

Kreis- und Hochschulstadt Meschede
Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 29b „Mühlenweg“
(Verfahrensstand: Satzungsbeschluss)

Inhalt:

1. Vorbemerkungen
2. Anlass und Zielsetzung der Bebauungsplanänderung
3. Erläuterung der Verfahrensart
4. Begrenzung des Geltungsbereiches der Planänderung
5. Vorgaben des Flächennutzungsplanes
6. Die Konzeption der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29b „Mühlenweg“
7. Grünordnung
8. Denkmalschutz
9. Aktiver Immissionsschutz
10. Kampfmittel / Altlasten
11. Erschließung, Ver- und Entsorgung / Anforderungen des § 51a Landeswassergesetz / Abfallbeseitigung/ Boden- und Bauschuttmassen
12. Schutzgebiete; Zur Umwidmungssperrklausel und zur Bodenschutzklausel; Zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung; Artenschutzrechtliche Prüfung
13. Flächenbilanz
14. Bodenordnung; Kosten und Realisierung von Aufschließungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen
15. Änderungen im Anschluss an die öffentliche Auslegung

Anlagen:

Anlage1:

Auszug aus der Deutschen Grundkarte i. M. 1: 5.000 mit Kenntlichmachung des räumlichen Geltungsbereiches des Entwurfes der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29b „Mühlenweg“ (Übersichtskarte)

Abkürzungen:

FNP : Wirksamer Flächennutzungsplan der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

1. Vorbemerkungen

Mit Schreiben vom 24.09.2013 wurde im Auftrag einer Immobiliengesellschaft ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr.29b „Mühlenweg“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB gestellt. Der Antrag wurde durch ein von der Immobiliengesellschaft beauftragtes Architekturbüro eingereicht.

In der 21. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaft am 10.10.2013 wurde der o.g. Antrag dem zuständigen Ausschuss vorgestellt. In diesem Zusammenhang wurde darauf

hingewiesen, dass das geplante Vorhaben auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 29b „Mühlenweg“ vom 19. April 1991 und den dort getroffenen Festsetzungen nicht umsetzbar ist. Eine Realisierung des Vorhabens ist auch im Wege einer Befreiung gem. § 31 (2) BauGB nicht möglich. Hier ist insbesondere das Überschreiten der rückwärtigen Baugrenze durch den geplanten Baukörper zu nennen.

Da eine Nachverdichtung in diesem Bereich – auch vor dem Hintergrund der beabsichtigten Reduzierung der Freiflächeninanspruchnahme durch Neubaufächen– grundsätzlich positiv zu bewerten ist, sollen über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29b „Mühlenweg“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Im weiteren Verlauf wurde in der 35. Sitzung des Rates der Kreis- und Hochschulstadt Meschede am 12.12.2013 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29b „Mühlenweg“ sowie die Durchführung des Verfahrens als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 02.01.2014 bis 03.02.2014 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

2. Anlass und Zielsetzung der Bebauungsplanaufstellung

Auf Grundlage des o.g. Antrags auf Bauleitplanung soll eine innerstädtische Freifläche (Hausgarten) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 29b „Mühlenweg“ für eine bauliche Nachverdichtung planungsrechtlich qualifiziert werden. Der ursprüngliche Bebauungsplan steht mit dem Antrag nicht in Einklang, so dass sich hier ein Planungserfordernis ergibt.

Die grundsätzlichen Fragestellungen, welche über die vorliegende Bauleitplanung planerisch gelöst werden sollen, stellen sich demnach wie folgt dar:

- Steuerung der zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzung im Rahmen der bauleitplanerischen Festsetzungsmöglichkeiten nach § 1 (1)-(10) BauNVO zur Sicherstellung von Wohnnutzungen innerhalb eines Kerngebiets auch in den Erdgeschosszonen.
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der faktisch vorhandenen Bebauung in der Umgebung sowie der zulässigen Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO.
- Angepasste Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zur verbesserten baulichen Ausnutzung auch der rückwärtigen Grundstücksbereiche.

3. Erläuterung der Verfahrensart

Durch den vorgenannten planerischen Willen der Kreis- und Hochschulstadt Meschede, entsprechende bauliche Lücken im Bestand nachzuverdichten begründet sich das Planungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB.

Das Vorhaben folgt demnach den bauleitplanerischen Grundsätzen gemäß § 1 (5) Satz 3 BauGB, städtebauliche Entwicklungen vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu realisieren. Dieses städtebauliche Ziel wird im Rahmen der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz

(Bodenschutzklausel) gemäß §1a (2) Satz 1 BauGB zusätzlich bekräftigt. So sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeit der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. In Ergänzung formuliert der LEP NRW (Entwurf) ebenfalls das Ziel Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich einzuräumen.

Das Verfahren wird somit gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) nach den (Verfahrens-) Regeln für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren in Verbindung mit § 13 BauGB „Vereinfachtes Verfahren“ durchgeführt.

Zum Begriff „Innenentwicklung“ und zu weiteren Voraussetzungen:

Dem Begriff „Innenentwicklung“ unterfallen auch Maßnahmen der Nachverdichtung auf einer relativ kleinen Grundfläche von maximal 20.000 m² i. S. des § 19 (2) BauNVO, welche im vorliegenden Fall mit maximal 1.237m² weit unterschritten wird. Auch die gesetzlich vorgeschriebene Verpflichtung, wonach im beschleunigten Verfahren darauf zu achten ist, dass dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen wird, ist erfüllt, da eine unbebaute rückwärtige Gartenzone in einen Bauplatz für ein Mehrfamilienhaus umgewandelt wird und damit auch arbeitsmarktwirksame Investitionen verbunden sind.

Gemäß § 13a (1) Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Aufgrund der Festsetzung des Plangebiets als MK-Gebiet werden zunächst die grundsätzlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 (3) Satz 3 BauNVO geschaffen. Vorhaben des großflächigen Einzelhandels unterliegen gemäß Anlage 1 Nr. 18.6.2 i.V.m. 18.8 UVPG einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls, wenn ihre Geschossfläche mehr als 1.200m² sowie weniger als 5.000m² beträgt. In diesem Zusammenhang wäre die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung – und damit die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens – auf Grundlage der Anlage 2 des UVPG zu prüfen.

Im Rahmen der Planänderung beträgt die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs 1.237m². In Kombination mit einer Grundflächenzahl von 0.8 GRZ sowie der Beschränkung der Obergeschosse auf ausschließlich Wohnnutzungen gemäß § 7 (4) BauNVO, ist somit eine maximale Geschossfläche für großflächigen Einzelhandel von 990m² möglich. Eine Pflicht zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung gemäß UVPG wird somit nicht begründet.

Zusätzlich bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr.7 BauGB genannten Schutzgüter.

Das Verfahrensregime des § 13a BauGB ermächtigt zum Verzicht auf zeitaufwendige Prüfungsvorgänge und Darlegungslasten wie nachstehend dargelegt:

Zum Entfall von Ausgleichsmaßnahmen, zum Entfall der Umweltprüfung und zu weiteren Erleichterungen:

Fest zu halten ist, dass bei dieser Bauleitplanung die festgesetzte Grundfläche i. S. des § 19 (2) BauNVO 20.000 m² nicht überschreitet. Demzufolge kann gem. § 13a (1) und (2) BauGB diese Bauleitplanung im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ erfolgen, wonach Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig gelten. Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und eine Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen sind demzufolge nicht erforderlich.

Da im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB anzuwenden sind, entfällt in diesem Regime auch

- die Umweltprüfung,
- die Niederlegung eines Umweltberichtes,
- die Angabe, welche Umweltinformationen verfügbar sind,
- die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB und
- die Überwachung der Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB.

4. Begrenzung des Geltungsbereiches der Planänderung

Der Geltungsbereich ist wie folgt abgegrenzt:

Im Süden: Südgrenze der Grundstücke Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 3, Flurstücke 191 und 192 angrenzend an die Schützenstraße auf Höhe der Einmündung Briloner Straße.

Im Westen: Westgrenze des Grundstücks Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 3, Flurstück 191 angrenzend an das Flurstück 440 (Fußweg zwischen Schützenstraße und Mühlenweg) bis auf Höhe des Flurstücks 43 im Süden sowie auf Höhe des Verlauf der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) südlich des bestehenden Gebäudes Mühlenweg 6.

Im Norden: Verlauf der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) südlich des bestehenden Gebäudes Mühlenweg 6 bis zum Flurstück 440 im Westen und dem Flurstück 193 im Osten.

Im Osten: Ostgrenze des Grundstücks Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 3, Flurstück 192 angrenzend an die Flurstücke 193 und 372 bis zum Flurstück 41 im Süden und dem Verlauf der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) südlich des bestehenden Gebäudes Mühlenweg 6.

5. Vorgaben des Flächennutzungsplans

Planinhalt des wirksamen Flächennutzungsplanes der Kreis- und Hochschulstadt Meschede im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29b „Mühlenweg“ ist die Darstellung einer Kerngebietsfläche. Es besteht demzufolge keine Abweichung zwischen der Nutzungskonzeption und dem wirksamen FNP. Demzufolge wird dem Anspruch des § 8 (2) BauGB Genüge getan, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

6. Konzeption der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29b „Mühlenweg“

Planungsrechtlich handelt es sich um die Planänderung der südlichen Teilbereiche zweier Grundstücke innerhalb des qualifizierten Bebauungsplans Nr.29b „Mühlenweg“. Das Grundstück 191 ist vom Mühlenweg erschlossen. Eine Erschließung des aktuell unbebauten südlichen (Garten)Bereichs kann von der Schützenstraße aus erfolgen. Das Grundstück 192 ist sowohl vom Mühlenweg als auch von der Schützenstraße erschlossen. Beide Grundstücke sind durch eine Vereinigungsbaulast baurechtlich vereinigt.

Die Planänderung soll vornehmlich die planungsrechtlichen Grundlagen zur Bebauung der südlichen Freiflächen (Garten) auf dem Grundstück 191 schaffen.

Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Baugestaltung

Zur Art der baulichen Nutzung

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29b „Mühlenweg“ setzt als Art der baulichen Nutzung ein "Kerngebiet" gem. § 7 BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 fest. Die Planänderung übernimmt damit im Wesentlichen die Festsetzungen des Ausgangsbauungsplans, so dass sich keine Abweichungen vom ursprünglichen Nutzungsspektrum ergeben. Analog zum Ausgangsbauungsplan werden im Rahmen der Feinsteuerung folgende Festsetzungen getroffen: Gemäß den Festsetzungen von 1990 werden Spielhallen für den vorliegenden Änderungsbereich auf Grundlage § 1 (5) BauNVO 1990 ebenfalls nur ausnahmsweise zugelassen. Der ursprünglichen Begründung kann weiterhin gefolgt werden:

„Die zulässigen Nutzungen entsprechend dem Zulässigkeitskatalog der Baunutzungsverordnung finden grundsätzlich Anwendung, jedoch sind aus dem Nutzungskatalog für MK-Gebiete aufgrund des Ratsbeschlusses vom 31.08.1989 die Spielhallen gem. § 1 (9) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Diese Regelung ergibt sich aus mehreren Aspekten. Es findet sich innerhalb des Plangebietes eine Nutzungsstruktur, die in Teilbereichen sogar an ein Besonderes Wohngebiet denken lässt. Die hier in Jahrzehnten gewachsenen sozialen Strukturen sollen erhalten bleiben. Es soll mit der Ausnahmeregelung verhindert werden, dass frei werdende Räumlichkeiten ohne Einzelfallprüfung, allein wegen der festgesetzten Nutzungsart

Kerngebiet, durch eine Spielhalle genutzt werden und damit die Gefahr eines Auseinanderbrechens des vorhandenen Gefüges bewirkt werden könnte.

[...]

Die Möglichkeit der Prüfung des Einzelfalles ist durch entsprechende Festsetzungen gegeben und bezieht sich allein auf städtebaulich relevante und nachvollziehbare Aspekte und ist aus städtebaulicher Sicht für die weitere Entwicklung der Kernstadt geboten.“

Ein Ausschluss von allgemein zulässigen sowie ausnahmsweise zulässigen Tankstellen gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO ist insbesondere zum Schutz des Erscheinungsbild der in unmittelbarer Nähe befindlichen Baudenkmäler „Evangelische Christuskirche“, „Evangelisches Pfarrhaus“ und „Ehemaliges Amtsgericht (Nebenstelle Finanzamt)“ notwendig. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten (Parzellengröße- und zuschnitt, Verkehrsanschluss, faktisch vorhandene Nutzungen) erscheint eine Nutzung des Änderungsbereiches für eine Tankstelle sowieso wenig realistisch. Dies ist auch vor dem Hintergrund zu betrachten, dass gemäß dem Wortlaut der Festsetzung ausschließlich Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen allgemein zulässig wären. Tankstellen, welche nicht in Verbindung mit einer Großgarage bzw. einem Parkhaus stehen, wären gemäß Absatz 3 Nr. 1 der Festsetzung nur ausnahmsweise zulässig. Trotzdem wird es an dieser Stelle für sinnvoll erachtet, dass Tankstellen zum Schutz der denkmalgeschützten Ensembles aus dem Nutzungsspektrum des MK-Gebiets ausgeschlossen werden. Eine Verfälschung des Kerngebietscharakters liegt bei dem Ausschluss von Tankstellen nicht vor, da in den restlichen MK-Gebieten des gesamten Ursprungsbebauungsplans, Tankstellen weiterhin ermöglicht werden und somit die Gesamtkonzeption der Planung insgesamt nicht untergeht. In diesem Zusammenhang spielt auch die geringe Größe des Änderungsbereiches eine Rolle.

Zur Stärkung der Wohnnutzung im Kernstadtbereich sind im MK-Gebiet Festsetzungen getroffen, wonach die Obergeschosse ausschließlich der Wohnnutzung vorbehalten werden. Die Erdgeschossbereiche sind weiterhin allen Nutzungen gemäß Absatz 2 der textlichen Festsetzung zugänglich. Dies beinhaltet gemäß Absatz 2 Nr. 7 auch Wohnungen in den Erdgeschossbereichen.

Zum Maß der Baulichen Nutzung

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 29b „Mühlenweg“ trifft folgende Festsetzungen, welche sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung orientieren und gleichzeitig eine standortgerechte Ausnutzbarkeit der Grundstücke mit Wohnungen und kerngebietstypischen Nutzungen ermöglichen:

- a) Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) in der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Schützenstraße mit max. Z=III
- b) Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) in der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen Schützenstraße und Mühlenwege mit max. Z=I
- c) Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) mit max. GRZ 0,8
- d) Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) mit max. GFZ 1,6

- e) als Gewährleistung für eine nachbarverträgliche Höhenentwicklung: Festsetzung der höchstzulässigen Gebäudehöhe (Gebäudeoberkante, Firsthöhe) mit 13,40 Metern über gewachsenem Boden. Dies entspricht gemäß Festsetzung B-Plan 275,00 Meter ü NN. Um eine einheitliche Dachlandschaft zu gewährleisten orientiert sich die festgesetzte Traufhöhe an den Festsetzungen des Ausgangsbauungsplans. Die Traufhöhen werden dementsprechend auf 6,50 Meter festgesetzt. Um eine bessere Ausnutzbarkeit der Dachgeschosse zu gewährleisten werden die Traufhöhen entlang der Schützenstraße auf 8,40 Meter festgesetzt. Alle Höhen werden gemessen als lotrechter Abstand zwischen der Gebäudeoberkante/Firstoberkante und dem gewachsenen Boden (Terrain) an der Gebäudeecke an der der gewachsene Boden am höchsten über Normalnull (NN) ansteht.

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke für Einzelhäuser wird mit der Grundflächenzahl auf GRZ 0,8 und der Geschossflächenzahl auf GFZ 1,6 begrenzt. Auch hier wird den Festsetzungen des zu Grunde liegenden Bebauungsplans gefolgt. Die Festsetzungen des Änderungsbereichs respektieren die umliegenden baulichen Strukturen, so dass es nicht zu ungewollten Brüchen bezüglich der Dichte und der Ausnutzbarkeit der Grundstücke kommt. Der Intention auch im Kerngebiet Raum für eine wünschenswerte Begrünung der verbleibenden privaten Grundstücksflächen zu ermöglichen wird weiterhin Rechnung getragen.

Zur überbaubaren Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird zur verbesserten Ausnutzbarkeit des Flurstücks 191 an der Schützenstraße 1 vergrößert. Die rückwärtige Baugrenze wird um ca. 6,5 Meter auf Höhe der nördlichen Kante des 3-geschossigen Gebäudes Schützenstraße 3 verschoben. Neben der verbesserten Ausnutzbarkeit des Grundstücks 191 – auch im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung – wird gleichzeitig der vorhandene bauliche Bestand (Gebäude Schützenstraße 3) durch die Anpassung der Baugrenzen besser erfasst und abgebildet.

Zur Bauweise

Die Bauweise wird ebenfalls vom Ausgangsbauungsplan übernommen und als offene Bauweise festgesetzt um den Charakter eines aufgelockerten Kerngebiets weiter aufrecht zu erhalten.

Zu den baugestalterischen Vorschriften

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29b „Mühlenweg“ in einen vorhandenen Baubestand eingebettet ist, ist es städtebaulich erforderlich, örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Durchführung baugestalterischer Absichten festzusetzen, um das Ortsbild einschließlich seines charakteristischen Baubestandes zu bewahren und Neubaumaßnahmen diesem anzupassen. Unter dieser Zielsetzung werden Festsetzungen gemäß § 9 (4) Baugesetzbuch in Verbindung mit § 86 der Bauordnung NRW als Rahmenfestsetzungen getroffen. Hierdurch soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die ortstypische Bauweise unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung gesichert werden. Unter diesen Zielsetzungen erfolgte die Festlegung von

Gestaltungsvorschriften gem. § 86 (4) BauO NRW als Festsetzungen in dem vorliegenden räumlichen Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29b „Mühlenweg“ wie nachstehend ausgeführt:

Entsprechend der Beschlussfassung des Rates der Kreis- und Hochschulstadt Meschede vom 29.10.2008 zur „Flexibilisierung der städtebaulichen und gestalterischen Vorgaben in Bebauungsplangebieten zur Entwicklung von Wohnbauflächen“ wird die ursprüngliche Festsetzung von STD Steildächern in dem der Schützenstraße zugewandten Baufenster in der Planänderung aufgegeben und durch die gemäß Beschluss vom 29.10.2008 festgelegte Festsetzung geneigtes Dach mit einer Dachneigung min. 20° ersetzt. Damit sind auch zum Beispiel Pultdächer, gegeneinander versetzte Pultdächer, Mansarddächer und Walmdächer zulässig, um die Bauwerberinnen/Bauwerber nicht mehr als erforderlich in der Gestaltungsfreiheit zu binden. Die maximal zulässige Höhe der gesamten baulichen Anlage von 13,40 m in Kombination mit einer maximalen Geschossigkeit von 3 Vollgeschossen sowie einer Traufhöhe von 6,50m limitieren die bauliche Gestaltungsfreiheit zu Gunsten eines einheitlichen Ortsbildes. Eine Flexibilisierung wird durch die Festsetzung der Mindestdachneigung von 20° sowie der angepassten Traufhöhe straßenseitig (Schützenstraße) von maximal 8,40 m erreicht. Der besseren Ausnutzung der obersten Geschosse bzw. der Dachgeschosse wird somit Rechnung getragen.

Für die überbaubare Grundstücksfläche in 1-geschossiger Bauweise (vgl. Maß der baulichen Nutzung Ziffer b)) südlich des Bestandsgebäudes Mühlenweg 6 wird die Festsetzung Flachdach übernommen. Eine Erweiterung z.B. der Erdgeschosse in diesem Bereich wird somit potenziell ermöglicht solange andere Festsetzungsparameter (v.a. GRZ und GFZ) nicht überschritten werden.

7. Grünordnung

Die 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 29b „Mühlenweg“ trifft aufgrund der überbaubaren Grundstücksfläche und dem räumlichen Geltungsbereich keine Festsetzungen zur Grünordnung. Demzufolge müssen Festsetzungen zur Pflanzung von Einzelbäumen oder Hecken entfallen.

8. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29b „Mühlenweg“ befinden sich keine eingetragenen Baudenkmale und Bodendenkmale. Die Baudenkmäler Evangelische Christuskirche, Evangelisches Pfarrhaus, ehemaliges Amtsgericht (Nebenstelle Finanzamt) befinden sich im unmittelbaren Umfeld jedoch nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Planänderung. Als städtebaulich bedeutsames Ensemble, sind diese Denkmäler jedoch Zeugen der Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts. Aus diesem Grund wird es als wichtig erachtet, dass entsprechende Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Denkmäler insbesondere in ihrer Kubatur und Materialität berücksichtigen. Unter Punkt C Hinweise wird deshalb auf die Beteiligung der unteren Denkmalbehörde sowie den denkmalschutzrechtlichen Umgebungsschutz bei bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren verwiesen.

Bei Erteilung von Baugenehmigungen in diesem Gebiet wird in den Bauschein außerdem eine Auflage aufgenommen, wonach Bodenfunde den zuständigen Stellen zu melden sind und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist. Dieser Sachverhalt ist Gegenstand des in der Legende dieses Bebauungsplanes enthaltenen Hinweises:

„Hinweis:

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 Unterer Denkmalbehörde (Tel. 0291-205 275) und / oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/937520) – unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), 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 (4) DSchG NRW).“

9. Aktiver Immissionsschutz

Beeinträchtigungen durch Erschütterungen, Geräusche, luftfremde Stoffe, Licht, Wärme und Strahlen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft über das zulässige Ausmaß herbeizuführen, liegen im Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung nicht vor bzw. werden aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung für die nähere und die weitere Umgebung nicht hervorgerufen. Aktive Immissionsschutzmaßnahmen wie Lärmschirme o. ä. sind nicht erforderlich.

10. Kampfmittel/ Altlasten

Konkrete Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung liegen nicht vor. Aufgrund der Lage des Plangebiets in der Mescheder Kernstadt sowie der räumlichen Nähe zum Werksgelände der Firma Martinrea Honsel, welche im zweiten Weltkrieg Ziel von Bombenangriffen war, können Kampfmittelfunde nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden (potenzielle Kampfmittelbelastung laut Übersichtskarte HSK). Zusätzliche Untersuchungen können im Rahmen des Genehmigungs-/ Freistellungsverfahrens notwendig werden.

Das Flurstück 192 ist im Altlastenkataster des Hochsauerlandkreises als Altablagerung bzw. Altstandort gekennzeichnet. Dies ist bei weiteren Planungen zu berücksichtigen. Die Fläche des Flurstücks 191 wurde in der Vergangenheit als Hausgarten der aufstehenden Gebäude genutzt, so dass Bodenbelastungen in diesem Bereich nicht zu erwarten sind.

11. Erschließung, Ver- und Entsorgung / Anforderungen des § 51a Landeswassergesetz/ Abfallbeseitigung/ Boden- und Bauschuttmassen

Zur Straßen- und Wegeerschließung

Die Erschließung der beiden Flurstücke 191 und 192, welche durch den räumlichen Geltungsbereich der Planänderung erfasst werden, ist problemlos über die südlich verlaufende Schützenstraße möglich. Öffentliche Verkehrsflächen werden durch die Planänderung nicht festgesetzt. Der westlich angrenzende Fußweg ist mit Gehrechten zu Gunsten der Kreis- und Hochschulstadt Meschede belastet, befindet sich jedoch nicht mehr Geltungsbereich der Planänderung.

Wasser-, Gas- und Stromversorgung, Abwasserbeseitigung, Abfallbeseitigung

Die gesamte leitungsgebundene Infrastruktur kann an bestehenden Netzen angeschlossen werden. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Hochsauerlandwasser GmbH. Die Strom und Gasversorgung erfolgt durch die einschlägigen Versorgungsträger.

Zur Frage der angemessenen Löschwasserversorgung

Nach den „Richtwerten für den Löschwasserbedarf unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung“ der DVGW ist für Wohngebiete im Falle von feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen und harten Bedachungen der baulichen Anlagen eine Löschwassermenge von 800 Litern pro Minute über einen Zeitraum von zwei Stunden als Grundversorgung bereitzustellen. Diesen Wert legt auch das Protokoll des HSK von der Besprechung am 12.01.2001 betreffend Löschwasserversorgung zugrunde. Festzuhalten ist: Eine angemessene Grundversorgung mit Löschwasser aus dem Trinkwassernetz von 800 Litern pro Minute über 2 Stunden ist gewährleistet. Da sich die bauliche Ausnutzbarkeit der betreffenden Grundstücke im Sinne von GRZ und GFZ bzw. der Anzahl der Vollgeschosse nicht verändert und somit im planungsrechtlichen Sinne eine höhere bauliche Dichte nicht vorgesehen ist dürften sich auch die Anforderungen an die Bereitstellung von Löschwasser nicht verändern.

Zur Abwasserbeseitigung

Zu der Forderung des § 51 a des Landeswassergesetzes (LWG) in der zur Zeit geltenden Fassung, für das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, bereits bei der Planung die erforderlichen Entwässerungseinrichtungen für eine Versickerung oder für eine Verrieselung oder für eine ortsnahe Einleitung (ggfs. über einen Transportkanal ohne Vermischen mit Schmutzwasser) in ein Gewässer zu berücksichtigen, sofern dieses ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist, ist folgendes auszuführen: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29b „Mühlenweg“ ist in den genehmigten zentralen Entwässerungsentwurf der Stadt Meschede einbezogen. Nach diesem genehmigten zentralen Entwässerungsentwurf wurde das Mischabwassernetz gebaut. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29b „Mühlenweg“ kann an dieses Mischabwassersystem der Schützenstraße angeschlossen werden.

Zur Abfallbeseitigung / Boden-und Bauschuttmassen

Aufgrund der abfallrechtlichen Vorschriften wird der in der Kreis- und Hochschulstadt Meschede anfallende Abfall getrennt nach den einzelnen Abfallfraktionen erfasst und u. a. im Rahmen des Dualen Systems einer Wiederverwertung zugeführt. Nicht verwertbare Reststoffe werden in der genehmigten Abfalldeponie des Hochsauerlandkreises entsorgt. Die organischen Abfälle werden getrennt eingesammelt (Biotonne) und dem zuständigen Kompostwerk angedient.

Boden- und Bauschuttmassen: Die im Plangebiet anfallenden Boden- und Bauschuttmassen werden auf einer für den Abfallstoff zugelassenen Entsorgungsanlage beseitigt bzw. einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zugeführt, soweit diese nicht zulässigerweise im Baugebiet zum Massenausgleich oder zur Profilierung von Bodenflächen wieder eingebaut werden können.

12. Schutzgebiete, Zur Umwidmungssperrklausel und zur Bodenschutzklausel, zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung, Artenschutzrechtliche Prüfung

a.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung liegt nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes.

b.

Der Geltungsbereich liegt nicht im Bereich eines festgesetzten Landschaftsschutzgebietes.

c.

Die so genannte „Umwidmungssperrklausel“ des § 1a (2) Satz 2 BauGB beinhaltet, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Nachverdichtung, welche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung in einer unbebauten rückwärtigen Gartenzone, die als Wohngarten eines Bestandsgebäudes genutzt wird, zu schaffen. Vor diesem Hintergrund betrachtet, liegt ein Verstoß gegen die Umwidmungssperrklausel nicht vor. Handlungsalternativen zur Inanspruchnahme der bislang als Wohngarten innerhalb eines innerstädtischen Bereichs genutzten Fläche sind nicht gegeben, da die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen für eine Nachverdichtung im Sinne einer effizienteren baulichen Ausnutzbarkeit zugunsten der Wohnnutzung geschaffen werden sollen.

d.

Die vorstehenden Ausführungen unter c. gelten auch für die sog. „Bodenschutzklausel“ gem. § 1a (2) Satz 1 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarkeit von (Brach-)Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sind sowie

Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Da im vorliegenden Fall die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen für eine Nachverdichtung bzw. eine Maßnahme der Innenentwicklung geschaffen werden, liegt ein Verstoß gegen die Bodenschutzklausel nicht vor.

e.

Die Produktion klimaschädlicher Stoffe (Gase und Stäube) ist eine Funktion der Energieumwandlung im Wohnungssektor, Verkehrssektor und Agrar-, Gewerbe- und Industriesektor. Klimaschädliche Stoffe resultieren vorwiegend aus Verbrennungsprozessen fossiler Energieträger. Daher ist es speziell im Wohnungssektor (Neubau und Bestandsmodernisierung) sinnvoll, möglichst Energie aus Verbrennungsprozessen einzusparen, indem statt dessen vermehrt sonnenenergienutzende Systeme der "passiven Sonnenenergiegewinnung" durch Fenster mit positiver Energiebilanz für die Raumheizung genutzt werden und des Weiteren generell für die Gebäudebeheizung und die Warmwasserbereitung rationelle Wärmeversorgungssysteme (Solarkollektoren, Wärmepumpen, Wärmerückgewinnung, Kraft-Wärme-Kopplung usw.) genutzt bzw. mitgenutzt werden. Des Weiteren können installierte Photovoltaikanlagen das Sonnenlicht direkt in elektrischen Strom umwandeln. Aufgrund der genannten rationellen Energiezuführungssysteme ggfs. im Verbund mit konventioneller Kesselfeuerung in Abstimmung mit geeigneten Wärmedämmungs- und Lüftungssystemen ergibt sich eine (Teil-) Einsparung fossiler Energieträger und damit einhergehend eine Verminderung der Einleitung luftfremder klimaschädlicher Stoffe in die Atmosphäre. Es bleibt der Bauwerberin/dem Bauwerber unbenommen, die für Niedrigenergiehäuser und Nullenergiehäuser sinnvollen Energiezuführungssysteme und erforderlichen erhöhten Wärmedämmstärken im Zusammenhang mit geeigneten Lüftungssystemen zu realisieren. Derartige Systeme werden durch die Festsetzungen der vorliegenden Planänderung des Bebauungsplanes Nr. 29b „Mühlenweg“ nicht blockiert.

Konkrete Festsetzungen, durch die dem Klimawandel entgegen gewirkt werden soll, sind nicht angezeigt, da für jedes neue Gebäude (und auch bei der Modernisierung des Bestandes) ein individuell optimiertes Gesamtsystem aus Energiezuführung und Dämmung/Lüftung zugeschnitten werden muss. Dieses ist eine Aufgabe, die von spezialisierten Ingenieurbüros erledigt wird. Für den Neubau von Gebäuden wird diesbezüglich auf die Regelungen des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes verwiesen, welches die Eigentümerschaften u. a. verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf eines Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Ferner sind bei Gebäuden das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) und die Energieeinsparverordnung (EnEV) zu beachten. Festsetzungen oder Empfehlungen zum Hitzeschutz im Städtebau („Klimaanpassung“) sind nicht erforderlich, da lediglich Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig sein werden. Lang anhaltende Hitzestauungen („Backofeneffekt“) mit negativen Auswirkungen auf den Menschen werden sich nicht ergeben können.

f.

Aufgrund der intensiven Nutzung der Fläche als Hausgarten innerhalb eines stark überbauten innerstädtischen Bereichs sind artenschutzrechtliche Restriktionen unwahrscheinlich, können jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Eine „Artenschutzrechtliche Prüfung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 liegt dementsprechend noch nicht vor. Diese muss von dem Vorhabenträger beauftragt und vorgelegt werden.

13. Flächenbilanz

Kerngebiet (Fläche innerhalb räumlicher Geltungsbereich)	1.237 m ²
überbaubare Grundstücksfläche	990 m ²
nicht überbaubare Grundstücksfläche	247 m ²
Gesamtfläche	1.237 m²

14. Bodenordnung, Kosten und Realisierung von Aufschließungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen

a.

Eine Amtliche Baulandumlegung kommt nicht zum Tragen, weil die Parzellen des entstehenden Nettowohnbaulandes im Änderungsbereich des Bebauungsplans bereits zweckmäßig geschnitten sind.

b.

Kosten und Realisierung von Aufschließungsmaßnahmen

Die Kreis- und Hochschulstadt Meschede wird mit Aufschließungskosten nicht belastet. Die Grundstücke sind bereits voll erschlossen. Zur Erschließung der Gebäude sind die Zufahrten und Zuwegungen auf den Grundstücken selbst durch die Eigentümer herzustellen.

Kosten und Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen

Zu den erschließungsflächenbedingten Eingriffen und zu den bauflächenbedingten Eingriffen:

In dem gewählten Verfahrensregime des „beschleunigten Verfahrens“ gem. § 13a (1) und (2) BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig. Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und eine Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen sind demzufolge nicht erforderlich. Kosten hierfür entstehen nicht.

15. Änderungen im Anschluss an die öffentliche Auslegung

- 1) Ausschluss der allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen gemäß § 1 (5) BauNVO
- 2) Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Tankstellen gemäß § 1 (6) BauNVO

- 3) Ergänzung der Hinweise unter Punkt C um den Umgebungsschutz der vorhandenen Baudenkmäler und die Beteiligung der unteren Denkmalbehörde

Meschede, 12.03.2014
Kreis- und Hochschulstadt Meschede
Fachbereich Planung und Bauordnung

Im Auftrage

Klaus Wahle
Fachbereichsleiter

Anlage 1

