

Erläuterungsbericht

zur 30. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Meschede in einem Teilbereich nördlich des Birmecker Weges "Vor dem Holzborn" Verfahrensstand: Abschließender Beschluß

1. Vorbemerkungen

Der Rat der Stadt Meschede hat am 25.11.1999 beschlossen, zur Deckung des örtlichen Bedarfes an Wohnbauland den wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Meschede in einem Teilbereich nördlich des Birmecker Weges "Vor dem Holzborn" zu ändern, um dort Wohnbauflächen zu entwickeln.

Dem Änderungsplan in der Fassung vom 05.05.1999 hat der Rat in der Sitzung am 25.11.1999 zugestimmt und den Bürgermeister beauftragt, das Änderungsverfahren gem. Baugesetzbuch einzuleiten.

Nach erfolgter Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 18 vom 10.12.1999 wurde den Bürgern in einer Bürgerinformationsveranstaltung am 15.12.1999 in der Schützenhalle Heinrichsthal-Wehrstapel die Planung vorgestellt und anschließend bis zum 14.01.2000 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 und die benachbarten Städte und Gemeinden um Abgabe ihrer Stellungnahme gebeten.

Des weiteren wurde verwaltungsseitig mit Schreiben vom 14.12.1999 um die landesplanerische Stellungnahme gem. § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch i.V.m. § 20 Landesplanungsgesetz gebeten. Ergebnis: Die Bezirksplanungsbehörde teilte mit Schreiben vom 25.01.2000 mit, daß gegen die 30. 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 06.04.2000 beraten und beschlossen. Der Entwurf zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Fassung vom 05.05.1999 beschlossen. Des weiteren faßte der Rat am 06.04.2000 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. 7 der Stadt Meschede am 11.04.2000 ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 19.04.2000 bis 26.05.2000. Am 20.06.2000 beriet und entschied der Rat der Stadt Meschede über die eingegangenen Anregungen und Bedenken und faßte nachfolgend den Abschließenden Beschluß.

2. Begründung

Im Ortsteil Wehrstapel besteht weiterhin ein dringender Bedarf an Baugrundstücken für den Wohnungsbau, vor allem für Eigenheime. Reserven in Baulücken und bestehenden Bebauungsplangebieten stehen in Wehrstapel nur noch unzureichend zur Verfügung. Daher sollen im Wege der Aufstellung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 "Vor dem Holzborn" im Parallelverfahren die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen für eine Wohnsiedlung mit ca. 60 Ein- und Zweifamilienwohnhäusern am nördlichen Rand des Ortslage Wehrstapel geschaffen

werden, in dem vorwiegend Einzelhäuser durch Einzelbauherren errichtet werden können. Dieser Teilbereich ist zur Zeit als Außenbereich zu qualifizieren.

Im Einzelnen:

Als Ergebnis einer Wohnbauflächenanalyse im Jahre 1996 ist festzuhalten, daß bei hoher Nachfrage an Wohnbauland nur noch wenige Baulücken in Wehrstapel vorhanden sind. Die Wohnbauflächenreserven in Wehrstapel reichen nicht bis zum Jahr 2010. Aufgrund der wenigen kurzfristig verfügbaren Flächen ist zudem dringender Handlungsbedarf zur Bereitstellung neuer Wohnbauflächen geboten.

In Anbetracht der seit Anfang der `80er Jahre leicht rückläufigen Bevölkerungszahlen in Wehrstapel, den damit verbundenen Abwanderungstendenzen Ortsansässiger und der Gefahr der Destabilisierung infrastruktureller Einrichtungen einerseits und der sprunghaften und für den Ortsteil überproportionalen Bevölkerungsentwicklung in Heinrichsthal im Jahre 1995 andererseits, ist der Ortsteil Wehrstapel durch die Entwicklung neuer Wohnbauflächen zu stärken. Dies trägt auch zur Verbesserung der Ortsidentität bei.

Die Flächen nördlich des Birmecker Weges bieten sich aufgrund der angestrebten Flächengröße, des Zusammenhangs mit der vorhandenen Wohnsiedlung und der Südhanglage als einzige Flächen in Wehrstapel für eine derartige Wohnbebauung an.

Als entwicklungsplanerisches Ziel wird definiert:

1. Stabilisierung der Bevölkerungszahl in Wehrstapel, aber kein Ausbau des Ortsteiles zu einem größeren Wohnvorort der Kernstadt Meschede,
2. Es soll vorrangig der dort ortsansässigen Bevölkerung die Möglichkeit der Ansiedlung in dem genannten Ortsteil ermöglicht werden.

3. Darstellungen im Gebietsentwicklungsplan, im wirksamen Flächennutzungsplan und in der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes, derzeitige Nutzung des Änderungsbereiches und städtebauliche Beurteilung der Umwidmung

Im Gebietsentwicklungsplan ist der Änderungsgeltungsbereich z. T. als "Agrarbereich" und z. T. in sehr geringfügigem Umfang als "Waldbereich" dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 "Vor dem Holzborn" ist zur Zeit als Außenbereich zu qualifizieren und wird im wirksamen Flächennutzungsplan z.T. als "Wohnbaufläche", z.T. als "Fläche für die Landwirtschaft" und z. T. als "Fläche für die Forstwirtschaft" dargestellt. Die erwähnte Darstellung eines Teilbereiches des Bebauungsplangeltungsbereiches als "Fläche für die Landwirtschaft" und als "Fläche für die Forstwirtschaft" im Flächennutzungsplan steht der Konzeption eines Wohngebietes entgegen und soll daher insoweit im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 "Vor dem Holzborn" z. T. in die Darstellung "Wohnbaufläche" und z. T. in die Darstellung "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" geändert werden.

In der Vergangenheit wurden die Flächen im Änderungsgeltungsbereich ausnahmslos landwirtschaftlich genutzt.

Die Umwidmung ist städtebaulich sinnvoll, da hierdurch die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung zusätzlichen Wohnraumes in unmittelbarer räumlicher Nähe zu den bestehenden Infrastruktureinrichtungen in Wehrstapel (Grundschule und

Kindergarten) geschaffen wird, welche über einen Fußweg durch die Ruhrwiesen bequem erreicht werden können.

4. Erschließung

Die äußere Erschließung ist gesichert und erfolgt durch die Straße "Birmecker Weg". Die innere Erschließung ist Gegenstand des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 84 "Vor dem Holzborn" und erfolgt durch eine projektierte Stichstraße, an die mehrere kleinere Stichstraßen anbinden.

5. Ver- und Entsorgung

5.1. Wasser-, Gas- und Stromversorgung

Im Plangebiet wird die Versorgung mit Gas, Wasser und Elektrizität durch Anschluß an die bereits vorhandenen Netze sichergestellt.

5.2. Abwasserbeseitigung

Die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem, da im genehmigten Zentralentwässerungsplan für den Stadtteil Wehrstapel die Entwässerung dieses Gebietes einschließlich der Transportsammler zur Kläranlage Wildshausen im Mischsystem festgelegt ist.

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. 84 "Vor dem Holzborn" 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 anderen Baugebiet und angesichts der relativ geringen ökologischen Wertigkeit soll der Wohnbaulandausweisung der Vorrang gegeben werden. Im östlichen Teil des Geltungsbereiches der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt und im parallel aufzustellendem Bebauungsplan Nr. 84 "Vor dem Holzborn" werden

- a.) die Herstellung eines Spielplatzes und Realisierung eines öffentlichen Pflanzgebotes am Rande des öffentlichen Spielplatzes
- b.) 27 Einzelbaumpflanzgebote im Verlauf der öffentlichen Erschließungsstraßen
- c.) die Ausbildung der privaten Stellplatzflächen und Zufahrten mit einer wasser - durchlässigen Oberfläche (z.B. poröses Pflaster, Schotterrasen)
- d) die Anlage von Verkehrsbegleitgrün
- e.) die Anlage einer privaten Streuobstwiese

innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches festgesetzt. Diese Maßnahmen übernehmen Ausgleichsfunktionen. Die durch den Eingriff hervorgerufene Fehlkompensation von etwa 35 % wird außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches im Eversberger Stadtwald im Bereich der Wallmecke durch ökologisch sinnvolle Maßnahmen (Freischlagen von Waldsiepen in einer Breite von 20 m beidseitig entlang des Bachlaufes und Anpflanzung von Laubbäumen auf 100 % dieser freigeschlagenen Flächen, die für den jeweiligen Standort geeignet sind -Erle, Ahorn, Esche-) ausgeglichen. Ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB (Folgekostenvertrag) sichert die Realisierung der aufgeführten innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanes durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen, soweit die Realisierung der innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren geregelt wird.

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" und die Darstellung einer "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" anstelle der Darstellung "Fläche für die Landwirtschaft" und anstelle der Darstellung "Fläche für die Forstwirtschaft" sein.

10. Geltungsbereich der Planänderung

Der Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:

Im Westen: Etwa in Nord-Süd-Richtung verlaufende Linie nördlich des Birmecker Weges im Abstand von 240 m westlich der Einmündung der Straße "Am Schützenplatz" in den Birmecker Weg;

Im Süden: Linie im Parallelabstand von 60m bis 80m nördlich des in Ost-West-Richtung verlaufenden Abschnittes des Birmecker Weges, sodann im Westen an die Nordseite des Birmecker Weges verspringend;

Im Osten: Westseite eines Teilabschnittes des Birmecker Weges, der etwa in Nord-Süd-Richtung nach Eversberg führt;

Im Norden: Südgrenze der Wirtschaftsweg-Parzelle unterhalb des Berkey-Waldes.

11. Eingeflossene Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Bürgeranhörung

Anregungen und Bedenken sind nicht eingeflossen.

12. Eingeflossene Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung

Anregungen und Bedenken sind nicht eingeflossen.

Meschede, 20.06.2000
Fachbereich Planung und Bauordnung

Stadt Meschede
Im Auftrag

Martin Dörtelmann
Fachbereichsleiter