

Erläuterungsbericht

zur 31. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Meschede in einem Teilbereich am nordwestlichen Rand der Ortslage Eversberg - "Beim Tretbecken"

Verfahrensstand: Abschließender Beschluß

1. Vorbemerkungen

Der Rat der Stadt Meschede hatte am 25.11.1999 beschlossen, zur Deckung des örtlichen Bedarfes an Wohnbauland den wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Meschede in einem Teilbereich am nordwestlichen Rand der Ortslage Eversberg - "Beim Tretbecken" zu ändern, um dort Wohnbauflächen zu entwickeln.

Dem Änderungsplan in der Fassung vom 02.11.1999 hat der Rat in der Sitzung am 25.11.1999 zugestimmt und den Bürgermeister beauftragt, das Änderungsverfahren gem. Baugesetzbuch einzuleiten.

Nach erfolgter Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 18 vom 10.12.1999 wurde den Bürgerinnen und Bürgern in einer Bürgerinformationsveranstaltung am 13.12.1999 im alten Rathaus in Eversberg die Planung vorgestellt und anschließend bis zum 12.01.2000 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 um Abgabe ihrer Stellungnahmen gebeten.

Des weiteren wurde verwaltungsseitig mit Schreiben vom 09.12.1999 um die landesplanerische Stellungnahme gem. § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch i. V. m. § 20 Landesplanungsgesetz gebeten. Ergebnis: Die Bezirksplanungsbehörde teilte mit Schreiben vom 26.01.2000 mit, daß gegen die 31. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes keine Bedenken bestehen.

Am 24.02.2000 beriet und entschied der Rat über die während der frühzeitigen Bürgeranhörung eingegangenen Stellungnahmen. Der Entwurf zur 31. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Fassung vom 02.11.1999 beschlossen. Des weiteren faßte der Rat am 24.02.2000 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. 4 der Stadt Meschede am 10.03.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 20.03.2000 bis 25.04.2000. Am 25.05.2000 beriet und entschied der Rat der Stadt Meschede über die eingegangenen Anregungen und Bedenken und beschloß die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes abschließend

2. Begründung

Im Ortsteil Eversberg besteht weiterhin ein dringender Bedarf an Baugrundstücken für den Wohnungsbau, vor allem für Eigenheime. Reserven in Baulücken und bestehenden Bebauungsplangebieten stehen in Eversberg nur noch unzureichend zur Verfügung. Daher sollen im Wege der Aufstellung der 31. Änderung des

Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 132 "Beim Tretbecken" im Parallelverfahren die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen für ein Wohnbaugebiet am nordwestlichen Rand der Ortslage Eversberg - "Beim Tretbecken" geschaffen werden, in dem Einzelhäuser oder Doppelhäuser durch Einzelbauherren errichtet werden können. Der Geltungsbereich der 31. Änderung ist zur Zeit als Außenbereich zu qualifizieren.

Im Ortsteil Eversberg bestehen drei rechtsverbindliche Bebauungspläne mit Festsetzungen bzw. Widmungen für Wohngebiete. Die Bebauungspläne Nr. 89 "Ober den Eschen" und Nr. 109 "Hoppegarten" sind nahezu vollständig bebaut bzw. die in ihnen projektierten Bauplätze sind vergeben und nicht mehr anderweitig verfügbar. Die Aufschließung bislang nicht bebauter Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 "Im Hagen" setzt eine Änderung oder Neuauflistung dieses Bebauungsplanes, die die Zustimmung der beteiligten Grundeigentümer findet, voraus. Einzelne Baulücken nicht nennenswerter Anzahl befinden sich des weiteren im Altstadtkern Eversbergs.

3. Darstellungen im Gebietsentwicklungsplan, im wirksamen Flächennutzungsplan und in der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes, derzeitige Nutzung des Änderungsbereiches und städtebauliche Beurteilung der Umwidmung

Der Änderungsgeltungsbereich ist im Gebietsentwicklungsplan als Wohnsiedlungsbereich gewidmet.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meschede stellt den Geltungsbereich der 31. Änderung z. T. als "Fläche für die Landwirtschaft" und z. T. als "Fläche für die Forstwirtschaft" dar und enthält des weiteren in einem kleinen Randbereich des Geltungsbereiches der 31. Änderung die nachrichtliche Übernahme eines Landschaftsschutzgebietes. Die Qualifizierung "Landschaftsschutzgebiet" ist im geltenden Landschaftsplan Meschede in anderer Abgrenzung enthalten: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 132 "Beim Tretbecken" und der Geltungsbereich der 31. Änderung überdecken einen Randbereich des im Landschaftsplan Meschede festgesetzten Landschaftsschutzgebietes 2.3.2.6 "LSG Ortsrandlagen westlich von Eversberg". Da die ökologische Wertigkeit dieses Randbereiches, der wie eine Nase in die Bebauung hinein reicht, nicht sehr hoch ist - der Randbereich wurde bislang landwirtschaftlich genutzt und wird von der vorhandenen Bebauung und der Straße "Hoppegarten" größtenteils inselartig eingeschlossen -, wird die genannte widersprechende landschaftsplanerische Festsetzung gem. § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz in dem Bebauungsplan-geltungsbereich zurücktreten.

Mit seinen genannten derzeitigen Darstellungen steht der wirksame Flächennutzungsplan der neuen städtebaulichen Konzeption entgegen und soll daher in dem Teilbereich am nordwestlichen Rand der Ortslage Eversberg - "Beim Tretbecken" in die Darstellung "Wohnbaufläche" geändert werden.

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 räumlicher Nähe zu den bestehenden Infrastruktureinrichtungen in Eversberg geschaffen wird. Der Standort ist aufgrund der fußläufigen Erreichbarkeit des Ortszentrums und der guten infrastrukturellen Ausstattung im Nahbereich städtebaulich günstig:

Der Eversberger Ortskern beherbergt neben Wohngebäuden und Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe mit dazugehörigen Wohngebäuden auch Einzelhandelsbetriebe, die die Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs sicherstellen (Lebensmittel, Metzgerei, Blumen, Geschenkartikel, Porzellan, Schreibwaren, Zeitungen), Schank- und Speisewirtschaften (Dollen-Hof, Lindenhof, Eickhoff, Scheer), Handel- und Dienstleistungen (2 Geldinstitute, Post), Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke (Kapelle, Kirche, Museum), Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindergarten, Grundschule) sowie einen Gartenbaubetrieb. Ferner vorhanden sind ein Sportplatz (Fußball), eine Tennishalle, zwei Wassertretbecken, ein Minigolfplatz und Kinderspielplätze sowie eine Turn- und Schützenhalle. Die infrastrukturelle Ausstattung kann insofern als gut bezeichnet werden. Die geplante partielle Ergänzung des Wohngebietes dient neben der ausreichenden Wohnraumversorgung auch der Auslastung und dem Erhalt der vorhandenen Infrastruktur.

4. Erschließung

Die äußere Erschließung ist gesichert und erfolgt ausgehend von der Mittelstraße über die vorhandene Zubringerstraße "Hoppegarten". Die innere Erschließung ist Gegenstand des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 132 "Beim Tretbecken" und erfolgt im Wege einer Erschließungstichstraße, die an die erwähnte Straße "Hoppegarten" 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

Im Bereich Eversberg ist nach dem genehmigten zentralen Entwässerungsentwurf der Stadt Meschede das Mischwasserkanalsystem fertiggestellt.

Dessen ungeachtet muß das neue Baugebiet im Trennsystem entwässert werden, da die Leistungsfähigkeit des Mischwasserkanals in der Straße "Hoppegarten" eine Entwässerung des neuen Baugebietes im Mischsystem nicht zuläßt. Die Niederschlagswässer werden daher ortsnah in einen namenlosen Bach am Tretbecken eingeleitet, der sodann in den Berkeybach einmündet.

Die Schmutzwässer werden über Hauptableiter dem Ruhrtalsammler und der neuen Kläranlage in Wildshausen zugeführt.

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. Des weiteren 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. 132 "Beim Tretbecken" 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 (Telefon 0291/205 275) 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 Westrand und Südwestrand des Geltungsbereiches des parallel aufzustellendem Bebauungsplan Nr. 132 "Beim Tretbecken" werden Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt; Des weiteren sieht der Bebauungsplan Einzelbaumpflanzungen auf den Baugrundstücken und im Verlauf der neuen Erschließungsstichstraße vor, die Ausgleichsfunktionen übernehmen. Die durch den Eingriff hervorgerufene Fehlkompensation wird außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches im

Eversberger Stadtwald im Gewann "Hornscheid" 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. Ein Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB (Folgekostenvertrag) sichert die Realisierung der aufgeführten innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanes durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, soweit die Realisierung der innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren geregelt wird.

Natur- und landschaftsschützenden Darstellungen auf Flächennutzungsplanebene 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 des Bebauungsplanes voll inhaltlich geregelt.

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" anstelle der Darstellung "Fläche für die Landwirtschaft" und "Fläche für die Forstwirtschaft" und anstelle der nachrichtlichen Darstellung "Landschaftsschutzgebiet" sein.

10. Geltungsbereich der Planänderung

Die Grenzen des Geltungsbereiches werden wie folgt gezogen:

Im Norden: Südgrenze der 1. Bautiefe südlich der Straße "Ober den Eschen";

Im Westen: Östlicher Waldrand östlich des Tretbeckens, im weiteren Verlauf nach Südwesten um ca. 30 m über die Straße "Hoppegarten" hinweg in den südwestlich der Straße "Hoppegarten" gelegenen Freiraum wechselnd;

Im Osten
und Süd-
osten:

Ostgrenze des Grundstücks Gemarkung Eversberg, Flur 5, Flurstück 990, im weiteren Verlauf nach Südwesten um ca. 30 m über die Straße "Hoppegarten" hinweg in den südwestlich der Straße "Hoppegarten" gelegenen Freiraum wechselnd;

Im Süd- Linie im Abstand von ca. 30 m südwestlich der Straße "Hoppegarten".
westen:

11. Eingeflossene Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Bürgeranhörung

Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Bürgeranhörung sind nicht eingeflossen.

12. Eingeflossene Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung

Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung sind nicht eingeflossen.

Meschede, 25.05.2000

Fachbereich Planung und Bauordnung

Stadt Meschede
Im Auftrag

Martin Dörtelmann
Fachbereichsleiter