



Bebauungsplan Nr. 172

„Langeloh-West“

Begründung

Stand: angepasster Entwurf

Datum: 26.07.2024

Im Auftrag

Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Bearbeitet von

pp a|s

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung, Erfordernis und Ziele	4
1.1	Planungsanlass und Erfordernis	4
1.2	Planungsziele und Verfahren	4
1.3	Geltungsbereich	5
2.	Bestandsbeschreibung	6
2.1	Städtebauliche Einbindung, vorhandene Nutzungen	6
2.2	Verkehrliche Erschließung	6
2.3	Ver- und Entsorgung	7
2.4	Gewässer	8
2.5	Hochwasserschutz	8
2.6	Topographie	9
2.7	Altlasten	9
3.	Planungsrechtliche Situation	9
3.1	Regionalplan	9
3.2	Flächennutzungsplan	11
3.3	Bebauungsplanung	13
3.4	Städtebaulicher Rahmenplan	13
3.5	Schutzgebiete	15
3.6	Fachplanungsrechtliche Vorgaben	15
4.	Inhalte des Bebauungsplans	16
4.1	Art der baulichen Nutzung	16
4.2	Maß der baulichen Nutzung	17
4.3	Bauweise, Hausformen und Baugrenzen	19
4.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	19
4.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen im WR-1	19
4.6	Öffentliche Verkehrsflächen	19
4.7	Flächen für Versorgungsanlagen, die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	21
4.8	Hauptversorgungsleitungen	21
4.9	Öffentliche Grünflächen	21
4.10	Flächen für die Regelung des Niederschlagswasserabflusses aus Starkregenereignissen	21
4.11	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22
4.12	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	22
4.13	Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen zu den Eingriffen in den jeweiligen Eingriffsflächen	23
5.	Örtliche Bauvorschriften	24
5.1	Dachform und Dachgestaltung / Satteldächer (SD)	24
5.2	Dacheindeckung	24
5.3	Dachaufbauten	24
5.4	Dachüberstände	25
5.5	Fassade / Wandflächengestaltung	25
5.6	Gestaltung von Einfriedungen	25

5.7	Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (PV-Anlagen)	25
6.	Immissionsschutz	25
7.	Belange des Artenschutzes	26
7.1	Gutachterliche Vorabschätzung zur Betroffenheit planungsrelevanter Arten	26
8.	Umwelt, Natur und Landschaft	27
8.1	Umweltprüfung und -bericht	27
9.	Verkehrliche Situation	29
10.	Verschattungsstudie	30
11.	Denkmalschutz	33
12.	Kampfmittel und Bodenbelastungen	33
13.	Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel	33
14.	Bodenschutz	33
15.	Schutz von Gehölzbeständen	34
16.	Kosten	34
17.	Plananpassungen im Verfahren	34
18.	Gutachten und sonstige Unterlagen	35

1. Anlass der Planung, Erfordernis und Ziele

1.1 Planungsanlass und Erfordernis

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

Alleinstellungsmerkmal der Wohnbaureservefläche im Außenbereich ist, dass sie aufgrund ihrer Großflächigkeit ein enormes Entwicklungspotenzial für die Kreis- und Hochschulstadt Meschede bietet. Darüber hinaus gibt es keine vergleichbaren Flächenreserven im städtischen Gebiet. Eine direkte Ver- bzw. Anbindung zu einem bereits bestehenden Wohngebiet am südwestlichen Rand der Kreis- und Hochschulstadt Meschede sichert einen guten Anschluss der neu geplanten Wohnbaugrundstücke und stellt einen Übergang in die Landschaft durch grüne Korridore sicher.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 172 „Langeloh-West“ wurde zudem im rechtswirksamen Regionalplan vom 30.03.2012 für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Zudem wurden die Flächen im Jahr 2019 im Zuge einer städtebaulichen Rahmenplanung für den wesentlich größeren Bereich Langelohweg untersucht und Vorschläge zur städtebaulichen Entwicklung, dem Erschließungssystem sowie den Grün- und Freiflächen erarbeitet.

1.2 Planungsziele und Verfahren

Die wesentlichen Ziele des Bebauungsplans Nr. 172 „Langeloh-West“ der Kreis- und Hochschulstadt Meschede lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

- Schaffung von Baugrundstücken als Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung östlich des Langelohwegs. Die Art der baulichen Nutzung soll schwerpunktmäßig Wohngebäude zulassen.
- Zielsetzung ist eine verträgliche Weiterentwicklung des baulichen Bestandes über die Realisierung einer offenen Bebauungsstruktur unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung, der Topografie sowie potenzieller zukünftiger Bauabschnitte.
- Festsetzung von Grünkorridoren unter Berücksichtigung des Rahmenplans Langeloh.
- Planungsrechtliche Sicherung der neuen Ausbauplanung des Langelohwegs unter Berücksichtigung des geänderten Verlaufs und der Inanspruchnahme von Grundstücken Dritter (landwirtschaftliche Flächen im Westen).
- Teilweise Überplanung der bestehenden Bebauungspläne in Bezug auf die tatsächliche Nutzung der privat genutzten Gartenflächen bzw. Grundstückszufahrten. Die B-Pläne sehen hier aktuell öffentliche Verkehrsflächen vor und sollen zukünftig als nicht-überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden. Die Flächen befinden sich in relevanten Teilabschnitten im Eigentum der Stadt Meschede, werden jedoch zukünftig an die Anlieger veräußert.
- Realisierung eines Regenrückhaltebeckens im Bereich südl. des Schröersweg als Bestandteil der Baugebietsaufschließung.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 172 „Langeloh-West“ wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB die 82. Änderung des Flächennutzungsplans Bereich „Langelohweg“ durchgeführt. Aufgrund von zeitlichen Verschiebung im Verfahrensablauf wurden insbesondere die förmlichen Beteiligungsverfahren zu den beiden Planwerken nicht vollumfänglich parallel durchgeführt.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 172 „Langeloh-West“ weist eine Größe von rd. 3,3 ha auf und umfasst im Sinne eines ersten Bauabschnitts zunächst eine straßenseitige Bebauung westlich des bestehenden Langelohwegs. Vorgesehen ist, gemessen vom Langelohweg, eine Grundstückstiefe von rd. 30 Metern. Die Verkehrsfläche des Langelohwegs liegt in Teilabschnitten ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der südliche Teilabschnitt, welcher ebenfalls der Erschließung des Baugebietes dient, befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches. Die Schaffung von Baurecht für die Erweiterung dieser äußeren Erschließung erfolgte über das Verfahren gem. § 125 Abs. 2 BauGB.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 172 „Langeloh-West“ ist bis auf den neuen Verlauf des Schröersweg als Umfahrung um das geplante Regenrückhaltebecken identisch mit dem Geltungsbereich der 82. Änderung des Flächennutzungsplans Bereich „Langelohweg“. Aus der folgenden Abbildung 1 ergibt sich die genaue Abgrenzung:

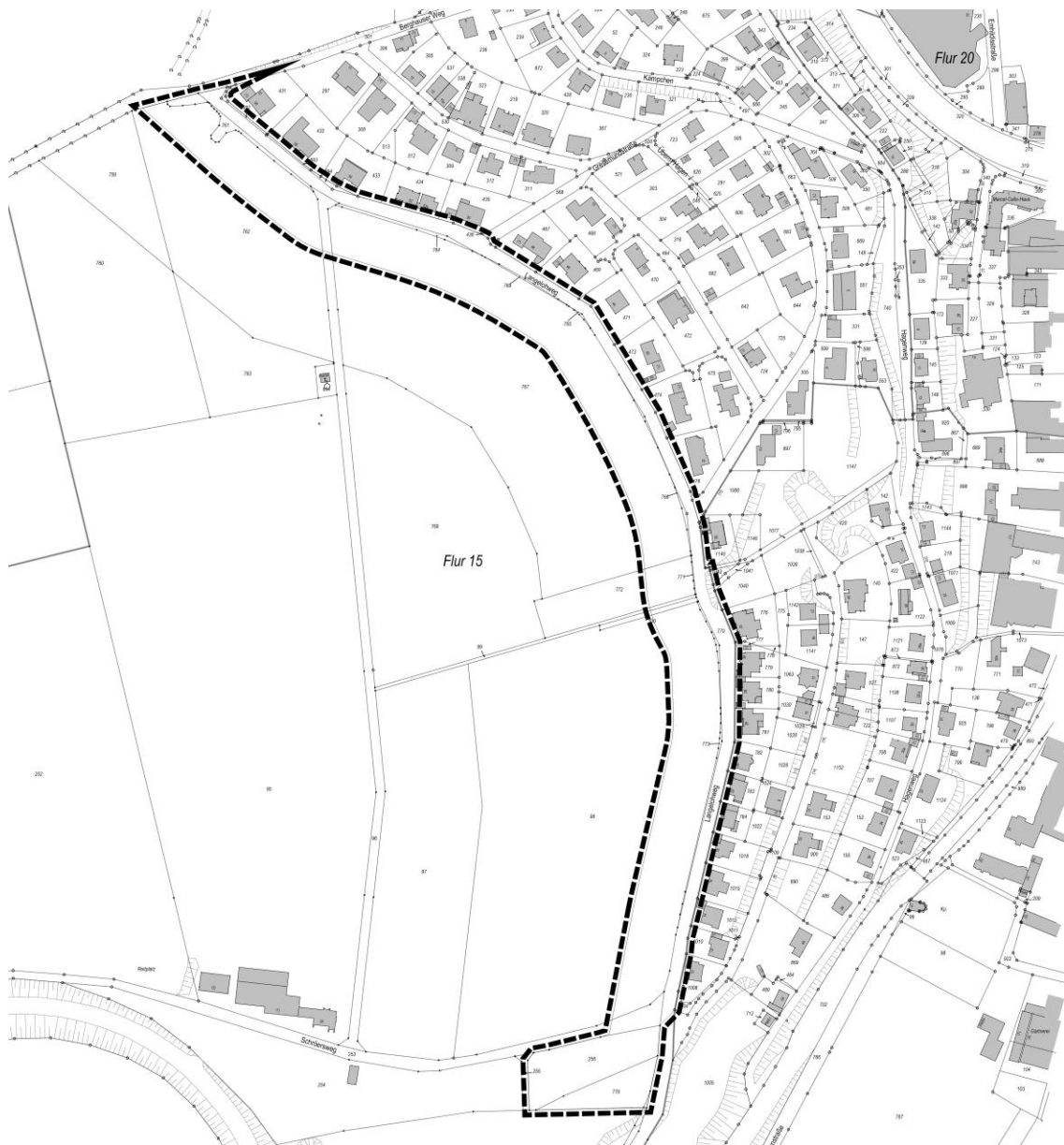


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 172 „Langeloh-West“, Lage des Plangebiets, ohne Maßstab, Stand 05.2024

2. Bestandsbeschreibung

2.1 Städtebauliche Einbindung, vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich auf einem erhöhten Plateau am südwestlichen Rand des Stadtgebiets von Meschede. Das Plangebiet umfasst einen Abschnitt des Langelohwegs, Teilflächen der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie schmale Teilflächen östlich des Langelohwegs.

Abzugrenzen ist die Fläche demnach nördlich durch den Berghauser Weg und östlich durch die Bestandsbebauung des Langelohweges. Im Süden endet das Plangebiet südlich des Schröersweges. Westlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Da sich die Fläche am Stadtrand befindet, ist die nähere Umgebung in südwestlicher Richtung durch große landwirtschaftliche Flächen geprägt. Auch der Henneesee sowie der Henne-Boulevard mit dem Hennepark befinden sich in der näheren Umgebung. Östlich schließt ein bestehendes Wohngebiet mit einer Einfamilienhausbebauung an. Ein Blick über das angrenzende Wohngebiet hinaus verdeutlicht die Nähe zum innerstädtischen Kern der Kreis- und Hochschulstadt Meschede, der stark durch Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie, Verwaltungs- und Bildungsnutzungen geprägt ist. Somit sind Institutionen wie das Rathaus, das Kreishaus, die Kreispolizeibehörde oder das Amtsgericht, aber auch der Bahnhof von Meschede in angemessener Distanz erreichbar. Generell fügt sich die geplante Wohnbauentwicklung gut in das bestehende städtische Nutzungsgefüge ein und bildet einen neuen Siedlungsrand zwischen der bestehenden Bebauung und den westlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen.

2.2 Verkehrliche Erschließung

Anbindung an das Straßennetz

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt im Augenblick über den Langelohweg, der nördlich an den Berghauser Weg anknüpft. Südlich mündet der Langelohweg in die Bundesstraße B 55, die zentral durch die Kreis- und Hochschulstadt Meschede führt, aber auch die Verbindung zum Henneesee sowie in Richtung der Nachbarstädte Eslohe, Schmallenberg, Finnentrop und Lennestadt darstellt. Weiter nördlich knüpft die Bundesstraße an die Autobahnen A 46 an und bietet somit einen guten Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz.

Die Binnenerschließung des Plangebietes wird dahingehend angepasst, dass eine Durchfahrt zwischen den Straßen Langelohweg und Berghauser Weg für den allgemeinen Pkw-Verkehr nicht mehr möglich sein soll. Mit dieser Maßnahme sollen Mehrverkehre, die durch die neuen Baugrundstücke entstehen, insbesondere aus den steilen bzw. beengten Straßenzügen des angrenzenden Wohngebietes weitestgehend herausgehalten werden (siehe Kap. 9).

Exkurs: Äußere Erschließung zw. Schröersweg und Steinstraße (B55)

Die äußere Hapterschließung des Baugebietes erfolgt über den südl. Teilabschnitt des Langelohwegs zwischen Schröersweg und Steinstraße (B55). Zur Übernahme dieser Erschließungsfunktion wird der bestehende Straßenverlauf ausgebaut. Da es sich um die Qualifizierung einer bestehenden öffentlichen Erschließungsstraße handelt, wurde die Übereinstimmung mit den erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen auf Grundlage von § 125 Abs. 2 BauGB nachgewiesen. Eine Einbeziehung in den Bebauungsplan erfolgte nicht. Die Ausbauplanung soll die Herstellung einer regelkonformen und funktions- bzw. leistungsfähigen Erschließung des Baugebietes Langeloh sicherstellen. Neben einer Verbreiterung des Straßenquerschnitts für den Begegnungsverkehr soll über die Herstellung von Gehwegen auch der Fußgängerverkehr sicher geführt werden.

Zusätzlich soll die Anbindung an die B55 fahrgeometrisch günstiger bzw. großzügiger ausgestaltet werden, um die Abbiegevorgänge von resp. auf die Bundesstraße sicher abwickeln zu können.

Im Zuge des Straßenausbaus wird außerdem die Anbindung des Baugebietes an das Kanalnetz erfolgen.

Inhalt der Ausbauplanung:

- Teilweise Verschwenkung des Trassenverlaufs um ca. 5,00m in den nördlichen Böschungsbereich
- Verbreiterung der Fahrbahn von 4,00m auf 5,50m
- Herstellung von beidseitigen Gehwegen (1,50m und 1,00m)
- Verbreiterung des Kurvenbereichs an der Einmündung zur B55 von ca. 7,00m auf 9,00m
- Optimierung des Kurvenradius insbesondere für Abbiegevorgänge auf den Langelohweg aus Richtung der Innenstadt

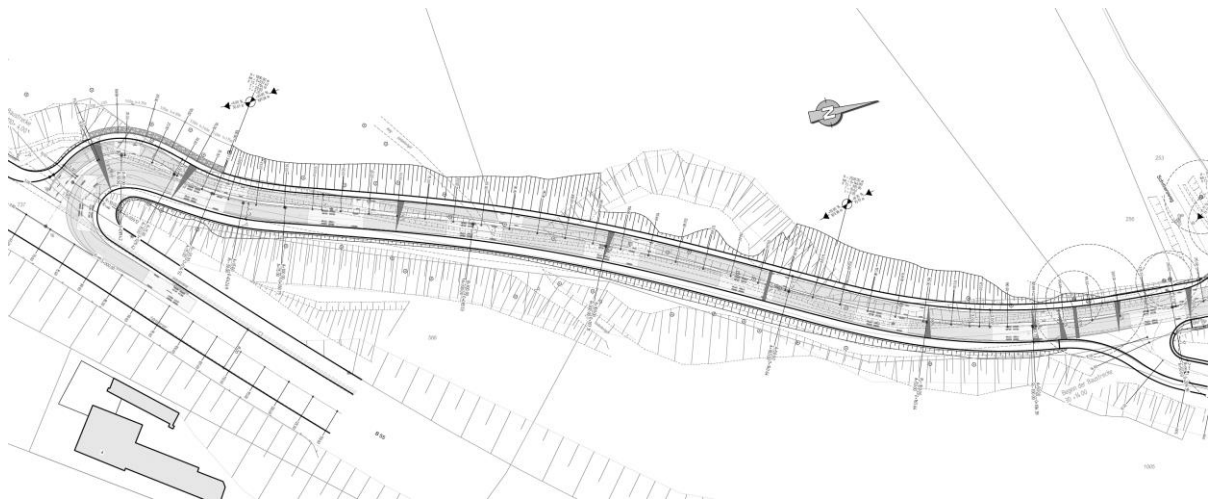


Abb. 2: Ausbauplanung der äußeren Erschließung des Langelohwegs

Landwirtschaftlicher Verkehr

Der Langelohweg selbst ist zwar im städtischen Wirtschaftswegekonzept nicht als Wirtschaftsweg klassifiziert, wird jedoch z.T. auch durch landwirtschaftliche Fahrzeuge genutzt. Die nördliche Feldzufahrt in Richtung des Mobilfunkmastes ist aktuell als „Untergeordneter Erschließungsweg mit land- und forstwirtschaftlichem Verkehr“ eingestuft und bindet direkt an den Langelohweg an.

Der Schröersweg, welcher ebenfalls an den Langelohweg anbindet ist in diesem Zusammenhang als „Multifunktionaler Verbindungsweg“ eingestuft.

Öffentlicher Personennahverkehr

In der Nähe des Plangebiets befindet sich am südlichen Ende des Langelohwegs die Bushaltestelle „Stadtpark“. Diese wird durch den Bus S 70 angefahren, der eine Direktverbindung in Richtung des Henneeses sowie in die andere Richtung hin zum Mescheder Bahnhof in weniger als 10 Fahrminuten bietet.

Vom Mescheder Bahnhof ist ein Umstieg auf die regionalen und überregionalen Züge möglich. Der Regionalexpress (RE) 17 „Sauerland-Express“ bietet eine stündliche Verbindung in Richtung Kassel bzw. Hagen. Der Regionalexpress (RE) 57 verknüpft die Kreis- und Hochschulstadt ebenfalls im Stundentakt mit den Städten Dortmund und Winterberg.

2.3 Ver- und Entsorgung**Wasser-, Gas- und Stromversorgung**

Die zur Versorgung des Plangebiets erforderlichen Versorgungsleitungen (u. a. Strom, Wasser, Telekommunikation) liegen im Langelohweg sowie den weiteren angrenzenden Straßen und können je nach Bedarf in das Plangebiet hinein verlängert werden.

Schutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Auch die für die Entwässerung des Plangebiets erforderlichen Kanalisationsanlagen befinden sich bereits in den angrenzenden Straßen. Für den Langelohweg selbst wird im Zuge des geplanten Straßenausbaus ein neuer Entwässerungskanal gebaut.

Für die Entsorgung des Niederschlagswassers ist ein neues Regenrückhaltebecken im südlichen Plangebiet vorgesehen. Die Einleitung in die Vorflut der Henne erfolgt mittels eines neuen Kanals, der die B 55 queren wird und südlich des Wohngebiets Talsperrenstraße in den Fluss Henne mündet.

Leitungstrassen

Das Plangebiet überlagert im Bereich Schröersweg eine Trinkwasserhauptleitung sowie verschiedene Stromleitungen. Ebenso werden Stromleitungen (Nieder- und Mittelspannung) im nördlichen Abschnitt des Plangebiets tangiert oder auch überlagert. Im Bereich des Langelohwegs befindet sich außerdem Niederdruck-Gasleitung zur Versorgung der Bestandsanlieger. Auf die genannten Leitungstrassen wurde nach erfolgter Abstimmung mit den Leitungsbetreibern im Bebauungsplanverfahren reagiert (Leistungsrechte, Umplanung Regenrückhaltebecken etc.).

Mobilfunkmast

Westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 172 „Langeloh-West“ befindet sich ein Mobilfunkmast, der über eine das Plangebiet querende Zuwegung von Norden und von Süden erschlossen wird.

2.4 Gewässer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 172 „Langeloh-West“ befinden sich keine Gewässer. Südlich des Plangebiets liegt der Henneseesee und unterhalb des Hennesees die das südliche Stadtgebiet querende Henne. Nördlich fließt die Ruhr durch das Stadtgebiet. Beide Fließgewässer liegen deutlich außerhalb des Plangebiets.

2.5 Hochwasserschutz

Am 1. September 2021 ist der länderübergreifende Raumordnungsplan des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI) für den Hochwasserschutz nach eingehenden Voruntersuchungen und nach umfassender Beteiligung der Öffentlichkeit und öffentlicher Stellen in Kraft getreten. Er enthält Planfeststellungen in Form von Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Diese haben die Minimierung des Hochwasserrisikos in Deutschland zum Ziel.

Gemäß des Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung die Hochwasserrisiken nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen. Dies beinhaltet neben der Eintrittswahrscheinlichkeit für Hochwasserereignisse auch das räumliche und zeitliche Ausmaß sowie die Wassertiefe und Fließgeschwindigkeit.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 172 „Langeloh-West“ liegt gemäß dem Umweltportal des Landes NRW (www.uvo.nrw.de) nicht in einem förmlich festgesetzten oder vorläufig sichergestellten Überschwemmungsgebiet. In den durch das Land NRW unter www.flussgebiete-nrw.de veröffentlichten Hochwassergefahren- und risikokarten ist das Plangebiet ebenfalls nicht erfasst.

In der Starkregengefahrenkarte der Kreis- und Hochschulstadt Meschede ist auf der Grundlage eines einstündigen Starkregens mit 57 Liter/m² Niederschlag (Starkregenindex SRI 7) bei einer statistischen Wiederkehrzeit von 100 Jahren ein leichter Abfluss von rd. 20 cm zu erkennen, der durch das Plangebiet in Richtung Osten fließt. Dieser befindet sich ca. mittig innerhalb des Plangebiets südlich der Einmündung der Kunigundenstraße (Nicht-Bestandteil des Plangebiets) und fließt weiter durch das östlich angrenzende Wohngebiet in Richtung der Henne sowie der Ruhr (vgl. Abb. 2).



Abb. 3: Auszug aus der Starkregengefahren Karte der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

2.6 Topographie

Das Plangebiet weist ein Gefälle sowohl von Nord nach Süd sowie auch von West nach Ost auf. Die Höhenunterschiede im Bereich der Grundstücke betragen von West nach Ost nur wenige Meter. Das Gefälle von Nord nach Süd ist deutlich stärker. Der höchste Geländepunkt liegt nördlich auf rund 325 m ü. NHN und südlich auf rund 309 m ü. NHN.

2.7 Altlasten

Die Flächen im Änderungsbereich werden bislang landwirtschaftlich genutzt. Bodenbelastungen durch frühere Nutzungen und andere gewerbliche Betriebe liegen nicht vor.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Regionalplan

- zu Ziel 2-1 LEP NRW i.V.m. Ziel 2 Abs. 1 Regionalplan Arnsberg -

Die Kreis- und Hochschulstadt Meschede (Hauptort) ist im System der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum definiert. Eine Versorgungsfunktion erfüllt Meschede daher vor allem in Richtung der dünn besiedelten Räume südlich und östlich des Stadtgebietes. Durch die Aufrechterhaltung einer stabilen Mantelbevölkerung insbesondere im Hauptort Meschede, werden wesentliche Voraussetzungen geschaffen, um auch öffentliche und private Einrichtungen der Daseinsvorsorge (Behörden, Krankenhaus/ Pflegeeinrichtungen, Fachhochschule) weiter betreiben zu können und einem Bedeutungs- und damit auch Funktionsverlust entgegen zu wirken. Ausweislich der Begründung zum Ziel 2-1 LEP NRW soll die gewachsene Struktur des Landes trotz des insgesamt prognostizierten Bevölkerungsrückgangs nach Möglichkeit erhalten werden. Um dieser Leitvorstellung der dezentralen Konzentration zu entsprechen, ist die Ausweisung von Wohnbaufläche insbesondere in den gemeindlichen Siedlungsschwerpunkten vorzunehmen. Die Planung entspricht dieser Zielsetzung daher vollumfänglich.

- zu Ziel 2-3 Satz 1 und 2 LEP NRW i.V.m. Ziel 6.1-1 LEP NRW und Ziel 5 Regionalplan Arnsberg -

Im rechtswirksamen Regionalplan vom 30.03.2012 für den Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis wurde das Plangebiet bereits als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Damit ist eine grundlegende Voraussetzung für die bauleitplanerische Entwicklung des Standortes als Wohnstandort im Sinne der kommunalen Planungshoheit gegeben.



Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis

- zu Ziel 3-1 LEP NRW i.V.m. Ziel 5 Regionalplan Arnsberg -

Der Planungsraum befindet sich in der Kulturlandschaft Sauerland. Landesbedeutsame Kulturlandschaftsbereiche nach Maßgabe des Ziel 3-2 LEP NRW sind nicht betroffen.

Auf Grundlage der Erläuterungskarte 3 zu Ziel 4 des Regionalplans ist ersichtlich, dass bedeutsame Kulturlandschaftsbereiche (KLB) ebenfalls nicht betroffen sind, da sich das Plangebiet knapp außerhalb der dargestellten Flächen befindet. Die Planung erstreckt sich in einem schmalen Streifen entlang der bestehenden Siedlungsstruktur, so dass der Charakter der Kulturlandschaft bewahrt wird. Insbesondere topografisch prägende Geländesituationen, Sichtbeziehungen oder kulturlandschaftlich prägende Elemente/Gebäude werden durch die Planung nicht tangiert.

- zu Ziel 8.1-12 LEP NRW -

Es ist grundsätzlich festzuhalten, dass das gesamte Quartier östlich des Langelohweg bereits im Bestand nicht durch den ÖPNV angefahren wird bzw. aufgrund der topografischen und verkehrlichen Verhältnisse nicht angefahren werden kann. Personen (auch Schüler) müssen aktuell die Bushaltestellen in der Innenstadt (v.a. Steinstraße, Winziger Platz oder Busbahnhof) fußläufig erreichen. Dies ist hinsichtlich einer Entfernung zwischen 300m und 500m Luftlinie zumutbar, die zu überwindenden Höhenunterschiede zwischen der Innenstadt und dem Langelohweg sind dabei jedoch zweifelsfrei anzuerkennen.

In der Gesamtbetrachtung hat die Entwicklung des Wohngebietes jedoch keine tatsächliche Verlängerung von Wegstrecken zur Folge, die bereits nicht schon heute durch die Anlieger des Langelohwegs zurückgelegt werden müssten, um zu Bushaltestellen zu gelangen.

Insofern dürfte die Planung nicht zwingend dazu führen, dass ergänzende Bushaltestellen bzw. eine Veränderung des Liniennetzes vorgenommen werden müssen. Dies dürfte schon insofern problematisch werden, da die Planung zwar eine Wendemöglichkeit am nördlichen Ende des Langelohwegs vorsieht (Müllfahrzeuge etc.), jedoch eine Umfahrung für konventionelle Linienbusse nicht gegeben ist.

Sollte es in der Zukunft ggf. zur Entwicklung eines weiteren Bauabschnitts in zweiter Reihe kommen, wäre die Möglichkeit einer Andienung durch Busse vertiefend in den Blick zu nehmen, weil sich dann aufgrund des neuen Erschließungsnetzes Optionen hinsichtlich einer Umfahrung ergeben könnten.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Langelohweg zwischen B55 und Von-Berninghusen-Straße bereits in diesem Jahr ausgebaut werden soll, so dass auch für Busse eine bessere Befahrbarkeit gegeben sein

wird. Das beinhaltet auch den Knotenpunkt zwischen Langelohweg und B55, da dieser fahrgeometrisch deutlich besser ausgestaltet wird (Kurvenradius).

- zu Ziel 2 Abs. 2 bis 4 Regionalplan Arnsberg -

Die Wohnbauflächenbedarfsprognose für die Kernstadt von Meschede aus dem Jahr 2022 hat für einen ersten Betrachtungshorizont bis 2025 einen erhöhten Nachholbedarf an Wohnbauflächen identifiziert, der ausweislich des Gutachtens u.a. auf Basis der Wohnbauflächenausweisung am Langelohweg befriedigt werden kann. Auch aufgrund der bereits 2020 erfolgten Rücknahme der wohnbaulichen Reserveflächen im Zuge der 81. Änderung des Flächennutzungsplans (Fläche Schafstall nördlich des Berghäuser Wegs), wurden mit Blick auf eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung die erforderlichen raumordnerischen Voraussetzungen geschaffen.

- zu Ziel 39 Abs. 1 Regionalplan Arnsberg -

Die hinzutretende Bebauung wird an das bestehende Kanalnetz angeschlossen. Niederschlagswasser wird im Trennsystem einem neu zu bauenden Regenrückhaltebecken zugeführt und im Anschluss in den Vorfluter (Henne) eingeleitet. Die entsprechenden abwassertechnischen Maßnahmen sollen bereits ab dem 2. Halbjahr 2024 hergestellt werden, so dass das Entwässerungsnetz fertiggestellt ist, wenn im Anschluss die bauliche Entwicklung erfolgt.

Mit Schreiben vom 26.03.2024 wurde durch die Bezirksregierung Arnsberg im Rahmen der landesplanerischen Anpassung gem. § 34 Abs. 5 LPlG NRW die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung testiert.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Kreis- und Hochschulstadt Meschede sind die Flächen des Geltungsbereichs teilweise als Wohnbaufläche, als Straßenverkehrsfläche, als Grünfläche sowie als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da die Darstellungen des Flächennutzungsplans der geplanten Wohnbauentwicklung entgegenstehen, wird der wirksame Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Um die Neuausweisung der Siedlungsflächen am Langelohweg vornehmen zu können, wurde bereits im Jahr 2021 die 81. Änderung des Flächennutzungsplans im benachbarten Bereich Schafstall abgeschlossen (Rücknahme von Wohnbauflächen). Im Zuge dieses Verfahrens wurde auch bereits die Nummerierung für die Flächennutzungsplanänderung am Langelohweg vergeben (82. Änderung), wengleich zu diesem Zeitpunkt noch kein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde. Im Jahr 2023 wurde der Beschluss für die 82. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst und die FNP-Änderung erfolgt im Parallelverfahren.

Vorgesehen ist eine Änderung des Geltungsbereichs zu einer „Wohnbaufläche“ bzw. zu einer „Fläche für die Entsorgung – Regenrückhaltebecken“, um den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 172 „Langeloh-West“ aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können.

Ebenso werden die geplanten Grünzüge als „Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt.

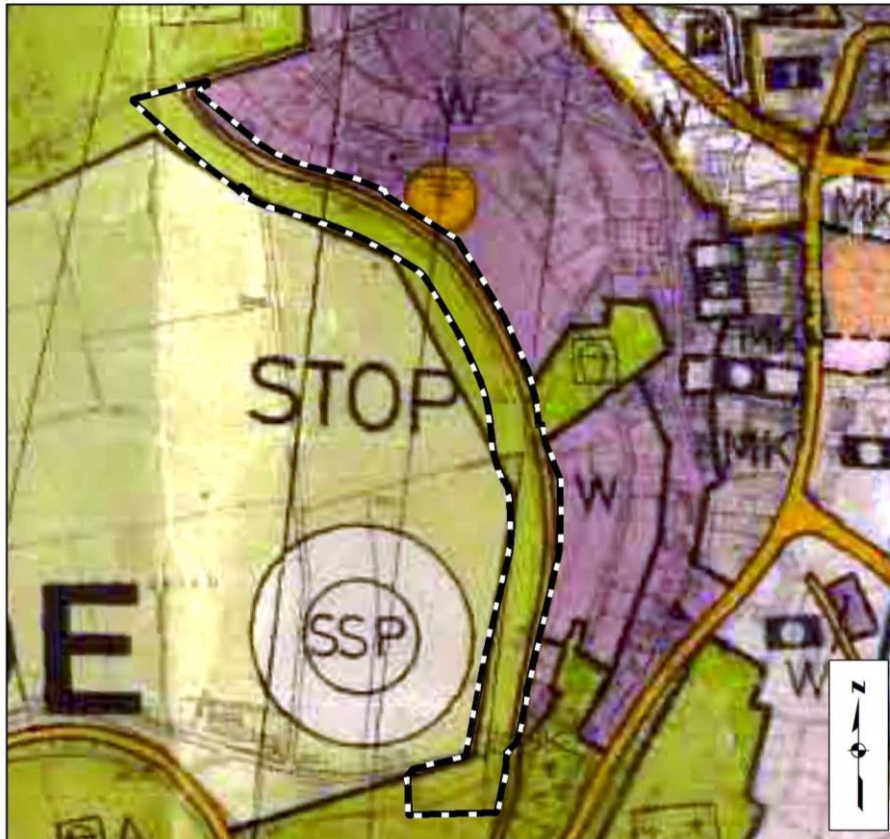


Abb. 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Meschede (Altplan)

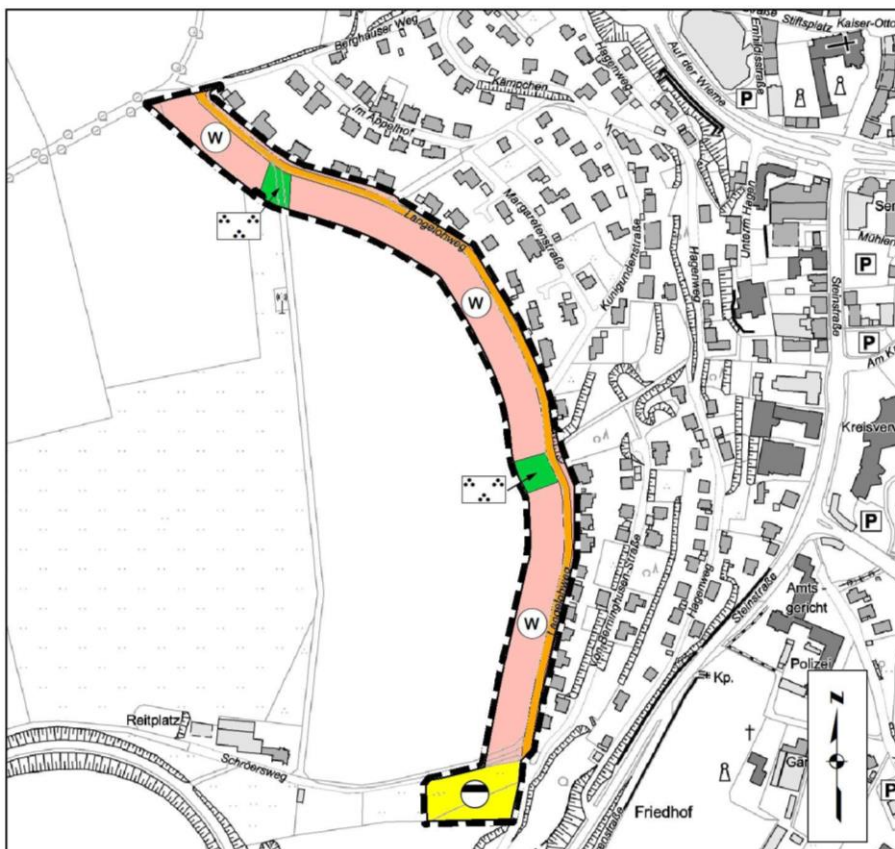


Abb. 6: 82. Änderung des Flächennutzungsplans (Neuplanung)

- breite Grünkorridore zur Siedlungsgliederung, Durchwegung und für den Aufenthalt
- eine Regenwasserretention im Plangebiet.



Abb. 8: Städtebauliche Rahmenplanung „Wohnbaulandentwicklung Langelohweg“ der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

3.5 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 172 „Langeloh-West“ grenzt unmittelbar nördlich sowie südlich an verschiedene Landschaftsschutzgebiete an. Es ergeben sich keine natur- oder landschaftsschützenden Vorgaben für das Plangebiet. Darüber hinaus liegt der Geltungsbereich nicht in einem Naturschutzgebiet und auch nicht in einem Vogelschutz- oder einem FFH-Gebiet. Auf die Aussagen im Umweltbericht wird hingewiesen.

3.6 Fachplanungsrechtliche Vorgaben

Es liegen keine Erkenntnisse über weitere Fachplanungen vor, die der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 172 „Langeloh-West“ entgegenstehen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren unterrichtet bzw. um Stellungnahme gebeten.

4. Inhalte des Bebauungsplans

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ist die Ausweisung von Wohngebieten geplant. Dies betrifft die westlich des Langelohwegs gelegenen Flächen (WR-1), aber auch einen zwischen der östlichen Straßenbegrenzungslinie und den bereits beschlossenen Bebauungsplänen (vgl. Ziff. 3.3) gelegenen schmalen Geländestreifen (WR 2, WA-1 und WA-2). Dieser Streifen ist bislang planungsrechtlich im Wesentlichen als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, wird jedoch faktisch als Vorgarten oder Grundstückszufahrt der privaten Wohngrundstücke genutzt.

Der vorliegende Bebauungsplan soll dies nun auch über die Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen planungsrechtlich sichern. Dies ist insofern möglich, da sich der Verlauf des neu auszubauenden Langelohwegs zukünftig nicht auf die entsprechenden Flächen erstrecken wird.

4.1.1 Reines Wohngebiet 1 (WR-1)

Gemäß den der Planung zu Grunde liegenden städtebaulichen Zielsetzungen sollen die im Plangebiet gelegenen Flächen zukünftig vorrangig für Wohnzwecke genutzt werden. Diesen Zielsetzungen entsprechend werden deshalb die westlich des Langelohwegs gelegenen neuen Wohngebiete als Reine Wohngebiete 1 (WR-1) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen. Hierzu gehören auch Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind aufgrund des Emissionspotenzials dieser Nutzungen sowie des angestrebten Gebietscharakters kein Bestandteil des Bebauungsplans.

Für diese Nutzungen gibt es im Gebiet der Kreis- und Hochschulstadt Meschede zudem besser geeignete Standorte.

4.1.2 Allgemeines Wohngebiet 1 (WA-1)

Der Übergangsbereich zum Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 28a „Langelohweg-Süd“ wird als Allgemeines Wohngebiet 1 (WA-1) gemäß § 4 BauNVO 1977 festgesetzt.

Zulässig sind gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 28a „Langelohweg-Süd“ folgende Nutzungen:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmen werden nicht zugelassen.

4.1.3 Allgemeines Wohngebiet 2 (WA-2)

Der Übergangsbereich zur angrenzenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28a „Langelohweg-Süd“ wird als Allgemeines Wohngebiet (WA-2) gemäß § 4 BauNVO 1990 festgesetzt.

Zulässig sind gemäß den Vorgaben der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28a „Langelohweg-Süd“ folgende Nutzungen:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen werden nicht zugelassen.

4.1.4 Reines Wohngebiet (WR 2)

Der Übergangsbereich zum nordöstlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 11 „Langelohweg“ zwischen der Kunigundenstraße und dem Berghauser Weg wird als Reines Wohngebiet 2 (WR 2) gemäß § 3 BauNVO 1962 festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die Flächenversiegelung im Plangebiet zu minimieren, wird im Reinen Wohngebiet 1 (WR-1) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert für Reine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Zudem sind im Reinen Wohngebiet 1 (WR-1) jeweils zwei Vollgeschosse zulässig. Dies erfolgt, um ausreichend Wohn-/Nutzfläche auch ohne die Realisierung von Kellergeschossen zu ermöglichen. Es handelt sich dabei um die maximal zulässige Geschossigkeit – der Bau von lediglich einem Vollgeschoss ist ebenfalls möglich.

Die maximal zulässige Gebäudeoberkante bzw. Firsthöhe darf zum Schutz des Ortsbildes eine Höhe von 9,20 m über der Fahrhahnoberkante der fertigen Straße nicht überschreiten. Die Oberkante des Fertigfußbodens des jeweiligen Erdgeschosses muss mindestens 0,50 m und darf maximal 1,20 m über der Fahrhahnoberkante der fertigen Straße liegen.

Über die Kombination dieser Festsetzungen werden folgende Ziele erreicht:

- Die maximale Gebäudehöhe wird gegenüber dem Langelohweg und der Bestandsbebauung vertraglich festgesetzt.
- Für die neuen Baugrundstücke wird bei II-geschossigen Gebäuden eine Höhe (Oberkante Fußboden EG bis Oberkante Dach) in einer Bandbreite von etwa 8,00m bis 8,70m ermöglicht. Die üblichen Gebäudehöhen werden sich im Regelfall zwischen 7,90m und 8,50m bewegen, so dass für die Bauherren zukünftig eine ausreichende Flexibilität bei der Gebäudehöhe besteht. Geringere Gebäudehöhen sind v.a. bei einer I-geschossigen Bauweise ebenfalls möglich.
- Ein „Aufsitzen“ der Gebäude deutlich über dem Straßenniveau, wird unterbunden, um Probleme mit steilen Grundstückszufahrten zu vermeiden und die straßenseitige Sichtbarkeit von möglichen Keller-/Sockelgeschossen zu minimieren.

Eine zu tiefe Einbindung der Gebäude würde intensive Bodenarbeiten durch die Grundstückseigentümer nach sich ziehen. Die Maßnahmen zur Abfangung des Geländes gegenüber der rückwärtigen Grundstücksgrenze würden - in Kombination mit Anfüllungen für die Grundstücke in einem möglichen 2. Bauabschnitt - zu sehr hohen Böschungsbauwerken führen.

- Der festgesetzte Höhenkorridor für die Oberkante des Fertigfußbodens im EG minimiert die Wahrscheinlichkeit, dass gegenüber den seitlichen Nachbargrundstücken Böschungen/ Winkelstützen notwendig werden, die im Zweifel Abstandsflächen auslösen und erfahrungsgemäß zu erheblichen Problemen im bauaufsichtlichen Verfahren führen. Ebenso werden starke Höhenversprünge in der Abfolge der benachbarten Gebäude vermieden, woraus eine stadtgestalterisch einheitliche Optik resultiert. Im Übrigen ist eine Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens im EG sinnvoll, um sich gegen Auswirkungen von Starkregenereignissen aus Richtung des Straßenraums zu schützen.

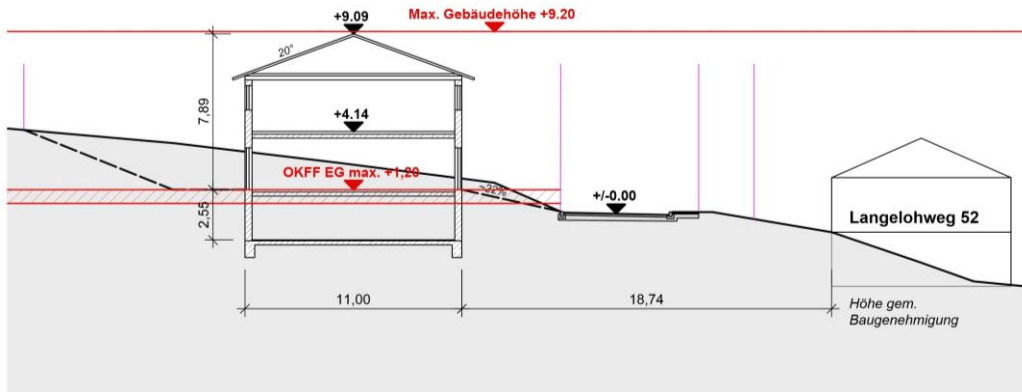


Abb. 9: Mögliche Einbindung einer neuen Bebauung bei II-Geschossigkeit und Ausnutzung der zulässigen Maximalhöhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss; beispielhaft für Standort Langelohweg 52

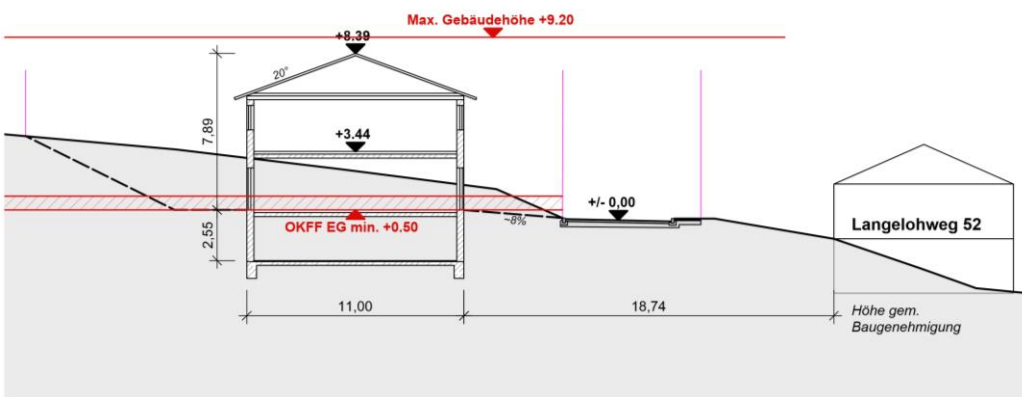


Abb.10: Mögliche Einbindung einer neuen Bebauung bei II-Geschossigkeit und Ausnutzung der zulässigen Mindesthöhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss; beispielhaft für Standort Langelohweg 52

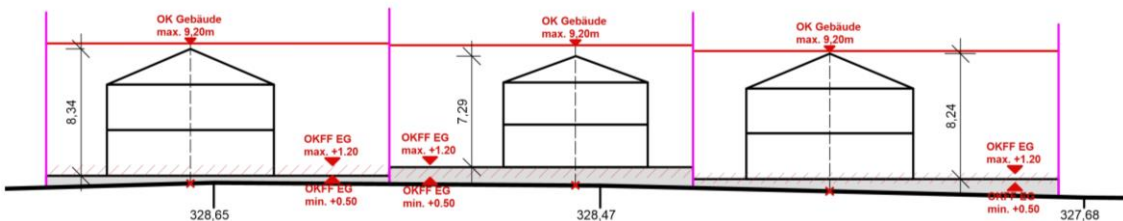


Abb. 11: Mögliche Höhenentwicklung der Gebäude in Abhängigkeit von der Positionierung der Oberkante des Erdgeschosses; Schematische Ansicht vom Langelohweg (Bereich Haus-Nr. 52)

Als Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen wird die Oberkante der Straßenmitte auf Grundlage der Höhenpunkte gemäß Planeinschrieb bestimmt. Die jeweilige Bezugshöhe der OK Straße ist für jeden Anwendungsfall linear zwischen den festgelegten Höhenpunkten zu interpolieren. Bemessungsgrundlage am Gebäude ist die Mitte der straßenzugewandten Gebäudeansicht des Hauptgebäudes. Die Höhe ist als lotrechter Abstand zwischen der Gebäudeoberkante bzw. der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens und der ermittelten Oberkante der Straße zu messen.

Eine Überschreitung des vorstehenden Maximalmaßes kann in begründeten Einzelfällen aus zwingenden grundstücksspezifischen, topographischen Erfordernissen und für technische Anlagen wie z. B. Schornsteine ausnahmsweise zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

4.3 Bauweise, Hausformen und Baugrenzen

Im Reinen Wohngebiet 1 (WR-1) wird aufgrund der geplanten aufgelockerten Bebauungsstruktur eine offene Bauweise festgesetzt. Auf den Baugrundstücken zwischen dem Berghauser Weg und dem südlichen Grünzug G2 werden nur Einzelhäuser zugelassen, was der faktisch vorhandenen Bebauungsstruktur auf der gegenüberliegenden Straßenseite entspricht.

Auf den südlichen Baugrundstücken zwischen Grünzug G2 und dem Schröersweg sollen zukünftig Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein, um auch kleinere Baugrundstücke anbieten zu können. Diese Maßgabe folgt den Aufgaben und Grundsätzen der Bauleitplanung, die die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen an kostensparendes Bauen in § 1 Abs. 5 sowie § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB ausdrücklich benennt. Gleichwohl auf der gegenüberliegenden Straßenseite keine Doppelhäuser vorhanden sind, weist dieser Abschnitt kleinere Baugrundstücke/ Wohngebäude auf, so dass sich die Zulässigkeit von Doppelhäusern auch an der vorhandenen Bebauungsstruktur orientiert.

Es wird darauf hingewiesen, dass die rechtskräftigen Alt-Bebauungspläne für die gesamte Bestandsbebauung am Langelohweg Einzel- und Doppelhäuser bereits heute zulassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Bei den Lücken zwischen den Baufenstern, handelt es sich um Maßnahmen, um die Ausnutzung des Gesamtbaufeldes in Bezug auf die maximale Anzahl der Grundstücke zu steuern und neben den Grünzügen weitere bauliche Unterbrechungen vorzusehen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zugelassen werden.

Mit dem Gebäude verbundene oder starr installierte Terrassenüberdachungen und Pergolen sind Bestandteil des Gebäudes und damit nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Das betrifft solche Überdachungen, die als fester Bestandteil des Hauptgebäudes anzusehen sind und in ihrer Wirkung nicht als selbstständige Nebenanlage einzustufen sind. Ausnahmsweise ist ein Überschreiten der Baugrenze durch diese Anlagen in einer Tiefe von maximal 2 m zulässig, um den Bauherren bei diesen baulichen Anlagen ein gewisses Maß an Flexibilität einzuräumen und bauaufsichtlichen Problemstellungen frühzeitig zu begegnen. Abstandsrechtliche Vorgaben bleiben unberührt.

4.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im Reinen Wohngebiet 1 (WR-1) sind zum Schutz des Ortsbildes bzw. des öffentlichen Verkehrsraumes Garagen und überdachte Stellplätze, deren verbleibende, ins Freie führende Öffnungen weniger als ein Drittel der Gesamtfläche der Umfassungswände ausmachen, in den dem Langelohweg und den öffentlichen Grünflächen G1 und G2 zugewandten nicht-überbaubaren Grundstücksflächen (sogenannter 5 m Streifen) nicht zulässig. Die Errichtung von Stellplätzen bleibt davon unberührt.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind ebenfalls zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den Dachflächen der Haupt- und Nebenanlagen zulässig.

4.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen im WR-1

Im Reinen Wohngebiet 1 (WR-1) sind aufgrund der mit dem Bau von Wohneinheiten verbundenen Stellplatzbedarfs sowie zur Verringerung der Verkehrsbelastung je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

Die Festsetzung bezieht sich mit dem Begriff "Wohngebäude" bei Doppelhäusern auf die Doppelhaushälfte, so dass auch in Doppelhaushälften Einliegerwohnungen möglich sind.

4.6 Öffentliche Verkehrsflächen

Im Plangebiet befinden sich mehrere Straßen und Wege, die als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden. Dies betrifft den bestehenden Langelohweg, eine Wendeanlage im nördlichen Plangebiet sowie

die Übergänge zu den Bestandsstraßen. Diese Flächen werden in der Planzeichnung als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Zudem werden mehrere Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Dabei handelt es sich um folgende Bereiche:

Parkplatz im Bereich des Berghauser Weges (Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche)

Der Parkplatz ergänzt und ordnet die bestehende Parksituation im Bereich des Berghauser Wegs. Der Standort ist als Ausgangspunkt für Spaziergänger in Richtung Klausen Kapelle, Birkenallee / Schloss Laer und den Ortsteil Berghausen beliebt.

Durchfahrtsbereich für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge (keine Durchfahrt für sonstigen motorisierten Verkehr) - Ausnahmsweise ist die Durchfahrt für den landwirtschaftlichen Verkehr gestattet

Der Durchfahrtsbereich mit der Beschränkung auf Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge soll vorrangig den allgemeinen Durchgangsverkehr durch Pkw im Alltag vermeiden sowie eine verkehrliche Anbindung des Langelohwegs über den topografisch und verkehrlich problematischen Berghauser Weg unterbinden. Eine grundsätzliche Durchfahrtsmöglichkeit soll lediglich im Notfall für Rettungsfahrzeuge bestehen, um eine schnellstmögliche Erreichbarkeit des jeweiligen Einsatzortes sicherzustellen.

Ausnahmsweise soll die Nutzung der Durchfahrt auch für den landwirtschaftlichen Verkehr zulässig sein, wie dies bereits heute der Fall ist. Die Regelung korrespondiert mit der Festsetzung für die Grünfläche G1, welche ebenfalls deren Nutzung als Feldzufahrt entsprechend dem Wirtschaftswegekonzept der Stadt Meschede vorsieht. Da es sich beim landwirtschaftlichen Verkehr um vereinzelte und zeitlich begrenzte Verkehrsbewegungen handelt, die nicht in das Bestandsquartier hineinfahren sondern im Regelfall über den Berghauser Weg (Abschnitt Birkenallee/ Laer) zu- und abfahren, steht dies nicht im Widerspruch zur grundsätzlichen Durchfahrtsbeschränkung. Über die Festsetzung dieser Regelung als Ausnahme wird verdeutlicht, dass es sich um eine gewollte Entscheidung zu Gunsten betrieblicher Erwägungen der Landwirtschaft handelt, welche jedoch nicht mit der Durchfahrtsmöglichkeit für Rettungsfahrzeuge gleichzusetzen ist.

Die Anbindung des Langelohwegs an das örtliche/überörtliche Straßenverkehrsnetz soll in erster Linie über den neu auszubauenden südlichen Teilabschnitt des Langelohwegs mit Anschluss an die B 55 erfolgen. Die Festsetzung der beschränkten Durchfahrt würde in der Örtlichkeit straßenverkehrsrechtlich geregelt und über Poller o. ä. umgesetzt.

Der Verlauf des Schröersweg wird im Zuge der Bebauung des 1. Bauabschnitts unverändert beibehalten und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Soweit jedoch zukünftig die Realisierung eines 2. Bauabschnitts zum Tragen kommen sollte, würde dieser über eine neue Erschließungsstraße nördlich des Schröersweg angebunden, da hier die Geländeneigung geeigneter ist. Ebenso würde über die neue Straße auch der weitere Verlauf des Schröersweg bzw. der Schröershof erschlossen. Der heutige Verlauf des Schröersweg würde dann als nicht-überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt und einem Baugrundstück zugeschlagen (Gartenfläche).

Die beabsichtigte Vorgehensweise wird über folgende Festsetzung sichergestellt: Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB werden zwei Verkehrsflächen mit befristeten und bedingten Festsetzungen belegt. Die in der Planzeichnung mit **A** festgesetzte Verkehrsfläche wird auflösend bedingt als Straßenverkehrsfläche (öffentlich) festgesetzt. Nach Fertigstellung der Erschließung für den 2. Bauabschnitt (siehe **B**) und nach Nutzungsaufgabe der Fläche wird diese als nicht-überbaubare Grundstücksfläche „Reines Wohngebiet“ festgesetzt.

Die mit **B** festgesetzte Fläche wird auflösend bedingt als nicht-überbaubare Grundstücksfläche „Reines Wohngebiet“ festgesetzt. Mit Beginn der Baumaßnahme für die Erschließung des 2. Bauabschnitts und nach deren Nutzungsaufnahme wird die Fläche als Straßenverkehrsfläche (öffentlich) festgesetzt.

Es wird somit gewährleistet, dass eine Erschließung des Schröershof zu jedem Zeitpunkt sichergestellt ist, entweder über den alten oder neuen Straßenverlauf. Die bedingte Festsetzung vermeidet somit eine Änderung des Bebauungsplans, wenn es zur Entwicklung einer 2. Bauzeile kommen sollte.

4.7 Flächen für Versorgungsanlagen, die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche G 1 ist ein Standort für eine Ortsnetzstation / Trafo festgesetzt. Zur Sicherung der Zugänglichkeit der Ortsnetzstation sind die Zugangsbereiche auf dem Stationsgrundstück von allen Seiten zugänglich und frei von Bebauung, Einfriedungen oder Bewuchs zu halten. Der Standort befindet sich vom Straßenverlauf leicht abgesetzt und kann über einen Weg innerhalb des Grünzugs erreicht werden.

Für die Entsorgung des Niederschlagswassers ist im südlichen Plangebiet ein neues Regenrückhaltebecken geplant. Dieses wird im Bebauungsplan zeichnerisch als Fläche für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung: Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung festgesetzt.

4.8 Hauptversorgungsleitungen

Die im Plangebiet gelegenen Versorgungsleitungen werden entsprechend zeichnerisch festgesetzt.

4.9 Öffentliche Grünflächen

Das Reine Wohngebiet 1 (WR-1) wird durch drei Grünflächen (G 1 – G 3) gegliedert, die vorhandene Wegeverbindungen aufgreifen und diese in die Siedlung bzw. den Landschaftsraum führen. Die Wege sowie die wegebegleitenden Grünflächen werden zeichnerisch als öffentliche Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt.

Öffentliche Grünfläche – G 1 (Parkanlage)

In der öffentlichen Grünfläche G1 sind befahrbare, befestigte Flächen nur zur Anbindung der festgesetzten Ortsnetzstation, des Funkmastes außerhalb des Plangebietes sowie als Feldzufahrt für die Landwirtschaft zulässig. Es sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien wie z. B. Fugenpflaster oder wassergebundene Wegedecken zulässig. Der nördliche Grünzug G1 soll als Extensivfläche mit Obstbäumen und Wieseneinsaat ausgestaltet werden.

Öffentliche Grünfläche – G 2 (Parkanlage, Spielen, Abflusskorridor)

In der öffentlichen Grünfläche G2 sind befestigte Flächen nur zur fußläufigen Durchquerung zulässig. Es sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien wie z. B. Fugenpflaster oder wassergebundene Wegedecken zulässig. Der Bereich des südlichen Grünzugs G2 dient – wie heute bereits auch schon – der Abführung von Niederschlagswasser von den angrenzenden Feldern. Eine ergänzende Vorsorgefestsetzung in Bezug auf Starkregenereignisse wurde daher aufgenommen. Perspektivisch kann der Grünzug zur fußläufigen Erschließung von Spielplatzflächen in Frage kommen, die im Rahmen eines zukünftigen Bauabschnitts in zweiter Reihe zum Tragen kommen können. Eine punktuelle Installation von Spielgeräten innerhalb der Grünfläche G2 wäre jedoch bereits heute zulässig.

Öffentliche Grünfläche – G 3

Die öffentliche Grünfläche G3 dient als Abstandsgrün zwischen dem geschützten Landschaftsbestandteil 2.4.1.16 „Birkenallee Laer“ und den privaten Baugrundstücken.

4.10 Flächen für die Regelung des Niederschlagswasserabflusses aus Starkregenereignissen

Die öffentliche Grünfläche - G2 dient aufgrund ihrer räumlichen Lage der schadlosen Abführung von Niederschlagswasser. Maßnahmen zur Gestaltung der Grünfläche wie z. B. Geländemodellierungen oder die Installation baulicher Anlagen sind ausschließlich in der Form auszuführen und im Bedarfsfall durch geeignete Schutzmaßnahmen zu flankieren, dass eine Gefährdung der bestehenden oder hinzutretenden Bebauung durch Starkregenereignisse ausgeschlossen wird.

4.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Plangebiet sind aus gestalterischen, mikroklimatischen und stadtoökologischen Gründen die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke als wasseraufnahmefähige Grünflächen anzulegen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Zufahrten zu Garagen oder Stellplätzen oder Zuwegungen zum Gebäude) ist eine Versiegelung der Vorgärten unzulässig.

Die Anlage von flächigen Stein- und / oder Schotterbereichen ist im Vorgarten aus mikroklimatischen Gründen unzulässig.

4.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In Siedlungsbereichen erfüllen Bäume und Grünflächen wichtige mikro- und stadtklimatische sowie gestalterische Funktionen. Gemäß der aktuellen Erschließungsplanung werden deshalb innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Grünflächen 10 Baumstandorte bestimmt, die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt werden. Es sind standortgerechte, heimische Stadtbäume II. oder III. Ordnung gemäß GALK-Straßenbaumliste mit geringer bis mittlerer Wuchshöhe anzupflanzen. Potenzielle Verschattungseffekte auf die gegenüberliegenden Wohngrundstücke, welche über das hinzunehmende Maß hinausgehen, soll dadurch vorgebeugt werden.

Öffentliche Grünfläche – G 1

Auf der öffentlichen Grünfläche G 1 ist je angefangener 250 m² Grünfläche ein hochstämmiger Obstbaum in der Qualität 3 x v. / Stammumfang \geq 14-16 cm oder höherwertig zu pflanzen (siehe Obstbaumliste).

Auf der Grünfläche G 1 ist je angefangener 250 m² ein zusammenhängender Gehölzverband von jeweils drei heimischen Gehölzarten in der Qualität 80-120 cm / 2-3 jährig verschult zu pflanzen (siehe Gehölzliste). Die Gehölze sind in einem Abstand von ca. 2 m zueinander zu pflanzen.

Zur Einsaat der Fläche ist eine Regiosaatgutmischung UG 7 - Rheinisches Bergland „Grundmischung“ zu verwenden.

Öffentliche Grünfläche – G 2

Auf der öffentlichen Grünfläche G 2 ist je angefangener 300 m² Grünfläche ein hochstämmiger Laubbaum II. Ordnung in der Qualität 3 x v. mit durchgehendem Leittrieb / Stammumfang \geq 14-16cm oder höherwertig zu pflanzen (siehe Laubbaumliste).

Auf der Grünfläche G 2 ist je angefangener 250 m² ein zusammenhängender Gehölzverband von jeweils drei heimischen Gehölzarten in der Qualität 80-120cm / 2-3 jährig verschult zu pflanzen (siehe Gehölzliste). Die Gehölze sind in einem Abstand von ca. 2 m zueinander zu pflanzen.

Zur Einsaat der Fläche ist eine Regel-Saatgut-Mischung 7.1.1 Landschaftsrasen Standard ohne Kräuter zu verwenden.

Öffentliche Grünfläche – G 3

Auf der öffentlichen Grünfläche G 3 sind insgesamt 8 heimische Laubgehölz (Sträucher) in der Qualität 80-120cm / 2-3 jährig verschult zu pflanzen (siehe Gehölzliste). Die Gehölze sind in einem Abstand von ca. 2 m zueinander zu pflanzen.

Regenrückhaltebecken - RRB

In den nördlichen Randbereichen des Regenrückhaltebeckens sind 5 hochstämmige Laubbäume II. Ordnung in der Qualität 3 x v. mit durchgehendem Leittrieb / Stammumfang \geq 14-16 cm oder höherwertig zu pflanzen (siehe Laubbaumliste).

Zur Einsaat der Fläche ist eine Regel-Saatgut-Mischung 7.1.1 Landschaftsrasen Standard ohne Kräuter

zu verwenden. Die Bepflanzung hat sich den hydraulischen und betrieblichen Belangen des Regenrückhaltebeckens unterzuordnen.

Obstbäume (Vorschlag)

Malus domestica „Danziger Kantapfel“

Malus domestica „Roter Boskoop“

Malus domestica „Dülmener Rosenapfel“

Pyrus communis „Gute Luise“

Pyrus communis „Madame Verte“

Pyrus communis „Konferenz“

Prunus avium „Knauffs Schwarze“

Prunus avium „Regina“

Prunus domestica subsp. Syriaca „Nancy-Mirabelle“

Prunus domestica „The Czar“

Laubbäume (Vorschlag)

Acer campestre „Elsrijk“

Acer platanoides „Cleveland“

Acer rubrum „Scanlon“

Cornus mas

Crataegus monogyna in Sorten

Fraxinus ornus „Louisa Lady“

Quercus robur „Fastigiata Koster“

Sorbus aria

Sorbus aucuparia

Tilia cordata „Rancho“

Laubgehölze/ Sträucher (Vorschlag)

Coryllus avellana

Crataegus laevigata

Crataegus monogyna

Rosa canina

Sambucus nigra

Viburnum opulus

4.13 Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen zu den Eingriffen in den jeweiligen Eingriffsflächen

Maßnahmen auf Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Den Grundstücken innerhalb der Eingriffsfläche A wird die Umsetzung der Anpflanzungen in den öffentlichen Grünflächen G 1, G 2 und G 3 zugeordnet.

Den Grundstücken innerhalb der Eingriffsfläche B und D wird die festgesetzte Anpflanzung von Straßenbäumen zugeordnet.

Den Grundstücken innerhalb der Eingriffsfläche C wird die Anpflanzung von 5 Laubbäumen am nördlichen Randbereichen des Regenrückhaltebeckens zugeordnet.

Maßnahmen auf externen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Den unten genannten Eingriffsgrundstücken sind landschaftspflegerische Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen zugeordnet, die im Schreiben des HSK vom 28.08.2006 Az.: 35/61 95 92/8 bezeichnet worden sind, und zwar im Stadtwald, gelegen im Naturschutzgebiet Hamorsbruch, als Kompensation für das Defizit der nachstehend genannten Biotoppunkte. Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung naturnaher, standortgerechter Bruch-/ Moorwälder auf bislang mit Nadelholz fehlbestockten Standorten im NSG Hamorsbruch. Die Lage des Naturschutzgebietes Hamorsbruch ist im Umweltbericht kenntlich gemacht.

In der in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Tabelle sind die Eingriffsgrundstücke und das jeweilige Biotoppunkte-Defizit, das durch externe Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist, detailliert aufgeführt:

Die Kompensationsgeldzahlung, die für die Entnahme der Biotoppunkte aus dem Ökokonto zu entrichten ist, ist spätestens nach der Nutzungsaufnahme für das erste Vorhaben in den jeweiligen Eingriffsflächen A (Baugrundstücke), C (Regenrückhaltebecken) und E (Ortsnetzstation) - gerechnet nach der Rechtskraft des Bebauungsplans - fällig. Eine Sicherung erfolgt durch städtebaulichen Vertrag. Für die Entnahme der Biotoppunkte aus dem Ökokonto zum Ausgleich der Eingriffe auf den Eingriffsflächen B und D (öffentliche Verkehrsflächen) sind keine Kompensationsgeldzahlungen zu entrichten.

Die zugeordneten landschaftspflegerischen Maßnahmen auf den externen städtischen Flächen im Naturschutzgebiet Hamorsbruch sind bereits vom Regiebetrieb „Städtische Forstdienststelle“ vollzogen worden.

5. Örtliche Bauvorschriften

Für das Reine Wohngebiet 1 (WR-1) werden zur Gestaltung der Gebäude und der Freiflächen örtliche Bauvorschriften aufgenommen. Die örtlichen Bauvorschriften gelten nur für das Reine Wohngebiet 1 (WR-1).

5.1 Dachform und Dachgestaltung / Satteldächer (SD)

Aus gestalterischen Gründen sind ausschließlich Satteldächer (SD) zulässig. Ebenfalls zulässig sind Walm- oder Krüppelwalmdächer als regionaltypische Varianten des Satteldachs. Alle Dachflächen des jeweiligen Hauptgebäudes müssen eine Dachneigung von mindestens 20° aufweisen. Vorstehende Vorgaben zur Dachneigung - Angabe in Grad - gilt nur für das jeweilige Hauptdach, nicht jedoch für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude und auch nicht für untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergarten und Dachterrassen.

Nebenfürste und Dachaufbauten sollen sich dem Hauptgebäude deutlich unterordnen und sind mit einem Abstand von mind. 0,50 m unterhalb des Dachfirstes des Hauptdaches anzusetzen.

5.2 Dacheindeckung

Um für den Betrachter unangenehme Blendeffekte vermeiden zu können, ist die Dacheindeckung der Hauptgebäude nur in dunkelgrauem oder schwarzem Material zulässig. „Dunkelgrau“ ist definiert durch die RAL-Nr. 7015, 7016, 7021, 7024 oder 7026, „Schwarz“ ist definiert durch die RAL-Nr. 9004, 9005, 9011 oder 9017 des „Deutschen Instituts für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V., Sankt Augustin“. Andere Farbtöne sind nicht zulässig.

5.3 Dachaufbauten

Aus gestalterischen Gründen und zur Sicherung einer regionaltypischen Dachlandschaft sind Dachauf-

bauten nur bei einer Dachneigung des Hauptgebäudes von 35° und über 35° zulässig. Die Summe der Dachaufbauten in ihrer Länge darf 2/3 der traufseitigen Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortgang muss mind. 2,0 m betragen.

5.4 Dachüberstände

Folgende Dachüberstände sind im WR 1 aus gestalterischen Gründen zulässig: An Giebelflächen (Ortgang) eine Sparrenfeldbreite von max. 0,70 m; an der Traufe max. 0,70 m (waagrecht gemessen). In Bereichen von Terrassen, Balkonen und Eingangsbereichen sowie im Bereich von Abstellräumen für Fahrräder und sonstige Geräte sind größere Dachüberstände als Wetterschutz zulässig.

5.5 Fassade / Wandflächengestaltung

Für Außenwandflächen der Hauptgebäude sind aus stadtgestalterischen Gründen und zur Sicherung eines harmonischen Siedlungsbildes ausschließlich folgende Materialien zugelassen:

Die Wandflächen der Gebäude sind nur zulässig mit weißem Putz. Andere Farbtöne sind nicht zulässig. „Weißfarben“ ist definiert durch RAL-Nr. 1013, 9001, 9003 oder 9010 des „Deutschen Institutes für Gütersicherung und Kennzeichnung e. V., Sankt Augustin“.

Teilwandflächen und untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Windfang, Vordächer) können in anderen nicht leuchtenden Farbtönen und Materialien ausgeführt werden. Dies gilt ebenso für Sockelbereiche und sichtbare Kellergeschosse.

Die Fassaden von zusammengehörenden Doppelhäusern sind gestalterisch aufeinander abzustimmen.

5.6 Gestaltung von Einfriedungen

Falls Einfriedungen gewünscht sind, sind in den Vorgärten zur Einfriedung der Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Straßenraum aus stadtgestalterischen und ökologischen Gründen nur Laubhecken zulässig, deren Höhe maximal 1,5 m betragen darf. Andere Einfriedungen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind innenliegende, nicht sichtbare Zäune zulässig, die die Höhe der Laubhecken nicht überragen. Der Abstand zum Boden muss mindestens 10 cm betragen.

Als Gehölzarten sind heimische, standortgerechte Arten (z. B. Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn oder Liguster) zu verwenden.

5.7 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (PV-Anlagen)

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (PV- und Solarthermieanlagen) sind aus stadtgestalterischen Gründen auf den Dachflächen der Haupt- und Nebenanlagen an die jeweilige Dachneigung anzupassen. Die Solaranlagen sind mit gleicher Neigung parallel zur Dachhaut anzuordnen.

Ausnahmsweise können Solaranlagen auf Flachdächern von Nebenanlagen zur besseren Ausnutzung der Strahlungsenergie aufgeständert werden.

6. Immissionsschutz

Im Nahbereich des Plangebiets befinden sich weder emittierende Gewerbe- oder Industriebetriebe noch stark befahrene Straßen. Auf eine gutachterliche Bewertung der Schallschutzbelange kann insofern verzichtet werden.

7. Belange des Artenschutzes

7.1 Gutachterliche Vorabschätzung zur Betroffenheit planungsrelevanter Arten

Im Rahmen des Planverfahrens wurde vom Büro Bertram Mestermann, Büro für Landschaftsplanung, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 172 „Langeloh-West“, erstellt. Folgende Lebensraumtypen werden mittelbar und unmittelbar beansprucht:

- Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken
- Äcker
- Säume und Hochstaudenfluren
- Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen
- Gebäude
- Fettwiesen und -weiden
- Laubwald mittlerer Standorte

Die Auswertung des Fachinformationssystems „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ für das für das Messtischblatt 4615 „Meschede“, Quadrant 4 erbringt Hinweise auf das Vorkommen von 34 Arten (4 Säugetiere, 30 Vogelarten), die als planungsrelevant eingestuft sind. Planungsrelevante Pflanzenarten werden nicht benannt.

Im Zuge der Ortsbegehung am 05.09.2023 wurden die Strukturen im Plangebiet dahingehend untersucht, ob sich diese als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Tierarten eignen. Dabei wurde auf das Vorkommen von Tierarten aller relevanten Artengruppen geachtet.

Es wird überprüft, ob planungsrelevante Arten hinsichtlich ihrer individuellen Lebensraumansprüche tatsächlich vorkommen bzw. vorkommen können und in welchem Umfang sie von dem geplanten Vorhaben betroffen sein könnten.

Dazu erfolgt eine Einschätzung der generellen Lebensraumeignung sowie die Überprüfung, inwieweit im Gelände potenzielle Quartiere bestehen. Potenzielle Quartiere stellen Nistkästen, Nischen, Wandverkleidungen an Gebäuden oder Nester und Baumhöhlen an den Gehölzen dar.

Die Gebäude im angrenzenden Siedlungsbereich sind generell geeignet, gebäudebewohnende Tierarten eine Quartiermöglichkeit zu bieten. Während der Ortsbegehung konnten keine aktuellen oder ehemaligen Niststätten von planungsrelevanten Vogelarten festgestellt werden.

Auch in den Gehölzen im Süden und entlang des Langelohweges wurden keine Niststätten planungsrelevanter Vogelarten erfasst. Durch die Belaubung der Bäume ist jedoch kein vollständiger Ausschluss einer Nutzung als Fortpflanzungsstätte zu treffen.

Insgesamt können die Gehölze in der unmittelbaren Umgebung jedoch eine Funktion als nichtessenzielle (Teil-)Nahrungshabitate sowie Ruhestätten und Versteckplätze sowie als Leitlinie für an Strukturen jagenden Fledermausarten übernehmen. In den Hausgärten hingen teilweise Vogelnistkästen an den Bäumen.

Für die Ackerfläche wird eine Lebensraumeignung für störungsempfindliche Offenlandarten aufgrund der intensiven Nutzung und der Lage unmittelbar am Ortsrand ausgeschlossen.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG der häufigen und verbreiteten Vogelarten wird unter Berücksichtigung der nachstehenden Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen:

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) notwendig. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten etc.) sind auf vorhandene befes-

tigte Flächen oder zukünftig als Lagerfläche genutzte Bereiche zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölz- und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG, wonach es verboten ist, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

8. Umwelt, Natur und Landschaft

8.1 Umweltprüfung und -bericht

Für den Bebauungsplan Nr. 172 „Langeloh-West“ wurde ein Umweltbericht erstellt, der ein zentraler Bestandteil der Begründung ist. Der Umweltbericht stellt die umweltrelevanten Aspekte der Planung sowie die sonstigen Belange von Natur und Landschaft umfassend und systematisch dar, so dass die Belange des Umweltschutzes in der Abwägung berücksichtigt werden können. Die Ergebnisse der anderen Fachgutachten werden zusammenfassend in den Umweltbericht übernommen.

Der Umweltbericht berücksichtigt die nach Anlage 1 BauGB zu erfassenden Inhalte zur Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen. Neben den anlagebedingten Auswirkungen sind insbesondere auch die bau- und betriebsbedingten Auswirkungen zu ermitteln. Der Umweltbericht bildet dabei gemäß § 2a BauGB einen Teil der Planbegründung und ist bei der Abwägung dementsprechend zu berücksichtigen.

Das Untersuchungsgebiet umfasst das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 172 „Langeloh-West“ sowie planungsspezifisch relevante angrenzende Flächen.

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 172 ist überwiegend eine intensiv genutzte Ackerfläche vorhanden. Im Norden grenzt ein Wirtschaftsweg an, den eine Birkenallee säumt. Westlich dehnen sich die Ackerflächen weiter aus. Im Osten begrenzt das Wohngebiet entlang des Langelohweges das Plangebiet. Zudem ist im Osten ein Saum mit Einzelbäumen vorhanden. Im Süden ist eine Baumreihe vorhanden, dahinter ein Grünland und dann ein Laubwald.

In der relevanten Umgebung des Plangebiets befinden sich Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotop, Biotopkatasterflächen und Biotopverbundflächen.

Bestandsaufnahme und Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter zu prüfen:

- Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- Tiere
- Pflanzen
- Fläche
- Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Für die Schutzgüter Mensch, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind keine Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen erforderlich. Nachfolgend werden die Maßnahmen für die verbleibenden Schutzgüter dargestellt.

Schutzgut Tiere

Häufige und verbreitete sowie planungsrelevante Vogelarten

- Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölz- und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Schutzgut Pflanzen

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sind auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen zu beschränken. Die zu erhaltenden und an das Plangebiet angrenzende Gehölze sind während der Baumaßnahmen zu schützen. Weiterhin ist die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – zu beachten. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zzgl. 1,50 m

- keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden
- nichts gelagert wird
- keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden

Schutzgüter Fläche und Boden

Für die im Plangebiet anstehenden Böden und die beanspruchte Fläche kann im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben keine Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahme formuliert werden. Bei Realisierung des Vorhabens ist ein Verlust bzw. eine nachhaltige Veränderung der anstehenden Bodentypen nicht zu vermeiden.

Eine Beeinträchtigung nicht direkt überbauter Böden (natürlicher oder auch anthropogen geprägter Böden) in den Randbereichen wird zuverlässig verhindert, indem im Rahmen der Bautätigkeit die begleitenden Maßnahmen im Umfeld (z. B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) auf die Vorhabensfläche und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt werden. Es gelten grundsätzlich die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten).

Schutzgut Wasser

Durch das Vorhaben wird nicht in das Grundwasser eingegriffen. Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die folgenden Maßnahmen sind dennoch bei der Durchführung der Bauarbeiten zu beachten:

- Keine Lagerung Wasser gefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel,
- Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter
- Flächen

- Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit Wasser gefährdenden
- Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen
- ggf. Versickerung von anfallendem Grundwasser aus Wasserhaltung

Kompensationsmaßnahmen

Der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in den Naturhaushalt wurde mit einem Wertpunktedefizit von 50.534 Biotoppunkten bewertet.

Die 50.534 Biotoppunkte werden durch das Ökokonto der Stadt Meschede ausgeglichen.

Es wurden Maßnahmen im Bereich des Naturschutzgebietes Harmorsbruch durchgeführt. In den Forstabteilungen 44F (tlw.) und 36R (tlw.) wurden Fehlbestockungen entnommen sowie Maßnahmen zur Wiedervernässung ergriffen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Vor dem Hintergrund der genannten Zielsetzung und unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen im Plangebiet und der Umgebung wird ein Verzicht auf das Vorhaben (Null-Variante) der Zielsetzung der Vorhabensträger nicht gerecht. Bei einem Vorhabensverzicht könnte die aktuelle Bestandssituation mittelfristig erhalten werden.

Gleichwohl müssten entsprechend der vorhandenen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen diese an anderer Stelle geschaffen werden.

Weitere Auswirkungen des geplanten Vorhabens

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind derzeit nicht abzusehen.

Kumulierung benachbarter Plangebiete

Im Süden des Plangebietes ist der Ausbau des Langelohweges geplant, um das Baugebiet an die südlich gelegene Bundesstraße B55 anzuschließen. Zudem läuft parallel die 82. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Langeloh-West, Stadt Meschede.

Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Das für die Umweltprüfung zur Verfügung stehende Abwägungsmaterial zur Beurteilung und Abschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen basiert auf den zum heutigen Zeitpunkt vorliegenden Daten und wird als ausreichend betrachtet.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Hinsichtlich der Einhaltung der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen ist ein Monitoring erforderlich. Dabei sind die sachgerechte Durchführung und Umsetzung der Maßnahmenflächen und Vermeidungsmaßnahmen zu prüfen. Die Stadt Geseke ist dafür zuständig, dies zu kontrollieren und zu dokumentieren.

9. Verkehrliche Situation

Zur Ermittlung potenzieller verkehrlicher Auswirkungen der Planung auf die Leistungsfähigkeit des bestehenden Straßennetzes wurde das Büro Spiekermann Ingenieure mit der Erarbeitung einer Verkehrsuntersuchung beauftragt. Zu diesem Zweck wurde durch das Büro am 19.03.2024 eine ganztägige automati-

sierte Verkehrserhebung durchgeführt. Als Zählpunkte wurden die Knoten Langelohweg/Steinstraße (B55), Kunigundenstraße/ Langelohweg und Kunigundenstraße/ Kämpchen Hagenweg/ Gresemundstraße ausgewählt. Ergänzende Zählungen (Viacount-Messungen) wurden durch das städtische Ordnungsamt am Langelohweg (Höhe Haus-Nr. 32) und im Bereich Berghauser Weg/ Klausenweg durchgeführt. Die Daten sind ebenfalls in die Verkehrsuntersuchung eingepflegt worden. Im Bestand wurde an den Zählstellen eine Verkehrsqualität der Stufen A bzw. A/B gemäß HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) ermittelt.

Qualitätsstufe A bedeutet, dass die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer nahezu ungehindert den Knotenpunkt passieren kann und die Wartezeiten sehr gering sind. Qualitätsstufe B bedeutet, dass die Abflussmöglichkeiten der wartepflichtigen Verkehrsströme vom bevorrechtigten Verkehr beeinflusst werden, wobei die dabei entstehenden Wartezeiten gering sind.

Für die Prognose wurde zunächst ausschließlich die hinzutretende Bebauung entlang des Langelohweg (Geltungsbereich B-Plan; 1. BA) zu Grunde gelegt. Dafür wurde eine maximale Annahme von 70 neuen Wohneinheiten in Ansatz gebracht, was jedoch nur zum Tragen kommen würde, wenn tatsächlich 35 Baugrundstücke realisiert werden und auf jedem Baugrundstück 2 Wohneinheiten (Hauptwohnung + Einliegerwohnung) entstehen würden. Realistischerweise dürften deutlich weniger Wohneinheiten umgesetzt werden. Ebenso wurde bei der Prognose die gemäß Bebauungsplan vorgesehene Durchfahrteinschränkung am Knoten Langelohweg/ Berghauser Weg berücksichtigt. Für die primäre Abwicklung der Ziel- und Quellverkehre wurde der neu ausgebaute Langelohweg mit dem vergrößerten Knoten an der B55 angenommen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich die aktuelle verkehrliche Situation in den Bestandsstraßen nur marginal verändern wird, so dass keine Herabstufung der Qualitätsstufe daraus resultiert.

Eine Herabstufung auf die Qualitätsstufe B würde für den Knotenpunkt an der B55 erfolgen, wenn perspektivisch ein weiterer Bauabschnitt in 2. Reihe entwickelt würde. Für diese Betrachtung wurden 80 zusätzliche Wohneinheiten zu Grunde gelegt. Diese Prognose muss jedoch zunächst als Ausblick verstanden werden und wäre zukünftig durch weitere Erkenntnisse zu möglichen Erschließungsoptionen zu ergänzen.

Im Ergebnis führt die Bauleitplanung zu keinen nennenswerten verkehrlichen Effekten, die weitergehende planerische Maßnahmen notwendig werden lassen. Soweit erforderlich können ordnungsbehördliche Maßnahmen zur Verkehrslenkung zur Anwendung gelangen. Der Bebauungsplan stünde diesen Maßnahmen nicht entgegen.

10. Verschattungsstudie

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bzw. der Bürgerinformationsveranstaltung im September 2023 wurden die Ergebnisse einer Verschattungsstudie zur Verfügung gestellt. Die Verschattungsstudie betrachtete jeweils den 21. Tag in den Monaten März, Juni, September und Dezember. Für alle vier Tage wurde die Besonnungssituation jeweils Morgens, Mittags und Nachmittags betrachtet. Eine partielle Verschattung der bebauten Unterliegergrundstücke für einen begrenzten Zeitraum konnte lediglich in dem nachmittäglichen Zeitfenster am 21. Dezember im oberen Drittel des Langelohwegs ermittelt werden. Verwaltungsseitig wird die Auffassung vertreten, dass mit diesem Ergebnis das Risiko einer unverhältnismäßig langen Beschattung in Bezug auf den Tages- und Jahresverlauf bereits widerlegt werden konnte. Da jedoch bereits im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung durch die Anwesenden eine Ausweitung der Verschattungsstudie auf die Abendstunden eingefordert wurde, ist die Stadtverwaltung dieser Bitte nachgekommen und hat die Studie dementsprechend anpassen lassen. Der Betrachtungszeitraum wurde auf 18 Uhr ausgeweitet. Die Verringerung der zulässigen Gebäudehöhe auf 9,20m wurde ebenfalls berücksichtigt.

Die erweiterte Verschattungsstudie zeigt, dass auch vor dem Hintergrund der Herabsenkung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe und den bereits vorliegenden Erkenntnissen aus der bisherigen Studie eine umfangreiche Verschattung ausgeschlossen werden kann. Für die ergänzte Betrachtungsurzeit 18 Uhr können zwar partielle Verschattungen im März / September identifiziert werden, jedoch handelt es sich um einen Zeitpunkt kurz vor Sonnenuntergang (März) bzw. der Sonnenstand befindet sich teilweise bereits

hinter der Erhebung des Langeloh (September). Im Betrachtungszeitraum Dezember geht die Sonne bereits gegen 16:30 Uhr unter, so dass ohnehin keine direkte Besonnung möglich ist.

Zur Verdeutlichung ist nachfolgend der Zeitraum um 18 Uhr für jeden Betrachtungsmonat dargestellt, da nur bei dieser späten Tageszeit punktuelle Verschattungen möglich sind. Bei allen anderen Tageszeit sind im Jahresverlauf keine Verschattungen zu erwarten.



Abb. 12: Verschattungsstudie momentum Bau; Datum 21. März – 18:00 Uhr (punktuelle Verschattung von Dachflächen)



Abb. 13: Verschattungsstudie momentum Bau; Datum 21. Juni – 18:00 Uhr (keine Verschattungen)



Abb. 14: Verschattungsstudie momentum Bau; Datum 21. September – 18:00 Uhr (punktuelle Verschattungen von Dachflächen)



Abb. 15: Verschattungsstudie momentum Bau; Datum 21. Dezember – 18:00 Uhr (Verschattungen von Dachflächen durch die Topographie des Langeloh)

Insgesamt ist jedoch festzuhalten, dass dem Vorrang des Belangs der erneuerbaren Energien bei der Schutzgüterabwägung nach Maßgabe des § 1 Abs. 3 GEG sowie nach § 1a Abs. 5 BauGB demnach entsprochen wird, da potenzielle kurze Verschattungseffekte mit zeitlicher Begrenzung im Jahresverlauf nicht zu einer Zurückstellung des Belangs in Gänze führen. Eine individuelle Betrachtung der zukünftigen Ertragssituation jedes einzelnen Bestandsgebäudes ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung und findet dort seine Grenzen, wo im Rahmen einer Gesamtbetrachtung die Würdigung des Belanges der erneuerbaren Energien plausibel nachgewiesen wurde.

11. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Baudenkmäler.

Auch Bodendenkmäler sind im Plangebiet nach aktuellem Kenntnisstand nicht vorhanden, können aber auch nicht ausgeschlossen werden, da im Nahbereich bei Begehungen Lesefunde der Steinzeit, des Neolithikums und der Merowingerzeit aufgelesen wurden. Die Lage des Geltungsbereichs selbst ist hingegen aus archäologischer Sicht (Mail des LWL Archäologie vom 17.05.2023) als ungünstig für das Vorhandensein von Bodendenkmälern einzuschätzen, weshalb dort keine archäologischen Maßnahmen notwendig sind.

Im Textteil des Bebauungsplans Nr. 172 wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen 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 können. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt / Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

12. Kampfmittel und Bodenbelastungen

Im März 2023 wurde für das Plangebiet eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg vorgenommen. Obwohl punktuelle Stellungsbereiche identifiziert wurden, befindet sich das Plangebiet auf einer Fläche, für die keine erkennbare Belastung festgestellt wurde, so dass keine weitere Flächenüberprüfung durch den KBD empfohlen wird.

Dennoch ist folgendes zu beachten: Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

13. Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

Neben den grundsätzlich gebotenen Maßnahmen zum Überflutungsschutz bei Starkregenereignissen, der Begrünung von Dachflächen sowie die naturnahe Niederschlagswasserbeseitigung sollen beim Bau der zukünftigen Wohngebäude möglichst nachhaltige, wiederverwertbare Baustoffe verwendet werden.

Zum Schutz des globalen Klimas ist möglichst für den Energie- und Wärmebedarf der Wohngebäude auf die Verwendung fossiler Brennstoffe zu verzichten.

14. Bodenschutz

Oberboden

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist

vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Generell sind bodenschonende Maßnahmen gemäß DIN 19731 und DIN 18915 zu beachten. Die Erarbeitung eines verbindlichen Baustelleneinrichtungsplans wird für die Organisation der Erd- und Erschließungsarbeiten empfohlen.

15. Schutz von Gehölzbeständen

Bei Bauarbeiten im Umfeld der Gehölzstandorte sind die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen' und der RAS LG4 'Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen' zu beachten.

16. Kosten

Die im Zusammenhang mit der Planung entstehenden Kosten (z. B. Planungskosten, Vermessungsarbeiten, Artenschutzgutachten, Erschließungsplanung etc.) werden zum Teil von der Kreis- und Hochschulstadt Meschede (u. a. städtebauliche Planung, Bebauungsplan), zum Teil auch vom Vorhabenträger übernommen.

Die Bauleitplanung selbst zieht die üblichen Sach- und Personalkosten innerhalb der Stadtverwaltung nach sich. Ein erhöhter Aufwand ist jedoch für den Ausbau des Langelohwegs, der Aufschließung der Bauflächen und der Äußeren Erschließung festzustellen. Insbesondere aus dem Erwerb und dem zukünftigen Verkauf von Grundstücksflächen östlich und westlich des vorhandenen Langelohwegs resultiert ein intensiver Abstimmungsbedarf.

17. Plananpassungen im Verfahren

Anpassungen im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:

- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde an der westlichen Grenze des Plangebietes um ca. 3m in Richtung der offenen Feldflur ausgeweitet
- Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem Allgemeinen zu einem Reinen Wohngebiet
- Änderung der maximalen Gebäudehöhe von 10,20m ü. OK Straße auf 9,20m ü. OK Straße
- Festsetzung einer zulässigen Mindesthöhe der Oberkante des Fertigfußbodens im EG = 0,50m ü. OK Straße
- Festsetzung einer Zulässigen Maximalhöhe der Oberkante des Fertigfußbodens im EG = 1,20m ü. OK Straße
- Ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern zw. Berghauser Weg und Grünzug 2 (vormals Einzel- und Doppelhäuser; tlw. nur Doppelhäuser)
- Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Grünzug 2 und Schröersweg sowie marginale Anpassungen des Baufensters am nördlichen Grundstück gegenüber dem Berghauser Weg
- Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassenüberdachungen von max. 2m zulässig
- Nicht-Zulässigkeit von Garagen und umseitig geschlossenen Stellplatzüberdachungen gegenüber einem 5m breiten Streifen, der zum Langelohweg und den öffentlichen Grünflächen G1 und G2 orientiert ist (vormals Ausschluss auf allen nicht überbaubaren Grundstücksflächen)
- Aufnahme einer bedingten Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zur Sicherung des bestehenden Schröerswegs und einer möglichen neuen Erschließung für einen 2. Bauabschnitt
- Eine Ortsnetzstation der Westnetz GmbH wird im nördlichen Grünzug erstmalig festgesetzt.

- Der Standort des Regenrückhaltebeckens wurde von der ursprünglichen Position auf der Parzelle des Schröersweg nach Süden verschoben.
- Ergänzende Festsetzungen zur Ausgestaltung und Bepflanzung der Grünflächen
- Aufnahme von Zuordnungsfestsetzungen für die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen
- Anpassung der Regelung von Schottergärten an den Wortlaut der BauO NRW
- Ergänzung von Leitungstrassen sowie entsprechender Leitungsrechte

Anpassungen im Anschluss an die öffentliche Auslegung:

- Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen in Teilabschnitten des Bebauungsplans
- Anpassung der Baumstandorte am Langelohweg (Straßenbäume)
- Ergänzung der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Durchfahrtsbeschränkung“ um eine ausnahmsweise Durchfahrtsmöglichkeit für den landwirtschaftlichen Verkehr
- Anpassung der Zuordnungsfestsetzung für die Entnahme von Ökopunkten auf Basis der geänderten Eingriffsbilanzierung – Korrektur des auszugleichenden ökol. Defizits

18. Gutachten und sonstige Unterlagen

Im Rahmen der 82. Änderung des Flächennutzungsplans Bereich „Langeloh-West“ wurden folgende Gutachten und sonstige Unterlagen berücksichtigt:

- a. Büro für Landschaftsplanung Bertram Mestermann, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 172 „Langeloh-West“, Stadt Meschede, Warstein-Hirschberg, Mai 2024
- b. Verschattungsstudie des Büros momentum Bau GmbH, Hagen, September 2023/ Mai 2024

Meschede, den 26.07.2024

Dortmund, den 26.07.2024

Kreis und Hochschulstadt Meschede
Fachbereich Planung und Bauordnung
Im Auftrag

Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH

Klaus Wahle
Fachbereichsleiter