

82. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Kreis- und Hochschulstadt Meschede im Bereich des Langelohwegs

– Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB –

1. Zielsetzung der Planung

Der hohe Wohnraumbedarf in der Kreis- und Hochschulstadt Meschede lässt sich nicht ausschließlich über eine verstärkte Innenentwicklung decken. Aus diesem Grund bot die Plangebietsfläche eine besondere Möglichkeit, um den benötigten Wohnraum mittelfristig zur Verfügung stellen zu können. Zielsetzung der Planung war demnach die Schaffung von Wohnbaugrundstücken zur Befriedigung des Nachfragebedarfs im Segment des vornehmlich selbstgenutzten Wohneigentums im Bereich der Mescheder Kernstadt.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung sichert die 82. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Meschede die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung einer Wohnbaufläche sowie einer Fläche für die Niederschlagswasserentsorgung (neues Regenrückhaltebecken).

2. Planinhalt

Im Alt-Flächennutzungsplan waren die Flächen des Geltungsbereichs teilweise als Wohnbaufläche, als Straßenverkehrsfläche, als Grünfläche sowie als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für den Großteil des Planungsraumes war die Darstellung von Grünflächen sowie von Flächen für die Landwirtschaft relevant.

Da die Darstellungen des Flächennutzungsplans der geplanten Wohnbauentwicklung entgegenstanden, wurde der wirksame Flächennutzungsplan geändert. Dies erfolgte weitestgehend im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 172 „Langeloh-West“.

Der geänderte Flächennutzungsplan sieht nunmehr folgende Darstellungen vor:

- Wohnbaufläche
- Straßenverkehrsfläche
- öffentliche Grünfläche
- Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Die neue Darstellung einer Wohnbaufläche macht den größten Teil des Planungsraumes aus.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Es ist zunächst festzuhalten, dass es sich bei der Planung nicht um eine perspektivische Bereitstellung von wohnbaulichem Bauerwartungsland handelt. Die Planung fußt vielmehr auf konkreten Bebauungsabsichten, die über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 172 „Langeloh-West“ gesichert wurden. Eine vertiefende Auseinandersetzung mit wesentlichen Umweltbelangen erfolgte daher vorrangig auf Ebene des Bebauungsplans und nicht im Rahmen der 82. FNP-Änderung. Beispielhaft seien hier folgende Belange genannt, die im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt wurden:

- Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche
- Landschaftsbild
- Belange des Artenschutzes (ASP I)
- Stadtklimatologie (Kaltluftversorgung) und Klimaschutz (Verschattung in Bezug auf PV-Anlagen)

- Entwässerung und Starkregenvorsorge
- Immissionsschutz (Nähe zu landwirtschaftlicher Hofstelle)
- Verkehrsbelastungen

Gleichwohl wurde für den Flächennutzungsplan ein Umweltbericht durch das Büro Mestermann (Warstein) erstellt, der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet hat. Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Änderung des Flächennutzungsplans eine erhebliche Beeinträchtigung der untersuchten Schutzgüter nicht zu erwarten ist. Es ist somit keine erhebliche Betroffenheit der Umweltschutzgüter zu erkennen, die nicht in den folgenden Plan- und Zulassungsebenen durch Maßnahmen vermieden oder vermindert bzw. ausgeglichen werden können.

Da im Ergebnis keine schwerwiegenden Zielkonflikte zwischen den wohnbaulichen Entwicklungsabsichten und den relevanten Schutzgütern ermittelt wurden, mussten auf Ebene des Flächennutzungsplans keine umfangreichen Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen bzw. Kompensationsmaßnahmen formuliert werden. Eine planerische Abwägung zwischen einzelnen Belangen erfolgte in erster Linie auf Ebene des Bebauungsplans.

Lediglich über die Darstellung der öffentlichen Grünflächen schafft der Flächennutzungsplan die Voraussetzungen, um konkrete Vorsorgemaßnahmen im Bebauungsplan umzusetzen. Diese berühren die Aspekte Eingriffsbilanzierung (interner ökol. Ausgleich), Starkregenabfluss und Durchlüftung des Plangebietes.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Nachfolgend werden die Ergebnisse differenziert nach den jeweiligen Beteiligungsfristen aufgeführt:

a. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Vorentwürfe der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans wurden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung vom 20.09.2023 bis zum 20.10.2023 öffentlich ausgelegt.

Zusätzlich wurde am 27.09.2024 in der Stadthalle Meschede eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt, bei der der Planvorentwurf vorgestellt wurde und die Anwesenden die Gelegenheit hatten Fragen zu stellen.

Insgesamt sind für beide Planverfahren 29 Stellungnahmen eingegangen, von denen 14 Stellungnahmen auf Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange entfielen. Die anderen 15 Stellungnahmen wurden von privaten Einwendern abgegeben. Die Stellungnahmen bezogen sich im Titel/ Betreff zum weit überwiegenden Teil auf den Bebauungsplan und den Flächennutzungsplan, so dass eine Auseinandersetzung im FNP-Verfahren angezeigt war, auch wenn sich die Einwender zum weit überwiegenden Teil (z.T. ausschließlich) auf Regelungsinhalte des Bebauungsplans bezogen.

Im Zuge des FNP Verfahrens erfolgte daher eine inhaltliche Auseinandersetzung bei allen Stellungnahmen nur mit denjenigen Aspekten, die erkennbar einen Bezug zu den geplanten Darstellungen des Flächennutzungsplans haben. In der Abwägungssynopse (welche den Einwendern nach dem Ratsbeschluss zugeschickt wurde) wurde jeweils auf diesen Sachverhalt hingewiesen bzw. auf den nachfolgenden Verfahrensschritt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans verwiesen.

Berücksichtigung der Stellungnahmen im FNP Entwurf:

Gegenüber dem Vorentwurf wurde im Entwurf des FNPs eine Verlagerung der Darstellung einer Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser in südliche Richtung vorgenommen. Der ursprünglich geplante Standort auf der Straßenparzelle des Schröersweg war aufgrund von querender Leitungstrassen nicht realisierbar. Insbesondere die Lage einer Hauptwasserleitung mit geringmächtiger Überdeckung führte zu der erforderlichen Verschiebung des Standortes. Diese Umplanung resultierte jedoch aus technischen Erkenntnissen, die nicht mit dem Beteiligungsverfahren im Zusammenhang standen.

Eine weitere Berücksichtigung von Stellungnahmen im FNP-Entwurf erfolgte nicht, da dies ausschließlich bei den konkreten Festsetzungen des B-Plan Entwurfes erfolgen konnte.

b. Öffentliche Auslegung

Der angepasste Entwurf der Flächennutzungsplanänderung wurde im Zuge der öffentlichen Auslegung vom 22.03.2024 bis zum 24.04.2024 öffentlich ausgelegt. Insgesamt sind 7 Stellungnahmen eingegangen, die alle auf Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange entfielen. Stellungnahmen von privaten Einwendern – auch von Flächeneigentümern/ Bewohnern in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Planungsraum – sind nicht eingegangen. Von den eingegangenen Stellungnahmen enthielten 3 Stellungnahmen substantielle Anregungen, die eine weitergehende Auseinandersetzung mit deren Inhalten erforderlich gemacht haben.

Stellungnahme Landwirtschaftskammer

Entscheidung zu Gunsten des Belangs der Wohnraumversorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) gegenüber dem Belang der Landwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8b) BauGB).

Stellungnahme der Vodafone GmbH

Abstimmung zu potenziellen Verstärkerpunkten für Telekommunikation ist erfolgt.

Stellungnahme Hochsauerlandkreis

Darstellungen für Spielplätze wurden nicht aufgenommen. Berücksichtigung im 2. Bauabschnitt wurde in Aussicht gestellt.

Die für das neue Wohngebiet erforderliche Löschwassermenge wurde an die betroffenen Fachämter bzw. Ingenieurbüros weitergeleitet.

Es wurde zur Kenntnis genommen, dass die Rechtswirkung des Landschaftsplans gegenüber dem auf dem FNP aufbauenden B-Plan zurücktritt.

Insgesamt führten die eingegangenen Stellungnahmen nicht zu Änderungen am Entwurf der 82. FNP-Änderung.

Jedoch musste aufgrund von kartografischen Unstimmigkeiten zwischen B-Plan und FNP eine Anpassung an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches vorgenommen werden. Dieser wurde um ca. 2-3 Meter in westliche Richtung erweitert, was eine erneute Offenlage der Planung notwendig machte (siehe Punkt c nachfolgend).

c. Erneute Öffentliche Auslegung

Der nochmals angepasste Entwurf der Flächennutzungsplanänderung wurde im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung vom 26.06.2024 bis zum 12.07.2024 ein weiteres mal öffentlich ausgelegt. Insgesamt sind 4 Stellungnahmen eingegangen, die alle auf Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange entfielen. Stellungnahmen von privaten Einwendern sind nicht eingegangen.

Die Stellungnahmen enthielten im Wesentlichen die gleichen Anregungen, die auch im Zuge der Offenlage vorgetragen wurden. Änderungen an der Planung resultierten daraus nicht.

5. Genehmigung durch die Bezirksregierung Arnsberg

Die Verfahrensakten für die 82. Änderung des Flächennutzungsplans wurden mit Schreiben vom 16.01.2024 an die Bezirksregierung Arnsberg (Dez. 35) geschickt. Die Eingangsbestätigung der Bezirksregierung Arnsberg datiert auf den 22.10.2024. Für das Ende der Genehmigungsfrist wurde durch die Bezirksregierung Arnsberg der 18.11.2024 angegeben.

Die Genehmigung der 82. Flächennutzungsplanänderung gem. § 6 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Verfügung der Bezirksregierung Arnsberg vom 14.11.2024.

6. Begründung für die gewählte Planvariante

Hinsichtlich der Standortwahl zur Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen im Bereich der Innenstadt von Meschede bestehen keine tatsächlichen Alternativen. Neue Baugebiete, die in der Vergangenheit entwickelt wurden, wie die Gebiete Hainberg, Talsperrenstraße, Liegnitzer Straße, Drehberg oder Unterm Hasenfeld sind fast vollständig bebaut. Innenentwicklungspotenziale wurden in der Vergangenheit über die Entwicklung der Flächen Ziegelei II (ehem. Beton-/ Ziegeleiwerk) und Klocken Kapelle (ehem. Franz-Stahlmecke-Hauptschule/ ZUE) ausgeschöpft und stehen mittlerweile ebenfalls nicht mehr zur Verfügung.

Gleichwohl besteht gemäß der Wohnbauflächenbedarfsprognose des Instituts INWIS aus dem Jahr 2022 ein Nachholbedarf an Wohnbaulandausweisungen bis Ende 2025, der neben dem Baugebiet Sündelt ausdrücklich auch über das Baugebiet Langeloh-West gedeckt werden soll. Eine Nichtdurchführung der Planung im Sinne einer Nullvariante ist also nicht angezeigt, da der Bedarf an Wohnbauland weiterhin vorhanden ist.

Die wohnbauliche Entwicklung der Flächen am Langelohweg fußt im Übrigen auch auf der Festlegung des Bereiches als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) im Regionalplan. Es handelt sich dabei um die einzige größere Reservefläche für Siedlungsentwicklungen, die der Stadt Meschede im Anschluss an die Innenstadt zur Verfügung steht. Insofern bestehen bereits aus landesplanerischer Sicht keine nennenswerten Alternativstandorte in dieser Größenordnung im Nahbereich der Innenstadt.

Im Sinne einer bestmöglichen Auslastung bestehender kommunaler Infrastruktureinrichtungen, ist eine Bebauung der westlichen Seiten des vorhandenen Langelohwegs auch aus ökonomischen Gesichtspunkten sinnvoll. Verkehrliche Infrastruktur sowie Leitungsinfrastruktur können dadurch effizienter genutzt und Synergien mit dem ohnehin notwendigen Straßenausbau des Langelohwegs in Anspruch genommen werden.

Die gewählten Darstellungen im Rahmen der 82. FNP Änderung sind erkennbar aus dem städtebaulichen Rahmenplan Langelohweg hergeleitet. Dieser wurde im Jahr 2020 als kommunaler Selbstbindungsplan beschlossen und hat damit die Wirkung eines zu berücksichtigenden öffentlichen Belangs gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Daher wurden in erster Linie die Art der Baulichen Nutzung (Wohnen), die Positionierung der Grünflächen sowie der Standort des Regenrückhaltebeckens aus dem Rahmenplan entwickelt. Dies folgt den städtebaulichen Überlegungen, die bereits zum damaligen Zeitpunkt angestellt wurden. Es ist somit nicht zu erkennen, welche anderen Planvarianten insbesondere auf Maßstabsebene der vorbereitenden Bauleitplanung in Frage gekommen wären um z.B. naturschutzfachlichen Aspekten in höherem Maße Rechnung zu tragen.

Stephan Rach
(gez.)