

Stadt Meschede

Erläuterungsbericht

zur 40. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Meschede in einem Teilbereich westlich des Enster Weges bzw. westlich des ehemaligen Klosters Galiläa

(im Parallelverfahren mit der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Gewerbegebiet Enste I“)

Verfahrensstand: Abschließender Beschluss

Abkürzungen: FNP - Flächennutzungsplan

1 Vorbemerkungen

Der Rat der Stadt Meschede hat am 04.12.2003 den Beschluss zur Aufstellung der 40. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Meschede gefasst und den Bürgermeister beauftragt, die frühzeitige Bürgeranhörung gem. § 3 Abs.1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB durchzuführen sowie die landesplanerische Stellungnahme gem. § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 20 LPIG einzuholen. Nach erfolgter Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 17 vom 17.12.2003 wurde den Bürgerinnen und Bürgern während einer vierwöchigen öffentlichen Auslegung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerinformation gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Fachbereich Planung und Bauordnung Gelegenheit gegeben, bis zum 19.01.2004 die o.g. Bauleitplanung mit Erläuterungsbericht einzusehen und Anregungen und Bedenken vorzutragen. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange um Abgabe ihrer Stellungnahmen gebeten. Die Grundeigentümer im Geltungsbereich und die Eigentümer der dem Geltungsbereich unmittelbar benachbarten Grundstücke wurden anstelle einer vorgezogenen Bürgerinformationsveranstaltung mit Schreiben vom 05.12.2003 über die Ziele und Inhalte der 40. FNP-Änderung informiert.

Des weiteren wurde verwaltungsseitig mit Schreiben vom 16.12.2003 um die landesplanerische Stellungnahme gem. § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch i. V. m. § 20 Landesplanungsgesetz gebeten. Eine positive schriftliche Stellungnahme der Bezirksplanungsbehörde, wonach landesplanerische Bedenken nicht bestehen und die 40. Flächennutzungsplanänderung an die Ziele der Landesplanung angepasst ist, ging mit Verfügung vom 15.01.2004 ein.

Über die während der frühzeitigen Anhörung eingegangenen Anregungen und Bedenken sowie Hinweise hat der Rat der Stadt Meschede am 12.02.2004 beraten und beschlossen. Der Entwurf zur 40. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Fassung vom 11.11.2003 beschlossen. Des weiteren fasste der Rat am 12.02.2004 den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 3 der Stadt Meschede am 20.02.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 01.03.2004 bis 02.04.2004. Am 13.05.2004 beriet und entschied der Rat der Stadt Meschede über die eingegangenen Anregungen und Bedenken und fasste den Abschließenden Beschluss zur 40. FNP-Änderung.

2 Begründung

Anlass für die 40. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Meschede ist die planerische Absicht der Stadt Meschede, den Bebauungsplan Nr. 54 „Gewerbegebiet Enste I“ aufgrund konkreter Erweiterungswünsche eines bestehenden Gewerbebetriebes (Fachgroßhandel für Haustechnik) im Nahbereich der BAB-Anschlussstelle „Enste“ zu ändern. Die Betriebserweiterung des v. g. Nutzers im Nahbereich der BAB Anschlussstelle ist einerseits städtebaulich wünschenswert, um den Gewerbestandort Enste strukturell zu stärken, andererseits bedeutet diese Maßnahme für den Gewerbebetrieb eine langfristige Existenzsicherung und –entwicklung an dem vorhandenen Standort: Der Gewerbebetrieb wird aufgrund der Erweiterungsmöglichkeiten auf den angrenzenden Flächen die erforderlichen Flexibilitäten erhalten, um auf neue Tendenzen am Markt zu reagieren und Chancen nutzen zu können. Gleichzeitig wird dem Gewerbebetrieb eine positive Zukunftsperspektive eröffnet, da eine Betriebserweiterung auf benachbarten Flächen realisiert werden kann und diese nicht einen Zweigstellenaufbau oder eine Gesamt-Betriebsverlagerung an einen anderen Standort erfordern wird. Ferner ist es städtebaulich ohnehin sinnvoll, das Gewerbegebiet Enste an den Enster Weg heran zu arrondieren.

Der fragliche Bereich am Ostrand des festgesetzten Gewerbegebietes ist im Flächennutzungsplan der Stadt Meschede als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und derzeit als Außenbereich gem. § 35 Baugesetzbuch zu beurteilen. Es handelt sich um die Grundstücke Gemarkung Meschede-Land, Flur 5, Flurstücke 684, 685 und 686.

Da Bebauungspläne gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind und die geplante Festsetzung eines „Gewerbegebietes“ neben weiteren Detailänderungen im Entwurf der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 54 von den Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan abweicht, soll die 40. Änderung des wirksamen FNP im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zusammen mit der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Gewerbegebiet Enste I“ erfolgen.

3 Darstellungen im Gebietsentwicklungsplan, im wirksamen Flächennutzungsplan und in der 40. Änderung des Flächennutzungsplans

Der Geltungsbereich der 40. Änderung des Flächennutzungsplans ist im gültigen Gebietsentwicklungsplan für den Oberbereich Dortmund, Östlicher Teil, Hochsauerlandkreis/ Kreis Soest

z. T. als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich und

z. T. als Agrarbereich

dargestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meschede stellt die Fläche im Geltungsbereich der 5. Bebauungsplanänderung und -Ergänzung

z. T. als „Gewerbegebiet - geplant“

z. T. als Grüngürtel

z. T. als Fläche für die Landwirtschaft

dar.

Der Grüngürtel am Ostrand ist nicht realisiert worden. Die 40. FNP-Änderung erweitert das Gewerbegebiet Enste nach Osten an den Enster Weg, dargestellt als „Gewerbegebiet mit Einschränkung – geplant“ und verlagert den Grünstreifen, der im wirksamen Flächennutzungsplan als „Flächen zur Erhaltung und Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern (Immissionsschutzwall)“ dargestellt ist und die Funktion der Abgrenzung des

bestehenden Gewerbegebietes Enste zur freien Landschaft nach Osten übernimmt, an den Enster Weg. Dieser verlagerte Grünstreifen ist in der 40. Änderung entsprechend der geltenden Planzeichenverordnung als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt.

Ergänzend zur Darstellung eines „Gewerbegebietes - mit Einschränkung – geplant“ in der vorliegenden 40. FNP- Änderung enthält die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Gewerbegebiet Enste I“ Festsetzungen

- ◆ wonach die Zulässigkeit von Vorhaben in den beiden Gewerbegebieten in Anlehnung an geeignete Abstandsklassen des Abstandserlasses 1998 (sowie auf Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad) beschränkt wird;
- ◆ entsprechend der entwicklungsplanerischen Ziele zur Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet Meschede.

4 Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung der gewerblich genutzten Grundstücke erfolgt ausgehend von der Straße „Aufm Brinke“, die verkehrsmäßige Erschließung der neu einbezogenen Außenbereichsfläche muss von dem bestehenden Gewerbegrundstück, also von der Parzelle 647 in privater Hand erfolgen, da

- ◆ eine öffentliche Straßenerschließung in Verlängerung der Straße „Aufm Brinke“ aufgrund der vorhandenen Bebauung nicht möglich ist,
- ◆ eine öffentliche Straßenerschließung vom Enster Weg aus grundsätzlich entwicklungsplanerisch und städtebaulich nicht erwünscht ist und an der mangelnden Breite des Enster Weges scheitert, der zudem ordnungsrechtlich in der Benutzung beschränkt ist.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Wasser-, Gas- und Stromversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch das städtische Wasserwerk. Eine angemessene Versorgung mit Löschwasser aus dem Trinkwassernetz von 1.600 Litern pro Minute über 2 Stunden ist gewährleistet.

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt durch die einschlägigen Versorgungsträger.

5.2 Abwasserbeseitigung

Zu der Forderung des § 51 a des Landeswassergesetzes (LWG), für das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.1.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, bereits bei der Planung die erforderlichen Entwässerungseinrichtungen für eine Versickerung oder eine Verrieselung oder eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer zu berücksichtigen, ist folgendes auszuführen:

Der Stadtteil Enste bzw. das Gewerbegebiet Enste ist in den genehmigten zentralen Entwässerungsentwurf der Stadt Meschede einbezogen. Nach dem genehmigten zentralen Entwässerungsentwurf wurde das Trennsystem in dem betrachteten Bereich fertiggestellt. Aufgrund der Ausweisung als Wasserschutzgebiet entfallen die Handlungsalternativen der Versickerung, Verrieselung und der ortsnahe Einleitung. Daher erfolgt die Abführung der Niederschlagswässer über das vorhandene Abwasser-Trennsystem in das vorhandene Regenklärbecken des Enster Gewerbegebietes.

5.3 Abfallbeseitigung

Aufgrund der abfallrechtlichen Vorschriften wird der in der Stadt Meschede anfallende Abfall getrennt nach den einzelnen Abfallfraktionen erfasst und u.a. im Rahmen des Dualen Systems einer Wiederverwertung zugeführt. Nicht verwertbare Reststoffe werden in der genehmigten Abfalldeponie des Hochsauerlandkreises entsorgt. Die organischen Abfälle werden getrennt eingesammelt (Biotonne) und dem Kompostwerk „Hellefelder Höhe“ angedient. Des Weiteren werden Bauschutt und Aushubmassen auf einer für den Abfallstoff zugelassenen Entsorgungsanlage beseitigt bzw. einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zugeführt. Anfallende Bodenmassen werden soweit möglich zur Profilierung von Bodenflächen im Geltungsbereich in Übereinstimmung mit der BauO NRW benutzt.

6 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich dieser 40. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes befinden sich keine eingetragenen Baudenkmale und Bodendenkmale. Trotzdem ist folgender Sachverhalt zu beachten, der als Hinweis in die Planzeichnung der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Gewerbegebiet Enste I“ aufgenommen wird:

„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).“

Bei Erteilung von Baugenehmigungen in diesem Gebiet wird in den Bauschein eine Auflage aufgenommen, wonach Bodenfunde den zuständigen Stellen zu melden sind und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist.

7 Natur- und Landschaftsschutz

Gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist auch bei der Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen zu prüfen, ob Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Sind diese zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach § 1a Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1a Baugesetzbuch (BauGB) zu entscheiden. Der vorliegende Eingriff besteht in der Ausdehnung überbaubarer Grundstücksflächen, also zusätzlicher Versiegelungen, und kann nicht vermieden werden, weil die Bestandssicherung und –entwicklung des Gewerbebetriebes Vorrang genießt.

Im vorliegenden Fall reicht eine Grobanalyse nicht aus, um eine Prognose hinsichtlich der Erforderlichkeit und Umsetzung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen abzugeben. Im vorliegenden Fall weichen die Darstellungen innerhalb der 40. Änderung des FNP sowohl flächenmäßig als auch in ökologischer Hinsicht gravierend von denen der Altfassung ab: Das Maß der potentiellen Versiegelung des Bodens durch Überbauung im Bereich

- ◆ des entfallenden Grünstreifens am Ostrand und
- ◆ der einbezogenen Außenbereichsflächen

wird erhöht bzw. erstmalig planungsrechtlich zulässig. Eine quantitative Erfassung in Form einer Bilanzierung erfolgt daher im Rahmen der im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geführten verbindlichen Bauleitplanung.

Ergebnis: Aus der errechneten Wertebilanz resultieren 28.084 Fehlpunkte insgesamt. Der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt zu 100 % durch Pflanzfestsetzungen im Geltungsbereich der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Gewerbegebiet Enste I“ und zusätzlich auf externen, außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Flächen im Eversberger Stadtwald durch folgende ökologisch sinnvolle Maßnahmen:

- ◆ Freischlagen von Fichtenwuchs beidseitig der Waldsiepen in einer Breite von 20 m
- ◆ Anpflanzung von Laubbäumen auf 100 % dieser freigeschlagenen Flächen, die für den jeweiligen Standort geeignet sind (z.B. Erle, Ahorn, Esche).

Diese Siepen liegen in den Gewannen „Aschholter Becke“ im Eversberger Stadtforst.

Die rechtliche Sicherung der Realisierung der Pflanzungsmaßnahmen im Geltungsbereich und die rechtliche Sicherung der Realisierung der Ersatzmaßnahmen im Eversberger Stadtwald (Sammelausgleichsmaßnahmen) sowie deren Refinanzierung erfolgt durch Folgekostenverträge zwischen der Stadt Meschede und den beteiligten Grundeigentümerschaften. Diese Verträge liegen bereits unterzeichnet vor und werden am Tage der Bekanntmachung der Genehmigung der 40. FNP-Änderung und der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der 5. Änderung und Ergänzung im Amtsblatt der Stadt Meschede wirksam.

8 Altlasten

Bodenverunreinigungen im 40. FNP-Änderungsgeltungsbereich sind nicht bekannt und werden auch nicht vermutet. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches wurde in der Vergangenheit ausschließlich gewerblich durch die bestehenden Gewerbebetriebe bzw. landwirtschaftlich genutzt, so dass Bodenbelastungen ausgeschlossen werden können. Sollten aber bei Flächen innerhalb des 40. FNP-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 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich der 40. Änderung liegt im Bereich der Zonen IIIB des Wasserschutzgebietes Stockhausen. Die Wasserschutzgebietverordnung definiert Genehmigungsvorbehalte und spricht Verbote aus. In der Planzeichnung der parallel laufenden 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 54 erfolgt ein entsprechender Hinweis auf die Genehmigungsvorbehalte und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung Stockhausen. Des Weiteren wurde in der vorliegenden Planzeichnung neben dem Geltungsbereich der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes die Signatur III B des Wasserschutzgebietes Stockhausen eingetragen.

10 Gegenstand der Planänderung

Planinhalt ist im Wesentlichen:

- a. Erweiterung des Gewerbegebietes Enste nach Osten an den Enster Weg, dargestellt als „Gewerbegebiet mit Einschränkung – geplant“;

- b. Verlagerung eines Grünstreifens, der im wirksamen Flächennutzungsplan als „Flächen zur Erhaltung und Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern (Immissionsschutzwall)“ dargestellt ist und die Funktion der Abgrenzung des bestehenden Gewerbegebietes Enste zur freien Landschaft nach Osten übernimmt, an den Enster Weg. Dieser verlagerte Grünstreifen ist in der 40. Änderung entsprechend der geltenden Planzeichenverordnung dargestellt als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“.

11 Geltungsbereich der Planänderung

Der Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden

und Osten: Südwestgrenze des Straßengrundstückes der Straße „Enster Weg“;

Im Westen: Linie, die etwa in Nord-Süd-Richtung verläuft und einen Abstand von ca. 265 m zur Kreuzung zwischen dem namenlosen Bach und dem Enster Weg einhält;

Im Süden: Nordgrenze des namenlosen Baches, der das Gewerbegebiet Enste durchzieht.

12 Eingeflossene Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Bürgeranhörung

Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Bürgeranhörung sind in die vorliegende Bauleitplanung nicht eingeflossen.

13 Eingeflossene Anregungen und Bedenken aus der Öffentlichen Auslegung

Anregungen und Bedenken aus der Öffentlichen Auslegung sind in die vorliegende Bauleitplanung nicht eingeflossen.

Meschede, 13.05.2004
Fachbereich Planung und Bauordnung
Stadt Meschede
Im Auftrag

Martin Dörtelmann
Fachbereichsleiter