

**STADT MEINERZHAGEN**

**Bebauungsplan Nr. 6 „Stadtkern“  
12. Änderung**

**B e g r ü n d u n g**

**Inhalt:**

- I. Anlaß der Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
- II. Lage und Abgrenzung des Plangebietes (Räumlicher Geltungsbereich)
- III. Übergeordnete Planungen / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- IV. Bestand innerhalb des Plangebietes
- V. Planungsinhalt (Festsetzungen)
  1. Bauliche Nutzung / Baugestaltung
  2. Verkehrserschließung
    - 2.1 Äußere Erschließung
    - 2.2 Innere Erschließung
  3. Grünordnung / „Eingriffs- und Ausgleichsregelung“
- VI. Ver- und Entsorgung / Behandlung von Niederschlagwasser
- VII. Denkmalschutz und Denkmalpflege
- VIII. Bodenordnung
- IX. Kosten / Umsetzung der Planung



## **I. Anlaß der Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Der 1968 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 6 „Stadtkern“ umfaßt den gesamten zentralen Bereich der Stadt Meinerzhagen, insbesondere die Flächen der Stadtverwaltung und des Postgebäudes.

Im Zuge des städtebaulichen Wettbewerbes zur Errichtung eines neuen Rathauses der Stadt im Jahre 1990 wurde die letzte -11.- Änderung des Bebauungsplans aufgestellt. Sie wurde jedoch nicht bis zur Genehmigungsreife geführt, da eine Umsetzung der Planung zunächst zurückgestellt wurde.

Die Stadt Meinerzhagen hat zwischenzeitlich, das Postgebäude an der Bahnhofstraße erworben, mit dem mittelfristigen Ziel, den Komplex Stadtverwaltung an dieser Stelle zu komplettieren.

Das benachbarte historische Gebäude „Dränke“ und die an der Volmestraße angrenzenden Gebäudeteile mit ihrer jetzigen Nutzung durch die Stadtwerke runden den zentralen Dienstleistungsstandort ab.

Darüber hinausgehende Freiflächen in diesem Bereich, die ebenfalls im Eigentum der Stadt Meinerzhagen stehen, könnten nun anderen Nutzungen zugeführt werden.

Aufgrund der bekannten demographischen Entwicklung zeigt sich auch in Meinerzhagen eine erhöhte Nachfrage nach altengerechtem Wohnen. Standorte derartiger Gebäude liegen vorzugsweise in zentralen Bereichen mit kurzen Wegen zu allen Versorgungs- und infrastrukturellen Einrichtungen des Stadtzentrums.

Die Meinerzhagener Baugesellschaft beabsichtigt, dieser Nachfrage auf dem Grundstück hinter dem Postgebäude, derzeit als Obstwiese genutzt, nachzukommen.

Einer solchen baulichen Entwicklung stehen die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6 „Stadtkern“ derzeit entgegen.

Die für das altengerechte Wohnen vorgesehene Fläche ist als Grünfläche festgesetzt. Das Haus 1 der Stadtverwaltung ist ebenfalls als Grünfläche überplant. Die überbaubaren Grundstücksflächen erlauben keine bauliche Zusammenführung der einzelnen Verwaltungsgebäude.

Mit der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Stadtkern“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beschriebene bauliche Entwicklung geschaffen werden.

## **II. Lage und Abgrenzung des Plangebietes (Räumlicher Geltungsbereich)**

Der Geltungsbereich der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Stadtkern“ wird im Südwesten begrenzt durch die Bahnhofstraße, im Nordwesten durch die Straße „Unterm Bamberg“, und im Osten durch die B 54.

Das Plangebiet ist insgesamt ca. 1,9 ha groß. Im einzelnen sind folgende Flurstücke betroffen:

Gemarkung Meinerzhagen,

Flur 35, Flurstücks-Nummern :  
381, 382, 383, 385, 386 und 512 (tlw.)

Flur 36, Flurstücks-Nummern :  
5, 108, 116, 158, 159, 161, 200, 201, 204, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 220, 221, 222, 223, 224, 372, 373, 374, 375, 376, 385, 387, 391, 422 und 423

Flur 37, Flurstücks-Nummern :  
44, 118, 123 und 124.

## **III. Übergeordnete Planungen / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Sowohl der derzeit noch gültige, als auch der in Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Stadt Meinerzhagen stellt für den Änderungsbereich der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Stadtkern“ Kerngebiet dar. Die 12. Änderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **IV. Bestand innerhalb des Plangebietes**

Das Plangebiet umfaßt im wesentlichen den zentralen Verwaltungsstandort der Stadt Meinerzhagen mit einigen angrenzenden Flächen.

Der Bereich der Stadtverwaltung einschließlich des Postgebäudes besteht aus einem zu Verwaltungszwecken genutzten Ensemble historischer Bauten. Bis auf sehr geringe Ausnahmen sind die Umlageflächen als Straßen-, Wege- oder Platzflächen versiegelt. Das Grundstück, auf dem das Amtshaus 1 steht, ist im zu ändernden Bebauungsplan Nr. 6 „Stadtkern“ als öffentliche Grünfläche festgesetzt - die tatsächliche Nutzung entsprach dieser Festsetzung jedoch zu keinem Zeitpunkt.

Nordöstlich grenzt eine Grünfläche an, auf der verstreut noch einige Obstbäume (Apfel) wachsen. Die Fläche wird mehrfach im Jahr gemäht. Ein asphaltierter Gehweg (Schulweg) führt an der Grünfläche vorbei. Die Fußgänger queren zahlreich die Wiese, so daß sich im Randbereich Verdichtungsflächen ohne Bewuchs herausgebildet haben. Im Süden wird die Obstwiese durch eine Böschung die mit einer freiwachsenden Hecke aus heimischen Laubgehölzen bestanden ist, von einem tieferliegenden Parkplatz mit wassergebundener Decke abgetrennt (s.: Bestandsplan als Anlage 1). In dem zu ändernden Bebauungsplan Nr. 6 ist dieser Bereich als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Weiter nördlich bzw. nordöstlich befinden sich zwei Wohnhäuser mit Hausgärten.

## V. Planungsinhalt (Festsetzungen)

### 1. Bauliche Nutzung / Baugestaltung

Die Art der baulichen Nutzung folgt der Maßgabe des Flächennutzungsplans der Stadt Meinerzhagen - Kerngebiet.

Im nordöstlichen -gesondert gekennzeichneten- Teil des Geltungsbereiches der 12. Änderung sind die in Kerngebieten gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO nur nach Maßgabe des Bebauungsplans allgemein zulässigen „sonstigen“ Wohnungen in allen Geschossen allgemein zulässig. Der Gesetzgeber sieht die Notwendigkeit einer solchen Regelung darin, daß im allgemeinen in Kerngebieten die Erdgeschosse durch Ladenlokale o.ä. Nutzungen gekennzeichnet sind, und dies in früheren Regelungen der BauNVO auch so geregelt war. Im vorliegenden Fall ist die Art der baulichen Nutzung durch zentrale Einrichtungen der Stadt Meinerzhagen, auch über den Geltungsbereich der 12. Änderung hinaus, bestimmt. Die zwischenliegende Fläche mit der allgemeinen Zulässigkeit von Wohnungen ist entweder durch den Bestand durch Wohnnutzung gekennzeichnet, oder bietet sich für die angestrebte Nutzung des altengerechten Wohnens -in zentraler Lage- an.

Das Maß der baulichen Nutzung, insbesondere bezogen auf die Gebäudehöhen, orientiert sich am Bestand der vorhandenen Gebäude - bzw. ist im Fall der Verwaltungsgebäude von zwei- auf dreigeschossig erhöht, um eine denkbare spätere bauliche Erweiterung zu ermöglichen. Im Einzelfall weichen die Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Geschoßflächenzahl (GFZ) von den Obergrenzen des § 17 BauNVO nach unten ab, um im Hinblick auf die zulässigen Nutzungen keine unverträgliche bauliche Dichte zu erzeugen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen im Fall des Verwaltungs- und Dienstleistungsstandortes die Erweiterung und Verbindung der Gebäude.

In dem angrenzenden Bereich wird sowohl die Errichtung des geplanten Gebäudes für das altengerechte Wohnen, als auch die Erweiterung der bestehenden Gebäude durch die überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht.

Der vorhandene Schulweg ist mittels eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes gesichert. Die überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen eine Überbauung des Weges. Durch Festsetzung von Baugrenzen für das Erd- bzw. die Obergeschosse zur Freihaltung einer lichten Höhe von 3,50 m ist die Erhaltung des Weges allerdings gewährleistet.

Im zentralen Bereich sichert die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe, daß sich das geplante Gebäude nicht höher darstellt, als der angrenzende Bestand. Hier müssen alle Geschoßflächen, auch die aus Nicht-Vollgeschossen, auf die GFZ angerechnet werden, um eine übermäßige Ausnutzung von Dach- oder Untergeschossen zu verhindern.

Einzelne Festsetzungen örtlicher Bauvorschriften, wie Dachform und -neigung u.ä., sollen die gestalterische Anpassung der Gebäude an den Bestand sicherstellen.

## **2. Verkehrserschließung**

### **2.1 Äußere Erschließung**

Die äußere Erschließung des Baugebietes ist die Volmestraße mit der abzweigenden Bahnhofstraße.

### **2.2 Innere Erschließung**

Die innere Erschließung bildet die bestehende Straße „Unterm Bamberg“ und für die zentrale Neubaufläche eine geplante -daran abzweigende- Stichstraße, die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche) festgesetzt wird. Sie weist eine geplante Fahrbahnbreite von 3,25 m auf, die mit einem „weichen“ Übergang vom Gehweg (2,00 m breit) -die Beibehaltung des vorhandenen Schulweges- getrennt ist. Wie bereits oben geschildert, ist der Durchgang des Schulweges im südlichen Teil durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und die Festsetzung „besonderer“ Baugrenzen gesichert.

Die Stichstraße endet im Bereich des geplanten Vorhabens für altengerechten Wohnens in einer Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf privatem Grundstück. Diese Fläche dient als Wendeanlage. Nach Abschluß der öffentlichen Auslegung wurde sie zur leichteren Befahrung für Feuerwehr, Ver- und Entsorgungsfahrzeugen bei gleichzeitiger Verbesserung der Ausnutzungsmöglichkeiten des Grundstücks für angrenzende Stellplätze aufgeweitet und in nordwestlicher Richtung verschoben.

Die nordöstliche Baufläche ist durch einen bestehenden Weg, parallel zur Volmestraße, erschlossen.

## **3. Grünordnung / „Eingriffs- und Ausgleichsregelung“**

Wie bereits in IV. geschildert, ist das Plangebiet großteils bebaut oder anderweitig baulich genutzt.

Grünordnerische Festsetzungen sind daher kaum möglich. Lediglich eine stadtbildprägende Blutbuche auf der Vorfläche der Stadtverwaltung wird als zu erhaltender Baum festgesetzt. Außerdem wird für einen Teil des Grundstücks des geplanten Neubaus für altersgerechtes Wohnen das Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt (Abschirmung der Fläche zu Straßen- und Parkplatzflächen).

Der Bebauungsplan Nr. 6 ist ein „Alt-“Bebauungsplan, dessen Festsetzungen den Eingriff in Natur und Landschaft vorbestimmen. Im Plangebiet setzt er im zentralen Bereich (der geplanten Neubebauung) und auf dem Grundstück des Amtshauses 1 unter anderem öffentliche Grünfläche fest.

Erstere wird erstmalig baulich in Anspruch genommen. Wie bereits oben geschildert, handelt es sich um eine Obstwiese mit insgesamt 7 restlichen Apfelbäumen, an deren westlicher Seite ein asphaltierter Schulweg verläuft. In der Bewertung wird die Fläche der Obstwiese mit einem Korrekturfaktor von 0,7 versehen, da die Obstwiese nur noch in Resten vorhanden ist und ihre ökologische Funktion nicht in vergleichbarem Maße wie eine Obstwiese im Außenbereich erfüllt; außerdem dient ihre Inanspruchnahme der Innenentwicklung.

Im südlichen Bereich treppt das Grundstück über eine mit Sträuchern bewachsenen Böschung zur Volmestraße ab, dazwischen liegt ein mit wassergebundener Decke befestigter Parkplatz. Die Inanspruchnahme dieser Fläche stellt einen Eingriff im Sinne des § 1a BauGB dar.

Die zweite Grünfläche am Amtshaus 1 hat faktisch nie als solche bestanden und geht daher nicht in die Eingriffs- / Ausgleichsregelung ein.

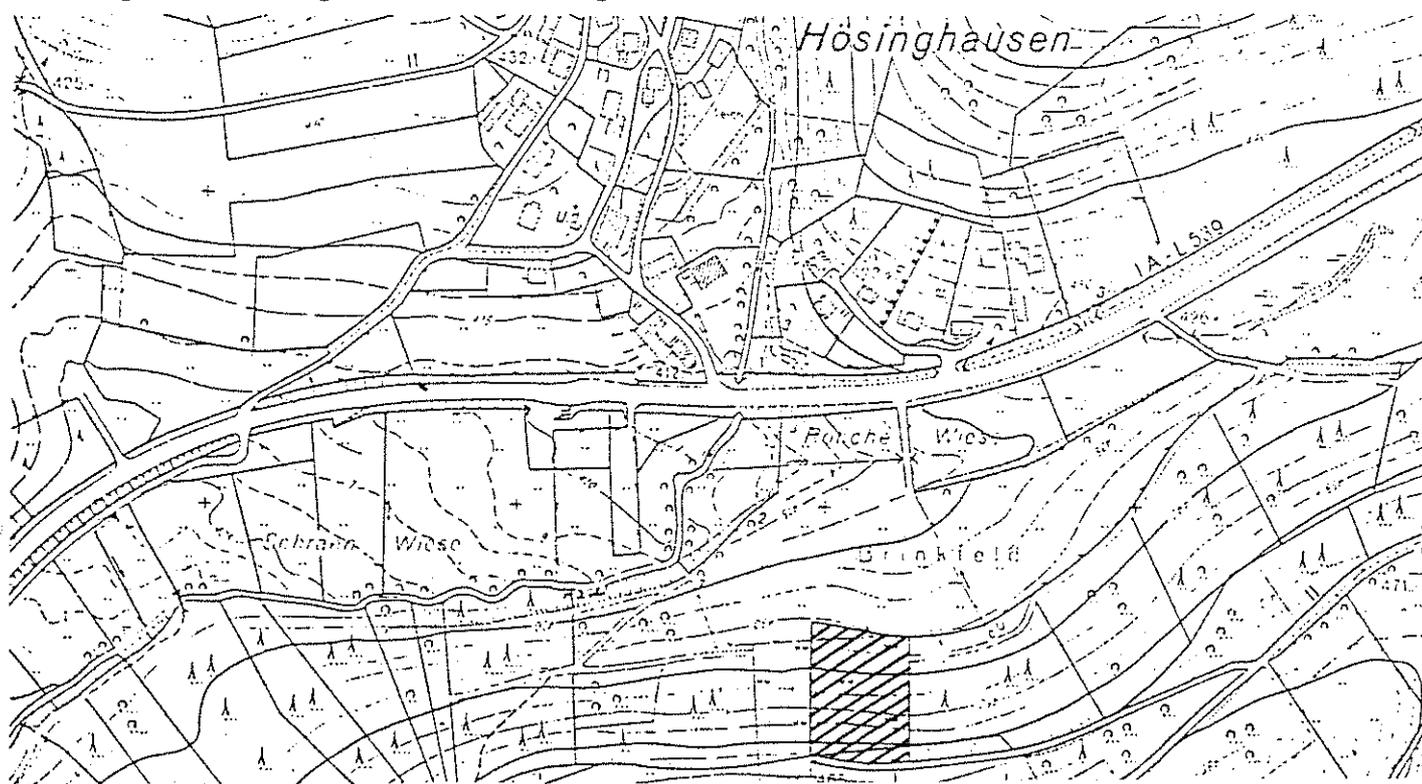
Da der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht im Geltungsbereich der 12. Änderung ausgeglichen werden kann, muß er i.S.d. § 9 (1a) BauGB an anderer Stelle ausgeglichen werden.

In der Nähe von Hösinghausen liegt -im Eigentum der Stadt- die Parzelle Gemarkung Valbert, Flur 30, Nr. 344 (s.: nachstehenden Übersichtsplan im Maßstab 1:5000), eine ehemalige Fichtenparzelle, die in eine Sukzessionsfläche, die von Bewaldung freizuhalten ist, umgewandelt werden soll. Zur Offenhaltung der Fläche von Baumbewuchs strebt die Stadt eine vertraglich geregelte Schafbeweidung an.

Die Ausgleichsmaßnahme ist dem Eingriffsgrundstück durch eine textliche Festsetzung zugeordnet.

Zum 100 %igen Ausgleich der Eingriffe in der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Stadtkern“ werden rechnerisch 3800 m<sup>2</sup> der o.g. Ausgleichsmaßnahme benötigt. Die Parzelle ist insgesamt 5000 m<sup>2</sup> groß.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz s.: Anlage 2



Lage der Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Gemarkung Valbert, Flur 30, Nr. 344

## **VI. Ver- und Entsorgung / Behandlung von Niederschlagwasser**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Strom, Gas und Fernsprechnetzt ist über die bestehenden Trassen sichergestellt.

Die Entsorgung des Plangebietes von Schmutzwasser ist über die bestehenden Anschlüsse gewährleistet.

Im Plangebiet befindet sich ein genehmigtes Kanalisationsnetz, durch das ebenfalls das anfallende Niederschlagswasser abgeführt wird. Im Plangebiet wird im wesentlichen das Grundstück der ehemaligen Obstwiese neu bebaut. Es wird daher keine Festsetzung zur Versickerung von anfallendem Niederschlagswassers gemäß § 51 a LWG getroffen, da dies i.S.d. § 51 a (4) 2. Satz technisch und wirtschaftlich unverhältnismäßig ist. Die Neubebauung kann an das bestehende Kanalnetz angeschlossen werden.

## **VII. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Im Plangebiet befindet sich ein Baudenkmal (Bahnhofstraße 17). Dieses steht im Eigentum der Stadtwerke und unterliegt den Verordnungen des Denkmalschutzgesetzes. Es wird durch diese Planung nicht tangiert. Das Baudenkmal wird nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

Im Fall von Bodendenkmalfunden s.: Hinweis in der Legende des Bebauungsplans.

## **VIII. Bodenordnung**

Bodenordnerische Maßnahmen sind nur zum Ausbau der neuen Stichstraße vonnöten. Die betroffenen Grundstücke sind Eigentum der Stadt, die eine entsprechende Parzellierung herbeiführen wird. Alle weiteren Grundstücke können im derzeitigen Zuschnitt im Sinne der Festsetzungen bebaut werden.

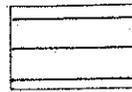
## **IX. Kosten / Umsetzung der Planung**

Die Obstwiese wird von der Meinerzhagener Baugesellschaft bebaut werden. Diese trägt die durch sie hervorgerufenen Planungs- und Erschließungskosten.

Alle weiteren Baumaßnahmen sind entweder öffentliche oder private Hochbaumaßnahmen ohne weiteren öffentlichen Planungs- und Erschließungsaufwand.

# Bebauungsplan Nr. 6 "Stadtkern 12. Änderung

Bestand 1:500



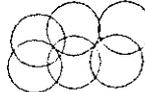
Wiese



Asphalt



Wassergebundene Decke



Hecke, aus:

SW - Salweide

BA - Bergahorn

HN - Haselnuss

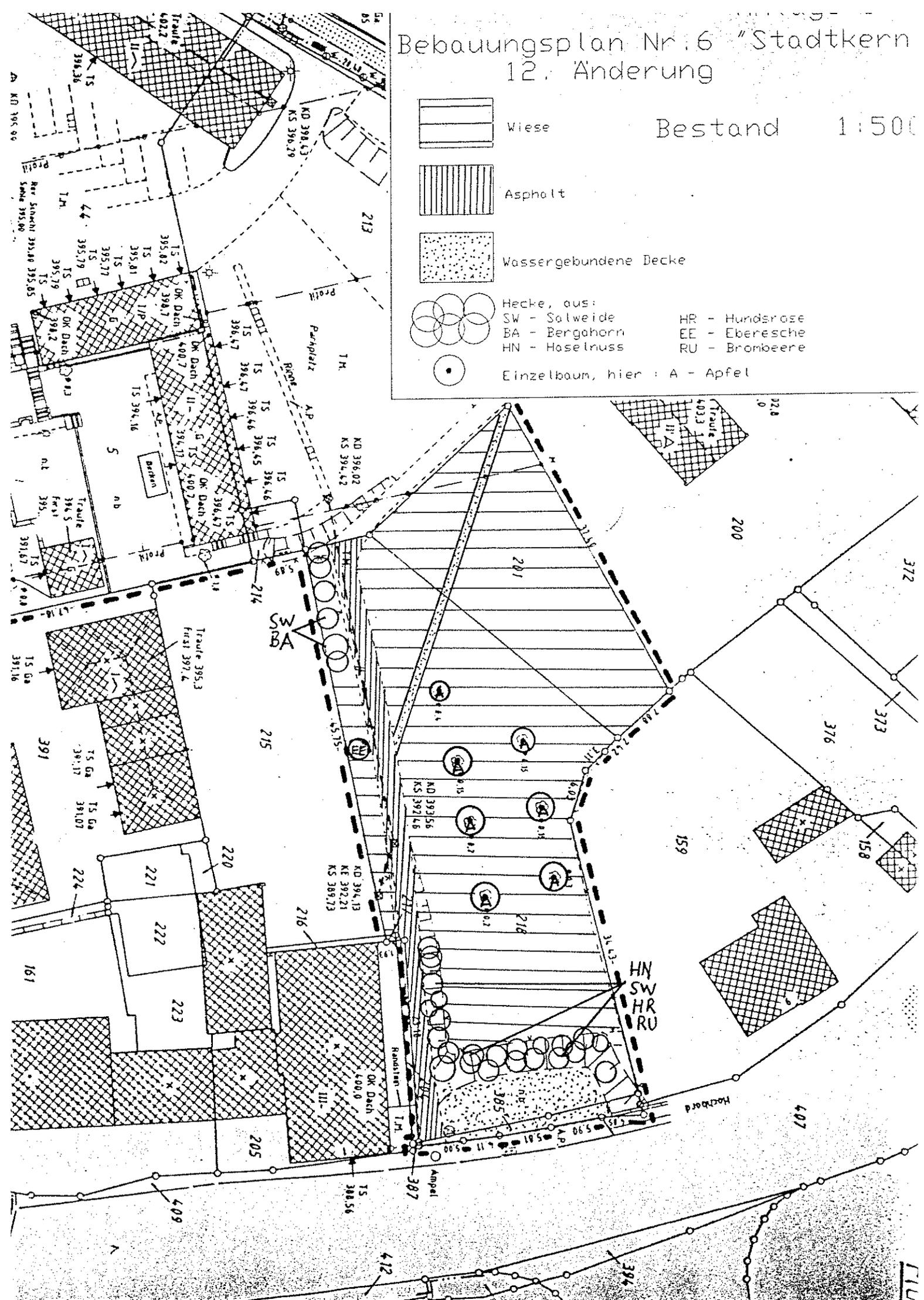
HR - Hundsrose

EE - Eberesche

RU - Brombeere



Einzelbaum, hier: A - Apfel



Stadtkern 12. Änderung		Eingriffsbilanz			Stand: 10/98
Bestand					
Flächentyp	Code	Größe (m <sup>2</sup> )	Grundwert	Korrekturfaktor	Flächenwert
Obstwiese	31 MK	1598	7	0,7	7830
Hecken	28 MK	140	6	1	840
Weg, asphaltiert	1 MK	170	0	1	0
Weg/Platz wassergeb.	3 MK	150	1	1	150
		2058			8820
Forstbrache / Hösinghausen	5.2A NW	3800	5	1	19000
		5858			27820
Stadtkern 12. Änderung		Eingriffsbilanz			Stand: 10/98
Planung					
Flächentyp	Code	Größe (m <sup>2</sup> )	Grundwert	Korrekturfaktor	Flächenwert
Gebäude, Grundst. versieg.	1 MK	1482	0	1	0
Grundstücksfl., Rasen	8 MK	281	2	1	562
Hecke	28 MK	90	6	1	540
Straße/Weg, asphaltiert	1 MK	205	0	1	0
		2058			1102
Sukzessionsbrache, von der Bewaldung freizuhalten	32 MK	3800	7	1	26600
		5858			27702
Prozentualer Ausgleich (%)	100				