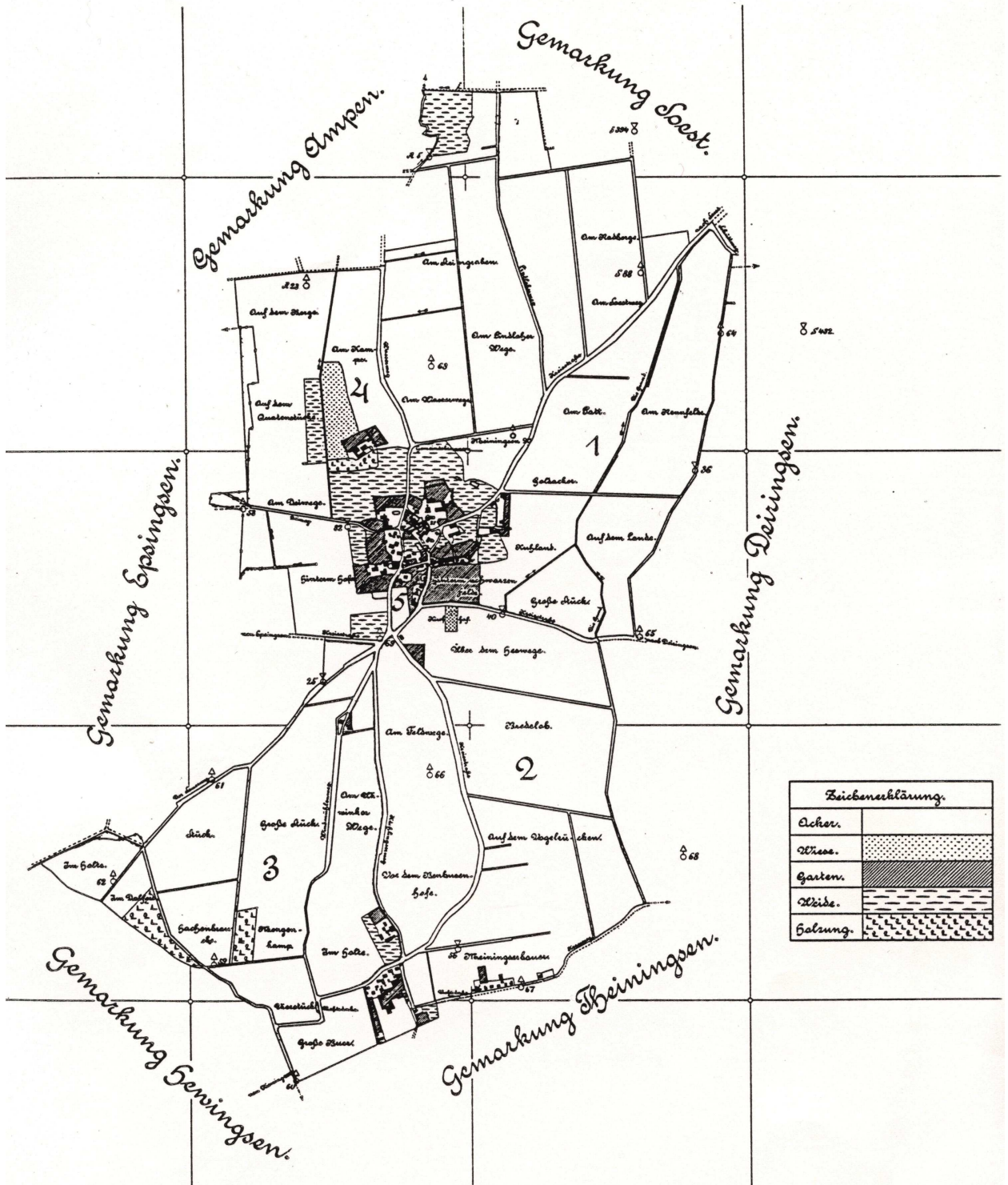




# DORFERNEUERUNG MEININGSEN

JULI 1990



Zeichenerklärung.	
Acker.	[Symbol: open field]
Wiese.	[Symbol: meadow]
Garten.	[Symbol: garden]
Weide.	[Symbol: pasture]
Bauland.	[Symbol: building land]

## Dorferneuerung Meiningsen

- Inhaltsverzeichnis -

Seite

1. Rahmenbedingungen.....	1
1.1 Lage im Raum.....	1
1.2 Siedlungsentwicklung.....	1
1.3 Planungsrechtliche Grundlagen.....	1
1.4 Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur.....	2
2. Bestandsplan.....	3
2.1 Wirtschafts- und Erwerbsstruktur.....	3
2.2 Situation und Entwicklungstendenzen der Landwirtschaft.....	4
2.3 Ortsbild.....	5
2.3.1 Kirchstraße.....	5
2.3.2 Twiete.....	7
2.3.3 Jüngere Siedlungsgebiete.....	8
2.4 Nutzungsstruktur.....	9
2.4.1 Öffentliche Infrastruktur.....	9
2.4.2 Landwirtschaft.....	9
2.4.3 Gewerbe.....	11
2.5 Dorfökologie.....	11
2.5.1 Landschaftsbild und Ortsrand.....	11
2.5.2 Grün- und Freiflächenstruktur.....	11
2.6 Verkehrsflächen.....	17
2.6 Verkehrsflächen.....	17
3. Maßnahmenplan.....	17
3.1 Nutzungen.....	18
3.2 Ortsbild.....	19
3.3 Dorfökologie.....	23
3.4 Verkehrsflächen.....	25
4 Rahmenplan.....	26
4.1 Nutzungen.....	26

4.2 Verkehrsberuhigung und Wohnumfeldverbesserung.....	26
4.3 Fassadengestaltung und Wohnungsmodernisierung.....	27
4.4 Erhalt und Ausbau vorhandener Grün- und Freiflächen.....	27
4.5 Sicherung der Belange landwirtschaftlicher Betriebe in der Bauleitplanung .....	28
4.6 Erhaltung der ortsbildprägenden Bausubstanz (Denkmäler, schützenswertes Kulturgut) .....	28
4.7 Fremdenverkehr und Naherholung.....	29
5. Hinweise zur Realisierung und Finanzierung des Dorferneuerungsplanes .....	29

Anlagen

## Dorferneuerung Meiningsen

### 1. Rahmenbedingungen

#### 1.1 Lage im Raum

Meiningsen liegt am nördl. Hang des west-östlich verlaufenden Haarstrangs in der wellig ausgebildeten Lösborde, umgeben von fruchtbarem und intensiv genutztem Ackerland.

Die Kernstadt Soest, in 4 km Entfernung in Richtung Norden gelegen, ist über die klassifizierte Straße K 9 zu erreichen.

#### 1.2 Siedlungsentwicklung

Meiningsen wurde 1175 erstmalig urkundlich erwähnt und weist im Dorfzentrum um die Kirche sowie in der Twiete noch eine bedeutende Zahl an historischen, ortsbildprägenden Gebäuden auf. Die noch bestehenden, landwirtschaftlichen Hofstellen sind ringförmig um das Zentrum angesiedelt oder liegen im nahen Außenbereich.

Am 01.07.69 wurde Meiningsen im Rahmen der kommunalen Neugliederung zur Stadt Soest eingemeindet.

#### 1.3 Planungsrechtliche Grundlagen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Soest von 1976 macht bezüglich Meiningsen folgende Aussagen:

Meiningsen wird bis auf den Bereich "Hinter dem Schwarzen Felde" als Dorfgebiet ausgewiesen, der erstgenannte Siedlungsbereich gilt als allgemeines Wohngebiet. Das dörfliche Zentrum, Kirchstraße und angrenzende landwirtschaftliche Betriebe, gilt insgesamt als Denkmalbereich. Die evangelische Kirche St. Matthias ist als Baudenkmal ausgewiesen.

Die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 (2) Bundesbaugesetzbuch ist am 19.12.80 für Meiningsen festgelegt worden (siehe Anlage).

Für Meiningsen wurden des weiteren zwei Bebauungspläne aufgestellt. Der Bebauungsplan Nr. 1 trat am 22.12.83 in Kraft und umfaßt den südlichen Bereich des östlichen Teilabschnittes der Twiete (historisch), den Bereich hinter dem Schwarzen Felde und den Bereich zwischen Friedhof und Schützenhalle, parallel zur Schützenstraße.

Die Art der baulichen Nutzung ist als MD (Dorfgebiet mit gegliederter und eingeschränkter Nutzung gem. § 5 BauNVO in Verbindung mit den §§ 1 Abs. 4 und 1 Abs. 5 BauNVO festgelegt. Für die Gestaltung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde (1983) eine örtliche Bauvorschrift (Gestaltungssatzung) festgelegt.

Der Bebauungsplan Nr. 2 ist seit dem 26.07.85 in Kraft und umfaßt den Bereich zwischen Springstraße im Westen, Twiete im Süden, dem Gebiet der ehemaligen Schule und des Kirchplatzes (Grünsandsteinmauer) im Norden und der jüngeren Reihenhausbebauung im Osten.

Die Art der baulichen Nutzung ist als MD (Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO) festgelegt. Für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 besteht ebenfalls eine örtliche Gestaltungssatzung (12.06.84).

Eine Gestaltungssatzung gem. § 103 BauO NW wurde für die Bebauung am Ernst-Blumendeller-Weg (Flurstück 220, Flur 5) festgelegt (31.01.83).

#### 1.4 Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur

##### Tabelle 1

1967 = 326 Einwohner  
1969 = 356 Einwohner  
1979 = 354 Einwohner  
1986 = 340 Einwohner  
1987 = 366 Einwohner (VZ 1987)  
1989 = 423 Einwohner (Stadt Soest)

Die Bevölkerungsentwicklung ist durch starke Wanderungsgewinne gekennzeichnet. Diese Tendenz wird in den nächsten Jahren anhalten, da mehrere Baugrundstücke zur Verfügung stehen.

Tabelle 2

	Stadt Soest		Meiningsen	
	Anz.	%	Anz.	%
unter 6 Jahren	2.529	6,3	23	6,6
6 bis unter 18 Jahren	5.185	12,9	60	17,1
18 bis unter 45 Jahren	16.010	39,8	148	42,2
45 bis unter 60 Jahren	7.620	19,0	71	20,2
60 und mehr Jahre	8.863	22,0	49	14,0

Quelle: Volkszählung Mai 1987

Die Altersstruktur weist für Meiningsen im Vergleich zur Gesamtgemeinde eine jüngere Bevölkerung auf, eine Tendenz, die auch in anderen Dörfern der Stadt Soest erkennbar ist. Überalterungstendenzen der Bevölkerung bestehen daher nicht.

## 2. Bestandsplan

### 2.1 Wirtschafts- und Erwerbsstruktur

An Gewerbebetrieben bestehen in Meiningsen ein Fuhrunternehmen mit Werkstatt, eine Schlosserei und Gartenbaubetrieb, die nur eine geringe Zahl an Erwerbstätigen beschäftigen. Des weiteren sind ca. 9 Erwerbstätige im Bereich der Land- und Forstwirtschaft tätig, so daß ca. 80 % der Erwerbstätigen in Meiningsen insgesamt außerhalb des Ortes beschäftigt sind.

Tabelle 3

	Stadt Soest		Meiningsen	
	Anz.	%	Anz.	%
Erwerbstätige insge.	14.614	36,3	102	40,5
Erwerbstätige in Wirtschaftsbereichen	16.111	100	153	100
Land-/Forstwirtschaft, Fischerei	454	2,8	9	6,3
Produzierendes Gewerbe	5.127	31,8	62	43,4
Handel/Verkehr/Nachrichten	3.051	18,9	28	19,6
Übrige Wirtschaftsbereiche	7.479	46,4	44	31,0
=====				
Erwerbstätige und Stellung	16.111	100	123	100
Selbständige, mit Farn. Ang.	1.627	10,1	14	9,8
Beamte/Richter /So Id. /Ang.	5.049	56,2	55	38,5
Arbeiter/Azubis	5.435	33,7	74	51,8

Quelle: Volkszählung Mai 1987

Der Anteil der im produzierenden Gewerbe Erwerbstätigen liegt in Meiningsen nur 43,4 % höher als in der Gesamtgemeinde Soest. Entsprechend höher liegt auch der Anteil der Arbeiter (51,8 %).

## 2.2 Situation und Entwicklungstendenzen der Landwirtschaft

Innerhalb des Untersuchungsgebietes finden sich heute noch 6 landwirtschaftliche Hofstellen (siehe Bestandsplan).

Um die derzeitige Situation und die voraussichtliche Entwicklung dieser Betriebe genauer einschätzen zu können, wurden mit den jeweils zuständigen Ortslandwirten und der Landwirtschaftskammer Westf.-Lippe persönliche Gespräche geführt.

Von den 6 Betrieben werden 5 Betriebe als Haupterwerbsbetriebe und einer im Nebenerwerb bewirtschaftet. 2 Betriebe haben ihre Acker- und Weideflächen wie Teile der Gebäude verpachtet. Die meisten Betriebe haben eine LF von durchschnittlich 29,3 ha und sind relativ flächenarm. Die Betriebe werden überwiegend als landwirtschaftliche Gemischtbetriebe geführt.

Auf absehbare Zeit werden aus sehr unterschiedlichen Gründen voraussichtlich noch 3 Betriebe als Vollerwerbsbetriebe verbleiben. Die Entwicklung der Nebenerwerbslandwirtschaft ist zur Zeit nicht absehbar.

Die Standortsituation in der bebauten Ortslage wirkt für die Landwirte wegen ihrer randlichen Lage keine besonderen Probleme auf. Räumliche Erweiterungsmöglichkeiten bestehen für alle Vollerwerbsbetriebe.

Der bauliche Zustand der Wirtschaftsgebäude ist als gut zu bezeichnen. Die Hofflächen sind zur Zeit räumlich ausreichend, Immissionskonflikte wurden nicht angeführt.

Allerdings sind innerhalb von 3 Hofanlagen Nebengebäude, hier Backhäuser, die nicht genutzt werden, in einem zum Teil schlechten baulichen Zustand. Aufgrund der ortsbildprägenden und historischen Bedeutung der Gebäude haben bereits Beratungsgespräche zu möglichen Neu- bzw. Umnutzung und Renovierung der Gebäude mit den Eigentümern stattgefunden.

Zusammenfassend zeigt sich, daß trotz des Auslaufens weiterer Betriebe in den nächsten Jahren, die Landwirtschaft einen elementaren Bestandteil im



nördlichen und zentrumsnahen Dorf, im Gegensatz zum südlichen eher durch Neubauten bestimmten Teil, darstellt.

Kleine bauliche Maßnahmen im Rahmen der Dorferneuerung wurden bereits diskutiert und stützen sich auf die Mitwirkungsbereitschaft der Landwirte.

### 2.3 Ortsbild

Das zum ersten Mal 1175 urkundlich erwähnte Dorf Meiningsen hat seinen Charakter wie aus dem Kataster ersichtlich wird, nur unwesentlich in der südlichen Ortslage verändert.

Der Dorfkern mit Kirche und der randlicher Bebauung sowie die Lage der landwirtschaftlichen Betriebe ist noch heute deutlich ablesbar.

Die jüngere Siedlungsentwicklung hat sich zwischen Dorfkern und Friedhof vollzogen. Trotz der Lückenbebauung im Nordosten des Dorfes bleibt der dörfliche Charakter mit Obstwiesen und Nutzgärten erhalten. Die jüngere Einzelhausbebauung entlang des Ernst-Blumendeller-Weges und Hinter dem Schwarzen Felde (alte Flurbezeichnung) wird in den nächsten Jahren durch eine dorfgerichte Straßengestaltung in das Dorfbild eingebunden sein.

#### 2.3.1 Kirchstraße

Die Kirchstraße stellt in Meiningsen eine besondere städtebauliche Situation dar. Die abknickende Durchgangsstraße bildet im Kurvenbereich eine platzartige Freifläche aus, die durch die Gebäude der ehemaligen Schule, die Kirche, die Gaststätte und das ehemalige Küsterhaus eingerahmt ist und hier den dörflichen Mittelpunkt kennzeichnet. Ein schmaler Fußweg bietet eine direkte Verbindung vom Dorfplatz zur Springstraße.

Zum Teil instandgesetzte Grünsandsteinmauern grenzen die öffentlichen von den privaten Flächen ab. Sie sind aus städtebaulichen und ökologischen Gründen ein wesentlicher Bestandteil des historischen Ortskerns.

Die unterschiedlich breite Fahrbahn der Kirchstraße ist zum Teil bis an die Gebäudefassaden asphaltiert. Der gesamte Dorfplatz stellt eine übermäßig versiegelte Fläche mit einer ungeordneten Stellplatzsituation dar.

Weiteres Charakteristikum der Kirchstraße sind die Seitenbereiche zwischen Fahrbahn und Gebäuden. Eigentumsmäßig gehören diese Flächen teilweise zum öffentlichen Straßenraum, teilweise zu den Privatgrundstücken. Diese Seitenbereiche der Kirchstraße sind zum Teil Wirtschafts- oder

Stellplatzflächen und sind entsprechend durchgängig asphaltiert. Für die Anlieger spielen dabei praktische Gesichtspunkte eine wesentliche Rolle; die Asphaltflächen lassen sich besser sauber halten, Grünflächen bedürfen dagegen aufmerksamer Pflege. Wesentliche Aufgabe der Dorferneuerungsplanung ist daher die Neugestaltung der Seitenbereiche und eine weitestmögliche Entsiegelung von Teilflächen. Darauf soll im Kapitel "Maßnahmenplan" eingegangen werden.

Die Straßenrandbebauung weist in der Kirchstraße eine Vielzahl älterer ortsbildprägender Gebäude auf: z.B. Küsterhaus (Kirchstraße 3), Wohnhaus (Kirchstraße 1).

Desweiteren hat das Westf. Amt für Denkmalpflege in seinem "Verzeichnis des denkmalwerten Kulturgutes in der Stadt Soest" (August 1986), Gebäude wie die Gaststätte (Kirchstraße 11 bis 13), das Pastorat (Kirchstraße 2), ein Stallgebäude (Kirchstraße 12) und ein Wohnhaus (Kirchstraße 10) benannt.

Durch An- und Umbauten sowie Renovierungsmaßnahmen ist jedoch der Charakter vieler Gebäude verloren gegangen. Die im Kataster enthaltenen Gebäude sind in Fachwerk hergestellt, die Ende des letzten und Anfang dieses Jahrhunderts errichteten Gebäude sind überwiegend aus Ziegelmauerwerk.

Beeinträchtigt wird das Ortsbild insbesondere durch unangemessene Renovierungsarbeiten. Hierzu zählen insbesondere:

- ursprünglich verbretterte Giebel sind mit Eternit- oder Blechplatten versehen worden.
- Fenster und Türen stehen in Proportion und Material nicht mehr in Einklang mit der Gesamtfassade. Die ursprüngliche Sprossenaufteilung ist nur noch selten zu finden.
- Fachwerk wurde an den schadhafte Stellen unsachgemäß durch einen Betonsockel ersetzt oder durch Keramikfliesen verblendet. Aufgetragene Farbanstriche täuschen auch hier nicht über eine notwendige Fassadengestaltung hinweg (Gaststätte).

Eine höhere Sensibilität für die Belange des Ortsbildes ist aber bei jüngeren Renovierungsmaßnahmen erkennbar. Die Instandsetzung des Pastorats (Kirchstraße 2) und des Stallgebäudes (Kirchstraße 12) ist als gelungen zu bezeichnen.

Für das ehemalige Schulgebäude, das um die Jahrhundertwende als Ziegelbau erstellt wurde und im Besitz der Stadt Soest ist, ist in diesem Jahr eine Fassadenrenovierung geplant (Fenster, Anstrich).

Die Gaststätte (Kirchstr. 11 bis 13) ist in einem schlechten baulichen Zustand. Zur Straßenseite hin wurden schadhafte Fachwerkständer durch Beton ersetzt, verputzt und mit "Pseudo-Fachwerk" neu gestrichen. An einigen Stellen löst sich der Putz aus den Gefachen und die Ziegelsteinfüllung tritt zu Tage. Im nebenstehenden Gebäudeabschnitt war früher ein Lebensmittelgeschäft untergebracht, heute dient es der Wohnnutzung. Auch hier sind Renovierungsmaßnahmen dringend angeraten.

Die rückwärtige Gebäudeseite ist vom Kirchplatz aus einsehbar, auch hier weist die Ziegelsteinfassade Mängel auf. Beratungsgespräche mit dem Eigentümer haben bereits stattgefunden, Renovierungswünsche wurden wegen der zu erwartenden hohen Kosten allerdings zur Zeit nicht geäußert.

Das Küsterhaus der Evgl. Kirchengemeinde (Kirchstr. 3), das ebenfalls an den Dorfplatzbereich angrenzt, hat einen geringeren Renovierungsbedarf: Die Gefache der Fassade benötigen einen neuen Anstrich, insbesondere die rückwärtige Seite, die auch von der Kirchstraße aus einsehbar ist. Die Giebelflächen müssen von Blechplatten befreit werden und in den ursprünglichen Fachwerkzustand zurückgeführt werden. Positive Gespräche über Zuwendungswürdigkeit des Gebäudes aus Mittel der Dorferneuerung haben bereits mit dem Amt für Agrarordnung stattgefunden.

### 2.3.2 Twiete

Der Straßenzug ist durch die Schützenstraße (K 9) in einen westlichen und einen östlichen Teilabschnitt gegliedert.

Der westliche Teil des asphaltierten Straßenzuges wird beidseitig durch offene und begrünte Randstreifen sowie in Teilbereichen durch Grünsandsteinmauern eingefasst.

Der Straßenbelag ist zur Zeit, nach dem Bau des Kanals nur provisorisch, der angepaßte Straßenquerschnitt und die seitlich unversiegelten Randstreifen sind vorbildlich für eine dorfgerichte Straßengestaltung.

Für den Ausbau des westlichen Teilabschnittes und die Kleine Gasse werden in 1991 Haushaltsmittel zur Verfügung gestellt.

Der östliche Teilabschnitt der Twiete wird rechtsseitig durch eine dichte, giebelständige Bebauung, die Ende des 19. Jahrhunderts entstanden ist und linksseitig durch 2-geschossige Mehrfamilienhäuser aus den 80er Jahren begrenzt. Die Ensemblewirkung der ortsbildprägenden, historischen Gebäude wird durch die gegenüberliegende, moderne Bebauung stark beeinträchtigt und gestört. Dieser städtebaulich unharmonische Bereich wird durch den hohen Versiegelungsgrad in den öffentlichen und privaten Flächen zusätzlich verstärkt. Der Bedarf an privaten Stellplatzflächen hat das dörfliche Grün in diesem Teilabschnitt ganz und gar zurückgedrängt.

Im weiteren Verlauf des genannten Teilabschnitts der Twiete befindet sich die Hofstelle eines Haupterwerbsbetriebes, der den versiegelten Straßebereich in seiner ganzen Breite zum Rangieren der landwirtschaftlichen Geräte oder auch zeitweise als Stellplatzfläche in Anspruch nimmt.

Die Gebäude der landwirtschaftlichen Hofstelle sind in einem gutem Zustand, Erweiterungsbauten sind zur Zeit nicht geplant.

Der weitere Straßenverlauf bis zum Kreuzungspunkt Schützenstraße (K 9) weist dagegen beidseitig unbefestigte, begrünte Randstreifen auf. Ökologisch besonders wertvoll ist ein Wildkräuterstreifen, der zur ganzen Entfaltung kommt, da er nur extensiv gepflegt wird.

Zur Einfriedigung einer privaten Fläche wurde eine Grünsandstein-/Trockenmauer als Stützmauer aufgeschichtet. Sie bietet heute schon einen attraktiven Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Für den dorfgerechten Ausbau des östlichen Teilabschnittes der Twiete sind für 1990 Haushaltsmittel zur Verfügung gestellt worden.

### 2.3.3 Jüngere Siedlungsgebiete

Die Siedlungsentwicklung seit Beginn dieses Jahrhunderts vollzog sich überwiegend entlang der schon im Kataster bestehenden Straßen. Zunächst schließt im nördlich gelegenen Teil der Twiete und im Bereich der Kleinen Gasse eine lockere Lückenbebauung den Straßenzug, dabei sind großzügige Vorgärten und rückwärtige Grünflächen, die in die dörflichen Wiesen- und Weideflächen übergehen, typisch.

Im südlich gelegenen Dorfbereich wurden 2 neue Siedlungsgebiete geschaffen: Zunächst zwischen der Springstraße und der Schützenstraße, am Ernst-

Blumendeller-Weg, dann zwischen Twiete und Hesweg (K5), Hinter dem Schwarzen Felde. Die örtliche Abrundung zwischen Ortskern und Friedhof paßt sich somit an die bestehende Siedlungsstruktur an. Die Bebauung am Ernst-Blumendeller-Weg grenzt nach Südwesten an den ökologisch wertvollen Hohlweg, der einen natürlichen Ortsrandabschluß bildet.

Der jüngeren Bebauung Hinter dem Schwarzen Felde fehlt ein Ortsrandabschluß im östlichen Bereich.

## 2.4 Nutzungsstruktur

### 2.4.1 Öffentliche Infrastruktur

Im Untersuchungsgebiet sind die gewachsenen, historischen Funktionsbereiche vom Ortskern zur Peripherie hin noch erkennbar:

im Zentrum: die Kirche, das Schulgebäude, das Küsterhaus, das Feuerwehrgerätehaus, die Gaststätte, das Pastorat und der Ballspielplatz; in Form einer lockeren Ringbebauung die umgebenden landwirtschaftl. Hofstellen; am Rande des Dorfgebietes die jüngeren Siedlungsgebiete. Im ehemaligen Schulgebäude befinden sich neben einer Wohnung zwei Gemeinschaftsräume, die von den örtlichen Vereinen und Gruppen genutzt werden. Küsterhaus und Pastorat dienen ausschließlich der Wohnnutzung.

Die Gaststätte in der Kirchstraße ist unregelmäßig für wenige Stunden geöffnet. Die kleinen Räumlichkeiten bieten nur wenigen Personen Platz. Familienfeiern und Vereinsfeste finden daher in der Gaststätte Kessel in der Kleinen Gasse statt.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf befindet sich ein Ballspielplatz und ein Kinderspielplatz. An der angrenzend verlaufenden Sandsteinmauer steht ein kleines, renovierungsbedürftiges Grünsandsteingebäude. Das ehemalige Backhaus hat heute keine Funktion mehr.

Im südl. Dorfbereich liegen der Friedhof mit Leichenhalle und die Schützenhalle. Sie bilden mit ihren Grünanlagen den südl. Ortsrandabschluß.

### 2.4.2 Landwirtschaft

In den umliegenden Hofstellen sind Gebäudeteile untergenutzt oder stehen leer. Die Instandsetzung und Erhaltung der ortsbildprägenden Bausubstanz ist nur durch eine neue Nutzung auf Dauer gewährleistet.

Der Hof in der Schützenstr. 9 wird nicht mehr bewirtschaftet, der Wohnteil allerdings noch genutzt. Die Nebengebäude sollen nach Möglichkeit wieder eine neue Funktion bekommen.

Zur Hofstelle in der Springstr. 10 gehört ebenfalls ein dringend renovierungsbedürftiges Nebengebäude. Beratungsgespräche mit dem Amt für Agrarordnung ergaben, daß eine Förderung für diesen Gebäudekomplex in 1991 gewährleistet ist. Das benachbarte Nebengebäude wurde vor einigen Jahren auch mit Mitteln der Dorferneuerung vorbildlich renoviert und dient als Lagerraum.

In der Springstr. 2 wurde ebenfalls der landwirtschaftl. Betrieb eingestellt. Wohnteile werden nach wie vor genutzt, ein Teil der Nebengebäude zur Pferdehaltung verwendet. Für die Umnutzung des gegenüberstehenden Backsteingebäudes (ehemals Wagenremise) in ein Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten, wurde jetzt ein Bauantrag vorgelegt. Bedenken wegen evtl. auftretender Immissionsbelastungen durch Tierhaltung des benachbarten Haupterwerbsbetriebes, wurden durch ein Gutachten (VDI-Richtlinie 3471) rechtlich ausgeräumt. Die angestrebten, baulichen Veränderungen von sechs Wohneinheiten lassen dagegen einen erheblichen Eingriff in das städtebauliche Gesamtgefüge erwarten. Eine abschließende Entscheidung zum Bauantrag steht noch aus.

Auf den Hofstellen Kirchstr. 7 und Springstr. 8 stehen zwei funktionslose Backhäuser, dabei ist das Erstgenannte aus Grünsandstein Erbaute bereits sehr baufällig, während das Letztgenannte, um 1899 entstandene Backsteingebäude, mit geringerem Aufwand (Dachziegel, Grünsandstein-sockel freilegen, Fenster) instandzusetzen ist. Beratungsgespräche mit dem Amt für Agrarordnung ergaben, daß eine Zuwendungswürdigkeit in beiden Fällen besteht.

Das Backhaus auf der Hofstelle Risikenweg 2 weist ebenfalls bauliche Mängel auf. In der Dorferneuerungsbedürftigkeitsanalyse (GfL) wird das Gebäude als "ortsbildprägend" bezeichnet, so daß auch hier mit Dorferneuerungszuschüssen zu rechnen ist. Renovierungsmaßnahmen streben die Eigentümer z. Z. nicht an. Das Wohngebäude der ehemaligen Hofstelle wird weiterhin genutzt. Zwei Nebengebäude sind an einen landwirtschaftlichen Betrieb verpachtet. In einem Backsteingebäude aus der Jahrhundertwende ist u. a. eine private Werkstatt für Sportwagen untergebracht. Neben dem leerstehenden Bau befinden sich die Gebäude in gutem baulichen Zustand.

Insgesamt muß aufgrund der o. g. landwirtschaftl. Situation mit einer Zunahme der Leerstände und Unternutzungen und damit verbunden auch in Zukunft mit dem Verfall von Gebäuden gerechnet werden.

#### 2.4.3 Gewerbe

In Meiningsen sind drei gewerbliche Betriebe angesiedelt. Am westl. Ortsrand hat sich auf einer ehemaligen landwirtschaftl. Hofstelle eine Speditionsfirma und Werkstatt niedergelassen. Der Betrieb liegt außerhalb der Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 (2) BBauGB, ebenso wie der Gartenbaubetrieb in der südl. Ortslage. Unmittelbar an der Schützenstraße ist in einem Backsteingebäude eine Schmiede/Schlosserei untergebracht.

#### 2.5 Dorfökologie

##### 2.5.1 Landschaftsbild und Ortsrand

Meiningsen liegt ca. 3 km südwestl. von Soest, unmittelbar südl. der Bundesautobahn A 44. Der Ort geht an allen Seiten in die "freie" Landschaft über, die überwiegend landwirtschaftl. genutzt wird. Im Südwesten des Dorfes ist der "Sauerweg" als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen (04.12.84). Der Hohlweg weist eine große Vielfalt an Pflanzen- und Tiergesellschaften auf und hat Bedeutung als Refugialbiotop.

Mit Ausnahme des jüngeren Siedlungsgebietes "Hinter dem schwarzen Felde" bilden Wiesen- und Weideflächen, Obstbaumwiesen und Baum- und Gehölzgruppen einen vielfältigen Übergang zur Landschaft. Die Ortsrandgestaltung sollte in ihrer jetzigen Form erhalten und um eine Begrünung im östl. Teil ergänzt werden.

##### 2.5.2 Grün- und Freiflächenstruktur

Zu den innerörtlichen Grün- und Freiflächen zählen: Plätze, Wege, Straßenseitenräume, Vorhöfe, Wiesen, Gärten und die öffentl. Grünflächen des Dorfes.

Charakteristisch im Dorf ist der hohe Anteil der privaten Grün- und Freiflächen gegenüber den öffentl. Flächen.

Wesentliche Eingriffe in den ehemaligen dörfli. Naturhaushalt sind u. a. durch wirtschaftl. und technische Veränderungen und Vereinfachungen

(Intensivierung der maschinellen Pflege, Viehintensivhaltung) und durch ein verändertes Naturbewußtsein (Sauberkeitsbedürfnis, Pflegeleichtigkeit, Zeitersparnis) sowie durch städtisch orientierte Vorbilder unübersehbar.

- Gehölze, Bäume, Hecken

Der alte Laubbaumbestand wirkt im besiedelten Raum nicht nur regulierend auf das Kleinklima und reinigt die Luft durch Bindung von Staub, sondern stellt entlang der Straßen und Wege, an den Wetterseiten der Höfe und als Solitäre auf Hofflächen ein bedeutendes ortstypisches Element dar.

Ein reicher Baumbestand, insbesondere Eichen, Buchen und Kastanien befindet sich auf dem Kirchplatz im Dorfkern, entlang der Zufahrt zum nordwestl. gelegenen Gehöft und in dessen Umgebung. Trotz aufwendiger Pflegemaßnahmen sind diese Bestände unbedingt zu erhalten.

Standortfremde Gehölze wie Koniferen (Fichte) sind dagegen eher in den jüngeren Siedlungsgebieten gepflanzt worden.

Charakteristisch für dörfll. Einfriedigungen sind Weißdorn-, Holunder- und Ligusterhecken. Insbesondere als Einfriedigungen der alten Hofstellen oder Weideflächen sind sie auch häufig in Verbindung mit Grünsandsteinmauern zu finden.

Am westl. Ortsrand werden beispielsweise Obstwiesen und Weiden vorbildhaft durch lange Heckenzüge eingerahmt, kleinere Heckeneinfriedigungen findet man hier und da auch im Dorfzentrum. Die freiwachsenden Hecken z. B. Heckenrose, Berberitze, Feldahorn, Schneeball, Heckenkirsche, Spierstrauch bieten einen idealen Lebensraum für Vögel, Kleintiere und Insekten. Hecken stellen Nahrung, Schutz und Nistraum zur Verfügung und verursachen nur wenig Arbeit.

In den jüngeren Siedlungsgebieten ist die Hecke als Element der Einfriedigung von Gärten fast ganz verlorengegangen.

- Wiesen, Weiden, Obstwiesen

In Meiningsen findet man Wiesen und Weiden meist in der randl. Ortslage (Ausnahme: Wiese zwischen Schützenstraße und östl. Teilabschnitt der Twiete). Dieses nicht intensiv gepflegte Grünland stellt abhängig von der Bewirtschaftungsintensität (z. B. reichlich Nährstoffzufuhr, Viehbesatz etc.), eine unterschiedliche Biotop- und Artenvielfalt dar.



Insbesondere die Verbindung von Obstwiesen, Hecken und Trockenmauern, die wir im westl. Ortsrandbereich finden, übernimmt die wichtige Funktion der Biotopvernetzung.

Obstbäume bieten u. a. höhlenbrütenden Vogelarten Brutplätze und Nahrungsflächen und sind eine wichtige Bienenweide. Außerdem sind die Stämme Wuchsort für Flechten, die als Bioindikator für die Umweltbelastung dienen können. Sie haben außerdem kulturhistorische und dorfbildprägende Bedeutung. Durch die Ausweisung als potentiell Bau land aber auch durch die Vernachlässigung der Pflege durch die Besitzer sind sie in ihrem Bestand stark gefährdet (Rote Liste). Bei Nachpflanzungen werden an Stelle der alten Hochstamm-Sorten kleinwüchsige Sorten mit geringerem ökologischen Wert verwendet.

#### - Dörfliche Nutzgärten

Der typischen Bauerngarten, der zur Selbstversorgung mit Kräutern, Gewürzen und Gemüse diente, ist durch die Verstädterung und durch die veränderte Einstellung zum Garten nur noch sehr selten zu finden. Bei Neuanpflanzung soll nach Möglichkeit auf einheimische Gehölze wie z. B. Weißdorn, Hasel, Hainbuche und Holunder sowie auf Stauden wie beispielsweise Fingerhut und Königskerze zurückgegriffen werden. Bäuerliche Nutzgärten werden heute noch teilweise im Zusammenhang mit ehemaligen und auch aktiven landwirtschaftl. Hofstellen gepflegt. Im Gegensatz zu den neuen Siedlungsgebieten im südl. Ortsteil, steht hier ausreichende private Grünfläche zur Verfügung.

#### - Grünsandsteinmauern

Wie in vielen anderen Dörfern der Stadt Soest bestimmen die locker aufgeschichteten Mauern aus Grünsandstein - manchmal mit magerem Kalkmörtel verbunden - das Ortsbild. Ein Großteil der alten Mauern ist inzwischen verschwunden. Häufig wurden die "lebendigen Mauern" durch Betonbauwerk, Zäune oder Fichtenanpflanzungen ersetzt. Natursteinmauern sind ein wertvoller Lebensraum für Pflanzen und Tiere und können als Lebensbereiche ebenso wie Teiche, Hecken oder Blumenwiesen zur Belebung von Gärten und Ortsbilder beitragen. Aufgeschichtete Steine und ihre Zwischenräume bieten vielen Pflanzen und Tieren günstige Lebensbedingungen. Typische Mauerpflanzen, wie z. B. der Mauerpfeffer, Mauerfarn oder das Zimbelkraut, zeichnen sich durch besondere Anspruchslosigkeit aus und können sich selbst in kleinsten Ritzen ansiedeln. Da sie im übrigen Gartenbereich gegenüber anspruchsvolleren, stark wachsenden Pflanzenarten kaum eine Chance haben, ist für sie die Mauer ein "Überlebensraum".

Tiere wie Laufkäfer, Kröten, Frösche und Spitzmäuse, die sich in den vielen Hohlräumen und Ritzen aufhalten, dienen als natürliche "Schädlingsbekämpfer" und tragen zur Stabilität des biologischen Gleichgewichts im Garten bei.

In Meiningsen rahmen Grünsandsteinmauern den gesamten Kirch- und Schulhofbereich ein. Mit Ausnahme eines Teilabschnittes hinter der ehemaligen Schule, befindet sich die Grünsandsteinmauer in einem guten baulichen Zustand. Flechten und Moose haben sich auf dem Sattel der Grünsandsteinmauer angesiedelt.

Die Gemeinbedarfsfläche mit dem dazugehörigen Pastoratsgebäude und den Spielanlagen, wird ebenfalls durch eine Grünsandsteinmauer eingefriedet.

Im westl. Teilbereich der Twiete wird die öffentl. Fläche durch Grünsandsteinmauern beidseitig abgegrenzt. Dabei handelt es sich um Stützmauern, die über die privaten Gärten hinaus eine vielfältige Fauna aufweisen. Bei der Ausführung des Straßenausbaues soll daher der Schutz dieser gewachsenen Lebensräume unbedingt berücksichtigt werden.

Im östl. Teilabschnitt der Twiete wurde in jüngster Zeit eine Trockenmauer als Einfriedigung locker aufgeschichtet. Sie hat nicht nur eine bedeutende ortsbildprägende Funktion, sondern ist auch ein idealer Lebensraum für Fauna und Flora, da ausschließlich erdiges Material als Bindemittel verwendet wurde.

Auch in der westl. Ortslage, in der drei landwirtschaftl. oder ehemals landwirtschaftl. genutzte Hofstellen liegen, sind Teilabschnitte mit Grünsandsteinmauern eingefriedet. Bis auf den verbliebenen, renovierungsbedürftigen Mauerabschnitt am Teich (Springstr.10) befinden sie sich in gutem baulichen Zustand.

- Randstreifen und -säume

Die dörfll. Randstreifen und -säume übernehmen als lineare Zonen an Straßen, Wegen, Zäunen, Mauern und Hecken eine wichtige Funktion zur Biotopvernetzung.

Im Untersuchungsgebiet treten sie allerdings zum Teil nur "inselartig" auf, u. a.:

- im westl. und oberen, östlichen Teilabschnitt der Twiete,

- entlang des Deiweges und
- in Teilabschnitten des Hohlweges (Springstraße).

Diese Wiesengesellschaft, Magerrasen und Hochstaudenfluren dürfen nur extensiv gepflegt werden, d. h. max. zwei Schnitte pro Jahr, da nur das Abwarten der abgeschlossenen Grasblüte das Überleben dieser Saumbiotope gewährleistet. Übrigens: Das Landschaftsgesetz NW verbietet in § 64 das Abbrennen dieser Flächen, den Einsatz chemischer Mittel und deren Vernichtung. Besondere Gefährdung dieser Gesellschaften liegen häufig

- in der Verbreiterung von Straßen und Wegen,
- im Einsatz von Wuchshemmern und Herbiziden,
- durch zu frühe und mehrmals durchgeführte Mahd und
- in der Anreicherung von Stickstoffdünger, Abgasen, Staub, Reifenabrieb und Streusalz (Nährstoffanreicherung).
- Gewässerflächen

An stehenden Gewässern bestehen in Meiningsen heute noch drei Teiche und ein Quellbrunnen, die in der Feuchtbiotopkartierung (Lehnert, 1985) wie folgt beschrieben worden sind:

\* Chrismann'scher Weiher (Springstr. 10):

Der Weiher auf dem Hofgelände ist rundum steil mit Steinen ausgebaut. Im Norden ragt ein Einleitungsrohr in den Weiher. Die Wasserfläche wird intensiv beschattet. Grundwasser, Zufluß und Regenwasser bringen eine ganzjährige Wasserführung.

Maßnahme: Die Müllablagerungen am Gewässerboden sollen entfernt und der Goldfischbesatz abgefischt werden. Der Weiher gilt als erhaltenswert.

\* Quellbrunnen an der Springstraße/Riskenweg:

Der verschlossene Brunnen mit Quelle ist abgedeckt und durch Bewuchs nur schwer zugänglich. Maßnahme: Die Öffnung des Brunnens wäre überlegenswert. Die Prüfung der Wasserqualität steht noch aus.

\* Hofteich an der Schützenstraße 9:

Der an die Hoffläche angrenzende Quellteich wird außerdem durch Oberflächenwasser gespeist. Der Uferbereich ist flach und ist von Kopfwiden umstanden. Überdüngung, Landwirtschaftsabwasser und

Verlandung gefährden das Gewässer.

An Renaturierungsmaßnahmen ist der Eigentümer interessiert.

\* Quellteich Blumendeller (Kirchstr. 7 a):

Der Teich ist besonders schön und naturnah gestaltet, er ist umgeben von einem Röhrichtgürtel. Abfluß- und Quellwasser lassen eine ganzjährige Wasserführung zu. Gefährdet wird das Gewässer allerdings durch einen starken Fischbesatz, der abgefangen werden sollte. Der Teich gilt als unbedingt erhaltenswert.

- Hof- und Platzflächen

Der Kirchplatz und der ehemalige Schulhof bestimmen den unverwechselbaren Ausdruck des Dorfes. Diese Platzflächen bilden die dörfliche Mitte Meiningsens. Die Bedeutung des ruhenden und fahrenden Verkehrs hat eine übermäßige Versiegelung vor den Wohnhäusern und auf den Hofflächen zur Folge. Ersatzweise wurden bepflanzte Blumenkübel aufgestellt.

Die zahlreich noch vorhandenen Hofbereiche sind durch verschiedene Pflasterbeläge oder durch Asphalt versiegelt. Nur ein landwirtschaftlicher Betrieb hat bisher darauf verzichtet - der Hof hat als Befestigung eine wassergebundene Decke.

Zusammenfassend kann die ökologische Bestandsaufnahme wie folgt beschrieben werden:

- Biotopvernetzungsstrukturen durch Mauern, Hecken, Obstwiesen und Teiche sind insbesondere im westlichen Dorfgebiet vorhanden. Der Hohlweg (Springstraße) mit seinem dichten und vielfältigen Gehölzbestand übernimmt eine wesentliche ökologische Funktion.
- Kleinflächige Biotope, z. B. Mauerbewuchs, Säume an Wegen und Straßen sowie Hecken sind im Dorfzentrum häufig nur als Fragmente vorhanden.
- Der überwiegende Teil der Biotoptypen wie Gärten, Obstwiesen und Wirtschaftsgrünland sind anthropogen bestimmt und zeigen daher eine geringere qualitative und weniger vielfältige Ausstattung.
- Ungenutzte Flächen, Lagerplätze im Hofbereich für Spontanvegetation oder Brachflächen sind kaum vorhanden.

## 2.6 Verkehrsflächen

Neben den bereits beschriebenen dorftypischen Straßenzügen (Kirchstraße und Twiete), gehören die Schützenstraße (K 9) und der Hesweg bzw. Grüner Weg (K 5) als übergeordnete, klassifizierte Straßen zu den bedeutenden Verkehrsflächen.

Die Schützenstraße mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m, ist beidseitig vom nördlichen Ortseingang bis zum Kreuzungspunkt Hesweg mit Fußwegen ausgebaut. Der Ausbau hat die Ortsdurchfahrt durch Breite, zügigen Verlauf und Verzicht auf Verchwenkungen, zu einer Rennstrecke werden lassen. Gehölz- und Baumpflanzungen vom nördlichen Ortseingang bis zum Denkmal bzw. auch auf der Höhe hinter dem schwarzen Felde können bei einer Sichtbreite von mehr als 10 m nicht mehr als optische Verengung wirken. Geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen sind von daher insbesondere im nördlichen Teilabschnitt der Schützenstraße angeraten.

Der südliche Teilabschnitt der Schützenstraße ist in Folge der abknickenden Vorfahrt in Richtung Hewingsen bzw. der Kreuzung zweier Kreisstraße und zweier Dorfstraßen durch angepaßtes Fahrverhalten charakterisiert.

Die Anordnung der Haltestellen für den ÖPNV ist hier nicht zufriedenstellend gelöst. Die Haltestelle für die Linie 530 und 531 liegt im unmittelbaren Kreuzungsbereich. Sie stellt daher eine potentielle Verkehrsgefährdung dar. In diesem Falle sollte die vorhandene Haltestelle Kreuzungspunkt Springstraße/Grüner Weg mitbenutzt werden. Dort soll außerdem ein Wartehaus (für Personen, evtl. Fahrräder) errichtet werden.

## 2.6 Verkehrsflächen

Das Fahrtenangebot durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist für Meiningsen werktags in ausreichendem Maße gegeben (montags - freitags 14 mal täglich, samstags 11 mal, sonntags 3 mal), an Sonn- und Feiertagen dagegen bestehen zu wenig Anbindungen.

## 3. Maßnahmenplan

Nachfolgend werden in Form einer Maßnahmenübersicht die Planungsvorstellungen des Dorfentwicklungskonzeptes zusammengefaßt.

Es wird dabei zwischen öffentlichen und privaten Maßnahmen unterschieden. Ja nach Art der Maßnahme können sie auch von Vereinsgruppen durchgeführt werden.

Maßnahmenvorschläge, die sich auf Um- bzw. Neunutzungen von Gebäuden beziehen, z.B. Wohnen oder Gewerbe, müssen für den individuellen Fall, um Nutzungskonflikte zu vermeiden, zum entsprechenden Zeitpunkt (nach Einwilligung der Eigentümer) zusätzlich geprüft werden.

### 3.1 Nutzungen

Im privaten Bereich werden für folgende Gebäude Umnutzungen vorgeschlagen:

- Die Nebengebäude, die ehemals als landwirtschaftliche Gebäude des Hofes in der Schützenstraße 9 genutzt wurden, stehen nach Betriebsaufgabe zur Zeit weitgehend leer. Das große Raumangebot und die dreiseitige Anordnung der Gebäude um die Hoffläche, geben den typisch bäuerlichen Hofcharakter unserer Region wieder. Der Verlust von Gebäudeteilen durch langfristigen Leerstand kann den raumwirksamen Charakter der Hofanlage zerstören.

Neben der wünschenswerten Umnutzung (z.B. gewerbliche Nutzung) sind kleinere Renovierungsarbeiten angeraten:

- \* Öffnen der vermauerten Fenster und Tore und
- \* Neugestaltung der Hoffläche mit Rücknahme der versiegelten Fläche und Anlage einer wassergebundenen Fläche

Aufgrund des relativ guten Unterhaltungszustandes der Gebäude ist eine Umnutzung auch unter finanziellen Aspekten realistisch.

- Gebäudeteile auf der ehemaligen Hofstelle in der Springstraße 2 sind ebenfalls untergenutzt und zum Teil renovierungsbedürftig (z.B. das Backhaus). Die Erhaltung der Gesamtanlage wäre aufgrund der städtebaulichen Bedeutung der Einzelhoflage (Vierseithof) wünschenswert.

Im einzelnen wird vorgeschlagen:

- \* Sanierung und Durchbau des Backhauses, Umnutzung als kleines Wohngebäude (Fassadenbegrünung in Abschnitten retten),
- \* Renovierung der Wagenremise (Dach- und Fachwerkkonstruktion),
- \* Umnutzung eines Teils des Backsteinwirtschaftsgebäudes (z.B. handwerkliche Nutzung) und

- \* Neugestaltung der Hoffläche unter Rücknahme der versiegelten Flächen und Beibehaltung der wassergebundenen Decken.

Bis auf das Backhauses befindet sich, nach Renovierungsmaßnahmen von zwei Gebäudeteilen, die Hofstelle in relativ gutem Bauzustand.

Umnutzungsmaßnahmen sind daher finanziell sinnvoll.

- Die landwirtschaftliche Hofstelle im Deiweg 2 wurde ebenfalls aufgegeben. Der Eigentümer bewirtschaftet einen landwirtschaftlichen Hof in einer benachbarten Gemeinde und nutzt Teilbereiche der Hofstelle in Meiningsen für die private Pferdehaltung und als Unterstellfläche für landwirtschaftliche Geräte.

Für die Umnutzung und den Umbau einer Wagenremise aus Backstein als Wohngebäude wurde, wie oben erwähnt, ein Bauantrag eingereicht. Eine endgültige Entscheidung über Art und Maß der Nutzung steht noch aus (Bau- und Verkehrsausschuß).

- Die Hofstelle in der Springstraße 8 wird durch einen Haupterwerbsbetrieb bewirtschaftet. Das dazu gehörige Backhaus wurde 1899 mit Grünsandsteinsockel und rotem Backstein errichtet. Es enthält eine gebrauchsfertige Backstelle, die bis vor acht Jahren noch regelmäßig im Betrieb war. Arbeits- und Zeitaufwand haben trotz hoher Nachfrage die Aktivitäten des Eigentümers einschlafen lassen.

Der geringe Renovierungsbedarf (Dachkonstruktion) und die Förderung der Baumaßnahme durch Dorferneuerungsmittel (Gespräche mit dem Amt für Agrarordnung Soest haben bereits stattgefunden), lassen eine neue Nutzung des Gebäudes sinnvoll erscheinen.

Die regelmäßige Nutzung des Backhauses, z. B. durch eine Vereinsgruppe, kann den langfristigen Erhalt des Gebäudes sichern helfen.

### 3.2 Ortsbild

- Öffentliche Maßnahmen;

Für die Platz- und Straßengestaltung im Bereich der Kirchstraße sind bereits in 1989 Vorentwürfe gefertigt und entsprechende Zuwendungen zur Dorferneuerung beantragt worden. Gemäß des Bewilligungsbescheides durch das Landesamt für Agrarordnung Münster, kann die öffentliche Gesamtmaßnahme in 1991 oder 1992 realisiert werden. Städtebauliche und ökologische Gesichtspunkte stehen im Mittelpunkt der Neugestaltung (siehe Vorentwurf M 1:200/Anlage).

- \* Weitestmögliche Rücknahme der versiegelten Flächen,
  - \* Neuordnung der öffentlichen Stellplatzsituation,
  - \* Anlage von dorftypischen Einfriedigungen privater Flächen (Hecken, Grünsandsteinmauern),
  - \* Anlage von Wiesenseitenstreifen, die als Blumenbeete oder Rasenflächen von den Anliegern gepflegt werden,
  - \* Pflanzen von einheimischen Gehölzen und Bäumen zur Gliederung der Raumstruktur und zur Aufwertung des ökologischen Potentials (Dorflinde, Rotdorn, Kastanie),
  - \* Anlage von dorfgerechten Beleuchtungskörpern und
  - \* Pflasterung des Platzbereiches um die städtebauliche Bedeutung hervorzuheben.
- Die Fassadengestaltung (Außenanstrich, Fenster) des ehemaligen Schulgebäudes (in städtischem Besitz) ist für 1990 projektiert. Da das Gebäude eine historische und städtebauliche Bedeutung hat, soll bei Renovierungsmaßnahmen die Erhaltung der historischen Ansichten berücksichtigt werden (Sprossenfenster, Holztüren etc.)
- Am Kreuzungspunkt der Kreisstraßen K 9, K 5 und der Springstraße, Köchlingser Weg soll an der bestehenden Bushaltestelle ein Wartehaus errichtet werden; eine Fahrradunterstellmöglichkeit soll integriert werden. Gleichzeitig soll auch hier die Bushaltestelle Hewingser Weg (gegenüber Schützenhalle) eingerichtet werden, um die Unterstellmöglichkeit mit zu benutzen.
- Private Maßnahmen

Im folgenden werden private Baumaßnahmen, die zum Teil, je nach baulichen Zustand, der städtebaulichen Bedeutung und Nutzung der Gebäude durch Dorferneuerungsmittel zuschufwürdig sind, beschrieben.

Dabei handelt es sich um Vorschläge zur

1. Instandsetzung der Bausubstanz (Sanierung, Durchbau),
2. Fassadengestaltung und
3. Instandsetzung von Trockenmauern.



Zu 1.:

Instandsetzung der Bausubstanz (Sanierung, Durchbau)

Eine Instandsetzung der Bausubstanz ist für folgende Gebäude angeraten:

- notwendige Baumaßnahmen für das Fachwerk-Backhaus in der aufgegebenen Hofläge Springstraße 2 wurden bereits erläutert (siehe Umnutzungsmaßnahmen),
- Fachwerkscheune in der aufgegebenen Hofstelle Springstraße 10. Umfassende Sanierungs- und Durchbaumaßnahmen sind notwendig, um den Erhalt dieses für die Raumstruktur bedeutenden Gebäudes zu sichern. (Fachwerk-, Dachkonstruktion, Fenster). Ein Antrag aus Dorferneuerungsmitteln für die notwendige Baumaßnahme liegt dem Amt für Agrarordnung bereits vor. Die Baumaßnahme ist für 1991 projektiert.
- Das kleine ortsbildprägende Backsteingebäude am Rande des Ballspielplatzes soll saniert werden, sofern eine sinnvolle Folgenutzung gegeben ist und der Sanierungsaufwand (Dachkonstruktion, Tür) wirtschaftlich vertretbar ist. Der Standort auf der Gemeinbedarfsfläche läßt das Gebäude als Unterstellmöglichkeit für Sport- und Spielgeräte geeignet erscheinen.
- Das zum Haupterwerbsbetrieb gehörige Backhaus in der Kirchstraße 7 hat
- als Grünsandsteinbau mit schmuckvollem Fachwerkgiebel einen stark ortsbild-prägenden Charakter. Aufgrund des sehr schlechten baulichen Zustandes (Einsturzgefahr!) muß bei Erhaltungswunsch mit hohen Sanierungskosten gerechnet werden. Der Eigentümer ist an der Baumaßnahme unter der Bedingung interessiert daß ihm finanzielle Zuschüsse zugesprochen werden. Möglich erscheint dabei eine Doppelförderung aus Mitteln der Denkmalpflege und Dorferneuerung. Die - potentielle Förderungswürdigkeit der Baumaßnahme ist durch das Amt für Agrarordnung bestätigt worden. Die Unterschutzstellung des Gebäudes muß allerdings noch geprüft werden (Bau- und Verkehrsausschuß).

Zu 2.:

### Fassadengestaltung

Private Baumaßnahmen zur Fassadengestaltung werden für die bereits beschriebene bedeutenden städtebaulichen Dorfbereiche Dorfplatz (Kirchstraße) und Twiete (Giebelständige Bebauung) vorgeschlagen.

Im Dorfplatzbereich soll aufgrund der städtebaulichen Bedeutung sowohl die Fassade des Gaststättengebäudes incl. benachbarten Wohnhaus als auch die des Fachwerkgebäudes (ehemalige Pastorat) unter Berücksichtigung historischer Gestaltelelemente saniert werden.

Es geht dabei um folgende Einzelmaßnahmen:

Pastorat: Sprossenfenster, Giebelfreilegung und Holzverschalung, Fachwerkkonstruktion und Ausfachung (besonders im rückwertigen Teil),

Gaststätte mit Wohnhaus: Fachwerkkonstruktion und Ausfachung der Gesamtfassade, Treppenbereich, Sprossenfenster, analoge Sanierung des Wohngebäudeteils, Abbruch des jüngeren Anbaues.

Eine potentielle Förderungswürdigkeit ist von Seiten des Amtes für Agrarordnung für beide Baumaßnahmen gegeben. Die ev. Kirchengemeinde hat für die Maßnahme "Pastorat" bereits einen Antrag auf Dorferneuerungszuwendungen gestellt. Der Eigentümer der Gaststätte hat sich noch nicht definitiv für eine Baumaßnahme entschieden.

In der überwiegend giebelständigen Bebauung im östlichen Teilabschnitt der Twiete soll eine Verbesserung der Außengestaltung durch den Ersatz moderner, ortsbildfremder Materialien und Formen mittelfristig erreicht werden.

Folgende Gestaltungsfehler sind erkennbar:

- Eternitplatten und "Schmuckputz" überdecken Fachwerk- und Ziegelsteinfassaden,
- Fenstersprosseneinteilung fehlt weitestgehend,
- Aluminium-/Glastüren statt der ursprünglichen Holztüren,
- Kunststoff-Rolläden statt Holz-Klappläden.

Zu 3.:

### Instandsetzung der Grünsandstein- und Trockenmauern

Grünsandstein- und Trockenmauern sind nicht nur aus städtebaulichen Gründen eine Bereicherung der Soester Kulturlandschaft, sie können auch aus ökologischer Sicht von großer Bedeutung sein.

Um die Mauerfauna und -flora schützen und fördern zu helfen, sollen folgende Grundsätze zur Erhaltung beachtet werden:

- alte Natursteinmauern erhalten und nicht abreißen,
- beim Restaurieren längerer Mauern jedes Jahr nur einen Teilabschnitt bearbeiten,
- zerklüftete, besiedelte Mauern beim Restaurieren nicht verfugen oder verblenden und nicht mit z.B. Sandstrahlgebläse "säubern",
- die Umgebung der Mauern nicht negativ beeinflussen, z.B. durch Versiegelung, Bebauung oder Pestizide,
- bei Neuanlage von Mauern Natursteine statt Sichtbeton verwenden,
- neue Mauern mit verwitterungsfähigem Material ausfüllen, nicht mit Zementmörtel,
- grundsätzlich bei Mauerrestaurierungen, z.B. bei drohender Einsturzgefahr, nur die hierfür notwendigen Maßnahmen ergreifen.

In Meiningen befindet sich der überwiegende Teil der Grünsandsteinmauern in einem ausreichend guten baulichen Zustand. Ausnahmen stellen ein Mauerabschnitt an der rückwertigen Seite des Schulgebäudes, als Einfriedigung der Hofanlage Blumendeller und eine Mauerzeile nahe des Biotops in der Springstraße 10 dar.

Um einen weiteren Verfall dieser Mauern zu vermeiden, sollen umgehende Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt werden. Bei der Restaurierung der Mauer Springstraße 10 soll auf die Verfüllung verwitterungsfähigen Materials geachtet werden, um den Lebensraum zwischen angrenzender Obstwiese und Biotop zu erhalten.

### 3.3 Dorfökologie

Die Dorferneuerungsrichtlinien zeigen heute deutlich eine Akzentuierung aller, bedeutenden dorfökologischen Aspekte neben agrarstrukturellen und

städtebaulichen Maßnahmen. Grundsätzliche Ziele der dorfgemäßen Freiraumgestaltung sind dabei:

- Zurückhaltung in der Wahl und (Viel-) zahl der Gestaltungsmittel,
- Verwendung landschaftstypischer oder artverwandter Materialien,
- Schonung, Erhaltung, Pflege und Entwicklung natürlicher Elemente, insbesondere Einzelbäume, Baumgruppen, Feldgehölze, Kleingewässer, Fließgewässer, etc.,
- Erhaltung und Schaffung von Lebensstätten für die freilebende Tierwelt,
- Minimierung des Anteils versiegelter Flächen, ersatzweise Pflasterungen.

In Meiningsen überwiegt erwartungsgemäß der Anteil der privaten Maßnahmen gegenüber den Öffentlichen.

Für die Ortseingangsbereiche im Nordosten und Südosten Meiningsens werden Anpflanzungen von standortgerechten Gehölzen beidseitig des Straßenraums vorgeschlagen. Der Verkehrsteilnehmer soll durch eine optische Torwirkung auf die neue Situation vorbereitet und zu langsamerem Fahrverhalten bewegt werden.

Die Privatmaßnahmen beziehen sich auf:

- die Eingrünung neu bebauter Grundstücke unter Beachtung standortgerechter Gehölze und Ersatz der immergrünen Planzen z. B. im Ernst-Blumendeller-Weg, Hinter dem Schwarzen Felde, Kleine Gasse.
- Hecken als Einfriedigungen wurden in den bäuerlichen Gärten häufig in Verbindung mit Grünsandsteinmauern gepflanzt. Als Ortsrandbegrenzung, z. B. Hinter dem Schwarzen Felde und als Einfriedigung eines Grundstücks gegenüber vom Feuerwehrgerätehaus, können Hecken eine ästhetische und ökologische Bereicherung sein.
- die Begrünungsmaßnahmen für bestehende private Einfriedigungen, z. B. Stützmauern aus Sichtbeton werden für die Twiete 4 und die rückwärtige Grundstücksabgrenzung Ernst-Blumendeller-Weg 32 vorgeschlagen. Wild und schnell wachsende Pflanzenarten wie Knöterich, Efeu und Wilder Wein sind besonders geeignet.
- Für eine Fassadenbegrünung sind insbesondere die Kletterpflanzen als anpassungsfähige "Wuchskünstler" geeignet. Die rasche Begrünung kann

insbesondere in den stark versiegelten Bereichen, wie z. B. im östlichen Teilabschnitt der Twiete, an der Gaststätte "Kossel"/Parkplatz und natürlich auch an der Bebauung im Dorfplatzbereich eine ästhetisch städtebauliche und ökologische Aufwertung fördern.

- Die Entsiegelung der Randstreifen, der Mauer- und Gebäudekanten stellt nicht nur in den bereits beschriebenen Maßnahmen der aufgegebenen Hofstellen eine wesentliche Rolle dar; der private und öffentliche Bereich ist zum Teil durch eine ungeordnete Stellplatzsituation übermäßig versiegelt, so z. B. von der linksseitigen Reihenhausbauung in der Twiete über den öffentl. Straßenraum bis an die rechtsseitigen Hausfassaden heran. Neben der o. g. Fassadenbegrünung können kleine, private Beete und die Pflasterung der Stellplatzflächen mit breiter Fuge eine dorfgemäße Straßengestalt fördern.
- Die Ortsrandbegrünung ist um Meiningsen bis auf die Neubausiedlung Hinter dem Schwarzen Felde intakt. Hecken- und Obstbaumpflanzungen können dort einen Übergang in die offene Landschaft schaffen, dabei sollen die alten Hochstamm-Sorten aufgrund des höheren ökologischen Wertes bedacht werden.
- Die Renaturierung zur Erhaltung und Pflege der Biotope in Meiningsen sind bereits oben beschrieben worden (2.4).

Grundsätzlich gelten folgende Bedingungen für einen idealen Lebensraum für Tiere und Pflanzen:

Flachwasserbereiche, tiefere Wasserzone, wechselnde Uferneigungen und die Ansiedlung von Röhricht- und Schwimmblattzonen sollen sich angrenzend mit feuchtem Grünland und Gebüsch ergänzen.

### 3.4 Verkehrsflächen

Die Gestaltung der Kirchstraße und der Twiete gehört aktuell zu den bedeutendsten Zielen der Dorferneuerung Meiningsen. Da sie eine wesentliche Bedeutung für das Ortsbild einnehmen, wurde diese Maßnahmen bereits in Kapitel "Platzgestaltung" beschrieben (3,2).

Für die klassifizierte Ortsdurchgangsstraße (Kreisstraße 9), die erst vor wenigen Jahren ausgebaut wurde, sollen aufgrund der hier beobachteten überhöhten Fahrgeschwindigkeiten und des Unfallpotentials, geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen durchgeführt werden. Anpflanzung von straßenbegleitenden Bäumen, Verschmälerung der Ortseingänge, Entsiegelung

der Randbereiche für Neuanspflanzungen, kombiniert mit Schotterrasen sind mögliche, wirksame Maßnahmen.

Dorfgemäße, straßengestaltende Maßnahmen sind außerdem für die Twiete, die Kleine Gasse und den Ernst-Blumendeller-Weg geplant.

Bei einer ausreichenden Fahrbahnbreite von 4,50 m werden beidseitig 3-zeilige Pflasterrinnen geführt, die bei Begegnungsverkehr überfahren werden können. Die begrünten Randstreifen sollen erhalten und extensiv gepflegt werden. Im Bereich von Ein- und Zufahrten sollen Schotterrasen und Pflasterungen den Übergang vom öffentlichen zum privaten Raum angleichen. Unnötig versiegelte Randstreifen sollen aufgenommen und begrünt werden. Neue, dorfgemäße Beleuchtungskörper sind ebenfalls geplant.

#### 4 Rahmenplan

Bei der künftigen Entwicklung des Dorfes geht es um die schrittweise Realisierung einzelner Erhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen, die förmlich nicht festgelegt sind.

##### 4.1 Nutzungen

Die künftigen Nutzungen orientieren sich grundsätzlich an den Vorhandenen: Alter Dorfkern mit Kirche und Gaststätte in Verbindung mit Wohnen und die Verteilung der aktiven landwirtschaftlichen Betriebe auf den Randbereich des Dorfes (§ 34).

Von den wenigen gewerblichen Betrieben, die sich über die Ortslage verteilen, sind auch in Zukunft keine Nutzungskonflikte zu erwarten. Ihre Sicherung und Entwicklungsmöglichkeit soll gegeben sein. Die zukünftigen Ansiedlungen nicht störender Betriebe in den un- oder untergenutzten Gebäuden (z. B. auf gegebene Hofanlagen) wird angestrebt; Umnutzungsmodelle können nur individuell und in Absprache mit den Mitnutzern erarbeitet werden.

##### 4.2 Verkehrsberuhigung und Wohnumfeldverbesserung

Für 1990 ist der dorfgemäße Ausbau des östlich der Schützenstraße gelegenen Abschnitts der Twiete geplant. Der westlich der Schützenstraße liegende Teil und die Kleine Gasse sowie der Ernst-Blumendeller-Weg (incl. Beleuchtung) sind für 1991 in das Bauprogramm aufgenommen worden. Der Gestaltungsbereich Dorfplatz/Kirchstraße wird 1991/1992 begonnen.

#### 4.3 Fassadengestaltung und Wohnungsmodernisierung

Wohnungsmodernisierung und Maßnahmen zur Fassadengestaltung sind für den zentralen Dorfplatzbereich und die Kirchstraße sowie für den östlich der Schützenstraße gelegenen Teilabschnitt der Twiete geplant.

#### 4.4 Erhalt und Ausbau vorhandener Grün- und Freiflächen

Verbesserungsmaßnahmen in der Errichtung von kleinmaßstäbigen Grünflächen zur Anbindung und Vernetzung mit bestehenden Freiräumen:

- Grünverbindung von der Gemeindebedarfsfläche (Ballspielplatz, Kinderspielplatz) über die Kirchstraße, den neu zu gestaltenden Dorfplatz (Baumanpflanzung, Wiesenseitenstraßen) zum Kirchplatz (reicher Baumbestand) bzw. an die offene Landschaft nördlich des Schulgebäudes und den Hohlweg (Springstraße).
- Grünverbindungen zwischen der offenen Landschaft (östlicher Ortsrand) über die Wiese (mit Teich und Hecke) der Hofstelle Schützenstr. 4 bei Bebauung des nördlichen Teilabschnittes der Twiete erhalten; nach Süden die Ortsrandbegrünung östlich der Neubebauung ergänzen.
- Grünverbindung bei Bebauung des Bereiches zwischen Schützenhalle und Friedhof (jetzt Obstwiese) in Form von Neuanpflanzungen (Hecken, Obstbäume) neu anlegen.
- Grünverbindung in nördlicher Ortsrandlage (Privatweg Blumendeller) durch Ergänzung standortgerechter Bäume mit dem bestehenden Weiher, der nahe gelegenen Obstwiese und der Trockenmauer.
- Grünverbindung entlang des gesamten Hohlweges (Springstraße) erhalten.
- Grünverbindung zwischen Hohlweg und Hofstelle Springstr. 2 über die Kastanienallee erhalten, Nachpflanzungen bei notwendigen Teilrodungsmaßnahmen.
- Grünverbindungen im gesamten westlichen Dorfgebiet in Anbindung an das Landschaftsschutzgebiet und den Hohlweg (Weiher und zahlreiche Trockenmauern) erhalten und schützen.
- Grundsätzlich durch Wiesenseitenstreifen beim dorfgemäßen Straßenausbau kleinmaßstäbige Grünflächen, Mauern- und Heckenvernetzungen im gesamten Dorf erhalten bzw. neu schaffen.

#### 4.5 Sicherung der Belange landwirtschaftlicher Betriebe in der Bauleitplanung

Die Voraussetzungen zur weiteren Entwicklung der Haupterwerbsbetriebe, insbesondere im Bereich Immissionsschutz sind zu erhalten und zu verbessern. Bauvorhaben im Sinne einer Lückenbebauung, sind im Dorfbereich mit verstärkter Wohnnutzung in der Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieben problematisch. Zielkonflikte müssen jeweils nach VDI-Richtlinien 3471 und 3472 beurteilt werden.

Der Abstand zwischen geplanten Wohngebieten und im Außenbereich befindlichen Gehöften, soll zur Erhaltung der Entwicklungsmöglichkeiten dieser Betriebe 300 m nicht unterschreiten (land- und fortwirtschaftlicher Fachbeitrag, 1980).

#### 4.6 Erhaltung der ortsbildprägenden Bausubstanz (Denkmäler, schützenswertes Kulturgut)

Neben der evangelischen Pfarrkirche St. Matthias wurde eine Scheune aus dem 19. Jahrhundert (Kirchstr. 12), wurden vom Amt für Denkmalpflege folgende Gebäude in das "Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes in der Stadt Soest" eingetragen. Die Unterschutzstellung nach § 9 DschG ist jeweils noch zu prüfen (Amt für Denkmalpflege Münster/Bau- und Verkehrsausschuß):

- Kirchstr. 2, Wohnhaus, 19. Jh.
- Kirchstr. 10 - 12, Wohnhäuser und Gaststätte, 18./19. Jh.
- Twiete 14, 16, 18, Wohnhäuser, 18. Jh.
- Deiweg/Springstraße, Bauernhaus und Wirtschaftsgebäude, 1768
- Springstr. 8, Backhaus, 1899
- Springstr. 10, Hofanlage, 1815/1891.

Bei Baumaßnahmen an den o. g. Gebäuden wird sowohl die Frage auf Zuwendungsmöglichkeiten in Bezug auf Dorferneuerungs- als auch auf Denkmalpflegemittel geprüft werden. Wenn es sich um untergenutzte oder nicht genutzte Gebäude handelt, sind Überlegungen für eine neue Funktion für den langfristigen Erhalt angeraten, z. B. Springstr. 10, Hofanlage oder Backhaus von 1899, wie oben bereits beschrieben.



#### 4.7 Fremdenverkehr und Naherholung

In Meiningsen sind die Voraussetzungen für den Fremdenverkehr nicht gegeben.

Im Rahmen des Stadtplanes (10. Auflage, Dez. 1986) wurde für das gesamte Stadtgebiet ein Rad-Rundwanderweg um Soest von 30 km Länge dargestellt, der auch Meiningsen über befestigte Feldwege berührt, so daß dem Dorf im Bereich der Naherholung eine gewisse Bedeutung zukommt.

Die privaten Aktivitäten im Pferde-Freizeitbereich sind in Meiningsen ausgeprägt, daher sind mögliche Angebote im Bereich "Urlaub auf dem Bauernhof" prüfenswert.

#### 5. Hinweise zur Realisierung und Finanzierung des Dorferneuerungsplanes

Wesentliche Maßnahmen sollen im Zeitraum 1990 - 1992 realisiert werden. Die Stadt Soest hat aus Zuwendungen des Landes Nordrhein-Westfalen für die Förderung der Dorferneuerung im Jahre 1990/92 im Rahmen des Strukturhilfegesetzes v. 20.12.88 (BGB1. 1 S. 2358) 92.400,- DM bewilligt bekommen. Hauptmaßnahmen sind die Neugestaltung Dorfplatz/Kirchstraße und der Twiete. Der erste Bauabschnitt ist für die Twiete in 1990 geplant. Für das Gesamterscheinungsbild des Ortes ist aber auch die Realisierung der im Maßnahmenplan enthaltenen Gestaltungsvorschläge im baulichen, privaten Bereich von Bedeutung.

Die bisher mit den Anliegern durchgeführten Gespräche und die positive Resonanz der Bürgerversammlung lassen erkennen, daß die Bewohner an der Pflege und Wahrung ihres charakteristischen Ortsbildes interessiert sind. Wichtig ist hier die sachkundige Beratung und Betreuung bei Renovierungs- und Umbaumaßnahmen, um Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Die Förderung der öffentlichen und privaten Maßnahmen sollen mit Mitteln der Dorferneuerung erfolgen. Neben der direkten Förderung durch das Land hält der Steuergesetzgeber eine Palette von indirekten Hilfen für Eigentümern von Denkmälern bereit, die je nach Art und Umfang der Aufwendungen sowie Einkommensverhältnissen auch eine beträchtliche Subventionierung geben können. Über verschiedene Steuererleichterungsmöglichkeiten in diesem Zusammenhang können steuerberatende Berufsgruppen nähere Auskunft geben. Insbesondere sei hingewiesen auf erhöhte Steuerabsetzungsmöglichkeiten nach § 82 i bzw. § 82 k der Einkommenssteuereinführungsverordnung. Diesbezügliche

Steuerbescheinigungen zum Zwecke der Vorlage beim Finanzamt erteilt die Untere Denkmalbehörde im Benehmen mit dem Westfälischen Amt für Denkmalpflege in Münster.

Hinzuweisen ist weiterhin auf Wohnraummodernisierungsmittel nach den Richtlinien zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum des Landes Nordrhein-Westfalen (Rd.Erl. des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr v. 10.10.89 - IV B 3-31-100/89).

Für die landwirtschaftlichen Betriebe stehen darüberhinaus weitere Förderprogramme zur Verfügung.

Mit dem einzelbetrieblichen Förderprogramm (EFP) werden investive Maßnahmen gefördert, die der Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen dienen (Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen für die Förderung von baulichen Maßnahmen in Altgehöften, Aussiedlungen, Teil- und Betriebszweigaussiedlungen der Landwirtschaft (EFP), Rd.Erl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 05.08.1986 und Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen für Investitionen in landwirtschaftlichen Betrieben (EFP), Rd.Erl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 26.03.1986 (MB1. NW 1986 S. 588/SMB1. NW 7861). Das Agrarkreditprogramm (AKP) fördert Investitionen zur Rationalisierung oder Arbeitserleichterung im landwirtschaftlichen Betrieb. Förderungsfähig sind betriebliche Investitionen sowie Investitionen für Wohngebäude (Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen für Investitionen in landwirtschaftlichen Betrieben im Rahmen des Agrarkreditprogrammes (AKP), Rd.Erl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 24.03.1986 (MB1. 1986 S. 576/SMB1. NW 7861).

ANLAGE  
FOTOSAMMLUNG  
MEININGSEN  
ERSTELLT IM SEPT.  
1989



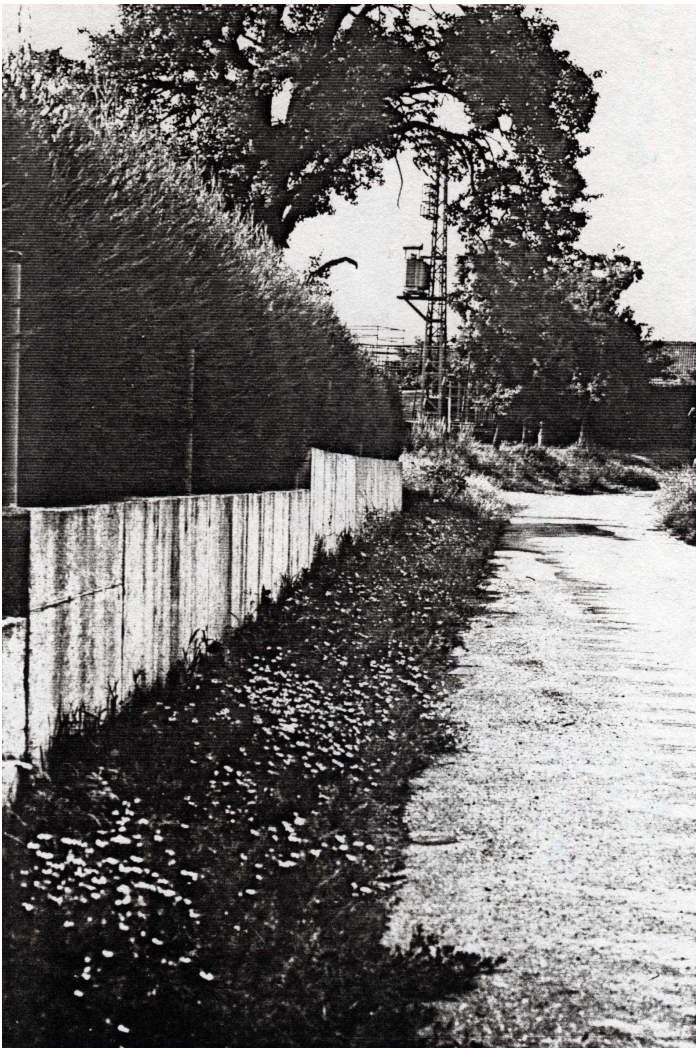
Östl. der Schützenstr. Gelegener Teilabschnitt der Twiete



Twiete: Wohnhäuser, 19. Jahrh.



Oben: Twiete Reihenhausbebauung



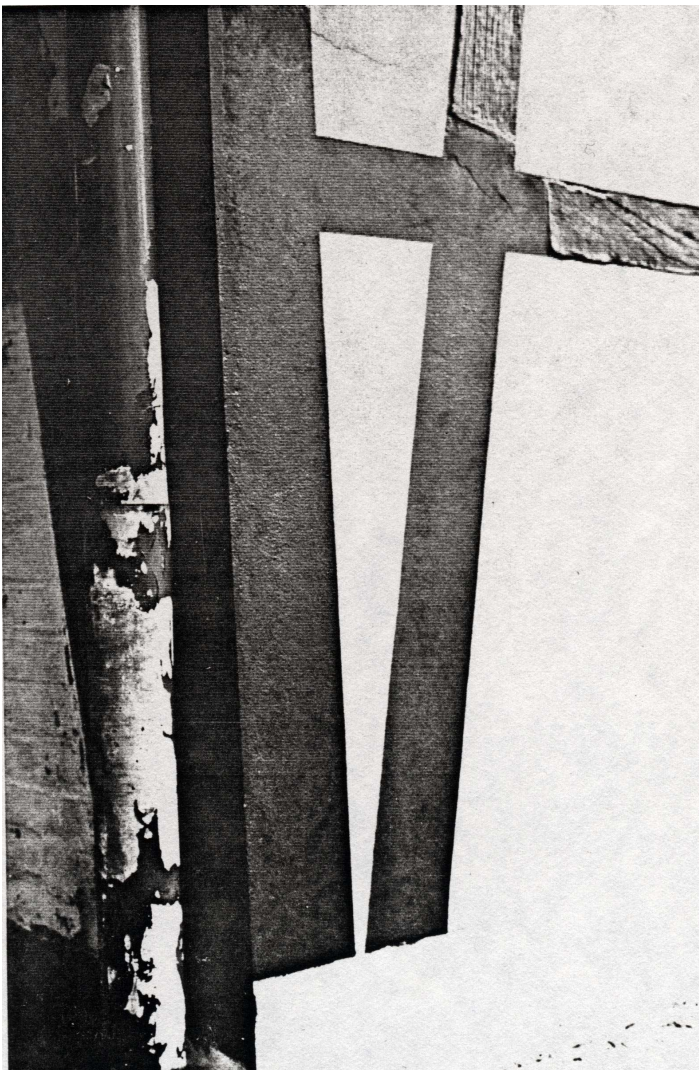
Unten: Twiete Wildkräuter-Randstreifen



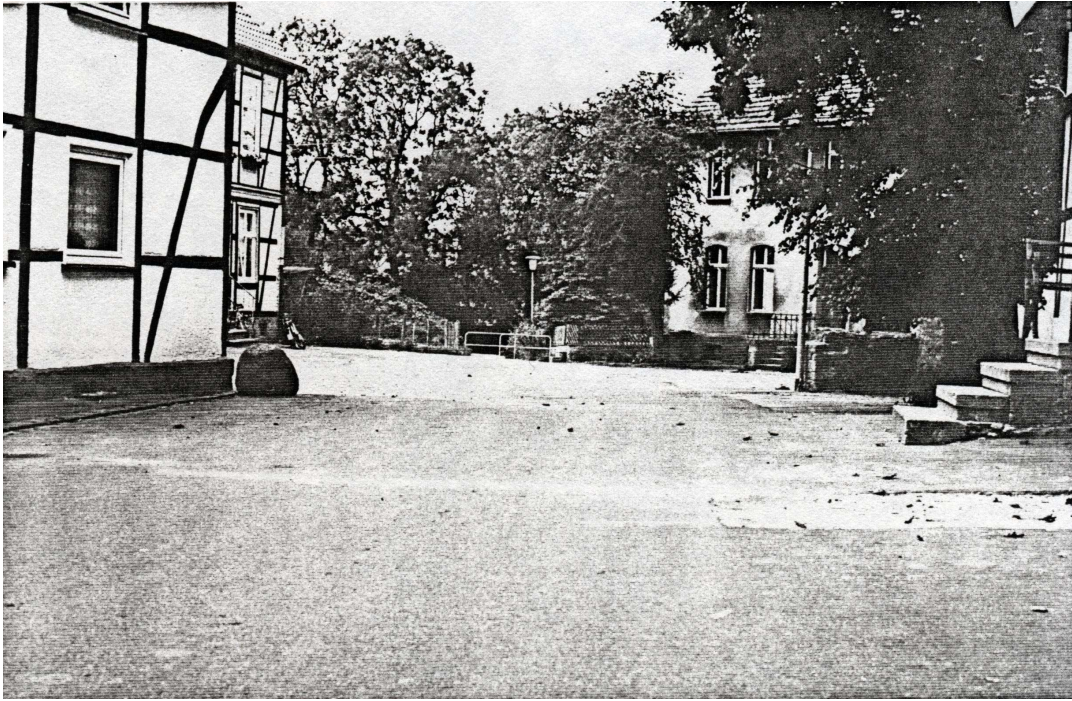
Gaststätte am Dorfplatz, 18./19. Jh.



Gaststätte - südl. Ansicht



Gaststätte „Fachwerk-Details“



Oben: Dorfplatz, ehem. Schule, Wohngebäude



Unten: Dorfplatz, Küsterhaus