

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 144 im Bereich der Straßen Jahnstraße, Im Schwarzen Bruch, Birkenweg, Kiefernweg und Lindenstraße mit einer Satzung über die Aufhebung einer Teilfläche des seit dem 23.12.1974 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Gartenstadt-Nord, 2. Abschnitt“

[Anmerkung: Ziel der Aufhebungssatzung ist das Fallenlassen der Festsetzung einer „Öffentlichen Grünfläche“, die nicht realisiert worden ist und an diesem Standort am Waldrand auch städtebaulich nicht erforderlich ist. Dieser Bereich fällt nach der Rechtskraft der Satzung in den planungsrechtlichen Außenbereich zurück.]

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 bauplanungsrechtlichen Gliederung

Die in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE b –1- und GE b –2- zulässigen gewerblichen Anlagen und Nutzungen sollen keine schädlichen Umwelteinwirkungen in die bestehenden Wohnnutzungen im näheren Umfeld dieser Gewerbegebiete hinein tragen, sondern auf diese Wohnnutzungen incl. der dem Wohnen zugeordneten Freiräume wie z. B. Wohngärten, Terrassen, Loggien, ... Rücksicht nehmen. Diese Zielsetzungen erforderten umfangreiche Feinsteuerungsfestsetzungen zur Art der baulichen Nutzung auf der Grundlage des § 1 Absätze 4, 5 und 6 BauNVO, wonach sich die Zulässigkeit von Anlagen und Betrieben an der Zulässigkeit von solchen in Mischgebieten im Sinne des § 6 BauNVO orientiert, also die Nutzung Wohnen nicht wesentlich stören darf bzw. an den Differenzierungen des so genannten Abstandserlasses orientiert. Damit verfügt jedes eingeschränkte Gewerbegebiet in Abhängigkeit vom Abstand zur empfindlichen Wohnnutzung über ein bestimmtes Spektrum zulässiger Nutzungen bzw. über eine max. zulässige Störintensität. Des Weiteren wird die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten und in dem Mischgebiet u. a. auch aus Immissionsschutzgründen ausgeschlossen.

2.

Zur Grünabtrennung

Der Bebauungsplan Nr. 144 setzt zwischen dem Gewerbeband und den nördlich anschließenden Wohnnutzungen bzw. zwischen dem Gewerbeband und der Warsteiner Straße (B 55) einen einheitlich definierten Grünstreifen fest, der folgendermaßen gewidmet ist:

„Nicht überbaubare Grundstücksfläche –privat-; Die vorhandenen Baum- und Strauchvegetationen sind zu erhalten und zur Strukturierung und zum Zwecke des Sicht-, Lärm und Windschutzes dergestalt zu ergänzen, dass eine Pflanzendichte von 2.500 Pflanzen/ha (= 1 Pflanze pro 2 m x 2 m Grundfläche) erreicht wird; Höhe der neu anzupflanzenden Pflanzen: 0,80 m - 1,20 m; Es sind ausschließlich Laubgehölze neu anzupflanzen.“

Es folgt sodann eine Liste mit Empfehlungen über anzupflanzende Bäume und Sträucher.

Diese Grünflächenfestsetzung ist eine Fläche der Kategorie: "Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)" und dient als gliedernde nördliche Grünabtrennung zur benachbarten Wohnbebauung bzw. zum benachbarten Straßenraum. Des Weiteren gilt für die innere Durchgrünung entlang des Erschließungsbandes Jahnstraße / Im Schwarzen Bruch eine textlich festgesetzte Bepflanzungspflicht.

3.

Zum Ergebnis der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung -- niedergelegt im Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung -- ergab keine erheblichen, negativ zu bewertenden Auswirkungen auf die Umwelt, welche Veranlassung geben, von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 und der Aufhebungssatzung Abstand zu nehmen.

4.

Zum Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, in Kraft getreten am 01.03.2010

Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist, dass die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch den Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 144 und der Aufhebungssatzung nicht verletzt werden (Vermerk vom 6.5.2011). Der Vermerk vom 6.5.2011 ist der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 144 als Anlage beigelegt worden.

5.

Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Gem. § 1 a Abs. 3 letzter Satz BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese Fälle liegen hier vor.

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

a.

Der private Grünstreifen westlich des Baufeldes 6, der eine Pflanzfestsetzung wie folgt enthielt:

„Nicht überbaubare Grundstücksfläche –privat-; Die vorhandenen Baum- und Strauchvegetationen sind zu erhalten und zur Strukturierung und zum Zwecke des Sicht-, Lärm- und Windschutzes dergestalt zu ergänzen, dass eine Pflanzendichte von 2.500 Pflanzen/ha (= 1 Pflanze pro 2 m x 2 m Grundfläche) erreicht wird, Höhe der neu anzupflanzenden Pflanzen: 0,80 m – 1,20 m; Es sind ausschließlich Laubgehölze neu anzupflanzen.“

wurde zugunsten einer Widmung als „nicht überbaubare Grundstücksfläche“ ersatzlos fallen gelassen, da diese Fläche keine Baum- und Strauchvegetationen aufweist und die erstgenannte Festsetzung nach dem Entfall des öffentlichen Fußweges keine Funktion zur Einbettung eines Fußweges mehr inne hat;

b.

Zur Verbesserung der Lesbarkeit und Klarheit wurde folgende Eintragung unter der Rubrik: „Nachrichtliche Übernahmen“ für eine Grabenparzelle ergänzt: „Parzelle eines namenlosen Baches (Sonstiges Gewässer i.S.d. Landeswassergesetzes --LWG--)--Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 7, Flurstück 2189“;

c.

Zur Verbesserung der Lesbarkeit und Klarheit wurde die „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ (Planzeichen 15.14) zwischen dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEb-1 im Baufeld 1 und dem nördlich anschließenden privaten Grünstreifen ergänzt;

d.

Die Planzeichenerläuterung für ein bestehendes Stromkabel im Grundstück Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 6, Flurstück 513 wurde wie folgt ergänzt: „Hinweis: Die Leitung ist zu verlegen oder baulich-technisch zu sichern.“

e.

Die im Grundstück Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 6, Flurstück 46 vorhandenen Strom- und Gasleitungen wurden eingezeichnet und mit der Festsetzung: „vorh. Stromkabel und vorh. Gasleitung – unterirdisch“ versehen. Des Weiteren wurde die Trasse als „GFL-2“- „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen“ festgesetzt. Ferner wurde die im Nachbargrundstück Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 6, Flurstück 228 gezogene Baugrenze von den vorhandenen Leitungen auf einen Abstand von 3 m abgesetzt.

f.

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche des eingeschränkten Gewerbegebietes GEb-1 wurde ausgehend von dem Grundstück Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 7, Flurstück 2343 nach Nordosten in die benachbarte Parzelle 2341 hinein ausgedehnt, um den Nutzern der Parzelle 2343 die Anlegung einer weiteren Grundstückszufahrt mit KFZ-Stellplatz zu ermöglichen. Dadurch verkleinerte sich die Fläche der in den Bebauungsplan Nr. 144 eingebetteten Aufhebungsfläche entsprechend.

g.

An der Nahtstelle zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet an der Lindenstraße und dem Mischgebiet im Eckbereich der Straßen „Kiefernweg / Im Schwarzen Bruch“ wurde die vorhandene Wallböschung, die nach Norden abfällt, wie folgt festgesetzt:

„Fläche für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die vorhandene, nach Norden hin abfallende Wallböschung mit der vorhandenen Dammkrone ist in der bestehenden Höhe einschließl. der Bepflanzung in einer Breite von 5m zu erhalten.“

Hierzu verläuft die Baugrenze im Mischgebiet in einem Parallelabstand von 2 m.

h.

Aufnahme eines Hinweises unter der Rubrik „Hinweise“:

„Altlasten

Sollten sich bei Baumaßnahmen Hinweise auf eine Belastung des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers ergeben, ist die zuständige Untere Bodenschutzbehörde beim Hochsauerlandkreis, Steinstraße 27, 59870 Meschede (Tel.: 0291/94-0) unverzüglich zu informieren.“

i.

Aufnahme eines Hinweises unter der Rubrik „Hinweise“ zum Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln.

j.

Ergänzung der Ausführungen der Begründung unter den Kapiteln „Grünordnung und Landschaftsschutz“, „Altlasten“, „Schutzgebiete; Artenschutzrechtliche Prüfung“ und Neueinstellung des Kapitels „Flächenbilanz“ und Einfügung des Umweltberichtes.

Eingeflossene Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung

Änderung und Ergänzung der Begründung in Kapitel 5.2, dort in „Zum Mischgebiet MI (Baufeld 5)“, in Kapitel 8. „Aktiver Immissionsschutz“ und in Kapitel 15. „Eingeflossene Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung“, dort Buchstabe g., zwecks Ausschluss von Widersprüchlichkeiten in Bezug auf die Festsetzung einer „Fläche für Aufschüttungen“.

II.

Gründe, warum der Bebauungsplan Nr. 144 im Bereich der Straßen Jahnstraße, Im Schwarzen Bruch, Birkenweg, Kiefernweg und Lindenstraße mit einer Satzung über die Aufhebung einer Teilfläche des seit dem 23.12.1974 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Gartenstadt-Nord, 2. Abschnitt“ nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Handlungsalternativen zur Überplanung der in den Geltungsbereich einbezogenen Nutzungen, die bereits realisiert worden sind, sind nicht gegeben, da im Wesentlichen

- der zulässige Störungsgrad der eingeschränkten Gewerbegebiete GEb-1 und GEb-2 planungsrechtlich definiert werden muss
- die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben reglementiert werden muss bzw. an den letzten Stand des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Meschede aus dem Jahre 2006 anzupassen ist
- Vergnügungsstätten aus den Gewerbegebieten und dem Mischgebiet planungsrechtlich ausgeschlossen werden müssen
- die baugestalterischen Vorschriften einheitlich für das Gewerbeband zwischen der Einmündung der Jahnstraße in die Warsteiner Straße und dem Wald am Ortsausgang nach Eversberg fest zu setzen sind und
- die überbaubaren Grundstücksflächen in den Gewerbegebieten zu optimieren sind, indem die Baugrenzen glatt gezogen werden.

Die „Nichtüberplanung“ stellt somit keine gangbare Handlungsmöglichkeit dar.

Meschede, 22.9.2011
Fachbereich Planung und Bauordnung
Stadt Meschede
Im Auftrage

Martin Dörtelmann
Fachbereichsleiter