

S T A D T M E I N E R Z H A G E N

Bebauungsplan Nr. 57 "Talstraße/Heerhof"

B e g r ü n d u n g

Inhalt:

- I. Anlaß der Bebauungsplanaufstellung / 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 Bebauungsaufstellung; Allgemeine Ziele und Zweck der Planung

In Meinerzhagen besteht eine erhebliche Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, insbesondere für den Bau von Ein- bis Zweifamilieneinheiten. Dem steht z.Z. kein ausreichendes Angebot mehr gegenüber.

Die vom Rat der Stadt bereits im Jahr 1996 beschlossene Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist daher grundsätzlich auf die Bedarfsdeckung im Hinblick auf die Wohnraumversorgung und zugehöriger Wohnfolgeeinrichtungen ausgerichtet.

Planungsziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung eines weiteren Wohnbaustandortes in Meinerzhagen zu schaffen. Es soll eine Wohnbebauung ermöglicht werden, die der sehr guten Lage und Eignung bestimmter Flächen im Plangebiet für das Wohnen (Nähe zum Zentrum, im wesentlichen Süd- bzw. Süd-Ost-Exposition, gute Erschließungsmöglichkeiten/Verkehrsanbindung u.a.) angemessen ist.

Hierbei soll insbesondere der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken für die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern Rechnung getragen werden. Entsprechend der Notwendigkeit des sparsamen Flächenverbrauchs wird eine der Planungssituation angemessene, d.h. auf die umgebende Bebauungsstruktur auch Rücksicht nehmende Dichte angestrebt. Dabei sollen zugleich Bauformen ermöglicht werden, die unter dem Gesichtspunkt der Förderung kostensparenden Bauens von Bedeutung sind.

Im Zusammenhang mit der als Ziel verfolgten Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken sollen auch -entsprechend der zu berücksichtigenden umweltschützenden Belange- die planungsrechtlichen Grundlagen zur Durchführung von Maßnahmen zum Ausgleich der hierdurch zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft geschaffen werden.

Im Bebauungsplan soll überdies die verkehrliche Anbindung der künftigen Wohnbauflächen an das übergeordnete und stadtkernverbindende Straßennetz (hier: in erster Linie die Bundesstraße 54) geregelt werden.

Durch den Bebauungsplan soll auch der Erhalt einer im Plangebiet liegenden Talaue eines kleinen Baches wegen ihrer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und ihrer ökologischen Funktion planungsrechtlich abgesichert werden.

II. Lage und Abgrenzung des Plangebietes (räumlicher Geltungsbereich)

Das Plangebiet liegt in der Nähe der Meinerzhagener Innenstadt (Entfernung ca. 1 km) im Nordwesten des Siedlungsschwerpunktes. Es grenzt dort an den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 8 "Jägerhaus" der Stadt Meinerzhagen und an bebaute Grundstücke an der Tannenburgstraße nordwestlich bzw. nördlich an.

Im Norden reicht das Plangebiet bis nahe an die dortige Ortslage Grünenbecke, einer kleinen, noch von landwirtschaftlicher Nutzung geprägten Splittersiedlung im Außenbereich und unmittelbar bis an einen Reitplatz und ein danebenliegendes Wäldchen heran.

Im Westen umfaßt es einen Teilbereich -in etwa das östliche Drittel- einer dort vorhandenen Waldfläche.

Im Nordosten und z.T. auch noch im Norden und Nordwesten grenzt es an landwirtschaftliche Nutzflächen und damit an die "freie Landschaft" an.

Im Südwesten umfaßt es einen kleinen Abschnitt der Bundesstraße 54, die für das Plangebiet stadtkernverbindende Funktion besitzt und die es auch an das überörtliche und überregionale Straßennetz anbindet.

Das Plangebiet umfaßt drei räumlich voneinander getrennte Bereiche unterschiedlicher Größe, für die eine Wohnneubebauung auf Grundlage dieses Bebauungsplanes vorgesehen ist:

Bei dem kleinsten Bereich handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche in einer Größe von ca. 0,65 ha, die unmittelbar nordwestlich an die Tannenburgstraße, die die südöstliche Plangebietsgrenze bildet, anschließt. Hier liegt ein von Bebauung bisher noch freigehaltener Bereich an der ansonsten beiderseits angebauten Straße vor.

Die zweite, ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Fläche in einer Größe von ca. 1,0 ha befindet sich nördlich des Grünenbecker Weges und westlich der Straße, die zu den in etwa 800 m weiter nördlich liegenden kleineren Ortslagen Wiebelsaat und Sulenbecke führt.

Die dritte und größte Fläche (ca. 5,8 ha Wiesen- und Weideland) liegt nordwestlich der Talstraße zwischen der Waldfläche im Westen und einem bereits bebauten Bereich an den Straßen "Am Heerhof" und "Grünenbecker Weg" im Osten.

Diese Bereiche ergänzen die bereits vorhandenen Siedlungsansätze an den Straßen "Am Heerhof" und "Grünenbecker Weg" und nördlich angrenzend an die "Talstraße", die ebenfalls Bestandteil des Plangebietes sind, sowie die vorhandene Wohnbebauung an der Tannenburgstraße.

Von den beschriebenen Bereichen insgesamt wird ein noch unverbauter Abschnitt eines in Teilen naturnahen Siepens (Bachtal) an der Talstraße umschlossen, der somit in das Plangebiet miteinbezogen ist. In den Geltungsbereich einbezogen sind außerdem landwirtschaftlich genutzte Flächen, die an die für die künftige Wohnbebauung vorgesehenen Bereiche nördlich anschließen und als Ausgleichsflächen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB dienen sollen.

Insgesamt ist das Plangebiet ca. 18 ha groß. Im einzelnen werden folgende Flurstücke erfaßt:

Gemarkung Meinerzhagen, Flur 13, Flurstücks-Nrn.:

162, 164, 165, 176, 179, 191, 198, 207, 210, 232, 233, 355, 356, 358, 488 tlw., 499 tlw., 504, 506, 643 tlw., 854, 871, 872, 1246, 1257, 1306, 1331, 1345, 1357, 1359, 1360, 1365, 1366, 1367, 1368, 1369, 1370, 1371, 1372, 1374, 1376, 1377, 1378, 1379, 1380, 1386, 1387, 1388, 1393, 1685, 1686, 1687, 1719, 1721, 1722, 1723, 1729, 1852, 1853, 2184 tlw., 2258, 2259 tlw., 2301, 2302, 2303, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2357, 2359 tlw., 2360 tlw., 2363, 2367, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2520 tlw., 2616 tlw., 2667 tlw., 2668 tlw., 2669 tlw., 2699, 2700, 2701, 2702, 2703, 2704, 2760, 2761, 2762, 2763, 2764, 2765, 2819, 2820, 2835, 2836, 2878, 2907, 2936, 2937, 2952 tlw., 2957, 2958, 2966 tlw.,

Gemarkung Meinerzhagen, Flur 38, Flurstücks-Nrn.:

674 tlw., 675 tlw., 897, 898 tlw., 899 tlw., 901 tlw., 905 tlw.
(Stand: März 1998).

III. Übergeordnete Planungen/Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der seit 1978 rechtswirksame Flächennutzungsplan enthält für den kleinen, zur Wohnbebauung anstehenden Bereich an der Tannenburgerstraße und die vorhandenen bebauten Bereiche an der Talstraße und "Am Heerhof" und "Grünenbecker Weg" die Darstellung "Wohnbaufläche". Der Bereich des Siepens an der Talstraße wird als "Grünfläche" dargestellt. Hinsichtlich dieser Flächen wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB z.Z. schon Rechnung getragen.

Die übrigen, vom Bebauungsplangeltungsbereich erfaßten Flächen werden allerdings als "Flächen für die Landwirtschaft" bzw. -im Falle der miteinbezogenen Waldteilfläche- als "Fläche für die Forstwirtschaft" dargestellt.

Parallel zu der Aufstellung dieses Bebauungsplanes betreibt die Stadt Meinerzhagen die Überarbeitung (Neuaufstellung) des Flächennutzungsplanes. Darin werden künftig auch die beiden zur Wohnbebauung anstehenden Bereiche an der Talstraße und nördlich des Grünenbecker Weges als "Wohnbauflächen" dargestellt werden.

Im Falle der einbezogenen Waldfläche und der an die vorgesehenen Wohnbauflächen angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen erfolgt im Flächennutzungsplanentwurf die Darstellung als "Grünflächen", überlagert mit der Darstellung als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft".

Nach Abschluß des Flächennutzungsplan-Neuaufstellungsverfahrens wird der Bebauungsplan Nr. 57 "Talstraße/Heerhof" aus dem dann rechtswirksamen neuen Flächennutzungsplan entwickelt sein.

Insgesamt steht dies zwar nicht konkret im Einklang mit den zeichnerischen Darstellungen des rechtswirksamen Gebietsentwicklungsplanes betreffend die Wohnsiedlungsbereiche. Die Planung bewegt sich aber in dessen Interpretationsspielraum und ist von daher auch mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Eine entsprechende Abstimmung gemäß § 20 Landesplanungsgesetz im Rahmen des Flächennutzungsplan-Neuaufstellungsverfahrens hatte dies zum Ergebnis.

IV. Bestand innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet wird im wesentlichen von bestehender Wohnbebauung und landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt.

Zur bestehenden Bebauung gehört zum einen eine hauptsächlich in den 50er Jahren entstandene Häuserzeile (13 Gebäude) im unteren Bereich der relativ steil von Südwesten nach Nordosten hin ansteigenden Talstraße an deren Nordseite. Im wesentlichen handelt es sich dabei um Wohngebäude. Einzelne davon abweichende Nutzungen sind z.B. ein Versicherungsbüro und eine kirchliche Einrichtung. Seinem Charakter nach ist das Gebiet somit als allgemeines Wohngebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung einzustufen. Charakteristisch für dieses Gebiet sind die zumeist sehr langgezogenen und steil nach Norden ansteigenden einzelnen Hausgrundstücke, die im oberen Bereich als Gartenland genutzt werden. Die einzelnen Gärten weisen z.T. alten Obstbaumbestand auf. Zusammengenommen bilden sie eine für das Orts- und Landschaftsbild und als Lebensraum für zahlreiche Tierarten bedeutungsvolle Grünfläche.

Zur vorhandenen Bebauung gehört auch eine Häuseransammlung beiderseits der Straße "Am Heerhof" und südlich angrenzend an den "Grünenbecker Weg". Beide Straßen zweigen vom oberen, nordöstlichen Ende der Talstraße ab. Ursprung dieser kleinen Ansiedlung (13 Gebäude) war eine Hofstelle an der Talstraße. Die landwirtschaftliche Nutzung der zugehörigen Gebäude ist inzwischen aufgegeben worden. Im Anschluß daran hat sich dem Charakter nach seit den 60er Jahren ein reines Wohngebiet entwickelt.

Das Erscheinungsbild dieser Siedlungsansätze wird geprägt von ein- bis ausnahmsweise zweigeschossigen Gebäuden mit zumeist sehr steil geneigten Satteldächern. Typisch ist auch die vorherrschende dunkel-farbige Dacheindeckung (schwarz, dunkelgrau, dunkelbraun).

Im Übergangsbereich zwischen der Bebauung an der unteren Talstraße und an der Straße "Am Heerhof" sowie nördlich der entlang der Talstraße bebauten Grundstücke liegt die größte der zur Neubebauung anstehenden, z.Z. landwirtschaftlich genutzter Flächen. Es handelt sich um intensiv genutztes Grünland, teils Weideflächen, teils Mahdwiesen. In nördlicher Richtung wird diese Grünlandfläche (Größe ca. 5,8 ha) von einem Feldweg und daran anschließend tlw. von einem Feldgehölz (Stieleichen, Hainbuchen, Sandbirken, Ebereschen, Schwarzer Holunder, Brombeere, Hülse) mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild begrenzt. Die Fläche selbst weist keinerlei Gehölzbestand auf. Nördlich daran schließen sich weitere Weideflächen mit vereinzelt aufstehenden Laubbäumen an. An der Talstraße und an die Wiesenfläche angrenzend befindet sich ein kleiner und wegen seiner ihn einfassenden Weißdornhecke "struktureicher" Nutzgarten.

Die für die Neubebauung vorgesehene Grünlandfläche ist im wesentlichen süd- bis südostexponiert und weist dabei im unteren und mittleren Bereich z.T. starke Neigungen (bis ca. 25%) auf. Im nördlichen Drittel ist das Gelände relativ eben bzw. neigt es sich leicht nach Norden bis Nordwesten.

Bei der zweiten, nördlich des Grünenbecker Weges gelegenen landwirtschaftlichen Fläche, die für eine Neubebauung vorgesehen ist, handelt es sich um intensiv genutztes Weideland in einer Größenordnung von ca. 1,0 ha. Diese Fläche ist insgesamt relativ eben bis schwach nach Süden bzw. Südosten geneigt.

Zwischen der Talstraße und der Tannenburgerstraße als südöstlicher Plangebietsbegrenzung erstreckt sich in Nordost-Südwest-Richtung der Siepen des "Heerbaches". Der Quellbereich des Gewässers liegt knapp unterhalb des Einmündungsbereiches Tannenburgerstraße/ Talstraße. Die eigentliche Quelle ist jedoch nicht erkennbar, da sie vor längerer Zeit zugeschüttet wurde. Hierauf läßt sich wegen des Gehölz-Bewuchses der Bodenbefüllung und des dort aufstehenden ehemals landwirtschaftlichen Gebäudes mit Zufahrt von der Talstraße aus schließen. Das aus der Anschüttung austretende Fließgewässer geht unmittelbar in einen künstlich angelegten knapp 350 qm großen Fischteich über. Im weiteren ist das Gewässer über eine Länge von ca. 100 m verrohrt. Etwa ab der Mitte des ins Plangebiet einbezogenen Talauen-Bereiches ist das Gewässer dann über eine Länge von ca. 200 m als offener, weitgehend naturnaher Bachlauf erhalten. Über einen Abschnitt von zunächst ca. 90 m Länge ist der Bach im Bereich der Uferböschungen von hochgewachsenen Laubgehölzen (im wesentlichen Erlen, Eschen, Vogelkirschen) besäumt. Daran anschließend fließt der Bach durch einen der natürlichen Sukzession überlassenen Bereich. Auf dieser ca. 2.200 qm großen Fläche hat sich eine Hochstaudenflur entwickelt, wobei die hier vorherrschenden Arten Mädesüß, Waldsimse und Schabockskraut sind. Die vermutlich ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche dürfte seit ca. 5-10 Jahren brach liegen.

Oberhalb des Fischteiches im Bereich der bereits erwähnten Anschüttung, rings um den Fischteich sowie abschnittsweise auf der zur Talaue hin gelegenen Straßenböschung der Talstraße befinden sich Laubgehölze. Während in dem zuletzt genannten Bereich strauchartiger Bewuchs vorherrscht, hat sich auf den Böschungsflächen rings um den Fischteich und auf den Böschungen der Anschüttung bzw. der anschließenden Straßenböschung der Tannenburgerstraße hoher Baumbewuchs entwickelt (Stieleichen, Eschen, Vogelkirschen, Bergahorn). Diese Baumgruppe stellt ebenso wie die oben erwähnte bachbegleitende Vegetation ein das Orts-/Landschaftsbild prägendes Element dar. Die Gehölzflächen haben einen hohen landschaftsästhetischen Wert und sind von daher und wegen ihrer Bedeutung an Lebensraum für Tiere als erhaltenswert einzustufen. Dies gilt auch für eine sich an den Fischteich nördlich anschließende ca. 670 qm große Obstwiese mit altem Obstbaumbestand.

Die übrigen Flächen der Talaue werden intensiv landwirtschaftlich als Mahdwiesen (vorrangig im Bereich der Bachverrohrung) bzw. als Pferdeweiden genutzt.

Insgesamt gesehen ist die Bachaue in ihrer ökologischen Funktion z.Z. stark beeinträchtigt, insbesondere aufgrund der in der Vergangenheit erfolgten Eingriffe, wie Bachverrohrung, Anlage des Fischteiches, Zuschütten des Quellbereiches und Viehvertritt und Düngeraufbringung im Bereich der Grünlandflächen.

Als Pferdeweiden werden auch die Flächen im Übergang zwischen der direkten Bachaue und der Tannenburgerstraße genutzt, die für eine Bebauung vorgesehen sind. Zwischen diesem Weideland und der Tannenburgerstraße liegt ein schmaler Streifen, der mit strauchartigen Laubgehölzen (Salweiden, Schlehen, Haselnuß) bewachsen ist. In einem flacheren Bereich (nahe der Einmündung Tannenburger-/Talstraße) der ansonsten relativ steil nach Nordwesten geneigten Fläche steht ein alter Schuppen, der über die Anschüttungsfläche von der Talstraße her eine befestigte Zuwegung hat.

Im Westen des Plangebietes befindet sich eine ca. 1,6 ha große Waldfläche. Sie ist Teil einer insgesamt ca. 3,5 ha großen inselartig inmitten von landwirtschaftlichen Flächen gelegenen Waldparzelle, die im wesentlichen aus ca. 40 - 50-jährigen Rotfichten besteht. Die Belichtungsstärke am Boden ist so gering, daß eine Strauch- und Krautschicht hier nicht entwickelt ist. In dem in das Plangebiet einbezogenen östlichen Drittel des Waldes sind allerdings auch Laubholzbestände (Stieleichen, Buchen, Ebereschen, Sandbirken) in einer Größenordnung von ca. 4000 qm enthalten.

Das ins Plangebiet einbezogene Waldstück wird im Flächennutzungsplan-Entwurf als Grünfläche dargestellt. Hintergrund dieser Planung ist die Zielvorstellung der Stadt Meinerzhagen, zu einem späteren Zeitpunkt weiter westlich zusätzliche Wohnbauflächen zu entwickeln; die dazwischengelagerte Grünzone soll der Gliederung der gesamten Wohnbaufläche dienen.

Zudem besteht innerhalb dieses Waldabschnittes eine fußläufige Verbindung zwischen der Talstraße und angrenzenden bebauten Bereichen bis hin zur Innenstadt auf der einen und der Ortslage Grünenbecke mit angrenzendem Reitplatz mit Reithalle auf der anderen Seite, die als "Grün"- bestimmte Verbindung aufrechterhalten bleiben soll.

Eine weitere Waldfläche wird durch das Plangebiet im Bereich des einbezogenen Teilstücks der Bundesstraße 54 (Volmestraße) berührt. Hier wird ein Hybrid-Pappel-Bestand in der Talaue der Volme, der vereinzelt von Erlen und Eschen durchsetzt ist, angeschnitten.

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Straßen (Talstraße sowie Teilabschnitte der Tannenburgstraße, Jägerstraße, Straße nach Wiebelsaat, des Grünenbecker Weges und der Volmestraße) sind alleamt bituminös befestigt und damit versiegelt. Bei einigen wird das Oberflächenwasser allerdings nicht in die Kanalisation abgeleitet, sondern es fließt seitlich in unbefestigte Flächen ab, wo es versickern kann (z.B. "Grünenbecker Weg").

Insgesamt gesehen ist das Plangebiet weitgehend anthropogen überformt. Mit Ausnahme des Siepens und den darin enthaltenen ortsbildprägenden Elementen, den Gärten mit ihrem älteren (Obst-)baumbestand sowie der standortheimischen Laubholzbestände innerhalb und anschließend an die Waldflächen gibt es somit unter ökologischen Gesichtspunkten und auch im Hinblick auf das Landschaftsbild und die Erholungseignung keine besonders schutzwürdigen Bereiche im Plangebiet. Auch die Fichtenbestände innerhalb der Waldfläche sind in dieser Hinsicht -im Sauerland- von vergleichsweise geringer Bedeutung.

Es bleibt abschließend festzuhalten, daß die verschiedenen Flächen im Plangebiet hinsichtlich ihrer ökologischen Wertigkeit (Bedeutung für den Naturhaushalt) unterschiedlich zu beurteilen sind. Im einzelnen ist dies dem Pkt. V. 3 sowie der tabellarischen Übersicht der in der Anlage 2 enthaltenen "Eingriffs- und Ausgleichsbilanz" zu entnehmen, aus der im Zusammenhang mit der Bestandskarte Anlage 1) die Bestandsaufnahme und -bewertung von Natur und Landschaft detailliert hervorgeht. Sie stellt die Grundlage für die Planung und Festsetzung auch von Maßnahmen zur Kompensation der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft dar.

V. Planungsinhalt (Festsetzungen)

1. Bauliche Nutzung/Baugestaltung

Entsprechend der Zielsetzung der Bebauungsplanaufstellung werden die drei in Pkt. II beschriebenen Bereiche zur baulichen Nutzung von Wohngebäuden und Wohnfolgeeinrichtungen vorgesehen. Vorhandene Siedlungsansätze werden damit baulich zusammengeführt bzw. ergänzt.

Der Bereich an der Tannenburgstraße wird in Fortführung der dort angrenzend bzw. gegenüberliegend schon bisher ausschließlich vorhandenen Wohnbebauung als "Reines Wohngebiet" (WR) festgesetzt.

Die übrigen Bereiche werden im Zusammenhang mit den bereits bebauten Gebieten in "Reine Wohngebiete" und "Allgemeine Wohngebiete" (WA) aufgeteilt. Dabei erfolgt eine Gliederung von Norden (Randbereiche) nach Süden (innere Bereiche). Das Gebiet mit der vorhandenen Wohnbebauung am Grünenbecker Weg und an der Straße "Am Heerhof" erhält seinem Charakter entsprechend die Festsetzung "Reines Wohngebiet". Zur Fortentwicklung dessen werden auch die angrenzenden, im Übergang zur freien Landschaft am Rande des Plangebietes liegenden Neubauflächen als WR-Gebiete festgesetzt, da sie vorrangig dem ruhigen Wohnen vorbehalten bleiben sollen.

Die mehr zentral und näher zur äußeren Erschließung (Talstraße) gelegenen Neubauflächen werden neben den bebauten Bereichen an der Talstraße als WA-Gebiete festgesetzt. Hier wird ein Gebietscharakter angestrebt, der neben der Bereitstellung von Wohnraum auch die gemäß § 4 Abs. 2 BauGB allgemein zulässigen Wohnfolgenutzungen (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, nicht-störende Handwerksbetriebe usw.) einschließt. Da die Flächen allerdings -unter gesamtträumlicher Betrachtung- am Stadtrand liegen und wegen deren besonderer Eignung für eine Wohnnutzung und um ein ruhiges Wohnumfeld zu sichern, soll auf die ausnahmsweise Zulässigkeit der in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (z.B. nicht störende Gewerbebetriebe) verzichtet werden. Daher wird eine entsprechende Festsetzung zum Ausschluß dieser Nutzungen getroffen.

Die Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung für die einzelnen Wohngebiete erfolgt jeweils über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse und tlw. von maximal zulässigen Trauf- und -in einem Fall- Firsthöhen. Dabei orientiert sich die Festlegung der konkreten Werte am Planungsziel, hauptsächlich für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser Baurechte zu schaffen. Außerdem spielten hierbei gestalterische Aspekte eine Rolle: Die künftige Bebauung soll sich insbesondere hinsichtlich der Höhenentwicklung an die bestehenden Siedlungsansätze anpassen, so daß ein homogenes Erscheinungsbild und ein harmonisches Einfügen des gesamten Siedlungsbereiches in das Landschaftsbild erzielt wird.

Bei der Festsetzung der höchstzulässigen GRZ wird eine Staffelung von 0,3 über 0,35 bis 0,4 vorgenommen. Damit soll eine Gliederung des gesamten Plangebietes hinsichtlich der Bebauungsdichte erzielt werden, wobei sich die Randbebauung im Übergang zur freien Landschaft aufgelockerter als die zentraler gelegene Bebauung entwickeln soll. Die Festsetzung der geringeren, als der gemäß § 17 BauNVO für WR- und WA-Gebiete als Obergrenze zulässigen GRZ von 0,4 erfolgt außerdem mit dem Ziel der Eingriffsminderung. Auf Grund dessen wird auch bestimmt, daß generell die GRZ nicht durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen, wie Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten u.a. überschritten werden darf.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf höchstens II beschränkt; höherer Geschößwohnungsbau ist nicht vorgesehen. Dabei erfolgt die Festsetzung der Zweigeschossigkeit (als Höchstgrenze) nur dort, wo entweder schon eine zweigeschossige Bebauung vorhanden ist oder wo sich, bedingt durch Hanglage, im Untergeschoß (Kellergeschoß) ein Vollgeschoß im Sinne der landesrechtlichen Vorschriften (BauONW) ergeben kann. Dies ist im Bereich stark geneigter jeweils talseits der an die Topographie angepaßten Erschließungsstraßen und dabei insbesondere im Zusammenhang mit der bereichsweise getroffenen Festsetzung der Höhenlage der Gebäude nicht ausgeschlossen.

Bei der Festsetzung der Höhenlage wird Bezug genommen auf die vor dem Gebäude liegende Verkehrsfläche. Es wird bestimmt, daß die Erdgeschoßfußbodenhöhen im Bereich zwischen null und 40 cm über der festgesetzten bzw. vorhandenen Höhe der Straßenachsen anzuordnen sind. Dies läßt den Bauwilligen noch einen gewissen Spielraum bezüglich der Höhenanordnung des Gebäudes; zugleich kann damit im Zusammenspiel mit ebenfalls festgesetzten maximal zulässigen Gebäudetraufhöhen ein weitgehend homogenes, städtebaulich ansprechendes Straßenbild erzielt werden. Dort, wo wegen des relativ ebenen Geländes nicht die Gefahr besteht, daß das Erdgeschoß tiefer als das Straßenniveau gelegt wird, wird auf diese Festsetzung verzichtet.

Je nach Ausnutzung des angegebenen Spielraumes und der Größe und Lage des einzelnen Gebäudes innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die Entwicklung des Untergeschosses als Vollgeschoß im stark hängigen Gelände talseits der Erschließungsstraßen möglich, weshalb hier zwei Vollgeschosse zugelassen werden müssen.

Dort, wo bergseits der Verkehrsflächen starke Geländeneigungen vorliegen, wird eine Zweigeschossigkeit im Wege der Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen, soweit sich dies -durch die Hanglage bedingt- unter Einbeziehung des Untergeschosses ergibt. Damit soll vermieden werden, daß einzelne Gebäude zum Nachweis der Eingeschossigkeit u.U. so tief eingegraben werden müssen, daß bergseitig extrem hohe Böschungen auf den Baugrundstücken entstehen, die deren Ausnutzbarkeit für die Anlage der Hausgärten etc. beeinträchtigen. Da die Geländeneigungen aber z.T. divergieren und nur schwer zu lokalisieren ist, wo dieser Fall eintritt, wird auf die genannte Ausnahmeregelung zurückgegriffen. Auch im WR-Gebiet talseitig des Grünenbecker Weges wird diese Regelung wegen der dortigen topographischen Verhältnisse eingesetzt.

Die als weiterer Bestimmungsfaktor zur Höhenentwicklung der Gebäude bereichsweise getroffene Festsetzung von höchstzulässigen Traufhöhen erfolgt in Abhängigkeit von den topographischen Verhältnissen entweder in bezug auf das natürliche Gelände oder auf die angrenzende Verkehrsfläche. Teilweise wird auch allgemein festgesetzt, daß die sichtbar bleibenden Traufhöhen ein bestimmtes Maß nicht überschreiten dürfen.

Im Bereich der relativ ebenen Flächen nördlich des Grünenbecker Weges, wo Häuser und die Planstraße 3 auf mehr oder weniger gleichem Niveau gebaut werden, wird das natürliche Gelände als Bezugspunkt für die Ermittlung des zulässigen Höchstmaßes zugrundegelegt. Dort, wo das Gelände vom vorhandenen oder geplanten Straßenniveau aus abfällt, ist teilweise die Höhe der Straße als Bezugspunkt maßgebend. So in den WR-Gebieten an der Planstraße 2, südlich des Grünenbecker Weges und an der Tannenburgerstraße. In beiden Fällen wird die Traufhöhe auf 3,60 m begrenzt. Damit wird ein Beitrag zur Entwicklung einheitlicher Straßenschnitte geleistet, wobei hier das Ziel im Vordergrund steht, den gewünschten Eindruck einer sich maximal eingeschossig über dem Straßenniveau entwickelnden Bebauung zu sichern. Ohne Festsetzung einer maximal zulässigen Traufhöhe in der genannten Größenordnung ist nicht auszuschließen, daß dieses Ziel durch Herausheben der Kellergeschosse aus dem Erdreich und Aufsetzen von Drempelelementen unterlaufen wird. Zwar kann dabei die festgesetzte eingeschossige Bauweise im Sinne des Bauordnungsrechts rein rechnerisch gewahrt bleiben, optisch entsteht aber dennoch der unerwünschte Eindruck eines höheren, nahezu zweigeschossigen Gebäudes.

In den Fällen, wo festgesetzt wird, daß die sichtbar bleibende Traufhöhe eines Gebäudes ein bestimmtes Maß nicht überschreiten darf, wird das Ziel verfolgt, eine mehr als geringfügige Höherentwicklung über die entweder generell oder ausnahmsweise zulässige Zweigeschossigkeit hinaus in stark hängigem Gelände -unabhängig von der Lage der Erschließungsstraße- zu vermeiden. Dies betrifft die meisten WA-Gebiete an den Planstraßen 1 und 2. Es werden dementsprechend Höchstmaße von 3,60 m bergseits und 6,50 m talwärts festgesetzt.

In einem WA-Gebiet wird hierauf allerdings auch verzichtet. Dabei wird bewußt in Kauf genommen, daß sich die dort entstehenden Gebäude an markanter Stelle höhenmäßig aus der Umgebung herausheben.

Im Bereich des WR-Gebietes an der Tannenburgerstraße wird eine maximal zulässige Firsthöhe von 5,20 m über der Verkehrsfläche festgesetzt. Hiermit soll auf die aus den gegenüberliegenden Häusern bestehende Aussicht Rücksicht genommen werden.

In Anpassung an die in Meinerzhagen vorherrschende Bauweise wird für die Wohngebiete in der Regel die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Dabei bestehen -soweit im einzelnen bestimmt- Unterschiede hinsichtlich der zulässigen Hausformen. Diesbezüglich wird nach dem gleichen Prinzip, wie bei der Festsetzung der Grundflächenzahl, eine Gliederung des Plangebietes von außen nach innen vorgenommen.

Da in den Randbereichen zur offenen Landschaft hin eine aufgelockerte Bebauung angestrebt wird, werden dort nur Einzelhäuser zugelassen.

Gleiches gilt für das WR-Gebiet an der Tannenburgerstraße, wo angrenzend bisher ausschließlich Einzelhäuser errichtet wurden. Diese Struktur soll fortgesetzt werden.

Sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser bzw. z.T. nur Doppelhäuser dürfen in den weiteren geplanten und den bestehenden Wohngebieten, ausgenommen die WA-Gebiete beiderseits der Planstraße 1 und an der Talstraße, errichtet werden.

In den WA-Gebieten beiderseits der Planstraße 1 werden bereichsweise nur verdichtete Bauformen, d.h. nur Doppelhäuser und/oder Hausgruppen zugelassen. Dies gilt auch für das dortige WA-Gebiet, für das ausnahmsweise eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt wird. Die Gebäude sind hier zwar auch mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, dürfen dabei aber aus gestalterischen Erwägungen eine Länge von 35 m, statt der in der offenen Bauweise zulässigen 50 m, nicht überschreiten.

Mit der Bestimmung, daß z.T. nur Reihen- und Doppelhäuser errichtet werden dürfen, soll dem Bestreben, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und zugleich -insbesondere im Hinblick auf bestehende Wohnungsbauförderungsbestimmungen- kostensparendes Bauen zu ermöglichen, Rechnung getragen werden.

Die aufgezeigte Gliederung der Gebiete hinsichtlich der zulässigen Hausformen, wie im übrigen auch bezüglich der festgesetzten GRZ, dient zum einen dem Ziel, die künftig zu erwartenden Verkehrsmengen im Plangebiet günstig zu verteilen. Dabei wird berücksichtigt, daß dicht bebaute Bereiche ein höheres Ziel- bzw. Querverkehrsaufkommen aufweisen, als lockerer bebaute Gebiete. Demzufolge wurden insbesondere die verdichteten Bauformen dem Eingangsbereich des größten Neubaugebietes von der äußeren Erschließung aus besehen (B 54/ Talstraße; s.S. 13), zugeordnet. Desweiteren soll die Gliederung nach Haustypen die Ausprägung unterschiedlich gestalteter, charakteristischer Straßenraumbilder unterstützen.

Für einige WA-Gebiete wird eine offene Bauweise ohne weitere Bestimmung über die zulässigen Hausformen festgesetzt, so daß Bauwillige diese dort frei wählen können.

Auf der Grundlage der erläuterten Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise können im gesamten Plangebiet überschlägig ca. 150 - 200 zusätzliche Wohneinheiten in Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern realisiert werden. Das entspricht einer Nettowohnungsdichte von i.M. ca. 32 WE/ha. Die Vielfalt der zulässigen Haustypen berücksichtigt dabei auch die unterschiedlichen Wünsche und Vorstellungen der Bauwilligen und trägt zu einem abwechslungsreichen Gesamtbild bei.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der Wohngebiete werden ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt und sind jeweils so festgelegt, daß einerseits ein ausreichender Gestaltungsspielraum für die Bauwilligen gegeben ist, ihre Lage aber andererseits auch die Entstehung eines Raumeindrucks in den Straßen gewährleistet.

Um ein harmonisches Einfügen der künftigen Siedlung in das Landschaftsbild zu erreichen, wird die Stellung der baulichen Anlagen (als zwingend einzuhaltende Hauptfirstrichtung bei geneigten Dachflächen) in weitestgehender Anpassung an die Topographie im Plangebiet festgesetzt. Die Baukörperstellung soll den Verlauf der Höhenschichtlinien aufnehmen, so daß die Traufseiten der Gebäude hierzu parallel verlaufen.

Soweit von diesem Prinzip abgewichen wird, wie z.B. in den WR-Gebieten nördlich der Planstraße 2, spielen bei der Vorschrift über die Baukörperstellung vorrangig gestalterische Einzelaspekte eine Rolle (z.B. Gestaltung des Übergangs zwischen Siedlung und Landschaft, Ausbildung charakteristischer Straßenraumbilder durch Parallel- oder Senkrechtstellung der Gebäudefirste zur Straße usw.).

Ausgenommen von der Festsetzung über die Stellung der baulichen Anlagen werden einige der bereits bebauten Bereiche, in denen diesbezüglich kein durchgängiges Gestaltungsprinzip erkennbar ist.

Zur weiteren Steuerung der gestalterischen Entwicklung der neuen Wohngebiete werden örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese beziehen sich u.a. auf die Gestaltung baulicher Anlagen, wobei insbesondere die Gestaltung der Dächer im Vordergrund steht. Wichtiger Leitgedanke der Planung ist, die bestehenden Siedlungsansätze im Plangebiet und die neuen Wohngebiete zu einer gestalterischen Einheit mit einem harmonischen Gesamtbild zusammenzuführen und eine landschaftsgerechte Einbindung der Bebauung in die Umgebung zu erreichen.

Entscheidend hierfür ist, mit Blick auf die stadtgestalterischen Aspekte, die Vorgabe eines gewissen Gestaltungsrahmens im Erscheinungsbild der Dachlandschaft. Daher werden Festsetzungen bezüglich der zulässigen Dachformen und -neigungen, der Ausbildung von Dachüberständen und der zulässigen Materialien und Farben der Dacheindeckungen getroffen. Letzteres ist insbesondere darauf ausgerichtet, unter Fortentwicklung der Dachlandschaft der bestehenden Bebauung, den gesamten Siedlungsbereich harmonisch in das regionalspezifische Landschaftsbild einzufügen, für das die vorgeschriebenen dunklen Farben der Dacheindeckung in Siedlungen charakteristisch ist.

Zur Vermeidung von Verunstaltungen und Erzielung eines städtebaulichen ansprechenden Gesamterscheinungsbildes wird auch die Größe von Dachaufbauten und -einschnitten begrenzt. Diesem Ziel dient auch die Vorschrift, daß Doppelhäuser und Hausgruppen in bezug auf die Dach- und auch die Fassadengestaltung einheitlich auszuführen sind und Garagengebäude sich diesem Prinzip anpassen sollen.

Im Zusammenspiel mit den Festsetzungen über die Höhe der baulichen Anlagen (Trauf- und Firsthöhen) und zur Stellung der Baukörper (Firstrichtung) sind die örtlichen Bauvorschriften geeignet, einen Beitrag zur Umsetzung der genannten Gestaltungsziele für die Neubaugebiete zu leisten.

2. Verkehrserschließung

2.1. Äußere Erschließung

Die Anbindung der großen Neubaufäche nördlich der Talstraße sowie der kleineren Neubaufäche nördlich des Grünenbecker Weges zusammen mit der bestehenden Bebauung an das übergeordnete Straßennetz (äußere Erschließung) erfolgt über die Talstraße, die an die Bundesstraße 54 (Volmestraße) angebunden ist. Letztgenannte besitzt überörtliche und überregionale Bedeutung und verbindet dabei das Plangebiet mit dem Stadtzentrum und im weiteren mit Gewerbegebieten und wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Stadion, Freibad u.a.. Die im Trennungsprinzip ausgebaute Talstraße selbst ist mit einem Fahrbahnquerschnitt von ca. 6,50 m geeignet, den Ziel- und Quellverkehr (einschl. Versorgungsfahrzeuge) in die bzw. aus den genannten Wohnbaugebieten aufzunehmen. Überschläglich ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von ca. 50-60 Fahrzeugen/Spitzenstunde zu rechnen.

Im Zusammenhang mit den geplanten Wohnbaugebieten sind zur abzuschließenden Verkehrsregelung punktuell bauliche Veränderungen in bezug auf die äußere Erschließung vorgesehen:

Die Talstraße ist z.Z. mit nur einem Gehweg ausgestattet, wobei sich dieser auf der südlichen, also der den angebauten Wohnhäusern gegenüberliegenden Seite befindet. Um diese ungünstige Situation zu verbessern soll -unter Beibehaltung des für diese Sammelstraße mit maßgebender Erschließungsfunktion angemessenen Trennungsprinzips mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m- künftig beidseitig ein Gehweg angelegt werden, soweit dies mit den örtlichen Verhältnissen vereinbar ist. Zusätzlich sollen Querungshilfen für Fußgänger an hierfür sinnvollen Stellen eingebaut werden, so daß insgesamt die Verkehrssicherheit in der Talstraße erhöht und auch dem zu erwartenden zusätzlichen Fußgängerverkehr aus dem bzw. in das neue Wohngebiet Rechnung getragen wird.

Um eine sichere Abwicklung der Verkehrsabläufe im Kreuzungsbereich Grünenbecker Weg, Talstraße, Jägerstraße und Straße nach Wiebelsaat, insbesondere im Hinblick auf das mit der Wohngebietsplanung einhergehende erhöhte Verkehrsaufkommen an diesem Punkt zu erreichen, wird hierfür eine Kreisverkehrsregelung und ein dementsprechender Ausbau des Einmündungsbereiches vorgesehen. Für den Kreisverkehrsplatz wurde ein dem Verkehrsaufkommen angemessener Gesamtdurchmesser von 26,0 m gewählt.

Auch der Knotenpunkt Talstraße/Bundesstraße 54 (Volmestraße) muß baulich den durch die Planung eines neuen Wohnbaustandortes veränderten Bedingungen angepaßt werden. Zwecks Sicherstellung eines behinderungsfreien Abfließens des aus Richtung Kierspe kommenden Fahrverkehrs mit dem Ziel "neue Wohngebiete" ist die Anlage einer Linksabbiegespur in der Volmestraße (B 54) geplant. Hierzu ist die Verbreiterung dieser Straße auf einer Länge von knapp 200 m erforderlich, wobei die bestehenden Überlegungen des Straßenbaulastträgers hier einen einseitigen Rad-/Gehweg als Teilstück eines geplanten Rad-/Gehweges von Kierspe nach Meinerzhagen anzulegen, mit berücksichtigt werden. Vor diesem Hintergrund ist die Einbeziehung des B 54-Abschnittes und angrenzender Flächen (ca. 800 qm eines insgesamt ca. 5.300 qm großen in der Volmeaue gelegenen Pappel-Wäldchens in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu verstehen.

In Zusammenhang mit den genannten Umbaumaßnahmen ist außerdem der Einbau von Fußgänger-Querungshilfen sowie eine geringfügige Aufweitung der Talstraße im unmittelbaren Einmündungsbereich aus Gründen der Verkehrssicherheit vorgesehen.

Für die aufgeführten Aus-/Umbaumaßnahmen werden durch die entsprechende Festsetzung von ausreichend bemessenen Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Das geplante WR-Gebiet an der Tannenburgerstraße wird durch diese unmittelbar ausreichend erschlossen. Die wie die Talstraße im Trennungsprinzip bereits weitgehend fertig ausgebaute Straße kann mit einem Fahrbahnquerschnitt von 6,50 m ein zusätzliches Verkehrsaufkommen, ausgelöst durch ca. 15-20 neue Wohneinheiten, problemlos aufnehmen.

2.2. Innere Erschließung

Die Gesamtkonzeption zur inneren verkehrlichen Erschließung der geplanten Wohngebiete nördlich der Talstraße und des Grünenbecker Weges unter Einbeziehung der bestehenden Bebauung ist im wesentlichen von folgenden Zielen und Kriterien getragen:

- Beachtung der topographischen Gegebenheiten
- Maßvoller Ausbau zwecks Minderung des Eingriffs und Niedrighalten der Erschließungskosten
- Hierarchischer Aufbau des Erschließungsnetzes in Anpassung an verkehrliche Erfordernisse und zur Erleichterung der Orientierung
- Berücksichtigung der Bedürfnisse der Erschließung für den ÖPNV (Buslinie).

Im einzelnen stellt sich das Konzept folgendermaßen dar:

Das größere Neubaugebiet nördlich der Talstraße erhält eine verkehrliche Anbindung an die Talstraße und an den Grünenbecker Weg sowie an die Straße "Am Heerhof".

Von der Talstraße aus wird eine Haupterschließungsstraße (Planstraße 1) in das Gebiet geführt, die an der äußersten westlichen Plangebietsgrenze stumpf endet und somit zu einem späteren Zeitpunkt in westliche Richtung weitergeführt werden kann, sobald dort -wie es den Zielvorstellungen der Stadt Meinerzhagen entspricht- weitere Wohngebiete entwickelt werden.

Unter Einbeziehung dieser Überlegung wurde die Planstraße 1 als Anlieger-Sammelstraße nach dem Separationsprinzip konzipiert. Es ist ein Ausbau mit beiderseitigem Gehweg von jeweils 1,50 m Breite und einer Gesamtfahrbahnbreite von 5,50 m, die den maßgeblichen Begegnungsfall Bus/Versorgungsfahrzeug bei langsamer Fahrweise ermöglicht, vorgesehen. Zwischen Fahrbahnen und Gehwegen sollen -ausgenommen den Einmündungsbereich an der Talstraße- beidseitig Park-/Grünstreifen angelegt werden, in denen die Herstellung einer ausreichenden Zahl von Besucherstellplätzen im Wechsel mit Pflanzbeeten möglich ist. Die Bepflanzung der Beete mit Bäumen wird der Straße einen gewünschten Allee-Charakter verleihen können. Diesen Ausbauzielen entsprechend, wird die Planstraße 1 fast durchgängig als 13 m breite Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dieser Gesamtquerschnitt erlaubt es auch, am Ende des von der Straße erschlossenen Wohngebietes eine provisorische Wendeanlage (Typ 2 der EAE) einzurichten. Dies kann durch Aufweitung der Fahrbahn bei Unterbrechung der Gehwege und der Park-/Grünstreifen erfolgen. Eine solche Wendeanlage ist für die Übergangszeit bis zur Weiterführung der Straße in die später zu erschließenden Wohngebiete erforderlich. Die Lage der Anbindung der Planstraße 1 an die Talstraße berücksichtigt die topographischen Verhältnisse. Von daher ist die tlw. Inanspruchnahme einer Gartenfläche mit Weißdornhecke für diesen Knotenpunkt unvermeidlich.

Von der Planstraße 1 zweigt die Planstraße 2 ab, die -als Schleifenstraße geführt- im Nordosten der Neubaufäche an den Grünenbecker Weg angebunden wird. Ihrer Funktion als Wohn-/Anliegerstraße mit einer Erschließung von ca. 80 - 100 Wohneinheiten entsprechend, wird sie als Mischverkehrsfläche und damit als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" mit einer Gesamtbreite von 9,25 m festgesetzt. Dabei ist eine Aufgliederung des Querschnittes vorgesehen, der aus gestalterischen Erwägungen auch die Anlage eines einseitigen Park- und Grünstreifens mit Baumpflanzbeeten ermöglicht. Eine Fahrbahn mit einer Gesamtbreite von 4 m und angrenzendem niveaugleichen "überfahrbaren Gehweg" mit 1,50 m Breite werden sicherstellen, daß sich ein Bus, der hier durchgeführt werden soll und ein Versorgungsfahrzeug (Müll, Feuerwehr) gefahrlos begegnen können.

Die Straße "Am Heerhof", die z.Z. ohne Wendeanlage stumpf vor der jetzigen Grünlandfläche endet, wird noch ca. 50 m weiter als Stichstraße mit Wendeanlage in das geplante Neubaugebiet zur Erschließung eines kleinen Teilbereiches hineingeführt. Derzeit hat die Straße, als reine Wohnanliegerstraße für die Bewohner von acht Einfamilienhäusern maßgebliche Aufenthaltsfunktion und ist dementsprechend so ausgebaut, daß Fahrverkehr und Fußgänger gleichberechtigt sind (ca. 5-6 m breite Verkehrsfläche ohne Niveauunterschiede). Da durch die geplante Verlängerung zur Erschließung von etwa sechs weiteren Baugrundstücken keine bedeutungsvolle zusätzliche Belastung entsteht, wird an diesem Mischungsprinzip für die Straße insgesamt festgehalten und die Festsetzung "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" (Mischverkehrsfläche, ungegliedert) getroffen.

Vom Grünenbecker Weg aus erschließt die Planstraße 3 die nördlich daran liegende kleinere Neubaupläche. Dabei handelt es sich um eine ca. 50 m kurze Stichstraße an deren Ende eine Wendeanlage mit platzartigem Charakter und angehängten Stellplätzen und Baumpflanzbeeten geplant ist. Von der Wendeanlage führt noch ein Anliegerweg ein kurzes Stück weiter. Da sie als reine Wohnanliegerstraße nur eine geringe Zahl von Baugrundstücken erschließen wird (ca. 8-10), ist ein dementsprechend angemessener maßvoller Ausbau als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von max. 4,75 m (bzw. nur 3,50 m beim Anliegerweg) vorgesehen. Die festgesetzte Verkehrsfläche beinhaltet allerdings auch eine 1,50 m breite seitliche Sickermulde, da für die Planstraße 3 eine Oberflächenentwässerung im Mulden-Rigolen-System vorgesehen ist (s. hierzu auch Pkt. VI).

Der Grünenbecker Weg stellt sich z.Z. mehr oder weniger als Wirtschaftsweg mit ca. 3-4 m schmaler bituminöser Befestigung dar. Zukünftig wird er aufgrund der geplanten Anbindung der Planstraßen 2 u. 3 mit den sie erschließenden Neubauplächen, Bestandteil der inneren Erschließung eines zusammenhängenden größeren Wohnbaugebietes sein. Damit wird er an Bedeutung für die Aufnahme eines zusätzlichen Verkehrsaufkommens gewinnen, so daß auch sein Ausbau erforderlich wird. Da der Grünenbecker Weg in der Hierarchie der Erschließungsstraßen auf eine Stufe mit der Planstraße 2 zu stellen ist und mit dieser gemeinsam eine zusammenhängende innere Schleifen-Erschließung bildet, ist ein vergleichbarer Ausbau nach dem Mischungsprinzip vorgesehen. Er erhält somit auch die Festsetzung "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" (Mischverkehrsfläche). Allerdings bestehen dabei -abweichend zur Planstraße 2- wechselnde Breiten der Verkehrsfläche, da auf örtliche Gegebenheiten (tlw. angrenzende Laubwaldfläche und bepflanzter Erdwall sowie bestehende Bebauung) schonend Rücksicht zu nehmen ist.

Die in das Plangebiet einbezogene Verbindungsstraße nach Wiebelsaat wird dem Bestand entsprechend als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Entlang der westlichen Begrenzung zu den angrenzenden WR-Gebieten hin, wird ein "Ein- und Ausfahrverbot" festgesetzt. Dies soll gewährleisten, daß die Erschließung der Grundstücke ausschließlich über die Planstraße 3 zwecks Bündelung der Verkehrsströme und um Gefahrensituationen zu vermeiden, erfolgt.

An zwei Stellen im Plangebiet erfolgt die planungsrechtliche Sicherung der Erschließung von Baugrundstücken durch die Festsetzungen von Geh- und Fahrrechten (und Leitungsrechten) zugunsten der Anlieger, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, da dort jeweils eine private Erschließung sinnvoll ist.

Für die einzelnen geplanten Erschließungsstraßen erfolgt auch die Festsetzung der Höhenlage (in Metern über NN) gemäß § 9 Abs. 2 BauGB. Dies ist im Zusammenhang mit der Festsetzung der Höhenlage baulicher Anlagen, die auf die angrenzenden Verkehrsflächen Bezug nimmt (s.S. 9), erforderlich.

Da es zum besseren Verständnis der Planung der inneren Erschließung zweckmäßig erscheint, werden die Regelquerschnitte in der Legende zum Plan schematisch dargestellt.

Neben dem Erschließungsstraßennetz für die geplanten Wohngebiete nördlich der Talstraße ist, zu dessen Ergänzung, auch ein davon unabhängig geführtes Fuß-/Radwegenetz Bestandteil der Planung. Dabei steht die gute Erreichbarkeit eines zentral gelegenen Kinderspielplatzes sowie die Aufrechterhaltung bzw. Herstellung "grünbestimmter" Wegeverbindungen für Erholungssuchende im Zusammenhang mit geplanten Grünflächen bzw. der "freien Landschaft" und zwischen Wohngebiet und Innenstadt im Vordergrund.

Die Wege sind durchgängig in einer Breite von 2,50 m geplant und dürfen -mit dem Ziel der Eingriffsminderung- nicht wasserundurchlässig versiegelt werden.

3. Grünordnung / " Eingriffs- und Ausgleichsregelung"

Die Ausführungen zur Grünordnung und zur Eingriffs- und Ausgleichsregelung verstehen sich im Zusammenhang mit der Bestandsaufnahme (Pkt. IV) auch als landschaftspflegerischer Fachbeitrag als integrativer Bestandteil des Bebauungsplanes zur Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Zur besseren Darstellung der Zusammenhänge wurden sie in diese Begründung aufgenommen. Daneben beziehen sie sich auf die auch unter Berücksichtigung der Belange von Freizeit und Erholung und des Orts- und Landschaftsbildes erstellte städtebauliche Gesamtkonzeption soweit in diesem Zusammenhang Festsetzungen zur "Grünordnung" des Plangebietes im Bebauungsplan getroffen wurden.

Der Bebauungsplan enthält die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, von Flächen sowie von einzelnen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und die Verpflichtung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf bestimmten Flächen bzw. Bindungen für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB. Diesen Festsetzungen zur Grünordnung sind auch die unter stadtgestalterischen Aspekten in den Plan aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBO zuzurechnen, die sich auf die Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die Gestaltung der Stellplätze und -im weiteren Sinne- auf die Gestaltung der Einfriedungen beziehen.

Unterbrochen nur von der Planstraße 1 ist am äußersten westlichen Rand des Plangebietes, angrenzend an die Wohngebiete eine sich von Norden nach Süden erstreckende öffentliche Grünfläche in einer Größenordnung von insgesamt ca. 1,6 ha geplant. Der hier im wesentlichen vorhandene Fichtenwald soll in eine Parkanlage mit Laubholz-anpflanzungen und extensiv gepflegten Wiesenflächen ungewandelt werden, wodurch eine ökologische Aufwertung erfolgt.

Der dortige Laubholzbestand bleibt erhalten. Vorhandene Fußwege sollen zur Aufrechterhaltung bestehender Wegebeziehungen ebenfalls erhalten und um weitere ergänzt werden, so daß die Fläche insgesamt auch den angestrebten Parkcharakter mit Aufenthalts- und Erholungsfunktion erhält. Die Grünfläche wird die auf Grundlage dieses Bebauungsplanes erschlossenen Wohngebiete und weiter westlich geplante, später entstehende Wohngebiete optisch gliedern und dabei zugleich zur Ventilation durch am Hang herabgleitende Kaltluft beitragen.

Vernetzt mit dieser Grünfläche sind zwei weitere, die den gesamten künftigen Siedlungsbereich nordöstlich der Talstraße in West-Ost-Richtung gliedern.

Bei einer dieser Flächen handelt es sich um das mit Obstbäumen und weiteren älteren (Laub-)bäumen bestandene Gartenland hinter den vorhandenen Wohnhäusern an der Talstraße. Dessen Bestand wird durch die Festsetzung einer "privaten Grünfläche" gesichert.

Die andere Fläche ist an zentraler Stelle innerhalb des Neubaugebietes zur Einrichtung eines Kinderspielplatzes (Spielbereiche B und C) und "Quartierstreiffpunkt" geplant. Unter Berücksichtigung der Netto-Einwohnerdichte und der Bebauungsstruktur des umliegenden Wohngebietes ist die Gesamtgröße der Spielplatzfläche (Bruttofläche) mit ca. 4.000 qm ausreichend bemessen und der sich aus der Wohngebietsplanung ergebende Bedarf an Kinderspielflächen gedeckt. Die zentrale Lage begünstigt die gute Erreichbarkeit des Spielplatzes; für die Wohngebiete des Plangebietes liegt er in zumutbarer Entfernung von maximal 500 Metern (ca. 5-10 Minuten Fußweg).

Eine weitere öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung als Grünanlage (ca. 180 qm) ist im Einmündungsbereich Planstraße 1/ Planstraße 2 geplant. Sowohl hierfür, als auch für den o.g. Spielplatz wird das Anpflanzen von heimischen Sträuchern festgesetzt.

Als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden insgesamt drei Bereiche festgesetzt:

Auf der Fläche 1 am Nordrand des Plangebietes im Übergang zwischen künftiger Bebauung und offener Landschaft sind Maßnahmen zum Erhalt bzw. zur Entwicklung einer Ortsrandeingrünung vorgesehen.

Die Fläche 2 ist dazu bestimmt, im Übergang zwischen geplanter Bebauung und dem nördlich des Grünenbecker Weges liegenden Laubwäldchen eine nach Wuchshöhen abgestufte Anpflanzung von Laubgehölzen zur Ausbildung eines Waldsaumes aufzunehmen.

Bei der Fläche 3 handelt es sich um die Talaue des Heerbaches, ausgenommen die Fläche eines dort geplanten Regenrückhaltebeckens, die durch den Bebauungsplan in ihrem Bestand gesichert und vor weiteren Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktion geschützt und im übrigen ökologisch aufgewertet werden soll.

Zur Beseitigung der bestehenden Beeinträchtigungen und Wiederherstellung einer landschaftstypischen Bachaue in ihrer Gesamtheit werden Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen festgesetzt. Dazu gehören insbesondere die Herausnahme von Grünlandflächen aus der Intensivbewirtschaftung und Überführung in eine Eigenentwicklung (Sukzession), die Renaturierung des verrohrten Bachabschnittes, die Freilegung des Quellbereichs durch Beseitigung der dortigen Anschüttung, die Umgestaltung des Fischteiches in einen Naturteich sowie die Anreicherung des Siepens durch Anpflanzung von standortgerechten Laubgehölzen. Für die vorhandenen ökologisch und für das Landschaftsbild wertvollen Elemente (Hochstaudenflur, naturnaher Bachlauf, Gehölzgruppen) wird deren Erhalt festgeschrieben.

Neben den bisher erwähnten Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bestehen solche Anpflanzungsverpflichtungen gemäß § 9 BauGB auch für einen Teilbereich der WA-Gebiete nördlich der Planstraße 1 und für geplante bzw. bestehende Straßenflächen: In den WA-Gebieten ist eine freiwachsende Hecke mit heimischen Sträuchern entlang der Planstraße 1 als räumliche Abschirmung zu pflanzen.

Die Planstraße 1, 2 und 3, der Grünenbecker Weg und die Straße nach Wiebelsaat sind in den Seitenräumen mit hochstämmigen Laubbäumen zur Entwicklung von ein- bzw. beidseitigen Alleen zu bepflanzen. Im Falle der anzupflanzenden Baumreihe entlang der Straße nach Wiebelsaat wird dabei ein Festsetzungsvorschlag des Landschaftsplan-Entwurfs (Landschaftsplan Nr. 6 "Meinerzhagen" des Märkischen Kreises) aufgenommen.

Ergänzend zu den v.g. "grünordnerischen" Festsetzungen gemäß § 9 BauGB sind die oben erwähnten örtlichen Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden, die die Entwicklung eines durchgrüntes neuen Wohnbaugebietes zum Ziel haben. Danach sind auf den nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke Baum- und Strauchanpflanzungen (heimische Laubgehölze) in umfangreichem Maße vorzunehmen. Davon betroffen sind -je nach festgesetzter GRZ- jeweils zwischen 60 und 70% der Grundstücksflächen.

Um etwaige großflächige Stellplatzanlagen ortsbildverträglich zu gestalten sind diese in einem bestimmten Verhältnis mit hochstämmigen Laubbäumen zu überstellen. Als Einfriedungen entlang der Straßen sind Laubbholzhecken anzupflanzen.

Insgesamt gesehen sind die vorbeschriebenen Festsetzungen zur Grünordnung im Plangebiet dazu geeignet

- die künftigen Wohngebiete verträglich in die Landschaft einzubinden,
- ein ansprechendes Wohnumfeld zu schaffen,
- das Kleinklima zu verbessern und
- die betroffenen (zumeist landwirtschaftlich genutzten) Flächen ökologisch aufzuwerten.

Der letztgenannte Aspekt verdeutlicht, daß die geplanten Maßnahmen auch dazu dienen, die durch den Vollzug des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Als Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind dabei die Errichtung der baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Kanalschlüsse) auf den Baugrundstücken und die Herstellung der Erschließungsanlagen (Straßen, Wege), wofür der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen schafft, zu werten. Diese Eingriffe sollen durch die aufgezeigten Maßnahmen zur Grünordnung im Bereich der Eingriffsgrundstücke selbst und im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeglichen werden, nachdem -unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Planungsziele- die Möglichkeiten der Eingriffsvermeidung und -minderung durch Rücksichtnahme auf wertvolle Landschaftselemente, Begrenzung der GRZ und der zulässigen Gebäudehöhe sowie durch das festgesetzte Verbot der Versiegelung bestimmter Flächen ausgeschöpft wurden.

Bilanzierung Eingriff / Ausgleich:

Das Maß des durch die Festsetzung von Maßnahmen der Grünordnung erzielten Ausgleichs für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wird aus der in der Anlage 2 enthaltenen "Eingriffs- und Ausgleichsbilanz" ersichtlich und nachvollziehbar.

Bei deren Erstellung wurde der Ausgangszustand des Untersuchungsraumes hinsichtlich seiner ökologischen Wertigkeit dem diesbezüglich bewerteten Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes gegenübergestellt.

Es ist allerdings darauf hinzuweisen, daß hierbei einige Plangebietsflächen außen vor gelassen wurden, da sie aufgrund ihres "Rechtszustandes" der durch die Planung auch nicht verändert wird, nicht als Eingriffsflächen zu werten sind. Diese Flächen sind in der Bestandskarte (Anlage 1) entsprechend gekennzeichnet. Im einzelnen handelt es sich um die vorhandenen bebauten Bereiche, für die bereits Baurechte gemäß § 34 BauGB bestehen, sowie um die Fläche eines zwar noch nicht realisierten aber bereits genehmigten Regenrückhaltebeckens an der Talstraße, für das Ausgleichsmaßnahmen aufgrund eines landschaftspflegerischen Begleitplanes (Anpflanzungen) als Bestandteil der Genehmigung durchzuführen sind.

Den Bewertungen wurde ein Schema zugrundegelegt, wonach die einzelnen Flächen (Biotoptypen) nach Wertstufen einer Skala von 0-10 (Wertfaktoren) eingestuft wurden und dafür abschließend eine Gesamtbewertungszahl ermittelt wurde. Dies erfolgte in Anlehnung an ein Bewertungsmodell, das der vom Land NRW herausgegebenen und als Arbeitshilfe für die Bauleitplanung entwickelten Broschüre "Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft" zu entnehmen ist.

Dabei bestehende Abweichungen bezüglich der Bewertung einzelner Biotoptypen im Bestand sind durch die Berücksichtigung spezifischer landschaftlichen Verhältnisse des südwestlichen Sauerlandes begründet.

Der in Abweichung zu dem angeführten Bewertungsschema mit 4 statt mit 3 angesetzte Wertfaktor für die künftigen Gartenflächen der Neubaugebiete, ist durch die Festsetzung, daß Garagenzufahrtsflächen und Stellplätze etc. nicht wasserundurchlässig versiegelt werden dürfen und durch die örtlichen Bauvorschriften zur Vorgartengestaltung und zur Bepflanzung der Grundstücke gerechtfertigt. Diesbezüglich ist auch von Bedeutung, daß hinsichtlich der vorgeschriebenen Baumanpflanzungen vom entwickelten Kronentraufbereich als ökologisch wirksamer Fläche auszugehen ist. Dies berücksichtigend, wird auch für die in den Straßenräumen vorgeschriebenen Baumanpflanzungen jeweils eine Fläche von 50 qm pro Baum im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in Ansatz gebracht.

Darauf hinzuweisen ist außerdem auf folgendes:

Für die geplante Bachrenaturierung wurde nicht nur die reine Fläche des Gewässers, sondern zudem auch die voraussichtlich entstehenden Uferböschungsfächen als ökologisch wirksame Flächen in Ansatz gebracht.

Bei der Bilanzierung unberücksichtigt gelassen, wurde hingegen der Umstand, daß durch den Einbau von Abwasserkanälen ins Erdreich ein Eingriff in das Bodengefüge erfolgt. Dies ist damit zu begründen, daß die Kanäle fast ausnahmslos in den öffentlichen Straßenflächen untergebracht werden, die ohnehin als Eingriffsflächen in die Bilanzierung eingehen. Soweit Kanalverlegungen im Bereich der privaten Baugrundstücke erfolgen (i.d.R. Hausanschlüsse) ist dies in der Bilanzierung durch die Berücksichtigung der Bauflächen als Eingriffsflächen abgedeckt, da die zulässige GRZ erfahrungsgemäß nicht ausgeschöpft wird.

Die Gegenüberstellung der Bewertungen des "Bestandes" und der "Planung" (Gesamtbewertungszahl 561 021 gegenüber 537 670) verdeutlicht, daß für die auf Grundlage des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch die festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen ein Ausgleich von ca. 96% erzielt werden kann. Die Eingriffe können somit sozusagen als ausgeglichen betrachtet werden.

Zuordnung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen zu Eingriffsflächen:

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1a BauGB wird im Bebauungsplan von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, Festsetzungen über Ausgleichsflächen und -maßnahmen den Eingriffsflächen zuzuordnen. Dabei wird zwischen den künftigen Wohnbauflächen und den geplanten Erschließungsstraßenflächen als Eingriffsflächen unterschieden.

Die öffentlichen Grünflächen (Parkanlage, Spielplatz, Grünanlage) mit den hierzu getroffenen textlichen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern etc. werden den letztgenannten Eingriffsflächen als Ausgleichsflächen und -maßnahmen zugeordnet. Zusammen mit den Anpflanzungsverpflichtungen für die Straßenverkehrsflächen selbst wird damit -rechnerisch- ein Ausgleich für die mit der Festsetzung von Verkehrsflächen verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereichs erzielt.

Darin eingeschlossen ist zwar auch der geplante Ausbau des Abschnittes der B 54 mit Radweg und Grünstreifen und der daraus folgenden Anschüttung in den Bereich des Pappelwäldchens in der Volmeaue hinein; diese Maßnahme wird aber nur zum Tragen kommen, wenn durch den Straßenbaulastträger der Radwegebau von Kierspe nach Meinerzhagen entlang der B 54 insgesamt planfestgestellt wird, was z.Z. noch nicht feststeht.

Im Zuge dieses Planfeststellungsverfahrens bzw. der anschließenden Ausbaumaßnahme ist sicherlich auch die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen im unmittelbaren Umfeld der B 54 (z.B. ökologische Verbesserungen in der Volmeaue) zu erwarten.

Für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bebauungsplanaufstellung stehende und der Stadt Meinerzhagen obliegende Verbreiterung der B 54 zur Einrichtung einer Linksabbiegespur ist nur eine geringfügige Inanspruchnahme des Randbereiches des Pappelwäldchens (im wesentlichen jetzige Böschungsflächen) erforderlich. Der hiermit verbundene Eingriff wird durch die vorgesehenen o.g. Maßnahmen im Bebauungsplangebiet ausgeglichen.

Die weiteren Ausgleichsflächen und -maßnahmen außerhalb der Baugebiete aber im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes -die festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 1 bis 3 mit den zugehörigen textlichen Festsetzungen- werden allen Grundstücken der Neubauf Flächen (WR1- und WA1-Gebiete) als Eingriffsflächen gesammelt zugeordnet. Eine Sammelzuordnung ist sinnvoll, da die Eingriffsintensität für alle betroffenen Flächen vergleichbar groß ist.

VI. Ver- und Entsorgung/Behandlung von Niederschlagwasser

Die Versorgung der geplanten Wohngebiete mit Trinkwasser kann durch den Anschluß an die in den Straßen Grünenbecker Weg, Am Heerhof, Talstraße und Tannenburgerstraße vorhandenen Druckwasserleitungen erfolgen. Dies wird durch die Stadtwerke Meinerzhagen genauso sichergestellt, wie die Erdgasversorgung der Neubaugebiete.

Über die Erdgasversorgung der bereits bestehenden Bebauung (z.B. im unteren Bereich der Talstraße) wird seitens der Stadtwerke nach Bedarfsprüfung entschieden.

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Elektromark Hagen gesichert.

Die Abfallentsorgung durch Müllfahrzeuge wird durch ein von der Stadt Meinerzhagen beauftragtes Entsorgungsunternehmen gewährleistet werden. Die Straßen mit ihren Wendeanlagen im Plangebiet sind so ausgelegt, daß sie von den eingesetzten 2-achsigen Müllfahrzeugen problemlos befahren werden können. Im Bereich einer geplanten Hausgruppe an der Planstraße 2 ist aus Gründen der Zweckmäßigkeit ein als "Fläche für die Abfallbeseitigung" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 festgesetzter Sammel-Mülltonnenstandplatz unmittelbar an der Straße vorgesehen.

Das in allen geplanten Wohngebieten anfallende häusliche Schmutzwasser kann über vorhandene Mischwasserkanäle in die Kläranlage an der Volmestraße abgeführt werden.

Nach dem bereits erstellten und genehmigten Abwasserbeseitigungskonzept für die geplanten Neubaugebiete nördlich der Talstraße und des Grünenbecker Weges soll das Schmutzwasser über in Straßen- und Wegeflächen neu zu verlegende Freispiegelkanäle abgeleitet und in den vorhandenen Mischwasserkanal DN 250 in der Talstraße eingeleitet werden.

Derzeit besteht für diesen Sammler zwar eine hydraulische Überlastung; die Schaffung der notwendigen Abflußkapazitäten für eine gesicherte Schmutzwassereinleitung kann aber durch das Abklemmen von Straßenteilflächen der Talstraße, der Straße "Am Heerhof" und der Tannenburgstraße erreicht werden. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser soll zukünftig über einen geplanten Regenwasserkanal in der Talstraße abgeleitet werden. Dies stellt allerdings nur eine provisorische Zwischenlösung dar. Zu einem späteren Zeitpunkt soll eine Vergrößerung der Leistungsfähigkeit des Mischwasserkanals in der Talstraße durch Austausch mit größeren Nennweiten erfolgen.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser aus dem geplanten WR-Gebiet an der Tannenburgstraße kann unmittelbar in die dort liegenden Mischwasserkanäle eingeleitet werden; Kapazitätsprobleme bestehen hier nicht.

Hinsichtlich der Überlegungen zur Behandlung von Niederschlagswasser im Zusammenhang mit der geplanten Erschließung der neuen Wohnbauflächen waren bei der Planbearbeitung die Erfordernisse des § 51a Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NW) zu berücksichtigen. Danach ist gefordert, für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalsation angeschlossen werden, das anfallende Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Durch den Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für eine Bebauung und damit für eine Versiegelung von Flächen (Gebäude, Straßenflächen etc.) geschaffen, so daß die Frage nach dem Umgang mit dem künftig dort anfallenden Oberflächenwasser im Rahmen der Planaufstellung zu klären ist.

Zur Beurteilung, ob im Bereich der größten Neubaufläche nördlich der Talstraße die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes gegeben ist, wurde ein hydrogeologisches Bodengutachten erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß der Untergrund in diesem Baugebiet prinzipiell als versickerungsfähig einzustufen ist. Dennoch ist nach dem aufbauend auf dieser hydrogeologischen Untersuchung erstellten Regenwasserbewirtschaftungskonzept keine dezentrale Versickerung für die Gebäude- und Straßenflächen dieses Gebietes vorgesehen. Stattdessen soll eine aus wasserwirtschaftlicher und ökologischer Sicht als gleichwertig einzustufende Ableitung des gesamten Niederschlagswassers in ein Gewässer erfolgen: Es ist geplant, das auf öffentlichen und privaten Flächen (Straßen und Baugrundstücken) anfallende Regenwasser über Regenwasserkanäle zu sammeln, aus dem Baugebiet abzuleiten und unterhalb der Talstraße über ein in der Bachau zu errichtendes Regenrückhaltebecken dem "Heerbach" gedrosselt zuzuleiten. Hierfür liegt der Stadt Meinerzhagen bereits eine Genehmigung gemäß § 58 WHG bzw. gemäß § 31 WHG vor.

Das Regenrückhaltebecken soll als Erdbecken unterhalb des im Quellbereich des Heerbaches gelegenen Teiches durch wechselnde Böschungseigungen und Bepflanzung naturnah in die Tallandschaft integriert werden, so daß kein Eindruck eines technischen Bauwerkes entsteht. In das Becken soll auch das Regenwasser der oben erwähnten Straßenteilflächen über den neu zu verlegenden Regenwasserkanal eingeleitet werden. Die Fläche des genehmigten Beckens wird als "Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 festgesetzt.

Zu begründen ist die vorgesehene Ableitung des Oberflächenwassers über Kanäle im wesentlichen mit der starken Hangneigung des Geländes. Bei einer dezentralen Versickerung von Regenwasser auf einzelnen Grundstückspartellen bzw. in den Seitenräumen der Straßen kann eine Gefährdung bzw. Beeinträchtigung tieferliegender Grundstücke und Gebäude nicht ausgeschlossen werden; durch die Ausbreitung der Versickerungsfront im Untergrund könnten an den Kellergeschossen der am Hang tiefer liegenden Gebäude Vernässungen auftreten.

Anders verhält es sich mit den geplanten Neubauf Flächen (WR-Gebiete) nördlich des Grünenbecker Weges und an der Tannenburgstraße sowie den bisher noch unbebauten Grundstücken (Baulücken) an der Südseite des Grünenbecker Weges.

Der Untergrund dieser Flächen konnte im Rahmen des hydrogeologischen Gutachtens zwar aufgrund fehlender Betretungserlaubnisse nicht untersucht werden; eine Versickerungsfähigkeit kann aber auch hier wegen der Nähe zum untersuchten Gebiet unterstellt werden. Es ist von den gleichen versickerungsfähigen Bodenschichten auszugehen. Da die Flächen außerdem entweder relativ eben sind (im Falle der WR-Gebiete nördlich und südlich des Grünenbecker Weges) oder aber an die als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzte Bachaue angrenzen (im Falle des WR-Gebietes an der Tannenburgstraße) soll das hier auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser dortselbst versickert werden. Probleme, wie die oben geschilderten, können hierbei nicht auftreten. Daher wird im Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung gemäß § 51a Abs. 3 LWG in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB getroffen.

Die das Neubaugebiet nördlich des Grünenbecker Weges erschließende Planstraße 3 soll durch die Anlage eines straßenbegleitenden Mulden-Rigolen-Systems entwässert werden. Die Sickermulde wird als Bestandteil der Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

VII. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind nicht bekannt und auch nicht erkennbar.

Bei Bodeneingriffen aufgrund einer durch den Bebauungsplan zugelassenen Bebauung könnten allerdings bisher nicht bekannte Bodendenkmäler entdeckt werden. Da dies den zuständigen Behörden gemäß Denkmalschutzgesetz NW unverzüglich anzuzeigen ist, enthält der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis in der Legende.

VIII. Bodenordnung

Der Bebauungsplan bildet, soweit erforderlich, die Grundlage für Maßnahmen der Bodenordnung gemäß § 45 ff BauGB und Enteignung gemäß § 85 ff BauGB.

Angestrebt wird aber, die zur geordneten Erschließung und Bebauung der Grundstücke und Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet erforderliche Neuordnung des Grund und Bodens auf freiwilliger Basis durchzuführen.

Der größte Teil der für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen und der Ausgleichsflächen im Plangebiet stehen im Eigentum einer Baugesellschaft, an der die Stadt Meinerzhagen beteiligt ist. Diese ist bestrebt, auch die übrigen Neubauf Flächen eines einzelnen Privateigentümers, die geplanten WR Gebiete nördlich des Grünenbecker Weges sowie die restlichen geplanten Grün- und Ausgleichsflächen zu erwerben.

Die Überführung der geplanten öffentlichen Flächen und der Ausgleichsflächen in das Eigentum der Stadt Meinerzhagen soll letztlich auf Grundlage einer vertraglichen Vereinbarung zwischen Stadt und Meinerzhagener Baugesellschaft (MBG) erfolgen.

IX. Kosten / Umsetzung der Planung

Mit dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Meinerzhagen Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen der Neubauf Flächen (Straßen-/Kanalbau). Hinzuzurechnen sind hierbei auch die Kosten für den Ausbau des Grünenbecker Weges, der Talstraße und der B 54 (Linksabbiegespur), für den Bau des Regenrückhaltebeckens, für die Herrichtung der öffentlichen Grünflächen sowie für die darüberhinaus den Straßenbaumaßnahmen zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen.

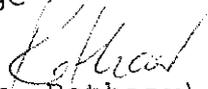
Es wird angestrebt, eine vertragliche Regelung bezüglich der Kostenübernahme (Ablöseverträge) mit dem voraussichtlichen Alleineigentümer der neu zu erschließenden Wohnbauflächen, der MBG, bzw. mit den beiden jetzigen Grundstückseigentümern zu treffen.

Im übrigen können Erschließungsbeiträge i.S. der §§ 127 ff. BauGB bzw. i.S. des § 8 KAG zur Refinanzierung der Erschließungskosten erlangt werden.

Die außerhalb der Bauflächen aber im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen, die den Bauflächen zugeordnet sind, wird die Stadt Meinerzhagen durchführen. Die Refinanzierung bzw. Übernahme der dadurch anfallenden Kosten soll ebenfalls durch vertragliche Vereinbarung mit dem/den jetzigen Grundstückseigentümer(n) (MBG) gesichert werden. Sofern dies nicht zum Tragen käme, bestünde auch die Möglichkeit, die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen auf Grundlage der bestehenden Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen auf die eingriffsverursachenden Grundstückseigentümer gemäß Zuordnungsfestsetzung zu verteilen.

Meinerzhagen, 05.10.1998

Der Stadtdirektor
Im Auftrage

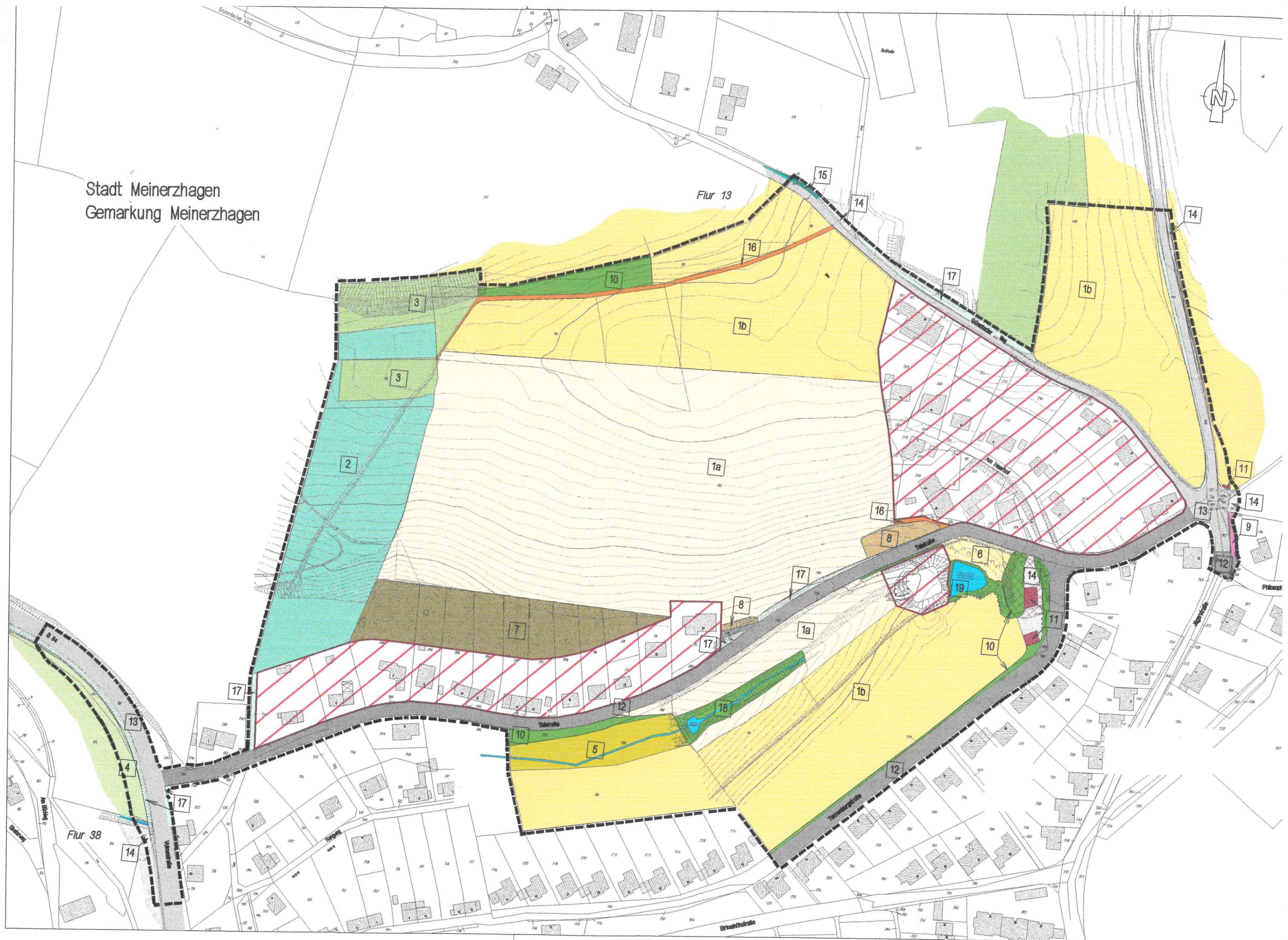


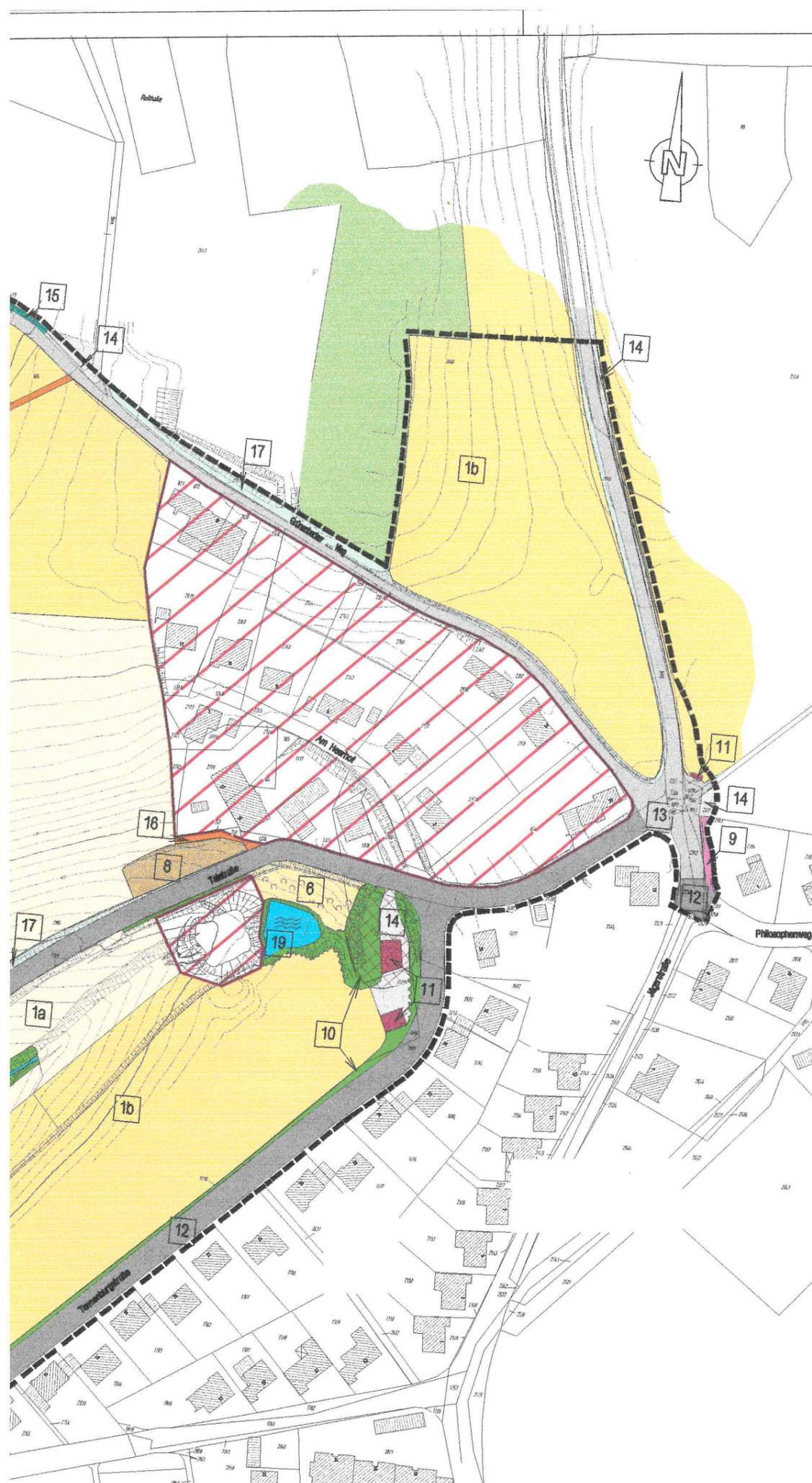
(Dipl.-Ing. Rothaar)

Stadt Meinerzhagen
Gemarkung Meinerzhagen

Flur 13

Flur 38





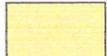
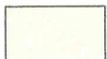
Legende

Flächennutzung / Biotoptypen:

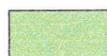
Bebauung:

 Gebäude, versiegelt (mit nachgeschalteter Versickerung des Oberflächenwassers)

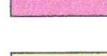
Landwirtschaftliche Nutzflächen:

 Weiden }
 Wiesen } intensiv genutztes Grünland

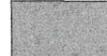
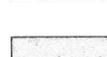
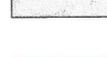
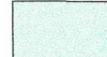
Forstflächen:

 Nadelwald (Fichtenbestand) ohne Unterwuchs
 standortheimischer Laubwald (vorwiegend Stieleichen-/ Rotbuchenbestände)
 nicht- standortheimischer Laubwald (Hybrid - Pappel - Bestand)

Private Grünflächen (Gärten):

 Zier- und Nutzgarten, strukturreich
 Zier- und Nutzgarten, strukturreich, z.T. mit Obstbaumbestand
 Zier- und Nutzgarten, strukturarm
 Obstwiese

Private und öffentliche Verkehrsflächen / Verkehrsgrün:

 Straßenverkehrsfläche, versiegelt (Asphaltdecke)
 Straßenverkehrsfläche, versiegelt (Asphaltdecke), (mit nachgeschalteter Versickerung des Oberflächenwassers)
 Straßenbankette / Gebäudezufahrten mit Schotterbelag / wassergebundene Decken
 Feldwege (unversiegelter Boden)
 Wegraine / Straßenböschungen mit Grasbewuchs
 Wegrain mit Baumanpflanzungen (Baumreihe)

Wasserflächen:

 Fischeich
 naturnahes Fließgewässer ('Heerbach')

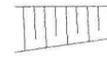
Brachflächen:

 Sukzessionsfläche (Hochstaudenflur)

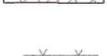
Vegetation:

 Feldgehölze (Heckenstruktur) / Baumgruppen

Topographie:

 Böschungsflächen
 Höhenlinie mit Höhenangabe in m. ü. NN

Sonstige Darstellungen:

 Flurstück mit Nummer
 aufgeschütteter Bereich (Bodenanfüllung)
 Zaun
 Ausgeklammerte Bereiche mit best. Baurechten (baulich genutzte- / nutzbare Grundstücke / genehmigtes Regenrückhaltebecken)
 Grenze des Plangebietes (Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes)
 Nummer der Fläche

Stadt Meinerzhagen

Bebauungsplan Nr.57 'Talstraße / Heerhof'

Anlage 1 zur Begründung:
Bestandsplan

Maßstab 1 : 2000

A) Bestand (Ausgangszustand des Untersuchungsraumes):

| Nr. d Fläche * 1) | Flächennutzung (Biotoptyp) | Größe ca. qm | Wertfaktor | Bewertungszahl |
|-------------------|--|--------------|------------|----------------|
| 1 | Intensiv-Grünland (Mahd-wiesen/Weiden) | 92.871 | 4 | 371.484 |
| 2 | Nadelwald (Fichtenwald ohne Kraut- u. Strauchschicht) | 11.376 | 4 | 45.504 |
| 3 | Standortheimischer Laubwald | 4.084 | 8 | 32.672 |
| 4 | Teilweise nicht standortheimischer Laubwald (Hybrid-Pappel-, Erlen-, Eschen-Bestand) | 803 | 7 | 5.621 |
| 5 | Sukzessionsfläche (Hochstaudenflur) mit naturnahem Fließgewässer | 2.214 | 7 | 15.498 |
| 6 | Obstwiese mittleren Alters | 666 | 7 | 4.662 |
| 7 | Zier- u. Nutzgärten, strukturreich (mit Obstbaumbestand) | 5.762 | 6 | 34.572 |
| 8 | Zier- u. Nutzgärten, strukturarm | 647 | 5 | 3.235 |
| 9 | Zier- u. Nutzgärten, strukturarm | 56 | 2 | 112 |
| 10 | Feldgehölze/Gebüsche, Hecken/Baumgruppen (Laubgehölze) | 3.353 | 7 | 23.471 |
| 11 | Gebäude, versiegelt, mit nachgeschalteter Versickerung des Oberflächenwassers | 169 | 0,5 | 85 |
| 12 | Straßenflächen, versiegelt | 8.455 | 0 | 0 |
| 13 | Straßenflächen, versiegelt, mit nachgeschalteter Versickerung des Oberflächenwassers | 4.778 | 0,5 | 2.389 |
| 14 | Straßenbankette/Gebäudezufahrten mit Schotterbelag/wassergebundenen Decken | 705 | 1 | 705 |
| 15 | Wegrain mit Baumanpflanzungen (am Grünenbecker Weg) | 39 | 8 | 312 |
| 16 | Feldwege | 719 | 4 | 2.876 |
| 17 | Wegraine/Straßenböschungen mit Grasbewuchs | 2.086 | 3 | 6.258 |
| 18 | Naturnahes Fließgewässer mit Ufergehölzen | 1.063 | 9 | 9.567 |
| 19 | Fischteich | 333 | 6 | 1.998 |

Summe der Flächen: 140.179 qm

Gesamtbewertungszahl A): 561.021

* 1) gemäß Bestandskarte (Anlage 1)

B) Planung (Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes):

| Nr. | Flächennutzung (Biotoptyp) | Größe ca. qm | Wertfaktor | Bewertungszahl |
|-----|---|--------------|------------|----------------|
| 1 | Straßenverkehrsflächen, versiegelt | 7.287 | 0 | 0 |
| 2 | Straßenverkehrsflächen, versiegelt, mit nachgeschalteter ortsnaher Einleitung des Oberflächenwassers in ein Gewässer bzw. Versickerung | 14.941 | 0,5 | 7.471 |
| 3 | Rad-/Fußwege mit wassergebundener Decke | 1.203 | 1 | 1.203 |
| 4 | Baum (reihen)-anpflanzungen innerhalb geplanter bzw. vorhandener Straßenräume | 4.250 | 6 | 25.500 |
| 5 | Bepflanzte Straßenböschung an B 54 | 608 | 3 | 1.824 |
| 6 | Straßenbegleitgrün (Wegraine, Mittelstreifen an B 54) | 560 | 3 | 1.680 |
| 7 | Vorhandener Wegrain mit Baumreihe (am Grünenbecker Weg) | 39 | 8 | 312 |
| 8 | Versickerungsmulde in Planstraße 3 | 90 | 3 | 270 |
| 9 | Versiegelbare Neubaulflächen mit nachgeschalteter Versickerung des Oberflächenwassers bzw. ortsnaher Einleitung in ein Gewässer (hier: 13.659 qm x GRZ 0,3) | 4.098 | 0,5 | 2.049 |
| 10 | dto. (hier: 17.442 qm x GRZ 0,35) | 6.105 | 0,5 | 3.053 |
| 11 | dto. (hier: 24.814 qm x GRZ 0,4) | 9.926 | 0,5 | 4.963 |
| 12 | Zier- u. Nutzgärten der Neubaulflächen, strukturreich (hier: 13.659 qm x 0,7) | 9.561 | 4 | 38.244 |
| 13 | dto. (hier: 17.442 qm x 0,65) | 11.337 | 4 | 45.348 |
| 14 | dto. (hier: 24.814 qm x 0,6) | 14.888 | 4 | 59.552 |
| 15 | Private Grünfläche (zu erhaltendes Gartenland) | 5.762 | 6 | 34.572 |
| 16 | Öffentliche Grünfläche (Spielplatz, Grünanlage) mit Laubgehölzpflanzungen etc. | 4.111 | 5 | 20.555 |
| 17 | Öffentliche Grünfläche (Parkanlage) mit Laubgehölzpflanzung/Extensivwiesenflächen | 11.676 | 6 | 70.056 |
| 18 | Zu erhaltender Laubwald innerhalb der Parkanlage | 4.084 | 8 | 32.672 |
| 19 | Zu erhaltende Feldgehölze/Gebüsche/Baumgruppen | 2.717 | 7 | 19.019 |
| 20 | Zu erhaltende Obstwiese | 579 | 7 | 4.053 |
| 21 | Zu erhaltende Hochstaudenflur mit Bachlauf | 2.214 | 6 | 13.284 |
| 22 | Zu erhaltendes naturnahes Fließgewässer mit Ufergehölzen | 1.063 | 9 | 9.567 |
| 23 | Ortsrandeingrünung (Extensiv-Wiesenfläche/Laubgehölzpflanzung) | 2.495 | 6 | 14.970 |
| 24 | Naturnaher Waldrand, gestuft, mit Krautsaum | 2.969 | 7 | 20.783 |
| 25 | Sukzessionsfläche in der Bachaue | 13.113 | 6 | 78.678 |
| 26 | Renaturiertes Fließgewässer | 641 | 7 | 4.487 |
| 27 | Naturnah umgestaltete Teichfläche | 333 | 7 | 2.331 |
| 28 | Gehölzpflanzungen in der Bachaue | 2.779 | 6 | 16.674 |
| 29 | Baumreihe entlang der Talstraße | 750 | 6 | 4.500 |

Summe der Flächen: 140.179 qm

Gesamtbewertungszahl B): 537.670

Stadt Meinerzhagen

Bebauungsplan Nr. 57 "Talstraße/Heerhof"

Anlage 2 zur Begründung:

"Eingriffs- und Ausgleichsbilanz"

Zu berücksichtigende Fläche: ca. 14 ha