

Erläuterungsbericht

zur 27. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Meschede im Ortsteil Remblinghausen - "Gewerbegebiet Remblinghausen"

Verfahrensstand: Abschließender Beschluß

1. Vorbemerkung

Im Vorfeld der förmlichen Bauleitplanverfahren fand am 6.5.1998 eine Bürgerinformationsveranstaltung über die 27. Flächennutzungsplanänderung und die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Gewerbegebiet Remblinghausen" statt, nachdem diese Veranstaltung im Amtsblatt Nr.7 vom 29.4.1998 bekannt gemacht worden war.

Der Rat der Stadt Meschede faßte danach am 07.05.1998 den Beschluß zur Aufstellung der 27. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Meschede und beauftragte den Stadtdirektor, das 27. Flächennutzungsplanänderungsverfahren parallel mit dem Verfahren für die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Gewerbegebiet Remblinghausen" durchzuführen.

Der Ratsbeschluß zur Einleitung des Änderungsverfahrens wurde im Amtsblatt Nr. 8 vom 11.5.1998 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht. Den Bürgern wurde nachfolgend bis zum 12.6.1998 gem. § 3 Abs. 1 BauGB Gelegenheit gegeben, die 27. Änderung mit Erläuterungsbericht einzusehen und Anregungen und Bedenken vorzutragen. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der benachbarten Städte und Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB. Desweiteren wurde verwaltungsseitig die landesplanerische Stellungnahme gem. § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch i.V.m. § 20 Landesplanungsgesetz eingeholt. Ergebnis: Die Bezirksplanungsbehörde teilte mit Schreiben vom 03.07.1998 mit, daß gegen die 27. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes keine Bedenken bestehen.

Über die während der Anhörung eingegangenen Anregungen und Bedenken sowie Hinweise hat der Rat der Stadt Meschede am 11.3.1999 beraten und beschlossen. Der Entwurf zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Fassung vom 09.02.1999 beschlossen. Des weiteren faßte der Rat am 11.3.1999 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. 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 den während der öffentlichen Auslegung eingegangenen ausdrücklichen Hinweis der Unteren Landschaftsbehörde auf die Stellungnahme zum parallel verlaufenden Bebauungsplanänderungs- und Ergänzungsverfahren mit dem Ergebnis, aufgrund des zur Lösung der aufgeworfenen Fragen anstehenden Ermittlungs- und Erörterungsbedarfes für die Überarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung das Parallelverfahren zu beenden, die Beratung und Entscheidung zu der HSK-Stellungnahme und die Fassung des Satzungsbeschlusses für

die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Gewerbegebiet Remblinghausen" zurückzustellen.

Danach beschloß der Rat die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes am 27.5.1999 abschließend.

2. Grund der Planänderung

Die Gewerbeflächen - Standortverteilung der Stadt Meschede verfolgt die Konzeption, neben zentralen, großflächigen Gewerbegebieten zur gesamtstädtischen Versorgung in Meschede (-Enste-) und Freienohl (-Bockum-) auch ortsteilnahe Gewerbeflächen zur Deckung des örtlichen Bedarfs vorzuhalten. Diese ortsteilnahen Gewerbeflächen sind für die Deckung folgender Flächenbedarfe gedacht:

- a) Flächenbedarf aufgrund von Erweiterungsabsichten bereits ansässiger Betriebe;
- b) Flächenbedarf für ortsansässige Betriebe
 - die aufgrund von Immissionsproblemen in das jeweilige Gewerbegebiet verlagert werden müssen;
 - die aufgrund fehlender Erweiterungsmöglichkeiten in das jeweilige Gewerbegebiet verlagert werden müssen.

Das Gewerbegebiet Remblinghausen ist derzeit zu ca. 70 % ausgelastet. Um für den Ortsteil Remblinghausen auch in Zukunft ausreichende Gewerbeflächen vorhalten zu können, ist es erforderlich, eine Erweiterung des Gewerbegebietes planerisch vorzubereiten.

Konkrete Anlässe zur Ausdehnung des Gewerbegebietes geben zudem die Erweiterungsabsichten von zwei ortsansässigen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60 "Gewerbegebiet Remblinghausen" gelegenen Gewerbebetrieben (Sägewerk, Omnibusbetrieb). Die Betriebe haben den Wunsch nach Erweiterung der gewerblich nutzbaren Grundstücksflächen und speziell auch auf Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Verschiebung der Baugrenzen geäußert.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meschede stellt die Flächen im Geltungsbereich der angestrebten "2. Änderung und Ergänzung des Gewerbegebietes Remblinghausen"

- z.T. als "Gewerbegebiet geplant"
 - z.T. als "Gewerbegebiet mit Einschränkungen geplant"
 - z.T. als "Fläche zur Erhaltung und Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern (Immissionsschutzwall) und
 - z.T. als Fläche für die Landwirtschaft
- dar .

Der Entwurf für die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Gewerbegebiet Remblinghausen" dehnt seine Grenzen über die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Gewerbegebietsgrenzen hinaus nach Nordosten in bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen aus. Er verfolgt ein anderes Strukturkonzept im Hinblick auf Lage und Ausdehnung der "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" und im Hinblick auf Lage und

Ausdehnung der als "Gewerbegebiet" festgesetzten Flächen als der wirksame Flächennutzungsplan. Grund hierfür ist u.a. die Berücksichtigung

- eines wasserführenden Grabens, der als Vorfluter für höher gelegene, außerhalb des Geltungsbereiches liegende Flächen dient und nicht verrohrt und überbaut, sondern in eine Grünzone eingebunden werden sollte (Siepen)
- mehrerer Quellen im Siepen
- der Ausdehnungswünsche der erwähnten ortsansässigen Gewerbebetriebe.

Da das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB aufgrund der vorgenannten Änderungen in der Konzeption des Gewerbegebietes nicht eingehalten wird, ist es somit erforderlich, auch den Flächennutzungsplan für den gesamten Geltungsbereich der angestrebten "2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 60", welche sowohl den vorhandenen Baubestand und die vorhandene Erschließungsstichstraße als auch die vereinfachte Änderung und Ergänzung aus dem Jahre 1997 überdeckt und zusätzlich eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes nach Nordwesten und Nordosten unter Verlängerung der Erschließungsstichstraße vorsieht, im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

3. Städtebauliche Beurteilung

3.1. Erschließung

Die Anbindung des geplanten Gewerbegebietes an das örtliche und überörtliche Straßennetz erfolgt über die südöstlich des Plangebietes gelegene L 915 (Remblinghausen-Wehrstapel), die direkt auf die L 740 (Meschede- Bödefeld) stößt. Von der L 915 ausgehend erfolgt die innere Erschließung über eine vorhandene Stichstraße, die verlängert werden soll.

Die benötigte leitungsgebundene Infrastruktur (Trinkwasser-, Strom- und Abwasserleitungen, Postkabel) ist innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden, so daß hieran angeschlossen werden kann.

Die Abwässer werden über Hauptableiter dem Ruhrtalsammler und der neuen Kläranlage in Wildshausen zugeführt.

3.2 Abwägung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

Gem. § 8 a Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1a BauGB ist bei Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen zu prüfen, ob Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist in der Abwägung nach § 1 des Baugesetzbuches zu entscheiden. Dazu gehören auch Entscheidungen über Darstellungen nach § 5 BauGB, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen auszugleichen. Dabei ist innerhalb der einzelnen Bauleitpläne nach dem Grad der planerischen Durchbildung zu differenzieren.

Während in der qualifizierten Bauleitplanung eine exakte Aufnahme und Beschreibung der betroffenen Flächen sowie die Bilanzierung der vorgesehenen Eingriffe mit Aussagen über einen möglichen Ausgleich konkret im Rahmen von Festsetzungen und aufgrund von gesonderten Satzungen erforderlich ist, reicht in der vorbereitenden Bauleitplanung eine Grobanalyse aus, um eine Prognose hinsichtlich der Durchführbarkeit entsprechender Ausgleichsmaßnahmen abzugeben.

Aufgrund der projektierten Gewerbegebietsplanung erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft. Der Eingriff besteht in der teilweisen Versiegelung des Bodens, der teilweisen Beseitigung des Bewuchses und dem damit verbundenen teilweisen Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere, was nicht vermieden werden kann, da die stadtteilnahe Erweiterung der Gewerbegebietsfläche vor den landschaftlichen Belangen Vorrang genießen soll.

Um den Eingriff in den Naturhaushalt auszugleichen, erfolgt im Rahmen dieser 27. Flächennutzungsplanänderung die Darstellung von "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB. Ergänzend wurde ein Maßnahmenbündel geeigneter Ausgleichsmaßnahmen auf außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Flächen entwickelt, so daß der Ausgleichsgrad nahezu 100% erreichen wird, was im Rahmen der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.60 "Gewerbegebiet Remblinghausen " im Einzelnen nachgewiesen wird.

Abschließend kann für das bauleitplanerische Verfahren zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes festgestellt werden, daß die nach § 8a BNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB zu treffenden Maßnahmen im Eingriffsbereich und auf externen Flächen in ausreichendem Umfang durchgeführt werden können.

3.3 Landschaftsbild

Um das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen und das projektierte und vorhandene Gewerbegebiet einzugrünen, stellt die 27. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes ein Gewerbegebiet dar, welches von "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" umrahmt und durchzogen wird. Die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Gewerbegebiet Remblinghausen" nimmt diese Grünstrukturen auf und widmet des weiteren der Zielsetzung, daß der östliche intakte Ortsrand Remblinghausens mit der Silhouette, u.a. der denkmalgeschützten Kirche, erhalten werden sollte, ein besonderes Augenmerk:

Mit der Höhenfestsetzung für die Gebäude südlich des Siepens :

"Die Gebäudehöhe darf max. 11,00 m, gemessen an der Gebäudeecke, an der der gewachsene Boden am höchsten über NN ansteht, betragen (Bezugspunkt). Im begründeten Einzelfall kann bei problematischer Hangsituation die Gebäudehöhe ab Oberkante angeschüttetem Boden gerechnet werden. Als Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt des Gesamtkomplexes aller zusammenhängenden Hochbauten auf einem Gewerbegrundstück; an isoliert stehenden (zusätzlichen) Neubauten ergibt sich jeweils ein gesonderter Bezugspunkt.

Ausnahmetatbestand gem. § 31 (1) BauGB:

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe kann aus zwingenden topographischen, grundstücksspezifischen und betrieblichen Gründen und unter der Voraussetzung, daß das Ortsbild von Remblinghausen nicht beeinträchtigt wird, zugelassen werden.

Die Gründe sind darzulegen und mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen."

wird dieser Zielsetzung ausreichend Rechnung getragen, wonach die ungestörte Erhaltung des östlichen intakten Ortsrandes mit der Silhouette, u.a. der denkmalgeschützten Kirche, wünschenswert ist. Dieser Sachverhalt wurde im Rahmen einer Ortsbegehung unter Zuhilfenahme von Fotos geprüft. Ergebnis dieser Ortsbegehung ist, daß, bei einer Annäherung von Osten über die L 915 durch die Senke kommend, die Höhenverhältnisse auf dem Grundstück "Zum Osterfeld 2" maßgeblich sind.

Auf diesem Grundstück "Zum Osterfeld 2" erreicht der Gebäudebestand bereits eine Höhe von 11,00 m über gewachsenem Boden bergseits und verdeckt lediglich über einen kurzen Wegeabschnitt aus der Perspektive des Fußgängers oder Autofahrers einen Teil der Silhouette und einen Teil der Kirche.

Die Bemessung der vorgesehenen max. Gebäudehöhe auf

- den anderen deutlich tiefer gelegenen Grundstücken im bestehenden Gewerbegebiet auf max. 11,00 m und
- den projektierten Gewerbeflächen im B-Planergänzungsbereich, die bis zum Bach hin höhenmäßig abfallen auf max. 11,00 m und
- den projektierten Gewerbeflächen im B-Planergänzungsbereich, die jenseits des Baches höhenmäßig wieder ansteigen auf max. 10,00 m,

berührt die Sichtbeziehung auf den östlichen Ortsrand Remblinghausens nicht.

3.4 Altlasten

Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches liegt eine Fläche, auf der gem. dem bei der Unteren Abfallbehörde des HSK geführten Altlastenkataster eine Altlastenverdachtsfläche eingetragen ist und wonach diese Fläche früher als Bodendeponie diente. Nach Einholung aller noch zur Verfügung stehenden Informationen, handelt es sich bei der Fläche um ein Areal, welches am 8.3.1978 vom Amt für Abfallbeseitigung -HSK- unter dem Aktenzeichen 70.55.08 zur Ablagerung von Boden bis zum 01.11.1978 befristet genehmigt wurde. Die Genehmigung bezog sich explizit nur auf Bodenaushub und steiniges Abbruchmaterial aus der im Antrag angegebenen Straßenbaustelle. Genauere Erkenntnisse liegen nicht vor. Es ist aber davon auszugehen, daß Verunreinigungen nicht vorhanden sind, so daß eine Gefährdungsabschätzung nicht erforderlich ist. Des weiteren ist festzustellen, daß die Altlastenverdachtsfläche nur den äußersten nordöstlichen Rand des Plangebietes tangiert und in die überbaubare Grundstücksfläche der parallel aufzustellenden Bebauungsplanänderung und -ergänzung lediglich marginal (3,0 m) eingreift. Sie hat keinen direkten Einfluß auf die bauliche Nutzbarkeit der Fläche. Die Art und Weise der Gründung und Fundamentierung muß zu gegebener Zeit durch ein Gründungsgutachten ermittelt werden.

Der Hinweis, daß im nordöstlichen Bereich das Plangebiet von einer ehemaligen Bodendeponie tangiert wird, wird deshalb in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. In einer Anlage zu dieser Begründung wird die in Rede stehende Fläche darüber hinaus kenntlich gemacht.

3.5 Immissionsschutz

Aufgrund der unmittelbaren, nur durch die Landstraße L 740 getrennte Nachbarschaft des Gewerbegebietes zum Ort Remblinghausen, ist potentiellen schädlichen Umwelteinwirkungen ein besonderes Augenmerk zu widmen, um den Grundsatz des vorsorgenden Nutzungsschutzes Genüge zu tun.

Schädliche Umwelteinwirkungen sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen (Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen). Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete und sonstige schutzbedürftige Nutzungen soweit wie möglich vermieden werden (räumliche Trennung unverträglicher Nutzungen).

Der Abstandserlaß (Rd. Erl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 2.4.1998), der den als Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren zu beteiligenden Staatlichen Umweltämtern als Beurteilungsgrundlage für ausreichende Abstände zwischen Wohnen und Gewerbe an die Hand gegeben worden ist, teilt die vorkommenden betrieblichen Anlagearten in 7 Abstandsklassen mit folgenden Abständen ein:

1500 m, 1000 m, 700 m, 500 m, 300 m, 200 m und 100 m.

Der Abstand ist zu messen an der geringsten Entfernung zwischen der Umrißlinie der emittierenden Anlage und der Begrenzungslinie von Wohngebieten.

Um demzufolge einen ausreichenden Schutz der Nutzung Wohnen inklusive der dem Wohnen zugeordneten Freiräume wie zum Beispiel Gärten usw. und der Schule inklusive Pausenhof im benachbarten Ortsteil Remblinghausen zu gewährleisten, setzt die aus dieser Flächennutzungsplanänderung zu entwickelnde 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Gewerbegebiet Remblinghausen" die Zulässigkeit der Gewerbebetriebe in Anlehnung an die Betriebsartenzulässigkeiten der hier anzusetzenden Abstandsklassen des Abstandserlasses fest, d.h. die zulässigen Betriebsarten werden auf diejenigen eingeschränkt, die von ihrer Störrelevanz her unproblematisch sind.

4. Gegenstand der Planänderung und abschließende Anmerkungen

Planinhalt soll die Darstellung eines Gewerbegebietes, welches von "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" umrahmt und durchzogen wird **anstelle** der Darstellung eines "Gewerbegebietes geplant" und eines "Gewerbegebietes mit Einschränkungen geplant" mit einer Umrahmung von "Flächen zur Erhaltung und Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern (Immissionsschutzwall)" sowie "Flächen für die Landwirtschaft" sein.

Sonstige planungsrelevanten Sachverhalte werden mit dieser Flächennutzungsplanänderung nicht aufgeworfen.

5. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bauleitplanung wird wie folgt abgegrenzt:

- Im Westen: Ostgrenze eines landwirtschaftlichen Weges, der etwa 330 m nordwestlich der Kreuzung Landesstraße L 740 (Meschede-Bödefeld) / Landesstraße L 915 (Remblinghausen-Wehrstapel) von Norden aus in die L 740 einmündet;
- Im Südwesten: Nordostgrenze der Straßenparzelle der Landesstraße L 740 (Meschede-Bödefeld);
- Im Südosten: Nordwestgrenze der Straßenparzelle der Landesstraße L 915 (Remblinghausen - Wehrstapel);
- Im Nordosten: Linie im Parallelabstand von etwa 250 m bis 300m nordöstlich der nordöstlichen Grenze der Straßenparzelle der Landesstraße L 740 (Meschede- Bödefeld);
- Im Norden: Südgrenze eines landwirtschaftlichen Weges (geschottert) und eine sich nach Osten verlängernde Flurstücksgrenze.

6. Eingeflossene Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Bürgeranhörung

- a. Geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches nach Nordosten.
- b. Geringfügige ergänzende Erläuterungen in Kap. 3.4 zu der das Plangebiet tangierenden ehemaligen Bodendeponie.

7. Eingeflossene Anregungen und Bedenken während der öffentlichen Auslegung

Anregungen und Bedenken sind nicht eingeflossen.

Meschede, 27.05.1999
-Planungsamt-

Stadt Meschede
Der Stadtdirektor
In Vertretung

(Uli Kress)
Erster Beigeordneter