

Umweltbezogene

Stellungnahmen



Kreis- und Hochschulstadt Meschede
Technisches Rathaus
Fachbereich Planung und Bauordnung
z.H. Herrn Stephan Rach
Sophienweg 3
59872 Meschede

Meschede, den 03.10.2023

82. FNP Änderung und Aufstellung des B-Plans Nr. 172 „Langeloh-West“ Schriftliche Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Rach,

im Nachgang zu der zweiten Bürgerinformationsveranstaltung am 27.09.2023 erhalten Sie unsere schriftliche Stellungnahme zu den oben genannten Planwerken.

Lobenswert ist, dass Sie und Ihre Kollegen am letzten Mittwoch den langjährigen Bewohnerinnen und Bewohnern des „Langeloh-Ost“ das Gefühl vermittelt haben, dass Sie – und somit die Stadt Meschede – ein wirkliches Interesse an den Bedenken und Sorgen haben und hierauf auch eingehen möchten.

Dieses Interesse ist in der Anliegerversammlung am 19.10.2022 durch Ihren Vorgesetzten - Herrn Klaus Wahle - leider nicht vermittelt worden. Auf eine damalige Frage aus dem Plenum hat Herr Wahle geantwortet „außer, dass Sie eine neue Straße bekommen, haben sie keine Vorteile durch das neue Baugebiet“.

Diese Äußerung bewegt nicht nur uns, sondern diverse Anlieger am Langeloh, die über die letzten 20 Jahre Bürgerinnen und Bürger der Stadt Meschede sind und neben ihren steuerlichen Abgaben die Stadt durch ihre ehrenamtlichen Aufgaben und Tätigkeiten positiv mitgestaltet und weiterentwickelt haben.

Da stellt man sich die Frage, ob dieser „schroffe Umgang“ mit den langjährigen Anliegern gerechtfertigt und im Sinne der Stadt Meschede ist.

Somit hoffen wir, dass Ihr Angebot, Dinge zu überdenken und im Interesse der bisherigen Immobilienbesitzer Änderungen vorzunehmen, nicht nur ein „Lippenbekenntnis“ ist.

Uns war immer klar, dass der westliche Teil des Langelohs irgendwann zum Baugebiet wird. Verschiedene Parteien im Rat der Stadt haben schon vor Jahren davon gesprochen, dass hier ein „Premium“-Wohngebiet mit der Nähe zum Hennesee entstehen soll, welches gutverdienende und hochqualifizierte Fach- und Führungskräfte mit ihren Familien in die Stadt Meschede ziehen soll.

Die Zielsetzung der Bauleitplanung, die u.a. von dem Bürgermeister – Herrn Christoph Weber – am 15.12.2022 öffentlich bekanntgegeben worden ist, bestätigt dieses Vorhaben.

Auszug aus der öffentlichen Bekanntmachung „Zielsetzung der Bauleitplanung“ (Sitzung am 13.12.2022):

„Der Bebauungsplan soll als **Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung östlich des Langelohwegs** zusätzliche Wohnbauflächen ... schaffen. Die Art der baulichen Nutzung ... umfasst auch eine planungsrechtliche **Harmonisierung mit den bestehenden Festsetzungen der benachbarten Bebauungspläne**. Die Planung soll **Baurecht für ca. 25 neue Baugrundstücke** für freistehende Wohngebäude schaffen. Die **Bebauungstypologien, die städtebauliche Dichte und die Gebäudehöhen sollen unter Berücksichtigung der Topografie, der Nachbarbebauung** sowie zukünftiger Bauabschnitte festgelegt werden. **Zielsetzung ist eine höhenmäßig gestaffelte Bebauung in offener Bauweise, die den baulichen Bestand verträglich weiterentwickelt.**“

Mit Blick auf die markierten Abschnitte aus der Zielsetzung der Bauleitplanung sowie die über Jahre – speziell von der CDU – kommunizierten Vorhaben, das „Langeloh-West“ zu einem Wohn-„Sahnestück“ der Stadt Meschede weiterzuentwickeln, um neue und finanzstarke Bürgerinnen und Bürger nach Meschede zu ziehen, nehmen wir nun Stellung zu den Plänen, die uns – wie vielen bisherigen Anliegern – große Sorgen machen und zu Unverständnis der nichtbeachteten Bestandsbebauung sowie der Anliegerinteressen führen:

Zu 4. Inhalte Bebauungsplan

4.1.1

Um auch in weiter Zukunft ein reines Wohngebiet – ohne mögliche Schank-, Speisewirtschaft, Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke – sicherzustellen, fordern wir für die im Plangebiet gelegene Fläche den Status WR (anstelle WA-1) – analog der östlichen Seite des Langelohs.

Wir haben Sorge, dass u.a. bei einer Bebauung der zweiten und ggf. dritten Reihe (die die Volksbank Sauerland Immobilien-Partner I GmbH in Betracht zieht) Läden, kulturelle bzw. kirchliche Versammlungsorte entstehen können, die den Erholungsfaktor des Wohngebietes stören.

4.2

Jede Immobilie der östlichen Bebauung des Langelohs ist ein Einzelhaus, welches aufgrund von damaligen Vorgaben lediglich ein Vollgeschoss hat. Weitere Vorgaben haben diverse Bauherren – wie uns – dazu gezwungen, die Häuser mit einem entsprechenden Abstand zur Straße, sowie in den Hang Richtung „Von-Berninghusen-Straße“ zu bauen, um die maximale Trauf- sowie absolute Gebäudehöhe einzuhalten. Das hat zur Folge, dass jeder Bauherr des östlichen Langelohs einen Teil seiner Wohnfläche in Kellergeschosse verlagern musste. Dieses hat damals zu erheblichen Mehrkosten geführt, die bei einem Zinsniveau weit über dem aktuellen Zinsniveau finanziert werden mussten.

Der diskutierte Bebauungsplan hat für unser Grundstück konkret zur Folge, dass wir bei Austritt aus der Haustür 1,10 Meter unter der aktuellen Oberkante der Straße liegen. Wenn die aktuelle Planung im Rahmen von WA-1 zwei Vollgeschosse sowie eine Gebäudehöhe von 10,20 Meter über Oberkante der dann fertigen Straße (die nach Fertigstellung nach Aussage von Herrn Klauke höher sein wird, als die jetzige) zulässt,

dann beeinträchtigt das gegenüberliegende Gebäude unsere Wohnqualität enorm und führt zu einer erheblichen Senkung des Marktpreises.

Um es auf den Punkt zu bringen: Sie lassen „Wolkenkratzer“ umgerechnet mit einer Höhe von mehr als 11,50 Metern in einem „Premium“-Wohngebiet zu, um neuen Bauherren zusätzliche Kosten für Kellerbauten zu ersparen, ungeachtet der Beeinträchtigungen der bisherigen Anlieger, die negative Folgen u.a. finanzieller Art in Form von „Verfall des aktuellen Immobilienwertes“ haben werden.

4.3

Neben der nicht tragbaren Gesamthöhe von 10,20 m lassen Sie Doppelhäuser zu bzw. schreiben sie sogar als „ausschließlich“ vor. Das hat nichts mehr mit der vorgenannten „Zielsetzung der Bauleitplanung“ vom 15.12.2022 – Stichworte „Harmonisierung“ / „Berücksichtigung ... Nachbarbebauung“ / „Bauweise, die den baulichen Bestand verträglich weiterentwickelt“ zu tun.

Wie kann sich ein „neutrales“ Planungs- und Bauamt der Stadt Meschede von dem neuen Eigentümer und Investor der Fläche „Langeloh-West“ eine Bauweise dieser Art (Pkt. 4.2 und Pkt. 4.3) so vordiktieren lassen und dabei sämtliche Interessen und berechtigten Sorgen der bisherigen Anwohner so missachten, die ebenfalls – wie die Volksbank Sauerland – Steuerzahler der Stadt Meschede sind?

Für uns ist unser Haus ein „Lebenswerk“, in dem wir uns wohlfühlen und nach getaner Arbeit gerne nach Hause kommen. Wir haben uns damals bewusst für das Wohngebiet auf dem Klausenberg entschieden, da hier eine lockere und nicht zu enge Bauweise bis heute vorherrscht und einen Ort der Erholung bietet.

Wie alle anderen Anlieger haben wir Gelder investiert, finanziert, die Mescheder Bauwirtschaft unterstützt und sind Risiken eingegangen, um hier, in einem – unseres Erachtens – der schönsten Wohngebiete von Meschede zu wohnen.

Um genau den Premium-Charakter dieses Wohngebietes, welches noch ein Aushängeschild der Stadt Meschede ist – beizubehalten, fordern wir ausschließlich Einzelhäuser mit lediglich einem Vollgeschoss und einer maximalen Gebäudehöhe von 8,5 Metern.

Es ist eine Farce, dass Sie unter 4.10 die Höhe der anzupflanzenden Bäume auf eine „geringe bis mittlere Wuchshöhe“ vorgeben, um „potenziellen Verschattungseffekten auf die gegenüberliegenden Wohngrundstücken vorzubeugen“.

Wie kann es sein, dass die potenziellen Verschattungseffekte durch gegenüberliegende Gebäude, die bis zu zwei Vollgeschosse und eine umgerechnete Gesamthöhe von mehr als 11,50 Metern haben, in Ihrer Planung keine oder eine gefühlte „lapidare“ Beachtung finden?

Eine Verschattungsstudie (kein Gutachten), die lediglich bis 15:00h ausgearbeitet worden ist, kann nicht maßgeblich sein.

Ein erheblicher Teil der Bestandsbauten des östlichen Langelohs sind mit einer der beiden Dachflächen nach Westen ausgerichtet.

Für unser Haus gesprochen heißt das, dass wir ab nachmittags über das gesamte Jahr hinweg – somit auch in der angeblich dunklen Winterzeit – eine erhebliche Sonneneinstrahlung auf unsere Dachfläche erhalten, die nach Westen ausgerichtet ist. Nicht zu verachten ist der positive Effekt der sich von der Sonne aufwärmenden Hauswand. Diese erspart uns erhebliche Heizkosten und würde ebenfalls zukünftig durch unzumutbar hohe Gebäude verschattet werden.

Wenn Sie vorgenannte Bauhöhen zulassen, nehmen Sie uns und anderen Anliegern die Chance, die aktuell bestehenden Möglichkeiten im Rahmen von Solaranlagen langfristig optimal zu nutzen, um bestmöglich unseren von der Bundesregierung geforderten Beitrag zur Klimaneutralität zu leisten. Dieses dürfte eine Stadt Meschede, die Verantwortung für das Klima übernehmen möchte – nicht zulassen.

In dem Zuge fordern wir ebenfalls, dass die Dachausrichtung der zukünftigen Bauten auf der westlichen Straßenseite sich in das gesamte Bild einfügen und nicht nach Willkür ausgerichtet werden (Hinweis von Herrn Rolf Hennecke auf der Sitzung vom 20.09.2023).

Um der Zielsetzung der Bauleitplanung sowie den Interessen der bisherigen Anlieger gerecht zu werden, bitten wir Sie, folgende Punkte zu korrigieren:

- Reines Wohngebiet WR – anstelle WA-1
- Keine Doppelhäuser, ausschließlich Einzelhäuser
- Lediglich 1 Vollgeschoss
- Absolute Gebäudehöhe: 8,50 Meter ab Oberkante der fertigen Straße
- Ausrichtung der Dächer entlang der Straßenführung
- Maximale Anzahl der neu errichteten Gebäude: 25
- Ein aussagekräftiges Verschattungsgutachten mit Ausweitung der Simulationszeiten 18 Uhr und 21 Uhr für alle Jahreszeiten

Lieber Herr Rach,

wir hoffen und bauen auf Sie, dass Sie und Ihr Kollege – Herr Thomas Müller – in Ihrem Fachbereich Gehör finden und Sie, wie am 20.09.2023 in der Stadthalle Meschede zugesagt haben, die Sorgen und Ängste der bisherigen Anlieger nicht nur zur Kenntnis nehmen.

Es ist nachvollziehbar, dass die Stadt Meschede, allen Beteiligten – auch der Volksbank Sauerland – gerecht werden möchte. Auch wenn das vorgenannte Unternehmen der Kommune ein geschätzter Arbeitgeber und Partner ist und diesem viele Dinge, die in anderen Mescheder Baugebieten ggf. genehmigt worden sind, ermöglichen möchte. Dieses darf aber in keinem Fall nur zu Lasten anderer Steuerzahler gehen, die Ihrer Stadt ebenfalls wichtig und wertig sein sollten.

Ebenfalls darf es nicht an oberster Stelle um die Gewinnmaximierung eines Mescheder Unternehmens gehen, wonach es aktuell unserer Meinung nach aussieht und wir über andere Kanäle diesbezüglich sehr gut informiert sind:

Grundsätzlich Doppelhäuser möglich, teilweise sogar ausschließlich vorgegeben, Gesamthöhen im zweistöckigen Bereich, zwei Vollgeschosse, kleine Grundstücksflächen, um weit mehr als 25 Gebäude zu realisieren, ...

Das riecht nicht nach einem Premium-Wohngebiet mit Erholungscharakter, sondern sehr stark nach „Ziegelei 2.0“ in Kooperation mit Royal Residence Immobilien GmbH. Wir finden diese Kooperation im Übrigen sehr schade, da mögliche Auftragsvergaben zu Lasten der langjährig ansässigen Baufirmen und Handwerksbetrieben der Stadt Meschede gehen.

Ist das das Ergebnis, wie sich die Stadt Meschede sowie ein Großteil des Stadtrates, der die Interessen der Bürgerinnen und Bürger vertritt, als Vision bereits vor einigen Jahren ausgemalt hat?

Wir sind definitiv der Meinung: nein.

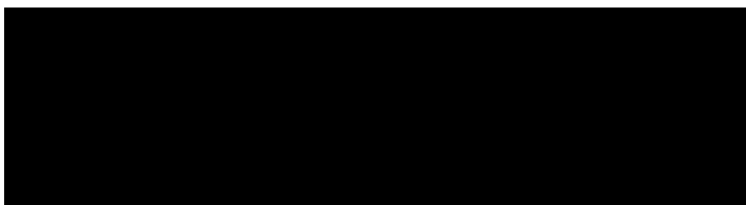
Hierzu können Sie selbstverständlich keine Aussage treffen und erwarten wir auch nicht.

Diese Schreiben werden wir in Kopie an den Bürgermeister – Herrn Christoph Weber – sowie an die Fraktionsvorsitzenden der Parteien im Mescheder Stadtrat zur Kenntnis senden.

Gleichzeitig behalten wir uns je nach Ihren Änderungen in der Bebauungsplanung vor, rechtlichen Beistand zu nehmen.

Wir – wie viele andere Anlieger des „Langeloh-Ost“ – hoffen aber darauf, dass die Veranstaltung am 20.09.2023 nicht nur ein Lippenbekenntnis Ihrerseits und der Stadt Meschede war und stehen sehr gerne für einen weiteren Austausch – auch gerne für einen Ortstermin am Langeloh – zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Von: [REDACTED]
Gesendet: Sonntag, 8. Oktober 2023 20:53
An: Rach, Stephan
Cc: ArcView, FB61
Betreff: [extern] Langelohweg

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir schreiben Ihnen bezüglich der 82. Flächennutzungsplanänderung sowie der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 172 „Langeloh-West“ – diese Mail ist als schriftliche Stellungnahme zu werten.

Grundsätzlich möchten wir Ihnen mitteilen, dass wir irritiert darüber sind, dass die Interessen des Investoren (Volksbank) sowie potentieller Unternehmer (u.a. Royal Residence) und zukünftiger Bauherren höher bewertet werden, als die der langjährigen Bürgerinnen und Bürger, die am Langelohweg wohnen.

Dazu gehört:

- Die Ausweisung eines Gebietes WA1 statt eines reinen Wohngebietes WR: Wir möchten Sie darum bitten, für unseren Bereich des Langelohwegs ebenfalls ein reines Wohngebiet (WR) auszuweisen, um den Erholungscharakter dieses Gebiets zu sichern. Uns ist nicht ersichtlich, warum das Risiko eines WA1 eingegangen wird. Sie schreiben selbst von einer phasenweisen Entwicklung der Bebauung, die sich an die Gegebenheiten anpasst.
- Die Verkehrsführung: Durch die Sperrung des Berghäuser Weges könnte der Langelohweg wirklich zu einer reinen Anliegerstraße werden, wenn Sie sich endlich durchringen könnten, „Spielstraßen“ in Meschede einzurichten. Bisher haben wir nicht das Gefühl, dass Fahrradfahrer und Fußgänger in Meschede Vorrang haben, sondern der Autoverkehr. Unsere Kinder spielen sehr oft auf der Straße, weil hier nachmittags die Sonne scheint und es abends noch länger warm ist. Auch wenn der Langelohweg leider jetzt schon viel befahren wird und als Abkürzung genutzt wird. Aber versuchen Sie doch einmal die Einrichtung einer Spielstraße, auch für die neuen Familien, die hier hin ziehen. Damit würden Sie nicht nur den Kindern sondern auch den vielen Wanderern und Sportlern entgegenkommen, die hier unterwegs sind.
Weiterhin fragen wir uns, wie die zukünftige Verkehrsführung wirken wird. Die viel zu enge Kunigundenstraße sowie das Kämpchen werden noch viel mehr befahren, der offizielle Weg der Kinder zum Kindergarten und zur Schule kommt in Bedrängnis. Wie kann hier sichergestellt werden, dass die Wege sicher bleiben?
Die Anbindung an die B55 mit einem Bürgersteig macht auch Sinn, jedoch wird hier eine Querungshilfe zur anderen Straßenseite benötigt. Außerdem sollte maximal Tempo 50 bis zur Einfahrt des Langelohwegs gelten.
- Der Umgang mit den Bestandsbäumen: Rechnet man die in den letzten Jahren gefälltten kapitalen Bäume hinzu, stehen hier am Langelohweg eigentlich 26 Bäume, die nur durch zehn kleine Bäume ersetzt werden sollen. Im Sinne des Klimaschutzes, der Verbesserung des Stadtklimas (Hitze im Sommer) sowie der Lärmreduzierung sollten deutlich mehr Bäume gepflanzt werden.
- Wir wundern uns, wie die Auswahl der Plätze für Doppelhäuser getroffen wurde – direkt vor unserer Haustür. Grundsätzlich sollte für die erste Baureihe auf solche Objekte verzichtet werden, denn die Versprechungen seitens der Stadt waren andere: „Hier wird nicht gebaut, der Langelohweg ist die Frischluftzufuhr für die Stadt“. Wir sind auch nicht einverstanden damit, dass die Anzahl der Bauplätze und Häuser immer weiter anwächst. In den ersten Planungen waren für die erste Bauzeile viel weniger Häuser vorgesehen.

- Die Höhe der Häuser: Die Gebäudehöhe sollte maximal 8,5 Meter ab Oberkante der fertigen Straße betragen, zudem sollte weiterhin auf einem Vollgeschoss bestanden werden (hat der jetzige Bestand auch nur). Warum will man den Investoren hier so weit entgegen kommen und dafür so massiv in den Bestand und die Lebensqualität eingreifen. Hier sollte auch auf eine Ausrichtung der Dächer entlang der Straßenführung geachtet werden.
- Die Verschattungssimulation, die am Nachmittag endet: Berufstätige und Schüler kommen nachmittags nach Hause. Eine ehrliche Betrachtung zwischen 17 und 20 Uhr würde deutlich machen, dass die geplante Bebauung zu dicht und zu hoch ist.

Bitte bestätigen Sie die Eingabe!

Mit freundliche Grüßen



Dienstag, 10. Oktober 2023



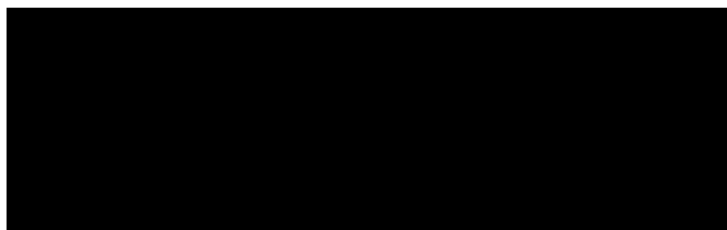
Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 272 „Langeloh-West“ unter Bezugnahme auf die im Schreiben der Stadt Meschede vom 14.09.2023 dargelegten Planinhalte

Grundsätzlich sollten Ausrichtung und Maße der baulichen Nutzung der Westseite des Langelohwegs an der Bestandsbebauung orientiert sein. Die im Planinhalt dargelegte Nutzung mit maximal zwei Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhen von 10,2 m ist eine deutliche Überdehnung der seinerzeit festgelegten Höhen und Geschossnutzung der Bestandsbebauung, bei der ebenfalls eine parallele Ausrichtung des Firstes zur Straße bindend war.

Angesichts des Geländeanstiegs nach Westen würde die Ausschöpfung der maximalen Gebäudehöhe zu einer nicht hinzunehmenden Verschattung führen, damit wäre eine Beeinträchtigung des Verkaufswertes die Folge, was sicherlich bei einer Fixierung im bindenden Bebauungsplan nicht hingenommen werden und zu gutachterlichen und juristischen Auseinandersetzungen führen wird, die eine im Interesse der Stadt Meschede und der Anwohner stehende zügige Darstellung eines Bebauungsplans sicherlich verzögern werden. Zudem muss die Frage der Gebäudekubatur jenseits einer erkennbar relativen Beliebigkeit klar beantwortet werden, denn hier geht es nicht nur um die unmittelbare Beeinträchtigung der Bestandsbebauung, sondern es geht auch um die optische Wirkung einer zentralen Sichtachse vom Krankenhausberg wie auch grundsätzlich aus östlicher Richtung; die markante Silhouette sollte nicht durch residentiale Bauklötze beeinträchtigt werden.

Wir bitten die Stadt Meschede darum, die obigen Ausführungen in die Planung des Bebauungsplan 172 einfließen zu lassen und das einvernehmliche Gespräch mit dem Ziel eines Konsenses zu suchen

Mit freundlichen Grüßen



Kreis- und Hochschulstadt Meschede
Planung und Bauordnung
Herr Stephan Rach
Sophienweg 3

59872 Meschede

15. Oktober 2023

82. FNP Änderung und Aufstellung des B-Plans Nr. 172 „Langeloh-West“
Schriftliche Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Rach,

die Informationen und Aussagen auf der Bürgerinformationsveranstaltung am 27.09.23 zur Änderung und Aufstellung des B-Plans Nr. 172 „Langeloh-West“ haben unsererseits zu Irritationen geführt. Daher möchten wir zu einigen Punkten des Bauvorentwurfs schriftlich Stellung nehmen.

2.6 Topographie

Es ist richtig, dass es ein Gefälle von Nord nach Süd gibt und auch von West nach Ost. Dieses Gefälle ist nicht an allen Stellen gleich steil. Unser Haus liegt in einem Bereich, in dem das Gefälle von West nach Ost am steilsten ist. Aufgrund der bestehenden Bauordnung durften wir nur mit einer Traufhöhe von maximal 3 m über gewachsenem Grund bauen. Das hat zur Folge, dass unser Haus sehr tief liegt und sich der Eingangsbereich ca. 1,20 m unterhalb des derzeitigen Straßenniveaus befindet. Wir würden es daher begrüßen, dass dieser Umstand bei der Planung und den zurzeit zu Grunde liegenden Bauvorschriften für die dort geplanten Ein- bzw. Doppelhäuser Berücksichtigung findet und von einer Bauhöhe von 10,20 m gemessen ab dem neuen Straßenniveau abgesehen wird. Stattdessen plädieren wir für eine niedrigere Bauhöhe, die der Architektur der existierenden Wohngebäude entspricht und den Bau eines Vollgeschosses erlaubt.

4 Inhalte des Bebauungsplans

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Kriterien für die von Ihnen vorgenommenen Bauvorschriften für das neue Baugebiet sind uns nicht bekannt, aber wir sind der Auffassung, dass das Baugebiet westlich des Langelohs ausschließlich für Wohnzwecke geplant und als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO 1962 festgesetzt werden sollte, um ein hohes Maß an Wohnqualität zu erhalten.

Sie haben unter Punkt 2 „Bestandbeschreibung“ darauf hingewiesen, dass das neue Baugebiet sehr nahe am innerstädtischen Kern der Kreis- und Hochschulstadt Meschede liegt und die Anbindung an die dort vorhandene Infrastruktur sehr gut ist. Es besteht daher kein Grund *einer Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke* vorzusehen. Auch *Betriebe des Beherbergungswesens* ergeben in diesem Baugebiet

keinen Sinn. Die beiden Hotels „Hennedamm“ und „Henneseesee“ liegen in unmittelbarer Nähe und decken den Übernachtungsbedarf hinreichend ab. *Nicht störende Gewerbebetriebe* (Friseure, Physiotherapeuten,...) sind bereits in der Stadt Meschede in ausreichender Zahl vorhanden und gut zu erreichen. Wie bereits unter Punkt 2.2 Verkehrliche Erschließung dargelegt, ist die Verkehrsanbindung sehr gut und auch der öffentliche Personennahverkehr, vertreten durch die Buslinie S 70, ermöglicht ein schnelles und bequemes Erreichen der Innenstadt. Außerdem geben wir zu bedenken, dass in Zeiten eines drohenden Leerstandes von Geschäftsräumen im Stadtzentrum keine weitere kommerzielle Konkurrenz zur Innenstadt/Fußgängerzone geschaffen werden sollte.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Sie weisen darauf hin, dass im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA-1) *zwei Vollgeschosse zulässig und die maximal zulässige Gebäudeoberkante bzw. Firsthöhe 10,20 m über Oberkante der fertigen Straße betragen darf. Eine Überschreitung des vorstehenden Maximalmaßes kann in begründeten Fällen ... ausnahmsweise zugelassen werden.*

Wir halten diese Vorgaben für inakzeptabel. Die Aussicht, dass in bestimmten Teilen des neuen Baugebiets die Bauhöhe von 10,20 m sogar überschritten werden darf, ist unannehmbar. Bis zu welcher Höhe diese Gebäude gebaut werden dürfen, wird nicht konkret benannt. Von der negativen optischen Seite abgesehen, werden die darunterliegenden Häuser sehr wahrscheinlich in unangemessener Weise verschattet werden.

Herr Wahle erwähnte auf der Informationsveranstaltung für den Neubau der Straße, dass die Lage nach Westen für die neuen Häuser eine optimale Bedingung für die *Nutzung der Sonnenenergie* bieten würde. (vgl. Punkt 5.7 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie). Dieser Aspekt gilt ebenso für die bereits vorhandenen Gebäude. Eine Nutzung von PV- und Solarthermieanlagen sollte daher durch die von Ihnen vorgeschlagene neue Bebauung für die Bestandsbauten nicht verhindert oder beeinträchtigt werden.

Auf der Informationsveranstaltung am 27.09.2023 erwähnten Sie, Herr Rach, dass die Bebauung erst in 5 m Entfernung von der Straße erlaubt werden soll. Diese Information haben wir im Vorentwurf nicht gefunden und bitten deshalb darum, sie schriftlich zu ergänzen.

Unter Punkt 11 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel weisen Sie darauf hin, *zum Schutz des globalen Klimas möglichst auf die Verwendung fossiler Brennstoffe zu verzichten*. Das bedeutet, dass der Bau von PV- und Solaranlagen nicht zwingend vorgeschrieben, sondern nur empfohlen wird. Diese Formulierung liest sich anders als die verbale Äußerung bei der ersten Informationsveranstaltung am 19.10.2022 von Herrn Wahle und entspricht nicht dem politischen Willen hinsichtlich einer klimafreundlichen städtebaulichen Planung.

Die von Ihnen vorgelegte Verschattungsstudie ist wenig hilfreich und nicht aussagekräftig hinsichtlich einer möglichen extremen Verschattung unseres Hauses über das ganze Jahr gesehen. Wir bitten daher um die Erstellung eines Verschattungsgutachtens, das die tiefe Lage unseres Hauses berücksichtigt und den Verlauf der Sonne ganzjährig widerspiegelt, insbesondere die Nachmittagsstunden im Frühling und Herbst.

4.3 Bauweise, Baugrenzen

Im Allgemeinen Wohngebiet wird aufgrund der geplanten Bebauungsstruktur eine offene Bauweise festgesetzt. In Teilbereichen sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, teilweise nur Doppelhäuser. Das steht im Widerspruch zu den Angaben im städtebaulichen Rahmenplan Langeloh-West von 2019. Dort ist folgendes festgelegt: *Ausgehend von der bestehenden Einfamilienhausbebauung östlich des Langelohweges sind für den ersten Bauabschnitt entlang des Langelohweges ebenfalls Einfamilienhäuser vorgesehen. Es sollen entlang des*

Langelohweges etwa 25 bis 30 neue Baugrundstücke realisiert werden. Wir sind der Meinung, dass diese Anzahl von Baugrundstücken realistisch ist. Eine höhere Anzahl von Baugrundstücken erschwert ein sinnvolles Bauen unter Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten und einer bautechnisch sinnvollen sowie optisch ansprechenden Anbindung an die bereits bestehenden Wohngebäude.

An dieser Stelle möchten wir zusätzlich anführen, dass für ein harmonisches Gesamtbild des bestehenden und neuen Wohngebiets eine einheitliche Ausrichtung der Dachfirste parallel zur Straße wünschenswert wäre.

4.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

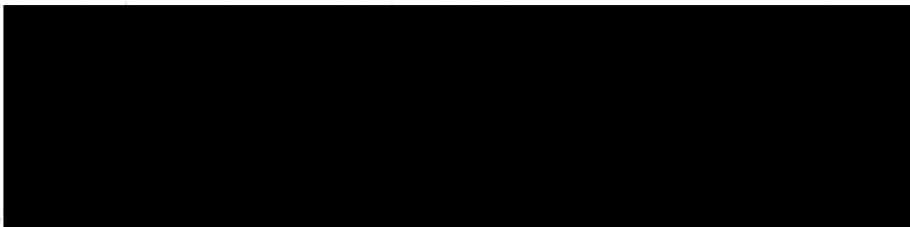
Sie haben in den öffentlichen Verkehrsflächen Baumstandorte festgelegt. Einer davon befindet sich direkt vor unserem Haus. Wir möchten Sie bitten, diesen Standort zu überdenken, da auch von Bäumen eine Verschattung ausgeht und den Bau einer PV-Anlage in unserem Fall zusätzlich erschweren würde.

Wir fragen uns, ob es vor der Planung eine Begehung mit Vertretern des verantwortlichen Architekturbüros gegeben hat und nach welchen Kriterien diese Bebauungsvorschläge zu Stande gekommen sind? Die Angaben im Vorentwurf des B-Plans Nr. 172 „Langeloh-West“ lassen vermuten, dass die Bestandsbauten bei der Planung keine Berücksichtigung gefunden haben. Der Wert unserer Immobilie wird durch den von Ihnen vorgesehenen Bebauungsplan erheblich verringert werden, weshalb wir diesem Vorentwurf nicht zustimmen können. Sollten unsere Einwände im endgültigen Bebauungsplan keine Berücksichtigung finden, halten wir uns die Einleitung rechtlicher Schritte offen.

Zusammenfassend stellen wir fest, dass die jetzige Planung des ersten Bauabschnittes nur noch wenig mit dem städtebaulichen Rahmenplan Langeloh-West zu tun hat. Wir sind sehr enttäuscht von der Stadt Meschede und ihren Vertretern, die für die Planung des neuen Wohngebiets verantwortlich sind. Wir fühlen uns unzureichend repräsentiert und fragen uns, wie es sein kann, dass einzelne Investoren offensichtlich sehr viel Einfluss auf die Planungen haben, während die Interessen der langjährigen Anwohner vom Langelohweg keinerlei Beachtung oder Unterstützung seitens des Stadtrats und der übrigen Fraktionen erhalten.

Wir hoffen sehr, dass ein für alle Beteiligten annehmbarer Kompromiss gefunden wird.

Mit freundlichen Grüßen



Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 16. Oktober 2023 14:03
An: ArcView, FB61
Cc: Weber, Christoph; Bartholme, Jürgen
Betreff: [extern] Anregungen, Stellungnahme und Widerspruch zu B-Plan Nr. 172 Langeloh-West

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der uns kenntlich gemachten Aufstellung des B-Plans Nr. 172 Langeloh-West nehmen wir wie folgt Stellung:

Gebäudehöhe und Verschattung

Die von Ihnen vorgegebene Gebäudehöhe von 10,20 Meter ist völlig unakzeptabel, da diese Höhe zu einer deutlichen Verschattung unseres Grundstücks und natürlich auch der Grundstücke der bestehenden Anlieger führen würde. Aufschluss hierüber wird sicherlich das von Ihnen zugesagte Verschattungsgutachten bringen, was hiermit auch nachdrücklich einfordern. Wir fordern eine maximale Gebäudehöhe von 7,50 Metern und darüber hinaus darf es keine Ausnahmegenehmigungen geben.

Die uns am 27.09.2023 vorgestellte Verschattungsstudie mit einer angenommenen Verschattung an den Stichtagen Frühlings-, Sommer-, Herbst- und Winteranfang um 9.00 Uhr, um 12 Uhr und um 15 Uhr hat absolut keine Aussagekraft über die tatsächliche Verschattung, insbesondere nicht zu den Zeiten wenn die Bürger zu Hause sind.

Gebäudetypen

Im Hinblick auf die Bestandsbebauung, in der es keine Doppelhäuser gibt, sind diese Doppelhäuser auch in B-Plan Gebiet nicht zuzulassen. Für die zwingende Bebauung mit Doppelhäusern bestimmter Parzellen des B-Plans gibt es überhaupt keine plausible Begründung. Wie widersprechen daher der Zulassung von Doppelhäusern im Planungsgebiet. Es dürfen ausschließlich Einzelhäuser dort genehmigt werden.

Dachneigung

In der Bestandsbebauung sind maximal 30° Dachneigung zugelassen. Dies muss auch für die Neubauten im Planungsgebiet gelten. Walmdächer sind nicht zu genehmigen und die Firstrichtung ist parallel zum Langelohweg anzuordnen. Alles andere passt städtebaulich nicht.

Anzahl Geschosse

Auf Grund des flach ansteigenden Geländes im Planungsgebiet sind ausschließlich 1 geschossige Einzelhäuser mit ausbaubarem Dachgeschoss bei maximaler Firsthöhe von 7,50 Meter zuzulassen. Eine höhere Bebauung würde wirken wie eine Gefängnismauer, zumal die Grundstücke nach jetzigem Kenntnisstand im Vergleich zur Bestandsbebauung von Norden nach Süden (hier mind 1.000m²) bis zum Haus Bertelsmeyer sehr klein sind . Die Grundstückgröße wäre auch im Hinblick auf Luftdurchlässigkeit zur Stadtbelüftung zu überprüfen.

Sonstiges

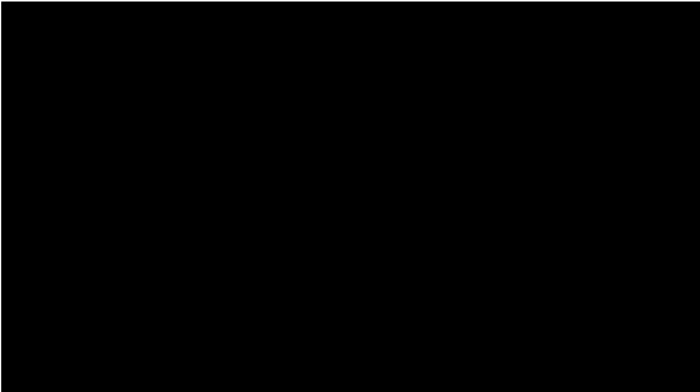
Der Abstand vom Langelohweg bis zur Gebäudegrenze ist mit 5 Metern angegeben. Um sinnvoll Fahrzeuge dort parken zu können, muss der Abstand mindestens 7 Meter betragen. Ansonsten muss einen Schrägaufstellung gewählt werden, was zu einer weiteren Versiegelung von Flächen führen würde.

Grundsätzliches

Mit diesem B-Plan zerstören Sie ein Spaziergängern, Touristen, Wanderern und Radfahrern sehr beliebtes Naherholungsgebiet. Die Bürger suchen die Nähe der direkten Nähe zur Natur, was dann eben nicht mehr möglich ist. Es stellt sich natürlich auch die Frage, wie Sie damit Lebensraum für schützenswerte Tiere zerstören. Weiterhin dürfen berechnete Zweifel an der Notwendigkeit dieses neuen Baugebietes bestehen. Der demografische Wandel bestätigt diese Zweifel.


Mit freundlichen Grüßen

@ nachrichtlich an alle im CC genannten Damen und Herren



Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail ist nicht gestattet.

This email may contain confidential and/or privileged information. If you are not the intended recipient (or have received this email in error) please notify the sender immediately and destroy this email. Any unauthorized copying, disclosure or distribution of the material in this email is strictly forbidden.



Stadtverwaltung Meschede
Fachbereich Planung und Bauordnung
Herrn Stephan Rach
Sophienweg 5
59872 Meschede

Per Mail: stephan.rach@meschede.de

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 172 „Langeloh-West“ und 82. Änderung des Flächennutzungsplanes, Vorentwurf Stand 30.08.2023

Hier: Langelohweg/Berghauser Weg: Festsetzung der beschränkten Durchfahrt

Sehr geehrte Damen und Herren,

lt. Punkt 4. 6 „Öffentliche Verkehrsflächen“, des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 172 „Langeloh-West“, sollen mehrere Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden. Dieses betrifft einen Durchfahrtsbereich für die Feuerwehr und für Rettungsfahrzeuge (Zweckbestimmung: Durchfahrtsbereich für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge, keine Durchfahrt für sonstigen motorisierten Verkehr). Der Durchfahrtsbereich mit der Beschränkung auf Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge soll vorrangig Durchgangsverkehr vermeiden sowie eine verkehrliche Anbindung des Langelohweges über den topografisch und verkehrlich problematischen Berghauser Weg unterbinden. Die Festsetzung der beschränkten Durchfahrt soll in der Örtlichkeit straßenverkehrsrechtlich geregelt und über Poller u. ä. umgesetzt werden.

Die Anbindung des Langelohweges an das örtlich/überörtliche Straßenverkehrsnetz soll in erster Linie über den neu auszubauenden südlichen Teilabschnitt des Langelohweges mit Anschluss an die B 55 erfolgen.

Wir Anwohner der Straße Kämpchen bezweifeln sehr, dass die Anfahrt zu dem neuen Wohngebiet tatsächlich über den neu ausgebauten südlichen Teilabschnitt des Langelohweges mit Anschluss an die B55 erfolgen wird, sondern die tatsächliche Zufahrt über die Straßen Kämpchen/Kunigundenstraße genutzt wird. Die Zufahrt über die B55 bedeutet einen großen Umweg und zeitlichen Mehraufwand durch die Innenstadt mit Ampelphasen und hohem Verkehrsaufkommen. Um diesen Mehraufwand zu umgehen, wird

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 172 „Langeloh-West“

der vorrangige und „bequemere“ Zufahrtsweg zum Langelohweg mit Sicherheit über die Straßen Kämpchen und Kunigundenstraße erfolgen. Schon heute ist zu beobachten, dass bereits aktuell, Anwohner des Langelohweges die Durchfahrt des Kämpchens und der Kunigundenstraße nutzen. Dieses zukünftig erhöhte Verkehrsaufkommen in der TEMPO 30 Zone, wird die Lebensqualität und Verkehrssicherheit der Anwohner, insbesondere der Kinder erheblich beeinträchtigen.

Mit der vorgesehenen Beschränkung des Durchfahrtsbereiches wird unserer Meinung nach aber das Problem nicht beseitigt, eher verschärft, denn durch die „bequemere“ Zufahrt über Kämpchen und Kunigundenstraße, würde der verkehrlich problematische Berghauser Weg durch die steigenden Anwohnerzahlen im neuen Baugebiet noch stärker frequentiert.

Diese Problematik wird durch die aktuelle verkehrliche Situation wegen der Straßenerneuerungsmaßnahme Hagenweg unterstrichen. Der Durchgangsverkehr hat sich drastisch erhöht, das führt zu starker Verkehrs- und Lärmbelästigung, besonders in den frühen Morgenstunden, zur Mittagszeit und ab 16.00 Uhr. Trotz der Umleitung von Hagenweg auf Kunigundenstraße, folgen die Fahrzeuge dieser Umleitung nicht, sondern nutzen die Straße Kämpchen, um schneller und bequemer in die Innenstadt zu gelangen. Die Straße Kämpchen ist aufgrund der Enge und der vielen parkenden Autos nicht auf so ein hohes Verkehrsaufkommen, schon gar nicht in beide Fahrtrichtungen, ausgelegt. Das Ordnungsamt Meschede ist aufgrund falschem Parkaufkommens seit längerer Zeit hier auch öfters präsent und hat auch Maßnahmen in einer veränderten Beschilderung gem. Straßenverkehrsordnung getroffen. Der Straßenbelag ist jetzt schon sehr beansprucht, abgesenkte Bordsteine und Gullideckel sowie Löcher im Belag, die immer größer werden, sind hier deutlich zu erkennen.

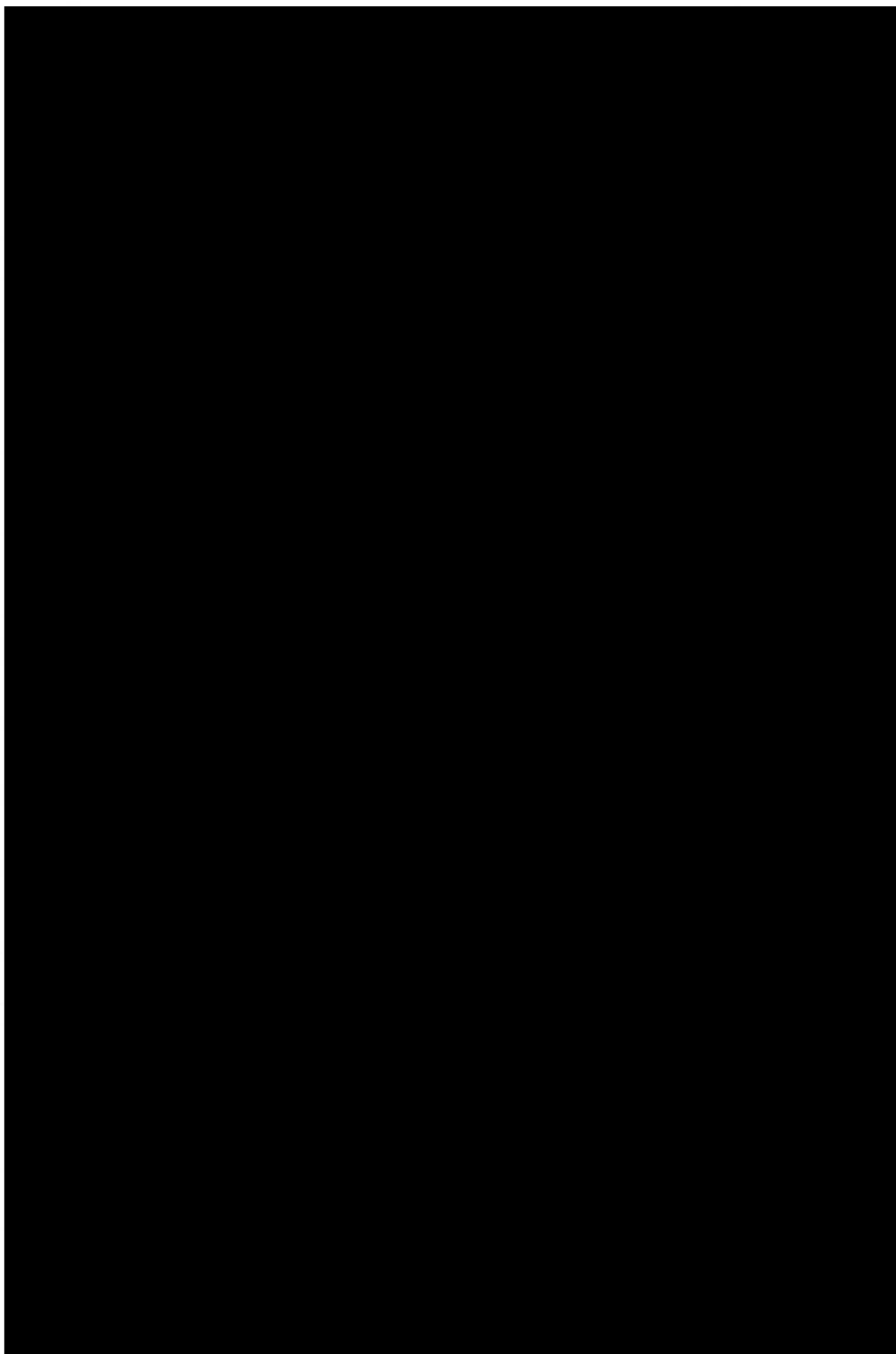
Wir begrüßen es sehr, dass verkehrliche Veränderungen angedacht sind, um den gerade auch im Winter problematischen Berghauser Weg, speziell die enge Kurve „blutschwitzender Heiland“, durch beschränkte Durchfahrten, gefahrtentechnisch zu entzerren, da es hier immer wieder zu „brenzligen“ Situationen kommt.

Aber wir bitten hier auch zu berücksichtigen, dass durch diese Maßnahmen eine neue verkehrliche „Problem-Zone“ durch die mit Sicherheit erfolgende „bequemere“ Zufahrt über Kämpchen und Kunigundenstraße geschaffen wird, da auch die neuen Anwohner den „Mehraufwand“ durch die Innenstadt über die B55 vermeiden werden.

Wir bitten den Punkt 4.6 „Öffentliche Verkehrsflächen“ um die Durchsetzung einer beschränkten Durchfahrt für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sowie Anwohner, keine Durchfahrt für sonstigen motorisierten Verkehr für die Straßen Kämpchen und Kunigundenstraße zu erweitern; z. B. Poller o. ä. am Ende der Kunigundenstraße zum Langelohweg.

Mit freundlichen Grüßen





Rach, Stephan

Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 17. Oktober 2023 10:08
An: ArcView, FB61; Weber, Christoph; juergen.bartholome@meschede.de; jo.sommer@t-online.de; andreaswrede@aol.com; marcel.spork@sks-germany.com; Rach, Stephan
Betreff: [extern] Bebauungsplan Nr. 172 „Langeloh-West“

Sehr geehrte Damen und Herren,

am Mittwoch, den 27.09.2023 haben Sie den aktuellen Bebauungsplan Nr. 172 „Langeloh-West“ in einer Bürgerversammlung vorgestellt.

Hierzu nehmen wir wie folgt Stellung

zur Gebäudehöhe / Baudichte

Eine Gebäudehöhe von 10,20 m ab OK Straße ist nicht tragbar. Dieses würde zu einer deutlichen Verschattung unseres Grundstücks in den Wintermonaten von voraussichtlich ca. Anfang Oktober bis Ende März führen, in denen wir dann gar keine Sonneneinstrahlung erhalten. Auch im Hinblick darauf, dass die Gebäude im Neubaugebiet wesentlich dichter stehen als bei der vorhandenen Bebauung. Daher halten wir eine Gebäudehöhe von max. 7,50 m für angemessen! Auch sollten hierzu keine Ausnahmen genehmigt werden können. Weiterhin sollte die Anzahl der neuen geplanten Häuser auf max. 25 begrenzt werden damit, wie bei der Bestandsbebauung größere Lücken zwischen den Häusern entstehen.

zum Verschattungsgutachten

Es ist dringend erforderlich, ein Verschattungsgutachten zu erstellen. Dieses wurde uns bereits in der ersten Bürgerversammlung im Herbst 2022 zugesagt.

Die vorgestellte Momentaufnahme an vier Stichtagen im Jahr ist absolut nicht aussagefähig über die Sonneneinstrahlung abends und vor allem im Winter. Die geplante Verschattung unseres Grundstücks stellt eine erhebliche Wertminderung unseres Hauses da, da unter anderem eine zukünftige Photovoltaik-Anlage dann nicht mehr effektiv genutzt werden könnte.

zu den Doppelhäusern

Bei der gesamten Bestandsbebauung am Langelohweg ist kein Doppelhaus zu finden. Es gibt daher keinen Grund im geplanten Neubaugebiet diese zuzulassen.

zur Dachneigung / Firstrichtung

Es ist, wie auch bei unserem Haus, eine maximale Dachneigung von 30 Grad vorzugeben und die

Firstrichtung parallel zur Strasse anzuordnen. Die von Ihnen vorgegebenen Firstrichtungen etc. passen hier städtebaulich nicht.

zu Anzahl der Geschosse

Es ist lediglich eine eingeschossige Bauweise zuzulassen, mit einem ausbaubaren Dachgeschoss. Eine zweigeschossige Bauweise passt wegen dem flach ansteigenden Gelände hier absolut nicht ins Bild und würde, auch im Hinblick auf die viel zu enge geplanten Bebauung, erschlagend wirken.

zur Festlegung der Baugrenze zur Strasse

Der Abstand Baugrenze zur Strasse sollte mindestens 7 m betragen. Dann könnten Fahrzeuge senkrecht zum Haus geparkt werden, ohne dass diese hinten in die Fahrbahn hineinragen. Bei dem aktuell geplanten Abstand von 5,00 m müssten die Fahrzeuge dann parallel bzw. schräg zum Haus geparkt werden. Dieses hätte dann eine wesentlich größere erforderliche Pflasterfläche zur Folge.

zur Belüftung der Innenstadt

Die Belüftung der Innenstadt würde durch Ihre geplante dichte und hohe Bebauung in Zeiten des Klimawandels auch noch deutlich verschlechtert.

zu schützenswerten Tiere

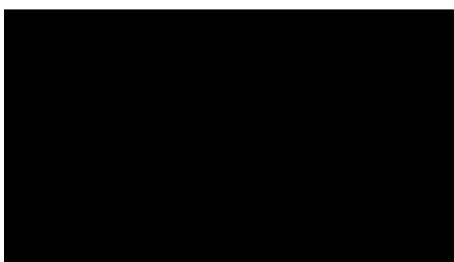
Wurde denn bisher geprüft, ob schützenswerte Tiere (z.B. der Feldhamster etc.) auf der Fläche des Neubaugebiets leben?

Allgemeine Bedenken

Sie zerstören mit diesem Bebauungsplan ein Naherholungsgebiet für viele Bürger und Touristen. Der jetzige Langelohweg wird von zahlreichen Spaziergängern, Wanderern und Radlern wegen der direkten Anbindung zur Natur genutzt. Im übrigen stellt sich auch die Frage, ob dieses Baugebiet mit Blick auf den demographischen Wandel überhaupt benötigt wird.

Wir behalten uns vor, je nach den Änderungen in der Bebauungsplanung, rechtlichen Beistand zu nehmen.

mit freundlichen Grüßen



Rach, Stephan

Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 17. Oktober 2023 14:10
An: ArcView, FB61
Betreff: [extern] Baugebiet Langeloh-West/Stellungnahme

[REDACTED]

Kreis- und Hochschulstadt Meschede
Planung und Bauordnung
Herrn Stephan Rach
Sophienweg 3
59872 Meschede

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Rach,

bezugnehmend auf die zweite Bürgerinformationsveranstaltung am 27.09.2023 möchten wir als Anwohner des bestehenden Langelohweges hiermit unsere schriftliche Stellungnahme einreichen.

Da wir wissen, dass schon einige umfangreiche Schreiben bei Ihnen eingegangen sind, möchten wir dies in aller Kürze nur stichpunktartig tun und uns des Weiteren den Stellungnahmen unserer Nachbarn anschließen.


- A. Wir würden es begrüßen, wenn der Langelohweg ein reines Wohngebiet ohne Schank- und Speisewirtschaften etc. pp., bliebe und deshalb den Status WR anstelle WA-1 erhielte.
- B. Bitte überdenken Sie noch einmal die erlaubte Bauhöhe von 10,20 m. Aufgrund der sehr tiefliegenden Gebäude auf der östlichen Straßenseite ergibt das ein sehr uneinheitliches Gesamtbild. Alle Häuser auf dieser Straßenseite haben lediglich ein Vollgeschoß, warum werden die potenziellen neuen Bewohner gegenüber denen, die teilweise schon sehr lange hier wohnen, so bevorzugt?
- C. Scheinbar wurde diese Art des Bauens damals so vorgeschrieben, um einen positiven Belüftungseffekt für die Innenstadt zu erreichen, spielt das jetzt keine Rolle mehr? Sonst würde man kaum eine solch massive Bebauung erlauben.
- D. Bitte geben Sie ein neues Verschattungsgutachten in Auftrag, das den Verlauf der Sonne ganzjährig auch nach 15.00 Uhr widerspiegelt. Es muss auch den jetzigen Anwohnern möglich sein, effizient arbeitende PV-Anlagen zu installieren, wie von der Politik gefordert wird.

Ich möchte hiermit explizit darauf hinweisen, dass es uns nicht darum geht, Mitbürgern das Bauen am Langeloh zu verbieten. Wir können jeden verstehen, der gerne hier wohnen möchte, denn es ist wirklich schön hier. Das wird es aber nicht bleiben, wenn hier ein Reißbrett-Wohngebiet entsteht, in dem jedes Haus gleich oder ähnlich aussieht, weil es vom selben Bauträger errichtet wird. Den Reiz dieser Straße macht es auch aus, dass hier individuell geplante Häuser stehen, die von ihren Besitzern gehegt und gepflegt werden. Es wäre schön, wenn das auch bei der Planung des neuen Wohngebietes so bleiben könnte.

Wir würden es sehr begrüßen, wenn es einen weiteren Austausch zwischen Anwohnern und Stadt gäbe, gerne auch persönlich und vor Ort am Langelohweg.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]



Meschede, 18. Oktober 2023

Stadtverwaltung Meschede
Technisches Rathaus
FB Planung und Bauordnung
Sophienweg 3
59872 Meschede

82. Änderung des Flächennutzungsplans

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 172 „Langeloh-West“

hier: Schriftliche Stellungnahme im Nachgang der Bürgerinformationsveranstaltung vom 20.09.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

angesichts des starken Nachfragebedarfs nach Wohnraum in Meschede befürworten wir die Schaffung von Wohnbaugrundstücken im Bereich der Mescheder Kernstadt. Auch der Nutzung der Wohnbaureservefläche im Bereich „Langeloh-West“ stehen wir aufgrund der Notwendigkeit dem Grunde nach positiv gegenüber.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 172 beschloss der Rat (13.12.2022) in seiner Festlegung der städtebaulichen Zielsetzungen, die Schaffung von Wohnbauflächen als Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung östlich des Langelohwegs. Dies bedinge eine planungsrechtliche Harmonisierung mit den bestehenden Festsetzungen der benachbarten Bebauungspläne. Die Festsetzung der Bebauungstypologien, der städtebauliche Dichte und der Gebäudehöhen sollen unter Berücksichtigung der Topographie, der Nachbarbebauung sowie künftiger Bauabschnitte erfolgen. Zielsetzung sei eine höhenmäßige gestaffelte Bebauung in offener Bauweise, die den baulichen Bestand verträglich weiterentwickeln soll.

Im Abgleich der städtebaulichen Zielsetzungen mit der Begründung des Bebauungsplans Nr.172 „Langeloh-West“ (Vorentwurf, 30.08.2023) sehen wir insbesondere in Bezug auf die Punkte 4.2. ‚Maß der baulichen Nutzung‘ und 4.3. ‚Bauweise‘ akuten Änderungsbedarf.

Der Bebauungsplan widerspricht aus unserer Sicht dem Ratsbeschluss der städtebaulichen Zielsetzungen für dieses Baugebiet. Sowohl in der Zulässigkeit der geplanten Gebäudehöhen und Geschosshöhen, sowie der Dachausrichtungen können wir keine ‚Harmonisierung mit den benachbarten Bebauungsplänen‘ und die ‚Berücksichtigung der Nachbarbebauung‘ erkennen. Diese uns ‚höhenmäßig erschlagene Weiterentwicklung‘ ist für uns inakzeptabel.

Wir haben unser Einfamilienhaus 1994 errichtet. Um die maximale Traufhöhe und die absolute Gebäudehöhe einzuhalten, mussten Teile der Wohnfläche – in das Kellergeschoss umgeplant werden. Die komplette Bestandsbebauung am Langelohweg besteht aus Einzelhäusern mit

einem Vollgeschoss. Der Bebauungsplan Nr. 172 lässt nun 2 Vollgeschosse zu. Sofern das Kellergeschoss ausgebaut werden darf, ergibt sich von der Straße her eine visuelle 2,5 Geschossigkeit. Die maximal zulässige Gebäudeoberkante bzw. Fristhöhe soll 10,20 m über der Oberkante der fertigen Straße betragen. Ob die tatsächliche Höhe des Straßenneubaus dem bisherigen Straßenniveau entspricht, bleibt abzuwarten und ist für uns fraglich.

Im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung wurde in der Präsentation eine Folie gezeigt (Rach, 20.09.2023), welche die Fristhöhe unseres Hauses Langelohweg 20 zur Fristhöhe des Hauses Von-Berninghusen-Straße 10 sowie zur maximalen Fristhöhe eines möglichen Neubaus auf der gegenüberliegenden Seite des Langeloh in ihrer Relation darstellt. Die eingezeichnete Linie der Fristhöhen als Beleg für eine höhenmäßig gestaffelte Bebauung ist in nicht aussagefähig, da die die Dachneigung unseres Hauses nur 25° beträgt (Berechnungsgrundlage Ihrer Folie sind 30°) und das Grundstück 1022 unterhalb unseres Hauses nicht bebaut ist. Somit ist der Abstand zwischen den Häusern Langelohweg 20 und Von-Berninghusen-Straße 10 wesentlich größer, als der Abstand zwischen unserem Haus und der Neubebauung Langeloh-West. Würde das Grundstück 1022 bebaut, ergäbe sich eine komplett andere Linie. Die Höhe des Neubaus mit zweifacher Vollgeschossigkeit wäre überdimensional hoch.

Angesichts der uns erschlagenden Bauhöhe dürfte die Aussagekraft einer Verschattungsstudie mit einem Berechnungszeitfenster bis 15:00 (!!!) Uhr sowohl inhaltlich als auch von den zugrunde liegenden Zeitfenster her unzureichend sein. Die Umsetzung der geplanten Gebäudehöhen wird zudem auch die photovoltaischen Nutzungsmöglichkeiten in der Bestandsbebauung einschränken. Wir planen diese Umsetzung für 2024/2025.

Auch die in Punkt 4.3. aufgeführte Zulassung / Pflicht des Baus von Doppelhäusern widerspricht unseres Erachtens den o.a. Zielsetzungen und potenziert gepaart mit der Geschosshöhe die Verschattungseffekte.

Die von Architekt Rolf Hennecke angeregte planungsrechtliche Harmonisierung der Dachausrichtung auf der westlichen Straßenseite des Langelohweges unterstützen wir sehr. (vgl. Präsentation Rach, 20.09.2023; Visualisierung Verschattungsstudie: momentum:bau)

Wir bitten um die Berücksichtigung unserer Anliegerinteressen sowie die Änderung des Bebauungsplanes durch (1) den Verzicht auf die Zweigeschossigkeit und die Abänderung der maximal zulässigen Gebäudeoberkante / Fristoberkante; (2) den Verzicht des Baus von Doppelhäusern und (3) die Festsetzung einer Harmonisierung der Dachausrichtung entsprechend der bisherigen Bestandsbebauung am Langeloh.

Mit freundlichen Grüßen



Kreis- und Hochschulstadt Meschede
Technisches Rathaus
Fachbereich Planung und Bauordnung
z.H. Herrn Stephan Rach
Sophienweg 3
59872 Meschede



82. FNP Änderung und Aufstellung des B-Plans Nr. 172 „Langeloh-West“ Schriftliche Stellungnahme

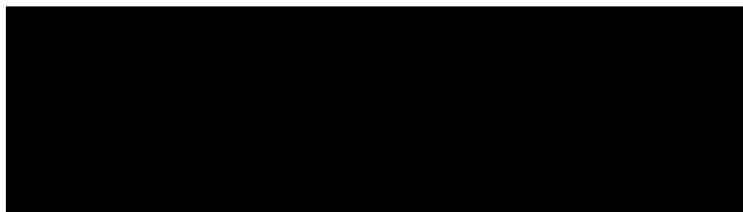
Sehr geehrter Herr Rach,

Sie haben Ende der KW 40 / 2023 die schriftliche Stellungnahme mit Erstellungsdatum 03.10.2023 der Eheleute [REDACTED] zum oben genannten Planungsprozess erhalten.

Hierin beschreiben die Eheleute [REDACTED] in ausführlicher Form, wie wir uns als langjährige Anlieger des Langelohs fühlen, welche Sorgen und Ängste wir haben und dass unsere Interessen im Bezug auf unsere bestehende Immobilie aktuell kein Gehör finden.

Die Beispiele, die Eheleute Knust auf Ihre Immobilie „Langelohweg 36“ beziehen, sind u.a. exemplarisch auf unsere Immobilie übertragbar, sodass wir uns Eheleuten [REDACTED] anschließen.

Anhand der Ihnen bereits vorliegenden Stellungnahme der Eheleute [REDACTED] fordern daher auch wir



folgende Punkte zu korrigieren:

- Reines Wohngebiet WR – anstelle WA-1
- Keine Doppelhäuser, ausschließlich Einzelhäuser
- Lediglich 1 Vollgeschoss
- Absolute Gebäudehöhe: 8,50 Meter ab Oberkante der fertigen Straße

- Ausrichtung der Dächer entlang der Straßenführung
- Maximale Anzahl der neu errichteten Gebäude: 25
- Ein aussagekräftiges Verschattungsgutachten mit Ausweitung der Simulationszeiten 18 Uhr und 21 Uhr für alle Jahreszeiten

Wir hoffen darauf, dass Sie und somit die Stadt Meschede auch die Interessen der bisherigen Anlieger des Langelohs berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen



Meschede, den 19. 10. 2023

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes.

[REDACTED]

Kreis- und Hochschulstadt Meschede
Technisches Rathaus
Fachbereich Planung und Bauordnung
z.H. Herrn Stephan Rach
Sophienweg 3
59872 Meschede

Meschede, den 19. Oktober 2023

**82. FNP Änderung und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 172 „Langeloh-West“
Schriftliche Stellungnahme zur Bürgerinformationsveranstaltung am 27.09.2023**

Sehr geehrter Herr Rach,

zunächst bedanken wir uns für die o.g. Bürgerveranstaltung und für die vorgetragenen Informationen und Erläuterungen zum neuen Baugebiet und den Strassenausbau am Langelohweg. Bedanken möchten wir uns auch für die sachliche Atmosphäre von Ihnen und Ihren anwesenden Kollegen auf dieser Veranstaltung.

Da Sie erläutert hatten, dass zu den Themen und den geführten Diskussionen kein Protokoll erstellt wurde und die Anlieger gebeten wurden bestehende Einwände, Wünsche und Anmerkungen schriftlich einzureichen, wollen wir das auf diesem Wege tun. Es haben in der Zwischenzeit viele Gespräche zwischen den Anliegern des Langelohweges stattgefunden.

Es liegt uns die Kopie des Briefes der Eheleute Knust an Sie vor, der bereits sehr ausführlich die Sorgen und Anmerkungen der Anlieger darstellt. In diesem Brief werden auf Seite 4 auch die sieben wichtigsten Punkte konkret dargestellt und es wird um entsprechende Korrektur des Bebauungsplans Nr. 172 gebeten. Wir unterstützen die in dem o.g. Brief vorgetragenen Punkte.

Insbesondere möchten wir dabei vor allem noch einmal auf die Ratssitzung des Rates der Stadt Meschede am 13.12.2022 mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 172 "Langeloh-West" unter TOP Ö11 hinweisen. Dort heißt es in den ersten beiden Punkten (Zitat):

„Mit dem Aufstellungsbeschluss beschließt der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede folgende städtebauliche Zielsetzungen:

- *Schaffung von Wohnbauflächen als Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung östlich des Langelohwegs. Die Art der baulichen Nutzung, soll schwerpunktmäßig Wohngebäude zulassen. Dies umfasst auch eine planungsrechtliche Harmonisierung mit den bestehenden Festsetzungen der benachbarten Bebauungspläne (dort z.T. Reine Wohngebiete festgesetzt). Die Planung soll Baurecht für ca. 25 neue Baugrundstücke für freistehende Wohngebäude schaffen.*
- *Festsetzung der Bebauungstypologien, der städtebaulichen Dichte und der Gebäudehöhen unter Berücksichtigung der Topografie, der Nachbarbebauung sowie zukünftiger Bauabschnitte. Zielsetzung ist eine höhenmäßig gestaffelte Bebauung in offener Bauweise, die den baulichen Bestand verträglich weiterentwickelt.“*

Die in der Bürgerinformationsveranstaltung am 27.09.2023 dargestellten Pläne weichen allerdings erheblich von den oben zitierten Zielsetzungen ab. Insbesondere betrifft das die Festsetzungen WA-1 anstatt WR, mögliche Doppelhäuser, Gebäudehöhe, Anzahl neuer Grundstücke (35 anstelle 25), Ausrichtung der Dachfirste.

Da wir uns aktuell mit der Planung einer Photovoltaik Anlage für unser Haus befassen, hatten wir bereits mehrere Anbieter hier, die uns anhand Ihrer Beschattungsanalysen zeigen konnten, dass insbesondere in der kalten Jahreszeit (Oktober bis März) am Nachmittag bis zum Abend deutliche Verschattungen auf den Kollektoren zu erwarten sind. Damit ist die von Ihnen gezeigte Beschattungsstudie, die die Situation nur bis 15 Uhr darstellt, nicht aussagekräftig. Es kommt noch hinzu, dass die Festlegung einer Dachneigung von maximal 24° für unser Grundstück im Bebauungsplan Nr. 11 alles andere als eine optimale Ausrichtung für die Solarkollektoren bedeutet.

Die maximal erlaubte Firsthöhe ist in diesem Zusammenhang natürlich von entscheidender Bedeutung. Sie hatten dazu eine Herleitung an Hand eines Geländeschnittes in Folie 13 gezeigt. Daraus war aber zu ersehen, dass die Gebäudehöhen aus einer geraden Linie über die vorhandene Bebauung in der Von-Berninghusen-Strasse und am Langelohweg durch eine gerade Verlängerung dieser Tangente hergeleitet wurden, ohne die tatsächliche Gelände Topographie zu berücksichtigen. Diese verläuft bei unserem Grundstück zwischen Appelhof und Langelohweg sehr steil, ist aber vom Langelohweg weiter den Berg hinauf deutlich flacher. Das ist sicherlich nicht überall gleich, aber gegenüber unserem Grundstück ist es schon sehr flach. So dass selbst bei einer 2-geschossigen Bebauung eine Höhe von 10,20 m nicht erforderlich sein dürfte. Rechnet man für 2 Geschosse je 2,80 m und bei 30° Dachneigung und 12 m Gebäudetiefe 3,00 m Dach hinzu, reichen 8,60 m aus.

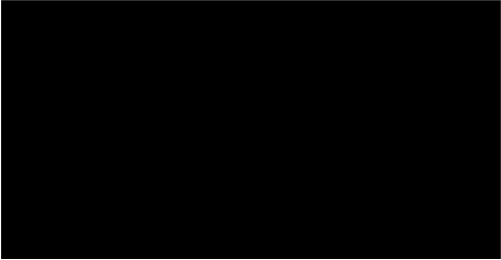
Dahinein spielt auch der Abstand der Häuser von der Straße. Plant man ein Haus so, dass sich die Garage im unteren Geschoss befindet, so wird das Parken bei 5 m Abstand davor wohl so eben gehen, aber da man ja nicht mit Kontakt zum Garagentor parken wird, sondern mit einigem Abstand, wird man beim Be- und Entladen des Kofferraumes bereits auf der Straße (kein Bürgersteig auf dieser Seite) stehen müssen, so dass ein Abstand zur Strasse von 6 m deutlich sinnvoller ist. Das Baufenster unseres Grundstücks forderte ca. 10 m Abstand zur Strasse. (aktuelle Fahrzeuglängen gängiger Familien-Fahrzeuge zum Beispiel: VW Passat Kombi 4,77 m, Ford Mondeo Turnier 4,87 m, Opel Insignia Kombi 4,99 m)

Diesen Themenkreis hatten wir bereits in unserer E-Mail vom 09.11.2022 an Herrn Klauke und Herrn Stentenbach unter Punkt 3 aufgeführt.

Wir bitten um Berücksichtigung der angesprochenen Punkte auch aus dem Brief der Eheleute [REDACTED]. Gerne stehen wir für weitere Gespräche zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]



Stadtverwaltung Meschede
Technisches Rathaus
FB Planung und Bauordnung
Sophienweg 3
59872 Meschede

Meschede, den 19.10.2023

**82. Änderung des Flächennutzungsplans (Bereich Langelohweg)
Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 172 „Langeloh-West“**

Hier: Schriftliche Stellungnahme im Nachgang zur Bürgerinformationsveranstaltung vom 20.09.2023 über den Vorentwurf zum o.a. Bebauungsplan

Sehr geehrte Damen und Herren,

Zu der am 20.09.2023 erfolgten Vorstellung des Vorentwurfs für den Bebauungsplan Nr. 172 beziehen wir wie folgt Stellung:

Maßgeblich für eine Bebauungsplanung sind für uns die richtungsweisenden Angaben im Aufstellungsbeschluss für die Einleitung des Verfahrens vom 12.12.2019 (im Folgenden „AB“) sowie die „Zielsetzung der Bauleitplanung“ aus der öffentlich bekanntgemachten Sitzung vom 13.12.2022(im Folgenden „BLP“). Der jetzt vorgelegte Vorentwurf entspricht unseres Erachtens in einer Reihe von Punkten nicht den dort ausgewiesenen Grundsätzen und berücksichtigt nicht in ausreichendem Maße die vorhandene Bestandsbebauung und die berechtigten Anliegerinteressen. Dabei möchten wir aber von vorneherein betonen, dass wir grundsätzlich einer Weiterentwicklung des gesamten Baugebietes aufgeschlossen gegenüberstehen, aber wir sehen gerade für den sensiblen Bereich der Anschlussbebauung (1. Ausbauphase entlang Langelohweg) die besondere Notwendigkeit, eine „Harmonisierung mit den bestehenden Festsetzungen der benachbarten Bebauungspläne“ (BLP) zu gewährleisten.

Im Blick auf die **Baudichte** führt der AB aus: „Dabei ist jedoch festzuhalten, dass es sich um eine aufgelockerte Einzelhausbebauung handeln soll, deren städtebauliche Dichte eher gering ist“. Die vorgestellte Baudichte mit ca. 35 Gebäuden (Einzel- und Doppelhäuser) orientiert sich überhaupt nicht an dieser Maßgabe und der Unterliegerbebauung (25 Einzelhäuser) Auch in der BLP-Zielsetzung spricht BM Weber von ca. 25 neuen Baugrundstücken. Die Vorplanung ergibt, zusammengenommen mit der deutlichen Reduktion der ursprünglich geplanten Grünzüge im Gesamtgebiet, einen Verriegelungseffekt mit den all den im AB geschilderten Negativfolgen einer überbordenden Versiegelung

(Hitzestauungen, Unterbrechung von Kaltluftschneisen und schlechte Grundwasserneubildung). Wirtschaftliche Ausnutzung des Baulandes und städtebauliche Qualität stehen hier in einem groben Missverhältnis.

O.a. Zitate belegen auch, dass die geplante **Bauweise** mit Einzel- und Doppelhäusern nicht an der Unterliegerbebauung orientiert ist und den ursprünglichen Intentionen zuwiderläuft. Der AB betont in Abs. 7.1.: „Ausgehend von der bestehenden Einfamilienhausbebauung östlich des Langelohwegs sind für die ersten Bauabschnitte entlang des Langelohweg ebenfalls Einfamilienhäuser vorgesehen. Um ein breiteres Angebot an Wohnformen bereitstellen zu können, werden in den mittleren Baufeldern auch Mehrfamilienhäuser berücksichtigt.“ Die bislang nicht begründete Abkehr von diesem Prinzip gibt unseres Erachtens Raum für ungesunde Spekulationen über die Verlässlichkeit Ihrer Planungsarbeit, die mit dieser „Kehrtwendung“ den Eindruck erwecken könnte, dass wirtschaftliche (Investoren-) Interessen zulasten der bestehenden Vorgaben und Anwohnerinteressen und der städtebaulichen Qualität gehen könnten.

Beim **Maß der baulichen Nutzung** sieht die Vorplanung im Gegensatz zur Bestandsbebauung eine Zulässigkeit von II Vollgeschoss vor. Die Unterliegerbebauung wurde seinerzeit auf 1 Vollgeschoss festgesetzt, sodass unsere Wohnräume halt auch hangseitig im Untergeschoss liegen müssen. Darüber hinaus gilt es zu berücksichtigen, dass aus Sicht des Langelohwegs eine Zweigeschossigkeit – je nach Höhenfestsetzung – durch das eingebundene aber straßenseitig sichtbare Untergeschoss wie eine Dreigeschossigkeit aussieht – eine schlichtweg erdrückende Aussicht, mit der wir uns nicht abfinden wollen, zumal die geplante Höhenfestsetzung auf 10,20m ab FOK von den „zwangsweise tiefergelegten“ Grundstücken der Unterliegerseite noch höher sind.

Daraus resultiert unsere grundsätzliche Kritik an der **Höhenfestsetzung**, die u.E. durch die Berücksichtigung von gemäßigten Abgrabungen noch Spielraum nach unten hat, sodass die in der BLP geforderte „Bauweise, die den baulichen Bestand verträglich weiterentwickelt“ realisiert werden kann. In diesem Zusammenhang bemängeln wir die **unzureichende Durchführung der Verschattungsstudie**: die Simulations-Zeitfenster müssen auf den späten Nachmittag und Abend ausgedehnt werden, die Annahmen der Höhen muss explizit gemacht werden, und die individuelle Situation der einzelnen Häuser im Bestand muss erfasst werden. Insofern ist auch die „pragmatische“ Querschnittszeichnung mit unserem zugrunde gelegten Nachbarhaus Nr.20 irreführend und irrelevant, da hier eine falsche Dachneigung unterstellt wurde und sich die Situation je nach Gefälle für jedes Haus eh völlig unterschiedlich darstellt.

Kritikwürdig scheint uns auch die durcheinandergewürfelte **Ausrichtung der Dachflächen**, die überhaupt nicht mit der Bestandsbebauung harmonisiert, sondern sich – wie wir beim Ausblick auf die Nachbarhügel mit den dortigen Straßenzügen erkennen können – entlang der Straßenführung orientieren sollte; hier stimmen wir ausdrücklich der von Herrn Rolf Hennecke am 20.9.2023 vorgebrachten Kritik zu.

Abschließend bedanken wir uns für Ihre komplexe und umfangreiche Planungsarbeit, die wir gerne in einem kritisch-konstruktiven Dialog in Fairness und Transparenz mit Ihnen „nach vorne“ bringen möchten. Gerne stehen wir für weitere Gespräche – auch gerne einmal vor Ort – zur Verfügung und verbleiben

Mit freundlichen Grüßen






Kreis- und Hochschulstadt Meschede
Technisches Rathaus
Fachbereich Planung und Bauordnung
z.H. Herrn Stephan Rach
Sophienweg 3

59872 Meschede

B-Plan Nr. 172 „Langeloh-West“
Schriftliche Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Rach,

in der Versammlung am 27.09.2023 wurde erwähnt, dass die Bebauung erst in 5 m Entfernung von der Straße erlaubt ist. Die Info haben wir im Vorentwurf nicht gefunden und bitten um schriftliche Ergänzung.

Für ein harmonisches Gesamtbild des neuen Wohngebiets, wäre eine einheitliche Ausrichtung der Dachfirste parallel zur Straße vorteilhaft.

Wir plädieren für eine niedrigere Bauhöhe als 10,20 m, um eine unzumutbare Verschattung zu verhindern.

Wir sind absolut dagegen, dass eine Überschreitung der 10,20 m in begründeten Fällen ausnahmsweise zugelassen wird!! Sollte es dazu kommen, behalten wir uns rechtliche Schritte vor.

Laut Gesetz für Erneuerbares Heizen wird ab 1. Januar 2024 der Umstieg auf Erneuerbare Energien beim Einbau neuer Heizungen verpflichtend. Schrittweise wird damit eine klimafreundliche Wärmeversorgung umgesetzt. Spätestens bis zum Jahr 2045 wird so die Nutzung von fossilen Energieträgern im Gebäudebereich beendet. Dann müssen alle Heizungen vollständig mit Erneuerbaren Energien betrieben werden.

Wie der Wärmeplan der Stadt Meschede aussieht, ist noch nicht abzusehen und in wieweit die Fernwärme in der Zukunft eine Rolle spielen wird, gilt abzuwarten.

Wir haben letztes einen interessanten Artikel gelesen. Da ging es um die Versorgung städtischer Räume mit bodennaher Kaltluft, deren Wirksamkeit aufgrund der physikalischen Voraussetzungen als äußerst sensibel eingestuft wird.

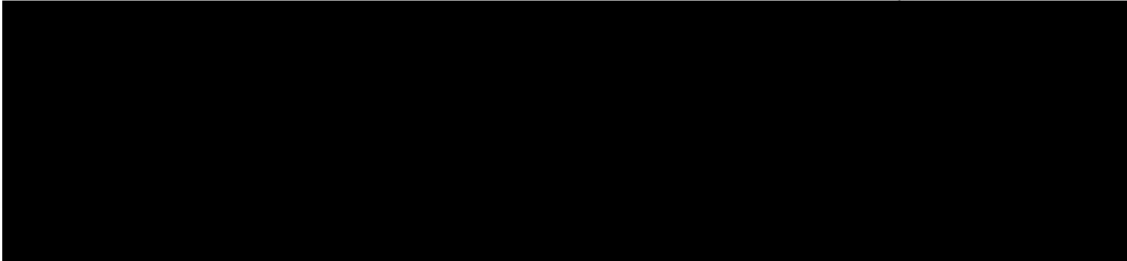
Schon kleinere Hindernisse können zu einer Verzögerung des Kaltluftabflusses oder gar zur Behinderung führen. Um dieses natürliche Phänomen der kühleren Luftmassen während der Nachtstunden effizient zu nutzen, muss es, – neben der Analyse der Entstehung und der Strömungsrichtung – in die planerische Auseinandersetzung einbezogen werden.

Der Grund, warum ein möglichst ungestörter und weit in die Bebauung vordringender Kaltluftabfluss schon heute wichtig ist und im Rahmen der projizierten Klimaveränderung in Zukunft an Bedeutung weiter zunehmen wird, ist die nächtliche Abkühlung für die Erholung

und Regeneration der Bewohner/-innen während der Nachtstunden (insbesondere in sogenannten Tropennächten).

Ist bezüglich des Baugebietes Langelohweg-West (bis zu 1000 Bewohner) eine gesamtstädtische Klimaaanalyse erhoben worden?

Freundliche Grüße





Meschede, den 20.10.2023

Kreis- und Hochschulstadt Meschede
Fachbereich Planung und Bauordnung
z. Hd. Herrn Rach
Sophienweg 3
59872 Meschede
per Email: panung@meschede.de

82. FNP-Änderung und Aufstellung des B-Plans Nr. 172 „Langeloh West“

Sehr geehrter Herr Rach,

nachdem wir die Informationen aus der Veranstaltung am 27.09.2023 im kleinen Saal der Stadthalle haben sacken lassen und uns auch mit verschiedenen NachbarInnen ausgetauscht haben, möchten wir Ihnen hiermit unsere schriftliche Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplans mitteilen.

Zunächst möchten wir noch einmal die Situation im Jahre 1997 darstellen, in der wir unser Haus geplant und gebaut haben. Wir hatten dabei sehr strenge Auflagen aus dem damaligen Bebauungsplan zu erfüllen. Das waren unter anderen besonders die maximale Traufhöhe von 3,0 m und die Mindestdachneigung von 30°.

Unter diesen Gegebenheiten haben wir unser Haus tief in die Erde gesetzt und das Dach mit einem talseitigen und einem bergseitigen Nebengiebel ausgeführt. Ansonsten wäre eine akzeptable Nutzung des Dachgeschosses nicht möglich gewesen. Dieses Vorgehen hat die Baukosten stark nach oben getrieben und dazu geführt, dass unser Erdgeschoss deutlich unter dem Niveau des Langelohwegs liegt.

Anfragen nach Ausnahmen zum Bebauungsplan wurden damals von der Stadt Meschede schon im Vorfeld rigoros abgelehnt.

Sie verstehen sicher unsere Empörung, wenn wir jetzt erfahren, welche Rahmenbedingungen den zukünftigen BauherrInnen und dem Vermarkter der Grundstücke zugestanden werden sollen.

Nachfolgende Punkte sind für die EigentümerInnen und BewohnerInnen der Häuser östlich des Langelohweges inakzeptabel:

- Die zulässige Höhe der Gebäude, die mit 10,2 m über dem Straßenniveau angegeben werden.
- Die Möglichkeit, zwei Vollgeschosse zu bauen.
- Die Möglichkeit, Doppelhäuser zu bauen.
- Die nicht geklärte Verschattung der östlich am Langelohweg liegenden Häuser und Grundstücke.

Durch eine Bauweise mit zwei Vollgeschossen und einer Firsthöhe von 10,2 m, erfolgt eine zu starke Verschattung unseres Hauses. Auch uns muss es möglich sein, demnächst eine Heizungsanlage mit Wärmepumpe und Photovoltaik einzubauen, um die gesetzlichen Vorgaben erfüllen zu können.

PV-geeignete Dachflächen gibt es bei unserem Haus nur nach Osten und Westen.

Außerdem würden die nach jetziger Planung gebauten Häuser massiv erdrückend wirken. Zumal unser EG, aus zuvor genannten Gründen deutlich unter dem Straßenniveau liegt.

Ein Höhengniveau des neuen Langelohweges wurde nach unserem Wissen noch nicht mitgeteilt. Sollte der neue Langelohweg höher als der jetzige verlaufen, würden sich das Problem noch weiter verschärfen.

Bei der Zulassung von Doppelhäusern würde eine Bebauung wegen der fehlenden Lücken noch klotziger wirken.

Zudem bezogen sich Ihre Berechnungen zur Firsthöhe des „Langelohweg West“ auf eine Stelle der Straße, an der der Hang besonders steil ist. Wurde diese Position bewusst so ausgewählt, um eine besonders große Höhe für die zukünftige Bebauung rechtfertigen zu können? An flacheren Stellen des Geländes wäre bei dieser willkürlichen Ermittlungsmethode sicher eine deutlich geringere Maximalhöhe für die neue Bebauung ermittelt worden.

Wir bitten Sie daher den Bebauungsplan in folgenden Punkten zu überarbeiten:

- Die maximale Höhe sollte auf 8,5 m begrenzt werden.
- Die Anzahl der Vollgeschosse sollte auf ein Vollgeschoss begrenzt werden.
- Eine Bebauung sollte nur mit Einzelhäusern gestattet werden.
- Ein Gutachten zur Verschattung der östlichen Häuser und Grundstücke sollte auch die Zeiten bis 21:00 Uhr berücksichtigen und Aufschluss über die Beeinträchtigungen von PV-Anlagen geben.

Allgemein möchten wir noch darauf hinweisen, dass auch die Bewohner des östlichen Langelohweges Rechte und Interessen haben. Hier stehen zukünftig einige Generationswechsel an und auch für diese jüngeren Generationen müssen die Bestandsimmobilien des östlichen Langelohwegs attraktiv bleiben. Schließlich sollte auch der Kreis- und Hochschulstadt Meschede daran gelegen sein, gut ausgebildete Mescheder BürgerInnen in Ihrer Stadt zu halten.

Es darf bei der Erschließung des westlichen Langelohwegs nicht nur um die Interessen des Investors und der zukünftigen BauherrInnen gehen.

Gerade in der ersten Informationsveranstaltung zur Änderung des Bebauungsplanes haben wir die gebotene und notwendige Distanz zwischen den Mitarbeitern der Stadt Meschede und den Vertretern der Volksbank Sauerland vermisst.

Offensichtlich gibt es noch einiges an Planungs- und Gesprächsbedarf.

Für eine persönliche Ortsbegehung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und freuen uns über einen konstruktiven Austausch.

Mit freundlichen Grüßen



Rach, Stephan

Von: Zeiler, Manuel <Manuel.Zeiler@lwl.org>
Gesendet: Dienstag, 19. September 2023 09:17
An: ArcView, FB61
Betreff: [NdB] Beteiligung TÖBs --- 82. FNP-Änderung sowie B-Plan Nr. 172
"Langeloh-West"

Sehr geehrte Damen und Herren,
für die Beteiligung an der Planung 82. FNP-Änderung sowie B-Plan Nr. 172 "Langeloh-West" bedanken wir uns!

Nach meinem bisherigen Kenntnisstand werden bodendenkmalpflegerische Belange im Geltungsbereich der Planung nicht berührt. Ich mache jedoch darauf aufmerksam, dass wegen der hier gegebenen Situation bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden können. Deshalb wird aus bodendenkmalpflegerischer Sicht folgender Hinweis gegeben, der zur Unterrichtung möglicherweise Betroffener in den Bescheid bzw. in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollte:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. 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).

Mit freundlichem Gruß,
i.A.
- Manuel Zeiler -

Dr. Manuel Zeiler
wissenschaftlicher Referent

LWL-Archäologie für Westfalen
Außenstelle Olpe
In der Wüste 4
57462 Olpe
Tel.: 02761 9375-35
Fax: 02761 9375-20
Email: manuel.zeiler@lwl.org

Besuchen Sie uns im Internet: www.lwl-archaeologie.de

Entdecken Sie unsere Museen in Westfalen:
LWL-Museum für Archäologie und Kultur, Herne (www.landesmuseum-herne.de) LWL-Römermuseum, Haltern am See (www.lwl-roermuseum-haltern.de) Museum in der Kaiserpfalz, Paderborn (www.lwl-kaiserpfalz-paderborn.de)

Rach, Stephan

Von: Julian Lins <Julian.Lins@rlg-online.de>
Gesendet: Montag, 6. Januar 2020 10:03
An: Wahle, Klaus
Betreff: [extern] Baugebiet Meschede, Langeloh - Rückmeldung seitens der Regionalverkehr Ruhr-Lippe GmbH

Sehr geehrter Herr Wahle,

zunächst wünsche ich Ihnen ein gutes und erfolgreiches neues Jahr 2020.

Der Westfalenpost und der Westfälischen Rundschau von Anfang Januar konnten wir seitens der Regionalverkehr Ruhr-Lippe GmbH die Absicht entnehmen, dass relativ zeitnah in Meschede die ersten neuen Häuser entlang des Langelohweges errichtet werden sollen und dann die geplante sukzessive weitere Erschließung des Areals erfolgen soll.

Bereits in diesem Stadium machen wir darauf aufmerksam, dass die ÖPNV-Bedienung des Wohngebietes derzeit ausschließlich mit dem Bürgerbus Meschede im 2-Stunden-Takt erfolgt und auch keine gesonderte Schülerbeförderung stattfindet. Im Falle der geplanten großräumigen Neubebauung des Areals ist aus unserer Sicht nicht auszuschließen, dass diesbezüglich Ansprüche insbesondere seitens der dort hinziehenden Familien formuliert werden, auch weil mit der weiteren Erschließung in Richtung Westen die Entfernungen zum bestehenden Linienverkehrsangebot bzw. zu den Schulstandorten immer größer werden.

Weiterhin möchten wir darauf hinweisen, dass sich eine ggf. perspektivisch gewünschte Bedienung des Wohngebietes durch den ÖPNV (im Schülerverkehr) mit einem Linienbus gemäß der aktuellen Verkehrssituation ausschließt. Da die Berghauser Str. aufgrund der starken Steigerung und der engen Kurven nicht von Bussen befahren werden kann, wäre eine Erschließung des neuen Wohngebietes wenn überhaupt über den Langelohweg möglich. Die daraus resultierenden Anforderungen (Straßenquerschnitt, Kurvenradien, Wendemöglichkeit) müssen dann aber zwingend im Rahmen der weiteren Planung und vor allem bei der vorgesehenen Umgestaltung des Langelohwegs berücksichtigt werden.

Bei Bedarf stehen wir selbstverständlich zur weiteren Abstimmung des Sachverhalts zur Verfügung. Wir beabsichtigen, dieses Schreiben gleichlautend auch als offizielle Stellungnahme im Rahmen der angekündigten Beteiligung einzureichen.

Viele Grüße aus Brilon

Julian Lins

Rach, Stephan

Von: Julian Lins <Julian.Lins@rlg-online.de>
Gesendet: Mittwoch, 20. September 2023 14:24
An: ArcView, FB61
Cc: Hauke Möller; Uwe Lobenstein; Günter Siebertz; Hendrik Busch-Oberschild; Martina Stenger
Betreff: [extern] AW: Beteiligung TÖBs --- 82. FNP-Änderung sowie B-Plan Nr. 172 "Langeloh-West"
Anlagen: [extern] Baugebiet Meschede, Langeloh - Rückmeldung seitens der Regionalverkehr Ruhr-Lippe GmbH

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich der oben angegebenen Beteiligung möchten wir seitens der Regionalverkehr Ruhr-Lippe GmbH gerne auf unsere Mail zurückkommen, die wir im Januar 2020 beziehungsweise auf damals erschienene Zeitungsartikel an Herrn Wahle geschickt haben.

Der damals vorgetragene Inhalt hat im Kern weiterhin Bestand: Als einzige Änderung hat sich zwischenzeitlich ergeben, dass der BürgerBus das Gebiet des Klausenberges nicht mehr anfindet und somit keinerlei ÖPNV-Anbindung mehr vorhanden ist.

Wir bitten folglich darum, dass unsere damalige Mail im Zuge des Anhörverfahrens Berücksichtigung findet und stehen bei weiteren Rückfragen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Herzlichen Dank und viele Grüße

Julian Lins

Dipl.-Ing.
i.V. Julian Lins
Teamleiter Verkehrsmanagement

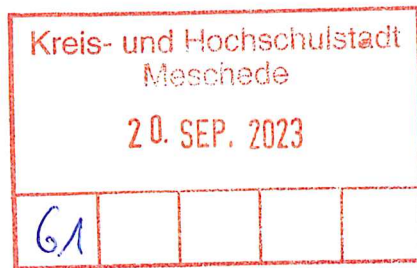
Regionalverkehr Ruhr-Lippe GmbH
Altenbürener Straße 49
59929 Brilon
Telefon: 02961 9702-41
Telefax: 02961 9702-99
Julian.Lins@rlg-online.de

Besuchen Sie uns im Internet unter:
www.rlg-online.de



Die Schlaue Nummer für Bus & Bahn in NRW:

0 800 6 / 50 40 30
(kostenfrei aus allen deutschen Netzen.)



Hansastraße 3
59821 Arnsberg

Telefon: 02931/551-0 (Zentrale)
Telefax: 02931/551-162 (Zentrale)
E-Mail: info@ruhrverband.de

Ruhrverband · Hansastraße 3 · 59821 Arnsberg

Kreis- und Hochschulstadt Meschede
Fachbereich Planung und Bauordnung
Franz-Stahlmecke-Platz 2

59872 Meschede

Regionalbereich Nord

Unsere Zeichen: R-N - mfa
Ansprechpartner: Herr Franke
Durchwahl: ☎-179 📠-162
E-Mail: mfa@ruhrverband.de

Ihre Zeichen: sr/61.621.41:172; 621.31:82
Ihre Nachricht vom: 14.09.2023

Datum: 18.09.2023

82. Änderung des Flächennutzungsplans in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 172 „Langeloh-West“

hier: frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die 82. Änderung des Flächennutzungsplans sowie gegen den Bebauungsplan Nr. 172 „Langeloh-West“ bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Derzeit befindet sich der Entwässerungsentwurf in Aufstellung. Der Ruhrverband wird die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse und Genehmigungen beantragen. In den wasserrechtlichen Verfahren wird dann endgültig die erforderliche Drosselwassermenge des Regenrückhaltebeckens festgesetzt und die Einleitungserlaubnis in die Henne ausgesprochen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

(Dipl.-Ing. Ilka Strube)

Verbandsrat: Oberbürgermeister Thomas Kufen, Vorsitzender
Vorstand: Prof. Dr.-Ing. Norbert Jardin, Vorsitzender · Dr. rer. pol. Antje Mohr

COMMERZBANK AG
IBAN: DE17360400390140018300
BIC: COBADEFFXXX

SPARKASSE ESSEN
IBAN: DE64360501050000200113
BIC: SPESDE33XXX

POSTBANK AG
IBAN: DE47360100430008789430
BIC: PBNKDEFF



Westnetz GmbH • Hellefelder Str. 8 • 59821 Arnsberg

Kreis- und Hochschulstadt Meschede
Planung und Bauordnung
Sophienweg 3
59872 Meschede

Regionalzentrum Arnsberg

| | |
|----------------|------------------------------|
| Ihre Zeichen | sr/61.621.41:172; 621.31:82 |
| Ihre Nachricht | 14.09.2023 |
| Unsere Zeichen | DRW-D-AP-O / kr |
| Name | Jürgen Kernchen |
| Telefon | 02931 84-2457 |
| E-Mail | juergen.kernchen@westnetz.de |

Arnsberg, 11. Oktober 2023

Stellungnahme zur 82. FNP Änderung und Aufstellung des B-Plans Nr. 172 "Langeloh-West"

Hier: Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Gebiet der Stadt Meschede betreibt die Westnetz als Eigentümerin:

- Gas-Hochdruckanlagen und die zugehörigen Fernmelde-/Steuerleitungen
- Strom-Hochspannungsanlagen
- Strom-Verteilnetzanlagen:
 - Mittelspannungsanlagen
 - Fernmeldeanlagen / Glasfasernetze

Und die HSNetze GmbH & Co KG als Eigentümerin und die Westnetz GmbH als Betreiberin:

- Gas-Verteilnetzanlagen
- Strom-Verteilnetzanlagen.

Die Gas-Hochdrucknetze und Strom-Hochspannungsanlagen verlaufen mit ausreichendem Abstand zum vorliegenden Plangebiet und sind somit nicht betroffen.

Zum o.g. Planverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur Stromversorgung des Plangebietes wird die Errichtung einer Trafostation (Kompaktstation) erforderlich. Wir bitten daher um Ausweisung einer Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafo) im Bebauungsplan. Im beigegefügtten Plan haben wir den versorgungstechnisch günstigsten Standort zur Errichtung der Station gekennzeichnet. Den benötigten Flächenbedarf entnehmen Sie bitte der beigegefügtten Unterlage.

Innerhalb der Wegeparzelle Gemarkung Meschede - Stadt, Flur 15, Flurstück 96 befindet sich ein Niederspannungskabel zur Versorgung der südlich vorhandenen Sendeanlage sowie zwei weitere

Westnetz GmbH

Hellefelder Str. 8 • 59821 Arnsberg • T 0800 93786389 • westnetz.de

Geschäftsführung Jochen Dwertmann • Dr. Jürgen Gröner • Dr. Patrick Wittenberg

Sitz der Gesellschaft Dortmund • Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund • Handelsregister-Nr. HRB 30872

Bankverbindung Commerzbank Essen • BIC COBADEFF360 • IBAN DE02 3604 0039 0142 0934 00

Gläubiger-IdNr. DE4422200002236870 • USt-IdNr. DE325265170



Seite 2 von 2


Mittelspannungskabel zur Versorgung des Stadtgebietes von Meschede und des Gebietes Remblinghausen (siehe beigefügter Bestandsplan). Über diese Mittelspannungskabel soll auch die Versorgung der geplanten Trafostation erfolgen. Wir bitten darum, auf dem Teil des Flurstücks 96 der im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche dargestellt wird, ein Leitungsrecht auszuweisen. Innerhalb des Schutzstreifens der Versorgungsleitungen dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet und keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand und / oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden. Veränderungen der Geländehöhen im Schutzstreifen sind mit dem Betreiber / Eigentümer der Stromversorgungsanlagen abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

Westnetz GmbH


Digital signiert von i.A. Jürgen Kernchen
DN: cn=i.A. Jürgen Kernchen, c=DE, ou=DRW-D-AP-O, email=juergen.kernchen@westnetz.de
Datum: 2023.10.11 11:17:15 +02'00'

Jürgen Kernchen


Digital signiert von Lisa Marie Böhnke
DN: cn=Lisa Marie Böhnke, c=DE, o=E.ON SE, ou=Partner, email=l.boehnke@westnetz.de
Datum: 2023.10.11 11:58:50 +02'00'

Lisa Marie Böhnke

Anlage

Bestandsplan Strom

Flächenbedarf Trafostation

Lageplan Trafostation und Leitungsrecht

Informationen zu Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und der Energieeinsparung mit Vergleichswerten zum Energieverbrauch sowie Kontaktmöglichkeiten zu Einrichtungen, die ebenfalls Angaben über angebotene Energieeffizienzmaßnahmen, Endkunden-Vergleichsprofile sowie gegebenenfalls technische Spezifikationen von energiebetriebenen Geräten bereitstellen, erhalten Sie auf folgender Internetseite: www.edl-netz.de

Landwirtschaftskammer NRW · Dünnefeldweg 13 59872 Meschede
Kreis- und Hochschulstadt Meschede
Der Bürgermeister
Planung und Bauordnung
Herrn Rach
Sophienweg 3
59872 Meschede

Kreisstelle

Hochsauerland

Mail: meschede@lwk.nrw.de

Olpe

Mail: olpe@lwk.nrw.de

Siegen-Wittgenstein

Mail: siegen@lwk.nrw.de

Dünnefeldweg 13

59872 Meschede

Tel. 0291 9915-0, Fax -33

www.landwirtschaftskammer.de

Auskunft erteilt: Frau Stratmann

Durchwahl: 69

Mail : janina.stratmann@lwk.nrw.de

Meschede 12.10.2023

**82. FNP-Änderung der Stadt Meschede und
Aufstellung des BPlans Nr. 172 „Langeloh-West“**

*Hier: Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen
Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB*

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen Bedenken gegen die o.g. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans werden intensiv bewirtschaftete Ackerflächen mit einer Gesamtgröße von mehr als 3 ha als Wohnbaufläche überplant. Die betroffenen Flächen werden der landwirtschaftlichen Nutzung und damit der Lebensmittelproduktion dauerhaft entzogen. Es handelt sich hierbei um topographisch für eine Bewirtschaftung sehr gut geeignete Ackerflächen mit für die Region relativ großen Flächenzuschnitten, die mit etwa 38 bis 40 Bodenpunkten eine mittlere Wertigkeit aufweisen. Landwirtschaftliche Nutzflächen mit großen Flächenzuschnitten sind im Hochsauerlandkreis aufgrund der bewegten Topographie sehr begrenzt und aus agrarstruktureller Sicht daher dringend zu erhalten.

Durch die Überplanung der landwirtschaftlichen Nutzfläche verstärkt sich der hohe Nachfragedruck auf das begrenzte und knappe Gut Fläche in der Region. Eines der Hauptziele der Agrarpolitik bzw. der Landwirtschaft ist die Bereitstellung von sicheren und ausreichenden Nahrungsmitteln, um vor dem Hintergrund des steigenden weltweiten Bedarfs und starker Marktschwankungen zur Ernährungssicherheit beizutragen. Gerade in den letzten Monaten hat das Thema der Ernährungssicherheit durch den Russland-Ukraine-Krieg wieder an Bedeutung gewonnen und wird auch in den nächsten Jahren weiter ein bedeutendes Thema bleiben. Die Abhängigkeit von russischen Energielieferungen und die Verknappung von Sonnenblumenöl und Weizen auf den Weltmärkten belegen die Bedeutung einer lokalen, regionalen und nachhaltigen Lebensmittelproduktion.

Es ist wünschenswert, wenn dem jetzigen Flächenbewirtschafter adäquate Ersatzpachtflächen zur Verfügung gestellt werden, da der Verlust von mehr als 3 ha Ackerfläche nicht unerheblich ist.

Bei Inanspruchnahme der betroffenen Fläche ist sicherzustellen, dass diese stufenweise erfolgt, um somit auf den zunächst verbleibenden Flächen weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung zu ermöglichen. Das Brachliegen von Flächen muss im Rahmen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden unterbunden werden.

Der vorhandene Wirtschaftsweg (Gemarkung Meschede-Land, Flur 15, Flurstück 96) westlich der Bebauung, der im Norden die Bebauung durchschneidet, bleibt laut vorliegenden Unterlagen bestehen. Aus landwirtschaftlicher Sicht ist dieser Wirtschaftsweg dringend zu erhalten, um den landwirtschaftlichen Verkehr, soweit möglich, um das Wohngebiet herumleiten zu können und somit Beschwerden von Anwohnern vorab entgegenzuwirken, wenngleich eine Nutzung der Erschließungsstraße für das Wohngebiet durch landwirtschaftlichen Verkehr nicht ausgeschlossen werden kann.

Darüber hinaus merke ich an, dass es aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen zu entsprechenden Lärm- und Geruchsimmissionen kommen kann. Da landwirtschaftliche Betriebe mit einer entsprechend auftretenden Geruchsimmission ein typisches Merkmal der Ortsrandlage sind, möchte ich darauf hinweisen, dass die Betriebe durch die o.g. Planung hinsichtlich der Bewirtschaftung der Flächen nicht eingeschränkt werden dürfen.

Der Bewirtschafter der landwirtschaftlichen Flächen ist vor Maßnahmenbeginn rechtzeitig zu informieren, da bei der Umsetzung der geplanten Maßnahme landwirtschaftlich genutzte Flächen beansprucht wird. In diesem Zusammenhang ist der betroffene Bewirtschafter aktiv von der Genehmigungsbehörde, dem Vorhaben- bzw. Baulasträger oder dem verantwortlichen Bauunternehmen darauf hinzuweisen, sich mit seinem zuständigen Sachbearbeiter der Agrarförderanträge der Landwirtschaftskammer NRW in Verbindung zu setzen. Da landwirtschaftliche Fläche zukünftig nicht mehr für eine landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung steht bzw. sich die Größe der bewirtschafteten Fläche ändert, könnten sich förderrechtliche Konsequenzen ergeben, welche im Vorfeld mit der zuständigen Kreisstelle zu klären sind.

Für anfallende Kompensationsmaßnahmen sind keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Stratmann

Rach, Stephan

Von: König, Christoph <Christoph.Koenig@wald-und-holz.nrw.de>
Gesendet: Donnerstag, 12. Oktober 2023 12:38
An: ArcView, FB61
Betreff: [NdB] 82.FNP Änderung und Aufstellung BPI Nr. 172

Hier: Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wald und seine Funktionen sind von den Planungen nicht betroffen, es bestehen somit keine Bedenken forstrechtlicher Art.

Freundliche Grüße
Im Auftrag

Christoph König

Wald und Holz NRW
Forstamt Oberes Sauerland
Fachgebiet Hoheit
Poststraße 7
57392 Schmallenberg

Tel.: 02972-9702-29
Fax: 02972-9702-22
Mobil: 0171-587-1693

E-Mail: christoph.koenig@wald-und-holz.nrw.de
Internet: www.wald-und-holz.nrw.de

Briefpostanschrift: Geologischer Dienst NRW – Landesbetrieb – 40208 Düsseldorf

Kreis- und Hochschulstadt Meschede
Der Bürgermeister
FB Planung und Bauordnung
Franz-Stahlmecke-Platz 2
59872 Meschede

Landesbetrieb
De-Greiff-Straße 195
D-47803 Krefeld
Fon +49 (0) 21 51 8 97-0
Fax +49 (0) 21 51 8 97-5 05
poststelle@gd.nrw.de
Briefpostanschrift:
Geologischer Dienst NRW
– Landesbetrieb –
40208 Düsseldorf

Helaba
Girozentrale
IBAN: DE31300500000004005617
BIC: WELADED3333

Bearbeiter: Christian Dieck
Durchwahl: 897-499
E-Mail: christian.dieck@gd.nrw.de
Datum: 16. Oktober 2023
Gesch.-Z.: 31.130/4879/2023

82. Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan Nr. 172 „Langeloh-West“
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 (1) BauGB
Ihr Schreiben vom 14.09.2023; Ihr Zeichen: sr/61.621.41:172; 621.31:82

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Verfahren gebe ich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung folgende Informationen und Hinweise:

Baugrund

Im Untergrund des südlichen Teils der Planfläche stehen den mir vorliegenden Informationen zufolge, verkarstungsfähige Kalksteine an. Die Baugrundeigenschaften sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Schutzgut Boden

Informationen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Umweltbericht) für das Schutzgut Boden, zur Verwendung von Mutterboden sowie zur Nutzung der Karte der schutzwürdigen Böden:

Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden

Nach der Karte der schutzwürdigen Böden (3. Auflage) sind im Rahmen der Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes die betroffenen Böden, deren Bodenschutzstufen und Bodenfunktionen zu benennen. Zudem sind die Folgen des Eingriffs auf das Schutzgut Boden zu bewerten.

Hinweise zu den Böden im Plangebiet können über die Karte der schutzwürdigen Böden auf GEOportal.NRW¹ abgerufen werden.

Kompensationsmaßnahmen für den Verlust an schutzwürdigen Böden sind folgender Veröffentlichung zu entnehmen (Kap. 3.7, S. 24):

- Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung².

Verwendung von Mutterboden

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.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:



(Dieck)

¹ <https://www.geoportal.nrw>

² https://www.labo-deutschland.de/documents/umweltpruefung_494.pdf

Stadt Meschede
Der Bürgermeister
Planung und Bauordnung
z. Hd. Herrn Stefan Rach
Franz-Stahlmecke-Platz 2
59872 Meschede

Der Landrat

als Untere staatliche
Verwaltungsbehörde
Bauaufsicht, Wohnen

Am Rothaarsteig 1
59929 Brilon

Frau Nagel
Zimmer 326

T 02961 94-3282
F 02961 94-3399

T 0291 94-0 (Zentrale)

marie.nagel@hochsauerlandkreis.de
www.hochsauerlandkreis.de

Aktenzeichen: TOP 79/2023

Datum: 16. Oktober 2023

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 172 „Langeloh-West“ der Kreis- und Hochschulstadt Meschede - frühzeitige Beteiligung

Sehr geehrter Herr Rach,

nachstehend die Stellungnahmen / Hinweise der tangierten Fachdienste:

FD 37 - Gesundheitsamt - SG 37/5 Infektions- und Umwelthygiene -

Ansprechpartner: Herr Klung ☎ 0291/94-1215 ✉ Marc-Oliver.Klung@hochsauerlandkreis.de

Die nächstgelegenen Spielmöglichkeiten befinden sich vom Baugebiet aus gesehen in einer Entfernung von 375 m Luftlinie zum Hennepark und etwa 410 m Luftlinie zur Schule unter dem Regenbogen. Das ist fußläufig für Kinder machbar. Zwischen Baugebiet und Spielplätzen befindet sich allerdings mit der B55 eine stärker befahrene Straße, die für Kinder nicht gefahrlos zu queren ist. Bei der weiteren Entwicklung des Baugebiets Langeloh ist somit darauf zu achten, dass Spielmöglichkeiten im Bereich des Langelohs entwickelt und angeboten werden.

FD 45 – Wasserwirtschaft

Abwasserbeseitigung (häusliches Abwasser und Niederschlagswasser)

Ansprechpartnerin: Frau Mehwald ☎ 0291/94-1631 ✉ Christine.Mehwald@hochsauerlandkreis.de

Keine Bedenken.

Die Entsorgung des häuslichen Schmutzwassers erfolgt über die kommunale Kanalisation.

Hinweis: Für die Einleitung von Niederschlagswasser in die Henne ist gemäß § 8 ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Dabei ist der RdErl. d. MUNLV – IV-9 031 001 2104 – vom 26.05.2004 "Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren" zu beachten.

Hochwasserschutz/Starkregenvorsorge

Ansprechpartner: Herr Ranner ☎ 0291/94-1654 ✉ Simon.Ranner@hochsauerlandkreis.de

Der Bereich ist von einem 100-jährlichen Starkregen betroffen. Dies wird im Kapitel „2.5 Hochwasserschutz“ der Begründung lediglich erwähnt. Im weiteren Verfahren ist dies im Hinblick auf entsprechende Schutzvorkehrungen detaillierter zu betrachten.

FD 46 - Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Ansprechpartner Verwaltung: Frau Knipschild

☎ 0291/94-1663 ✉ Monika.Knipschild@hochsauerlandkreis.de

vorsorgender Bodenschutz

Ansprechpartner: Herr Meisen ☎ 0291/94-1647 ✉ Christoph.Meisen@hochsauerlandkreis.de

Es liegen besonders schutzwürdige Böden im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens und sehr schutzwürdige Böden im Bereich der geplanten Wohnbebauung vor. Deren Berücksichtigung hat in dem zu erarbeitenden Umweltbericht zu erfolgen, im späteren Verfahren nach Vorlage des Umweltberichtes wird eine Stellungnahme erfolgen.

FD 47 - Untere Naturschutzbehörde, Jagd

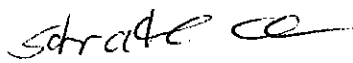
Ansprechpartner: Herr Höing ☎ 0291/94-1670 ✉ Ralf.Hoeing@hochsauerlandkreis.de

Gemäß Festsetzung Nr. 10 zur Anpflanzung von Straßenbäumen sind standortgerechte Stadtbäume gem. GALK-Straßenbaumliste zu verwenden, diese umfasst allerdings auch nicht heimische Arten und Zuchtformen mit besonderen Kronenausprägungen. Es wird aus naturschutzfachlicher Sicht empfohlen, die Auswahl der Straßenbäume auf heimische und standortgerechte Laubbaumarten zu beschränken.

Grundsätzlich bestehen gegenüber den Planungen keine Bedenken. Eine abschließende Stellungnahme kann aber erst abgegeben werden, wenn ASP und Umweltbericht vorliegen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Strathmann

Landwirtschaftskammer NRW · Dünnefeldweg 13 59872 Meschede
Kreis- und Hochschulstadt Meschede
Der Bürgermeister
Planung und Bauordnung
Herrn Rach
Sophienweg 3
59872 Meschede

Kreisstelle

Hochsauerland

Mail: meschede@lwk.nrw.de

Olpe

Mail: olpe@lwk.nrw.de

Siegen-Wittgenstein

Mail: siegen@lwk.nrw.de

Dünnefeldweg 13

59872 Meschede

Tel. 0291 9915-0, Fax -33

www.landwirtschaftskammer.de

Auskunft erteilt: Frau Stratmann

Durchwahl: 69

Mail: janina.stratmann@lwk.nrw.de

Meschede 04.04.2024

82. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Meschede (Bereich Langelohweg)

Hier: Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen Bedenken gegen die o.g. Änderung des Flächennutzungsplans. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans werden intensiv bewirtschaftete Ackerflächen mit einer Gesamtgröße von mehr als 3 ha als Wohnbaufläche überplant. Die betroffenen Flächen werden der landwirtschaftlichen Nutzung und damit der Lebensmittelproduktion dauerhaft entzogen. Es handelt sich hierbei um topographisch für eine Bewirtschaftung sehr gut geeignete Ackerflächen mit für die Region relativ großen Flächenzuschnitten, die mit etwa 38 bis 40 Bodenpunkten eine mittlere Wertigkeit aufweisen. Landwirtschaftliche Nutzflächen mit großen Flächenzuschnitten sind im Hochsauerlandkreis aufgrund der bewegten Topographie sehr begrenzt und aus agrarstruktureller Sicht daher dringend für eine landwirtschaftliche Nutzung zu erhalten, um auch langfristig eine regionale Lebensmittelproduktion sicherstellen zu können.

Durch die Überplanung der landwirtschaftlichen Nutzfläche verstärkt sich der hohe Nachfragedruck auf das begrenzte und knappe Gut Fläche in der Region. Eines der Hauptziele der Agrarpolitik bzw. der Landwirtschaft ist die Bereitstellung von sicheren und ausreichenden Nahrungsmitteln, um vor dem Hintergrund des steigenden weltweiten Bedarfs und starker Marktschwankungen zur Ernährungssicherheit beizutragen.

Es ist wünschenswert, dass dem jetzigen Flächenbewirtschafteter adäquate Ersatzpachtflächen zur Verfügung gestellt werden, da der Verlust von mehr als 3 ha Ackerfläche für den betroffenen landwirtschaftlichen Betrieb nicht unerheblich ist.

Bei Inanspruchnahme der betroffenen Fläche ist sicherzustellen, dass diese stufenweise erfolgt, um somit auf den zunächst verbleibenden Flächen weiterhin eine landwirtschaftliche

Nutzung zu ermöglichen. Das Brachliegen von Flächen muss im Rahmen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden unterbunden werden.

Der vorhandene Wirtschaftsweg (Gemarkung Meschede-Land, Flur 15, Flurstück 96) westlich der Bebauung, der im Norden die Bebauung durchschneidet, bleibt laut vorliegenden Unterlagen bestehen. Aus landwirtschaftlicher Sicht ist dieser Wirtschaftsweg dringend zu erhalten, um den landwirtschaftlichen Verkehr, soweit möglich, um das Wohngebiet herumleiten zu können und somit Beschwerden von Anwohnern vorab entgegenzuwirken, wenngleich eine Nutzung der Erschließungsstraße für das Wohngebiet durch landwirtschaftlichen Verkehr nicht ausgeschlossen werden kann.

Darüber hinaus merke ich an, dass es aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen zu entsprechenden Lärm- und Geruchsimmissionen kommen kann. Da landwirtschaftliche Betriebe mit einer entsprechend auftretenden Geruchsimmission ein typisches Merkmal der Ortsrandlage sind, möchte ich darauf hinweisen, dass die Betriebe durch die o.g. Planung hinsichtlich der Bewirtschaftung der Flächen nicht eingeschränkt werden dürfen.

Der Bewirtschafter der landwirtschaftlichen Flächen ist vor Maßnahmenbeginn rechtzeitig zu informieren, da bei der Umsetzung der geplanten Maßnahme landwirtschaftlich genutzte Flächen beansprucht wird. In diesem Zusammenhang ist der betroffene Bewirtschafter aktiv von der Genehmigungsbehörde, dem Vorhaben- bzw. Baulastträger oder dem verantwortlichen Bauunternehmen darauf hinzuweisen, sich mit seinem zuständigen Sachbearbeiter der Agrarförderanträge der Landwirtschaftskammer NRW in Verbindung zu setzen. Da landwirtschaftliche Fläche zukünftig nicht mehr für eine landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung steht bzw. sich die Größe der bewirtschafteten Fläche ändert, könnten sich förderrechtliche Konsequenzen ergeben, welche im Vorfeld mit der zuständigen Kreisstelle zu klären sind.

Für anfallende Kompensationsmaßnahmen sind keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Stratmann

Stadt Meschede
Der Bürgermeister
Planung und Bauordnung
Franz-Stahlmecke-Platz 2
59872 Meschede

Der Landrat

als Untere staatliche
Verwaltungsbehörde
Bauaufsicht, Wohnen

Am Rothaarsteig 1
59929 Brilon

Frau Beilke
Zimmer 328

T 02961 94-3281
F 02961 94-3399

T 0291 94-0 (Zentrale)

hannah.beilke@hochsauerlandkreis.de
www.hochsauerlandkreis.de

Aktenzeichen: TOP 40-2024

Datum: 24. April 2024

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachstehend die Stellungnahmen / Hinweise des tangierten Fachdienstes:

FD 37 - Gesundheitsamt - SG 37/5 Infektions- und Umwelthygiene -

Ansprechpartner: Herr Klung ☎ 0291/94-1215 ✉ Marc-Oliver.Klung@hochsauerlandkreis.de

Hinweis:

Die nächstgelegenen Spielmöglichkeiten befinden sich vom Baugebiet aus gesehen in einer Entfernung von 375 m Luftlinie zum Hennepark und etwa 410 m Luftlinie zur Schule unter dem Regenbogen. Das ist fußläufig für Kinder machbar. Zwischen Baugebiet und Spielplätzen befindet sich allerdings mit der B55 eine stärker befahrene Straße, die für Kinder nicht gefahrlos zu queren ist. Bei der weiteren Entwicklung des Baugebiets Langeloh ist somit darauf zu achten, dass Spielmöglichkeiten im Bereich des Langelohs entwickelt und angeboten werden.

FD 38 - Rettungsdienst/Feuer- und Katastrophenschutz - SG 38/4 Feuer- und Katastrophenschutz

Ansprechpartner: Herr Kückenhoff ☎ 02961/94-3408 ✉ alexander.kueckenhoff@hochsauerlandkreis.de

Auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen hält die Brandschutzdienststelle eine Löschwassermenge von 800 l/min für die Dauer von 2 Stunden für erforderlich.

Die Löschwasserentnahmestellen sollten in Abständen von ca. 100 m angeordnet sein.

Die gesamte Löschwassermenge muss in einem Radius von 300 m zur Verfügung stehen. Es wird anheimgestellt, mit dem Wasserwerk / Wasserbeschaffungsverband und der Feuerwehr die notwendigen Gespräche zu führen, damit der Nachweis der angemessenen Löschwasserversorgung geführt werden kann.

FD 42 - Immissionsschutz

Ansprechpartnerin: Frau Bitter ☎ 02961/94-3263 ✉ Stephanie.Bitter@hochsauerlandkreis.de

Aus Sicht des Immissionsschutzes sind die Planungen grundsätzlich realisierbar.

Aufgrund der Nähe zu dem benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb Kotthoff mit genehmigter Viehhaltung ist mit gelegentlich auftretenden Geruchsmissionen zu rechnen, die als dorftypisch hinzunehmen sind.

Im geplanten allgemeinen Wohngebiet sind 10% der Jahresstunden landwirtschaftlicher Geruch erlaubt, welches grob überschlagen im südlichen Teil des Plangebiets erreicht bzw. leicht überschritten wird.

Es wird empfohlen auf diesen Sachverhalt in der Begründung zum Bebauungsplans hinzuweisen und die Planungssituation anzupassen.

FD 45 – Wasserwirtschaft

Ansprechpartner/-in: Christine Mehwald, ☎ 0291/94-1631

✉ christine.mehwald@hochsauerlandkreis.de

Wasserschutzgebiete, Wasserversorgung

Es ist kein Wasserschutz- oder Trinkwassereinzugsgebiet betroffen.

Abwasserentsorgung (Niederschlagswasser und häusliches Abwasser)

Das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser soll durch eine neue Trennkana-
lisation beseitigt werden.

Für die Beseitigung des Niederschlagswassers ist die Errichtung eines neuen Regenrückhalte-
beckens im südlichen Plangebiet vorgesehen. Das gesammelte Niederschlagswasser soll mittels
eines neuen Kanals, der die B5 queren und über mehrere Grundstücke verlaufen wird, in das
Gewässer Henne eingeleitet werden.

Hierzu wurde mit Datum vom 25.03.2024 der erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis Antrag
durch den Ruhrverband eingereicht und wird unter dem Aktenzeichen 45/66.50-05-01-N-0035-
24 geführt.

Es bestehen daher keine Bedenken.

FD 47 - Untere Naturschutzbehörde, Jagd

Ansprechpartner: Herr Höing ☎ 0291/94-1670 ✉ Ralf.Hoeing@hochsauerlandkreis.de

Der 82. Änderung des FNP wird seitens der UNB nicht widersprochen, so dass mit Rechtskraft
des B-Plans Nr. 172 „Langeloh-West“ auch für den innerhalb des LSG 2.3.1 liegenden südli-
chen Teil des Änderungsbereichs die widersprechenden Darstellungen des Landschaftsplans
Meschede gem. § 20 (4) LNatSchG zurücktreten. Bezüglich der innerhalb des LSG 2.3.2.20 lie-
genden Teilfläche wird auf meine Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Strathmann