

Erläuterungsbericht

zur 25. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Meschede in einem Teilbereich unterhalb der Talsperrenstraße

Verfahrensstand: Abschließender Beschluß

1. Vorbemerkungen

Der Rat der Stadt Meschede hat am 12.11.1998 beschlossen, zur Deckung des örtlichen Bedarfes an Wohnbauland den wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Meschede in einem Teilbereich unterhalb der Talsperrenstraße zu ändern, um dort Wohnbauflächen zu entwickeln.

Dem Änderungsplan in der Fassung vom 05.10.1998 hat der Rat in der Sitzung am 12.11.1998 zugestimmt und den Stadtdirektor beauftragt, das Änderungsverfahren gem. Baugesetzbuch einzuleiten.

Nach erfolgter Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 18 vom 30.11.1998 wurde den Bürgern bis zum 15.01.1999 gem. § 3 Abs. 1 BauGB Gelegenheit gegeben, die o.g. Bauleitplanung mit Erläuterungsbericht einzusehen und Anregungen und Bedenken vorzutragen. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange um Abgabe ihrer Stellungnahme gebeten. Am 07.12.1998 fand in der Emhildisgrundschule eine Bürgerinformationsveranstaltung statt, deren Niederschrift in die Verfahrensakte aufgenommen worden ist.

Über die während der Anhörung eingegangenen Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Meschede am 11.3.1999 beraten und beschlossen. Der Vorentwurf zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde zum Entwurf beschlossen. Des weiteren faßte der Rat den Beschluß zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 11.3.1999. Der Beschluß zur öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 4 der Stadt Meschede am 15.3.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 23.3.1999 bis 30.4.1999. Am 27.5.1999 beriet und entschied der Rat über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen und Bedenken und beschloß die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes abschließend.

Des weiteren wurde verwaltungsseitig um die landesplanerische Stellungnahme gem. § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch i.V.m. § 20 Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom 23.11.1998 gebeten. Eine Zustimmungsverfügung liegt nicht vor. Da sich die Bezirksplanungsbehörde nicht innerhalb von drei Monaten auf die Anfrage geäußert hat, kann gem. § 20 Abs. 2 Landesplanungsgesetz davon ausgegangen werden, daß landesplanerische Bedenken nicht zu erheben waren bzw. diese Bauleitplanung an die Ziele der Landesplanung angepaßt ist.

2. Begründung

In der Kernstadt Meschede besteht weiterhin ein dringender Bedarf an Baugrundstücken für den Wohnungsbau, vor allem für Eigenheime. Reserven in Baulücken und bestehenden Bebauungsplangebieten bis auf das Wohngebiet Hainberg stehen im Kernstadtbereich nur noch unzureichend zur Verfügung. Daher sollen im Wege der

Aufstellung der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 119 "Talsperrenstraße" im Parallelverfahren die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen für ein Wohnbaugebiet im Bereich unterhalb der Talsperrenstraße geschaffen werden, in dem vorwiegend Einzelhäuser durch Einzelbauherren errichtet werden können. Dieser Teilbereich ist zur Zeit als Außenbereich zu qualifizieren.

3. Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan und in der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes, derzeitige Nutzung des Änderungsbereiches und städtebauliche Beurteilung der Umwidmung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meschede stellt den Geltungsbereich der 25. Änderung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" dar. Mit seiner derzeitigen Darstellung steht der wirksame Flächennutzungsplan der neuen städtebaulichen Konzeption entgegen und soll daher in dem Teilbereich jenseits des Überschwemmungsgebietes der Henne zwischen Talsperrenstraße, Friedhof und dem südwestlich angrenzendem Gewerbegebiet in die Darstellung "Wohnbaufläche" geändert werden. Zum Schutz vor Schalleinwirkungen, die von den Betriebsaktivitäten der im südwestlich angrenzenden Gewerbegebiet gelegenen Betriebe und der Benutzung des dortigen Kundenparkplatzes verursacht werden, enthält die 25.

Flächennutzungsplanänderung die Darstellung "Fläche für Aufschüttungen (Lärmschutzwall)" an der Nahtstelle zwischen dem vorhandenem Gewerbegebiet und dem geplanten Wohngebiet.

Diese Darstellung wird in dem parallel aufzustellendem Bebauungsplan Nr. 119 "Talsperrenstraße" durch eindeutig bestimmte Festsetzungen präzisiert.

Die Flächen im Änderungsbereich wurden in der Vergangenheit ausnahmslos landwirtschaftlich genutzt.

Die Umwidmung ist städtebaulich sinnvoll, da hierdurch die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung zusätzlichen Wohnraumes in Stadtkernnähe geschaffen wird. In der Kernstadt von Meschede besteht ein Mangel an Wohnraum. Der Standort ist aufgrund der fußläufigen Erreichbarkeit der City (Entfernung ca. 800 m), die entlang der Steinstraße oder entlang des Wanderweges seitlich der Henne im Rückraum der Kreisverwaltung zu erreichen ist und der guten infrastrukturellen Ausstattung im Nahbereich städtebaulich optimal: Vorhanden sind Kindergärten, Grundschulen und andere Schularten.

4. Erschließung

Die äußere Erschließung ist gesichert und erfolgt ausgehend von der Talsperrenstraße über die vorhandene Zubringerstraße zwischen der Talsperrenstraße und dem Gewerbegebiet. Die innere Erschließung ist Gegenstand des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 119 "Talsperrenstraße" und erfolgt im Wege einer Erschließungsstichstraße, die an die erwähnte Zubringerstraße anbindet.

5. Ver- und Entsorgung

5.1. Wasserversorgung

Das Plangebiet kann an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.

5.2. Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet kann an die öffentliche gemeindliche Kanalisation angeschlossen werden. Die anfallenden Abwässer werden der Kläranlage des Ruhrverbandes zugeleitet und dort behandelt. Es wird angestrebt, die versiegelten Flächen zugunsten einer Versickerung des Niederschlagswassers möglichst klein zu halten. Niederschlagswasser von nicht verschmutzten Dach- bzw. sonstigen versiegelten Flächen werden nach Möglichkeit nicht der Kläranlage zugeführt, sondern vorbehaltlich der Untergrundseignung und der entsprechenden Einleitungsgenehmigung der Unteren Wasserbehörde versickert oder, falls dies nicht möglich ist, einem Gewässer zugeleitet, dies ebenfalls vorbehaltlich einer entsprechenden Einleitungsgenehmigung der Unteren Wasserbehörde.

5.3. Abfallbeseitigung

Aufgrund der abfallrechtlichen Vorschriften wird der in der Stadt Meschede anfallende Abfall getrennt nach den einzelnen Abfallfraktionen erfaßt und im Rahmen des Dualen Systems einer Wiederverwertung zugeführt. Nicht verwertbare Reststoffe inklusive organischer Abfälle werden in der genehmigten Abfalldeponie des Hochsauerlandkreises entsorgt. Desweiteren werden Bauschutt und Aushubmassen den genehmigten Deponien zugeführt, soweit diese nicht zulässigerweise im Baugebiet zum Massenausgleich wieder eingebaut werden können.

6. Denkmalpflege

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht erkennbar und aufgrund der bisherigen Nutzung auch nicht zu vermuten. Bodendenkmäler sind ebenfalls nicht bekannt oder erkennbar. Dessen ungeachtet wird in den Bebauungsplan Nr. 119 "Talsperrenstraße" der folgende Hinweis aufgenommen:

"Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Meschede als Untere Denkmalbehörde und /oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege - Außenstelle Olpe (Telefon: 02761/93750, Fax: 02761/2466) - unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW)".

7. Natur- und Landschaftsschutz

Sind gemäß § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach § 1a i. V. m. § 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu entscheiden. Dabei ist innerhalb der einzelnen Bauleitpläne nach dem Grad der planerischen Durchbildung zu differenzieren.

Während in der verbindlichen Bauleitplanung eine exakte Aufnahme und Beschreibung der betroffenen Flächen sowie die Bilanzierung der vorgesehenen Eingriffe mit Aussagen über eine mögliche Vermeidung, Minderung, Ausgleich und Ersatz konkret im Rahmen von Festsetzungen und aufgrund von gesonderter Satzung erforderlich ist, reicht in der vorbereitenden Bauleitplanung eine Grobanalyse aus, um eine Prognose hinsichtlich der Durchführbarkeit entsprechender Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abzugeben.

Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die ökologische Wertigkeit der landwirtschaftlichen Flächen im Änderungsbereich ist insgesamt als relativ gering einzustufen.

Wegen der dringenden Notwendigkeit, Wohnbauland zu schaffen und der städtebaulichen Vorzüge des Plangebietes gegenüber einem stadtfremd gelegenen Baugebiet und angesichts der relativ geringen ökologischen Wertigkeit soll der Wohnbaulandausweisung der Vorrang gegeben werden. Im parallel aufzustellendem Bebauungsplan Nr. 119 "Talsperrenstraße" werden

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie dazugehörige Maßnahmen
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Einzelbaumpflanzungen

innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches festgesetzt, die Ausgleichsfunktionen übernehmen. Die durch den Eingriff hervorgerufene Fehlkompensation von etwa 30 % wird außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches in einem Waldstück von 91.278 qm Größe an dem Südhang des Hüppelsberges durch ökologisch sinnvolle Maßnahmen (der Laubholzanteil innerhalb des Lärchenwaldes wird von 10 % (Bestand) auf 50 % erhöht) ausgeglichen .

Natur- und landschaftsschützenden Darstellungen auf Flächennutzungsplanebene steht hinsichtlich der Größe der Änderungsfläche die mangelnde Darstellungsschärfe des Flächennutzungsplanes entgegen. Da die bauliche Inanspruchnahme des Gebietes jedoch ohnehin nur auf der Grundlage eines qualifizierten Bebauungsplanes erfolgen kann, wird der erforderliche ökologische Ausgleich für die Umnutzung dieser Fläche im Zuge des Bebauungsplanes voll inhaltlich geregelt .

8. Altlasten

Altlasten sind aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung im Änderungsbereich nicht bekannt. Sollten aber bei Flächen innerhalb des Änderungsbereiches Altlasten oder Altablagerungen festgestellt werden, sind zum Zwecke der Gefährdungsminderung die betreffenden Baumaßnahmen sofort einzustellen. Gleichzeitig werden zur Gefährdungsabschätzung die Bezirksregierung in Arnsberg und das staatliche Umweltamt in Lippstadt unverzüglich benachrichtigt.

9. Gegenstand der Planänderung

Planinhalt soll die Darstellung einer "Wohnbaufläche" (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) in dem Teilbereich jenseits des Überschwemmungsgebietes der Henne zwischen Talsperrenstraße, Friedhof und dem südwestlich angrenzendem Gewerbegebiet anstelle der Darstellung Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sein. Zum Schutz vor Schalleinwirkungen, die von den Betriebsaktivitäten der im südwestlich angrenzenden Gewerbegebiet gelegenen Betriebe und der Benutzung des Kundenparkplatzes verursacht werden, enthält die 25. Flächennutzungsplanänderung die Darstellung "Fläche für Aufschüttungen (Lärmschutzwall)" an der Nahtstelle zwischen dem vorhandenem Gewerbegebiet und dem geplanten Wohngebiet.

10. Geltungsbereich der Planänderung

Der Änderungsbereich wird im wesentlichen wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten: durch die Talsperrenstraße;
- im Südwesten: durch ein vorhandenes Kleingewerbegebiet;
- im Südosten: durch die nordwestliche Grenze des Überschwemmungsgebietes der Henne;
- im Nordosten: durch die Südwestgrenze des Friedhofes an der Talsperrenstraße.

11. Eingeflossene Anregungen und Bedenken während der frühzeitigen Bürgeranhörung

Anregungen und Bedenken sind nicht eingeflossen.

12. Eingeflossene Anregungen und Bedenken während der öffentlichen Auslegung

Anregungen und Bedenken sind nicht eingeflossen.

59872 Meschede, 27.05.1999
- Planungsamt-

Stadt Meschede
Der Stadtdirektor
In Vertretung



(Uli Hess)
Erster Beigeordneter