

Erläuterungsbericht

zur 29. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Meschede in einem Teilbereich am südöstlichen Rand der Ortslage Grevenstein -"Ostfeld II"

Verfahrensstand: Abschließender Beschluß

1. Vorbemerkungen

Der Rat der Stadt Meschede hat am 26.08.1999 beschlossen, zur Deckung des örtlichen Bedarfes an Wohnbauland den wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Meschede in einem Teilbereich am südöstlichen Rand der Ortslage Grevenstein zu ändern, um dort Wohnbauflächen zu entwickeln.

Dem Änderungsplan in der Fassung vom 04.05.1999 hat der Rat in der Sitzung am 26.08.1999 zugestimmt und den Stadtdirektor beauftragt, das Änderungsverfahren gern. Baugesetzbuch einzuleiten. Nach erfolgter Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 13 vom 15.09.1999 wurde den Bürgern in einer Bürgerinformationsveranstaltung am 20.09.1999 in der Schützenhalle Grevenstein die Planung vorgestellt und anschließend bis zum 18.10.1999 gem. § 3 Abs. 1 BauGB Gelegenheit gegeben, die o.g. Bauleitplanung mit Erläuterungsbericht einzusehen und Anregungen und Bedenken vorzutragen. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange und die benachbarten Städte und Gemeinden um Abgabe ihrer Stellungnahme gebeten.

Des weiteren wurde verwaltungsseitig mit Schreiben vom 16.09.1999 um die landesplanerische Stellungnahme gem. § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch i.V.m. § 20 Landesplanungsgesetz gebeten. Ergebnis: Die Bezirksplanungsbehörde teilte mit Schreiben vom 12.11.1999 mit, daß gegen die 29. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes keine Bedenken bestehen. Über die während der Anhörung eingegangenen Anregungen und Bedenken sowie Hinweise hat der Rat der Stadt Meschede am 16.12.1999 beraten und beschlossen. Der Entwurf zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Fassung vom 04.05.1999, zuletzt geändert am 24.11.1999 beschlossen. Des weiteren faßte der Rat am 16.12.1999 den Beschluß zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung. Der Beschluß zur öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 19 der Stadt Meschede am 29.12.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 10.01.2000 bis 11.02.2000. Am 06.04.2000 beriet und entschied der Rat über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen und Bedenken und beschloß die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes abschließend.

2. Begründung

Im Ortsteil Grevenstein besteht weiterhin ein dringender Bedarf an Baugrundstücken für den Wohnungsbau, vor allem für Eigenheime. Reserven in Baulücken und bestehenden Bebauungsplangebieten stehen in Grevenstein nur noch unzureichend zur Verfügung. Daher sollen im Wege der Aufstellung der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 "Ostfeld II" im Parallelverfahren die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen für ein Wohnbaugebiet am südöstlichen Rand der Ortslage Grevenstein geschaffen werden, in

dem vorwiegend Einzelhäuser durch Einzelbauherren errichtet werden können. Dieser Teilbereich ist zur Zeit als Außenbereich zu qualifizieren.

Im Einzelnen:

Im Ortsteil Grevenstein bestehen sechs rechtsverbindliche Bebauungspläne, davon drei als annähernd reine Gewerbegebiete und drei als Wohngebiete. Die drei als Wohngebiete entwickelten Bebauungspläne Nr. 68 "Schadesche Wiese", Nr. 106 "Am Baumhof" sowie Nr. 97 "Ostfeld" sind nahezu vollständig bebaut. Es sind in den Bebauungsplangebieten Nr. 68 und 97 nur noch wenige freie Baugrundstücke vorhanden. Vereinzelt Baulücken befinden sich des Weiteren im eigentlichen Ortskern, wobei ein Bereich an der Straße "Zum Freibad" aus verschiedensten Gründen noch keiner Bebauung zugeführt werden konnte.

Die Bevölkerungszahlen haben sich in Grevenstein im Zeitraum von 1984 bis 1996 trotz der insgesamt 52 Neubauten (Um- und Anbauten wurden nicht berücksichtigt) nur geringfügig um vierzig Personen erhöht. Der Grund ist in der allgemeinen Entwicklung der Verkleinerung der Haushalte (EW/WE) und der Vergrößerung der Wohnflächen (qm Wfl./EW) zu sehen. Die Stabilisierung der Einwohnerzahlen ist vor allem vor dem Hintergrund der Auslastung von Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Schulen usw.) und der langfristigen Sicherung des Ortsteiles von Bedeutung.

Es ist für die weiteren Betrachtungen davon auszugehen, daß das bestehende Zentrenkonzept der Stadt Meschede weiterhin Bestand hat und der Ortsteil Grevenstein seine derzeitigen Funktionen in der Gesamtstadt beibehalten soll. Als entwicklungsplanerisches Ziel wird daher für Grevenstein definiert:

1. Beibehaltung und Stabilisierung der Bevölkerungszahlen in Grevenstein auf dem derzeitigen Niveau (zwischen 1.000 und 1.100 Einwohner) zur optimalen Auslastung der bestehenden Infrastruktur-/ Sozialeinrichtungen.
2. Es soll vorrangig der ortsansässigen Bevölkerung, insbesondere, jungen, bauwilligen Familien, die Möglichkeit der Ansiedlung in Grevenstein ermöglicht werden.

Unter der Annahme der o.g. weiteren Haushaltsgrößen- und Wohnflächenentwicklung sind aufgrund der Erfahrungswerte der letzten Jahre für die nächsten 13 Jahre bis zum Jahre 2010 ca. 40 Bauplätze in Grevenstein vorzusehen bzw. zur Realisierung zu bringen, um die Bevölkerungszahl stabil zu halten. Es ist davon auszugehen, daß über die vorhandenen Baulücken ca. 13 Bauplätze realisiert werden können. Demnach müssen weitere 27 Plätze durch die Ausweisung neuer Bauflächen der Bevölkerung zugänglich gemacht werden, was durch das vorliegende bauleitplanerische Parallelverfahren geschehen soll.

3. Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan und in der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes, derzeitige Nutzung des Änderungsbereiches und städtebauliche Beurteilung der Umwidmung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meschede stellt den Geltungsbereich der 29. Änderung als "Fläche für die Landwirtschaft", die von einer 10 kV-Stromleitung durchzogen wird, dar. Mit seiner derzeitigen Darstellung "Fläche für die Landwirtschaft" steht der wirksame Flächennutzungsplan der neuen städtebaulichen Konzeption entgegen und soll daher in dem Teilbereich am südöstlichen Rand der Ortslage Grevenstein in die Darstellung "Wohnbaufläche", welche am Nordrand durch eine

"Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" zur freien Landschaft hin abgegrenzt wird, geändert werden. Die 10 kV- Stromleitung existiert als Erdkabel und wird im parallel aufzustellenden Bebauungsplan über die Festsetzung "Fläche, die mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten ist", gesichert, soweit diese Leitung nicht in die Parzelle einer projektierten öffentlichen Erschließungsstraße umgelegt wird. Die Darstellung der 10 kV-Stromleitung bleibt in dem vorliegenden Geltungsbereich der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes erhalten.

In der Vergangenheit wurden die Flächen im Änderungsgeltungsbereich ausnahmslos landwirtschaftlich genutzt.

Die Umwidmung ist städtebaulich sinnvoll, da hierdurch die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung zusätzlichen Wohnraumes in unmittelbarer räumlicher Nähe zu den bestehenden Infrastruktureinrichtungen in Grevenstein geschaffen wird. Der Standort ist aufgrund der fußläufigen Erreichbarkeit des Ortszentrums und der guten infrastrukturellen Ausstattung im Nahbereich städtebaulich optimal: Vorhanden sind ein Kindergarten, eine Grundschule, ein Freibad, ein Sportplatz (Fußball), Tennisplätze, ein Wassertretbecken, ein Minigolfplatz und Kinderspielplätze sowie eine Schützenhalle und mehrere Gasthöfe. Hinzu kommen ein Lebensmittelladen und eine Metzgerei, die die Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs sicherstellen. Ferner ist im angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ostfeld" (Rechtskraft: 24.5.1985) eine Fläche als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz - Spielbereich B" festgesetzt, aber noch nicht realisiert worden.

4. Erschließung

Die äußere Erschließung ist gesichert und erfolgt ausgehend von der Landesstraße L 839 über die vorhandene Zubringerstraße "Neuenbecke". Die innere Erschließung ist Gegenstand des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 133 "Ostfeld II" und erfolgt im Wege einer schleifenförmigen Erschließungsstraße, die an die erwähnte Zubringerstraße anbindet.

5. Ver- und Entsorgung

5.1. Wasser-, Gas- und Stromversorgung

Im Plangebiet wird die Versorgung mit Gas, Wasser und Elektrizität durch Anschluß an die bereits vorhandenen Netze sichergestellt.

5.2. Abwasserbeseitigung

Die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Die Ableitung der Schmutzwässer aus dem Baugebiet erfolgt über einen Transportsammler. Die Reinigung des Schmutzwassers übernimmt die Kläranlage Wildshausen, die diese Schmutzwasserfracht aufnehmen kann. Die unbelasteten Niederschlagswässer werden gesammelt und dem nördlich des Baugebietes liegenden "Enscheider Bach" über Staumulden als Vorfluter zugeleitet.

5.3. Abfallbeseitigung

Aufgrund der abfallrechtlichen Vorschriften wird der in der Stadt Meschede anfallende Abfall getrennt nach den einzelnen Abfallfraktionen erfaßt und im Rahmen des Dualen Systems einer Wiederverwertung zugeführt. Nicht verwertbare Reststoffe inklusive organischer Abfälle werden in der genehmigten Abfalldeponie des Hochsauerlandkreises entsorgt. Desweiteren werden Bauschutt und Aushubmassen den genehmigten Deponien zugeführt, soweit diese nicht zulässigerweise im Baugebiet zum Massenausgleich wieder eingebaut werden können.

6. Denkmalpflege

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht erkennbar und aufgrund der bisherigen Nutzung auch nicht zu vermuten. Bodendenkmäler sind ebenfalls nicht bekannt oder erkennbar. Dessen ungeachtet wird in den Bebauungsplan Nr. 133 "Ostfeld II" der folgende Hinweis aufgenommen:

"Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Meschede als Untere Denkmalbehörde und /oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege - Außenstelle Olpe (Telefon: 02761/93750, Fax: 02761/2466) - unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unveränderten Zustand zu halten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein - Westfalen), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW)".

7. Natur- und Landschaftsschutz

Sind gemäß § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach § 1a i. V. m. § 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu entscheiden. Dabei ist innerhalb der einzelnen Bauleitpläne nach dem Grad der planerischen Durchbildung zu differenzieren.

Während in der verbindlichen Bauleitplanung eine exakte Aufnahme und Beschreibung der betroffenen Flächen sowie die Bilanzierung der vorgesehenen Eingriffe mit Aussagen über eine mögliche Vermeidung, Minderung, Ausgleich und Ersatz konkret im Rahmen von Festsetzungen und aufgrund von gesonderter Satzung erforderlich ist, reicht in der vorbereitenden Bauleitplanung eine Grobanalyse aus, um eine Prognose hinsichtlich der Durchführbarkeit entsprechender Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abzugeben.

Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die ökologische Wertigkeit der landwirtschaftlichen Flächen im Änderungsbereich ist insgesamt als

relativ gering einzustufen.

Wegen der dringenden Notwendigkeit, Wohnbauland zu schaffen und der städtebaulichen Vorzüge des Plangebietes gegenüber einem anderen Baugebiet und angesichts der relativ geringen ökologischen Wertigkeit soll der Wohnbaulandausweisung der Vorrang gegeben werden. Am Nordrand des Geltungsbereiches der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt und im parallel aufzustellendem Bebauungsplan Nr. 133 "Ostfeld II" werden

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und
- Einzelbaumpflanzungen auf den Baugrundstücken und im Verlauf der neuen Erschließungsstraßenschleife

innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches festgesetzt, die Ausgleichsfunktionen übernehmen. Die durch den Eingriff hervorgerufene Fehlkompensation von etwa 38 % wird außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches im Eversberger Stadtwald durch ökologisch sinnvolle Maßnahmen (Freischlagen von Waldsiepen in einer Breite von 20 m beidseitig entlang des Bachlaufes und Anpflanzung von Laubbäumen auf 100 % dieser freigeschlagenen Flächen, die für den jeweiligen Standort geeignet sind -Erle, Ahorn, Esche-) ausgeglichen und im Bereich des "Burgberges" in Grevenstein (Teilfläche des städtischen Grundstückes Gemarkung Grevenstein, Flur 13, Flurstück 359) ausgeglichen, indem dort der vorhandene Fichtenbestand komplett abgetrieben und an dessen Stelle, zeitlich unmittelbar darauf folgend, ein gemischter Laubwald mit folgenden Laubholzartenanteilen angepflanzt wird:

- 50 % Traubeneiche

- 50 % Bergahorn, Linde, Ulme und Kirsche (im Bereich des Baches: Erle und Esche).

Ein Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB (Folgekostenvertrag) sichert die Realisierung der aufgeführten innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanes durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen.

Natur- und landschaftsschützenden Darstellungen auf Flächennutzungsplanenebene steht hinsichtlich der Größe der Änderungsfläche die mangelnde Darstellungsschärfe des Flächennutzungsplanes entgegen. Da die bauliche Inanspruchnahme des Gebietes jedoch ohnehin nur auf der Grundlage eines qualifizierten Bebauungsplanes erfolgen kann, wird der erforderliche ökologische Ausgleich für die Umnutzung dieser Fläche im Zuge der Bebauungsplanung voll inhaltlich geregelt.

Die in der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellte "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft", die das neue Baugebiet zur Talaue des Enscheider Baches hin abgrünen soll, wird im Bebauungsplan Nr. 133 "Ostfeld II" durch die Festsetzung eines 3m breiten flächenhaften Pflanzgebotes umgesetzt. Zu den unterschiedlichen Tiefen dieser Grüngürtel ist folgendes auszuführen:

Die unterschiedlichen Tiefen der Grüngürtel in der 29. Flächennutzungsplanänderung und in der Planzeichnung des Bebauungsplanes "Ostfeld II" resultieren aus der Grobkörnigkeit des Instrumentes Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan liegt im Maßstab 1:10.000 vor und soll für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darstellen. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind aus diesem Grunde nicht parzellenscharf.

Der städtebaulich sinnvolle Grüngürtel, der das projektierte Wohngebiet zur freien Landschaft abgrenzen soll, kann aufgrund des erwähnten Maßstabes von 1:10.000 in der vorliegenden 29. Flächennutzungsplanänderung nicht schmaler dargestellt werden,

ohne an Lesbarkeit zu verlieren.

8. Altlasten

Altlasten sind aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung im Änderungsbereich nicht bekannt. Sollten aber bei Flächen innerhalb des Änderungsbereiches Altlasten oder Altablagerungen festgestellt werden, sind zum Zwecke der Gefährdungsminderung die betreffenden Baumaßnahmen sofort einzustellen. Gleichzeitig werden zur Gefährdungsabschätzung die Bezirksregierung in Arnsberg und das Staatliche Umweltamt in Lippstadt unverzüglich benachrichtigt.

9. Gegenstand der Planänderung

Planinhalt soll die Darstellung "Wohnbaufläche", welche am Nordrand durch eine "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" zur freien Landschaft hin abgegrenzt wird, anstelle der Darstellung "Fläche für die Landwirtschaft" sein. Die 10 kV-Stromleitung existiert als Erdkabel und wird im parallel aufzustellenden Bebauungsplan über die Festsetzung "Fläche, die mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten ist", gesichert, soweit diese Leitung nicht in die Parzelle einer projektierten öffentlichen Erschließungsstraße umgelegt wird. Die Darstellung der 10 kV-Stromleitung bleibt in dem vorliegenden Geltungsbereich der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes erhalten.

10. Geltungsbereich der Planänderung

Der Geltungsbereich ist wie folgt abgegrenzt:

Im Norden und

Nordosten: Etwa Linie im Parallel-Abstand von 45 m bis 70 m südlich des Enscheider Baches;

Im Westen: Etwa Ostgrenze des Bebauungsplanes Nr. 97 "Ostfeld" (=Etwa Ostgrenze der Grundstücke Gemarkung Grevenstein, Flur 2, Flurstücke 746, 739, 738, 734 und 651);

Im Süden und

Südosten: Nordgrenze der Feldwegparzelle Gemarkung Grevenstein, Flur 2, Flurstück 425 (= Nordgrenze des Feldweges, der nördlich des Hausgrundstückes Ostfeld Nr. 25 in die Landstraße L 839 mündet).

11. Eingeflossene Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Bürgeranhörung

Geringfügige Korrektur der Geltungsbereichsgrenzen zur Herstellung der Kongruenz mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 133 "Ostfeld II".

Textliche Ergänzungen in Kap. 7 "Natur- und Landschaftsschutz" dieses Erläuterungs-

berichtes zu externen Ausgleichsmaßnahmen am Burgberg in Grevenstein und zur unterschiedlichen Tiefe der Grüngürtel in der Planzeichnung der 29. Flächennutzungsplanänderung und in der Planzeichnung des Bebauungsplanes "Ostfeld II" .

12. Eingeflossene Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung

Anregungen und Bedenken sind nicht eingeflossen.

Meschede, 06.04.2000

-Fachbereich Planung und Bauordnung-

Stadt Meschede
Im Auftrag

Martin Dörtelmann
Fachbereichsleiter