

Bebauungsplan Nr. 172 „Langeloh-West“

– Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB –

1. Zielsetzung der Planung

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

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung stellt der Bebauungsplan Nr. 172 „Langeloh-West“ die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung eines Wohngebietes mit öffentlichen Verkehrsflächen, Grünflächen sowie Flächen für die Niederschlagswasserentsorgung (neues Regenrückhaltebecken).

2. Zielsetzung und Planinhalt

Das Plangebiet war vor der Aufstellung des Bebauungsplans weitestgehend dem planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzurechnen. Baurecht für die Realisierung von Wohngebäuden lag somit nicht vor. Bei den Flächen westlich des bestehenden Langelohwegs handelte es sich faktisch um landwirtschaftliche Nutzflächen, die nun als Wohngebiet entwickelt werden sollen.

Neben der Schaffung von Wohnbauland liefert die Planung außerdem die planungsrechtliche Grundlage zum Ausbau und zur teilweisen Verschiebung des bestehenden Langelohwegs. Ebenso werden Übergangsbereiche zur östlichen Wohnbebauung (Vorgärten, Grundstückszufahrten) durch die Planung korrekt und entsprechend des Ist-Zustandes festgesetzt. Die Bereiche waren früher teilweise als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt und befanden sich dementsprechend im Eigentum der Stadt Meschede.

Neben der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 172 „Langeloh-West“ wurde auch der Flächennutzungsplan der Stadt Meschede in dem Plangebiet geändert, um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen. Im Alt-Flächennutzungsplan waren die Flächen des Geltungsbereichs teilweise als Wohnbaufläche, als Straßenverkehrsfläche, als Grünfläche sowie als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für den Großteil des Planungsraumes war die Darstellung von Grünflächen sowie von Flächen für die Landwirtschaft relevant. Da die Darstellungen des Flächennutzungsplans der geplanten Wohnbauentwicklung entgegenstanden, wurde der wirksame Flächennutzungsplan geändert. Dies erfolgte weitestgehend im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 172 „Langeloh-West“.

Der Bebauungsplan sieht nunmehr folgende wesentliche Festsetzungen vor:

- Art der baulichen Nutzung: Reines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung:
 - Grundflächenzahl von 0,4 zur Regelung der baulichen Dichte
 - Maximal zulässige Gebäudehöhen in Bezug zur Straße: 9,20m
 - Minimale und maximale Oberkante des Erdgeschosses in Bezug zur Straße: 0,5m – 1,2m
- Position und Verteilung von Wohngebäuden über Baufenster (überbaubare Grundstücksflächen)
- Bauformen: Einzel- und Doppelhäuser
- Maximal 2 Wohneinheiten zulässig
- öffentliche Grünfläche mit unterschiedlicher Funktion/ Ausgestaltung
- öffentliche Straßenverkehrsflächen

- Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
- Baugestalterische Vorgaben zu z.B. Dachformen, Dacheindeckungen, Dachaufbauten, Fassaden, Einfriedungen

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Eine vertiefende Auseinandersetzung mit wesentlichen Umweltbelangen erfolgte vorrangig auf Ebene des Bebauungsplans und nicht im Rahmen der 82. FNP-Änderung. Es seien hier folgende Belange genannt, die im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt wurden (Arten der Berücksichtigung eingerückt wiedergegeben):

- Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche
 - > Durchführung einer Eingriffsbilanzierung und Formulierung von Ausgleichsmaßnahmen; Rücknahme von wohnbaulichem Bauerwartungsland im Zuge der 81. FNP-Änderung in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet
- Landschaftsbild
 - > Festsetzung von Grünkorridoren und Höhenbeschränkung der Bebauung
- Belange des Artenschutzes
 - > Durchführung einer Artenschutzprüfung Stufe I; Formulierung von Vermeidungsmaßnahmen (Berücksichtigung von Brutzeiten, Beschränkung von Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen)
- Stadtklimatologie (Kaltluftversorgung)
 - > Festsetzung von Grünkorridoren und Unterbrechung der Baufenster zur Schaffung von Bebauungslücken
- Klimaschutz (Verschattung in Bezug auf PV-Anlagen)
 - > Erstellung einer Verschattungsstudie und Reduzierung der Gebäudehöhen
- Entwässerung und Starkregenvorsorge
 - > Festsetzung der Grünfläche G2 als Fläche für die Regelung des Niederschlagswasserabflusses bei Starkregenereignissen
 - > Festsetzung eines Regenrückhaltebeckens
- Verkehrsbelastungen
 - > Vermeidung von Durchfahrtverkehr durch Schließung der Einmündung Langelohweg/Berghauser Weg
 - > Nachweis einer leistungsfähigen Verkehrsführung im Rahmen einer gutachterlichen Verkehrsuntersuchung

Ein Umweltbericht wurde durch das Büro Mestermann (Warstein) erstellt, der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet hat. Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans eine erhebliche Beeinträchtigung der untersuchten Schutzgüter nicht zu erwarten ist.

Dennoch ist mit einer Betroffenheit der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Flächen und Boden sowie Wasser zu rechnen. Im Umweltbericht werden daher die notwendigen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen genannt (Seite 60-61).

Es ist somit keine erhebliche Betroffenheit der Umweltschutzgüter zu erkennen, die nicht durch geeignete Maßnahmen vermieden oder vermindert bzw. ausgeglichen werden können.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Nachfolgend werden die Ergebnisse differenziert nach den jeweiligen Beteiligungsfristen aufgeführt:

a. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

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

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

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

Berücksichtigung der Stellungnahmen im B-Plan Entwurf nach der frühzeitigen Beteiligung:

- Art der baulichen Nutzung -

Die Baugrundstücke wurden entgegen dem Vorentwurf als Reines Wohngebiet anstatt als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung folgte damit der primären Zielsetzung zur Schaffung von Wohnbaugrundstücken. Mit dieser Änderung wurde dem Wunsch zahlreicher Einwender aus der frühzeitigen Beteiligung entsprochen.

Es wurde darauf hingewiesen, dass an Reine Wohngebiete beispielsweise höhere Anforderungen in Bezug auf den Immissionsschutz gestellt werden. Dies erstreckt sich beispielsweise auch auf Geräuschimmissionen durch Luftwärmepumpen, denen jedoch durch baulich/ technische Vorkehrungen sowie den Aufstellstandort entgegnet werden kann.

- Maß der baulichen Nutzung -

Die Zulässigkeit von maximal II Vollgeschossen wurde analog zum Vorentwurf beibehalten, um ausreichend Wohn-/Nutzfläche auch ohne die Realisierung von Kellergeschossen zu ermöglichen. Es handelt sich dabei um die maximal zulässige Geschossigkeit – der Bau von lediglich einem Vollgeschoss ist ebenfalls möglich.

In Bezug auf die zulässige Gebäudehöhe wurde folgende Systematik gewählt:

Maximal zulässige Gebäudehöhe

= 9,20m ü. OK Straße (im Vorentwurf 10,20m ü. OK Straße)

Zulässige Mindesthöhe der Oberkante des Fertigfußbodens im EG

= 0,50m ü. OK Straße (im Vorentwurf nicht enthalten)

Zulässige Maximalhöhe der Oberkante des Fertigfußbodens im EG

= 1,20m ü. OK Straße (im Vorentwurf nicht enthalten)

- Bauweise, Hausformen und überbaubare Grundstücksflächen -

Gegenüber dem Vorentwurf wurden auf den Baugrundstücken zwischen dem Berghauser Weg und dem südlichen Grünzug G2 nur Einzelhäuser zugelassen, was der faktisch vorhandenen Bebauungsstruktur auf der gegenüberliegenden Straßenseite entspricht. Der Vorentwurf ließ in diesem Abschnitt noch Einzel- und Doppelhäuser zu – punktuell sollten nur Doppelhäuser zugelassen werden können.

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

Die rechtskräftigen Alt-Bebauungspläne setzen für die gesamte Bestandsbebauung am Langelohweg bereits heute Einzel- und Doppelhäuser fest.

Die überbaubaren Grundstücksflächen haben sich im südlichen Teilabschnitt zwischen Grünzug G2 und dem Schröersweg gegenüber dem Vorentwurf leicht geändert. Die Lücken zwischen den Baufenstern haben sich etwas verschoben bzw. es ist eine weitere Unterbrechung hinzugetreten. Es handelte sich um eine Maßnahme, um die Ausnutzung des Baufeldes in Bezug auf die maximale Anzahl der Grundstücke zu steuern. Marginale Anpassungen des Baufensters haben sich auch am nördlichen Grundstück gegenüber dem Berghauser Weg ergeben.

Ebenso wurde eine maximale Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassenüberdachungen von 2m neu festgesetzt um den Bauherren bei diesen baulichen Anlagen ein gewisses Maß an Flexibilität einzuräumen und bauaufsichtlichen Problemstellungen frühzeitig zu begegnen.

Die bisher vorgesehene Nicht-Zulässigkeit von Garagen und umseitig geschlossenen Stellplatzüberdachungen auf allen nicht-überbaubaren Grundstücksflächen wurde nun auf den 5m breiten Streifen, der zum Langelohweg und den öffentlichen Grünflächen G1 und G2 orientiert ist, eingeschränkt, um ein unmittelbares Heranrücken von (seitl.) Garagenwänden an die Grenze des Langelohwegs zu vermeiden. Die Notwendigkeit einer Ausweitung dieser Regelung auf alle nicht-überbaubaren Grundstücksflächen wird nicht mehr erkannt, so dass im Einzelfall auch Garagen in den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen realisiert werden können.

- Verkehrsflächen -

Der Verlauf des Schröersweg soll im Zuge der Bebauung des 1. Bauabschnitts unverändert beibehalten bleibt und wurde als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Soweit jedoch zukünftig die Realisierung eines 2. Bauabschnitts zum Tragen kommen sollte, würde dieser über eine neue Erschließungsstraße nördlich des Schröersweg angebunden, da hier die Geländeneigung geeigneter ist. Ebenso würde über die neue Straße auch der weitere Verlauf des Schröersweg bzw. der Schröershof erschlossen. Der heutige Verlauf des Schröersweg würde dann als nicht-überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt und einem Baugrundstück zugeschlagen (Gartenfläche). Diese Regelung wurde über eine bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB getroffen. Es wurde somit gewährleistet, dass eine Erschließung des Schröershof zu jedem Zeitpunkt sichergestellt ist, entweder über den alten oder neuen Straßenverlauf. Die be-

dingte Festsetzung vermeidet somit eine Änderung des Bebauungsplans, wenn es zur Entwicklung einer 2. Bauzeile kommen sollte.

- Ver- und Entsorgungsanlagen -

Eine erforderliche Ortsnetzstation der Westnetz GmbH wurde im nördlichen Grünzug erstmalig festgesetzt. Der Standort befindet sich vom Straßenverlauf leicht abgesetzt und kann über einen Weg innerhalb des Grünzugs erreicht werden.

Der Standort des Regenrückhaltebeckens wurde von der ursprünglichen Position auf der Parzelle des Schröersweg nach Süden verschoben. Insbesondere aufgrund einer Trinkwasserhauptversorgungsleitung mit geringmächtiger Überdeckung in der Parzelle des Schröersweg, kann das RRB nicht am ursprünglich vorgesehenen Standort platziert werden.

- Grünflächen und Pflanzbindungen -

Die festgesetzten Grünflächen wurden in Bezug auf deren Umfang und Position unverändert beibehalten. Ergänzende Festsetzungen zur Ausgestaltung und Bepflanzung wurden hinzugefügt. Der nördliche Grünzug G1 soll als Extensivfläche mit Obstbäumen und Wieseneinsaat ausgestaltet werden. Über den Grünzug sollen außerdem die Ortsnetzstation und der Funkmast zugänglich gemacht werden.

Der Bereich des südlichen Grünzugs G2 dient – wie heute bereits auch schon – der Abführung von Niederschlagswasser von den angrenzenden Feldern. Eine ergänzende Vorsorgefestsetzung in Bezug auf Starkregenereignisse wurde daher aufgenommen. Perspektivisch kann der Grünzug zur fußläufigen Erschließung von Spielplatzflächen in Frage kommen, die im Rahmen eines zukünftigen Bauabschnitts in zweiter Reihe zum Tragen kommen können. Eine punktuelle Installation von Spielgeräten innerhalb der Grünfläche G2 wäre jedoch bereits heute zulässig.

Die öffentliche Grünfläche G3 am geplanten Parkplatz am Berghauser Weg dient als Puffer zwischen den Baugrundstücken und dem geschützten Landschaftsbestandteil „Birkenalle Laer“. Auf der Grünfläche sind heimische Landschaftsgehölze zu pflanzen.

b. Öffentliche Auslegung

Der angepasste Entwurf des Bebauungsplans wurde im Zuge der öffentlichen Auslegung vom 26.06.2024 bis zum 25.07.2024 öffentlich ausgelegt. Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden 13 Stellungnahmen abgegeben. Davon entfielen 6 Stellungnahmen auf Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie 7 Stellungnahmen auf private Einwender.

Berücksichtigung der Stellungnahmen im B-Plan Entwurf nach der öffentlichen Auslegung:

- Baufenster -

Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen in Teilabschnitten des Bebauungsplans

- Bepflanzungsmaßnahmen -

Anpassung der Baumstandorte am Langelohweg (Straßenbäume)

- Öffentliche Verkehrsflächen -

Ergänzung der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Durchfahrtsbeschränkung“ um eine ausnahmsweise Durchfahrtsmöglichkeit für den landwirtschaftlichen Verkehr

- Ökologie -

Anpassung der Zuordnungsfestsetzung für die Entnahme von Ökopunkten auf Basis der geänderten Eingriffsbilanzierung – Korrektur des auszugleichenden ökol. Defizits

c. Erneute Öffentliche Auslegung

Aufgrund der vorgenannten Anpassungen des Bebauungsplans, wurde vom 29.07.2024 bis zum 12.08.2024 einschließlich eine erneute Veröffentlichung der Planung im Internet gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Auf einen Beschluss des Rates der Kreis- und Hochschulstadt Meschede zum angepassten Entwurf wurde verzichtet, da die Änderungen keine signifikant abweichende Plankonzeption zur Folge hatten und weil daraus eine deutliche Verzögerung des gesamten Verfahrensablaufs resultiert hätte. Im Zuge der erneuten Veröffentlichung der Planung im Internet wurden 7 Stellungnahmen abgegeben. Davon entfiel 1 Stellungnahme auf Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie 6 Stellungnahmen auf private Einwander.

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

5. Begründung für die gewählte Planvariante

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

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

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

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

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

Stephan Rach
(gez.)