

Erläuterungsbericht

zur 38. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Meschede in einem Teilbereich nördlich des Kreishauses (Stadtmitte Süd)

Verfahrensstand: Abschließender Beschluss

1 Vorbemerkungen

Der Rat der Stadt Meschede beauftragte die Verwaltung in seiner Sitzung vom 24.02.2000, in enger Kooperation mit den Eigentümerinnen und Eigentümern unter Einschaltung eines externen Planungsbüros eine neue umsetzungsfähige städtebauliche Konzeption für den Bereich nördlich des Kreishauses zwischen der Steinstraße, der Mühlengasse und der Straße „Am Kreishaus“ (Stadtmitte Süd) zu erarbeiten. Auf der Basis mehrerer sogenannter „Werkstattgespräche“ erstellte das Planungsbüro Pesch & Partner, Herdecke, im Juni 2000 ein für alle Beteiligten tragfähiges Konzept. Nach längerer Auseinandersetzung mit dem erarbeiteten Konzept und dem Alternativkonzept eines privaten Architekturbüros hat der Rat der Stadt Meschede in seiner Sitzung vom 31.01.2002 den einstimmigen Beschluss gefasst, einen Bebauungsplanvorentwurf unter Zugrundelegung der Ergebnisse der Werkstattgespräche zu erarbeiten.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan heraus zu entwickeln. Dabei kann gem. § 8 Abs. 3 BauGB mit der Änderung des Bebauungsplans gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan geändert werden. Die Erarbeitung des Bebauungsplanvorentwurfs für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Stadtmitte-Süd“ der Stadt Meschede hat ergeben, dass der Flächennutzungsplan in Teilbereichen geändert werden muss, um die Rechtsgrundlagen für die Verwirklichung der beabsichtigten Entwicklung zu schaffen.

Der Rat der Stadt Meschede hat daher in seiner Sitzung am 22.05.2002 beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Meschede in einem Teilbereich nördlich des Kreishauses im Parallelverfahren mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Stadtmitte-Süd“ zu ändern und den Bürgermeister beauftragt, die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Rat der Stadt Meschede hat ferner den Bürgermeister beauftragt, die Stellungnahmen der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB und die landesplanerische Stellungnahme gem. § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch i.V.m. § 20 Landesplanungsgesetz einzuholen. Die Bezirksregierung Arnsberg teilte mit Schreiben vom 23. Juli 2002 mit, dass gegen die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplan keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

Über die während der Anhörung eingegangenen Anregungen hat der Rat der Stadt Meschede am 26.09.2002 beraten und beschlossen. Der Entwurf der 38. FNP-Änderung wurde in der Fassung vom 02.05.2002 beschlossen. Des weiteren fasste der Rat am 26.09.2002 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. 12 der Stadt Meschede am 02.10.2002 ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 17.10.2002 bis 18.11.2002. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und um Abgabe ihrer Stellungnahme gebeten. Am 30.01.2003 fasste der Rat der Stadt

Meschede den abschließenden Beschluss über die Änderung des Flächennutzungsplans.

2 Begründung

Anlass

Das Gebiet nördlich des Kreishauses ist zu einem Großteil Bestandteil des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets Oesterweg. Im Zuge der Sanierungsmaßnahme wurden in dem Plangebiet umfangreiche Neuordnungsmaßnahmen erfolgreich durchgeführt. Unter anderem wurde die Anbindung des Plangebiets an die Steinstraße durch die neu geschaffene Straße „Am Kreishaus“ hergestellt. Die mit der Sanierung bezweckte Anstoßfunktion für private Investitionsmaßnahmen hat sich bislang noch nicht bewahrheitet.

Eine Initiative des Planungsamtes der Stadt Meschede Anfang der 90er Jahre zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Stadtmitte Süd“ konnte aufgrund der schlechten Chancen auf Umsetzung der der Bebauungsplanänderung zugrunde liegenden Konzeption nicht eingeleitet werden.

Das Gebiet ist derzeit durch zahlreiche, teilweise unbefestigte Parkplatzflächen und leerstehende Gebäude geprägt, obwohl die unmittelbare Nähe zum Stadtkern Meschede eine besonders günstige Lage für Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sowie Wohnen darstellt.

Einer attraktiven Verwertung der Grundstücke steht bislang das gültige Planungsrecht entgegen, welches an dieser Stelle eine umfassende Stellplatzanlage und nur in nördlicher Richtung an der Mühlengasse eine Bebauung sowie Einrichtungen der ehemaligen Deutschen Bundespost vorsieht. Durch den Neubau des Kreishauses wurden jedoch umfangreiche Parkplatzanlagen im Zusammenhang mit der Errichtung eines Regenrückhaltebeckens entlang der Henne hergestellt, so dass die bisherige Planung einer größeren Stellplatzanlage obsolet ist. Gleiches gilt auch für das bereits seit Jahren nicht mehr genutzte Gebäude der Deutschen Telekom (ehemals Deutsche Bundespost).

Zielsetzung

Mit der 38. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Meschede im Zusammenhang mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Stadtmitte Süd“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die strukturelle Aufwertung des Quartiers durch eine attraktive und verträgliche Nutzungsmischung aus vornehmlich Dienstleistungsgewerbe, Fachmärkte, Wohnen und Gastronomie geschaffen werden.

3 Darstellungen im Gebietsentwicklungsplan und im wirksamen Flächennutzungsplan

Der Änderungsgeltungsbereich ist im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Oberbereich Dortmund, Teilabschnitt Hochsauerlandkreis/ Kreis Soest vollständig als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Änderungsgeltungsbereich als Kerngebiet (MK) dar. Die von der Steinstraße abknickende Erschließungsstraße („Am Kreishaus“) ist als geplante Hauptverkehrsstraße dargestellt. In der Mitte des Plangebiets enthält der wirksame FNP eine symbolhafte Darstellung einer öffentlicher

Parkplatzfläche. Das nicht mehr genutzte Gebäude der ehemaligen Bundespost bzw. deren Rechtsnachfolger Deutsche Telekom südlich der Mühlengasse ist als Einrichtung für den Gemeinbedarf – Deutsche Bundespost – ebenfalls dargestellt. Der FNP enthält ferner die Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets Oesterweg, welche das Plangebiet linear von West nach Ost durchschneidet.

4 Darstellungen der 38. Änderung des Flächennutzungsplans und deren Erläuterung

Einrichtung für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Deutsche Bundespost

Das derzeit noch vorhandene Gebäude der Deutschen Telekom südlich der Mühlengasse an der Straße „Am Kreishaus“ wird aufgrund der technologischen Entwicklung im Fernmelde- und Telekommunikationsbereich nicht mehr für seinen ursprünglichen Zweck benötigt. Die Darstellung ist daher obsolet und soll künftig entfallen.

Öffentliche Parkplatzfläche

Für das benachbarte Kreishaus des Hochsauerlandkreises stehen ausreichend Stellplatzkapazitäten zur Verfügung, die u.a. im Zuge der Errichtung eines Regenrückhaltebeckens an der Straße „Am Rautenschemm“ errichtet wurden. Diese Stellplatzflächen südlich des Kreishauses, die über attraktive Fußwege entlang der Henne mit dem Verwaltungsgebäude verbunden sind, bilden zusammen mit den Besucherstellplätzen an der Straße „Am Kreishaus“ vollkommen ausreichende Kapazitäten für Besucherinnen und Besucher sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Kreisverwaltung. Die im südlichen Bereich des Änderungsgeltungsbereichs ehemals geplante Anlage eines größeren Parkplatzes ist in der ursprünglichen Form nicht mehr erforderlich, so dass die entsprechende Darstellung entfallen kann.

Erschließungsstraße „Am Kreishaus“

Die Erschließungsstraße „Am Kreishaus“ ist weitgehend vollständig hergestellt. Die Straße ist in ihrer Verkehrsbedeutung nicht als Hauptverkehrsstraße einzustufen, so dass eine eingeständige Darstellung im FNP entfallen kann.

Kerngebiet (MK-Gebiet)

Entsprechend der bisherigen Darstellung wird der gesamte Geltungsbereich der 38. FNP-Änderung als Kerngebiet nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 7 BauNVO dargestellt. Mit der gewählten Art der baulichen Nutzung wird der Lage des Plangebiets in der Innenstadt von Meschede Rechnung getragen und die Grundlage für die beabsichtigte Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen geschaffen.

Sanierungsgebiet

Das mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 29.10.1980 förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Oesterweg tangiert den Geltungsbereich der 38. Änderung und wird als sonstige Darstellung ohne Rechtscharakter in den FNP übernommen. Die Abgrenzung der Sanierungsatzung ist im rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 28 „Stadtmitte Süd“ korrekt wiedergegeben. Im wirksamen FNP ist – entgegen dem Bebauungsplan – die Abgrenzung zwischen Kreishaus und der Henne jedoch fehlerhaft dargestellt. Die Darstellung wird im Änderungsgeltungsbereich nunmehr korrekt wiedergegeben, auf eine Berichtigung der Darstellung außerhalb des Änderungsgeltungsbereichs wird jedoch verzichtet, da die Sanierung abgeschlossen ist und die Sanierungsatzung in absehbarer Zeit aufgehoben werden soll.

5 Erschließung/ Ver- und Entsorgung

Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets ist über die Steinstraße (B 55) gewährleistet. Die innere Erschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen „Am Kreishaus“ und „Mühlengasse“. Die weitere Innenerschließung ist Gegenstand der 3. Bebauungsplanänderung des B-Plans Nr. 28.

Das Plangebiet ist auch durch den öffentlichen Personennahverkehr über die Haltestelle „Kreishaus“ erschlossen.

Ver- und Entsorgung

Im Änderungsgeltungsbereich wird die Versorgung mit Gas, Wasser und Elektrizität durch Anschluß an die bereits vorhandenen Netze sichergestellt; das Mischwasserkanalssystem ist nach dem genehmigten zentralen Entwässerungsentwurf der Stadt Meschede fertiggestellt. Weitere Netzergänzungen sind Gegenstand der parallelen Bebauungsplanänderung. Auf eine Darstellung der an der Straße Am Kreishaus gelegenen Umformerstation der RWE wird wegen der geringen Größe der Anlage (25 qm Grundfläche) im FNP verzichtet.

Abfallbeseitigung

Aufgrund der abfallrechtlichen Vorschriften wird der in der Stadt Meschede anfallende Abfall getrennt nach den einzelnen Abfallfraktionen erfasst. Die Abfälle zur Verwertung werden im Rahmen des Dualen Systems einer Wiederverwertung zugeführt. Nicht verwertbare Abfälle werden in der genehmigten Abfalldeponie des Hochsauerlandkreises entsorgt; organische Abfälle werden in den Kompostierungsanlagen des Hochsauerlandkreises verarbeitet. Des weiteren werden Bauschutt und Aushubmassen den genehmigten Deponien zugeführt, soweit diese nicht zulässigerweise im Baugebiet zum Massenausgleich wieder eingebaut werden können.

6 Denkmalpflege

Das Gebäude Steinstraße 21 wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 „Stadtmitte Süd“ als denkmalwürdig eingestuft. In Rahmen einer genaueren Untersuchung hat sich die Denkmalwürdigkeit jedoch nicht bestätigt, so dass im Plangebiet keine denkmalgeschützten Gebäude vorhanden sind.

Bodendenkmäler sind ebenfalls nicht bekannt oder erkennbar. Ungeachtet dessen wird in der 3. Änderung des B-Plans Nr. 28 folgender 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 (Tel. 0291/205275) 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 unverändertem Zustand zu halten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), 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 NRW)".

7 Naturschutz und Landschaftspflege

Sind gemäß § 21 (1) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 04.04.2002 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.

Gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Letzteres ist hier der Fall, da der gesamte Geltungsbereich der 38. FNP-Änderung bereits im wirksamen FNP als MK-Gebiet, Gemeinbedarfsfläche, Parkplatzfläche oder Straßenverkehrsfläche dargestellt ist.

8 Altlasten

Bodenverunreinigungen im Geltungsbereich sind nicht bekannt und werden auch nicht vermutet. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches wurde in der Vergangenheit für Wohngebäude oder kleinere gewerbliche Betriebe genutzt. Die jetzige Parkplatzfläche im südlichen Teil war früher Standort eines Schulgebäudes. Bodenbelastungen können daher ausgeschlossen werden. 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

Gegenstand der 38. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Meschede ist das Entfallen der bisher symbolhaft dargestellten öffentlichen Parkplatzfläche, der Darstellung „geplante Hauptverkehrsstraße“ für die Straße „Am Kreishaus“ und der Fläche für den Gemeinbedarf – Deutsche Bundespost – zugunsten einer Darstellung als MK Gebiet. Ferner wird die Abgrenzung des Geltungsbereichs der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet Oesterweg entsprechend der tatsächlichen Abgrenzung korrigiert.

10 Geltungsbereich der Planänderung

Der Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden	Südgrenze der Straßenparzelle der Mühlengasse
Im Osten	Ostgrenze der Straße „Am Kreishaus“ (entsprechend der Festsetzung „öffentliche Verkehrsfläche“ im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 28 „Stadtmitte Süd“) sowie Ostgrenze des Grundstücks der Umformerstation der RWE
Im Süden	Parallele Linie südlich der Straße „Am Kreishaus“ zwischen Umformerstation und Einmündung Steinstraße (entsprechend der Festsetzung „öffentliche Verkehrsfläche“ im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 28 „Stadtmitte Süd“)
Im Westen	Westgrenze des straßenbegleitenden Gehwegs entlang der Steinstraße

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke in der Gemarkung Meschede-Stadt: Flur 14, Flurstücke 815 tw., 846, 847, 850, 854, 908, 909, 930, 931, 932, 996, 1003 tw. und Flur 19, Flurstücke 198, 201, 202, 203, 205, 304, 332, 384, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 522, 523 tw., 524, 549, 550, 574, 576, 601, 602, 603, 604.

11 Eingeflossene Anregungen

Im Zuge der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung nach § 3 und § 4 BauGB sind keine Anregungen zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgetragen worden.

Meschede, 30.01.2003
Fachbereich Planung und Bauordnung

Stadt Meschede
Im Auftrag

Martin Dörtelmann
Fachbereichsleiter