

## Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 168 "Unterm Hasenfeld"

### I. Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der o. g. Bauleitplanung berücksichtigt wurden

#### Zu den Umweltbelangen

##### 1. Zur Erhöhung der PKW - Verkehrsströme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 168 "Unterm Hasenfeld" sieht Inhalte vor, die zu einer Erhöhung der PKW - Verkehrsströme im vorgelagerten Abschnitt der Straße „Unterm Hasenfeld“ führen und zu zusätzlichen Schall-Emissionen gegenüber den Verhältnissen im Staus-Quo führen.

Eine Berechnung, die in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 168 unter Kap. 6.7 „Verkehrsflächen“ niedergelegt ist, ergibt folgendes:

a.

Die zusätzliche Kfz-Verkehrsmenge, die von zusätzlichen Gebäuden in dem neuen Wohngebiet ausgelöst werden wird, wird nicht zu einer Überlastung der Straße „Unterm Hasenfeld“ führen, da die Verkehrsbelastung in der vorgelagerten Straße „Unterm Hasenfeld“ nur geringfügig erhöht werden wird.

b.

Der schalltechnische Orientierungswert gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 für den Tagzeitraum von 55 dB(A) für ein Allgemeines Wohngebiet wird weit unterschritten und damit eingehalten.

##### 2. Zu luftfremden Stoffen

Zusätzliche Bauvorhaben in einem Allgemeinen Wohngebiet führen zwar zu zusätzlichen Emissionen durch luftfremde Stoffe aus dem Betrieb von Öl- und Gas- Gebäudeheizungen und anderen Beheizungsarten, dieses aber nicht in unzumutbaren zusätzlichen Belastungen, da Öl- und Gasheizungen und andere Beheizungsarten zyklischen Überwachungen und Prüfmessungen unterliegen und gem. Energieeinsparverordnung (EnEV) nur in geringem Umfang noch zulässig sind.

##### 3. Zur Entwässerung

Über ein neu herzustellendes Trenn-Kanalisationssystem werden die zusätzlichen Abwasserkontingente schadfrei abgeführt.

##### 4. Zum Landschaftsbild

Um das neue Wohngebiet in die Landschaft einzubinden, wird im Süden und Osten eine Randhecke gepflanzt. Aus den festgesetzten maximal zulässigen Gebäudeoberkanten werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes nicht erwachsen.

##### 5. Zu Natura-2000-Gebieten

Es befinden sich keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete im Geltungsbereich oder in der planungsrelevanten Umgebung.

##### 6. Zum Ergebnis der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung, die in der Form eines gesonderten Umweltberichtes als Teil der Begründung vorliegt, ergab keine erheblichen, negativ zu bewertenden Auswirkungen auf die Umwelt, welche Veranlassung geben, von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 168 "Unterm Hasenfeld" Abstand zu nehmen.

##### 7. Zum Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

Unter der Kategorie „Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) trifft der Bebauungsplan Nr. 168 Vorschriften aufgrund artenschutzrechtlicher Erfordernisse (Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen) wie folgt:

„Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraumes ist durch eine Baubegleitung durch einen Artenschutzgutachter sicherzustellen, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind. Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf die vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche zu beschränken.“

Folge ist, dass eine Verletzung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 4 des BNatSchG ausgeschlossen ist.

#### 8. Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan Nr. 168 setzt Ausgleichsmaßnahmen sowohl innerhalb des Geltungsbereiches als auch außerhalb des Geltungsbereiches fest und ordnet diese Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffsgrundstücken, geordnet nach Eigentumsverhältnissen, zu. Im Einzelnen:

##### Innerhalb des Geltungsbereiches

Der Bebauungsplan Nr. 168 beinhaltet eine Festsetzung, wonach die Eingriffe in Natur und Landschaft zu einem Teil durch die Pflanzung einer Randhecke im Süden und Osten des Grundstückes Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 9, Flurstücke 545 und 1026 auszugleichen sind.

##### Außerhalb des Geltungsbereiches auf externen Flächen

Das Ausgleichsdefizit von insgesamt 43.520 Biotoppunkten wird durch landschaftspflegerische Aufwertungsmaßnahmen im Stadtwald, gelegen im Naturschutzgebiet Hamorsbruch, zu 100 % ausgeglichen. Ziel der Maßnahmen ist die Entwicklung naturnaher, standortgerechter Bruch- / Moorwälder auf bislang mit Nadelholz fehlbestockten Standorten im NSG Harmorsbruch.

#### Eingeflossene Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1.

Die Straße „Unterm Hasenfeld“ ist bis zu der Einmündung dieser Straße in die Hardtstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 168 einbezogen worden, um die planungsrechtliche Grundlage für eine Verbreiterung dieser Straße zu schaffen.

Um einen Begegnungsverkehr PKW/PKW zu ermöglichen und eine gefahrlose Benutzung für Fußgänger und Personen mit Kinderwagen zu ermöglichen ist der Abschnitt der Straße „Unterm Hasenfeld“ zwischen

- der Einmündung dieser Straße in die Hardtstraße und
- der Einmündungstrompete der Abzweigung der neu zu bauenden Erschließungsstichstraße in das neue Wohngebiet einschließlich dem Einmündungsbereich

auf einen Querschnitt von 4,50 m zuzüglich seitlicher Bankette zu verbreitern und als Mischverkehrsfläche auszugestalten. Bislang beträgt die Fahrbahnbreite 3,00 m bis 4,00 m.

2.

Die Eingriffsbilanzierung/Ausgleichsbilanzierung wurde in mehreren Punkten überarbeitet.

In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde

- die Bewertung des Ausgangszustandes
  - für die Gehölzbestände auf den Parzellen 644, 645 und 545
  - für das parkartige Gartengrundstück „Unterm Hasenfeld“ 9 mit den flächigen Gehölzbeständen und älteren Solitärbäumen
- die Bewertung des Planungszustandes
  - für die an der Süd- und Ostgrenze festgesetzte Heckenpflanzung

geändert. Ziel ist es, einen optimalen Ausgleich für die mit dieser Bauleitplanung ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft zu erreichen. Das Ergebnis ist im Umweltbericht dargestellt.

3.

Die festgesetzte maximale Zahl der Wohneinheiten je Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 168 „Unterm Hasenfeld“ wurde von vier Wohneinheiten auf drei Wohneinheiten je Gebäude verringert, um das durch dieses neue Wohngebiet verursachte Verkehrsaufkommen zu verringern. Damit verringert sich auch die damit verbundene Lärm- und Feinstaubbelastung.

4.

Die Baugrenze im Grundstück Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 9, Flurstücke 641, 644 und 645 ist nach Norden bis an die Parzelle der Straße „Unterm Hasenfeld“ ausgedehnt worden, um die bauliche Nutzbarkeit in diesem Grundstück zu verbessern und um die Flexibilität in Bezug auf mögliche Baukör-

perstellungen zu erhöhen. Für die Grundstücksnutzer ergibt sich aus der so veränderten Ziehung der Baugrenzen ein vergrößerter Spielraum, in dessen Grenzen Baulichkeiten auf dem Baugrundstück verortet werden können.

5.

Angesichts der vorbelasteten Situation in Bezug auf die Nähe zu dem Industriebetrieb - Walzwerk und Aluminium-Gießanlagen im Ruhrtal und um diese vorbelastete Situation nicht künstlich durch die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 168 „Unterm Hasenfeld“ zu erschweren, wurde die Festsetzung „Reines Wohngebiet“ auf den Grundstücken Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 9, Flurstücke 545, 1010 und 1026 in ein „Allgemeines Wohngebiet“ umgewandelt.

6.

Um die Baumassenwirkung auf die Bewohner in der Bestandsbebauung nicht erdrückend und einengend wirken zu lassen, wurden folgende Änderungen festgesetzt:

- Einzel- und Doppelhäuser sind nur in dem hinteren, von der Bestandsbebauung abgewendeten Bereich zulässig;
- Demzufolge sind in dem vorderen, der Bestandsbebauung zugewendeten Bereich nur Einzelhäuser zulässig;
- die Baugrenze wurde in einem Abstand von 10 m zur Grenze der Straßenparzelle der Straße „Unterm Hasenfeld“ anstelle eines Abstandes von 5 m gezogen;

was dazu führt, dass --- im Verein mit der schon erwähnten Reduzierung auf die maximale Anzahl von drei Wohneinheiten je Gebäude --- eine erdrückende und einengende Baumassenwirkung der zulässigen Gebäude in dem neuen Wohngebiet auf den Baubestand und dessen Bewohner ausgeschlossen ist.

7.

Die Einmündungstropfete der neuen Erschließungsstichstraße, die nach der Vorentwurfsfassung des Bebauungsplanes das Fremd-Grundstück Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 9, Flurstück 585 (Flächeninhalt: 6 qm) überlappt, wurde aus dieser Parzelle herausgenommen. Grund hierfür ist, dass die Grunderwerbsverhandlungen zwischen der beteiligten Privat-Eigentümerschaft und der Erschließungsträgerin nicht zu einer Einigung geführt haben. Aufgrund der geänderten Konzeption verschiebt sich die Baugrenze geringfügig im Grundstück Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 9, Flurstück 1010 (Hausgrundstück „Unterm Hasenfeld“ Nr. 11).

8.

Es wurde die folgende Festsetzung unter „II. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zu Eingriffsgrundstücken“ ergänzt: „Die Kompensationsgeldzahlung kann um den Wert von Maßnahmen verringert werden, die als von der Stadt Meschede und der Unteren Landschaftsbehörde des Hochsauerlandkreises anerkannte Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.“

Damit sollen Vorhabenträger oder Grundeigentümerschaften in den Stand gesetzt werden, ggfs. landschaftspflegerische Aufwertungsmaßnahmen auf eigenen Privatflächen für Ausgleichsmaßnahmen einzubringen.

### **Eingeflossene Anregungen aus der Öffentlichen Auslegung**

Aus der öffentlichen Auslegung sind keine Anregungen eingeflossen.

## **II. Gründe, warum die vorliegende Bauleitplanung nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde**

Es folgt eine Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

1.

Zum ehemaligen Villengrundstück (Grundstücke Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 9, Flurstücke 545 und 1026) und zu dem dazugehörigen Grundstück Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 9, Flurstück 1010

Handlungsalternativen zur Inanspruchnahme der bislang nur geringfügig als Villengrundstück genutzten Fläche (Grundstücke Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 9, Flurstücke 545 und 1026) und dem dazu gehörigen Grundstück mit dem „Fahre“-Gebäude Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 9, Flurstück 1010 für die zukünftige Aufschließung mit einer Erschließungsstichstraße und einer verdichteten wohnbaulichen Nutzung sind nicht gegeben, da wiedernutzbare, ehemals zum Wohnen genutzte Brachflächen und baulich genutzte Wohnbauflächen in guter Lage, die einer Nachverdichtung zugeführt werden könnten, im

Bereich Meschede Kernstadt kaum vorhanden sind.

Im Jahre 2006 erfolgte eine Untersuchung unter dem Titel „Wohnbauflächen in der Kernstadt Meschede und in Eversberg - Auswahl der potentiell geeigneten Wohnbauflächen“. Zunächst wurden sämtliche Flächen im Bereich der Kernstadt und in Eversberg identifiziert, die für eine Wohnbebauung theoretisch in Frage kommen könnten. Diese Flächen wurden dann anhand vorher abgegrenzter Indikatoren hinsichtlich ihrer Eignung in drei Kategorien unterteilt (geeignet, bedingt geeignet, nicht geeignet).

Ergebnis war,

- dass für den Stadtteil Meschede-Kernstadt ein dringender Handlungsbedarf für die Schaffung kurzfristig verfügbarer Baulandreserven besteht, da die Bautätigkeit in den letzten Jahren auf ein sehr niedriges Niveau gesunken ist und in den Neubaugebieten nur noch wenige Bauplätze verfügbar sind.
- dass u. a. eine Untersuchung hinsichtlich der äußeren Erschließung speziell der Fläche VI (Unterm Hasenfeld) für eine behutsame Entwicklung dieser Fläche für höherwertige Objekte erfolgen soll.

Mit den vorliegenden Bauleitplanungen wird dieser Zielsetzung gefolgt.

Die „Nichtüberplanung“ stellt angesichts des großen Bedarfes an qualitativ hochwertigen Wohnbauflächen im Stadtraum somit keine gangbare Handlungsmöglichkeit dar. Des Weiteren ist aufgrund der vorstehenden Argumentation festzuhalten, dass die sogenannte „Umwidmungssperrklausel“ des § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB, wonach landwirtschaftlich, als Wald (...) genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen, nicht verletzt wird, da es sich vorliegend -- wie oben skizziert – um ein Villengrundstück mit dem Fahrer-Gebäude handelt.

Die vorstehenden Ausführungen gelten auch für die sog. „Bodenschutzklausel“ gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarkeit von (Brach-)Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sind sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Im vorliegenden Fall werden Flächen überplant, die im Interesse der Wohnraumversorgung der Kreis- und Hochschulstadt Meschede aufgeschlossen werden müssen, was für die Stadtentwicklung von hohem Gewicht ist. Dieses Interesse überwiegt den Belang des Bodenschutzes, so dass ein Verstoß gegen die Bodenschutzklausel nicht vorliegt. Handlungsalternativen zur Schaffung eines neuen Wohngebietes mit einem höheren Versiegelungsgrad als vorher an diesem Flächenstandort sind demzufolge nicht gegeben.

2.

Zu den Grundstücken Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 9, Flurstücke 585, 965 und 966

Der Flächennutzungsplan stellt diese Fläche bereits als „Wohnbaufläche“ dar, so dass sich hier durch den Einbezug in die 73. FNP-Änderung eine Konzeptionsänderung nicht ergibt.

3.

Zu den Grundstücken Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 9, Flurstücke 8, 9 und 10

Eine anderweitige Planungsmöglichkeit ergibt sich nicht. Der Geltungsbereich der 73. Flächennutzungsplanänderung muss nach Osten auf die Grundstücke Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 9, Flurstück 8, 9 und 10 erweitert werden, um diese Flächen, die im Flächennutzungsplan derzeit noch als Wohnbauflächen dargestellt sind, an die Widmung des Regionalplanes anzupassen. Denn diese Grundstücke sind nicht in den „Allgemeinen Siedlungsbereich“ des Regionalplanes einbezogen, sondern im „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ des Regionalplanes gelegen, was eine Aufschließung und Wohnnutzung – auch künftig -- ausschließt.

a.

Daher ist das Grundstück Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 9, Flurstück 8 auf einer Teilfläche nicht mehr als Wohnbaufläche, sondern in eine „Fläche für die Landwirtschaft“ umzuwandeln, auf der restlichen Teilfläche bleibt die bislang im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte „Fläche für die Forstwirtschaft“ bestehen.

b.

Daher sind die Grundstücke Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 9, Flurstücke 9 und 10 nicht mehr als Wohnbaufläche, sondern als „Fläche für die Landwirtschaft“ in der 73. FNP-Änderung darzustellen.

Grund hierfür ist, dass die vorstehend genannten neuen Darstellungen der 73. FNP-Änderung der Ausweisung im gültigen Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, rechts-

wirksam seit dem 30.03.2012, als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ entsprechen. Folge ist, dass mit der 73. Flächennutzungsplanänderung der Flächennutzungsplan der Stadt pflichtgemäß an den überörtlichen Regionalplan angepasst wird.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass eine Erweiterung der Wohnbauflächen auf die Grundstücke Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 9, Flurstücke 8, 9 und 10 als heranrückende Wohnbebauung an die emittierenden Anlagen der Firma Martinrea Honsel zu werten ist. Daraus würden Nachteile in Bezug auf künftige Betriebserweiterungen oder –änderungen aufgrund von Auflagen resultieren, die im Zusammenhang mit immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren erlassen werden, da der Abstand des Industriebetriebes zu diesen Grundstücken nur 200 m - 280 m beträgt. Eine wohnbauliche Entwicklung dieser Flächen ist daher ausgeschlossen. Dadurch wird eine klare natürliche städtebauliche Grenze eingehalten und ein eindeutiger Siedlungsrand definiert.

4.

Zu den restlichen Grundstücken westlich der Straße „Unterm Hasenfeld“

Eine anderweitige Planungsmöglichkeit ergibt sich nicht. Die restlichen Grundstücke westlich der Straße „Unterm Hasenfeld“, also

- a. eine Fläche im Westen mit den Hausgrundstücken „Unterm Hasenfeld 6 und 10“ einschließlich einer Baulücke, in der insgesamt bislang die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu beurteilen ist

und

- b. eine Fläche, die sich im Norden von „Unterm Hasenfeld 6“ anschließt, in der bislang die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“ zu beurteilen ist

werden ebenfalls einbezogen und als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zweck dieser Einbeziehung ist es, Rechtsklarheit über die planungsrechtliche Ausweisung zu schaffen und die Trassen der künftigen Kanalleitung in den privaten Grundstücken planungsrechtlich abzusichern. Für b. wird erstmalig die Erschließung gesichert, so dass der bisherige Grund für die Ablehnung von Baugesuchen entfällt.

Meschede, 28.09.2017

Fachbereich Planung und Bauordnung  
Kreis- und Hochschulstadt Meschede  
Im Auftrage

Klaus Wahle  
Fachbereichsleiter