

## Stadt Meschede

### Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gartenstadt-Nord“ 2. Abschnitt

(Verfahrensstand: Satzungsbeschluss)

#### **Inhalt:**

##### Vorbemerkungen

1. Anlass und Zielsetzung der Bebauungsplanänderung
2. Begrenzung des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gartenstadt-Nord“-2. Abschnitt
3. Vorgaben des Flächennutzungsplanes
4. Die Konzeption des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 „Gartenstadt-Nord“-2. Abschnitt
5. Die Abweichungen der 5. Änderung vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan
6. Grünordnung und Landschaftsschutz
7. Denkmalschutz
8. Immissionsschutz
9. Altlasten
10. Erschließung, Ver- und Entsorgung / Zu den Anforderungen des § 51a Landeswassergesetz
11. Schutzgebiete
12. Flächenermittlung
13. Kosten /Realisierung / Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
14. Zur Frage einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)
15. Eingeflossene Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung
16. Eingeflossene Anregungen aus der öffentlichen Auslegung

#### Anlagen:

Anlage 1: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 2 „Gartenstadt-Nord“-2. Abschnitt i. M. 1: 1.000

---

#### **Definitionen:**

„Altfassung“ : Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 2 „Gartenstadt-Nord“-2. Abschnitt

---

#### **Vorbemerkungen**

Der Rat der Stadt Meschede hat am 08. Juli 2004 den Beschluss zur Aufstellung der 5. Änderung des seit dem 23.12.1974 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Gartenstadt-Nord“-2. Abschnitt gefasst und den Bürgermeister beauftragt, das 5. Änderungsverfahren durchzuführen und den betroffenen Bürgern und den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Nach erfolgter Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 9 vom 12.07.2004 wurde den Bürgerinnen und Bürgern während einer einmonatigen öffentlichen Auslegung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerinformation gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Fachbereich Planung und Bauordnung Gelegenheit gegeben, bis zum 12.08.2004 die o.g. Bauleitplanung mit Begründung einzusehen und Anregungen und Bedenken vorzutragen. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben der Stadt Meschede vom 09.07.2004 um Abgabe ihrer Stellungnahmen bis zum 12.08.2004 gebeten. Die Grundeigentümer im Geltungsbereich und die Eigentümer der dem Geltungsbereich unmittelbar benachbarten Grundstücke wurden anstelle einer vorgezogenen Bürgerinformationsveranstaltung mit Schreiben vom 09.07.2004 über die Ziele und Inhalte der 5. Bebauungsplanänderung informiert und um Abgabe ihrer Stellungnahmen bis zum 12.08.2004 gebeten.

Der Rat der Stadt Meschede hat sodann in seiner Sitzung am 16.09.2004 über die eingegangenen Anregungen und Bedenken beraten und beschlossen und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung für die vorliegende Bauleitplanung gefasst. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 14 der Stadt Meschede am 22.09.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 30.09.2004 bis 29.10.2004. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 27.09.2004 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und um Abgabe ihrer Stellungnahme gebeten. Die Eigentümerschaften der dem Geltungsbereich unmittelbar benachbarten Grundstücke wurden mit Schreiben vom 27.09.2004 über den Auslegungszeitraum des Planes informiert und um Abgabe ihrer Stellungnahme gebeten. Am 16.12.2004 beriet und entschied der Rat der Stadt Meschede über die eingegangenen Anregungen und Bedenken und beschloss die 5. Änderung als Satzung.

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

Die mit der Änderung verfolgte Zielsetzung umfasst im Wesentlichen die Umwidmung der Zweckbestimmung „Sportanlagen“ einer Gemeinbedarfsfläche in die Zweckbestimmung

- „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und
- „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“,

um die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen für eine Nutzbarkeit durch die Georgspfadfinder Meschede e.V. und der von ihnen betreuten Kinder- und Jugendarbeit zu schaffen. Diese Nutzbarkeit des Gebäudes und des Geländes für die Kinder- und Jugendbetreuung ist unter der Festsetzung „Gemeinbedarfsfläche – Sportanlagen“ der Altfassung planungsrechtlich nicht zulässig.

Der Pfadfinderverein plant, das Gebäude technisch in Eigenleistung instand zu setzen und umzubauen und für die Kinder- und Jugendarbeit zu nutzen. Das Außengelände soll in Eigenarbeit terrassiert werden, um Flächen für mehrere Zeltplätze, Lagerfeuerplatz, Spielplatz und eine gebäudenaher ebene Aufenthaltsfläche zu schaffen.

Diese Vorhaben setzen einen Bau- und Nutzungsänderungsantrag voraus.

## **2. Begrenzung des Änderungsgeltungsbereiches**

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Linie etwa in der Mitte der Fahrbahn der Lindenstraße;

Im Westen: Südostgrenze der Straßenparzelle der Bundesstraße B 55 – Warsteiner Straße – mit nordöstlicher Verlängerung in die Straßenparzelle der „Lindenstraße“, im weiteren Verlauf an die Südwestgrenze des Grundstückes Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 7, Flurstück 1799 abzweigend;

Im Osten: Nordostgrenze des Grundstückes Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 7, Flurstück 1798 (= Parzelle des ehemaligen Kreisjugendsportheimes) mit südöstlicher Verlängerung;

Im Süden: Südostgrenze des Grundstückes Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 7, Flurstück 1799 tlw.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 7, Flurstücke 1798 und 1799 tlw., eine Teilfläche aus der städtischen Straßenparzelle der Lindenstraße und eine Teilfläche der städtischen Böschung an der Warsteiner Straße.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung hat eine Größe von 10.705 m<sup>2</sup>.

### **3. Vorgaben des Flächennutzungsplanes**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meschede stellt die Fläche im Geltungsbereich der 5. Bebauungsplanänderung als „Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf“ dar und belegt den Flächenstandort zusätzlich mit der Symboldarstellung eines Spielplatzstandortes (Spielbereich B). Ein Spielplatz ist neben anderen Anlagen ebenfalls Gegenstand der Umnutzung durch die Georgspfadfinder Meschede e. V.

Demzufolge ist festzuhalten, dass die vorliegende 5. Bebauungsplanänderung die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernimmt und damit entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist.

### **4. Die Konzeption des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 „Gartenstadt-Nord“ 2. Abschnitt**

a.

Die Altfassung setzt den Änderungsgeltungsbereich als Gemeinbedarfsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 f BBauG (Sportanlagen) III o, GRZ 0,4, GFZ 1,0 fest.

b.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit Z=III (max. drei Vollgeschosse), GRZ 0,4 (Grundflächenzahl max. 0,4) und GFZ 1,0 (Geschossflächenzahl max. 1,0) bestimmt.

c.

Ferner enthält die Altfassung gestalterische Vorschriften wie folgt: „Einfriedungen zum Verkehrsraum sind an der Eigentumsgrenze lässig. Zulässig sind Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m. Die rückwärtigen Grundstücksflächen können mit Lattenzäunen bis zu 1 m Höhe oder Hecken eingefriedigt werden.“ und „Garagen (...). Sie dürfen nur mit einem Flachdach errichtet werden.“

d.

Im Nordosten setzt die Altfassung eine Umformerstation unter der Rubrik „Flächen oder Baugrundstücke für Versorgungsanlagen“ fest.

### **5. Die Abweichungen der 5. Änderung vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan**

5.1 Umwidmung der Zweckbestimmung „Sportanlagen“ einer Gemeinbedarfsfläche in die Zweckbestimmung

- „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und
- „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.

Ferner wird eine Korrektur im Bereich der Straßenböschung und in der Ziehung der Baugrenze vorgenommen: Die heutige Straßenparzelle der Lindenstraße beinhaltet auch eine Aufschüttungsfläche, die für die Herstellung des Straßenbauwerkes erforderlich war. Die Altfassung setzt diese Aufschüttungsfläche als „Gemeinbedarfsfläche“ mit durchzogener Baugrenze fest, was somit als überholt zu qualifizieren ist. Zwecks Korrektur dieser Verhältnisse setzt die 5. Änderung der Straßenböschung als „vorhandene Aufschüttung“ fest und staucht die Baugrenze aus dieser Aufschüttungsfläche heraus. Die Baugrenze verläuft nunmehr in einem Abstand von 2 m nördlich der Nordkante des vorhandenen Baukörpers, so dass die Ergänzung eines Vordaches vor dem Eingangsbereich zulässig ist. Im restlichen Bereich stimmt die Ziehung der Baugrenze mit derjenigen der Altfassung überein.

5.2 Die 5. Änderungsplanung nimmt die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit Z=III (max. drei Vollgeschosse), GRZ 0,4 (Grundflächenzahl max. 0,4) und GFZ 1,0 (Geschossflächenzahl max. 1,0) entsprechend der Bebauungsplanaltfassung auf, da sich diese Festsetzungen bewährt haben und eine Heraufzonung oder Herabzonung für die angestrebte Änderung der Zweckbestimmung innerhalb der Kategorie „Gemeinbedarfsfläche“ nicht erforderlich ist.

5.3 Die 5. Änderung übernimmt die Festsetzung der Umformerstation im Nordosten, soweit diese außerhalb der heutigen Straßenparzelle der Lindenstraße gelegen ist.

5.4 Die 5. Bebauungsplanänderung enthält baugestalterische Vorschriften, um eine das Gebiet prägende und ortstypische Baugestaltung zu erwirken. Diese umfassen Bestimmungen zur Dachgestaltung (Dachform, Dachneigung, Farbe, Dachaufbauten, Dachüberstände und Drempe) und

zur Wandflächengestaltung, die in der Altfassung für den Geltungsbereich der 5. Änderung nicht enthalten sind. Ferner:

**Anstelle:**

„Einfriedungen zum Verkehrsraum sind an der Eigentumsgrenze zulässig. Zulässig sind Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m. Die rückwärtigen Grundstücksflächen können mit Lattenzäunen bis zu 1 m Höhe oder Hecken eingefriedigt werden.“

Und:

„Garagen (...) Sie dürfen nur mit einem Flachdach errichtet werden.“

**der Altfassung setzt die 5. Änderungsplanung vereinfachend folgendes fest:**

„Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig“

da die Auswahl der Materialien für die rückwärtigen Einfriedungen nicht festgelegt werden sollte und der Entscheidung der Nutzungsberechtigten überlassen bleiben kann, zumal die Materialien für die Einfriedungen entlang der Straßen und seitlichen Grundstücksgrenzen in der Altfassung nicht festgelegt war.

Ferner verzichtet die 5. Änderung darauf, die zulässige Dachform für Garagen auf Flachdächer zu beschränken: Die 5. Änderung definiert Flachdächer, Pultdächer zwischen 10° und 20° Dachneigung, Satteldächer bis 45° Dachneigung sowie gegeneinander versetzte Pultdächer mit stehendem waagerechten Lichtband innerhalb dieser Dachneigungsrandbreite von 10° bis 20° als zulässig und stellt klar, dass diese Vorschriften sich nur auf das Dach des Hauptgebäudes beziehen. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude können demzufolge mit Flachdach, aber auch mit anderen Dachformen sowie mit Dachbegrünung ausgeführt werden.

Zusätzlich enthalten die baugestalterischen Vorschriften Rahmenfestsetzungen gem. Ratsbeschluss vom 21.11.1996 zur Berücksichtigung ökologischer Dachgestaltungsaspekte, um fossile Energien einsparende, sonnenenergienutzende und umweltschonende Technologien am Bau für die (Teil-)Deckung des Energiebedarfes zu ermöglichen.

## **6. Grünordnung und Landschaftsschutz**

---

Zur Frage des Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft:

Da der Geltungsbereich der Änderung bereits von der Altfassung überplant war, ist vom Rechtsstatus, also von den Festsetzungen der Altfassung mit ihren spezifischen Wertfaktoren entsprechend der Biotoptypen - Liste des HSK vom 15.02.1996, zuletzt geändert im April 2002, auszugehen. Ergebnis: Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht erforderlich, da sich die Eingriffsintensität gegenüber der Altfassung nicht erhöht.

## **7. Denkmalschutz**

---

Baudenkmäler sind im Änderungsgeltungsbereich nicht vorhanden.

Bodendenkmäler sind ebenfalls nicht bekannt oder erkennbar.

Trotzdem ist folgender Sachverhalt zu beachten, der als Hinweis in die Planzeichnung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gartenstadt-Nord“-2. Abschnitt aufgenommen wird:

„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 (Tel. 0291-205 275) 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 Werktagen 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 DSchG NW).“

Bei Erteilung von Baugenehmigungen in diesem Gebiet wird in den Bauschein eine Auflage aufgenommen, wonach Bodenfunde den zuständigen Stellen zu melden sind und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unveränderten Zustand zu erhalten ist.

## **8. 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 in einer Gemeinbedarfsfläche hinausgehende zulässige Ausmaß herbeizuführen, liegen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht vor bzw. werden aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur Änderung der Zweckbestimmung der vorliegenden Gemeinbedarfsfläche für die nähere und die weitere Umgebung nicht hervorgerufen. Eine höhere Lärmabstrahlung als von der ehemals zulässigen Nutzung „Sportanlagen“ geht von den nunmehr an deren Stelle tretenden

- „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“
  - „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“
- nicht aus.

## **9. Altlasten**

---

Bodenverunreinigungen im Planänderungsgeltungsbereich sind nicht bekannt und werden auch nicht vermutet. Die Gesamtfläche des Änderungsgeltungsbereiches wurde in der Vergangenheit ausschließlich zu Sportzwecken und als zugehöriger (verwilderter) Garten genutzt, so dass Bodenbelastungen ausgeschlossen werden können.

## **10. Erschließung/ Ver- und Entsorgung / Zu den Anforderungen des § 51a Landeswassergesetz/ Boden- und Bauschuttmassen**

---

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch das städtische Wasserwerk. Eine angemessene Versorgung mit Löschwasser aus dem Trinkwassernetz von 800 Litern pro Minute über 2 Stunden ist gewährleistet.

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die einschlägigen Versorgungsträger.

Zu der Forderung des § 51 a des Landeswassergesetzes (LWG) ist folgendes auszuführen: Das Grundstück ist bereits bebaut. Der Flächenstandort ist in den genehmigten zentralen Entwässerungsentwurf der Stadt Meschede einbezogen. Nach diesem genehmigten zentralen Entwässerungsentwurf wurde das Mischabwassersystem in dem betrachteten Bereich fertiggestellt.

Die im Plangebiet im Falle eines Umbaues oder einer Ersatzbebauung oder im Falle einer zusätzlichen Bebauung anfallenden Boden- und Bauschuttmassen werden auf einer für den jeweiligen Abfallstoff zugelassenen Entsorgungsanlage beseitigt bzw. einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zugeführt. Soweit möglich, werden die anfallenden Bodenmassen zur Profilierung von Bodenflächen im Geltungsbereich in Übereinstimmung mit der Bauordnung NRW benutzt. Ansonsten sind die im Stadtgebiet vorhandenen Boden- und Bauschuttdeponien zu verwenden.

## **11. Schutzgebiete**

---

Der Landschaftsplan Meschede enthält für den in Rede stehenden Flächenstandort keine Festsetzungen. In den Geltungsbereich einer Wasserschutzgebietsverordnung ist der fragliche Bereich ebenfalls nicht einbezogen.

## **12. Flächenermittlung**

---

Öffentliche Straßenverkehrsfläche	753 qm
Aufschüttungsfläche	915 qm
Umformerstationsfläche (nicht parzelliert)	52 qm
Fläche für den Gemeinbedarf	8. 985 qm
<b>Gesamtfläche</b>	<u>10. 705 qm</u>

(davon überbaubare Grundstücksfläche: 5.972 qm)

### **13. Kosten /Realisierung / Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

---

Der Änderungsgeltungsbereich ist in Bezug auf Anfahrbarkeit, Versorgungsleitungen, Schmutz- und Niederschlagswasserkanäle bereits erschlossen. Die verkehrsmäßige Erschließung der in Rede stehenden Fläche erfolgt wie bisher ausgehend von der Straße „Lindenstraße“. Kosten entstehen aus diesen Handlungsbereichen also nicht.

Kosten durch Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen der Stadt Meschede ebenfalls nicht, da eine Ausgleichspflicht von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht ausgelöst wird. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **14. Zur Frage einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)**

---

Es ist weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) noch eine „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ gem. § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG erforderlich. Die Umwandlung der Zweckbestimmung „Sportanlagen“ einer Gemeinbedarfsfläche in die Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ bzw. „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ist nicht eines der in Anlage 1 „Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben“ des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) zu prüfenden bauplanungsrechtlichen Vorhaben.

Nach § 244 Abs. 2 „Überleitungsvorschrift für das Europarechtsanpassungsgesetz –EAG Bau“ vom 20.07.2004 (Datum voraussichtlich) finden auf Bebauungsplanverfahren, die zwischen dem 14.03.1999 und dem 20.07.2004 förmlich eingeleitet worden sind und die vor dem 20.07.2006 abgeschlossen worden sind, die Vorschriften der geltenden Altfassung des Baugesetzbuches weiterhin Anwendung: Ergebnis: Die generelle Pflicht zur Herstellung eines Umweltberichtes als gesonderter Teil der Begründung besteht in diesem Falle nicht.

### **15. Eingeflossene Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung**

---

Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind nicht eingeflossen.

### **16. Eingeflossene Anregungen aus der öffentlichen Auslegung**

---

Ersatz des in den baugestalterischen Vorschriften verwendeten Begriffes "Carport" durch den Begriff "überdachter Stellplatz".

Die baugestalterische Vorschrift der 5. Änderung lautet demzufolge wie folgt:

"Vorstehende Vorschriften beziehen sich nur auf das Dach des Hauptgebäudes. Für sonstige bauliche Anlagen, wie z.B. Garagen, überdachte Stellplätze, Nebengebäude sind keine Dachformen oder –neigungen vorgeschrieben."

Meschede, 16.12.2004  
Fachbereich Planung und Bauordnung

Stadt Meschede  
Im Auftrage

*gez. Martin Dörtelmann*

Martin Dörtelmann  
Fachbereichsleiter