

Zusammenfassende Erklärung zur
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1
„Gartenstadt Nord, 1. Abschnitt“
in der Kreis- und Hochschulstadt Meschede



Kreis- und Hochschulstadt Meschede

27.11.2025



1. Anlass und Ziel der Planung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gartenstadt Nord, 1. Abschnitt“ verfolgt die Kreis- und Hochschulstadt Meschede das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine behutsame städtebauliche Weiterentwicklung des Gebietes zu schaffen. Hintergrund der Planung ist die Umstrukturierung und Anpassung der bisherigen Festsetzungen an aktuelle Wohnbedarfe sowie die Ermöglichung einer ergänzenden Wohnbebauung in Teilbereichen des Plangebietes.

Kern der Planung ist die erstmalige Festsetzung eines Reinen Wohngebietes (WR) für bislang nicht bebaubare Flächen. Damit soll eine Nachverdichtung in einem bereits entwickelten Wohngebiet erfolgen, ohne neue Außenbereichsflächen in Anspruch zu nehmen. Die Planung dient somit der Innenentwicklung und der Mobilisierung vorhandener Flächenreserven im bestehenden Siedlungsbereich.

2. Verfahren

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am 10.12.2024 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gartenstadt Nord, 1. Abschnitt“ beschlossen.

Die Änderung wurde im Regelverfahren durchgeführt, d. h. es fand eine frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie eine Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 06.01.2025 bis zum 06.02.2025 statt.

Die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 30.06.2025 bis zum 29.07.2025 statt.

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am 09.10.2025 den Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gartenstadt Nord, 1. Abschnitt“ gefasst.

3. Ergebnisse der Umweltprüfung

Wesentliche Umweltauswirkungen

Die Umweltprüfung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt und im Umweltbericht dokumentiert. Untersucht wurden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild sowie Mensch und Gesundheit.

Durch die mit der Planung ermöglichte zusätzliche Bebauung kommt es insbesondere zu Eingriffen in den Boden durch Neuversiegelung. Dies führt zu

einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen sowie zu einer Verringerung der Versickerungsfähigkeit und Grundwasserneubildung. Da es sich jedoch um innerörtliche Flächen handelt, sind die Eingriffe räumlich begrenzt und finden in einem bereits anthropogen geprägten Bereich statt.

Im Hinblick auf die Schutzgüter Luft und Klima sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Die geplante Nutzung als Wohngebiet fügt sich klimatisch in die bestehende Struktur ein und führt nicht zu einer relevanten zusätzlichen Belastung. Besondere Bedeutung hatte die Betrachtung der Hochwasser- und Starkregenvorsorge. Im Beteiligungsverfahren wurde darauf hingewiesen, dass das Plangebiet potenziell von einem 100-jährlichen Hochwasserereignis betroffen sein kann. Dieser Umstand wurde in die Planzeichnung und in die Begründung aufgenommen. Künftige Bauvorhaben müssen diesen Hinweis bei der Bauausführung berücksichtigen.

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Es wurde eine Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung) durchgeführt und in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dokumentiert. Es bestehen nach aktuellem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Hindernisse für die Durchführung der Planung. Die Untere Naturschutzbehörde hat die artenschutzrechtliche Einschätzung bestätigt. Die Aussagen zur Betroffenheit von Arten wurden als schlüssig und fachlich ausreichend bewertet.

Allerdings wurde festgestellt, dass durch die erstmalige Bebaubarkeit bislang ungenutzter Flächen ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsteht. Auf dieser Grundlage wurde eine Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung ergänzt und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

4. Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

Die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft wurden bilanziert. Die Eingriffs-Ausgleich-Bilanz weist ein Defizit von 740,4 Biotopwertpunkten aus.

Dieses Kompensationsdefizit wird vollständig durch Maßnahmen aus dem Ökokonto der Kreis- und Hochschulstadt Meschede gedeckt. Als Ausgleich wird eine vorgezogene Maßnahme im Naturschutzgebiet „Hamorsbruch“ (Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 1, Flurstück 218) herangezogen.

Damit ist sichergestellt, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig kompensiert werden.

5. Prüfung der Planungsalternativen

Im Rahmen der Planung wurden keine ernsthaft in Betracht kommenden Standortalternativen geprüft. Die Planung basiert auf dem städtebaulichen Ziel der Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsgefüge.

Eine Entwicklung außerhalb der Gartenstadt wurde nicht in Erwägung gezogen, da sie mit einem deutlich höheren Flächenverbrauch und zusätzlichen Eingriffen in den Außenbereich verbunden wäre.

Die Wahl der Fläche begründet sich aus der Lage im bestehenden Wohngebiet und der vorhandenen Infrastruktur, sodass sich die Planung als raumordnerisch sinnvoll erweist.

6. Berücksichtigung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung und Offenlage wurden Stellungnahmen verschiedener Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingeholt.

Die Mehrheit der Beteiligten hatte keine Einwände gegen die Planung. Hinweise betrafen insbesondere:

- Leitungsschutz und Versorgungseinrichtungen (z. B. Westnetz, Vodafone),
- Brandschutz und Löschwasserversorgung,
- Immissionsschutz,
- Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge,
- Naturschutzrechtliche Belange.

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung wurde bestätigt, dass die erforderliche Löschwassermenge von 800 l/min für eine Dauer von zwei Stunden über das öffentliche Netz grundsätzlich gewährleistet werden kann.

Ein Hinweis zum Gewässer „Gebke“ wurde aus der Planzeichnung entfernt, da dieses Gewässer nicht im Plangebiet verläuft.

Der Hinweis zur Hochwassergefährdung wurde in die Planunterlagen aufgenommen, um künftige Bauherren über mögliche Risiken zu informieren.

Die naturschutzfachlichen Bedenken führten zu einer Ergänzung des Umweltberichtes um die Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung sowie zur Festlegung konkreter Kompensationsmaßnahmen über das städtische Ökokonto.

Die vorgenommenen Änderungen dienen der fachlichen Präzisierung und der rechtlichen Absicherung der Planung. Die Grundzüge der Planung blieben unberührt.

7. Gesamtabwägung und Entscheidung

Im Ergebnis der Abwägung kommt die Kreis- und Hochschulstadt Meschede zu dem Schluss, dass die öffentlichen und privaten Belange umfassend berücksichtigt wurden. Die Planung ermöglicht die Nachverdichtung, nutzt vorhandene Flächen effizient und vermeidet zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich.

Die festgestellten Eingriffe in Natur und Landschaft werden vollständig kompensiert. Umweltbelange, Hochwasserschutz, Brandschutz sowie infrastrukturelle Anforderungen wurden in die Planung integriert.

Damit überwiegen die städtebaulichen Vorteile gegenüber den verbleibenden Beeinträchtigungen.

8. Umweltüberwachung

Die Stadt Meschede stellt die ordnungsgemäße Durchführung der festgelegten Ausgleichsmaßnahmen über das städtische Ökokonto sicher. Die Kompensationsmaßnahme im Naturschutzgebiet „Hamorsbruch“ ist vorgezogen und dokumentiert. Eine Kontrolle erfolgt im Rahmen der laufenden Pflege und Bestandsüberwachung des Ökokontos.