

Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Alte Ziegelei" der Stadt Meschede

Verfahrensstand: Satzungsbeschluß

1. Vorbemerkung

Bei dem im Norden der Kernstadt Meschede liegenden Plangebiet handelt es sich um eine gewerbliche Enklave innerhalb eines großen Wohnquartiers. Dieses ehemalige Ziegeleigelände wird oberhalb der Steilwand der ehemaligen Lehmkuhle landwirtschaftlich genutzt und die nach Süden vorgelagerten seinerzeit eben abgebauten Flächen wurden bisher durch eine Baustofffirma und ein Bauunternehmen gewerblich genutzt.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes stand hier eine größere gewerblich genutzte Fläche zur Disposition, die vom Eigentümer aufgrund der Verlagerungsabsichten seines Betriebes als Wohnbauland dargestellt werden konnten.

Die planerischen Vorstellungen der Stadt zielen darauf hin, das Gebiet umzustrukturieren und einer Wohnnutzung zuzuführen, da sich das Gelände aufgrund seiner Lage zum Stadtkern und den benachbarten Einrichtungen wie Schulen, Kindergarten, Kirchen, Sportflächen und Grundversorgungseinrichtungen für den Ansatz einer differenzierten Wohnbebauung eignet, ein weiterer Landschaftsverbrauch vermieden und die Wohnqualität für die umliegende Wohnbebauung erhöht werden kann.

Entsprechend dieser Zielvorstellung ist das gesamte Gelände der ehemaligen Ziegelei im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaulfläche dargestellt.

Um für diese städtebauliche Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine grundlegende Umstrukturierung und spätere bauliche Verwirklichung zu schaffen, hat der Rat der Stadt Meschede am 30.08.1984 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluß wurde in Kenntnis der Situation gefaßt, daß zur Zeit nur ein Betrieb zu einer Verlagerung bereit war und die hierdurch entstehenden Fragen zum Lärmschutz für Wohnen und Gewerbe nebeneinander durch den Bebauungsplan gelöst werden müssen.

Das Bebauungsplanverfahren wurde am 11.10.1984 mit der Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Bürger eingeleitet, und nach der Beschlußfassung über Anregungen und Bedenken hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 05.08. bis 09.09.1985 öffentlich ausgelegen.

Ab diesem Zeitpunkt konkretisierten sich die Verlagerungs- und Verkaufsabsichten der Baustoffhandlung.

Eine Beratung und Beschlußfassung des Rates über die in der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen und Bedenken fand deshalb nicht mehr statt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nicht

weitergeführt, um abzuwarten, ob eine Aussiedlung des Betriebes realisiert werden konnte.

Um ihrer Verpflichtung entsprechend dem BauGB als planaufstellende Gemeinde nachzukommen, und zwar nicht nur für die berechtigten Interessen des Gewerbebetriebes, sondern insbesondere zur Schaffung von Wohnbauland, wurde am 09.08.1988 seitens der Stadt beim Land NW ein Antrag auf Ankauf, Freilegung und Baureifmachung des Betriebsgeländes im Rahmen des Grundstücksfonds NW gestellt.

Das Land NW hat diesem Antrag in 1991 stattgegeben und über die Landesentwicklungsgesellschaft NW (LEG) die Industrie-/Gewerbebranche der Baustoffirma aufgekauft. Die Baustoffirma ist inzwischen in das Gewerbegebiet Enste der Stadt Meschede ausgesiedelt. Nach der mittlerweile erfolgten umfangreichen Gefährdungsabschätzung im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung kann die LEG jetzt mit der Freilegung und Baureifmachung des Geländes beginnen.

2. Planungsaufgabe/Verfahren

Die Stadt Meschede als eine Gemeinde mit dringendem Wohnbedarf der Bevölkerung in der Kernstadt steht jetzt vor der Aufgabe, den Bebauungsplan "Alte Ziegelei" umgehend weiterzuführen. Der dringende Wohnbedarf liegt in der großen Anzahl von 230 bei der Stadt gemeldeten wohnungssuchenden Haushalten und den registrierten ca. 20 Anträgen auf Eintragung in die Bewerberliste zum Kauf eines Baugrundstückes begründet.

Aufgrund des vergangenen langen Zeitraumes seit der öffentlichen Auslegung und der seinerzeit nicht erfolgten Beratung und Beschlußfassung sowie der inzwischen geänderten Gesetzeslage ist eine Wiederholung der öffentlichen Auslegung erforderlich.

Da sich die Wünsche der Baulandsuchenden bezüglich der Bauformen und der Grundstücksgrößen geändert haben und aufgrund der großen Anzahl wohnungssuchender Familien, müssen die bisherigen Planungsüberlegungen geändert und anstelle der bisher vorgesehenen Reihen- und Gartenhofhäuser Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser sowie Grundstücke für Miet- und Sozialwohnungsbau im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die Besonderheit dieser Zielplanung liegt jetzt in dem Erfordernis zur umgehenden Schaffung dringend erforderlichen Wohnbaulandes, der Bewältigung des zukünftigen Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe sowie der Schaffung eines Ausgleichs für den nicht mehr vermeidbaren Eingriff in Natur und Landschaft begründet. Dieses ist in der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange zu berücksichtigen.

In Kenntnis dieser Fakten hat der Rat der Stadt Meschede am 30.09.1993 den Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 16.07.1984

zuletzt geändert am 30.09.1993 und die Wiederholung der öffentlichen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (4) BauGB beschlossen.

Der Beschluß zur Wiederholung der öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 17 der Stadt Meschede am 22.10.1993 ortsüblich bekanntgemacht. Die Wiederholung der öffentlichen Auslegung erfolgte in der Zeit vom 03.11.1993 bis zum 06.12.1993.

Durch die Überplanung mit dreigeschossigen Mehrfamilienwohnhäusern ist es auf Anregung des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Arnsberg nach Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens des Ingenieurbüros für technische Akustik und Bauphysik, Dortmund erforderlich, den Lärmschutzwall auf 6,5 m zu erhöhen. Dabei sind die beiden nahe dem Lärmschutzwall liegenden Mehrfamilienwohnhäuser 4 und 5 auf zwei Geschosse zu begrenzen.

In seiner Sitzung am 17.03.1994 hat der Rat der Stadt Meschede diese Änderungen sowie die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der Beschluß zur erneuten öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 6 der Stadt Meschede am 29.03.1994 ortsüblich bekanntgemacht. Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 06.04.1994 bis zum 09.05.1994.

Am 26.05.1994 hat der Rat der Stadt Meschede zur Kenntnis genommen, Anregungen und Bedenken zu den geänderten Festsetzungen nicht vorgetragen wurden und den Bebauungsplan Nr. 101 "Alte Ziegelei" in der Fassung vom 16.07.1984, zuletzt geändert am 17.03.1994 als Satzung beschlossen.

3. Begrenzung des Plangebietes

Die Abgrenzung des 5,4 ha großen Plangebietes ergibt sich aus dem Erfordernis zur Übernahme der Plangebietsgrenzen des im Norden angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Schützenhaus Nord - Liegnitzer Straße", des im Westen angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Breslauer Straße - Bauernsiedlung", die das Gebiet im Westen und Süden tangierenden "Von-Westphalen-Straße" und "Waldstraße" und der erforderlichen Anordnung einer Lärmschutzeinrichtung im Osten des Gebietes zum verbleibenden Gewerbegrundstück hin.

Der Geltungsbereich wird im wesentlichen wie folgt begrenzt:

Im Norden: Durch die Steilwand der ehemaligen Lehmkuhle

Im Westen: Teilweise durch einen Wirtschaftsweg und die "Von-Westphalen-Straße"

Im Süden: Durch die "Waldstraße"

Im Osten: Durch die Grundstücksgrenze zwischen der Gewerbebrache und dem weiterhin gewerblich genutzten Grundstück von der Waldstraße aus bis zur Steilwand im Norden.

4. Zielvorstellung der Bauleitplanung

Unter Berücksichtigung des sich aus den Wünschen der Bauland- und Wohnungssuchenden ergebenden Bedarfs und aufgrund der anhaltenden Nachfrage sollen durch diesen Bebauungsplan die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von freistehenden Wohnhäusern sowie Mietwohnhäusern geschaffen werden. Eingepplant ist eine aufgelockerte familiengerechte Eigenheimbebauung in Form von freistehenden eingeschossigen Einzelhäusern oder gleichzeitig errichteten Doppelhäusern mit Garagen auf Grundstücken von ca. 500 m² Größe. Den Wünschen der Baulandsuchenden, den Dachraum der Häuser wohnlich nutzen zu können, wird durch entsprechende Festsetzung der Dachneigung und der Zulässigkeit von Dachgauben Rechnung getragen. Durch die Anordnung der Bauflächen ist eine weitere Verdichtung möglich. Die Bauflächen für den Miet- und Sozialwohnungsbau sind im Eingangsbereich des Plangebietes innerhalb von freistehenden Einzelhäusern in dreigeschossiger bzw. zweigeschossiger Bauweise mit gesondert zugeordneten Stellplatzflächen eingepplant. Aufgrund dieser Festsetzungen können im Plangebiet 37 freistehende Einzelwohnhäuser mit ca. 50 WE und 4 Mietwohnhäuser mit ca. 48 WE errichtet werden. Mit der bestehenden Bebauung sind dann im Plangebiet mit 3 Einwohnern je Wohneinheit ca. 290 Einwohner unterzubringen. Dieses entspricht einer Bevölkerungsdichte von 86 Einwohnern pro ha Wohnbauland.

Damit kann ein Beitrag zur Deckung des anstehenden Bedarfs an Wohnungen geleistet werden. Darüber hinaus verfolgt die Stadt das Ziel, über einen Bauträger die Flächen für Bauwillige und den Miet- und Sozialwohnungsbau kurzfristig verfügbar zu machen.

5. Einhaltung von gesetzlichen Vorschriften

Der Bebauungsplan hat folgende Gesetze zu berücksichtigen:

BauGB, BauNVO, BauO NW, BImSchG, Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993.

6. Erschließung

6.1 Fließender Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Waldstraße, ca. 110 m östlich des Kreuzungsbereiches "Von-Westphalen-Straße/Waldstraße/Pulverturmstraße", aus, durch die Planstraße A als Sammelstraße mit beidseitig ausgebauten Gehwegen, die nach Norden zum Steilhang und dann nach Osten bis vor den Lärmschutzwall führt. Ca. 50 m hinter dem Einmündungsbereich verläuft in östlicher Richtung die Planstraße B ebenfalls mit beidseitig ausgebauten Gehwegen bis zum Lärmschutzwall. Beide Straßen enden jeweils in einem Wendehammer. Diese Anordnung bietet die Möglich-

keit zu einer Netzergänzung bei einer späteren Umstrukturierung der jetzt noch benachbarten Gewerbefläche.

Die weitere Erschließung des Neubaugebietes erfolgt durch 3 befahrbare Wohnwege (Planstraßen D, E, F), die jeweils in einem Wendeplatz enden und eine kurze Stichstraße ohne Wendeplatz. In Richtung Westen wird die außerhalb des ehemaligen Ziegeleigeländes geplante Wohnbebauung über einen befahrbaren Wohnweg (Planstraße C) erschlossen, welcher im weiteren Verlauf in einen Wirtschaftsweg zur Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen oberhalb der Steilwand übergeht.

Diesem Erschließungssystem liegen folgende Überlegungen zur Beruhigung und Verlangsamung des Verkehrs zugrunde:

- Schaffung einer Torsituation im Einfahrbereich zum Gebiet durch Einzelbäume
- Vermeidung einer gradlinigen Führung der Haupteerschließungsstraße und versetzte Anordnung der Einmündungen
- eng dimensionierte befahrbare Wohnwege als Mischfläche.

6.2 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr (Besucher) sind öffentliche Parkplätze an der Planstraße A vor dem in der Mitte des Plangebietes angeordneten Spielplatz neben einem Containerplatz eingeplant. Des Weiteren an den Wendehämmern der Planstraßen A und B. Aufgrund der geplanten Strukturierung und Nutzung des Gebietes ist der öffentliche Parkflächenanteil mit 2 % der Verkehrsfläche ausreichend. Die privat notwendigen Stellplätze/Garagen sind gem. BauO NW auf den einzelnen Baugrundstücken herzustellen. Für die mehrgeschossigen Mietwohnhäuser auf den im Bebauungsplan gesondert festgesetzten Flächen für Einstellplätze und Garagen.

6.3 Fußgängerverkehr

Der Ausbau der Sammelstraße A ist aufgrund der entstehenden Verkehrsbewegung bedingt durch die Wohndichte mit von der Fahrbahn getrennten 2 m breiten Gehwegen eingeplant. Ausgehend von dem in der Mitte des Plangebietes angeordneten Spielplatz ist ein Fußweg festgesetzt, der die direkte Verbindung zwischen dem im Westen liegenden Wohnquartier und den dort befindlichen Einrichtungen wie Schulen, Turnhalle, Kindergarten und Kirche abseits des Fahrverkehrs herstellen soll. Durch die Anordnung eines weiteren Fußweges von der Planstraße C zur Kreuzung "Waldstraße/Pulverturmstraße/Von-Westphalen-Straße" können auf kürzestem Wege und abseits des Fahrverkehrs die dort eingerichteten Bushaltestellen erreicht werden.

7. Bebauung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Planungsziel der Stadt Meschede ist es, in diesem Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO zu entwickeln.

Neben der vorwiegenden Nutzung "Wohnen" sollen auch allgemein zulässige Nutzungsarten zulässig sein, um die gesellschaftliche Kommunikation sowie die Daseinsfürsorge und Vorsorge zu sichern.

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen aufgrund ihres Flächenbedarfs und aus Gründen des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und des Immissionsschutzes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ausgeschlossen werden.

Um angesichts der Dimensionierung der vorhandenen technischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen und der angestrebten geringen Grundstücksgrößen eine zu starke Verdichtung in diesem Gebiet zu vermeiden, wurde gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt, daß in den eingeschossigen Wohngebäuden nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Ausnutzbarkeit der einzelnen Grundstücke ist durch Baugrenzen, die maximale Zahl der Vollgeschosse sowie durch die Grundflächenzahl festgesetzt.

Ziel ist es, das Plangebiet nicht mehr als erforderlich mit überbauten Flächen und Bodenbefestigungen zu versiegeln. Deshalb wurde von der max. zulässigen Obergrenze von GRZ = 0,4 gem. § 17 Abs. 1 BauNVO abgewichen.

Die Festsetzung von GRZ = 0,3 gewährleistet, daß ein Einzelhaus mit den Außenmaßen von ca. 10 x 12 m, eine Garage von 3 x 6 m und einer Garagenzufahrt innerhalb der empfohlenen Parzellierung realisierbar ist.

Die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO von GFR = 1,2 für Allgemeine Wohngebiete wird ebenfalls nicht überschritten.

8. Gestaltung

Die farbliche Gestaltung der vorhandenen Baukörper mit Sattel- und Steildächern im Bereich der "Von-Westphalen-Straße" weisen einen Schwarz-Weiß-Charakter auf.

Um einerseits die Neubauten in das Stadtbild einzupassen und andererseits individuellen Wünschen der Baulandsuchenden - insbesondere Familie mit Kindern -, die an einem Ausbau des Dachraumes interessiert sind, entgegenzukommen, wurden für die Einzelhäuser Steildächer mit Dachneigung von 38 - 48° festgesetzt, wobei Drem- pel bis zu max. 0,50 m Höhe und Dachgauben zulässig sind. Für die zwei- bzw. dreigeschossigen Mietwohnhäuser sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 24 - 38° festgesetzt.

Weitere Vorgaben betreffen im wesentlichen die farbige Gestaltung der Außenwand- und Dachflächen. Danach sind nur weißfarbene Putz- und Klinkerflächen oder konstruktives Holzfachwerk (Holzbalkenwerk - schwarz- und dunkelfarben, Gefache in weißfarbenem, glattem Putz) und nur eine schieferfarbene (anthrazit) Dachdeckung zulässig. Darüber hinaus können Giebelflächen und Teilwandflächen in schieferfarbenem Material oder naturfarbener, senkrechter Holzverbret- terung ausgeführt werden.

9. Denkmalschutz

Baudenkmale

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Gebäude, die als Baudenkmale seitens des Westf. Amtes für Denkmalpflege benannt oder gem. § 3 DSchG NW als Baudenkmal unter Schutz gestellt wor- den sind.

Bodendenkmale

Über bodendenkmalpflegerische Belange im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen keine Erkenntnisse vor.

Es soll bei Erteilung von Baugenehmigungen in diesem Gebiet je- doch in den Bauschein eine Auflage aufgenommen werden, wonach Bodenfunde den zuständigen Stellen zu melden sind und die Ent- deckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist.

10. Landschaftsschutz, Freiraum und Grünplanung

Nach der Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleit- plänen über die Belange des Naturschutzes und der Landschafts- pflege unter Anwendung des § 8 a nach den Vorschriften des Bau- gesetzbuches und des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Abwägung zu entscheiden.

Dazu gehören auch Entscheidungen über Festsetzungen nach §§ 5 und 9 des Baugesetzbuches, die dazu dienen, Eingriffe und Be- einträchtigungen in den Naturhaushalt durch Ausgleichsmaßnahmen auszugleichen oder zu mindern.

Für das 53.800 m² große Plangebiet ist hierzu folgendes festzustellen:

Der Eingriff in die Landschaft ist Anfang dieses Jahrhunderts erfolgt. Nach Aufgabe des Ziegeleibetriebes wurden die Abgrabungsböschungen sich selbst überlassen; die eben abgebauten Flächen gewerblich genutzt. In den letzten Jahrzehnten wurden diese Flächen zusätzlich mit Lagergebäuden bebaut und große Teile als Lagerflächen für Baustoffe versiegelt. Eine Ermittlung der hierdurch entstandenen Situation (siehe Anlage) zeigt, daß das Plangebiet zur Zeit mit 33.050 m² = 61,4 % versiegelt ist.

Aufgrund der Tatsache, daß das Land NW die jetzige Gewerbebranche aufgekauft hat und das Gelände entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellung "Wohnbaufläche" freigelegt und baureif gemacht wird, besteht die Möglichkeit, den Anteil der bisherigen Versiegelung zu mindern und sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Landschaftspflege zu schaffen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen folgende Ausgleichsmaßnahmen festgeschrieben werden:

- Festsetzung einer Begrünung des für den Immissionsschutz des Gebietes erforderlichen Lärmschutzwalles
- Festsetzung einer Fläche zur Erhaltung und Anlage eines Biotops am Fuße des vorhandenen Steilhanges mit begrüntem Schutzwall und Schutzzaun
- Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie Flächen mit Bindung für Bepflanzung
- Festsetzung zur Anlage eines größeren nicht befestigten Kinderspielplatzes
- Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,3.

Eine flächenmäßige Ermittlung der jetzt geplanten Nutzungsarten (siehe Anlage) zeigt, daß durch den Bebauungsplan im Plangebiet dann nur noch 19.650 m² = 36,5 % durch Straßen, Wege, Wohnbauten und Stellplätze versiegelt werden.

Durch eine Gegenüberstellung der flächenmäßigen Bilanzierung des bisherigen Zustandes mit den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird deutlich, daß durch die Umstrukturierung des Gebietes der Gesamteingriff in den Natur- und Landschaftsraum stark gemindert und angemessen kompensiert werden kann.

11. Immissionsschutz - Umweltgüte

Untergrunduntersuchungen/Altlasten

Aufgrund der geplanten Umstrukturierung einer Gewerbefläche in eine Fläche für Wohnbauland hat das Büro Gerhard Christ GmbH, Köln im Auftrag der Stadt Meschede in 1986 Untergrunduntersuchungen auf schädliche Inhaltsstoffe durchgeführt.

Im Zuge des von der Stadt Meschede gestellten Antrages beim Land NW auf Ankauf und Baureifmachung der Gewerbebrache wurden seitens des Landes NW und der Landesentwicklungsgesellschaft NRW (LEG) weiterführende Untersuchungen für notwendig erachtet und das Büro Rummel & Gröblichhoff mbH aus Fröndenberg von der LEG beauftragt ergänzende Untersuchungen mit Blick auf die zukünftige Nutzung durchzuführen.

Das Gutachten enthält folgende Empfehlungen, die im Rahmen der Baureifmachung zu beachten sind:

1. Die gesamte Anschüttung (ca. 20.000 cbm) ist auszuheben, Unrat auszusondern und vor Wiedereinbau bodenmechanisch aufzubereiten.
2. Die lokal verunreinigten Bereiche bei MP 4 und MP 6 sind getrennt auszukoffern und gemäß Abfallgesetz zu entsorgen.
3. Aus Gründen der Vorsorge ist nach Entfernen der Anschüttung im Bereich von GP 25 und GP 26 eine Bodenluftanalyse auf BTEX-Aromaten im natürlich Anstehenden durchzuführen.
4. Das Material aus dem Abbruch der Gebäude ist vorbehaltenlich der abschließenden chemischen Analysen gemäß Abfallgesetz zu behandeln.
5. Die gesamten Abbruch- und Erdarbeiten sind gutachterlich zu begleiten.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Bei Beachtung v.g. Empfehlungen bestehen keine Bedenken gegen eine Nutzung des Geländes gemäß Bebauungsplan der Stadt Meschede.

Die Baureifmachung des Geländes der Industriebrache unter Beachtung der gutachterlichen Empfehlungen wird durch die LEG im Treuhandauftrag gemäß den Richtlinien für Ankauf, Freilegung und Baureifmachung veranlaßt.

Schallschutz

Aufgrund der durch den Bebauungsplan entstehenden Benachbarung von Wohnen und Gewerbe wurde gutachterlich untersucht, ob und wie die für Allgemeine Wohngebiete anzusetzenden schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden können. Die Untersuchung des Ing.-Büros für techn. Akustik und Bauphysik Bauer & Schwetzke zeigt, daß die von der Gewerbefläche ausgehenden Mittelungspegel an den Immissionsorten 1 - 3 um 6 bis 7 dB(A) überschritten werden und daher Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Zur Einhaltung der Planungsrichtpegel werden daher folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

Anlage eines 6,5 m hohen Lärmschutzwalles ab vorhandener Geländehöhe zwischen Wohngebiet und Betriebsgelände entlang der vorhandenen Grundstücksgrenze.

1. Innerhalb der gekennzeichneten Flächen für die zweigeschossigen Gebäude darf die Höhe der Erdgeschoß-Fußböden nicht mehr als 0,50 m über Geländeniveau betragen.
2. Für die Dachgeschosse dieser Gebäude sind nach Nordosten und Nordwesten hin nur Wohn- und Schalfräume zulässig, wenn folgende Bauschalldämmmaße eingehalten werden:

- Außenwände und Dächer	$R'_{w} = 40 \text{ dB}$
- Fenster	$R'_{w} = 34 \text{ dB}$
- Lüftungsvorrichtungen in Außenwänden in Verbindung mit den Fenstern	
Bewertete Normschallpegeldifferenz	$D_{n,w} = 45 \text{ dB.}$

Außerhalb der genannten Flächen ist sichergestellt, daß durch die Errichtung des Lärmschutzwalles keine passiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

12. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch das städtische Wasserwerk. Durch die VEW kann die Strom- und Gasversorgung sichergestellt werden. Für die Sammlung von Reststoffen (Glas, Papier) ist im Bebauungsplan eine Stellfläche (Containerplatz) festgesetzt.

Die Abwässer werden über das städtische Kanalnetz der Ruhrverbandsanlage Meschede-Laer zugeführt. Nach Inbetriebnahme der Ruhrverbandsanlage Wildshausen Ende 1993 wird v.g. Kläranlage außer Betrieb genommen und die Abwässer über den vorhandenen Verbindungssammler der neuen Kläranlage zugeführt.

Nach der Freiräumung und Baureifmachung der Gewerbebrache durch die LEG werden die im Plangebiet anfallenden Bodenmassen zu den genehmigten Boden- und Bauschuttdeponien in Wennemen oder Berge transportiert und abgelagert. Außerdem werden anfallende Bodenmassen zur endgültigen Herstellung des Lärmschutzwalles oder zur Profilierung von Bodenflächen im Plangebiet benutzt.

13. Flächenberechnung

Straßen und Wege	7.800 m ²	14,5 %
Stellplatzflächen	1.800 m ²	3,4 %
Lärmschutzwall	3.300 m ²	6,1 %
Biotop mit Schutzwall	2.600 m ²	4,8 %
Flächen mit Bindung für Bepflanzung	4.200 m ²	7,8 %
Spielplatz	600 m ²	1,1 %
Wohnbauland	33.500 m ²	62,3 %
	<hr/>	
	53.800 m ²	100,0 %
	=====	=====

14. Kosten

Nach überschläglichen Ermittlungen ergeben sich für die Erschließung des Plangebietes und die Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen folgende Kosten:

Erschließungsmaßnahmen

Straßen- und Wegebau	1.250.500,00 DM
Kanalisation	393.600,00 DM
Wasserleitung	118.900,00 DM
Grunderwerb für Straßen und Wege (Richtlinie Grundstücksfonds 10,00 DM/m ²)	78.000,00 DM
	<hr/>
	1.841.000,00 DM
+ 15 % MwSt	276.150,00 DM
	<hr/>
	2.117.150,00 DM
	=====

Ausgleichsmaßnahmen

Begrünung Lärmschutzwall	21.450,00 DM
Schutzwall mit Begrünung für Biotop	13.200,00 DM
Herstellung der Fläche mit Bindung für Bepflanzung	33.600,00 DM
Spielplatz	7.344,00 DM
Grunderwerb (Richtlinie Grundstücksfonds 8,00 DM/m ²)	85.600,00 DM
	<hr/>
	161.194,00 DM
+ 15 % MwSt	24.179,00 DM
	<hr/>
	185.373,00 DM
	=====

15. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die bodenordnenden Maßnahmen sollen nach Möglichkeit auf privatrechtlicher Basis erfolgen.

16. Bestandteil des Bebauungsplans und der Begründung

Nachstehende Gutachten und Ermittlungen sind lt. Beschluß des Rates Bestandteil des Bebauungsplans und der Begründung:

- Lärmschutzgutachten des Büros Bauer & Schwetzke
- Bodenuntersuchung des Büros Christ
- Bodenuntersuchung des Büros Rummel & Gröblichhoff mbH
- Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft vor der Bebauungsaufstellung
- Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft nach Berücksichtigung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

17. Eingeflossene Anregungen und Bedenken aus der Bürgeranhörung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

1. Verlegung der VEW-Station an die Planstraße C
2. Fußwegverbindung von der Planstraße C zur Kreuzung Waldstraße/Von-Westphalen-Straße/Pulverturmstraße
3. Verkehrsverlangsamender Ausbau der Haupteinfahrtsstraße durch Straßenführung, Torsituation und Begrünung
4. Festsetzung eines Wirtschaftsweges zur Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen oberhalb der Steilwand
5. Verlegung der Fußwegverbindung zu den Einrichtungen Kindergarten, Schule, Kirche und Turnhalle
6. Begrünter Erdwall mit Zaunanlage zur Abschirmung des Feuchtgebietes
7. Verkürzung der Planstraße C bis zu den vorhandenen Wohnhäusern
8. Festsetzung einer eingeschossigen Bebauung innerhalb eines 20 m-Streifens zum Lärmschutzwall hin und Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen
9. Nachrichtliche Verlängerung des Lärmschutzwalls zur Steilwand.

18. Eingeflossene Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung

1. Aufgrund der Überplanung (Mehrfamilienwohnhäuser) ist der Lärmschutzwall auf 6,5 m Höhe festgesetzt.

Die Mehrfamilienwohnhäuser 4 und 5 sind auf zwei Geschosse begrenzt. Für die Dachgeschosse dieser Gebäude sind, sofern Wohn- und Schlafräume betroffen sind, sekundäre Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

2. Die Vorgaben zur Bepflanzung des Lärmschutzwalles wurde zum besseren Verständnis umformuliert.

19. Bestandteile des Bebauungsplanes und der Begründung

Die Geräusch-Immissions-Untersuchung des Ingenieurbüros für technische Akustik und Bauphysik, Dortmund, vom 31.10.1983 einschl. der Ergänzungen vom 07.02.1994 ist Grundlage für die schallschutzbezogenen Festsetzungen. Ferner sind die Ergebnisse der Baugrunduntersuchungen des Ingenieurbüros für Wasser- und Abfallwirtschaft, Gerhard Christ GmbH, Köln 51, vom 14.10.1986 und der Beratungsgesellschaft Rummel & Gröblichhoff mbH, Fröndenberg, vom 18.10.1991 Grundlage zur Aufbereitung des Gebäudes.

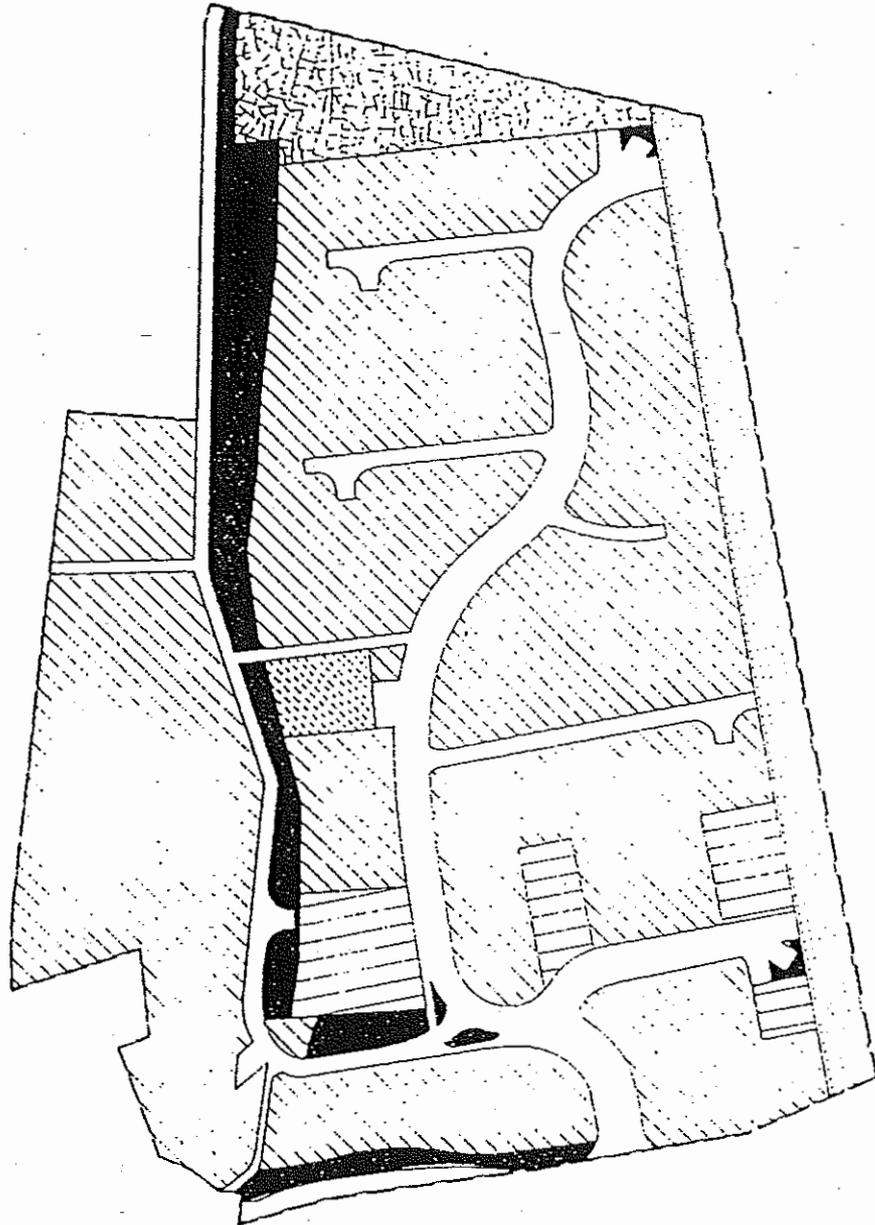
Meschede, 26.05.1994
- Planungsamt -

Stadt Meschede
Der Stadtdirektor
in Vertretung

(H e s s)
Techn. Beigeordneter

Bebauungsplangebiet "Alte Ziegelei" in Meschede

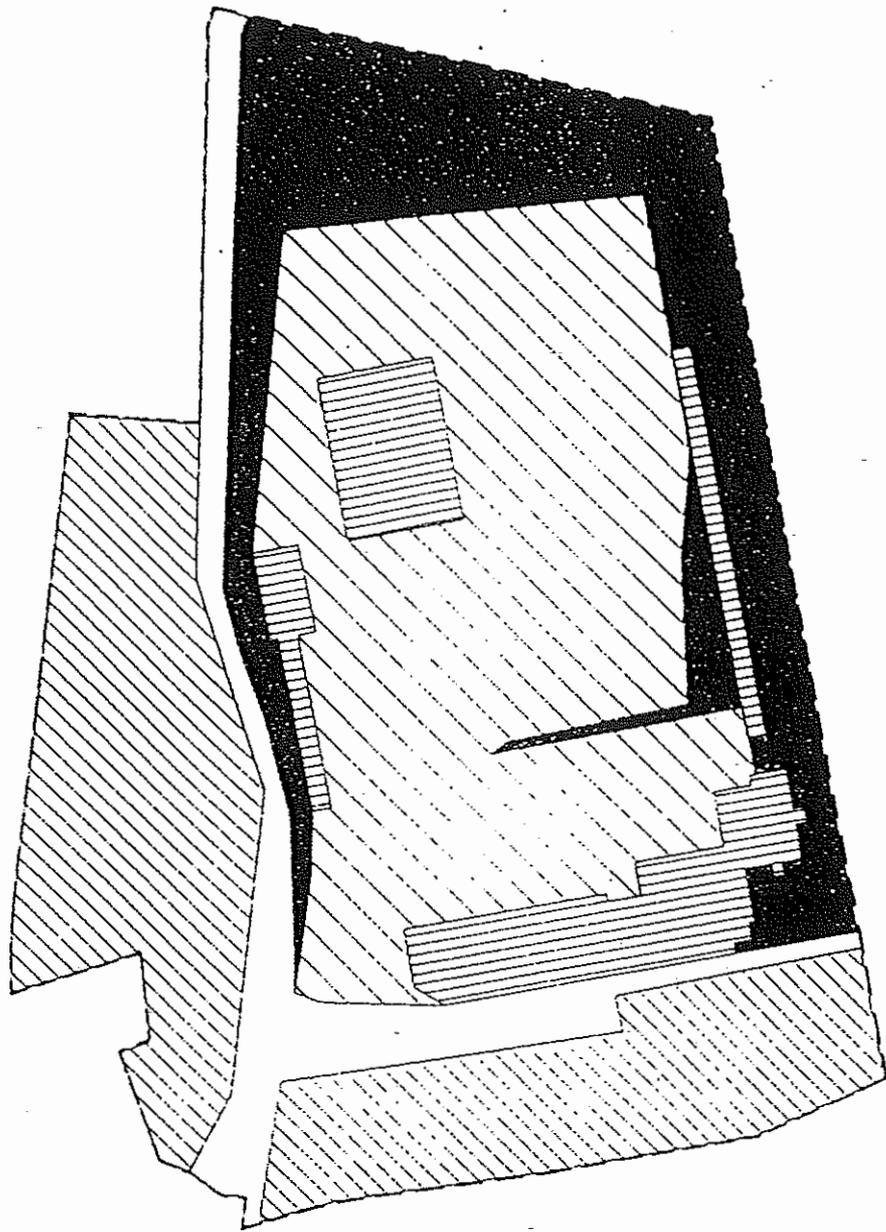
Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft und Berücksichtigung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bei der Planaufstellung.



Legende:

	Plangebietsgrenze	53800 m ²
Befestigte Flächen		
	Straßen und Wege	7800 m ²
	Wohnbauten (Wohnbaufläche 33500m ² x0,3)	10050 m ²
	Stellplatzflächen	1800 m ²
		19650 m ²
Unbefestigte Flächen		
	Begrünter Lärmschutzwall	3300 m ²
	Biotopfläche mit Schutzwall	2600 m ²
	Flächen mit Bindung für Bepflanzung	4200 m ²
	Spielplatz	600 m ²
	Gartenflächen (Wohnbaufläche 33500m ² x0,7)	23450 m ²
		34150 m ²

Bebauungsplangebiet "Alte Ziegelei" in Meschede
 Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft vor der Planaufstellung.



Legende:

	Plangebietsgröße	53800 m ²
Befestigte Flächen		
	Straßenflächen	5300 m ²
	Gewerblich bebaute Flächen	4800 m ²
	Hofbefestigungen	18600 m ²
	Wohnbauten (Wohnbaufläche 14500m ² x0,3)	4350 m ²
		33050 m ²
Unbefestigte Flächen		
	Unversiegelte gewerbliche Fläche	10600 m ²
	Gartenflächen (Wohnbaufläche 14500m ² x0,7)	10150 m ²
		20750 m ²