STADT MEINERZHAGEN

Bebauungsplan Nr. 69 „Himecke“

Begründung

September 2007

I. Anlass und 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. Verkehrsflächen

3. Grünordnung / Eingriffs-/Ausgleichsregelung

VI. Ver- und Entsorgung

VII. Denkmalschutz und Denkmalpflege

VIII. Bodenordnung / Kosten / Umsetzung der Planung

IX. Durchführung eines vereinfachten Verfahrens

I. Anlass und allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

In der Nähe des um die Jesus-Christus-Kirche gelegenen Altstadtkerns von Meinerzhagen befindet sich ein als „Himecke" bezeichneter Bereich, der durch teils öffentliche bzw. halböffentliche und teils private Grünflächen geprägt ist. Die rückwärtig zur Bebauung an der Hauptstraße, der Kirchstraße, der Gerichtsstraße und der Hochstraße gelegenen Privatgärten sowie in städtischem Eigentum befindliche öffentliche Grünflächen am „Himecker Weg" (Kinderspielplatz, „Westentaschenpark") und in kirchlichem Eigentum stehende Grünflächen, in die ein Ehrenmal eingebettet ist, bilden einen von öffentlichen Wegen erschlossenen zusammenhängenden innerstädtischen Grünzug, der wichtige Funktionen erfüllt: Neben dem Spielangebot für Kinder bietet er auch Erwachsenen die Möglichkeit zur Kurzzeiterholung inmitten der Innenstadt, er ist mit seinem umfänglichen Baumbestand als gliederndes Element innerhalb der Bebauung stadtbildprägend und er erfüllt ökologische Funktionen. Von daher gilt es, diese Grünflächen auf Dauer zu erhalten.

Soweit es die städtischen Flächen betrifft, ist dies aufgrund der Eigentumsverhältnisse gewährleistet, auf die privaten Grünflächen trifft dies allerdings nicht zu. Eine - zumindest teilweise - bauliche Nutzung, kann aufgrund der gegebenen planungsrechtlichen Situation (unbeplanter Innenbereich, vereinzelt bestehen Baurechte auf Grundlage von § 34 BauGB) in Einzelfällen nicht ausgeschlossen werden.
Dies würde zu einer Störung des gesamten Freiflächengefüges führen.
In der Vergangenheit haben sich bereits in diesem Sinne negative aber nicht mehr umkehrbare Entwicklungen vollzogen, indem vereinzelt Garagenanlagen als „Störfaktoren" in den früher noch größeren begrünten Freiraum „eingesickert" sind.

Dies gilt es, zukünftig zu vermeiden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 69 soll nunmehr der Erhalt des verbliebenen zusammenhängenden innerstädtischen Grünzuges „Himecke" als für Meinerzhagen städtebaulich bedeutsamer Freiraum insgesamt auf Dauer planungsrechtlich sichergestellt werden.

Ein entsprechender konkreter Handlungsbedarf hierfür ergibt sich durch ein vor einiger Zeit vorgelegtes Baugesuch für eine Garagenanlage, eines der dem Grünzug angehörigen gärtnerisch genutzten Privatgrundstücke betreffend, das aufgrund des vom Rat der Stadt Meinerzhagen gefassten Bebauungsplan-Aufstellungsbeschlusses aber zurückgestellt werden konnte.

Das Instrument des Bebauungsplanes soll nunmehr eingesetzt werden, um die - im Zusammenhang stehende - bauliche und grünordnerische Entwicklung der Grundstücke im Plangebiet vor dem Hintergrund des vorgenannten Planungszieles und entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes nachhaltig steuern zu können. Hierbei steht auch bei den ins Plangebiet einbezogenen bebauten Grundstücken die Bestandssicherung im Vordergrund.

II. Lage und Abgrenzung des Plangebietes (Räumlicher Geltungsbereich)

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Meinerzhagen und dort westlich und südwestlich des um die evangelische Jesus-Christus-Kirche liegenden Altstadtkerns. Erfasst werden alle Grundstücke innerhalb des von der Kirchstraße im Norden, der Hauptstraße im Nordwesten, der Gerichtstraße im Westen, dem Verbindungsweg Hochstraße/Gerichtstraße im Südwesten und der Hochstraße im Südosten gebildeten Quartiers, in das der Grünzug „Himecke" integriert ist.

Im Einzelnen umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69 „Himecke" folgende Grundstücke:

Gemarkung Meinerzhagen, Flur 12, Flurstücks-Nrn.: 114, 116, 117, 118, 119, 121, 129, 130, 133, 134, 135, 138, 144, 145, 146, 147, 270, 271, 352, 353, 483, 486, 574, 575, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 682, 684, 686, 688, 689, 713, 714, 715, 717, 718, 784, 832, 833, 840, 843, 845, 888, 889, 890, 892, 893, 901, 907, 938, 939, 940, 941, 942, 998, 999, 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024
und
Gemarkung Meinerzhagen, Flur 33, Flurstücks-Nrn.: 36, 37, 40, 41, 42, 43, 168, 169, 198, 199, 254 (Stand: August 2007).

Das Plangebiet ist insgesamt ca. 2,9 ha groß.

An das Gebiet, das selbst noch - auf Grundstücken an der Kirchstraße und der Hauptstraße - Gebäude des historisch gewachsenen Stadtkerns enthält, schließt sich südwestlich, südlich und östlich im Wesentlichen die Wohnbebauung der nach dem 2. Weltkrieg vollzogenen Stadterweiterung an.

Die stadtzentrale Lage des Plangebietes geht aus dem der Planzeichnung beigefügten Übersichtsplan hervor.

Das Gebiet ist innerhalb des Stadtgefüges Bestandteil des Bebauungszusammenhangs i. S. des § 34 BauGB, der für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben bisher die Rechtsgrundlage darstellt.

III. Übergeordnete Planungen / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet im Stadtzentrum von Meinerzhagen liegt innerhalb des für Meinerzhagen im zeichnerischen Teil des Regionalplanes (vormals: Gebietsentwicklungsplan/GEP) für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen dargestellten „Allgemeinen Siedlungsbereiches" (ALB).

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Meinerzhagen enthält für einen großen Teil der örtlich vorhandenen Grünflächen im Zentrum des Plangebietes die Darstellung „Grünfläche". Ein Bereich mit der vorhandenen Bebauung an der Kirchstraße, der Hauptstraße und der Gerichtstraße wird als „Mischbaufläche" (M) dargestellt. Das im Plangebiet liegende, mit einem Kindergarten bebaute Grundstück an der Hochstraße, wird als „Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" dargestellt. Für das daneben liegende Pfarrhausgrundstück der evangelischen Kirche sowie für einen weiteren, mit Wohnhäusern bebauten Bereich an der Hochstraße enthält der Flächennutzungsplan die Darstellung „Wohnbaufläche" (W).

Der Bebauungsplan Nr. 69 „Himecke" knüpft mit seinen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zur sonstigen Nutzung von Grundstücken an diese Flächennutzungsplandarstellungen an bzw. bleibt -soweit es die bauliche Nutzung angeht- dahinter zurück. Er wird somit nach seiner Rechtskraft unter Beachtung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

Das Plangebiet liegt insgesamt im Geltungsbereich einer auf Grundlage von § 39h Bundesbaugesetz 1976 von der Stadt Meinerzhagen erlassenen „Satzung zum Schutz des Orts- und Straßenbildes und zur Erhaltung baulicher Anlagen" (Erhaltungssatzung). Hiermit soll zur Gewährleistung des Erhaltes von das Ortsbild/die Stadtgestalt prägenden bzw. städtebaulich, insbesondere geschichtlich oder künstlerisch bedeutsamen baulichen Anlagen beigetragen werden.
Die Überlegungen zu den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Gebäudebestand, zur Stellung der baulichen Anlagen und zur Aufnahme örtlicher Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen im Bebauungsplan Nr. 69 „Himecke" sind auch vor dem Hintergrund dieses mit dem Erlass der Satzung verfolgten Zieles zu sehen.
Unabhängig davon lässt aber dieser Bebauungsplan die Bestimmungen der Erhaltungssatzung unberührt.

IV. Bestand innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet - ein von fünf Straßen umgrenztes innerstädtisches Quartier - wird im Wesentlichen geprägt von größeren zusammenhängenden Grün- und Freiflächen in zentraler Lage. Sie beanspruchen mehr als ein Drittel der Grundstücksflächen des Gebietes (ca. 1 ha).

Ein Teil dieser Grünflächen wird gärtnerisch genutzt. Hierzu gehören zum einen rückwärtig zur Bebauung an der Hauptstraße, der Kirchstraße, der Hochstraße und der Gerichtsstraße gelegene private Hausgärten als Bestandteil der bebauten Grundstücke; dabei handelt es sich vorwiegend um Zierrasenflächen mit vereinzeltem Baum- und Strauchbestand und vereinzelt um Nutzgärten. Zum anderen gehören hierzu auch größere, z.T. öffentlich zugängliche oder

zumindest einsehbare Nutzgärten, die vielfach von hoch gewachsenen Laubgehölzhecken bzw. Laubholz-Schnitthecken eingefasst sind (Parzellen 130, 168 und 574). Diese stehen im Eigentum der Stadt Meinerzhagen und werden von Privatnutzern gärtnerisch bearbeitet (Gemüseanbau etc.) und gepflegt, in einem Fall ist der Garten sogar als historischer Bauerngarten mit Buchsbaum-Beeteinfassungen und Weißdorn-Hecke als Einfriedung angelegt (Parzelle 168).

Eingebunden in diese Gartenflächen liegt eine als Aufenthaltsbereich mit Bänken, befestigtem Weg und Pflanzbeeten sowie Einzelbäumen gestaltete kleine Grünanlage der Stadt Meinerzhagen (Parzelle 888) sowie ein öffentlicher Spielplatz, der mit einer wassergebundenen Decke befestigt ist und auf dem Spielgeräte für Klein- und schulpflichtige Kinder installiert sind (Parzelle 271).

Ergänzt werden diese inmitten des Plangebietes gelegenen Grün-/Freiflächen um eine parkartig angelegte Grünanlage mit umfangreichem altem Baumbestand an der Hochstraße (Parzellen 37 und tlw. 907). Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Friedhofsanlage. Darin eingebettet befinden sich noch heute alte Grabsteine und Grabmale aus den Jahren nach 1870 sowie ein Kriegerehrenmal aus Bruchstein mit bronzenen Schrifttafeln, die an die Gefallenen des 1. Weltkrieges 1914/18 erinnern und ein als Säule gestaltetes Kriegerehrenmal mit einer Inschrift zum Gedenken an den Krieg 1864/66.
Die Anlage steht teilweise in städtischem, teilweise in kirchlichem Eigentum, ist aber insgesamt öffentlich zugänglich und somit als öffentliche Grünfläche nutzbar. Dies ist - soweit es die kirchlichen Flächen betrifft - durch einen zwischen der Stadt Meinerzhagen und der evangelischen Kirchengemeinde geschlossenen Grundstücksbenutzungsvertrag gesichert.

Zusammengenommen bilden diese Grünflächen den zusammenhängenden innerstädtischen Grünzug „Himecke". Der Eindruck der Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit vermittelt sich dem Betrachter insbesondere aufgrund der Bebauung, die den Grünzug umschließt. Dabei werden auch die Privatgärten, auch wenn sie eingezäunt und nicht öffentlich zugänglich sind, über die Nutzung öffentlicher Wege, von wo aus sie einsehbar sind, als Bestandteile des zusammenhängenden Grünzuges erlebbar.
Durch die den gesamten Grünzug prägenden Grünelemente (Bäume, Hecken) wird dem Besucher ein parkartiger Gesamteindruck vermittelt. In diesem Zusammenhang ist der Bestand besonders stattlicher Bäume hervorzuheben: Im Garten des Grundstücks Kirchstraße 5 steht eine ca. 80-100 Jahre alte und ca. 18 m hohe Fichte, die den Grünzug im Besonderen prägt und ein charakteristisches Orientierungsmerkmal darstellt; innerhalb des umfangreichen Baumbestandes auf der Fläche des ehemaligen Friedhofs mit Ehrenmalen an der Hochstraße heben sich zwei eng beieinander stehende Laubbäume (Eichen) aufgrund ihrer Größe und ihres Umfangs besonders hervor. Auch diese Bäume stellen prägende Grünelemente des Quartiers und des Straßenbildes der Hochstraße dar.

Erschlossen wird der „im Innern" des Quartiers liegende Grünzug im Wesentlichen durch einen vom Verbindungsweg zwischen Hochstraße und Gerichtsstraße im Südosten bis zur Kirchstraße im Nordwesten längs durchlaufenden

befestigten, als „Himecker Weg" bezeichneten Fuß- und Radweg (städtische Wegeparzelle). Seitliche Zugänge zum Grünzug bestehen teilweise von der Hauptstraße und von der Gerichtstraße aus (befestigte Fußwege). Von der Hochstraße aus führt außerdem eine gepflasterte, als Mischverkehrsfläche genutzte Straße auf den Himecker Weg. Die jeweiligen Zugänge zum „Park" sind größtenteils deutlich markiert: Dem Besucher öffnet er sich von der Kirchstraße im Nordwesten kommend unmittelbar hinter den Häusern Kirchstraße 5 und 7, und von Nordosten kommend hinter den Häusern Hauptstraße 30a und 32 über eine Treppenanlage; am anderen Ende des Himecker Weges und am Eingang zum Ehrenmal-Bereich vermitteln Bäume und Hecken beiderseits des Zugangs eine Torwirkung.

Das übrige Plangebiet umfasst bebaute, überwiegend private Grundstücksflächen.

Die an der Kirchstraße und der Hauptstraße unmittelbar angrenzende dichte Bebauung ist Teil des historisch gewachsenen Ortskerns von Meinerzhagen. Die Häuser sind - abgesehen von wenigen Ausnahmen - nach einem Großbrand in der Innenstadt zu Beginn des 20. Jahrhunderts entstanden.
Die Ausnahmen bilden diverse An-/Umbauten sowie der Neubau des Wohn- und Geschäftshauses „Hauptstraße 28-30a", das erst Ende der 1980er Jahre errichtet und wodurch eine größere innerstädtische Baulücke geschlossen wurde sowie das Wohn- und Geschäftshaus „Hauptstraße 42", das an Stelle eines historischen Gebäudes ebenfalls Ende der 1980er Jahre entstand.
Die Bebauung an der Kirchstraße stellt sich zwei- bis dreigeschossig dar, entlang der Hauptstraße wurden drei- bis viergeschossige Gebäude errichtet, vorwiegend in geschlossener Bauweise. Die Häuser werden kerngebietstypisch genutzt: Hier befinden sich vorrangig verschiedene Einzelhandelsbetriebe (Modegeschäft, Quelle-Shop etc.), Dienstleistungsanbieter (Kosmetik-Studio, Frisör, Versicherungsbüros etc.), Praxen sowie ein Restaurant und kirchliche Einrichtungen (Diakoniestation, Gemeindebüro der evang. Kirchengemeinde) in den Erdgeschossen; in den Obergeschossen ist die Wohnnutzung vorherrschend. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind - soweit nicht gärtnerisch genutzt (s. o.) - vielfach mit Garagen und Stellplätzen und deren Zufahrtsflächen belegt.
In einer Lücke zwischen den Häusern Kirchstraße 11 und 17 befindet sich ein städtisches Grundstück, auf dem ein öffentlicher Parkplatz angelegt ist.
Der gesamte Bereich der Grundstücke an Haupt- und Kirchstraße im Plangebiet erfüllt zentrentypische Funktionen.

Entlang der Gerichtstraße hat sich eine zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung, vorherrschend in Form einer Mehrfamilienhausbebauung (Miet- und Eigentumswohnungsbau) entwickelt. Zumeist handelt es sich hier um noch jüngere Gebäude aus den 1960er bis 1980er Jahren. Der Eigenart der näheren Umgebung entsprechend - gegenüberliegend befindet sich ein Gewerbebetrieb (Schnapsbrennerei mit Abfüllung, Lager und Büros) - wäre hier aber auch eine Mischnutzung zulässig. Auch hier sind die rückwärtigen Grundstücksbereiche - soweit nicht gärtnerisch genutzt - mit Garagen, deren Zufahrten und mit Stellplätzen bebaut.

An der Hochstraße liegt das Grundstück eines evangelischen Kindergartens (Hochstraße 3). Daran grenzt ein Grundstück an, das Anfang der 1950er Jahren mit einem Pfarrer-Wohnhaus bebaut wurde und welches auch heute noch so genutzt wird (Hochstraße 5). Letzteres stellt sich dem Betrachter als städtebaulich besonders ansprechend dar. Das von der Straße zurückgesetzte, freistehende, in typischem „50er Jahre - Stil" gestaltete Pastorat mit repräsentativem Charakter prägt zusammen mit zwei den Hauszugang flankierenden, eindrucksvollen und im Stadtbild nur noch selten anzutreffenden Hänge-Eschen im großen Vorgarten das Straßenbild in besonderer Weise.
Im weiteren Verlauf der Hochstraße befinden sich noch zwei weitere Ein- bis Zweifamilien-Wohnhäuser auf den Grundstücken Nrn. 11 und 11a (Parzellen 198 und 199) im Plangebiet. Eines davon beherbergt noch die Räume einer Rechtsanwaltskanzlei mit Notariat.
Bei den Wohnhäusern an der Hochstraße handelt es sich um ein- bis maximal zweigeschossig, in offener Bauweise errichtete Gebäude.
Die Grundstücke werden hier baulich nicht vollständig ausgenutzt, so dass zur Straße hin größere Vorgärten vorhanden sind.
Entgegen den anderen bebauten Grundstücken im Plangebiet sind diejenigen an der Hochstraße - entsprechend ihrer Lage und Nutzungsstruktur - zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin eingefriedet und zwar durchgängig mit Weißdorn-Schnitthecken. Diese Hecken stellen, zusammen mit den innerhalb des Grünzuges vorhandenen, prägende Gestaltungs-Elemente des gesamten Quartiers dar.
Die Wohnhäuser an der Hochstraße sind - nach der Eigenart der näheren Umgebung zu beurteilen - Bestandteil eines als „reines Wohngebiet" zu bezeichnenden Bereiches.

V. Planungsinhalt / Festsetzungen

1. Bauliche Nutzung / Baugestaltung

Für die in den Plangeltungsbereich einbezogenen bebauten Grundstücke an der Kirchstraße, der Hauptstraße, der Gerichtsstraße und der Hochstraße erfolgt im Bebauungsplanentwurf nach der Festsetzung der zulässigen **Art der baulichen Nutzung** eine Aufteilung in vier Bereiche, soweit nicht auch „Grünflächen", als sonstige zulässige Nutzungen, festgesetzt werden (vgl. Kap. V.3). Die Baugebietsfestsetzungen werden unter Berücksichtigung der Vorgaben der FNP-Bauflächendarstellungen und dabei im Sinne einer Bestandssicherung des nach § 34 BauGB Zulässigen, orientiert am bisherigen Zulässigkeitsmaßstab für Vorhaben, wie er sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergibt, getroffen:

1. Als zulässige Art der baulichen Nutzung werden demnach für die dem Stadtkern zugehörigen Grundstücke an der Hauptstraße und der Kirchstraße „Kerngebiete" (MK) festgesetzt. Damit erfolgt hierfür die Sicherung als Standort für die Unterbringung von Handelsbetrieben und anderen zentralen Einrichtungen des Mittelzentrums Meinerzhagen. Dies korrespondiert mit dem Inhalt des Be-

bauungsplanes Nr. 12 „Stadtkern" der Stadt Meinerzhagen betreffend die dem Plangebiet an der Hauptstraße gegenüberliegenden Grundstücke, die ebenfalls als Bestandteil des Innenstadtkerns mit kerngebietstypisch genutzten Gebäuden bebaut sind. Dabei wird - angepasst an die bestehende Nutzungsstruktur - auch festgesetzt, dass Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig sind; die Erdgeschossflächen der Gebäude sollen hingegen den übrigen im MK zulässigen Nutzungen vorbehalten bleiben. Die Zulässigkeit von Tankstellen wird allerdings generell ausgeschlossen, da diese sich stadtbaugestalterisch nicht in die gewachsenen Strukturen einfügen würden, der vorhandenen Nutzungsstruktur widersprechen und weil das ihnen immanente erhöhte Verkehrsaufkommen den Rahmen des in einer innerstädtischen Einkaufsstraße Verträglichen sprengen würde.

2. Für die bebauten Grundstücke an der Gerichtsstraße sieht der Bebauungsplanentwurf die Festsetzung von „Mischgebieten" (MI) vor.
Auch hierfür wird - aus vergleichbaren Gründen wie bei den MK-Gebieten - die Zulässigkeit von Tankstellen und darüber hinaus von Gartenbaubetrieben und von „Nichtkerngebietstypischen" Vergnügungsstätten außerhalb gewerblich geprägter Bereiche ausgeschlossen.

3. Die mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke an der Hochstraße erhalten - ihrer Lage am Grünzug und der Eigenart der näheren baulichen Umgebung nach angemessen - die Festsetzung „Reines Wohngebiet" gemäß § 3 BauNVO. Neben Wohngebäuden und den hier nur ausnahmsweise zulässigen weiteren Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO sind hier - wie in den übrigen Baugebieten - auch Räume für freie Berufe i. S. des § 13 BauNVO zulässig.

4. Das mit dem Kindergarten bebaute Grundstück an der Hochstraße erhält entsprechend seiner Zweckbestimmung die Festsetzung „Fläche für den Gemeinbedarf – sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen". Damit wird die Vorhaltung dieser Fläche für solche Gemeinbedarfszwecke sichergestellt.

Bei den für die einzelnen Baugebiete getroffenen Festsetzungen zum zulässigen **Maß der baulichen Nutzung** (Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen, Grund- und Geschossflächenzahl) wurden die jeweils vorhandenen charakteristischen Bebauungsstrukturen aufgegriffen. Sie wurden dabei so gewählt, dass im Falle des Verlustes einzelner Gebäude, z. B. durch außergewöhnliche Ereignisse, wie Brand, gewährleistet bleibt, dass sich ein Neubau wieder harmonisch in die gewachsenen kleinstädtischen Strukturen/ in das Ortsbild integrieren wird.

Gleiches gilt für die Festsetzungen zur **Bauweise**.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden innerhalb der festgesetzten Baugebiete sowohl mittels Festsetzung von Baulinien als auch durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Soweit Baulinien festgesetzt sind, muss auf dieser Linie gebaut werden. Davon betroffen sind nur die Grundstücke an der Haupt- und der Kirchstraße. Die hier dem öffentlichen Raum zugewandten raumbildenden Gebäudeabschlusswände stellten die Vorgabe für die Festset-

zung der Baulinien dar. Auch hierdurch soll und kann sichergestellt werden, dass sich etwaige Ersatzbauten harmonisch in das historisch gewachsene Orts-/ Straßenbild einfügen werden und so die für das identitätsbildende Ortszentrum wichtigen raumbildenden Strukturen erhalten bleiben. Da die Gebäude zum größten Teil unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum angrenzen, ersetzen die im Planentwurf festgesetzten Baulinien teilweise die Straßenbegrenzungslinie.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind innerhalb der Baugebiete i. d. R. so festgesetzt, dass die vorhandenen Gebäude bestandssichernd erfasst wurden und dass auch die dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB betreffend die „Grundstücksfläche, die überbaut werden soll" folgenden, noch bestehenden Baurechte erhalten bleiben, soweit diese nicht bewusst durch die Festsetzung von „Grünflächen" geringfügig begrenzt werden. Für Anbauten bzw. bauliche Ergänzungen (z. B. auf dem Grundstück im Einmündungsbereich Hochstraße/Verbindungsweg Hochstraße/Gerichtsstraße) verbleibt damit vielfach ein gewisser Spielraum. Lediglich dort, wo die Erhaltung ortsbildprägender städtebaulicher Situationen in den Vordergrund zu stellen ist, werden bestehende Gebäude durch Baugrenzen eng umfasst. Dies gilt insbesondere für das Pastorats-Grundstück; hier soll ein „Verbauen" des Blicks von der Straße auf das Pastorat vermieden werden. Dem folgend, wird auch festgesetzt, dass im Bereich zwischen dem Pastoratsgebäude und der Straße keine Garagen und Nebenanlagen zulässig sind. Hierfür verbleibt ausreichend Raum auf dem übrigen Grundstück.

In den Fällen, in denen eine bestimmte Gebäudestellung ein Hauptcharakteristikum des jeweiligen Straßenbildes ausmacht, wird die **Stellung der baulichen Anlagen** durch Festsetzung einer Hauptfirstrichtung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit dem Ziel der Erhaltung des gewachsenen Orts- bzw. Straßenbildes vorgegeben.

In den Bebauungsplan werden **örtliche Bauvorschriften** als Festsetzungen zur Umsetzung baugestalterischer Absichten im Sinne einer positiven Gestaltungspflege aufgenommen. Diese beschränken sich im Wesentlichen auf Regelungen zur zulässigen Gestaltung der Dächer baulicher Anlagen bezüglich Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Farbe der Eindeckung als hauptsächlich bestimmende Gestaltungselemente der gebauten Umwelt.
Die Festsetzungen erfolgen zur Wahrung des in Bezug auf diese Hauptmerkmale gewachsenen charakteristischen Ortsbildes und zur Vermeidung gestalterischer Brüche im Plangebiet. Dementsprechend werden i. d. R. als Dachformen nur geneigte Dächer verschiedener Ausprägungen zugelassen; eine Ausnahme bildet lediglich das Grundstück im WR - Gebiet an der Einmündung Hochstraße/Verbindungsweg Hochstraße/Gerichtsstraße: Da sich hier auch Flachdachgebäude befinden, wird hier auch diese Dachform zugelassen.

Vor dem Hintergrund des Zieles, das gewachsene Ortsbild zu bewahren, erfolgt auch die weitere Festsetzung, wonach als Grundstückseinfriedungen entlang der Fuß-/Radwege nur lebende Laubgehölz-Hecken zulässig sind. Damit soll die Fortentwicklung des eigenständigen Gepräges des Grünzuges „Himecke", zu dem maßgeblich die bereits vorhandenen Hecken beitragen, sichergestellt werden.

2. Verkehrsflächen

Da der Bebauungsplan Nr. 69 „Himecke" keine neuen Baurechte schaffen wird, sieht der Entwurf die Planung neuer Verkehrsflächen zur Erschließung baulich nutzbarer Grundstücke nicht vor. Es werden somit lediglich die im Plangebiet vorhandenen Verkehrsflächen im Zuge der Bestandsüberplanung entsprechend ihrer jeweiligen Zweckbestimmung festgesetzt.
Dies betrifft die im Mischungsprinzip genutzten Anliegerstraßen (Verbindungsweg Hochstraße/Gerichtstraße und Weg zwischen dem Gebäude Hochstraße 17 und Kindergarten), den den Grünzug in Längsrichtung von Südost nach Nordwest durchlaufenden Fuß-/Radweg („Himecker Weg") mit seitlich anknüpfendem Fußweg zur Gerichtstraße, die seitlichen Fußgängerbereiche der Hauptstraße und der Kirchstraße sowie den öffentlichen Parkplatz an der Kirchstraße. Dabei wird, was den Himecker Weg angeht, seine Bedeutung als „Rückgrat" des Grünzuges „Himecke" dokumentiert und manifestiert. Die als Fuß-/Radweg festgesetzte Fläche entspricht der katastermäßig vorhandenen städtischen Wegeparzelle, die aufgrund ihrer Breite von teilweise bis zu vier Metern Raum für begrünte Seitenstreifen neben dem eigentlichen befestigten Weg lässt.

Fußläufige Verbindungen bestehen auch in Nordost-/Südwestrichtung zwischen Hauptstraße und „Himecker Weg" und weiter zwischen „Himecker Weg" und Hochstraße. Die Fußwege verlaufen innerhalb der öffentlichen Grünflächen. Da es nicht zweckdienlich ist, die Lage solcher Wege konkret im Bebauungsplan festzusetzen, werden sie lediglich informell als „Darstellung" in die Planzeichnung eingetragen. Damit bleibt es möglich, die Anlage von Fußwegen durch die öffentliche Hand innerhalb der öffentlichen Grünflächen entsprechend sich etwaig wandelnder Gestaltungsüberlegungen flexibel zu handhaben.

3. Grünordnung / Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Dem Hauptziel dieser Bauleitplanung folgend, den Erhalt des Grünzuges „Himecke" als bedeutsamen innerstädtischen Freiraum planungsrechtlich zu sichern, werden die diesen Grünzug bildenden Freiflächen als „öffentliche" bzw. „private Grünflächen" festgesetzt.

Soweit „private Grünflächen" festgesetzt sind, erhalten diese - entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung - die Zweckbestimmung „Garten". Hiervon betroffen sind all diejenigen Gartenflächen auf privaten Grundstücken bzw. Grundstücksflächen, die zusammen mit den öffentlichen Freiflächen dazu beitragen, den innerhalb des Quartiers gelegenen Grünzug „Himecke" als solchen zusammenhängend erlebbar werden zu lassen. Diese Flächen sollen auch zukünftig einer ausschließlich gärtnerischen Nutzung vorbehalten bleiben. Vereinzelt werden sich dadurch künftig Einschränkungen bezüglich der bisherigen baulichen Ausnutzbarkeit der betreffenden Grundstücke ergeben, im Wesentli-

chen bezogen auf die Möglichkeiten der Errichtung von Anbauten sowie von Nebenanlagen und Stellplätzen/Garagen i.S. der §§ 12 und 14 BauNVO. Dies wird allerdings - vor dem Hintergrund der Zielsetzung dieser Bauleitplanung - bewusst in Kauf genommen. Die weitere Ausübung bereits bestehender Nutzungen wird durch die Grünflächen-Festsetzungen allerdings nicht tangiert; es verbleibt Bestandsschutz.

Die als „öffentliche Grünflächen" mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" festgesetzten Flächen umfassen die städtischen Grundstücke sowie die z. T. in kirchlichem Eigentum befindliche, aber öffentlich zugängliche und so genutzte Parkanlage (ehemalige Friedhofsanlage) rings um das Ehrenmal an der Hochstraße, die Bestandteil des gesamten Grünzuges sind.
Da der letztgenannte Bereich wegen seiner Denkmal-Eigenschaft in die Denkmalliste der Stadt Meinerzhagen eingetragen wurde (vgl. Kap. VII), ist er einer Bebauung schon insofern nicht zugänglich, so dass Einschränkungen bezüglich der baulichen Ausnutzbarkeit dieses Bereiches - obwohl es sich dabei grundsätzlich um eine Baulücke i. S. des § 34 BauGB handelt - nicht erst durch diesen Bebauungsplan begründet werden.

Der in den Grünzug integrierte öffentliche Kinderspielplatz wird als solcher festgesetzt. Hiermit hält die Stadt Meinerzhagen das zentrale Angebot an Spielmöglichkeiten für Klein- und schulpflichtige Kinder der zentrumsnahen Wohngebiete an attraktiver Stelle (ins „Grün" eingebettet) vor.

Eine kleine städtische Grünanlage an der Kirchstraße trägt zur Auflockerung des Straßenbildes bei und enthält eine Gedenktafel zur Erinnerung an die im 2. Weltkrieg ermordeten jüdischen Mitbürger Meinerzhagens. Sie soll hier bestehen bleiben und wird daher ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Für die das Bild des gesamten Quartiers und darin insbesondere des Grünzugs prägenden Grünelemente, wie die - teils stattlichen - Bäume, frei wachsende Laubholzhecken und Laubholzschnitthecken auf den Grünflächen und auch auf den Grundstücks(teil-)flächen der festgesetzten Baugebiete, gilt, dass sie wegen ihrer wichtigen Bedeutung für das Ortsbild und die Stadtökologie dauerhaft erhalten bleiben sollten. Soweit es die Gehölze auf den öffentlichen Grünflächen betrifft, ist dies gesichert, da ihre Pflege in städtischer Hand liegt. Auf privaten Flächen könnten sie jedoch verloren gehen, da Schutzvorschriften irgendwelcher Art (z.B. Baumschutzsatzung, Eintragung als Naturdenkmal) hierfür bislang nicht oder nicht mehr bestehen. Zur Bestandssicherung der dort vorhandenen charakteristischen Grünelemente mit besonders herausragender Bedeutung für das Ortsbild werden daher nunmehr in diesem Bebauungsplan Bindungen für deren Erhaltung festgesetzt.
Dies betrifft zum einen die für das Quartier typischen Laubholzschnitthecken, die als Einfriedungen entlang des Haupterschließungsweges des Grünzuges („Himecker Weg") und entlang der Hochstraße und des Verbindungsweges Hochstraße/Gerichtstraße angepflanzt wurden und noch erhalten sind.
Zum anderen werden fünf stattliche Bäume als „zu erhaltende Bäume" festgesetzt: Die über alle anderen hinausragende weithin als Orientierungspunkt erkennbare Fichte an prägnanter Stelle auf dem Grundstück Kirchstraße 5 (Parzelle 840) unmittelbar angrenzend an den „Himecker Weg" , die beiden freistehenden Hänge-Eschen auf dem mit dem Pastorat bebauten Grundstück Hoch-

straße 5 (Parzelle 907), die den Gebäudezugang flankieren und Teil des stadtbaugeschichtlich und stadtgestalterisch bedeutsamen Gesamtensembles auf dem Grundstück der evangelischen Kirchengemeinde sind sowie die beiden eng beieinander stehenden stattlichen Eichen auf dem Grundstück des ehemaligen Friedhofes an der Hochstraße, die das Bild dieser Straße im Besonderen mitprägen.

Mit den vorgenannten Festsetzungen zur Grünordnung im Plangebiet wird auch den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes im besiedelten Bereich im positiven Sinne Rechnung getragen. Eine Beeinträchtigung solcher Belange erfolgt durch die Planung im Übrigen nicht, da es sich hierbei um eine bestandssichernde Planung handelt, durch die keine neuen Baurechte geschaffen oder vorhandene erweitert werden.

Somit wird kein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorbereitet. Überlegungen zur Vermeidung oder Minderung von Eingriffen bzw. Regelungen über die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen bedarf es daher im Zuge dieser Bauleitplanung nicht.

VI. Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- und Entsorgung werden durch diese Bauleitplanung nicht berührt, da es sich hierbei um eine reine Bestandsüberplanung handelt.

Für die im Plangebiet vorhandene und die etwaig - auf Grundlage bereits bestehenden und durch diesen Bebauungsplan abgesicherten Baurechtes - noch hinzukommende Bebauung ist die Versorgung mit Strom, Gas und Trinkwasser sowie die Möglichkeit zur Entsorgung anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers in die städtische Kanalisation (Mischsystem) gesichert. Die entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den das Plangebiet begrenzenden öffentlichen Straßenflächen bzw. in den städtischen Fußwege-Parzellen innerhalb des Grünzuges „Himecke“ vorhanden.

VII. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befinden sich vier der in die Denkmalliste für die Stadt Meinerzhagen eingetragenen Baudenkmale. Es handelt sich dabei um das Wohn- und Geschäftshaus „Hauptstraße 44“ (Bürgerhaus), das Wohn- und Geschäftshaus „Kirchstraße 11“ („Gildenhaus“), das Gebäude „Kirchstraße 17“ (Evang. Gemeindehaus) und um den „ehemaligen Friedhof an der Hochstraße“. Im Bebauungsplan werden sie als Baudenkmale gekennzeichnet (nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB übernommener Eintrag!). Der Bereich der ehemaligen Friedhofsanlage mit dem Ehrenmal an der Hochstraße wurde aufgrund seiner Denkmaleigenschaft zuletzt – im September 2007 – in die Denk-

malliste der Stadt Meinerzhagen eingetragen. Damit wurde – auch unabhängig von der Bestandssicherung durch diesen Bebauungsplan – dieser Bereich in seinem Erhalt gesichert und von einer baulichen Nutzung ausgenommen.

Da im Plangebiet vereinzelt Baulücken geschlossen werden können, wenn dort bestehende und durch diesen Bebauungsplan bestätigte Baurechte ausgenutzt werden, ist es nicht ausgeschlossen, dass bei den im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen stehenden Bodeneingriffen bisher nicht bekannte Bodendenkmäler entdeckt werden. Da dies den zuständigen Behörden gemäß Denkmalschutzgesetz NRW unverzüglich anzuzeigen ist, enthält der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis in der Legende. Bisher ist aber über das Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet nichts bekannt und es sind auch keine erkennbar.

VIII. Bodenordnung / Kosten / Umsetzung der Planung

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 69 „Himecke" um einen Bebauungsplan handelt, durch den im Wesentlichen lediglich bereits bestehende bauliche oder auch sonstige Nutzungen bestandssichernd überplant werden, sind infolgedessen bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich. Aus diesem Grunde entstehen auch für die Stadt Meinerzhagen keine Kosten für aus der Bauleitplanung resultierende Maßnahmen zu ihrer Umsetzung (Erschließungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen etc.).

Lediglich im Hinblick auf die Überplanung der im Eigentum der evangelischen Kirche stehenden Grünflächen an der Hochstraße als „öffentliche Grünfläche" können - nach Auslaufen der bestehenden Nutzungsvereinbarung - Kosten für die Stadt Meinerzhagen entstehen, sei es aufgrund einer Übernahme des Grundstückes in städtisches Eigentum oder weil dann ggf. Nutzungsentgelte fällig werden. Diesbezüglich wird eine einvernehmliche Regelung mit der Grundstückseigentümerin angestrebt.

Darüber hinausgehend entstehen Kosten nur für die im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes stehenden Planungsleistungen.

IX. Durchführung eines vereinfachten Verfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Himecke" erfolgt für ein Gebiet nach § 34 BauGB zum Zweck der Bestandssicherung der im Plangebiet vorhandenen Grünflächen und in Verbindung damit auch der Bestandssicherung der angrenzenden Bebauung. Hierdurch werden keine neuen Baurechte geschaffen und es werden auch bestehende Baurechte nicht über das nach

§ 34 BauGB ohnehin schon Zulässige hinaus erweitert, sondern lediglich - in Einzelfällen - geringfügig eingeschränkt.
Im Zuge dieser Bestandsüberplanung wird also insgesamt betrachtet der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.
Dementsprechend wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.
Auch liegen für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutz-Zweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes durch diese Bauleitplanung naturgemäß keine Anhaltspunkte vor, da sich das Plangebiet innerhalb des Bebauungszusammenhangs im Stadtzentrum und damit mehrere Kilometer entfernt von solchen im Außenbereich bestehenden Gebieten befindet.

Damit liegen nach § 13 Abs. 1 BauGB die Voraussetzungen für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens zur Bebauungsplanaufstellung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB vor. Dieses wird demzufolge für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Himecke“ angewendet, wobei allerdings - um den Kreis der betroffenen Öffentlichkeit eindeutig erfassen zu können - auf eine öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit dieser Entwurfs-Begründung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB nicht verzichtet wird.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen; ein Umweltbericht ist demgemäß im Zuge dieser Bauleitplanung nicht zu erstellen. Die Bestimmungen des § 4c BauGB zum so genannten „Monitoring“ werden nicht angewendet.

Aufgestellt:

(Dipl.-Ing. Rothaar)

Verfahrenshinweise:

Der Rat der Stadt Meinerzhagen hat in seiner Sitzung am 19.12.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Himecke" der Stadt Meinerzhagen beschlossen.

In seiner Sitzung am 15.05.2007 hat der Rat der Stadt Meinerzhagen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 69 „Himecke" der Stadt Meinerzhagen einschließlich zugehöriger Entwurfsbegründung vom März 2007 gebilligt und deren öffentliche Auslegung beschlossen.

Dieser Entwurf mit Begründung hat entsprechend § 3 Abs. 2 in der Zeit vom 30.05.2007 bis zum 29.06.2007 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung sind am 22.05.2007 öffentlich bekannt gemacht worden.

Mit Schreiben vom 18.05.2007 sind die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden über die öffentliche Auslegung unterrichtet und um Stellungnahme zur Planung gebeten worden.

In seiner Sitzung am 29.10.2007 hat der Rat der Stadt Meinerzhagen nach vorheriger Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander den Bebauungsplanes Nr. 69 „Himecke" als Satzung und diese Begründung vom September 2007 hierzu beschlossen.

Meinerzhagen, den 9.11.2007

Der Bürgermeister

(Pierlings)