

Bebauungsplan Nr. 28 "Stadtmitte - Süd"
1. Änderung
Begründung
Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Inhalt:

1. Vorbemerkungen
2. Anlaß der Planaufstellung
3. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich
4. Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung und bestehendes Planungsrecht
5. Zielvorstellungen der Bebauungsplanänderung
6. Art der baulichen Nutzung
7. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
8. Baugestalterische Festsetzung
9. Erschließung
10. Ver- und Entsorgung
11. Altlasten
12. Immissionsschutz
13. Grünordnung und Landschaftsschutz
14. Denkmalschutz
15. Kosten
16. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
17. Eingeflossene Anregungen und Bedenken aus der Anhörung

1. Vorbemerkung

Der rechtskräftige Bebauungsplan (B - Plan) Nr. 28 "Stadtmitte - Süd" ist seit dem 17.07.1981 in Kraft und setzt für die Flächen im Anschluß an die Straße "Unterm Hagen" östlich und südlich einer privaten Wegefläche eine Gemeinbedarfsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" fest. Die festgesetzte Baufläche östlich des Privatweges umschließt ein Gebäude, das inzwischen abgebrochen ist. Die Fläche wird als private Stellplatzfläche genutzt.

Der Rat der Stadt Meschede hat am 26.08.1999 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 28 "Stadtmitte - Süd" zu ändern und die Verwaltung beauftragt, das Verfahren gem. BauGB einzuleiten und das Anhörungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 BauGB durchzuführen.

Nach erfolgter Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 14 der Stadt Meschede vom 24.09.1999 wurde den Bürgerinnen und Bürgern bis zum 02.11.1999 gem. § 3 Abs. 1 BauGB Gelegenheit gegeben, die Bebauungsplanänderung einschl. Begründung einzusehen und Anregungen und Bedenken vorzutragen. Gleichzeitig wurden die von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange um Abgabe ihrer Stellungnahme gebeten.

In seiner Sitzung am 24.02.2000 hat der Rat der Stadt Meschede über die in der Anhörung vorgebrachten Anregungen und Bedenken beraten und die Erweiterung des Geltungsbereiches sowie die öffentliche Auslegung des überarbeiteten Änderungsentwurfes beschlossen.

Am 25.05.2000 hat der Rat der Stadt Meschede über die vorgetragenen Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung beraten und beschlossen und den Satzungsbeschluss gefasst.

2. Anlaß der Planaufstellung

Die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung Kindergarten) östlich des Privatweges wird für Gemeinbedarfszwecke nicht mehr benötigt und soll daher zu Wohnbauflächen entwickelt werden, um die stadtkernnahen Flächen entsprechend nutzen zu können, was die Bebauungsplanaltfassung nicht zuläßt.

3. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im südlichen Stadtkernbereich an der Straße "Unterm Hagen" bzw. einer privaten Straßenfläche mit einem Wegerecht für die Stadt Meschede zur Erschließung des Kindergartens.

Es wird begrenzt

- von der Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten) im Süden
- von der Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28a "Langelohweg - Süd" westlich der privaten Wegefläche im Westen
- von einer festgesetzten Kerngebietsnutzung, vorhanden ist ein II-geschossiges Wohngebäude, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 "Sanierungsgebiet Rebel" im Norden
- und von der festgesetzten Kerngebietsnutzung westlich der Steinstraße im Osten

Von der Änderung betroffen sind die Flurstücke der Gemarkung Meschede - Stadt, Flur 20, Flurstücke 135, 176, 227, 228, 229 und 297 tlw..

4. Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung und bestehendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für den Änderungsbereich eine Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung "Kindergarten", an der Nahtstelle zwischen einer Wohnbaufläche und einer Kerngebietenutzung dar. Eine parzellenscharfe Entwicklungsvorgabe trifft der FNP nicht, insofern werden die Grundaussagen des FNP's von Gemeinbedarfsfläche und Wohnbaufläche durch die B-Planänderung eingehalten. Eine Entwicklung der B-Planänderung aus dem FNP ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB somit gegeben, so daß eine Änderung des FNP nicht erforderlich ist.

Der seit dem 17.07.1981 rechtskräftige B-Plan setzt für die angesprochenen Flächen eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" fest, mit einer Baufläche, die ein seinerzeit vorhandenes Gebäude umfaßt, das inzwischen abgebrochen ist. Aufgrund der Festsetzungen, die vornehmlich auf den errichteten Kindergarten abzielen, ist dort eine II-geschossige Bebauung mit Flach- (FD) und Putzdächer (PD, Dachneigung 10°) möglich mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschosflächenzahl von 0,8.

Die Erschließung erfolgt über die Straße "Unterm Hagen" (öffentliche Verkehrsfläche) sowie eine sich südlich anschließende private Wegefläche (Wegerecht zugunsten der Stadt Meschede für die Kindergartenfläche).

5. Zielvorstellungen der Bebauungsplanänderung

Die östlich des Privatweges ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung "Kindergarten" wird, lt. Aussage der Kath. Kirchengemeinde St. Walburga Meschede, als Träger des Kindergartens, nicht mehr als Gemeinbedarfsfläche benötigt. Um eine sinnvolle Nutzung der stadtnahen Flächen zu ermöglichen, ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche vorgesehen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Straßenabschnitt vor dem angesprochenen Grundstücksbereich bis zum Kindergarten als private Wegefläche mit Leitungsrecht zugunsten der Stadt Meschede festgesetzt. Die Erschließung des Kindergartens ist durch einen Pachtvertrag mit dem Eigentümer der Wegefläche gesichert. Verhandlungen mit dem Eigentümer, die private Wegefläche, die in der Öffentlichkeit nicht als solche, sondern sich als öffentliche Verkehrsfläche darstellt, als öffentliche Verkehrsfläche zu erwerben, haben nicht zum Erfolg geführt. Der Eigentümer der privaten Wegefläche hat lediglich angeboten, ein Wegerecht zugunsten der Stadt Meschede für den derzeitigen bzw. zukünftigen Eigentümer einzutragen, mit der Maßgabe, dass dort nur Wohnen zulässig sein soll.

Aufgrund der Vereinbarungen mit der kath. Kirchengemeinde St. Walburga Meschede und aufgrund des Gebietscharakters, die Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist in der näheren Umgebung als Mischgebiet (MI gem. § 6 Baunutzungsverordnung) im nordwestlichen Bereich (Bebauungsplan Nr. 63 "Sanierungsgebiet Rebell"), als Kerngebiet (MK gem. § 7 Baunutzungsverordnung) im nördlichen und östlichen Bereich (Bebauungsplan Nr. 63 "Sanierungsgebiet Rebell" und Nr. 28 "Stadtmitte - Süd") und als allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 Baunutzungsverordnung) im westlichen Bereich (Bebauungsplan Nr. 28a "Langelohweg - Süd") festgesetzt, ist eine Festsetzung als reines Wohngebiet (WR gem. § 3 Baunutzungsverordnung) nicht möglich. Die bisher festgesetzte

Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung Kindergarten) soll daher als allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 6 Baunutzungsverordnung) festgesetzt werden. Neben Wohnen lässt dies auch andere Nutzungen wie z. B. Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störendes Handwerk, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie ausnahmsweise Beherbergungsbetriebe und Anlagen für Verwaltungen zu. Um die Erschließung der Grundstücksflächen zu ermöglichen, soll daher die bisher als private mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Meschede ausgewiesene Wegefläche mit in den Geltungsbereich der Änderung genommen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen werden, auch auf die Gefahr hin, dass der Eigentümer nicht ohne Widerstand zu einer Veräußerung als öffentliche Straßenverkehrsfläche bereit ist.

6. Art der baulichen Nutzung

Wie im westlich gegenüberliegenden Bereich ist im Änderungsbereich ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund der stadtnahen Lage sollen von den gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
 2. Anlagen für Verwaltungen
- ausnahmsweise zulässig sein.

7. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In Anlehnung an die, im westlich gegenüberliegenden Bereich, im Bebauungsplangebiet Nr. 28a "Langelohweg - Süd", im allgemeinen Wohngebiet getroffene Festsetzung, ist eine II-geschossige offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung eines Satteldaches mit einer Dachneigung von 35 - 50 Grad ist relativ weit gefaßt und weicht von der Festsetzung im westlich gegenüberliegenden Bereich mit einer Satteldachfestsetzung von 24 - 30 Grad Dachneigung ab, nimmt aber Bezug auf die vorhandenen Dachneigungen der Gebäude in der direkten Nachbarschaft, die 35 Grad bzw. ca. 50 Grad Dachneigung aufweisen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen, in Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 und der Geschossflächenzahl von 0,8, eine intensive und flexible Ausnutzung der relativ schmalen Grundstücksfläche.

8. Baugestalterische Festsetzungen

Die baugestalterischen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen beschränken sich auf einige Rahmenfestsetzungen, mit denen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die 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:

- Die Dachgestaltung als wichtiges städtebauliches Element setzt für die neu geplante Wohnbaufläche Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 35 und 50 Grad fest. Die Dachneigung bezieht sich auf das Hauptdach. Für Nebendach und untergeordnete Bauteile ist eine Dachneigung von 25 - 50 Grad zulässig. Zulässig sollen auch Walm- und Krüppelwalmdächer sein. 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 am Giebel (Ortgang) maximal 0,70 m bzw. Sparrenfeld und an der Traufe max. 0,70 m betragen. Größere Dachüberstände sind in den Bereichen von Balkonen, Terrassen und Hauseingängen zulässig.
- Nebendach oder Zwerchhäuser sollen sich deutlich dem Hauptdach unterordnen und sind daher nur bis zu einer Länge bzw. einer Breite von max. 50 % des Hauptdachs zulässig. Dachbauten sind nur als Schleppegauben 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. 2 m sowie von der Traufe mind. 1 m - in der Dachschräge gemessen - betragen.
- Für die Dacheindeckung ist nur schieferfarbenes (anthrazitfarbenes) Material zulässig.
- Die Außenhaut (Wandfläche) der Gebäude ist nur zulässig mit weißfarbenem Putz oder unglasierten, weißfarbenen Klinkerflächen oder mit Holzfachwerk (Holzbalkenwerk dunkelfarben oder schwarz, weißfarbene Gefache) oder mit weißgestrichener waagerechter oder senkrechter Holzverbreterung. Giebel- und Teilwandflächen können desweiteren in schieferfarbenem Material (anthrazit) oder naturfarbener Holzverbreterung ausgeführt werden.
- Die Fassaden von Doppelhäusern sind gestalterisch aufeinander abzustimmen.

9. Erschließung

Die Erschließung der Wohnbaufläche erfolgt über die Straße "Unterm Hagen" und die derzeit im Bebauungsplan als private Wegefläche mit Leitungsrecht zugunsten der Stadt Meschede festgesetzte Straße. Um die Erschließung des angesprochenen Grundstückes uneingeschränkt nutzen zu können, ist es erforderlich, diese private Wegefläche als öffentliche Straßenverkehrsfläche auszuweisen. Ferner ist eine entsprechende Wendefläche erforderlich.

10. Ver- und Entsorgung

Der Anschluß des Grundstückes an die leitungsgebundene Infrastruktur kann über die bereits in der Straße "Unterm Hagen" sowie der privaten Wegefläche liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen sichergestellt werden.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch das städtische Wasserwerk. Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die einschlägigen Versorgungsträger.

Das Grundstück war bis 1986 bebaut, sodaß die Forderung des § 51a des Landeswassergesetzes (LWG), für das Niederschlagswasser von Grundstücken, die

nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nicht zu berücksichtigen ist. Das Plangebiet ist in den genehmigten zentralen Entwässerungsentwurf der Stadt Meschede einbezogen. Die Möglichkeit einer Versickerung und Verrieselung ist zudem aufgrund der geringen Grundstückstiefe, der dichten Bebauung in der Innenstadtlage und der Tatsache, daß das Grundstück bereits bebaut war und derzeit als Parkfläche angelegt ist und insofern sehr verdichtete Bodenstrukturen vorhanden sind, ausgeschlossen.

Eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer ist ebenfalls nicht möglich, da ein Vorfluter fehlt und eine Beseitigung im Trennkanalisationssystem auch einen unverhältnismäßig hohen technischen und finanziellen Aufwand bedeuten würde. Daher soll auch das Niederschlagswasser dem vorhandenen Mischwasserkanal zugeführt werden.

Die im Plangebiet anfallenden Boden- und Bauschuttmassen werden zur genehmigten Boden- und Bauschuttdeponie Halbeswig gebracht, 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 NW benutzt. Ansonsten sind die im Stadtgebiet vorhandenen Boden- und Bauschuttdeponien zu verwenden.

11. Altlasten

Bodenverunreinigungen im Plangebiet sind nicht bekannt und werden auch nicht vermutet. Auf dem Grundstück hat ein Wohngebäude mit Laden (ehemalige Gärtnerei Rothaut) gestanden. Die Gebäude wurden am 28.07.1986 abgebrochen. Bodenbelastungen können ausgeschlossen werden.

12. Immissionsschutz

Eine Problematik aus der Nachbarschaft unterschiedlicher Nutzungen wird nicht gesehen. Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr der B 55 sind nicht zu erwarten, da sich die Lärmquellen in ausreichender Entfernung befinden und durch die dazwischenliegende, relativ geschlossene Bebauung abgeschirmt werden.

13. Grünordnung und Landschaftsschutz

Sind gem. § 8a 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 § 1a 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.

Eine Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 8a Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich, da zusätzliche Versiegelungen und Eingriffe nicht erfolgen.

14. Denkmalpflege

Im Nahbereich befinden sich die beiden Baudenkmäler Fachwerkgebäude Unterm Hagen 16 sowie Fachwerkgebäude Steinstraße 10 (Gasthof Koch). Durch die baugestalterischen Festsetzungen und die festgesetzte Ausnutzung wird auf das Umfeld der beiden Objekte Rücksicht genommen.

Sollten sich bei der baulichen Entwicklung des Grundstückes Erkenntnisse ergeben, die das Erscheinungsbild der Objekte beeinträchtigen, ist hierüber im denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren gem. § 9 Abs. 1b DSchG zu entscheiden.

Beim Abbruch der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude (Wohngebäude mit Laden der ehemaligen Gärtnerei Rothaut) 1986 wurden Mauerreste eines ehemals freistehenden Gebäudes aus dem 18./19. Jahrhunderts gefunden. Die Entdeckung dieses Fundes wurde den West. Museum für Archäologie, Rothenburg 30, Münster seinerzeit mitgeteilt.

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 tierischer und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden. Die Entdeckungen 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 unveränderten 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).

15. Kosten

Kosten entstehen der Stadt Meschede durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Stadtmitte - Süd" nicht. Sollte der Eigentümer der privaten Wegefläche zur Veräußerung bereit sein, wäre es sinnvoll die Fläche als öffentliche Straßenverkehrsfläche zu erwerben.

16. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Besondere bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Aufgrund des öffentlichen Charakters der privaten Wegefläche wäre es sinnvoll, diese Fläche als öffentliche Straßenverkehrsfläche zu erwerben.

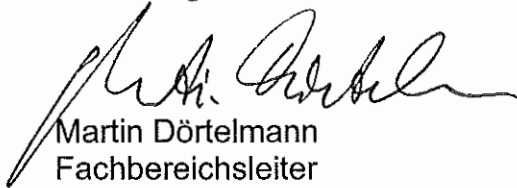
17. Eingeflossene Anregungen und Bedenken aus der Anhörung

-Erweiterung des Geltungsbereiches um die private Wegefläche, die als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist.

Meschede, 25.05.2000

- FB Planung und Bauordnung -

Stadt Meschede
Der Bürgermeister
Im Auftrage



Martin Dörtelmann
Fachbereichsleiter