiet Enste mehr als 300 m westlich von der geplanten Wohnbebauung entfernt liegen. Ebenso können Belastungen durch die BAB 46 ausgeschlossen werden. Die Verkehrsbelastungen auf dem Galiläer Weg belaufen sich auf zur Zeit ca. 4480 Kfz-Einheiten/24 Std. zusammen in beiden Richtungen und auf der Straße im Schlahbruch auf ca. 4770 Kfz-Einheiten/24 Std. in beiden Richtungen. Vor dem Hintergrund dieser Verkehrsbelastungen sind auch mit Blick auf die zusätzlichen Belastungen durch das neue Wohngebiet (Mehrbelastung von max. 1200 Fahrbewegungen pro 24 Stunden insgesamt, was einer Mehrbelastung für die Straßen im Schlahbruch und Galiläer Weg von jeweils ca. 600 Kfz-Einheiten/24 Std. mit sich bringen dürfte) keine Immissionsschutzprobleme für die Straßenrandbebauung an den Straßen im Schlahbruch und Galiläer Weg zu erwarten. Das dahinter liegende Wohngebiet dürfte ohnehin nur unwesentlichen Lärmbelastungen ausgesetzt sein. Lärmschutzmaßnahmen werden aufgrund vorgenannter Aspekte für nicht erforderlich gehalten.

13. Altlasten

Bodenverunreinigungen im Plangebiet sind nicht bekannt und werden auch nicht vermutet. Die Gesamtfläche des Plangebietsbereiches wurde in der Vergangenheit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt, so daß Bodenbelastungen ausgeschlossen werden können.

14. Kosten

Die Stadt Meschede strebt eine Umsetzung des Bebauungplankonzeptes und eine Realisierung der gesamten Erschließungsmaßnahmen über einen Erschließungsträger an (Erschließungsverträge), mit dem Ziel, daß der Stadt Meschede hierbei keine Kosten entstehen.

15. Realisierung

Durch die Wahl des Erschließungssystems und die Gliederung in einen östlichen und einen westlichen Planbereich besteht in idealer Weise die Möglichkeit der stufenweisen Realisierung, ohne die Gesamtkonzeption zu gefährden.

In einem ersten Realisierungsschritt könnte zunächst unmittelbar die Straßenrandbebauung am Galiläer Weg realisiert werden. Anschließend sollte der östliche Plangebietsabschnitt vom Galiläer Weg aus erschlossen werden. Der Kindergarten kann, sofern Bedarf besteht, frühzeitig errichtet werden. Ausgehend vom Kindergarten kann das Gebiet nach und nach in Richtung Süden bebaut werden. Aufgrund der Entwässerungssituation müßte ein Kanal allerdings für das gesamte östliche Plangebiet zu Beginn der Realisierung in einem Zug gebaut werden.

Der westliche Teil des Plangebiets kann ausgehend von der Straße Im Schlahbruch von Norden nach Süden in Teilschritten entwickelt werden. Da das Gebiet größtenteils Richtung Norden entwässert wird, können auch die Kanäle stufenweise errichtet werden. Als letzte Baustufe würde somit der südwestliche Plangebietsbereich realisiert. Für das Gemeindezentrum der Baptisten ist eine vorgezogene Realisierung möglich, da es verkehrstechnisch direkt an die Straße Im Schlahbruch angeschlossen werden soll. Die versorgungs- und insbesondere entwässerungstechnischen Voraussetzungen sind jedoch zu gewährleisten.

Zur zügigen Umsetzung der Planungen verfolgt die Stadt Meschede das Ziel, die Flächen kurzfristig über Erschließungsverträge und damit weitgehend unabhängig von der Haushaltslage der Stadt baureif zu machen.

16. Eingeflossene Anregungen und Bedenken aus der Anhörung

1. Änderung des Bebauungsplangeltungsbereiches westlich der Straße Am Hainberg;
2. Verschiebung der Flächen zur Ausbildung eines "Waldsaumes" und der "Wiesenflächen" nördlich und östlich des bestehenden Waldes zugunsten der temporären Rodelhangnutzung im Winter;
3. Aufnahme der Wasserschutzonen III A und III B des Wasserschutzgebietes Stockhausen;
4. Geringfügige Vergrößerung bzw. Verlängerung einiger Wendeanlagen bzw. Stichstraßen;
5. Aufnahme eines Standortes für eine 10 KV Ortsnetzstation sowie geringfügige Änderung der angrenzenden Wohnbauflächen, Baugrenzen und Verkehrsflächen;
6. Aufnahme der vorhandenen Erdgasleitung 150 DN Ltg. Nr. 6077 und der vorhandenen Maststandorte der 110 KV Freileitung sowie der Schutzstreifen der im Plangebiet vorhandenen Leitungen der VEW Energie AG;
Verbesserung der Zugänglichkeit der 110 KV Freileitung incl. der Maststandorte und Einschränkung der Anpflanzungen und der baulichen Nutzbarkeit im Nahbereich (Schutzstreifen) der vorhandenen Leitungen und Maststandorte;
7. Textliche Ausführungen zu einer verkehrssicheren Ausgestaltung des Kreuzungspunktes Galiläer Weg / Heidering / Planstraße A;
8. Änderung von Festsetzungen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche für das geplante Gemeindezentrum der Baptistengemeinde in Bezug auf die Stellplatzfläche, die

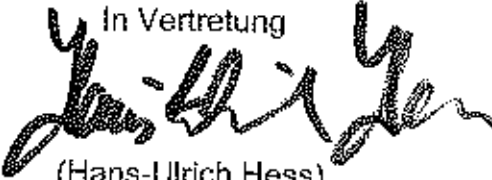
- Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen, die Firsthöhe und die östliche Baugrenze für das Hauptgebäude, die Drempelfestsetzungen sowie die Zufahrtsbeschränkungen;
9. Aufhebung (Anzahl der Wohneinheiten, Einzel- und Doppelhausbebauung) bzw. Änderung (Baugrenzen, Anordnung von Stellplätzen, Traufhöhe) von einschränkenden Festsetzungen im Bereich südwestlich des geplanten Kreisverkehrs;
 10. Aufnahme einer Anpflanzungsverpflichtung (Bäume) für alle Stellplatzanlagen mit mehr als 7 Stellplätzen;
 11. Aufnahme einer zu begrünenden Abstandsfläche zwischen Stellplätzen, Garagen oder Carports und der öffentlichen Verkehrsfläche am Galiläaer Weg und der Straße Im Schlachbruch;
 11. Änderung der gestalterischen Festsetzungen in den Punkten Dachneigung, Dachformen für Garagen, Carports, Nebenanlagen und sonstige untergeordnete Gebäudeteile; Materialwahl für die Gefache bei konstruktivem Holzfachwerk und Dachüberstände;
 12. Anpassung an die aktuelle Rechtsgrundlage;
 13. Anpassung der Eingriffsbilanzierung an die durchgeführten Änderungen und an Korrekturen in der Flächenberechnung;

17. Eingeflossene Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung

- keine -

Meschede, 23.06.1998

- Planungsamt -

Stadt Meschede
Der Stadtdirektor
In Vertretung

(Hans-Ulrich Hess)
Erster Beigeordneter