



Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Bebauungsplan Nr. 173 „Wohnbebauung Im Oth / Auf der Breiten“ Ortsteil Wallen



Begründung

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung und Verfahren	Seite 4
2. Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes	Seite 4
3. Lage des Plangebietes und strukturelle Situation	Seite 7
4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	Seite 9
5. Bestehendes Planungsrecht und Landesplanerische Anpassung	Seite 10
6. Städtebauliches Konzept	Seite 16
7. Inhalte des Bebauungsplanes	Seite 19
7.1 Bauliche Nutzung	Seite 19
7.1.1 Art der baulichen Nutzung	Seite 19
7.1.2 Maß der baulichen Nutzung	Seite 19
7.1.3 Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen	Seite 20
7.1.4 Örtliche Bauvorschriften / Festsetzung zur Gestaltung	Seite 20
7.1.5 Sonstige Festsetzungen und Darstellungen	Seite 21
7.2 Verkehrliche Erschließung	Seite 22
7.2.1 Äußere Erschließung	Seite 22
7.2.2 Innere Erschließung	Seite 22
7.3 Natur und Landschaft	Seite 22
7.4 Immissionsschutz	Seite 23
7.5 Ver- und Entsorgung	Seite 24
7.5.1 Kanalisation / Berücksichtigung des § 55 WHG	Seite 24
7.5.2 Wasser- / Löschwasserversorgung	Seite 24
7.5.3 Strom- / Gas- / Breitbandversorgung	Seite 24
7.5.4 Abfallentsorgung	Seite 24
7.5.5 Boden- und Bauschuttentsorgung	Seite 24
7.6 Belange des Denkmalschutzes	Seite 25
7.7 Altlasten / Altstandorte / Kampfmittel	Seite 25
8. Umweltbelange	Seite 26
9. Durchgeführte Beteiligungsverfahren und Veränderung der Planinhalte/ der Begründung	Seite 26
10. Durchführung, Kosten, Zeitplan	Seite 27

Präambel

Auf Grund

- der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202),
- des § 2 Abs. 1 und § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Art. 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S 218b)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede in der Sitzung am 08.10.2020 den Bebauungsplan Nr. 173 „Wohnbebauung Im Oth / Auf der Breiten“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

1. Vorbemerkungen und Verfahren

Der Kreis- und Hochschulstadt Meschede liegt ein Antrag auf Ausweisung von Wohnbauflächen eines privaten Investors vor. Insgesamt sollen im Mescheder Ortsteil Wallen ca. sieben zusätzliche Bauplätze bereitgestellt werden.

Die Fläche ist planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Demnach ist die geplante bauliche Entwicklung nur durch Änderung der planungsrechtlichen Situation zu erreichen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt.

§ 13b BauGB sagt hierzu folgendes: Bis zum 31.12.2019 gilt der § 13a (Bebauungsplan der Innenentwicklung) entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche i.S.d. § 13a Abs. 1 und 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren hierzu muss bis zum 31.12.2019 eingeleitet werden und vor dem 31.12.2021 abgeschlossen sein. Die Voraussetzungen liegen bei dieser Planung vor. Westlich und östlich des Plangebietes bestehen im Zusammenhang bebaute Ortsteile. Die Planung wird im Jahr 2020 abgeschlossen.

Es werden im Geltungsbereich rd. 5.600 m² Wohnbauflächen mit der GRZ-Zahl 0,4 ausgewiesen, demnach eine maximale Grundfläche von 2.240 m². Insofern unterschreitet die Planung damit den im § 13b BauGB genannten Wert.

Dem Bebauungsplan Nr. 173 „Wohnbebauung Im Oth / Auf der Breiten“ liegt eine artenschutzrechtliche Prüfung als separates Dokument (Anlage 1) bei. Auf einen Umweltbericht kann aufgrund des gewählten Verfahrens verzichtet werden.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung des Rates der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat daher zur planungsrechtlichen Legitimation des Vorhabens am 10.12.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13b BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 173 „Wohnbebauung Im Oth / Auf der Breiten“ beschlossen. Zunächst wurde vom 04.03. bis einschl. 03.04.2020 die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse der Beteiligung sind in die Unterlage der Offenlage eingeflossen. In der Sitzung am 18.06.2020 hat der Ausschuss auf Basis der vorliegenden Unterlagen die Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Im Rahmen dieser Beteiligung, die vom 10.07. bis einschl. 10.08.2020 stattfand, gingen keine weiteren abwägungsrelevanten Stellungnahmen bei der Verwaltung ein. Folgerichtig hat der Rat den Bebauungsplan Nr. 173 „Wohnbebauung Im Oth / Auf der Breiten“ in seiner Sitzung am 08.10.2020 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

2. Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Ziel der Stadtentwicklung in der Kreis- und Hochschulstadt Meschede ist es, auch unter den Vorzeichen des demographischen Wandels und der daraus resultierenden nachlassenden quantitativen Nachfrage nach Bauland an städtebaulich sinnvollen Stellen noch bedarfsgerechte Baulandkapazitäten zur Verfügung zu stellen. Dieses Erfordernis resultiert bereits aus der Tatsache, dass es im Hinblick auf die qualitativen Anforderungen am Wohnungsmarkt noch erheblichen Optimierungsbedarf gibt.

Die Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat derzeit knapp 30.000 Einwohner (31.12.2018). Laut Prognose von it.nrw (2014-2040) soll die Bevölkerungszahl in der Kreis- und Hochschulstadt Meschede bis 2040 im Betrachtungszeitraum um einheitlich 24% auf etwa 25.500 Einwohner abnehmen.

Diese Entwicklung ist deutlich negativer als der durchschnittliche Rückgang im umliegenden Bereich bzw. im Hochsauerlandkreis und zudem deutlich negativer, als in vielen anderen Landesteilen NRWs bzw. dem Landesdurchschnitt.

Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus negativen Wanderungssalden, auch wenn die natürliche Bevölkerungsentwicklung für sich betrachtet ebenfalls schon zu einer Schrumpfung führt. Hierbei verliert die Kreis- und Hochschulstadt Meschede zwar auch an das nähere Umland (Arnsberg) Personen, allerdings im Wesentlichen an die größeren (Universitäts-)Städte wie Dortmund, Köln und Münster (vgl. *it.nrw, Kommunalprofil 2019*).

Bei der altersspezifischen Betrachtung fällt auf, dass trotz vorhandener Fachhochschule die regional übliche „Bildungswanderung“ bei den 18-25-Jährigen deutlich zu erkennen ist. Aber auch in älteren Motiv-/Altersgruppen (50-65, ü65) verzeichnet Meschede im Verhältnis zu vergleichbaren kleineren Mittelstädten Wanderungsverluste (vgl. *Abb. 1*).

Allerdings sind zwischenzeitlich in der Altersgruppe der unter 18-Jährigen ebenso wie bei deren „Elterngenerationen“ der 30-50-Jährigen Wanderungsgewinne zu verzeichnen. Diese Gruppe stellt einen erheblichen Anteil der Wohnraumnachfrage.

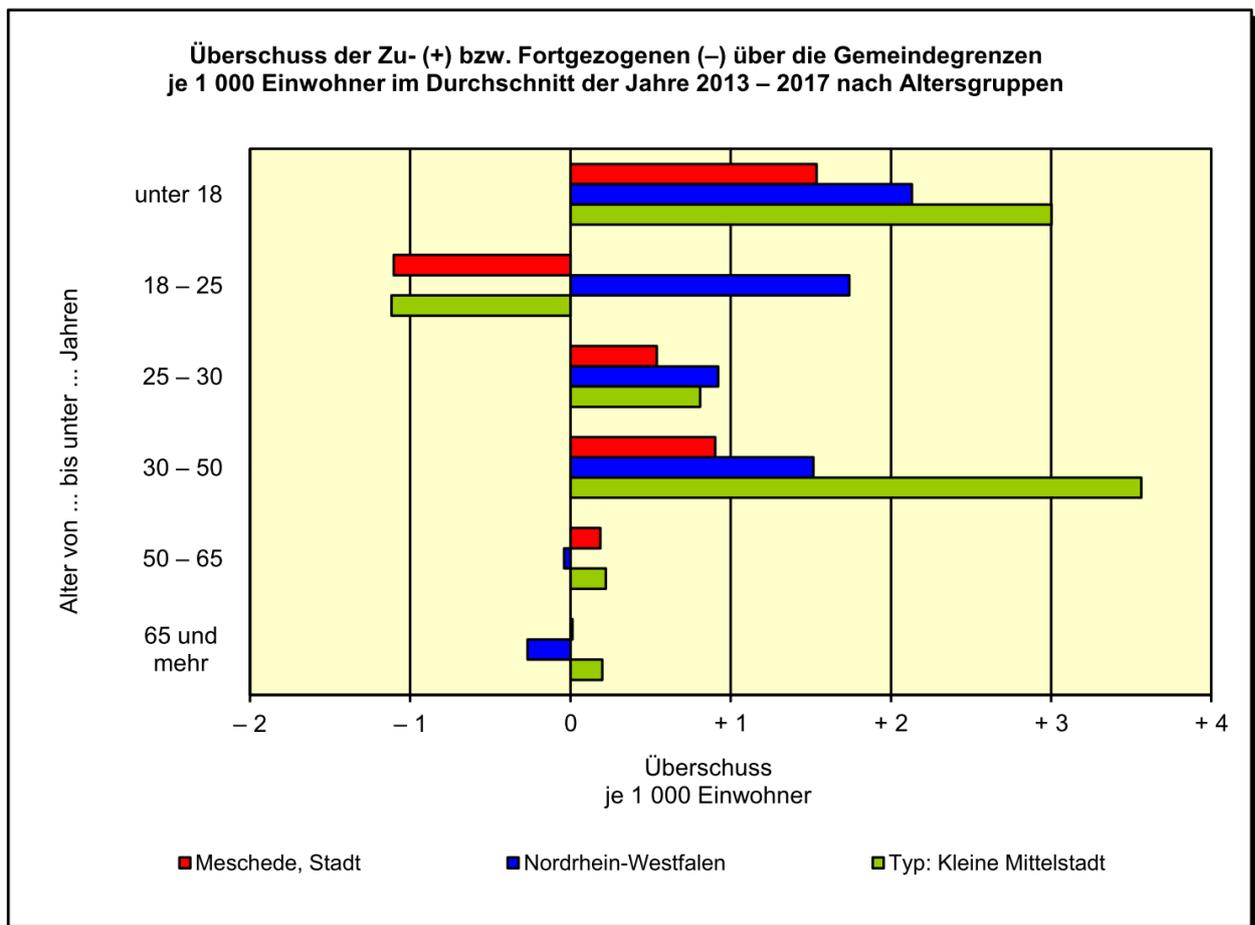


Abbildung 1: Wanderungsbewegungen 2013-2017 nach Altersgruppen
 Quelle: *it.nrw, Kommunalprofil 2019*

Grundsätzlich wird es tendenziell dabei bleiben, dass künftig quantitativ weniger Bauland bzw. Wohnungen nachgefragt wird. Neben den o.g. Überschüssen in der Altersgruppe der klassischen „Bauherren“ führen jedoch auch die veränderte Altersstruktur, sowie die Zusammensetzung der Haushalte sowie der qualitative Nachholbedarf an Wohnraum zu einer Nachfrage. Hier ist es für die Stadtentwicklung insbesondere bedeutsam, auch der wachsenden Zahl älterer Menschen adäquaten Wohnraum zur Verfügung zu stellen (vgl. *Abb. 2*). Daher werden zukünftig verstärkt auch seniorengerechte und moderne Wohnformen nachgefragt werden.

Aktuell gibt es einen Bedarf an Wohnraum, insbesondere für junge Familien. Neben den v.g. Senioren sind daher auch junge Familien eine wichtige Zielgruppe. Dies zeigt auch die *Abbildung 1*.

Somit wäre der komplette Verzicht auf entsprechende Baulandangebote ein falsches Signal, gerade für die Klientel der Senioren mit barrierefreiem Wohnraum und für die umworbenen jungen Familien. Wichtig ist vielmehr, punktuell geringfügige Baulandangebote bedarfsorientiert und in städtebaulich und strukturell integrierten Lagen anzubieten. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Plangebiet gegeben.

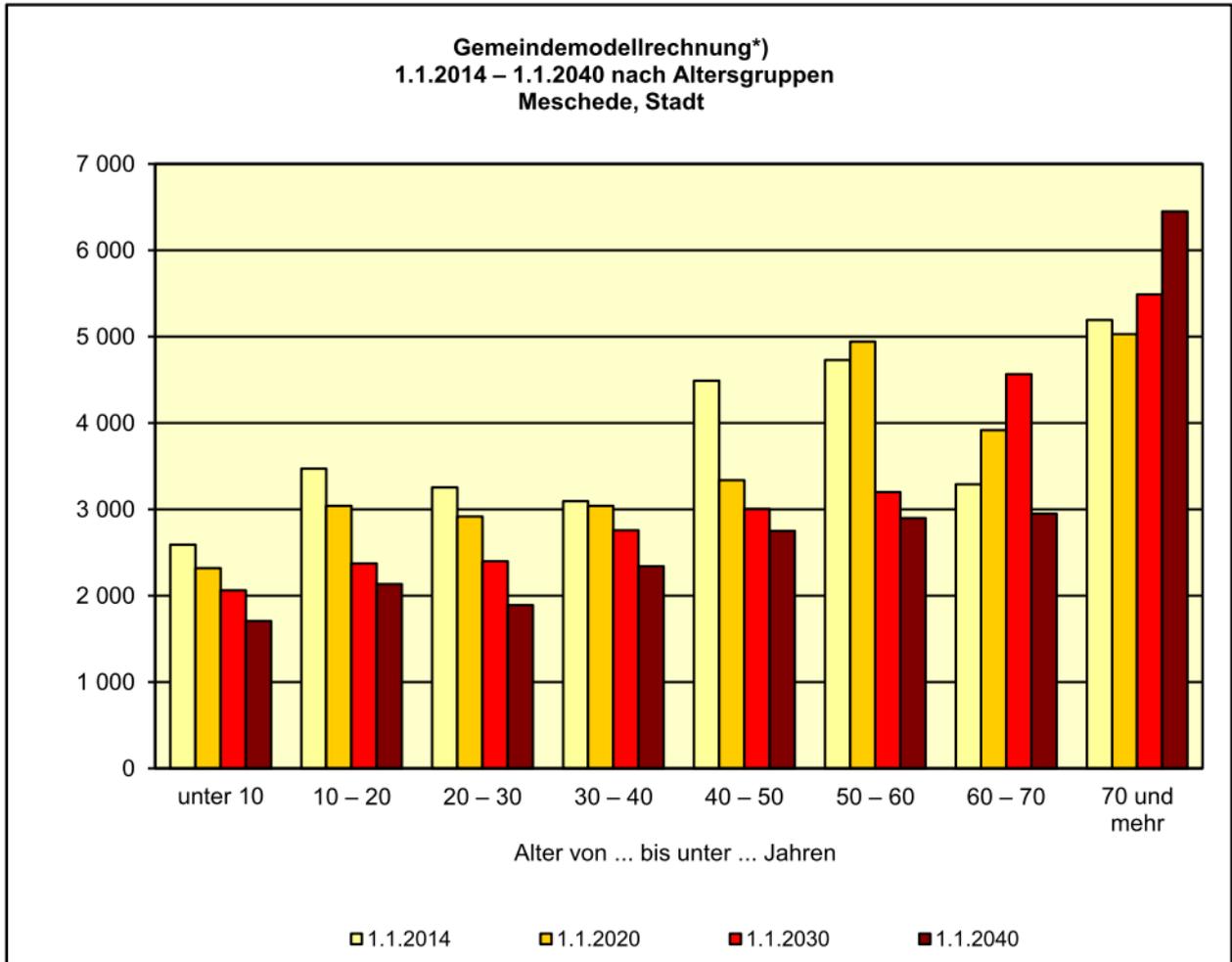


Abbildung 2: Gemeindemodellrechnung 2014/2040 nach Altersgruppen (Basisvariante),
 Quelle: it.nrw, Kommunalprofil 2019

In dem Mescheder Ortsteil Wallen, einem der kleineren Ortsteile, leben derzeit etwa 515 Einwohner und damit etwa knapp 2% der Bevölkerung des Stadtgebietes. Der Ortsteil liegt ca. 3 km südwestlich des Siedlungsschwerpunktes Meschede und unmittelbar westlich des Ortsteiles Calle, der mit ca. 600 Einwohnern nur unwesentlich größer als Wallen ist. Wallen liegt in verkehrsgünstiger Lage an der Landstraße 840 (Calle Straße), die Meschede mit Berge und im Weiteren mit dem Stadtgebiet Sundern verbindet. In Wallen ist nur eine rudimentäre Versorgung gegeben. Die Grundversorgung ist im Ortsteil Wallen mit einer Bäckerei und ein Getränkemarkt und ein Lebensmittelmarkt vorhanden. Eine über die Grundversorgung hinausgehende Infrastruktur ist in Meschede grundsätzlich sichergestellt.

Im Ortsteil Wallen ist eine Kindertagesstätte vorhanden, weitere Versorgungsgrundfunktionen im Bildungssektor, wie eine Grundschule, sind nicht vorhanden. Arbeitsplätze im gewerblichen Sektor sind im Gewerbegebiet zwischen Calle und Wallen vorhanden. Größere Einzelhandelsgeschäfte (Lebensmittel etc.) werden in den Nachbarorten, insbesondere im nahegelegenen Hauptort Meschede, vorgehalten. Durch die geringe Entfernung des Ortsteiles zum Zentrum Meschede sowie die gute verkehrliche Anbindung, ist Wallen dennoch ein beliebter Wohnort. Diese Lagegunst hat in der Vergangenheit dazu beigetragen, dass die Aufsiedlungsdauer von Wohnbaulandausweisungen verhältnismäßig gering war. Durch die Buslinie C4 fährt stündlich ein Bus Richtung Meschede.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 173 „Wohnbebauung Im Oth / Auf der Breiten“ ist planungsrechtlich vollständig nach § 35 BauGB zu beurteilen, so dass eine Umsetzung der Planung nur durch eine Änderung der planungsrechtlichen Situation möglich gemacht werden kann.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 173 „Wohnbebauung Im Oth / Auf der Breiten“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung von bis zu ca. sieben zusätzlichen Bauplätzen geschaffen werden, wobei die Erschließung über die bestehenden Straßen Im Oth bzw. Auf der Breiten, die südlich der L 840 liegen, erfolgen soll.

Durch das Bauland soll vor allem ortansässigen Bürgern aus Wallen und Umgebung die Möglichkeit gegeben werden, ein barrierefreies und energetisch den aktuellen Anforderungen entsprechendes Wohnhaus zu realisieren. Der Bebauungsplan soll damit der Versorgung der (örtlichen) Bevölkerung mit Wohnraum und somit auch der Sicherung und Stärkung der örtlichen Infrastruktur dienen.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Gleichwohl wird ein zweistufiges Verfahren mit frühzeitiger Beteiligung und Offenlage durchgeführt.

Die artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) wurde durch den Dipl.-Ing. und Landschaftsplaner Raimund Bühner durchgeführt. Die Artenschutzprüfung ist dem Bebauungsplan nebst Begründung angehängt und Verfahrensbestandteil.

Zusammenfassend verfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes demnach folgende

übergeordnete Ziele:

- Attraktivitätssteigerung der Kreis- und Hochschulstadt Meschede als qualitativ hochwertiger Wohnstandort
- Abschwächung der demographischen Entwicklung
- Stärkung von Meschede einschl. der infrastrukturelle Einrichtungen

konkrete Zielsetzungen:

- Schaffung von ca. sieben zusätzlichen Bauplätzen
- Schaffung von aktuell erforderlichen Wohnraumqualitäten im Ortsteil Wallen bzw. des Umfeldes
- Bauliche Arrondierung bzw. Erweiterung in integrierter städtebaulicher Lage

3. Lage des Plangebietes und strukturelle Situation

Der Ortsteil Wallen hat als kleinerer Ortsteil des Stadtgebietes zurzeit gut 500 Einwohner. Wie bereits dargestellt, ist der Ortsteil aufgrund des ruhigen Wohnumfeldes und der verkehrsgünstigen Lage sowie der geringen Entfernung zum Hauptort Meschede ein beliebter Wohnort, dessen quantitative demographische Entwicklung analog der Gesamtstadt rückläufig ist. Der gesellschaftliche Alterungsprozess macht auch vor dem Ortsteil Wallen nicht halt.

Siedlungsstrukturell erstreckt sich der Ortsteil in West-Ost-Richtung entlang der L 840 bzw. an den angrenzenden Hängen.

Nordöstlich, jedoch in ausreichendem Abstand zur geplanten Bebauung, schließt sich der Gewerbeansatz zwischen den Ortsteilen Calle und Wallen an. Der Ortsteil ist umgeben von Wald- und Offenlandstrukturen.

Das ca. 0,729 ha große Plangebiet liegt im südwestlichen Teil des Ortsteiles Wallen, südlich der L 840 in der Flur 33 der Gemarkung Calle. Westlich schließt der Ortskern von Wallen an. Östlich befinden sich weitere Wohngebäude. Nördlich befinden sich jenseits der Straßen Im Oth / Auf der Breiten zunächst noch kleinere Wiesenflächen, nördlich davon verläuft die Landstraße 840. Südlich schließen landwirtschaftliche Flächen an.

Die Flächen sind aktuell landwirtschaftlich als Wiesenflächen genutzt.

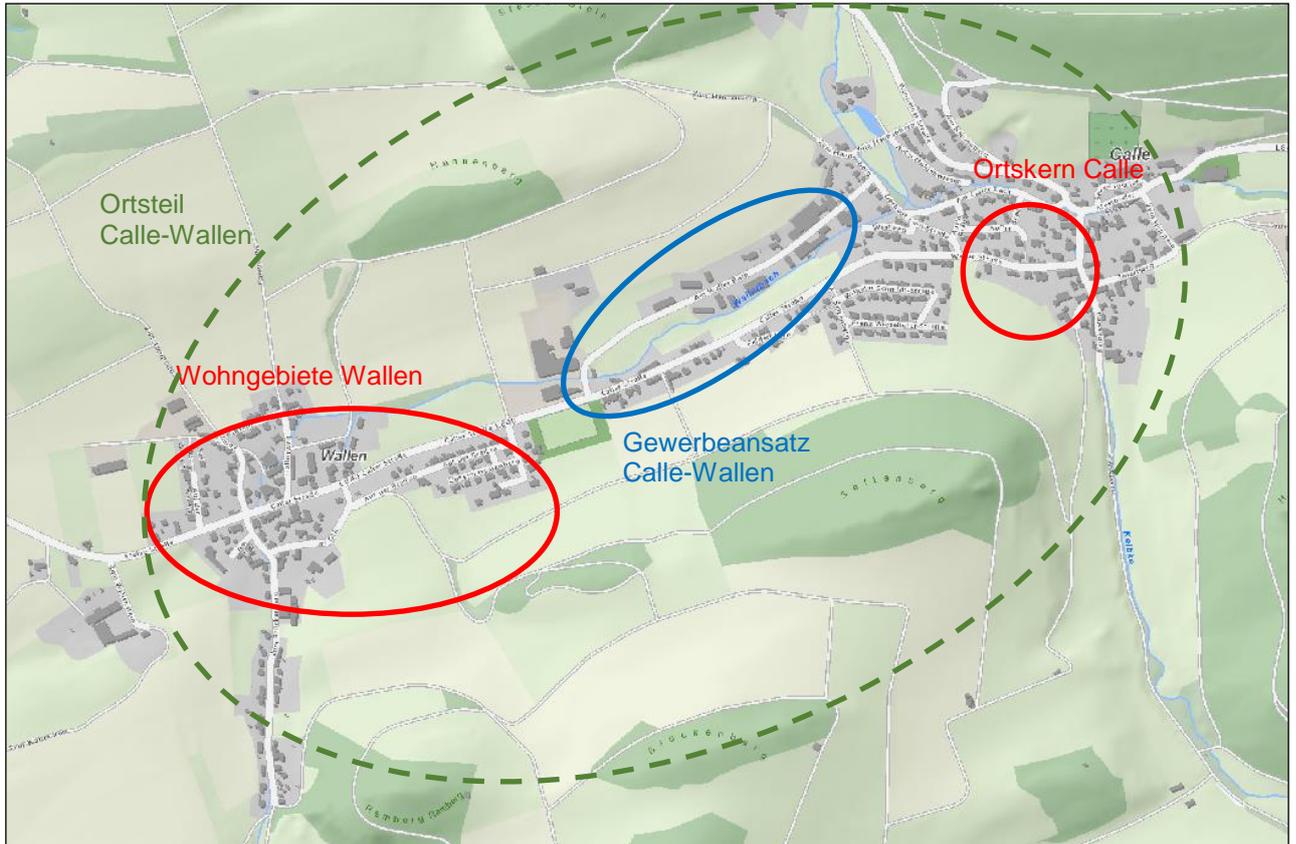


Abbildung 1: Siedlungsstruktur (Basiskarte)

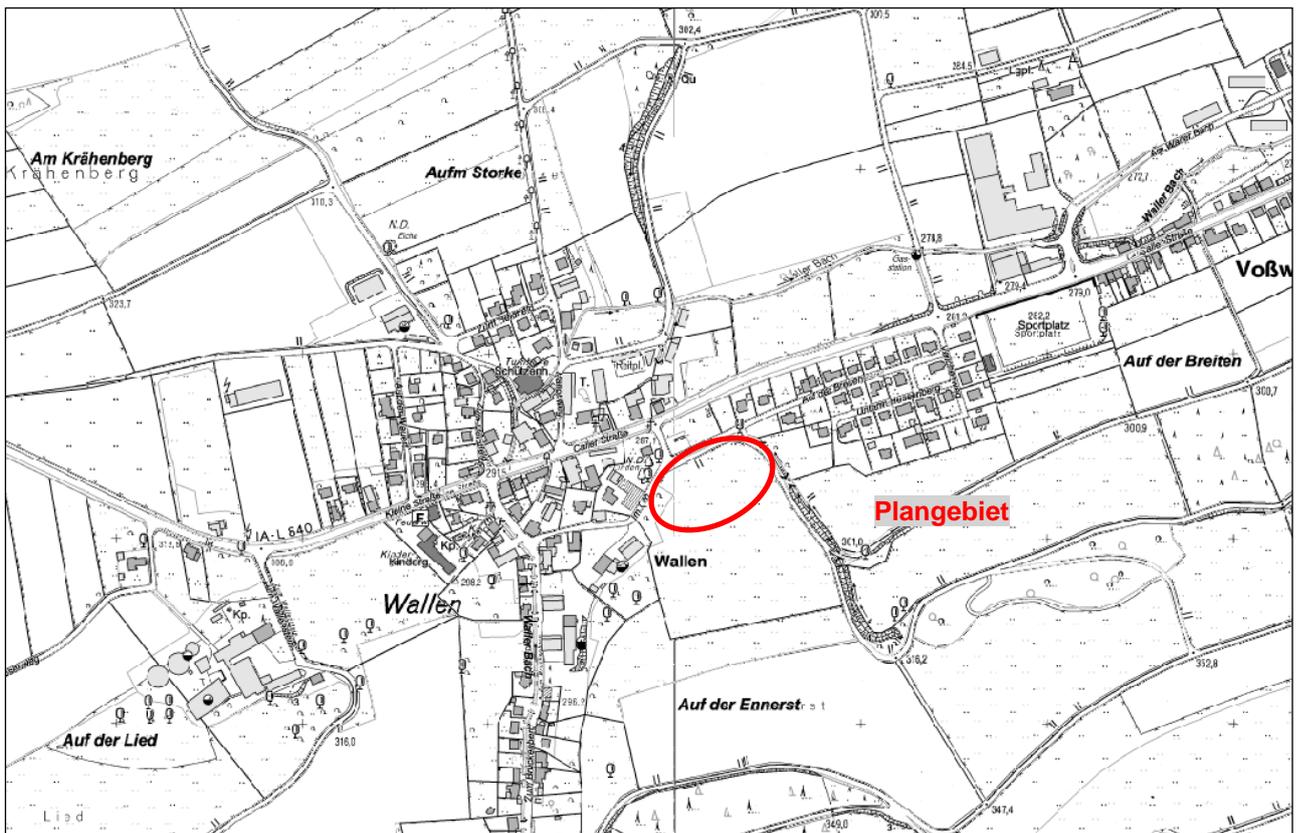


Abbildung 2: Bereich des Plangebietes (DGK 5)

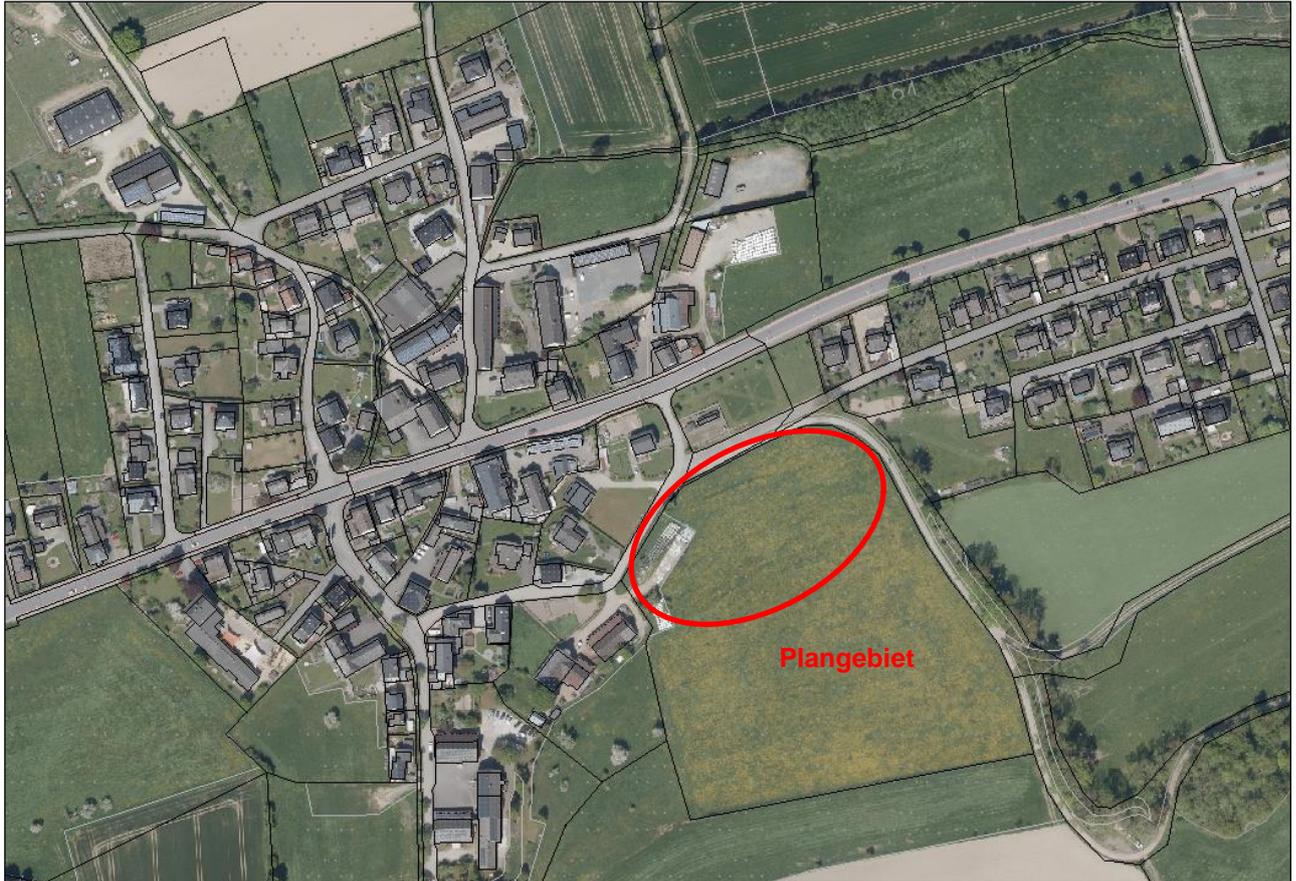


Abbildung 3: Bereich des Plangebietes (Luftbild, 2018)

Das Plangebiet ist als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu beurteilen. Die Größe des Planbereichs beträgt ca. 0,729 ha.

Davon sind geplant als:

- Reines Wohngebiet ca. 0,480 ha
- Verkehrs- und Wegeflächen ca. 0,169 ha
- Grünflächen ca. 0,080 ha

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind durch eine unterbrochene schwarze Linie gemäß § 9 Absatz 7 BauGB im Plan gekennzeichnet. Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Grundstück teilweise:

Gemarkung:	Calle
Flur:	27, Teile von Flurstück 161
Flur:	26, Teile von Flurstück 183 und 136
Flur:	33, Teile von Flurstück 49, 48 und 38

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan Nr. 173 „Wohnbebauung Im Oth / Auf der Breiten“ sollen zur Deckung des Bedarfs im Ortsteil Wallen zusätzliche Wohnbaugrundstücke ausgewiesen werden, die hinsichtlich der Gestaltung und dem Grundstückszuschnitt den aktuellen städtebaulichen Erfordernissen angepasst werden.

Insgesamt sollen innerhalb des betreffenden Bereiches unter der Nutzung bestehender Erschließungsstraßen ca. sieben Bauplätze entwickelt werden.

Hierzu soll im Plangebiet ein Reines Wohngebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO festgesetzt werden, wobei sich an den Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung an den umliegenden Bestandsbebauungen orientiert wird. Unabhängig davon werden diese im Hinblick auf die aktuellen gestalterischen Maßstäbe fortentwickelt.

Die Bereitstellung der zusätzlichen Wohnbauflächen ist aus Sicht der Kreis- und Hochschulstadt Meschede aus Gründen der baulichen Arrondierung einer derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche in integrierter städtebauliche Lage sinnvoll und somit vor dem Hintergrund der Lage und Größe angemessen. In Summe ist die Planung erforderlich.

5. Bestehendes Planungsrecht und Landesplanerische Anpassung

Seit Januar 2017 ist der neue Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) in Kraft. Die in dem neuen LEP NRW enthaltenen landesplanerischen Vorgaben, formuliert durch Ziele und Grundsätze, werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Die Vorgaben des LEP NRW werden auf regionaler Ebene durch die Regionalpläne weiter konkretisiert. Der für das Plangebiet relevante Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, TA Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, BR Arnsberg, ist seit 2012 rechtswirksam. Die grundsätzlichen Zielsetzungen des Regionalplanes beziehen sich auf die Bewältigung des demographischen Wandels, die soziale Kohäsion, die zunehmende Regionalisierung mit gewachsenen Ansprüchen an die regionale Kooperation sowie auf den Klimawandel und den Schutz von Natur und Landschaft.

Das Plangebiet befindet sich in einem im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Freiraum (vgl. Abb. 4).

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Kreis- und Hochschulstadt Meschede aus dem Jahr 1978 stellt einen geringen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Norden als „Wohnbaufläche“, den überwiegenden südlichen Teil als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar (vgl. Abb. 5). Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist dennoch nicht durchzuführen, da es sich um einen Bebauungsplan nach § 13b BauGB handelt. Der Flächennutzungsplan wird im Nachgang zur Planung angepasst bzw. berichtigt.

Das Plangebiet ist planungsrechtlich als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu beurteilen. Um die Erweiterung der Nutzung zu ermöglichen, ist lediglich eine Änderung des verbindlichen Planungsrechts erforderlich.

Nördlich des Plangebietes ist eine Wohnbaufläche dargestellt. Westlich schließt eine gemischte Baufläche an. Südlich und östlich erstrecken sich „Flächen für Landwirtschaft“.

Die Planung stellt eine in Größe und Maßstäblichkeit homogene und vertretbare Arrondierung der wohnbaulichen Nutzung in diesem Bereich dar.

Landesplanerische Anpassung

Die Bauleitplanung unterliegt nach § 1 Abs. 4 BauGB der Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung. Nach Beteiligung der Bezirksregierung Arnsberg als Träger der Regionalplanung im Verfahren nach § 34 Abs. 1 LPIG sind insbesondere folgende im Landesentwicklungsplan für Nordrhein-Westfalen und im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Hochsauerlandkreis/ Kreis Soest festgelegte Ziele – diese sind zu beachten – und Grundsätze, die zu berücksichtigen und damit der Abwägung zugänglich sind, zu betrachten. Im Folgenden wird auf die genannten Ziele und Grundsätze näher eingegangen und herausgearbeitet, dass die vorliegende Bauleitplanung den Vorgaben des § 1 Abs. 4 BauGB entspricht.

1. Siedlungsflächen

Ziel 2-3 Satz 2 LEP

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden vollzieht sich innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche.

Ziel 2-4 Satz 1 LEP

In den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen ist unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche eine bedarfsgerechte, an die vorhandene Infrastruktur angepasste Siedlungsentwicklung möglich.

Ziel 1 RP

- (1) Die kommunale Bauleitplanung hat ein vorausschauendes, bedarfsgerechtes und qualitativ differenziertes Angebot an Bauflächen in umwelt- und freiraumverträglicher Form vorzuhalten. Nicht mehr erforderliche oder nicht umsetzbare Siedlungsflächen sind in Freiraum umzuwandeln.
- (2) Freiraum darf nach den Vorgaben des LEPro und LEP NRW für Siedlungszwecke nur in Anspruch genommen werden, wenn diese Inanspruchnahme zur Deckung des Flächenbedarfs für siedlungs-räumliche Nutzungen erforderlich ist. Sie muss flächensparend und umweltschonend erfolgen.
- (3) Als wesentlicher Bestandteil des Raumgefüges ist ein gestuftes, zusammenhängendes Freiflächensystem zu erhalten, auszugestalten und nach Möglichkeit zu erweitern. Dabei sind die großen zusammenhängenden Freiräume mit den städtischen Freiflächen zu verknüpfen.

Ziel 2 RP

- (1) Das vorhandene polyzentrische Städtesystem im Plangebiet ist gemäß der Leitvorstellung der dezentralen Konzentration zu erhalten und weiter zu entwickeln. Die Siedlungsstruktur ist in Ausrichtung auf das zentralörtliche Gliederungssystem des LEP NRW weiter zu entwickeln und auf die gemeindlichen Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren.
- (2) Durch ein qualifiziertes Siedlungsflächen-Monitoring ist der planerische Handlungs- und Mobilisierungsbedarf für Bauflächen kontinuierlich zu ermitteln. Die Weiterentwicklung des Siedlungs- und Freiflächensystems der Städte und Gemeinden setzt eine verbindliche kommunale Mitwirkung bei der Erfassung und Fortschreibung von Umfang und Qualität der Flächenpotenziale und Reserveflächen voraus.
- (3) Die Siedlungsentwicklung hat sich bedarfsgerecht innerhalb der im Regionalplan dargestellten Siedlungsbereiche zu vollziehen. Bauflächen sind entsprechend der voraussichtlichen Bedarfsentwicklung in räumlicher und zeitlicher Staffelung zur Verfügung zu stellen.
- (4) Auf eine geordnete räumliche Gesamtentwicklung in der Kommune ist bei der Inanspruchnahme der Siedlungsbereiche zu achten, indem
 - die bauliche Innenentwicklung und Verdichtung, die Auffüllung von Baulücken Vorrang hat vor der Inanspruchnahme neuer Bauflächen;
 - geeignete Brachflächen innerhalb der Siedlungsbereiche vorrangig reaktiviert und zielgerichtet entwickelt werden;
 - neue Bauflächen, soweit möglich und sinnvoll, an vorhandene Siedlungsflächen anschließen;
 - die Inanspruchnahme von Siedlungsflächen flächensparend und umweltschonend erfolgt.
- (5) Die Weiterentwicklung der im Freiraum gelegenen und zeichnerisch nicht dargestellten Ortsteile < 2000 EW ist am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten. Eine darüber hinausgehende begrenzte Entwicklung ist in Einzelfällen möglich, soweit sie
 - auf Grund der vorhandenen Infrastrukturausstattung sinnvoll ist und
 - keine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Landschaftsfunktionen erfolgt.

Ziel 17 RP

- (1) Wegen ihrer Nutz- und Schutzfunktionen, ihrer Landschaftsbildqualität, ihrer Erholungs- und Ausgleichsfunktionen und ihrer Funktionen als Lebensräume für Pflanzen und Tiere sind die bestehenden Freiräume zu erhalten und zu entwickeln.
- (2) Die noch vorhandenen großen, unzerschnittenen Freiräume sind vor Zerschneidung und Fragmentierung zu bewahren.

Ferner stellt der Erlass der MHKBG vom 21.08.2019 klar, dass gerade die Ziele 2-3 und 2-4 LEP die Anwendungsmöglichkeiten des § 13b BauGB für den AFAB schaffen.

Im novellierten LEP NRW wurde zum Ziel 2-3 „Siedlungsraum und Freiraum eine neue Ausnahmeregelung aufgenommen. Darin heißt es: „Ausnahmsweise können im regionalplanerisch festgelegten Freiraum Bauflächen und -gebiete dargestellt und festgesetzt werden, wenn diese unmittelbar an den Siedlungsraum anschließen und die Festlegung des Siedlungsraums nicht auf einer deutlich erkennbaren Grenze beruht.“ Zudem enthält das aktuelle Ziel 2-3 i. V. m. dem neuen Ziel 2-4 die Ausnahmemöglichkeit, dass in den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche eine bedarfsgerechte, an die vorhandene Infrastruktur angepasste Siedlungsentwicklung möglich ist.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 173 „Im Oth / Auf der Breiten“ handelt es sich um einen Bebauungsplan gem. § 13b BauGB. Diese Flächen müssen „an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen“. Der Ortsteil Wallen ist als im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu definieren. Dies gilt sowohl für den westlich anschließenden Ortskern von Wallen (Bereich der Straßen „Brückenberg“, „Im Oth“, „Am Thy“ und „Caller Straße“) als auch für den östlich der Planung gelegenen Siedlungsbereich entlang der Straßen „Auf der Breiten“, „Veilchenweg“ und „Unterm Hessenberg“. Das Plangebiet schließt demnach sowohl nach Westen als auch nach Osten an „im Zusammenhang bebaute Ortsteile“ an und erfüllt damit die Vorgaben des § 13b BauGB.

Der Ortsteil Wallen der Kreis- und Hochschulstadt Meschede befindet sich einem Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) und nicht in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Eine Entwicklung des Ortsteils Wallen zu einem ASB ist aufgrund der geringen Größe nicht zu erwarten. Aus diesem Grunde sind das neue Ziel 2-4 des LEP sowie die entsprechenden Ziele des Regionalplans maßgebend.

Das Plangebiet fügt sich nahtlos an den bebauten Bereich des Ortsteils an und schließt die Lücke zwischen der östlichen, bebauten Teilfläche und dem davon westlich gelegenen Hauptteil Wallens. Es kommt zu keiner bandartigen Siedlungserweiterung, sondern zu einer Verfestigung des Siedlungskerns Wallens. Durch die Festsetzung landschaftspflegerischer Privatflächen wird zudem die klare Trennung zwischen Wohngrundstücken und landwirtschaftlicher Fläche sichergestellt, was einer nachhaltigen Landschaftsentwicklung beiträgt.

2. Bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung, Rücknahme von Reserveflächen – Ortsweise Betrachtung

Ziel 6.1-1 LEP

Die Siedlungsentwicklung ist flächensparend und bedarfsgerecht an die Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kultur-landschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten. Die Regionalplanung legt Bedarfsgerecht Allgemeine Siedlungsbereiche und Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen fest.

Sofern im Regionalplan bereits bedarfsgerecht Siedlungsraum dargestellt ist, darf Freiraum für die regionalplanerische Festlegung neuen Siedlungsraums in Anspruch genommen werden, wenn zugleich an anderer Stelle ein gleichwertiger, bisher planerisch für Siedlungszwecke vorgesehener Bereich im Regionalplan wieder als Freiraum festgelegt oder eine gleichwertige Baufläche im FNP in eine Freifläche umgewandelt wird (Flächentausch).

Bisher im Regionalplan oder FNP für Siedlungszwecke vorgehaltene Flächen, für die kein Bedarf mehr besteht, sind wieder dem Freiraum zuzuführen, sofern sie noch nicht in verbindliche Bauleitpläne umgesetzt sind.

Im Ortsteil Wallen befinden sich laut Baulückenkataster der Kreis- und Hochschulstadt Meschede 9 „echte“ Baulücken, die direkt erschlossen sind und unmittelbar durch eine Wohnbebauung genutzt werden könnten. Die Wohnbauentwicklung auf diesen Baulücken scheiterte in der Vergangenheit an den Eigentümern, die nicht bereit waren ihre Grundstücke zu veräußern bzw. die diese nur innerhalb der Familie weitergeben wollen. Weitere Baulücken bestehen auf Gartenflächen und hofnahen Flächen und sind städtebaulich nur indirekt zu entwickeln.

Weitere Potentialflächen gehen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Kreis- und Hochschulstadt Meschede und dem Siedlungsflächenmonitoring hervor und befinden sich an den bebauten Randbereichen im Norden Wallens sowie nördlich des Plangebietes. Die Flächen werden im FNP entweder als Dorfgebiet (MD) oder Wohngebiet (WA) dargestellt. Durch die Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben war eine Wohnbauentwicklung auf diesen Flächen in der Vergangenheit immer wieder gescheitert.

Die Flächen an den Straßen „Auf der Wauert“ und „Zum Heidfeld“ werden zurzeit entwickelt und sind zum Teil bereits bebaut weil durch die Auflösung eines ehemaligen Schweinestalls die Flächen aktiviert werden konnten. Eine Rücknahme der im Flächennutzungsplan dargestellten MD-Fläche erscheint daher aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll.

Die nördlich des Plangebiets gelegene Flächenreserve gem. Siedlungsflächenmonitoring, welche dort als WA-Fläche dargestellt wird, deckt sich aber nicht komplett mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Eine Teilfläche der im Flächennutzungsplan festgesetzten WA-Fläche wird nun durch den Bebauungsplan Nr. 173 aktiviert, weshalb auch hier eine Rücknahme der FNP-Darstellungen aus städtebaulicher Sicht

nicht zu begrüßen ist.

Aus dem Flächennutzungsplan ergeben sich noch weitere Flächen, die im Siedlungsflächenmonitoring nicht als Reserveflächen ausgewiesen werden. Es handelt sich dabei um Flächen, die um die Höfe der landwirtschaftlichen Betriebe in den Straßen „Im Oth“ und „Zum Brückenberg“ als MD-Flächen dargestellt sind. Wenn es hier zu keinen landwirtschaftlichen Erweiterungen in den nächsten Jahren kommt, können diese Flächen bei einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes angepasst werden.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 173 handelt es sich um eine bedarfsgerechte städtebauliche Entwicklung Wallens. Die Nachfrage nach Baugrundstücken durch ortsansässige Familien ist nach wie vor sehr groß. Die hohe Ortsverbundenheit führt zu einem hohen Druck auf die Fläche und auf potentielle Baugrundstücke. Der Bebauungsplan Nr. 173 schafft lediglich 5 neue Baugrundstücke, die ohne größeren Aufwand entwickelt werden können und bei denen eine Verkaufsbereitschaft durch den Eigentümer besteht.

3. Gesamtstädtische Betrachtung

Die in Ziel 6.1-1 des LEP formulierte Zielsetzung, nicht für die bauliche Entwicklung benötigte Freiflächen, bei denen kein Bedarf besteht, dem Freiraum zurückzuführen, ist grundsätzlich richtig und wird sukzessive auch umgesetzt. Dabei werden die einzelnen Siedlungsräume – im Stadtgebiet Meschede ist dies die Ebene der Ortsteile – jeweils für sich betrachtet. Ein gegeneinander ausspielen des einen Ortes gegen einen anderen Ort entspricht nicht der Lebenswirklichkeit. Zwar sind im benachbarten Calle Bauplätze vorhanden, die aber für die Deckung des Bedarfs in Wallen nicht entgegengehalten werden können und für die Bewohner Wallens keine echte Alternative darstellen. Gerade die Ergänzung des Landesentwicklungsplanes mit dem Ziel 2-4 begünstigt die städtebauliche Entwicklung im ländlichen Raum und der Eigenentwicklung der Dörfer. Zudem handelt es sich hier nur um 5 neue Bauplätze.

4. Kulturlandschaft

Ziel 3-1 LEP

Die Vielfalt der Kulturlandschaften und des raumbedeutsamen kulturellen Erbes ist im besiedelten und unbesiedelten Raum zu erhalten und im Zusammenhang mit anderen räumlichen Nutzungen und raumbedeutsamen Maßnahmen zu gestalten. Dabei ist die in Abbildung 2 dargestellte Gliederung des Landes in 32 historisch gewachsene Kulturlandschaften zu Grunde zu legen.

In den Regionalplänen sind für die Kulturlandschaften jeweils kulturlandschaftliche Leitbilder zur Erhaltung und Entwicklung ihrer prägenden Merkmale festzulegen.

Ziel 4 RP

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind der Charakter der Kulturlandschaften mit ihren bedeutsamen Kulturlandschaftsbereichen und -elementen sowie die historisch wertvollen Orts- und Landschaftsbilder zu bewahren und weiter zu entwickeln.

Kulturlandschaften sind nicht statisch und immer das Produkt aus dem Zusammenspiel zwischen naturräumlichen Gegebenheiten und menschlicher Nutzung. In diesem Zusammenhang spricht man von der „gewachsenen Kulturlandschaft“, die von ständigen Veränderungen betroffen ist und dessen kulturellen Erbes es zu schützen gilt. Der Ortsteil Wallen befindet sich in der Kulturlandschaft Sauerland, welches durch seine typische Mittelgebirgslandschaft mit großflächigen Waldgebieten geprägt wird. Ferner ist die Kulturlandschaft durch eine Vielzahl an kleinen Ortsteilen, Dörfern und Weilern geprägt. Eine städtebauliche Entwicklung ist hier meist durch die Lage im Außenbereich und die Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzgebäuden eingeschränkt. Gleichzeitig ist die Ortsverbundenheit und der Druck auf vorhandene Baulücken sehr hoch, weshalb diese meist von den Eigentümern für eigene Interessen vorgehalten werden. Zu einen dieser zahlreichen Ortschaften gehört auch der Ortsteil Wallen der Kreis- und Hochschulstadt Meschede.

Der Bebauungsplan Nr. 173 würde zu einer Entspannung der Wohnbausituation führen und ortsgebundenen Familienangehörigen die Möglichkeit bieten, hier ein Eigenheim zu realisieren. Durch die Festsetzung von gestalterischen Vorgaben im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass sich die Neubauten an das vorhandene Ortsbild anpassen und das kulturelle Erbe des Landschaftsraumes erhalten bleibt.

5. Technische Ausstattung

Ziel 3 RP

(1) Bei der Entwicklung neuer Bauflächen sind die Einrichtungen und Netze der technischen und sozialen Infrastruktur zu sichern bzw. entsprechend anzupassen. Vor der Schaffung neuer Einrichtungen und dem Ausbau der Netze sollen die Möglichkeiten zu einer verbesserten Nutzung und sinnvollen Erweiterung der bestehenden Infrastruktureinrichtungen überprüft werden. Umgekehrt sind bei einer Rücknahme von Bauflächen die Funktionsfähigkeit und der kostengünstige Betrieb der Einrich-

tungen und Netze der Daseinsvorsorge sicherzustellen.

(2) Siedlungsflächen sind auf die Netzstruktur des ÖPNV auszurichten. Neue Bauflächen sind bevorzugt in Siedlungsschwerpunkten an Haltepunkten des leistungsfähigen ÖPNV zu entwickeln.

Ziel 39 RP

(1) Die dargestellten Siedlungsbereiche dürfen erst in Anspruch genommen werden, wenn die Abwasserbeseitigung gesichert ist. Alle im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind an eine Abwasserbehandlungsanlage anzuschließen. Für Streusiedlungen sind geeignete Kläranlagen zu erstellen.

Ziel 8.1-12 LEP

In allen Teilräumen des Landes ist von den Kommunen und Aufgabenträgern des öffentlichen Verkehrs die Erreichbarkeit der Zentralen Versorgungsbereiche der Grund-, Mittel- und Oberzentren von den Wohnstandorten ihres Einzugsbereiches mit dem Öffentlichen Personenverkehr in angemessener Zeit zu gewährleisten.

Bei der potentiellen Wohnbaufläche des Bebauungsplanes Nr. 173 handelt es sich um eine Fläche, für die keine neuen Erschließungsstraßen geschaffen werden müssen. Die Planungen sind an das vorhandene Kanalnetz angepasst und auch der Anschluss an das örtliche Nahwärmenetz ist möglich. Zudem kann aus Kap. 2 der Begründung entnommen werden, dass die Grundversorgung in Wallen sichergestellt ist.

Der Ortsteil Wallen wird durch die Buslinie C4 an das örtliche Mittelzentrum Meschede angebunden. Hier bestehen weitere örtliche aber auch überörtliche Verbindungen zur Verfügung sowie auch ein Anschluss an das Netz der Deutschen Bahn AG.

6. Verhältnis zur Landwirtschaft**Ziel 18 RP**

(1) In den Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen ist die Funktions- und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter auch als Grundlage für die Landwirtschaft und das Landschaftsbild zu sichern.

(2) Innerhalb der in den Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen liegenden Ortsteile sind alle Planungen und Maßnahmen zu vermeiden, die den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe gefährden.

Die Realisierung des § 13b BauGB im Außenbereich ist ohne die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen kaum möglich. So wird auch in Wallen eine landwirtschaftlich genutzte Fläche einer neuen Nutzung zugeführt. Dabei wurde darauf geachtet, dass es durch die Festsetzung einer max. Bautiefe von 35 m zu keiner unnötigen Flächeninanspruchnahme kommt. Ferner kommt es in Wallen nicht zu einer finger- oder bandartigen Ausbreitung in den Außenbereich, sondern zu einer Entwicklung hin zu einem Lückenschluss zwischen bereits erschlossenen und bebauten Bereichen.

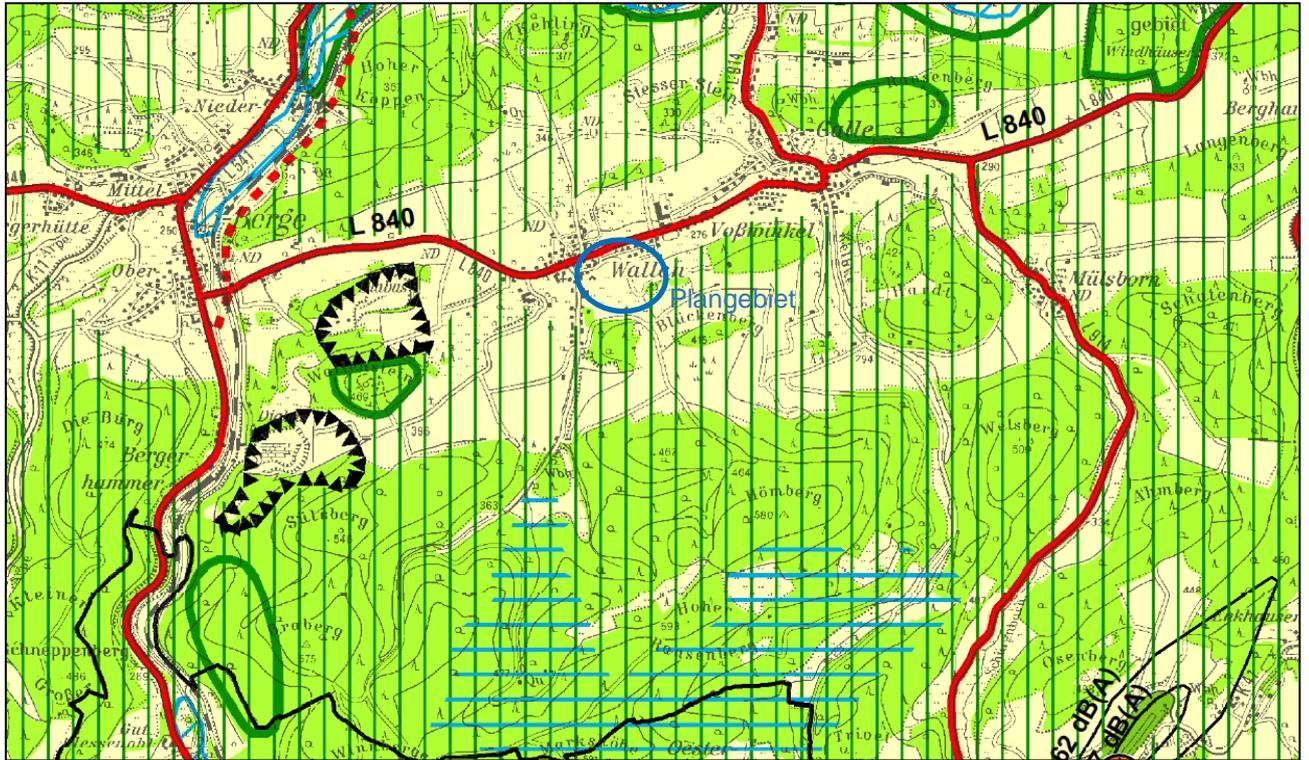


Abbildung 4: Darstellung im Regionalplan, TA Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, BR Arnsberg, 2012

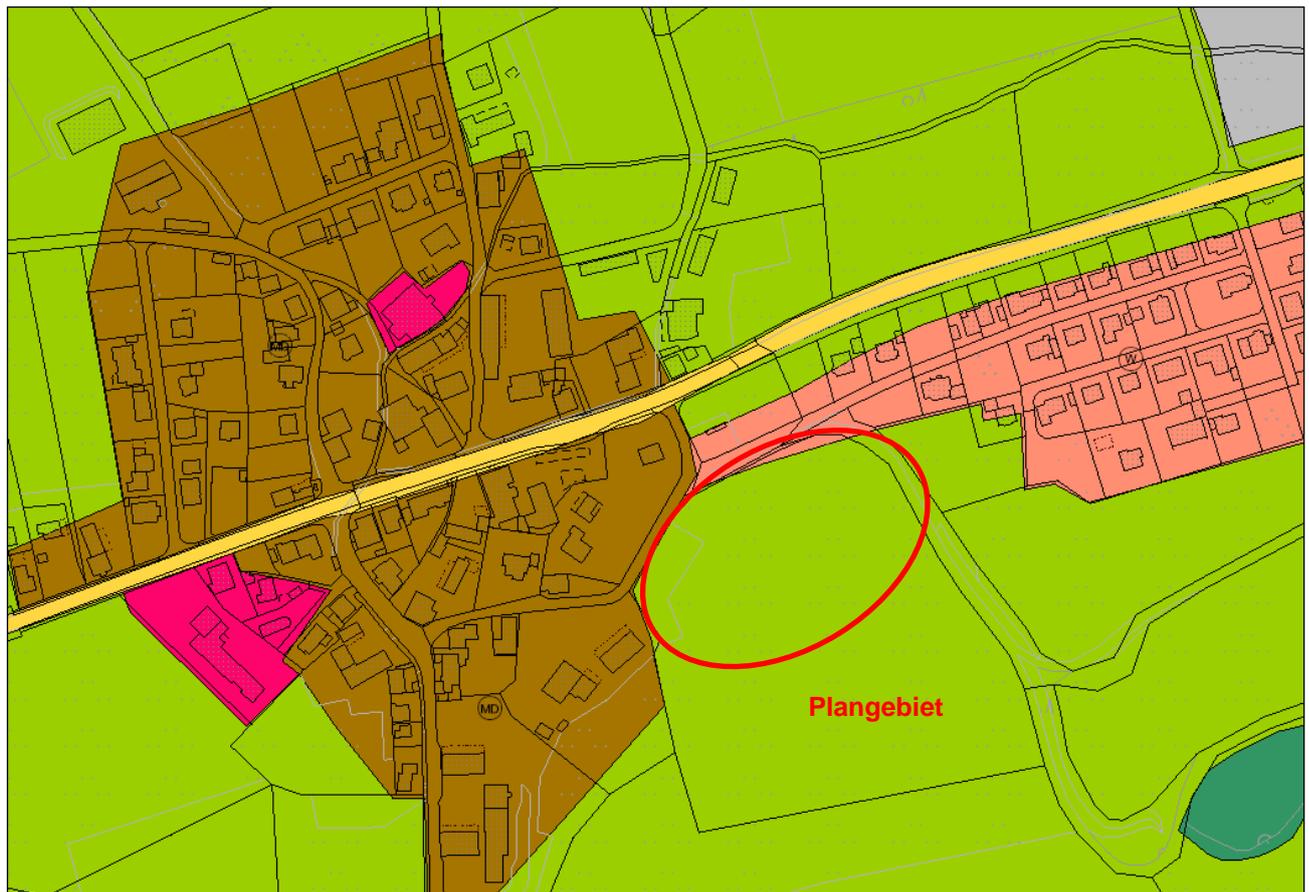


Abbildung 5: Darstellung im Flächennutzungsplan der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

6. Städtebauliches Konzept

Das der Planung zu Grunde liegende städtebauliche Konzept orientiert sich an der Erschließungssituation und der Bebauung im Umfeld. Westlich und auch östlich schließt ein vorhandener Siedlungsbereich an. Durch die geplante Bauflächen wird eine Verknüpfung zu einem dann zusammenhängenden Ortsteil positiv beeinflusst.

Das Baugebiet nutzt die bestehenden Erschließungsanlagen optimal aus, so dass auf den Neubau von öffentlichen Erschließungsanlagen verzichtet werden kann.

Das Plangebiet wird durch die nach Süden von der Landstraße 840 abzweigenden Straße Im Oth bzw. im weiteren Verlauf nach Osten durch die Straße Auf der Breiten erschlossen. Diese Straßen bilden auch die nördliche Begrenzung des Plangebietes.

Im Plangebiet soll die ortsübliche Straßenrandbebauung, ohne rückwärtige Bebauung, fortgeführt werden.

Die Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Gestaltungsvorgaben orientieren sich an der umliegenden Bebauung und an den einheitlichen Vorgaben der Stadtverwaltung .

Durch entsprechende Gestaltungsvorschriften soll eine homogene (Höhen-) Abwicklung der Gebäude erreicht werden.



Abbildung 6: Städtebauliches Konzept

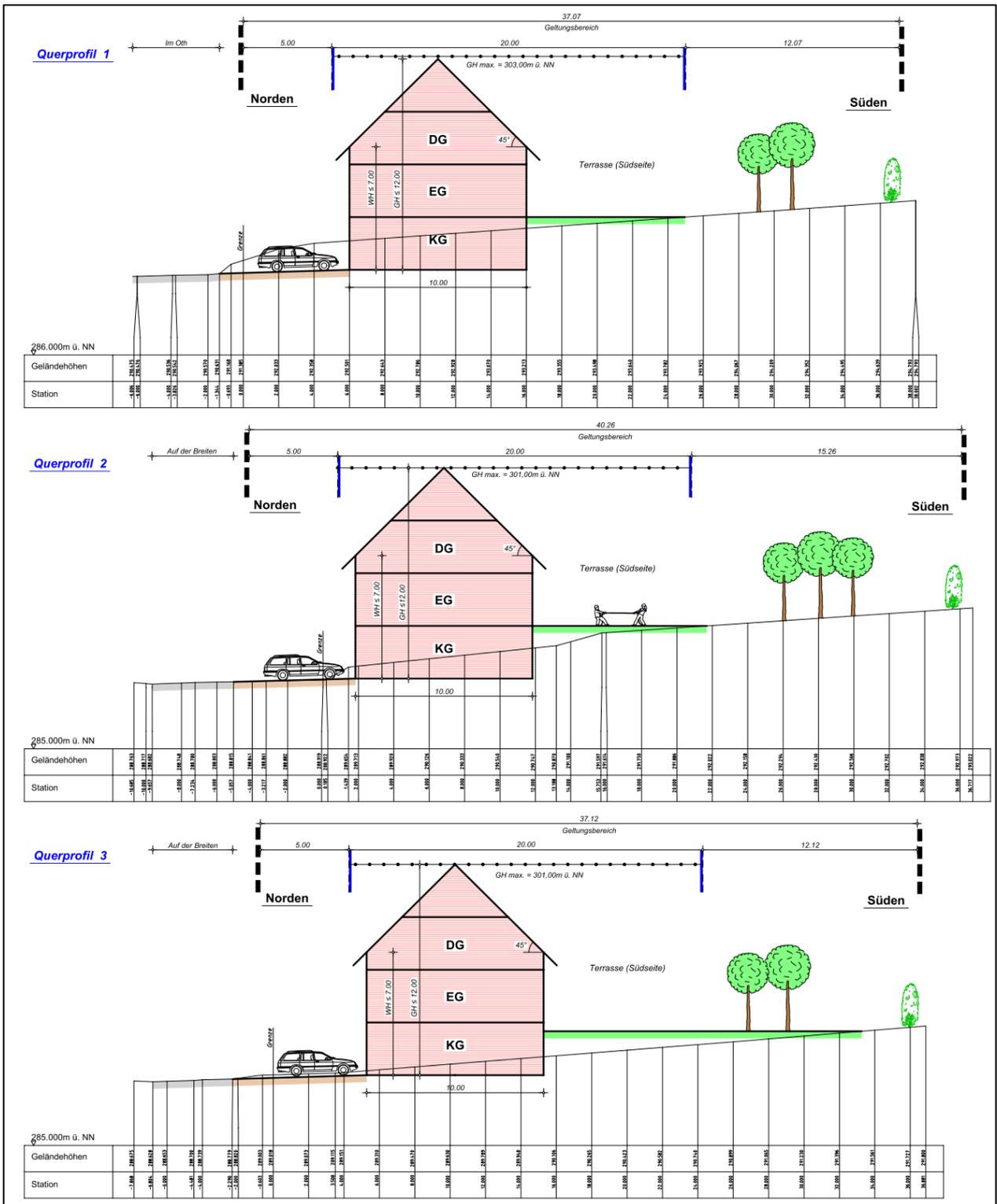


Abbildung 7: Querprofile

7. Inhalte des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die unbebauten Freiflächen südlich der Straßen Im Oth und Auf der Breiten.

7.1 Bauliche Nutzung

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO ausgewiesen, welches der Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs an Wohnbauflächen im Ortsteil Wallen dienen soll.

Im dem Wohngebiet werden neben Wohngebäuden auch Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen des Gebietes dienen, zugelassen. Ausnahmsweise können darüber hinaus Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen.

Zudem erfolgt die Klarstellung, dass zu den zulässigen Wohngebäuden auch solche gehören, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Die gewählten Nutzungsarten bzw. deren Zulässigkeiten resultieren aus der Erschließungskonzeption und der Tatsache, dass sich das Plangebiet innerhalb eines bestehenden ländlich geprägten Wohnumfeldes mit entsprechenden Schutzansprüchen befindet.

Es sind nur Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Durch diese Festsetzungen wird der ortstypischen, aufgelockerten Bauweise Rechnung getragen und eine städtebaulich in dieser Lage nicht anzustrebende zu starke Verdichtung unterbunden.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet orientieren sich an den Festsetzungen bzw. dem Erscheinungsbild in den angrenzenden Baugebieten.

Die Grundflächenzahl beträgt flächendeckend wohngebietstypisch im ländlichen Raum 0,4. Hiermit soll in Verbindung mit den Grundstücksgrößen einer zu hohen Verdichtung entgegengewirkt werden.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO wird ebenfalls wohngebietstypisch sowie bezogen auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse flächendeckend auf 0,8 festgesetzt.

Durch die weitestgehende Orientierung der v.g. Maße der baulichen Nutzung an den angrenzenden Baugebieten wird die städtebauliche Homogenität des gesamten Bereiches unterstützt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird im Plangebiet einheitlich auf Basis einer absoluten Höhenangabe in Metern bezogen auf Normalhöhennull (NHN) geregelt. Hierzu wird das Plangebiet in verschiedene Bereiche unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 Abs. 5 BauNVO differenziert. Zur Bemessung der Gebäudehöhe dient der höchste Punkt der äußeren Dachhaut. Somit sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennen, Masten und Aufbauten von der Höhenregelung ausgenommen. Die Vorschrift zur maximalen Gebäudehöhe dient gemeinsam mit den gestalterischen Vorgaben zur Drempelhöhe sowie der Dachgestaltung dazu, eine möglichst homogenen Höhenabwicklung der Bebauung zu erreichen.

Da die Grundstücksparzellierungen lediglich vorgeschlagen werden, können Gebäude innerhalb von zwei definierten Höhenbereichen liegen. In diesem Fall ist die niedrigere festgesetzte maximale NHN als Firsthöhe einzuhalten.

7.1.3 Bauweise, Überbaubare und Nicht-Überbaubare Grundstücksflächen

Für das gesamte Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Darüber hinaus sind nur zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Durch diese Festsetzungen wird der ortstypischen, aufgelockerten Bauweise im Ortsteil Rechnung getragen und eine städtebaulich in dieser Lage nicht anzustrebende zu starke Verdichtung unterbunden.

Gleichzeitig wird durch die v.g. Festsetzungen in Kombination mit den Maßen der baulichen Nutzung die Zahl von Miet- bzw. Einliegerwohnungen innerhalb des Gebietes beschränkt. Zielgruppe dieses Baugebietes sollen in erster Linie junge Familien sein, die sich den Traum vom Eigenheim realisieren. Für Personengruppen, die Mietwohnungen nachfragen, wird hier sowie an anderer Stelle im Stadtgebiet ein entsprechendes Angebot zur Verfügung gestellt.

Das Baugebiet soll sich durch seine besondere Lage und, im Hinblick auf die städtebauliche Struktur des Ortsteiles, durch einen hohen Wohnwert auszeichnen. Die Erschließungsstraße und die Zuordnung der Baugrundstücke sind so angelegt, dass ausschließlich Einfamilienhäuser das Erscheinungsbild dieses Bereichs prägen sollen.

Die Baugrenzen orientieren sich an dem Straßenverlauf der bestehenden Erschließungsanlagen, wobei die Tiefe der Baufenster individuelle Gebäudestandorte ermöglicht.

Unter Beachtung der städtebaulich angestrebten Entwicklung als Straßenrandbebauung wird versucht, den Baugrundstücken durch die Lage der Baugrenzen bzw. die Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksflächen den größtmöglichen Spielraum hinsichtlich der Wahl der Gebäudestellung einzuräumen, so dass Ruhezonen (Gärten) unter Berücksichtigung des Sonnenverlaufes angelegt werden können.

7.1.4 Örtliche Bauvorschriften / Festsetzungen zur Gestaltung

Für das Plangebiet werden eine Reihe von baugestalterische Festsetzungen getroffen, um die Homogenität innerhalb des Gebietes sowie zu den angrenzenden Baugebieten zu unterstützen.

Dachgestaltung

Um den Bauherren möglichst großen Spielraum bei der Dachgestaltung zu geben und auch moderne Dachgestaltungen zuzulassen, wird auf die Festsetzung einer bestimmten Dachform verzichtet. Lediglich Flachdächer sind aufgrund des ortsfremden Charakters nicht zulässig. Um die regionaltypische Neigung von Dächern aufzugreifen, müssen Dachflächen eine Dachneigung von mind. 20° aufweisen. Dies gilt jedoch nur für das Hauptdach, nicht für untergeordnete Gebäude/Anlagen, wie überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sowie untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten und Dachterrassen.

Nebenfirste und Dachaufbauten sollen sich deutlich unterordnen und sind mit einem Abstand von mind. 0,50 m unterhalb des Dachfirstes des Hauptdaches anzusetzen. Zulässig sind Dachaufbauten nur bei einer Dachneigung des Hauptgebäudes von 35° und über 35°. Die Summe der Dachaufbauten in ihrer Länge darf 2/3 der traufseitigen Dachlänge nicht überschreiten.

Bei Satteldächern, Pultdächern und versetzten Pultdächern gilt:

Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortsgang muss mind. 2 m betragen.

Bei Walm- und Zeltdächern gilt:

Der Abstand zwischen dem unteren Einschnitt der Wange in die Dachfläche bis zum Grat --- waagrecht gemessen --- muss mind. 1,50 m betragen.

Die vorstehenden Regelungen zu den Dachaufbauten dienen ebenfalls dem Aufgreifen der historisch gewachsenen, örtlichen Gestaltungsgrundsätze bzw. der Vermeidung optisch zu massiver Dachaufbauten im Verhältnis zur Dachfläche

Die Dacheindeckung ist nur in regionaltypischen dunkelgrauem oder schwarzem Material zulässig. Hierzu werden betreffende RAL-Farben festgelegt. Andere Farbtöne sind nicht zulässig.

Dachüberstände dürfen entsprechend der Bebauung in der Umgebung an Giebelflächen (Ortgang) max. eine Sparrenbreite; an der Traufe max. 0,70 m (waagrecht gemessen) nicht überschreiten. In Bereichen von Terrassen, Balkonen und Eingangsbereichen sowie im Bereich von Abstellräumen für Fahrräder und Geräte sind größere Dachüberstände als Wetterschutz zulässig.

Drempel sind ebenfalls zulässig.

Um die Entwicklung klimaneutraler/-verträglicher Energieerzeugungs- und Nutzungsformen zu unterstützen sind Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, Glasflächen im Dach, Dachbegrünungen sowie in das Dach hineinragende Glasflächen grundsätzlich zulässig. Dies gilt, soweit sich diese gestalterisch harmonisch in die Dachfläche einfügen. Sofern die vorgeschriebene Dachneigung einer Installation von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren aus Wirtschaftlichkeitsgründen widersprechen, kann hiervon abgewichen werden, um den Ausbau dieser Energieerzeugungsformen sicherzustellen.

Fassadengestaltung

Zur Beachtung der orts- und regionaltypischen Fassadengestaltungen sind die Wandflächen der Gebäude nur zulässig mit weißem Material oder konstruktiven Holzfachwerk (Holzbalkenwerk schwarz oder dunkelfarben, Gefache in weißem, glatten Putz oder weißem Klinker) sowie mit Holzverbretterung (holzfarben oder weiß). Zulässig sind auch holzfarbene massive Holzhäuser.

Giebel und Teilwandflächen können in schieferfarbenem Material (anthrazit) ausgeführt werden. Die Fassaden von Doppelhäusern und Hausgruppen sind gestalterisch aufeinander abzustimmen, um ein homogenes Erscheinungsbild des Gesamtgebäudes sicherzustellen. Auch hier sind RAL-Töne zur Definition von „weiß“ vorgegeben. Andere Farbtöne sind nicht zulässig.

Hinsichtlich der Gebäudegestaltung ist neben von vorstehenden Gestaltungsvorgaben als Hinweis aufgenommen, dass in jedem Einzelfall, in dem bauliche Anlagen, Gebäude, Gebäudeteile oder untergeordnete Gebäudeteile geplant werden, die eine Höhe von 30 m über gewachsenem Boden übersteigen, eine Abstimmung mit dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Infra I 3, Fontainengraben 200, 53123 Bonn durchzuführen ist. Dieser Stelle sind die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung zuzuleiten. Der Hinweis wird aufgenommen, um Konflikte mit militärischen Anlagen oder Aktivitäten (Flugverkehr, Funk etc.) auszuschließen.

7.1.5 Sonstige Festsetzungen und Darstellungen

Ein weiteres Planzeichen ist u.a. die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanung gem. § 9 Abs. 7 BauGB. Die Grenze orientiert sich an dem städtebaulich erforderlichen Bereich, um die gewünschte Verdichtung bzw. Arrondierung planungsrechtlich zu ermöglichen.

Zur Differenzierung der maximalen Gebäudehöhe nach NHN wird die Festsetzung zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (4) BauNVO gewählt.

Die Verkehrsfläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt, die Anbindung der privaten Wirtschaftsweise nur nachrichtlich zur Klarstellung aufgenommen.

Die Abgrenzung zur freien Landschaft wird als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.

7.2 Verkehrliche Erschließung

Zur Realisierung der Planung ist keine Erweiterung des öffentlichen Straßennetzes erforderlich.

7.2.1 Äußere Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die von der Landstraße 840 abzweigende, bestehende Erschließungsstraße „Im Oth“. Die Anbindung an die Landstraße ist entsprechend endausgebaut.

Von der Straße „Im Oth“ zweigt die Straße „Auf der Breiten“ nach Osten ab. Diese dient als Haupteerschließung für die östlich des Plangebietes gelegenen Wohngebäude.

Der vorstehenden Straßen sind ab dem Abzweig von der L 840 vorhandene, ausreichend ausgebaute Kommunalstraßen. Änderungen an diesen sind nicht vorzunehmen. Es handelt sich bei den genannten Straßen um leistungsfähige Erschließungsanlagen, die die zu erwartenden zusätzlichen Verkehre aufnehmen können.

Parallel zur Straße „Auf der Breiten“ verläuft ein Wirtschaftsweg, der die südlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen erschließt. Dieser wird in die Planung einbezogen bzw. überplant. Die bestehende Anbindung bleibt durch eine neu anzulegende Zufahrt nordöstlich des Plangebietes gewährleistet.

Die Anbindung an den gemeindlichen und überregionalen ÖPNV wird durch fußläufig erreichbare Bushaltestellen an der Caller Straße gewährleistet.

7.2.2 Innere Erschließung

Eine innere Erschließung ist aufgrund der geplanten Randbebauung entlang der bestehenden Straßen „Im Oth“ und „Auf der Breiten“ nicht vorgesehen.

7.3 Natur und Landschaft

Durch die Erschließung und Bebauung des Plangebietes kommt es zu einem Eingriff in Natur und Landschaft. Nach § 1 a BauGB ist in der Bauleitplanung über Festsetzungen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur Ersatzweisen Kompensation von Beeinträchtigungen, die von den vom Bauleitplan ermöglichten Eingriffen in Natur und Landschaft ausgehen, abwägend zu entscheiden.

Die Planung stellt grundsätzlich einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a BauGB dar, der entsprechend auszugleichen wäre. Für Bauleitpläne, die nach dem beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden, ist jedoch im Baugesetzbuch geregelt, dass für Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) in diesen Verfahren kein Ausgleich erforderlich ist.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereiches des seit 1994 rechtskräftigen Landschaftsplanes „Meschede“ des Hochsauerlandkreises.

Derzeit wird der Landschaftsplan „Meschede“ vom Hochsauerlandkreis neu aufgestellt, um diese an europäische Rechtsnormen anzupassen. Im Neuaufstellungsentwurf des Landschaftsplanes „Meschede“, der im September 2019 beschlossen wurde, liegt das Plangebiet ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes.

Demnach liegt das Plangebiet innerhalb des Landschaftsschutzgebietes – Typ B – 2.3.2.27 „Ortsnahe Freifläche bei Wallen“.

Die Landschaftsplanung sollte der Entwicklung der Fläche aufgrund des geringen Eingriffs entlang einer bestehenden Straße nicht entgegenstehen.

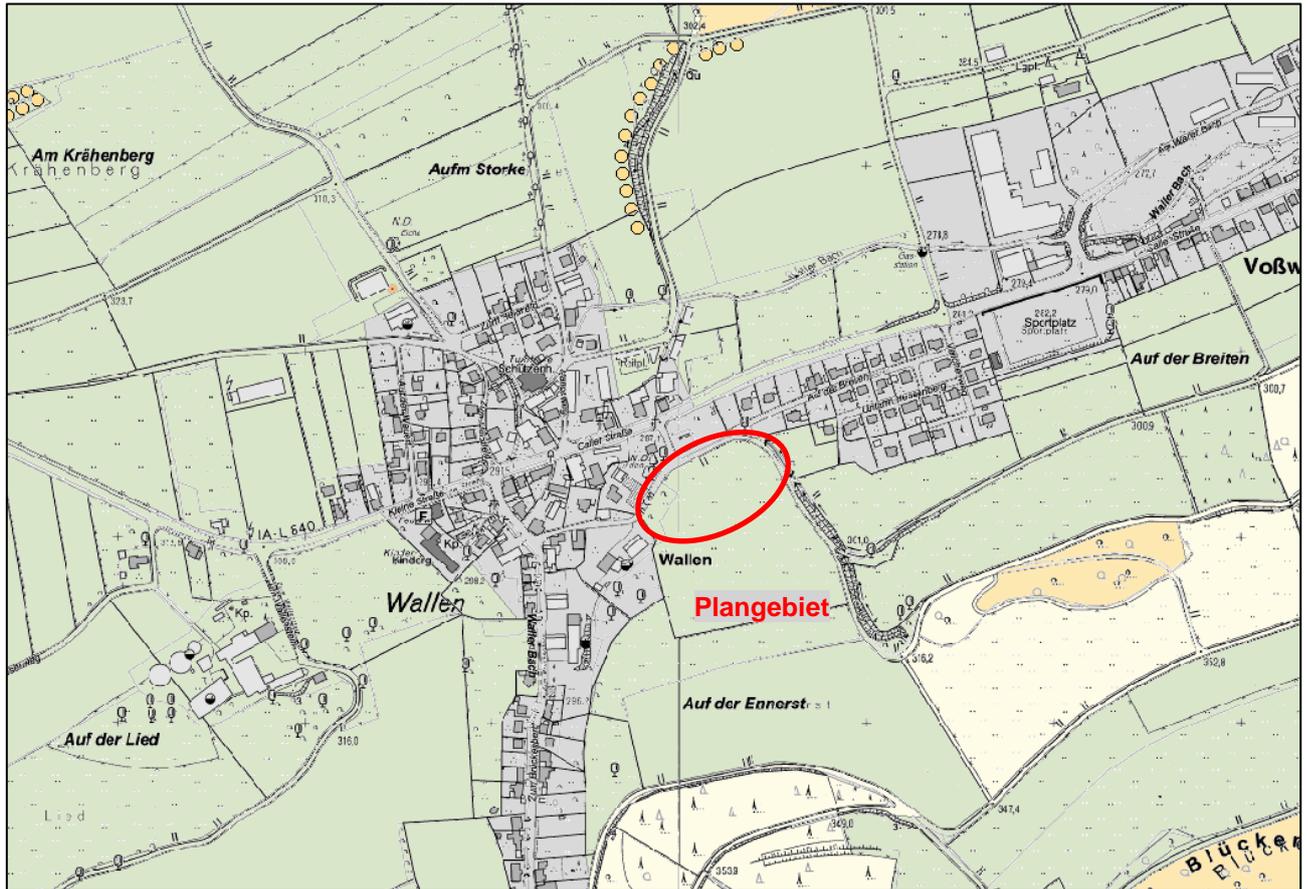


Abbildung 8: Auszug aus dem Offenlegungs-Entwurfes des Landschaftsplanes Meschede, HSK 2018

7.4 Immissionsschutz

Mit den nördlich gelegenen Allgemeinen Wohngebieten befinden sich immissionsrelevante, d.h. schützenswerte Bauflächen im Nahbereich der Planaufstellung.

Festsetzungen zum Schutz der Bevölkerung vor Immissionen und Emissionen sind im Plangebiet insofern getroffen worden, dass im Plangebiet die nach § 3 BauNVO in einem Reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten weiterhin diesem Vorbehalt unterliegen.

Es ist davon auszugehen, dass keine immissionsschutzrechtlich relevanten Auswirkungen auf das Plangebiet ausgehen, da in unmittelbarer Nähe keine Emissionen durch Gewerbe vorhanden sind. Gleiches gilt für die umliegenden Wohngebiete. Dies wird innerhalb des Bauleitplanverfahrens mit der zuständigen Immissionsschutzbehörde des HSK abgeklärt. Die nördlich verlaufende Landstraße 840 stellt eine immissionsbezogene Grundbelastung dar. Die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) werden jedoch nicht erreicht, so dass davon auszugehen ist, dass hieraus keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte resultieren.

Durch die im Umfeld gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es zu Geruchsbeeinträchtigungen kommen, die jedoch bezogen auf die angestrebte Nutzung ebenfalls im Rahmen des Hinnehmbaren liegen.

7.5 Ver- und Entsorgung

7.5.1 Kanalisation / Berücksichtigung des § 55 WHG

Gemäß den Vorschriften des § 55 Abs. 1 und 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie des § 44 Landeswassergesetz NRW LWG ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Aufgrund der örtlichen Bodenstrukturen sowie der Erkenntnisse im Bereich der umliegenden Bebauung kann auf einen Nachweis über die Möglichkeit der Umsetzung des Gesetzes über die Beseitigung von Niederschlagswasser durch ein hydrogeologisches Gutachten in diesem speziellen Fall verzichtet werden. Eine Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagswassers ist demnach nicht möglich.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im freien Gefälle über öffentliche Mischwasserkanäle, DN 300, die innerhalb der Straßen Im Oth bzw. Auf der Breiten im Bestand vorhanden sind.

Im Verlaufe des weiteren Leitungsnetzes wird das Abwasser gesammelt zur Kläranlage Wildshausen geführt, deren Betreiber der Ruhrverband ist. Die Abwasseraufbereitung erfolgt dann in der dortigen Anlage.

7.5.2 Wasser- / Löschwasserversorgung

Die erforderliche Löschwassermenge im Brandfall beträgt für den Bereich der Wohnbebauung Im Oth / Auf der Breiten 800 l/min (=96m³/2h). Hierzu sollten Löschwasserentnahmestellen alle 100m angelegt werden. Hydranten sind grundsätzlich in ausreichender Entfernung vorhanden. Im Brandfall stehen die 800 l/min aus dem bestehenden Netz zur Verfügung wenn nicht alle Hydranten im Umfeld gleichzeitig betrieben werden. Die Löschwasserversorgung ist daher grundsätzlich druck- und mengenmäßig sichergestellt.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Brauchwasser erfolgt aus dem öffentlichen Leitungsnetz. Die Medien sind von der Straße Im Oht / Auf der Breiten aus entsprechend zu erweitern.

7.5.3 Strom- / Gas- / Breitbandversorgung

Für die Strom- bzw. Gas- und Breitbandversorgung sind die bestehenden Netze ggf. entsprechend zu erweitern. Im Ortsteil wallen verläuft zudem in unmittelbarer Nähe eine Wärmenetzleitung welche zur Versorgung der neuen Gebäude dienen wird. Inwieweit hier neue Leitungen verlegt oder bestehende Kapazitäten erweitert werden müssen, wird im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem zuständigen Unternehmen abgestimmt.

7.5.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird von der Fa. Lobbe Entsorgung, Arnsberg durchgeführt.

Die für das Plangebiet zuständige Abfallbeseitigungsanlage ist die zentrale Mülldeponie in Frielinghausen, deren Betreiber der Hochsauerlandkreis ist.

Innerhalb des Plangebietes werden neben der grauen Restmülltonne eine Biotonne, eine blaue Tonne für Papier und Pappe und eine gelbe Tonne des Dualen Systems für Kunststoff- und Metallabfälle (DSD) ausgeliefert.

7.5.5 Boden- und Bauschuttentsorgung

Anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist vorrangig in einem genehmigten Vorhaben zu verwerten. Unbelasteter Bauschutt ist sortenrein und frei von Fremdanteilen wie Bau- oder Abbruchholz, Kunststoffen, Baustellenabfällen, etc. zu erfassen und ebenfalls vorrangig einer genehmigten Verwertungsmaßnahme zuzuführen.

Anfallender, unbelasteter Bodenaushub und Bauschutt, der nicht verwertet werden kann, unterliegt dem Anschluss- und Benutzungszwang und ist auf einer dafür zugelassenen Boden- und Bauschuttdeponie im HSK zu entsorgen. Der Anteil an Fremdstoffen darf auf den Deponien, auf denen der Abfall zugelassen ist, 5 Volumen-% pro Anlieferung nicht überschreiten.

Für die Boden- und Bauschuttentsorgung stehen die zentrale Restmülldeponie Frielinghausen, die Deponie Mittelberge (nur Bodenschutt) sowie die Deponie In der Stesse, Calle zur Verfügung. Weitere Informationen können bei der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des HSK (Tel.: 0291/94-1648 oder 0291/94-1608) vor Beginn der Baumaßnahmen erfragt werden.

Bei den Bauarbeiten vorgefundener belasteter Bodenaushub und Bauschutt ist getrennt von sauberem Material in flüssigkeitsdichten, abgedeckten Containern zu lagern. Die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist unverzüglich bei Feststellung der Verunreinigung zu benachrichtigen.

Eine Entsorgung des belasteten Bodenaushubs und Bauschutts darf erst nach der Erstellung von Deklarationsanalysen sowie der Beachtung der Nachweisverordnung erfolgen. Die Analyseparameter sind mit den Betreibern möglicher Entsorgungsanlagen im Vorfeld abzustimmen.

7.6 Belange des Denkmalschutzes

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Archäologisch strukturierte und großräumige Bodendenkmäler, wie Siedlungsplätze und Friedhöfe werden nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und naturgeschichtliche Bodenfunde, wie z.B. Mauern, alte Gräben oder Einzelfunde wie z.B. Scherben, Werkzeuge, Haushaltsgeräte, Schmuck, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, oder auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist unverzüglich der Kreis- und Hochschulstadt Meschede, Untere Denkmalbehörde, Sophienweg 3, 59872 Meschede (Tel.: 0291/205-275) und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL – Archäologie für Westfalen, In der Wüste 4, 57462 Olpe (Tel.: 02761/9375-0) anzuzeigen.

Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der LWL – Archäologie für Westfalen ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

7.7 Altlasten / Altstandorte / Kampfmittel und Bergbau

Belastete Bereiche (Altlastenflächen/Altstandorte) oder möglicherweise belastete Bereiche (Altlastenverdachtsflächen/Kampfmittelverdachtsflächen) sind innerhalb des Plangebietes nach heutigem Kenntnisstand nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

Nähere Informationen zu möglichen Altlastenverdachtsflächen bzw. Kennzeichnungen liegen nicht vor und sind im Verlauf des weiteren Verfahrens vom Hochsauerlandkreis, FD 34 -Abfallwirtschaft, Bodenschutz- zu erfragen.

Nördlich angrenzend befindet sich im Altlastenkataster des Hochsauerlandkreises eine Altablagerung mit Nummer 194615-2870. Hierzu liegen beim Hochsauerlandkreis möglicherweise nähere Informationen vor. Negative Auswirkungen sind jedoch aufgrund der bereits bestehenden Wohnnutzungen im Umfeld nicht zu erwarten.

Inwieweit das Plangebiet über inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern oder auf Kohlenwasserstoffe

erteilten Erlaubnisfeldern liegt, ist im Laufe des Bauleitplanverfahrens mit den zuständigen Fachstellen zu klären.

Sollten im Zuge der Umsetzung der Planung Hinweise auf bergbauliche Tätigkeiten (z.B. Hohlräume oder Verbruchzonen, ein Einstürzen oder Absenken der Tagesoberfläche etc.) erkennbar werden, sollte dringend ein Sachverständiger eingeschaltet werden.

8. Umweltbelange

Ein Umweltbericht ist aufgrund des gewählten Verfahrens nicht erforderlich.

Wie bereits ausführlich dargestellt, soll die Erschließung eines Wohngebietes mit der Planung abgesichert werden. Es handelt sich um eine bedarfsgerechte und maßstäbliche Ausweisung von Wohnbauflächen unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange und insbesondere des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden.

Die artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) wurde durch den Dipl.-Ing. und Landschaftsplaner Raimund Bühner durchgeführt. Diese kommt zum Ergebnis:

Insgesamt ist das Planungsvorhaben artenschutzrechtlich unbedenklich bzw. zulässig; da der Erhalt der vorhandenen einzelnen Obstbäume höchst unwahrscheinlich ist, wird empfohlen, die Entfernung außerhalb der Brutzeit von Vögeln (also im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar) vorzunehmen. Es wird angeregt, im Rahmen des Bebauungsplanes darauf hinzuwirken, dass zur harmonischen Eingrünung im hinteren Bereich der künftigen Grundstücksflächen (mit Übergang zur "freien Landschaft") Landschaftspflegemaßnahmen festgesetzt werden. Hierbei bietet sich insbesondere die Anpflanzung regionaltypischer Hochstamm-Obstbäume an.

Der Hinweis wird im Bebauungsplan entsprechend durch einen fünf Meter breiten Grünstreifen aufgenommen und festgesetzt. In diesem Streifen besteht die Möglichkeit durch eine flache Muldenausbildung das eventuell aus den südöstlichen Flächen zulaufenden Oberflächenwasser abzufangen.

9. Durchgeführte Beteiligungsverfahren und Veränderung der Planinhalte/der Begründung

Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Am 12.12.2019 hat der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 173 „Wohnbebauung Im Oth / Auf der Breiten“ gefasst und den Bürgermeister beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und dieses Verfahrensschrittes erfolgte im Amtsblatt Nr. 12 vom 18.12.2019.

Der Auslegungszeitraum fand zwischen dem 04.03.2020 bis zum 03.04.2020 statt. Mit Schreiben vom 28.02.2020 informierte die Kreis- und Hochschulstadt Meschede die Eigentümerschaften im Geltungsbereich der Bauleitplanung und der angrenzenden Grundstücke über den Auslegungszeitraum und bat um Abgabe einer Stellungnahme. Mit diesem Schreiben wurden die Eigentümerschaften zusätzlich zu einer Bürgerinformationsveranstaltung eingeladen. Diese fand am 12.03.2020 um 19 Uhr in Wenks Stube, Hallohweg 2, 59872 Meschede-Wallen, statt. Ferner wurden mit Schreiben der Kreis- und Hochschulstadt Meschede vom 28.02.2020 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend informiert und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Die Anfrage zur landesplanerischen Anpassung gem. § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 34 LPIG erfolgte mit Schreiben vom 17.12.2019. Die Bezirksregierung äußerte mit Schreiben vom 26.02.2020 landesplanerische Bedenken gem. § 34 Abs. 1 LPIG gegenüber der obenstehenden Bauleitplanung. Aus ihrer Sicht sei darzulegen, warum die vorhandenen Potentiale an Wohnbauflächen im Ortsteil sich für die angestrebte Entwicklung nicht eignen. Zusätzlich ist eine Auseinandersetzung mit der gesamtstädtisch angestrebten Siedlungsentwicklung sowie der Rückführung nicht mehr für Siedlungszwecke benötigter Flächen notwendig.

Zur Auseinandersetzung mit der Stellungnahme wurde die Begründung mit dem Beschluss zur Offenlage im Kapitel 5 entsprechend ergänzt.

Von den fünf während des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen enthielten zwei Schreiben Anregungen oder Hinweise. Zur Weiterführung der Verfahren wurde über die vorgetragenen Anregungen und Hinweise beraten und beschließen.

Die Anregung, dass sich auf der Höhe der neuen Anbindung zwischen Wirtschaftsweg und der Straße „Auf der Breiten“ eine Zisterne mit Kanaldeckel befinden soll, wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Demnach verläuft unterhalb des Wirtschaftsweges der TG Calle ein Kanal und auf der Höhe der geplanten neuen Einmündung befindet sich ein Kanaldeckel, jedoch keine Zisterne.

Zu der Anregung, dass zwischen der Leitung des Nahwärmenetzes der Bio-Energiedorf Wallen eG und dem Grundstücksrand ein Abstand von 1,50m liegen muss, wurde festgestellt, dass dieser Abstand gewährleistet ist. Er wurde in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Zudem wurden unter Kap. 7.5.2 zur Offenlage die Angaben zur Löschwassermenge konkretisiert.

Offenlagebeschluss gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Am 25.06.2020 hat der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen beraten und beschlossen (s.o.). Zudem wurde der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst.

Der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung und die Terminierung des Auslegungszeitraumes erfolgte im Amtsblatt Nr. 15 der Kreis- und Hochschulstadt Meschede. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 10.07.2020 bis einschl. 10.08.2020. Mit Schreiben vom 07.07.2020 benachrichtigte die Kreis- und Hochschulstadt Meschede die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die öffentlichen Auslegung und bat um Angabe einer Stellungnahme. Die Eigentümerschaften im Plangebiet und der angrenzenden Grundstücke wurden mit Schreiben vom 07.07.2020 ebenfalls benachrichtigt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Von den sechs während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen enthielt ein Schreiben Anregungen und Hinweise. Diese hatten keine Auswirkungen auf den Inhalt der Planzeichnung oder der Begründung.

Die Abfrage zur landesplanerischen Anpassung gem. § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 5 LPlG NRW erfolgte mit Schreiben vom 25.06.2020. Die Bezirksregierung antwortete mit Schreiben vom 09.07.2020 und äußerte keine landesplanerischen Bedenken gem. § 34 Abs. 5 LPlG NRW gegenüber der obenstehenden Bauleitplanung. Die Kapitel 1 und 5 der Begründung wurden zum Satzungsbeschluss nochmals bezüglich einer Klarstellung zum Anschluss der Planung an die im Zusammenhang bebaute Ortslage ergänzt.

Zudem wurde in die Begründung das Kapitel 9 aufgenommen, um den Verfahrensverlauf und die Änderungen der Planinhalte/der Begründung während des Verfahrens zu dokumentieren.



10. Durchführung, Kosten und Zeitplan

Die Umsetzung der Planung erfordert die im Folgenden genannten notwendigen Maßnahmen:

- Baufeldfreimachung
- Neuanbindung des Wirtschaftsweges
- Vermarktung der Wohnbauflächen

Die Vermarktung der Maßnahme erfolgt privat.

Die Planung und Umsetzung des Bebauungsplanes wird über einen Erschließungsvertrag geregelt. Demnach soll die Umsetzung unmittelbar nach Rechtskraft des Planes erfolgen.

Grundsätzlich ist vorgesehen, die Planung im Jahr 2020 durchzuführen und mit der Umsetzung im selben Jahr zu beginnen.

59846 Sundern, den

59872 Meschede, den

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Der Aufsteller

Klaus Wahle
Fachbereichsleiter