

Stadt Meschede

Begründung zur 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 "Hainberg"

Verfahrensstand: Satzungsbeschluß

Inhalt:

Vorbemerkungen

1. Anlaß der Planaufstellung
2. Lage des Plangebietes, Räumlicher Geltungsbereich
3. Die Konzeption des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 112 "Hainberg"
4. Die Abweichungen der 1. Vereinfachten Änderung vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan und Argumente dafür, daß die Grundzüge der Planung im Sinne des § 13 BauGB nicht berührt werden
5. Erschließung
6. Bebauung
7. Gemeinbedarfseinrichtungen
8. Baugestalterische Festsetzungen
9. Grünordnung und Landschaftsschutz
10. Denkmalschutz
11. Immissionsschutz
12. Kosten
13. Realisierung
14. Eingeflossene Anregungen und Bedenken

Vorbemerkungen

Der Rat der Stadt Meschede hat am 01.10.1998 den Beschluß zur Aufstellung der 1. Vereinfachten Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 112 "Hainberg" gefaßt und den Stadtdirektor beauftragt, die Änderung gem. § 13 BauGB im vereinfachten Änderungsverfahren durchzuführen. Den von der Änderung betroffenen Bürgern und berührten Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschreiben vom 02.10.1998 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 23.10.1998 gegeben. Innerhalb dieser Frist gingen 5 Schreiben ein, in denen Anregungen und Bedenken nicht geäußert wurden.

1. Anlaß der Planaufstellung

Anlaß für diese Änderung ist das konkrete Ansiedlungsinteresse eines Lebensmittelmarktes im Plangebiet. Aufgrund der geplanten Größenordnung des Marktes, welche sich im Rahmen der Zulässigkeit in einem Allgemeinen Wohngebiet (max. 700 qm Verkaufsfläche) bewegen wird, i.V.m. den Anforderungen an die Raumstruktur des geplanten Gebäudes und der vorgesehenen Anordnung der erforderlichen Stellplätze (abgewandt von der empfindlichen Wohnnutzung) soll die Übergangszone zwischen dem geplanten Standort der Baptisten Gemeinde und dem östlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet neu geordnet werden. Die Neuordnung soll unter Beibehaltung der Grundzüge des Bebauungsplanes und der Größenordnung der Grundstücksverhältnisse zwischen Gemeinbedarfsfläche und Allgemeinem Wohngebiet (ausgeglichene Flächenbilanz wird angestrebt) erfolgen und umfaßt lediglich eine räumliche Verlagerung der jeweiligen Bauflächen und der privaten Anpflanzungsfläche.

2. Lage des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Änderung wird wie folgt abgegrenzt:

- im Norden: Südgrenze der Straße Im Schlahbruch;
- im Osten: Westgrenze der geplanten Planstraße B;
- im Süden: Nordgrenze des geplanten Fußweges u. der geplanten Mischverkehrsfläche;
- im Westen: Westgrenze des geplanten privaten Anpflanzungstreifens auf der östlichen Seite der Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung "Kirchen und ...") in Verlängerung bis zur Straße Im Schlahbruch

Der Änderungsbereich ist insgesamt ca. 0,453 ha groß.

Im einzelnen gehören folgende Flurstücke zum Plangebiet:

Gemarkung: Meschede Land, Flur: 5, Flurstück: 257 tlw. und Flurstück der Baptisten Gemeinde tlw. (vermessen jedoch noch ohne Flurstücksnummer)

3. Die Konzeption des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 112 "Hainberg"

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt im Änderungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet und eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" fest.

Die Gemeinbedarfsfläche untergliedert sich in eine Baufläche zur Errichtung eines zweiten, ergänzenden Gebäudes für die Baptisten Gemeinde, eine Teilfläche der sich

östlich anschließenden Gemeinschaftsstellplätze und-garagen und eine private Anpflanzungsfläche von 3m Breite in der östlichen Übergangszone zum Allgemeinen Wohngebiet. Die Erschließung erfolgt über eine zentrale Zufahrt für die gesamte Gemeinbedarfsfläche östlich des Änderungsbereiches. Eine direkte Zufahrt von der Straße Im Schlahbruch zur Baufläche im Änderungsbereich ist ausgeschlossen. Die Baufläche orientiert sich mit ihrer Längsseite zur Parkplatzanlage.

Die Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet im Änderungsbereich wurden mit Blick auf die etwaige Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Vergleich zu den anderen Wohnbauflächen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 112 "Hainberg" mit einem weniger einengenden Spielraum getroffen. So wurde die überbaubare Grundstücksfläche großflächig, die Traufhöhe mit 4,50 m und die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt sowie auf eine Festsetzung der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern i.V.m. der Einschränkung der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude verzichtet. Die Erschließung der Bauflächen erfolgt von den anliegenden Straßen (Im Schlahbruch, Planstraße B und der Mischverkehrsfläche).

4. Die Abweichungen der 1. Vereinfachten Änderung vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan und Argumente dafür, daß die Grundzüge der Planung im Sinne des § 13 BauGB nicht berührt werden

- a) In folgenden Punkten weicht der Änderungsentwurf vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan ab:
1. Räumliche Verschiebung der Gemeinbedarfsfläche und des Allgemeinen Wohngebietes und damit der jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen sowie der privaten Anpflanzungsfläche, welche nun gem. dem Änderungsentwurf z.T. auf der Fläche des Allgemeinen Wohngebietes festgesetzt wird;
 2. im südöstlichen Änderungsbereich im WA-Gebiet geringfügige Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche bei Einhaltung eines Abstandes von 3m zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie;
- b) Nach Prüfung der vorstehend aufgelisteten Abweichungen ist festzuhalten, daß die Änderung des Bebauungsplanes im Wege eines vereinfachten Änderungsverfahrens gem. § 13 BauGB abgewickelt werden kann, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Es handelt sich im wesentlichen um eine geringfügige räumliche Verschiebung der Bauflächen und der privaten Anpflanzungsflächen im Übergangsbereich zwischen Gemeinbedarfsfläche und Allgemeinem Wohngebiet. Die anliegenden vorhandenen und geplanten Erschließungsstraßen sowie die räumliche Zuordnung bleiben unverändert.

5. Erschließung

Die Erschließungskonzeption für den Änderungsbereich und für den Bebauungsplan Nr. 112 "Hainberg" bleibt unverändert. Die vorhandenen und geplanten Erschließungsstraßen und Fußwege werden von der Änderung nicht berührt.

Die Erschließung der Gemeinbedarfsfläche erfolgt weiterhin über die festgelegte "Sammelzufahrt" östlich des Änderungsbereiches. Eine direkte Zufahrt von der Straße Im

Schlahbruch ist aufgrund der geringfügig ausgedehnten Zufahrtsbeschränkung auch mit der Änderung nicht möglich.

Die Erschließung der Flächen des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt wie bisher von den anliegenden Erschließungsstraßen (Im Schlahbruch, Planstraße B und der Mischverkehrsfläche).

6. Bebauung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt im Plangebiet unverändert. Der Großteil des Änderungsbereiches ist nach wie vor als Allgemeines Wohngebiet mit den gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässigen Nutzungen festgesetzt. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden wie bisher nicht zugelassen.

Aufgrund dieser Festsetzung ist der ansiedlungswillige --Lebensmittelmarkt ("Nachbarschaftsladen") mit einer Verkaufsfläche von max. 700 qm grundsätzlich zulässig, wenn er gem. seiner Struktur (Sortimente etc.) der Versorgung des Gebietes dient.

6.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Traufhöhe

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeit, Grund- und Geschoßflächenzahl), zur Bauweise und zu den Traufhöhen bleiben im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan unverändert. Lediglich die überbaubaren Grundstücksflächen und in diesem Zusammenhang die Baugrenzen verschieben sich im Übergangsbereich zwischen der Gemeinbedarfsfläche und dem Allgemeinen Wohngebiet sowie im südöstlichen Teil des Änderungsbereiches geringfügig. Die überbaubare Grundstücksfläche vergrößert sich dadurch insgesamt gering (ca. 70 qm).

6.3. Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen

Die Einschränkungen zur Zulässigkeit von Garagen, Carports, Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen sind ebenfalls unverändert. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind diese Nutzungen nur auf der dafür gekennzeichneten Fläche zulässig, wobei diese Fläche sich gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan geringfügig verringert hat (ca. 20 qm). Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sollen derartige Nutzungen vor allem in den rückwärtigen Grundstücksbereichen verhindert werden. Die Stellplätze für einen etwaigen Lebensmittelmarkt sollen sich aus Gründen der Rücksichtnahme zur Wohnbebauung vorrangig zur Straße Im Schlahbruch orientieren.

7. Gemeinbedarfseinrichtungen

Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" für die Baptisten-Gemeinde bleibt unverändert bestehen. Es entsteht nunmehr lediglich anstelle der Längsausrichtung eine Querausrichtung der Baufläche zur Gemeinschaftsstellplatzanlage. Die bauliche Ausnutzbarkeit der Fläche wird durch die geringfügige Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche (ca. 30 qm) leicht verbessert.

8. Baugestalterische Festsetzungen

Auch die baugestalterischen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch i.V.m. § 86 Bauordnung NW werden im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht verändert. Sie beschränken sich insofern weiterhin auf wenige Rahmenfestsetzungen, mit denen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die landschafts- und regionaltypische Bauweise und Materialwahl gesichert werden soll. Gem. § 86 Abs. 4 BauO NW sind die Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplanänderungsentwurf als Festsetzungen eingeflossen.

9. Grünordnung und Landschaftsschutz

Gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist auch bei der Änderung von Bebauungsplänen zu prüfen, ob Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Sind diese zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach § 1 a i.V.m. § 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu entscheiden. .

Gegenüber den potentiellen Baumöglichkeiten gem. den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ergeben sich bezüglich einer zusätzlichen Versiegelung und Inanspruchnahme von Freifläche nur marginale Veränderungen. Diese betreffen:

1. Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche um ca. 70 qm;
2. Vergrößerung der privaten Anpflanzungsfläche um ca. 30 qm;
3. Reduzierung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche um ca. 80 qm;
4. Reduzierung der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze, -garagen etc. um ca. 20 qm;

Die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche, welche allerdings im Allgemeinen Wohngebiet (ca. 40 qm) aufgrund der Festsetzung einer GFZ keine weitere Versiegelung mit sich bringen wird, wird durch die Vergrößerung der privaten Anpflanzungsfläche und die Reduzierung der Stellplatzfläche ausgeglichen.

Eine gesonderte, differenzierte Bilanzierung des Eingriffs bzw. der Ausgleichsmaßnahmen wird angesichts der Geringfügigkeit des zusätzlichen Eingriffs für nicht erforderlich gehalten. Die Kompensation der zusätzlichen Eingriffe über die o.g. Maßnahmen wird als ausreichend erachtet.

10. Denkmalschutz

Baudenkmale und auch Bodendenkmale befinden sich nicht im Plangebiet und sind auch nicht zu vermuten. Trotzdem ist hinsichtlich etwaiger Bodendenkmäler folgendes zu beachten:

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 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 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 DSchGNW)

11. Immissionsschutz

Eine Problematik aus der Nachbarschaft unterschiedlicher Nutzungen wird nicht gesehen. Die Gemeinschaftsstellplatzanlage incl. Zufahrt wird weiterhin durch die geplanten Gebäude auf der Gemeinbedarfsfläche von der Wohnnutzung abgeschirmt. Die geplanten privaten Anpflanzungstreifen in einer Breite von 3m bieten ausreichenden Sichtschutz zwischen der Gemeinbedarfsnutzung und dem Allgemeinen Wohngebiet. Lärmschutz- und andere Immissionsschutzmaßnahmen werden aufgrund vorgenannter Aspekte für nicht erforderlich gehalten.

12. Kosten

Kosten werden aufgrund der Änderungsplanung für die Stadt Meschede nicht entstehen, da die entsprechenden Grundstücksregulierungen auf privater Basis erfolgen.

13. Realisierung

Die Realisierung erfolgt durch die beteiligten privaten Grundstückseigentümer und soll kurzfristig erfolgen.

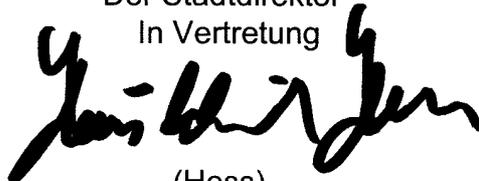
14. Eingeflossene Anregungen und Bedenken

Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der von der Änderungsplanung betroffenen Bürger und berührten Träger öffentlicher Belange sind nicht eingeflossen.

Meschede, 12.11.1998

- Planungsamt -

Stadt Meschede
Der Stadtdirektor
In Vertretung



(Hess)
Erster Beigeordneter