

## Begründung

zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16  
"Schederweg Teilplan 2" der Stadt Meschede

Verfahrensstand: Satzungsbeschluß

### 1. Vorbemerkung

Der Bebauungsplan Nr. 16 "Schederweg Teilplan 2" ist mit dem 02.03.1968 in Kraft getreten.

Im Kurvenbereich der Anton-Bange-Straße / Einmündung Emil-Scho-land-Straße befindet sich eine städtische Grundstücksfläche, die ausschließlich als öffentliche Grünfläche genutzt wird.

In seiner Sitzung am 02.11.1993 hat der Rat der Stadt Meschede den Stadtdirektor beauftragt zu untersuchen, ob diese Fläche als Wohnbaufläche genutzt werden kann.

Die planungsrechtliche Prüfung ergab, daß das Grundstück nicht in vollem Umfang entsprechend den Bebauungsplanfestsetzungen benötigt wird und sich für die Ausweisung von Wohnbauflächen anbietet. Zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs in Meschede wurde die Änderung gemäß § 2 (7) BauGB - Maßnahmengesetz - im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Der Rat der Stadt Meschede hat in seiner Sitzung am 26.05.1994 den Änderungsbeschluß gefaßt und die Verwaltung mit der Durchführung des Verfahrens entsprechend den Vorschriften des § 13 Abs. 1 BauGB beauftragt.

Die von der Änderung Betroffenen sowie die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben von 21.06.1994 über den Ratsbeschluß in Kenntnis gesetzt und mittels einer Lichtpause des Änderungsplanes und Kopie der Begründung inhaltlich informiert.

Bis zum 29.07.1994 wurde Gelegenheit zur Zustimmung oder zum Widerspruch gegeben.

In seiner Sitzung am 07.09.1994 hat der Rat der Stadt Meschede über die vorgetragenen Anregungen und Bedenken beraten und beschlossen, diese zurückzuweisen. Desweiteren wurde in dieser Sitzung die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Schederweg - Teilplan 2" Plan Nr. 16d, in der Fassung vom 18.05.1994 als Satzung sowie die Satzungs-begründung hierzu in der Fassung vom 07.09.1994 beschlossen.

Gemäß § 2 Abs. 6 BauGB - Maßnahmengesetz - ist eine Anzeige bei der höheren Verwaltungsbehörde nicht erforderlich.

## 2. Lage des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt im Kurvenbereich der Anton-Bange-Straße/ Einmündung Emil-Scholand-Straße nordöstlich der Anton-Bange-Straße. Er wird begrenzt im Westen und Süden von der Anton-Bange-Straße und im Norden und Osten von einem Fußweg bzw. von den Grundstücken der Punkthäuser Anton-Bange-Straße 3 und 11.

Im einzelnen handelt es sich um die Grundstücke Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 12, Flurstücke 424 und 1450 teilweise. Das Gelände steigt von der Anton-Bange-Straße aus in östlicher Richtung um ca. 4,50 m und diagonal von Nordwesten nach Südosten um ca. 8,00 m.

## 3. Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

Die Fläche (Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 12, Flurstück 424) ist im Bebauungsplan als Grünfläche, der südliche Teil als öffentlicher Spielplatz ausgewiesen; im nördlichen Teil sind 6 Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. Nördlich und westlich dieser Fläche ist ein WA-Gebiet mit Punkthäusern mit Flachdach in fünfgeschossiger Bauweise ausgewiesen. Westlich der Anton-Bange-Straße ist ein WA-Gebiet mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt mit einer Dachneigung von  $28^{\circ}$ . Die Ausnutzung beträgt bei den Mehrfamilienwohnhäusern 0,3 (1,0) und bei den Einzel- und Doppelhäusern 0,3 (0,6) bzw. 0,3 (0,7). Die Mehrfamilienwohnhäuser sind durch öffentliche Fußwege unterteilt, die die Walburgastraße mit der Anton-Bange-Straße verbinden. Gemeinschaftsgaragen sind von der Walburgastraße (2 Blocks) und von der Anton-Bange-Straße (1 Block) aus anfahrbar ausgewiesen mit einer Anzahl von insgesamt 33 Garagen sowie 6 Garagen auf dem Flurstück 424. Im Einmündungsbereich Walburgastraße/Anton-Bange-Straße ist ein WA-Gebiet (Laden), offene Bauweise 0,3 (0,3), Flachdach, festgesetzt.

## 4. Bestandssituation

In den 3 Punkthäusern befinden sich insgesamt 76 WE. Zusätzlich zu den festgesetzten Gemeinschaftsgaragen wurde südlich des Gebäudes Anton-Bange-Straße 11 eine private Stellplatzanlage mit 8 Stellplätzen errichtet. Die auf dem Flurstück 424 vorgesehenen 6 Gemeinschaftsgaragen sind nicht verwirklicht worden. Auch der Spielplatz wurde nicht auf dieser Fläche errichtet, sondern auf der städtischen Grundstücksfläche Flurstück 419 (nördlich der Gemeinschaftsgaragen Anton-Bange-Str. 11). Die westlich der Anton-Bange-Straße vorhandene Bebauung besteht aus Einzelhäusern, in einem Fall wurde ein Doppelhaus errichtet. Die Gebäude besitzen teilweise eigene Garagen, zumindest ist ein Stellplatz angelegt. Die nach dem Bebauungsplan vorgesehenen Aufweitungen des Fußweges im Bereich des festgesetzten Spielplatzes sind nicht erfolgt. Der Weg wurde durchgehend ca. 3 m breit ausgebaut.

## 5. Grund der Planänderung

Der Rat der Stadt Meschede hat den Stadtdirektor beauftragt zu untersuchen, inwieweit eine Bebauung des Grundstückes möglich ist. Dies auch vor dem Hintergrund, daß vor allem in der Kernstadt eine enorme Nachfrage nach Baugrundstücken besteht, die kaum befriedigt werden kann. Ferner haben Interessenten bereits den Wunsch geäußert, das Grundstück zu bebauen.

## 6. Bebauung

Aufgrund der topographischen Verhältnisse und als Übergang der Wohngebäude Anton-Bange-Straße zu den beiden Punkthäusern ist eine zweigeschossige Bauweise mit Traufhöhen von bergseits 4,00 m und talseits 6,50 m vorgesehen. Die Dachneigung beträgt 38°, um das Dachgeschoß nutzen zu können. Die Firstrichtung ist parallel zum Hang festgesetzt. Die Ausnutzung entspricht den Festsetzungen der bereits errichteten Wohnhäuser westlich der Anton-Bange-Straße von 0,3 (0,7).

An Gestaltungsvorschriften ist festgesetzt:

- Drempeelhöhe max. 0,70 m,
- Ortgangüberstand max. 0,35 m,
- Traufüberstand max. 0,70 m (waagrecht gemessen),
- Dachgauben nicht zulässig,
- Dacheindeckung nur schieferfarbenes (anthrazit und dunkelgrau) Material zulässig,
- Wandflächen in weißem Material zulässig (Putz- und Klinkerflächen),
- Giebel- und Teilwandflächen auch in schieferfarbenem Material oder naturfarbener Holzverbretterung möglich.

## 7. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Aufgrund der Tatsache, daß auf dem Grundstück Parzelle 419 im unmittelbaren Nahbereich zur ausgewiesenen Fläche ein Kinderspielfeld angelegt und der Stellplatzbedarf der Wohnhauszeile westlich der Anton-Bange-Straße auf eigenen Grundstücken abgedeckt worden ist, sind diese vorhandenen Festsetzungen auf dem Grundstück entbehrlich und ermöglichen eine Überplanung. Die Rechtfertigung ergibt sich auch aus der Tatsache, daß hier dringend erforderlicher Wohnraum geschaffen werden soll. Im Rahmen der Abwägung überwiegen damit die öffentlichen Belange für eine Planänderung.

Bei der derzeit vorhandenen Zierrasenfläche handelt es sich um eine Fläche von verhältnismäßig geringer ökologischer Qualität, so daß durch eine Bebauung mit entsprechender privater Begrünung insgesamt eine Aufwertung erzielt werden kann. Ferner ist zu berücksichtigen, daß durch diese Bebauung im Innenbereich einer Ausweitung der Bebauung in die Landschaft entgegengewirkt wird, wenn auch nur in bescheidenem Umfang. Öffentliche und private Belange stehen der gewünschten Planänderung nicht entgegen.

Zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs ist die Änderung gem. § 2 (7) BauGB - Maßnahmengesetz - im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchzuführen.

8. Landschaftsrechtliche Eingriffsregelung  
 (§ 8 BNatSchG / §§ 4 - 6 LG NW)

Fläche vor dem Eingriff

Fläche ha	Biotoptyp	Biotoppunkte	gesamt
0,1545	Zierrasen	2	0,310
0,0090	3 Laubbäume vorhanden 3 x 0,0030 = 0,0090	4	0,036
0,0090	Fußweg (versiegelt)	0	0
			0,346 =====

Fläche nach dem Eingriff

Fläche ha	Biotoptyp	Biotoppunkte	gesamt
0,0462	überbaute Fläche 14 x 11 x 30 = 462 qm	0	0
0,0108	Garagenzufahrten 3 x 12 x 3 = 108 qm	0	0
0,0072	Terrassen 4 x 6 x 3 = 72 qm	0	0
0,0090	Fußweg (versiegelt)	0	0
0,0873	nicht überbaubare Grundstücksflächen (Hausgärten)	3	0,2619
0,0090	3 Laubbäume vorhanden	4	0,0360
<u>Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</u>			
0,0090	3 Laubbäume	4	0,0360
0,0030	Hecke 1,0 m breit (Hainbuche, Weißdorn oder Schwarzdorn)	6	0,0180
			0,3519 =====

Damit ist der Eingriff in Natur und Landschaft mehr als ausgeglichen.

9. Maßnahmen der öffentlichen Hand

Mit der Änderungsplanung sind keine Maßnahmen der öffentlichen Hand verbunden. Es entstehen keine zusätzlichen Kosten.

59872 Meschede, 07.09.1994

- Planungsamt -

Stadt Meschede  
Der Stadtdirektor  
Vertretung



(Hess)  
Techn. Beigeordneter