

S t a d t M e i n e r z h a g e n

Bebauungsplan

Nr. 74 - „Fröbelstraße“

Begründung

September 2019

Inhalt:

	Seite:
1 Anlass und Ziele und Zwecke der Planung	4
2 Planaufstellungsverfahren	6
3 Lage und Abgrenzung des Plangebietes (Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes)	6
4 Bestand innerhalb des Plangebietes	7
5 Planungsvorgaben / Bestehendes Planungsrecht	9
5.1 Regionalplan	9
5.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	9
5.3 Bebauungsplan	11
6 Städtebauliches Konzept und Inhalt des Bebauungsplanes (Festsetzungen)	13
6.1 Art der baulichen Nutzung	14
6.2 Maß der baulichen Nutzung	16
6.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Flächen für Stellplätze und Garagen	17
6.4 Örtliche Bauvorschriften	17
6.5 Verkehrsflächen	18
6.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	18
7 Erschließung	19
7.1 Verkehrserschließung	19
7.2 Entwässerung	19
7.3 Leitungsgebundene Infrastruktur	19
8 Umweltbelange	20
8.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	20
8.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Artenschutz	21
8.3 Schutzgut Fläche	24
8.4 Schutzgut Boden	24
8.5 Schutzgut Wasser	26
8.6 Schutzgut Klima und Luft	28
8.7 Schutzgut Landschaft	28
8.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	29
8.9 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen / Schutzgütern	29
8.10 Anfälligkeit des Planvorhabens für Katastrophen, Störfälle und schwere Unfälle	29

9	Denkmalschutz und Denkmalpflege	30
10	Kampfmittel	30
11	Kosten, Finanzierung, Umsetzung der Planung	30

Anlagen:

1. Artenschutzprüfung Stufe I gem. § 44 Abs. 1 BNatschG
2. Untersuchungsbericht zur Bodenuntersuchung für das Grundstück
„Fröbelstraße 1-3“ (Büro für Umweltgeologie Fülling, 15.01.2016)
3. Orientierende Gefährdungsabschätzung für das Grundstück „Siepener Weg 10“
(Büro Fuhrmann & Brauckmann GbR, 13.04.2018)

1 Anlass und Ziele und Zwecke der Planung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 „Fröbelstraße“ liegt seit den 1960er Jahren Großteils bereits ein Bebauungsplan vor, der für das Plangebiet das derzeit noch geltende Planungsrecht darstellt. Auf Grundlage dieses Bebauungsplanes Nr. 5 „Siepener Tal“ der Stadt Meinerzhagen, der hier ein „Gewerbegebiet“ (GE-Gebiet) gemäß § 8 der BauNVO von 1962 festsetzt, in dem nur „nicht störendes Gewerbe“ zugelassen ist, sind einige gewerblich genutzte Gebäude errichtet worden. Diese liegen relativ zentral im nördlichen Stadtgebiet, das im Übrigen von Wohnsiedlungsflächen geprägt ist.

Die Situation im Plangebiet stellt sich heute so dar, dass ein großer Teil der aufstehenden Gebäude von Leerstand betroffen ist. Ehemals hier - auf dem Grundstück „Fröbelstraße 1-3“ im südlichen Teilbereich des Plangebietes - vorhandene Einzelhandelsnutzungen unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit (unter 800 m² Verkaufsfläche), wie ALDI-Markt, Hermes-Fleischmarkt, Bäckerei-Filiale haben sich vor einiger Zeit von diesem Standort zurückgezogen. Begründet liegt dies wohl darin, dass die bestehenden Gebäude nicht mehr den heutigen Ansprüchen an Einzelhandelsnutzungen entsprechen. Ansässig sind jetzt nur noch ein Fitness-Studio und ein Getränkemarkt in einem größeren Gebäudekomplex auf dem nördlich angrenzenden Grundstück „Siepener Weg 10“, der im Übrigen auch ungenutzt ist.

Der Gewerbestandort befindet sich offenbar „im Umbruch“. Als Einzelhandelsstandort funktioniert die südliche Teil-Fläche allein offensichtlich nicht mehr. Das Grundstück „Fröbelstraße 1-3“ mit den leerstehenden Gebäuden, die ehemals die Einzelhandelsnutzungen beherbergten, verwahrlost zunehmend. Der – auch durch Vandalismus bedingte – Verfall der Immobilien schreitet zusehends voran. Dies stellt einen städtebaulichen Missstand dar, der dringend einer Behebung bedarf. Die Fläche ist einer adäquaten neuen Nutzung zuzuführen, wofür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden müssen.

Hinzu kommt, dass bei Anwendung des noch bestehenden Bebauungsplanes Nr. 5 aus den 1960er Jahren in Bezug auf die Frage der Zulässigkeit von baulichen Nutzungen im festgesetzten GE-Gebiet noch die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962 greift. Demnach sind dort – im Gegensatz zu den nach heute gültiger BauNVO festgesetzten Gewerbegebieten – u.a. auch großflächige Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art zulässig. Solche Betriebe sind zwar derzeit im Plangebiet nicht ansässig, eine künftige Ansiedlung unter Ausnutzung der gesamten Gewerbegebiets-Fläche wäre jedoch - sofern das geltende Planungsrecht beibehalten würde - nicht ausgeschlossen. Entsprechende Ansiedlungswünsche, die dann aber doch nicht weiter verfolgt wurden, hat es in der Vergangenheit bereits gegeben.

Hierdurch könnten u.U. schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich (Kaufkraftabzug, Leerstände etc.) und somit Funktionsstörungen des Stadtzentrums verbunden sein, insbesondere dann, wenn sich großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment dort niederlassen würden. Im Hinblick auf die Anziehungskraft großflächiger Handelsbetriebe allgemein, wäre auch mit einem erheblichen Zuwachs an Verkehrsaufkommen auf dem Siepener Weg mit seiner anliegenden schutzwürdigen Wohnbebauung zu rechnen.

Eine solche Entwicklung gilt es, auch im Hinblick auf die Zielsetzungen des städtischen Einzelhandelskonzeptes durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes auf Grundlage

der heutigen BauNVO zu vermeiden und damit auch den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt Meinerzhagen“ zu schützen.

Diese Überlegung korrespondiert mit den Inhalten des Einzelhandelserlasses NRW: Abschnitt 4.3.1 des Erlasses regelt die Überprüfung und Anpassung älterer Bebauungspläne. Hier wird auf mögliche Fehlentwicklungen in den Kommunen in Bezug auf u.a. die städtebaulich nicht vertretbare Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Bereich von Bebauungsplänen, insbesondere für Industrie- und Gewerbegebiete, die noch aufgrund von älterem vor der BauNVO 1977 geltendem Recht aufgestellt worden sind, hingewiesen. Es wird ein dahingehendes Planungserfordernis für die Gemeinden gesehen, diese Bebauungspläne auf die heute geltende Baunutzungsverordnung umzustellen.

Die Ursprungsplanung verfolgte auch das Ziel der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Erschließungsstraße, die beginnend am Siepener Weg in nördliche Richtung durch das Tal des „Werlsiepen“ bis hinter das Gebäude der heutigen Moschee geführt werden sollte. Dieser Straßenbau wird in dieser Form seitens der Stadt Meinerzhagen bereits seit langer Zeit nicht mehr verfolgt. Tatsächlich ist nur ein Teilstück davon in Form der „Fröbelstraße“ und dabei in vom Bebauungsplan Nr. 5 abweichender Weise und über das Plangebiet hinausgehend in West-Ost-Richtung gebaut worden. Die im Bebauungsplan Nr. 5 erfolgte Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche als Grundlage für den Bau einer in nördliche Richtung verschwenkenden Straße ist obsolet geworden. Diese Planung wird nicht nur aus verkehrerschließungstechnischen Gründen nicht mehr verfolgt, sondern auch, weil sie zur Zerstörung eines ökologisch wertvollen Bachtals führen würde, was es zu vermeiden gilt. Dem soll nun auch mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Rechnung getragen werden, nachdem bereits mit dem nördlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsplan Nr. 65 „Werlsiepen“, der im Jahr 2009 Rechtskraft erlangt hat, das Baurecht für die angesprochene Straße weiter nördlich bereits entzogen wurde.

Vor dem Hintergrund des zuvor Dargelegten wird deutlich, dass planerischer Handlungsbedarf in Bezug auf eine städtebauliche Neuordnung der angesprochenen Flächen im Plangebiet besteht.

Für den südlichen Bereich des Gebietes, das Grundstück „Fröbelstraße 1-3“, haben sich bereits Nutzungsabsichten konkretisiert, deren Realisierung an dieser Stelle eine wünschenswerte städtebauliche Aufwertung sicherstellen würde und von daher unterstützenswert ist: Die Meinerzhagener Baugesellschaft als neuer Grundstückseigentümer möchte dort zur Deckung eines Bedarfs an Miet- und Eigentumswohnungen mehrere Mehrfamilienwohnhäuser errichten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 „Fröbelstraße“ erfolgt daher mit dem allgemeinen Ziel, eine städtebauliche Neuordnung des Plangebiets unter planungsrechtlicher Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ zwecks Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern im südlichen Teilbereich und unter Ausweisung (bzw. Beibehaltung) eines „eingeschränkten Gewerbegebietes“ im nördlichen Teilbereich auf Grundlage der aktuellen Baunutzungsverordnung in Anpassung an die Vorgaben des Flächennutzungsplans herbeizuführen. Des Weiteren soll der Erhalt von im Plangebiet vorhandenen Bachläufen planungsrechtlich gesichert und damit die ehemalige, im Bebauungsplan Nr. 5 noch verankerte, aber nicht mehr verfolgte Straßenplanung zurückgenommen werden.

Der vorliegende Bebauungsplan soll das bisher innerhalb seines Geltungsbereiches mit dem Bebauungsplan Nr. 5 „Siepener Tal“ der Stadt Meinerzhagen bestehende Planungsrecht ersetzen.

2 Planaufstellungsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Fröbelstraße“ erfolgt im „beschleunigten Verfahren“ i. S. des § 13a BauGB. Dieses kommt zur Anwendung, da es sich hierbei um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, der die Wiedernutzbarmachung von teilweise heute ungenutzten Flächen ermöglichen soll. Das Plangebiet ist allseitig von Siedlungsflächen umgeben. Der Bebauungsplan erfüllt auch die im Übrigen für die Anwendung des „beschleunigten Verfahrens“ in § 13a BauGB festgelegten Anforderungen, nämlich dass in ihm eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird und hierdurch auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden soll, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Außerdem bestehen hierdurch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

Bei der Durchführung des „beschleunigten Verfahrens“ gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Das bedeutet, dass das Verfahren – ohne vorherige frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung – auf die Beteiligung der Betroffenen (Öffentlichkeit wie Behörden) innerhalb angemessener Frist, was auch im Rahmen einer öffentlichen Auslegung möglich ist, beschränkt werden kann. Darüber hinaus wird dabei von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen; ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist nicht zu erstellen.

Außerdem bedarf es bei kleineren Gebieten (mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m²) keines Ausgleichs der aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Diese gelten in diesem Fall als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

3 Lage und Abgrenzung des Plangebiets (Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes)

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Zentrums von Meinerzhagen und dort nördlich der Einmündung der Fröbelstraße auf den Siepener Weg und umfasst dort die Grundstücke „Fröbelstraße 1-3“ und „Siepener Weg 10“.

Es wird im Westen begrenzt vom Siepener Weg, im Norden vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 „Werlsiepen“ und im Osten vom Grundstück Fröbelstraße 7. Im Süden umschließt es ein Teilstück der Fröbelstraße.

Im Einzelnen werden folgende Flurstücke erfasst (Stand: Januar 2019):

Gemarkung Meinerzhagen, Flur 11,

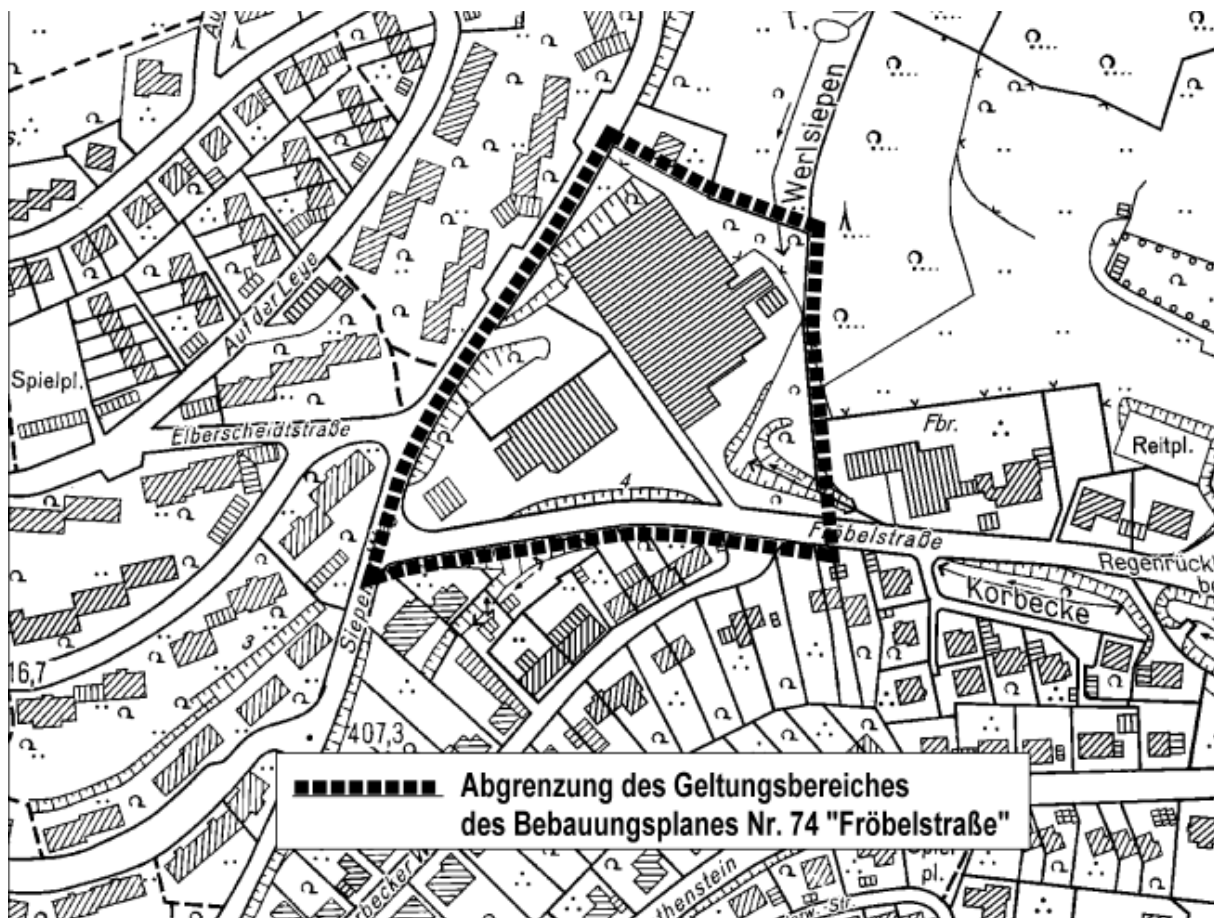
Flurstücks-Nummern 232, 233, 633, 634, 635, 636, 642, 644, 645 tlw., 655, 942, 944, 947, 950, 953, 1113, 1115, 1117, 1288, 1290, 1292, 1294, 1332, 1333, 1334, 1335.

Gemarkung Meinerzhagen, Flur 30,

Flurstücks-Nummern 908, 1091 tlw., 1184, 1186 tlw..

Das Plangebiet erstreckt sich über eine Fläche mit einer Größe von knapp 2 ha.

Die Lage des Plangebietes im Raum ist aus nachstehendem Übersichtsplan erkennbar:



4 Bestand innerhalb des Plangebietes

Die vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 74 „Fröbelstraße“ umfassten Grundstücke „Siepener Weg 10“ sowie „Fröbelstraße 1 bis 3“, sind mit älteren Gewerbegebäuden bebaut. Die Gebäude Fröbelstraße 1 und 3 im südlichen Bereich des Plangebietes wurden ehemals durch Einzelhandelsbetriebe (ALDI-Markt, Bäckerei, Fleischerei) genutzt, stehen heute aber vollständig leer und sind abgängig.

Bei dem Gebäude „Siepener Weg 10“ im nördlichen Bereich des Plangebietes handelt es sich um einen großvolumigen Gewerbebau, der ebenfalls in Teilen leer steht. Ansässig sind dort zurzeit nur noch ein Fitness-Studio und ein Getränkemarkt. Der Gewerbestandort ist mindergenutzt. Die zurzeit ungenutzten Gebäudeteile bieten noch reichlich Platz für ergänzende gewerbliche Nutzungen.

Zwischen den Gebäuden befinden sich befestigte Zufahrten zu ebenfalls vorhandenen befestigten Stellplatz-Anlagen, die sich um die Gebäude herum erstrecken. Zudem fassen Rasenflächen die versiegelten Stellplatzflächen und Zufahrten ein. Das Plangebiet ist sowohl vom Siepener Weg als auch von der Fröbelstraße aus verkehrlich erschlossen.

Entlang des Siepener Wegs im Nordwesten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich auf Böschungen Laubgehölzflächen, die die vorhandenen Gebäude zum Siepener Weg hin eingrünen und abschirmen und auch als Lebensraum für Tiere (potenzielle Teilhabitate für Fledermäuse und Vögel) von Bedeutung sein können.

Am östlichen und nordöstlichen Rand des Plangebietes befinden sich Siepen mit den beiden Bachläufen der „Korbecke“ und des „Werlsiepen“. Die Uferböschungen sind teilweise mit Laubgehölzen bestanden und naturnah ausgebildet. Insbesondere im Bereich nordöstlich des vorhandenen größeren Gewerbegebäudes „Siepener Weg 10“ sind aber noch Reste von baulichen Anlagen (Bodenplatten, Stützmauern) unmittelbar angrenzend am Gewässerlauf des „Werlsiepen“ auf Privatgrundstücken vorzufinden, die den Gewässerlauf einengen.

Insgesamt betrachtet ist das Plangebiet zurzeit durch die bestehenden Gebäude und Stellplatzflächen mit Zufahrten etc. zu ca. 75 % versiegelt.

Bezogen auf die Nutzungsstruktur ist eine Dreiteilung des Plangebietes festzustellen:

Während im nördlichen Bereich - auf dem Grundstück „Siepener Weg 10“ - mit kleingewerblichen Nutzungen in einem größeren, gebrauchstauglichen Gebäudekomplex noch intakte Strukturen erkennbar sind, stellt sich der südliche Bereich - das Grundstück „Fröbelstraße 1-3“ - als funktionslos gewordene Gewerbebrache in verwahrlostem Zustand, die dringend städtebaulich aufgewertet und einer neuen Nutzung zugeführt werden muss, dar; mit den am östlichen und nordöstlichen Rand vorhandenen Siepen befinden sich auch ökologisch bedeutsame Freiflächen im Plangebiet, die auf Dauer erhalten bleiben sollten.

Nachstehendes Luftbild lässt den derzeitigen Bestand im Plangebiet erkennen:



Luftbild des Plangebietes

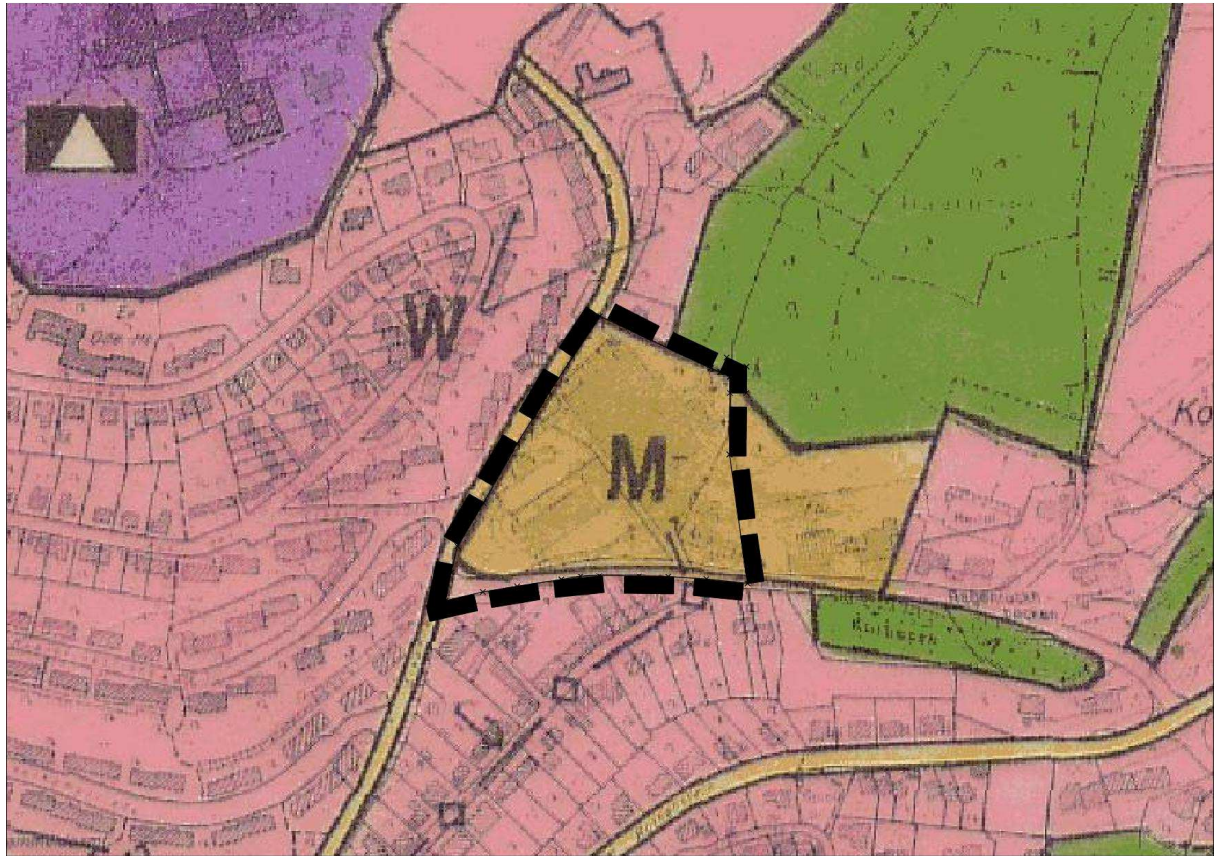
5 Planungsvorgaben / Bestehendes Planungsrecht

5.1 Regionalplan

Gemäß gültigem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen – liegt das Plangebiet innerhalb eines als **„Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB)** gekennzeichneten Bereiches. Insofern wird der Bebauungsplan Nr. 74 nach seiner Rechtskraft an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst sein.

5.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Meinerzhagen aus dem Jahre 1999 stellt für das Plangebiet **„Gemischte Baufläche“ (M)** dar, wie nachstehender Ausschnitt aus dem FNP zeigt:



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Meinerzhagen

Indem im Bebauungsplan Nr. 74 in etwa hälftig sowohl ein „Allgemeines Wohngebiet“ als auch ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt wird, ist er nach seiner Rechtskraft als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten, da damit eine gemischte Nutzung des Gesamtgebietes sicherstellt wird.

Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des FNP wäre zwar nicht zwingend erforderlich, da ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird - wie in vorliegendem Fall - von den Darstellungen des FNP abweichen kann, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist; der FNP ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

Dies wird entbehrlich sein, da der Bebauungsplan Nr. 74 nicht von den FNP-Darstellungen abweichen wird.

Aufgrund dessen bedarf es auch nicht der Anfrage nach § 34 (1) Landesplanungsgesetz NRW bei der Bezirksregierung Arnsberg als Regionalplanungsbehörde, ob die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes Nr. 6 „Meinerzhagen“ des Märkischen Kreises.

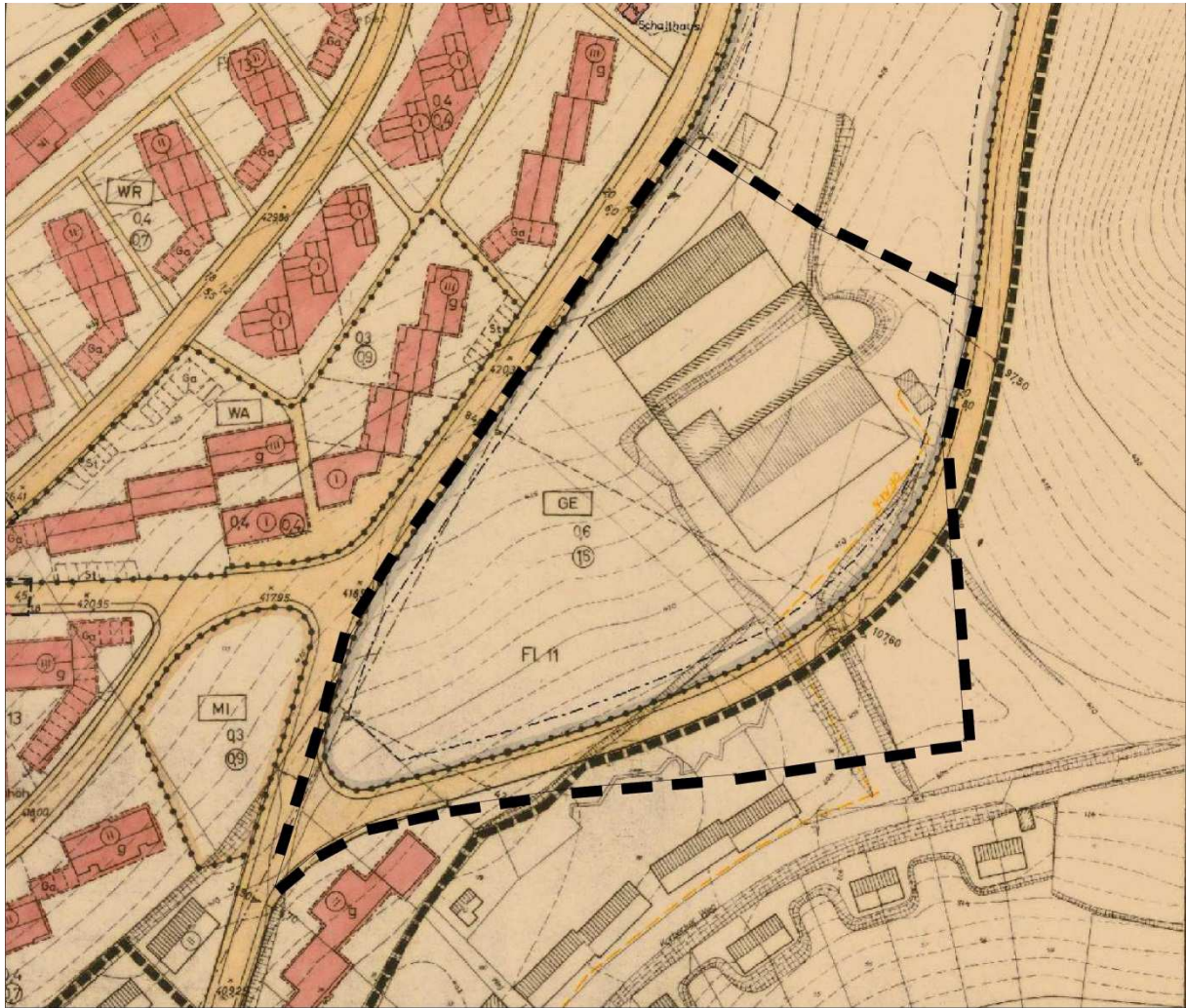
5.3 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 74 „Fröbelstraße“ umfasst Flächen, für die Großteils bereits ein älterer Bebauungsplan besteht: Der Bebauungsplan Nr. 5 „Siepener Tal“ der Stadt Meinerzhagen wurde Mitte der 1960er Jahre aufgestellt und erhielt in 1966 seine Rechtskraft. Durch ihn wurden im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung der heutigen Wohnbebauung am nördlichen Siepener Weg und an Teilstücken der Straßen „Auf der Leye“, „Inselweg“ und „Haarbrinkstraße“ und an der „Elberscheidtstraße“ geschaffen. In Teilbereichen, nämlich östlich des Siepener Weges, setzt er auch „Gewerbegebiete“, in denen nur nicht-störende Gewerbebetriebe zugelassen sind, fest. Außerdem sieht er – in Überplanung des Bachtals „Werlsiepen“ – die Anlage einer angrenzend in Tallage geführten Erschließungsstraße vor, die aber bis heute – ausgenommen ein kleines Teilstück der Fröbelstraße – nicht realisiert worden ist. In etwa die nördliche Hälfte der Gewerbegebietsfestsetzung ist heute nicht mehr gültig, da der in 2009 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 65 „Werlsiepen“ diesen Teilbereich ersetzt. Dieser sieht nun in Anpassung an den wirksamen Flächennutzungsplan stattdessen dort „Wohngebiete“ und „Grün- und Ausgleichsflächen“ mit Erhalt des Fließgewässers unter Aufgabe der angesprochenen Straßenplanung vor.

Für das Plangebiet mit den mit älteren Gewerbegebäuden bebauten Grundstücke „Siepener Weg 10“ und „Fröbelstraße 1 bis 3“ im Einmündungsbereich dieser beiden Straßen stellt der Bebauungsplan Nr. 5 mit seiner GE-Gebietsfestsetzung und der Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche im Bereich des „Werlsiepen“ aber immer noch das geltende Planungsrecht dar, wenn auch in den Flächennutzungsplan später für dieses Gebiet die Darstellung „Gemischte Baufläche“ aufgenommen wurde.

Neben der Festsetzung, dass im Gewerbegebiet nur „nicht-störende Gewerbebetriebe“ zugelassen sind, enthält der Bebauungsplan Nr. 5 auch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6.

Ein Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 5 „Siepener Tal“ mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des neuen Bebauungsplanes Nr. 74 „Fröbelstraße“ ist nachstehend abgebildet:



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 5 „Siepener Tal“ der Stadt Meinerzhagen

Da es sich hierbei um einen Bebauungsplan aus den 1960er Jahren handelt, greift hier in Bezug auf die Frage der Zulässigkeit von baulichen Nutzungen im festgesetzten GE-Gebiet noch die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962.

Demnach sind dort – im Gegensatz zu den nach heute gültiger BauNVO festgesetzten Gewerbegebieten – u.a. auch großflächige Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art zulässig. Solche Betriebe sind zwar derzeit nicht ansässig, eine künftige Ansiedlung wäre jedoch nicht ausgeschlossen, was der Zielsetzung des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 74 widerspricht.

Der Bebauungsplan Nr. 74 soll das noch geltende Planungsrecht - der Bebauungsplan Nr. 5 „Siepener Tal“ – im betroffenen Bereich ablösen.

6 Städtebauliches Konzept und Inhalt des Bebauungsplanes (Festsetzungen)

Entsprechend der in Kap. 1 genannten Zielsetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 ist für das Plangebiet insgesamt eine städtebauliche Neuordnung vorgesehen, die eine Abkehr von dem mit dem Bebauungsplan Nr. 5 „Siepener Tal“ noch bestehenden Planungsrecht, das hier insgesamt eine gewerbliche Bebauung und den Bau einer Erschließungsstraße im Bereich des „Werlsiepen“ ermöglicht, darstellt.

Demnach sieht das dem Bebauungsplanentwurf zugrundeliegende städtebauliche Konzept für den südlichen Teilbereich des Plangebietes auf dem Grundstück „Fröbelstraße 1-3“ eine verdichtete Wohnnutzung vor, da sich diese weitgehend von Wohnbebauung umgebene, an exponierter Stelle im Bereich der Einmündung der Fröbelstraße in den Siepener Weg zentral im nördlichen Stadtgebiet gelegene Fläche sehr gut hierfür eignet. Hier sollen an Stelle der verfallenen Bestandsgebäude künftig vier mehrgeschossige „Stadtvillen“ für Miet- und Eigentumswohnungen mit darunterliegender Tiefgarage und das „Wohnen“ ergänzenden Nutzungen errichtet werden können und so der Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum in Meinerzhagen Rechnung getragen werden. Dieses Konzept geht auf einen von der Meinerzhagener Baugesellschaft als jetzigem Grundstückseigentümer veranstaltetem Architektenwettbewerb zurück, der einen Entwurf für eine qualitätvolle wohnbauliche Entwicklung und Gestaltung der Fläche hervorbrachte. Durch Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung dieses Entwurfs kann der bestehende städtebauliche Missstand des verwahrlosten Geländes beseitigt und das betroffene Grundstück nach Abriss der leerstehenden und unbrauchbar gewordenen Bausubstanz einer sinnvollen neuen Nutzung zugeführt und städtebaulich aufgewertet werden, nachdem die bisher gewerblich genutzte Fläche funktionslos geworden ist und als Einzelhandelsstandort nicht mehr funktioniert. Auf einer Fläche mit einer Größe von ca. 7.000 m² werden hier etwa 60 Wohneinheiten neu entstehen können.

Für den nördlichen Teilbereich des Plangebietes sieht das Gesamtkonzept vor, den auf dem dortigen Grundstück „Siepener Weg 10“ noch vorhandenen Gewerbestandort zu erhalten und weiterhin planungsrechtlich zu sichern. Im Hinblick auf vorhandene und geplante benachbarte Wohnbebauung muss durch entsprechende Festsetzungen allerdings sichergestellt werden, dass hier nur eine „eingeschränkte“ gewerbliche Nutzung mit das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben zugelassen wird, um ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu gewährleisten.

Mit der Kombination aus Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung zu in etwa gleichen Teilen im Plangebiet wird der Zielsetzung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meinerzhagen, hier insgesamt betrachtet eine „gemischte Baufläche“ zu entwickeln, Rechnung getragen. Diese FNP-Darstellung ist der Überlegung gefolgt, damit planerisch steuern zu wollen, dass auf der betroffenen Fläche neben einer Wohnnutzung auch mit dem „Wohnen“ verträgliche (klein-) gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungen, Einzelhandel und sonstige, das „Wohnen“ ergänzende Nutzungen zugelassen bzw. bestehen bleiben können. Für eine solche Mischnutzung bietet sich das Plangebiet insbesondere aufgrund seiner zentralen Lage im nördlichen, von Wohnnutzung geprägten Stadtgebiet von Meinerzhagen an.

Durch die vorgesehene planungsrechtliche Sicherung des noch intakten aber zurzeit mindergenutzten Gewerbestandortes auf dem Grundstück „Siepener Weg 10“ könnte dort auch eine weitere Ansiedlung von Nahversorgungseinrichtungen – in Ergänzung des vorhandenen Getränkemarktes – erfolgen, sei es durch einen Ersatzneubau auf der Fläche oder durch Nutzung der vorhandenen Bausubstanz, soweit etwaige Einzelhandelsbetriebe mit ihrer Verkaufsfläche unter der Grenze zur Großflächigkeit bleiben bzw. – bei größerer Verkaufsfläche – den Nachweis der Standortverträglichkeit führen können. Dies wäre wünschenswert, da das nördliche Stadtgebiet mit Nahversorgungsbetrieben - räumlich betrachtet - unterversorgt ist.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 74 erfolgt - in Fortsetzung der städtebaulichen Planung, wie sie bereits dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 65 „Werlsiepen“ zugrunde lag - die Aufgabe der Straßenplanung, die gemäß dem Bebauungsplan Nr. 5 „Siepener Tal“ eine Überbauung des „Werlsiepen“ vorsah. Damit soll, ebenso wie mit dem Bebauungsplan Nr. 65 nördlich angrenzend bereits geschehen, der Erhalt der ökologisch wertvollen Bachaue sichergestellt werden. Für die Herstellung der ursprünglich geplanten Straße besteht angesichts der heutigen städtebaulichen Situation keine Notwendigkeit (mehr).

Auf Grundlage dieser städtebaulichen Konzeption für das Plangebiet werden im Bebauungsplan nachfolgend erläuterte planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden zwei Baugebiete festgesetzt:

Der südliche Teil, das Grundstück „Fröbelstraße 1-3“, wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Der nördliche Bereich, das Grundstück „Siepener Weg 10“ erhält die Festsetzung „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEe) gemäß § 8 BauNVO. Die Aufteilung in diese zwei Baugebietskategorien erfolgt in etwa zu gleichen Teilen.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Im Bebauungsplan wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sowie Gartenbaubetriebe nicht zulässig sind. Diese flächen- und verkehrsintensiven und in ihrer optischen Ausprägung zumeist die Wohnumgebung beeinträchtigenden Anlagen sollen - auch wegen ihres Emissionspotenzials - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Mit der Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ soll sichergestellt werden, dass in neu entstehenden Baukörpern neben der Wohnnutzung auch Wohnfolgenutzungen, (z. B. ein Kiosk oder sozialen Zwecken dienende Einrichtungen oder Dienstleister o. dgl.) entstehen können.

Um das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe verträglich gestalten zu können und den Anforderungen des Immissionsschutzes für das Wohngebiet ausreichend Rechnung tragen zu können, wird für den als „Gewerbegebiet“ festgesetzten Bereich eine Einschränkung bezüglich der Zulässigkeit von Gewerbebetrieben vorgenommen. Demnach wird ein in seiner Nutzung „eingeschränktes“ Gewerbegebiet festgesetzt, in dem nur

- das Wohnen „nicht wesentlich störende“ Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts- und Büro- und Verwaltungsgebäude sowie
- Anlagen für sportliche Zwecke

allgemein zulässig sind.

Ausnahmsweise können hier zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Außerdem wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Lagerplätze, sowie die nach Nr. 3 allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig sind.

Zudem wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten generell nicht zulässig sind; sie sollen ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Der Ausschluss der Zulässigkeit dieser Nutzungen erfolgt auch vor dem Hintergrund der Nähe des Gewerbegebietes zur Wohnnutzung.

Die Gewerbegebiets-Festsetzung sichert weiterhin die gewerbliche Nutzungsmöglichkeit der auf der Fläche vorhandenen Immobilie. Zugleich bietet sie die Gewähr, dass eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben für die Nahversorgung der umliegenden Wohnbevölkerung, soweit deren Verkaufsfläche unter der Grenze zur Großflächigkeit bleibt, erfolgen könnte. Dies wäre - zur Ergänzung des bestehenden Getränkemarktes als diesbezüglich vorhandenem Ansatz - wünschenswert, um die Nahversorgung im nördlichen Stadtgebiet mit dortigen großflächigen Wohngebieten zu verbessern.

Die Festsetzung eines Gewerbegebietes mit der Einschränkung, dass dort nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind, entspricht dem mit dem Bebauungsplan Nr. 5 „Siepener Tal“ für den betroffenen Bereich noch geltenden und durch den Bebauungsplan Nr. 74 zu ersetzenden Planungsrecht.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Im WA-Gebiet wird als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO und § 18 BauNVO festgesetzt:

- Die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Geschossflächenzahl (GFZ),
- die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen über NN.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe – Gebiet) wird festgesetzt:

- Die Grundflächenzahl (GRZ),
- die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen über NN.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, um die gemäß BauNVO höchstmögliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke gewährleisten zu können. Die hiernach auch gegebene Überschreitungsmöglichkeit durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen um bis zu 50 % kann im Übrigen ausgeschöpft werden, so dass sich eine maximal mögliche Ausnutzungsziffer von 0,6 ergibt. Dies entspricht der nach noch geltendem Planungsrecht festgesetzten GRZ für das im Bebauungsplan Nr. 5 ausgewiesene Gewerbegebiet.

Darüber hinaus wird eine Geschossflächenzahl von 1,2 in Anpassung an die in § 17 BauNVO festgelegte Obergrenze für WA-Gebiete festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird für das Allgemeine Wohngebiet auf 424,50 Meter über NN begrenzt. Dies bezieht sich auf die Oberkante des Gebäudes, wobei diese mit dem Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut (für die hier zugelassenen Flach- und Pultdächer) definiert ist.

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf durch ein zurückgesetztes oberstes Geschoss um max. 4 m überschritten werden, wenn mit den Außenwänden dieses Geschosses zum Gebäuderand ein Abstand von mindestens 3 m an einer Seite und von mindestens 1 m an den übrigen Seiten eingehalten wird. Überschritten werden darf die festgesetzte Höhe auch durch notwendig werdende Absturzsicherungen, wie sie im Falle der Errichtung eines zurückgesetzten obersten Geschosses mit dann vorgelagerten Terrassenflächen erforderlich werden.

Aufgrund der zugelassenen Höhenentwicklung von Gebäuden wird es im WA-Gebiet möglich sein, entsprechend der Zielsetzung der Planung 3-4 geschossige Wohnhäuser zu errichten, die sich auch hinsichtlich ihrer Höhe in den umliegenden Bebauungsbestand einfügen werden.

Für das eingeschränkte GE-Gebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, womit eine Anpassung an die entsprechende Festsetzung im noch bestehenden Bebauungsplan Nr. 5 erfolgt. Auch hier wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen als maximal zulässige Höhe von 424,50m über NN - in Anpassung an die Höhenfestsetzung des benachbarten WA-Gebietes – festgesetzt, ohne dass allerdings eine Überschreitungsmöglichkeit gegeben wird.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Flächen für Stellplätze und Garagen

In beiden festgesetzten Baugebieten werden die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Vier einzeln festgesetzte „Baufenster“ im Allgemeinen Wohngebiet sind auf das konkrete Vorhaben der Meinerzhagener Baugesellschaft ausgelegt, bieten dabei dem Vorhabenträger aber einen kleinen Spielraum bezüglich der Positionierung der Gebäude innerhalb der Baugrenzen, was insbesondere vor dem Hintergrund einer bewegten Topografie im Plangebiet zweckmäßig erscheint. Mit der Festsetzung der einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen wird die hier gewollte offene Bebauungsstruktur gewährleistet. Auf die Festsetzung einer (offenen) Bauweise kann damit verzichtet werden.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche im Gewerbegebiet berücksichtigt die Abmessungen der dortigen Bestandsimmobilie, bietet aber darüber hinaus für einen potentiellen Vorhabenträger im Rahmen der zulässigen GRZ auch noch kleinere bauliche Erweiterungsmöglichkeiten in Richtung Süd-Osten im Bereich bereits versiegelter Flächen. Auch hier wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, da dies für ein Gewerbegebiet eher unzweckmäßig ist und kein erkennbares städtebauliches Erfordernis dafür hier vorliegt.

Um den durch eine Wohnbebauung im WA-Gebiet entstehenden Bedarf an Flächen für den ruhenden Verkehr angemessen decken zu können, wird dort eine Fläche für die Errichtung von Tiefgaragenstellplätzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt. Tiefgaragenstellplätze sind demzufolge innerhalb dieser umgrenzten Fläche zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Sonstige Stellplätze und Garagen werden außerdem sowohl im WA-Gebiet als auch im GE-Gebiet allgemein auf den überbaubaren und den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, um eine ausreichende Bereitstellung von Abstellflächen für den ruhenden Verkehr (auch für Besucher) gewährleisten zu können.

6.4 Örtliche Bauvorschriften

Zur Durchsetzung baugestalterischer Absichten werden mit dem Bebauungsplan auch örtliche Bauvorschriften auf Grundlage von § 89 Abs. 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW – Landesbauordnung) i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB erlassen.

So wird für das WA-Gebiet vorgegeben, dass dort als Dachformen nur Flach- sowie Pultdächer mit einer geringen Neigung von 3° bis 8° zulässig sind. Damit wird der im Rahmen des weiter oben angesprochenen Architektenwettbewerbs für die bauliche Entwicklung des Grundstücks entwickelten Entwurfsidee entsprochen, die sich daran orientiert, dass flache bzw. gering geneigte Pultdächer aus funktionalen und gestalterischen Gründen an Beliebtheit bei Investoren und Bauherren gewinnen. Hierdurch soll eine modern gestaltete, qualität-

volle Architektur der Wohngebäude, die sich aus dem Umfeld gestalterisch heraushebt, gewährleistet werden.

Im GE-Gebiet werden Flach- und Pultdächer mit einer Neigung zwischen 3° und 8° sowie Satteldächer mit einer Neigung zwischen 3° und 12° zugelassen. Dies orientiert sich einerseits am Bestand, da die vorhandene Gewerbe-Immobilie mit flach geneigten Satteldächern versehen ist, lässt aber auch Spielraum für Umgestaltungen in Anpassung an die im WA-Gebiet zugelassenen Dachformen.

6.5 Verkehrsflächen

Die in den Plangeltungsbereich einbezogene „Fröbelstraße“ wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Entsprechend ihrer Funktion als Haupteinfahrtsstraße insbesondere für angrenzende Wohngebiete, besteht eine bauliche Trennung der Verkehrsfunktionen. Die vorhandene innere Aufteilung der Verkehrsfläche in Fahrbahn und beiderseitige Gehwege wird im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Auf eine Festsetzung von Verkehrsflächen für eine konkrete innere Erschließung der Baugebiete wird verzichtet; eine etwaig erforderlich werdende innere Erschließung der Grundstücke durch private Zuwegungen auf den Baugebietsflächen soll durch den Vorhabenträger flexibel gehandhabt werden können.

6.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im östlichen Teil des Plangebiets wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll entsprechend einem der Ziele der Planung der Erhalt der dort vorhandenen Gewässerläufe des „Werlsiepen- und des Korbecke-Baches“ sowie der umliegenden Grünstrukturen als ökologisch bedeutsame Bereiche planungsrechtlich gesichert werden.

Zurzeit ist die Bachau des „Werlsiepen-Baches“ in einem Teilbereich nicht naturnah gestaltet: Nordöstlich des auf dem angrenzenden Grundstück befindlichen Gewerbegebäudes befinden sich Stützmauern, aufgehäufte Reste von baulichen Anlagen (Bauschutt) sowie Fundamentreste (Betonbodenplatten) unmittelbar angrenzend an den Gewässerlauf auf Privatgrundstücken; eine Uferböschung ist dort nicht ausgebildet. Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Verbesserung der Situation festgesetzt. Demnach sind die vorhandenen Reste von baulichen Anlagen zu beseitigen und im entsprechenden Bereich ist dann eine Uferböschung mit einer flachen Neigung auszubilden; diese ist anschließend der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Durchführung dieses naturnahen Umbaus der Bachau wird seitens der Stadt Meinerzhagen angestrebt. Hierzu sollen die notwendigen, in Privatbesitz befindlichen Flächen von der Stadt erworben und damit in die öffentliche Hand überführt werden.

Ein im nordwestlichen Bereich des Plangebietes zwischen Siepener Weg und bestehender gewerblicher Bebauung vorhandener Laubgehölzbestand soll ebenfalls geschützt werden, da er potenziell ein Teilhabitat u. a. für Fledermäuse und Vögel darstellt und den vorhande-

nen großen Baukörper zum Siepener Weg hin abschirmt und so in das Landschaftsbild gut einbindet. Dessen Erhalt wird durch die Festsetzung als „Fläche mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB planungsrechtlich gesichert. Durch diese die Festsetzung einer nicht-überbaubaren Grundstücksfläche des GE-Gebietes überlagernde Festsetzung wird gewährleistet, dass die optische Abschirmung der gewerblichen Bauten gegenüber der angrenzenden Straße „Siepener Weg“ durch die vorhandenen Bäume und Sträucher auch zukünftig Bestand haben wird und damit auch Lebensraum für Fauna und Flora erhalten bleibt. Dies ist durch das mit dem Bebauungsplan Nr. 5 „Siepener Tal“ zurzeit noch geltende Planungsrecht nicht gewährleistet, da dieser alte Bebauungsplan hier eine „überbaubare Grundstücksfläche“ im GE-Gebiet festsetzt.

Auf eine solche Erhaltungsfestsetzung betreffend den vorhandenen Gehölzbestand im Bereich des geplanten WA-Gebietes wird verzichtet, um die Umbaumöglichkeiten des bisherigen Gewerbestandortes zu einem Wohngebäudestandort nicht zu stark einzuschränken; dies auch vor dem Hintergrund, dass hier ein Anteil von mind. 40 % nicht versiegelbarer (Frei-)Flächen, die vegetationstechnisch gestaltet werden dürften, verbleiben wird.

7 Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

Die Grundstücke der beiden festgesetzten Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans (WA-Gebiet und GE-Gebiet) sind sowohl an den westlich angrenzend verlaufenden „Siepener Weg“ als auch an die südlich angrenzende „Fröbelstraße“ in ausreichender Breite angebunden und damit durch beide Straßen verkehrlich erschlossen.

7.2 Entwässerung

Das im Plangebiet vom derzeitigen Gebäudebestand und weiteren versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser sowie das Schmutzwasser werden in eine vorhandene Mischwasserkanalisation eingeleitet. Ein städtischer Mischwasserkanal (DN 400) befindet sich in dem an das Plangebiet angrenzenden Siepener Weg. Ein weiterer städtischer Mischwasserkanal (DN 400) verläuft vom südlichen Plangebiet ausgehend unter der Fröbelstraße hindurch und weiter durch private Gartenflächen rückwärtig der Wohnbebauung am Korbecker Weg südlich des Plangebietes. Die Ableitung des Oberflächen- und Schmutzwassers zur Entwässerung der Grundstücke im Plangebiet wird auch künftig umweltverträglich über diese vorhandene Mischwasserkanalisation erfolgen. Zusätzlich infolge der im WA-Gebiet zu erwartenden Wohnnutzung anfallendes Schmutzwasser wird die vorhandene Kanalisation aufnehmen können; die Kanäle sind dafür ausreichend dimensioniert.

7.3 Leitungsgebundene Infrastruktur

Die Baugebiete im Plangebiet sind an die leitungsgebundene Erschließung für Trinkwasser, Gas, Elektrizität und Telekommunikation angebunden.

Eine im Plangebiet unterirdisch verlaufende Erdgasleitung wird im Plan nachrichtlich dargestellt.

Die ausreichende Versorgung mit Löschwasser sowohl des WA-Gebietes als auch des GE-Gebietes ist gewährleistet. Für die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Leitungsnetz steht als ausreichender Grundschutz eine Löschwassermenge von 1600 l/min für einen Zeitraum von 2 Stunden, das entspricht 96 cbm/h zur Verfügung.

8 Umweltbelange

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Fröbelstraße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, da er die Voraussetzungen hierfür erfüllt (vgl. Kap. 2). Damit kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. Das Erfordernis der Anwendung der Eingriffsregelung entfällt ebenfalls. Dennoch sind die voraussichtlich erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung auf die relevanten Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beachten.

Zwar treten mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes noch keine unmittelbaren Umweltauswirkungen auf. Mit der Umsetzung der Planung in Form von Bauarbeiten sind aber grundsätzlich umweltrelevante Auswirkungen durch bau-, anlage- und ggfls. betriebsbedingte Beeinträchtigungen zu erwarten.

Nachfolgend wird daher der Umweltzustand, bezogen auf die einzelnen relevanten Schutzgüter beschrieben und es werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf diese Schutzgüter und Landschaftspotenziale, welche durch die vorliegende Planung prognostizierbar sind, überschlägig dargestellt und ihre Umwelterheblichkeit bewertet. Die Beurteilung der möglichen Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Hierbei wird berücksichtigt, dass für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans derzeit noch der Bebauungsplan Nr. 5 „Siepener Tal“ das geltende Planungsrecht darstellt, der für den gesamten Geltungsbereich ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 sowie eine Verkehrsfläche festsetzt und damit Eingriffe in Natur und Landschaft bereits ermöglicht hat und bei Fortbestand weiter ermöglichen würde. Dieser derzeitige planungsrechtliche Zustand hat maßgeblichen Einfluss auf die Bewertung der Auswirkungen der neuen Planung auf die Umwelt.

8.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Hinsichtlich der Bedeutung des Planvorhabens für den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind mögliche Auswirkungen / Belastungen durch Lärm und Emissionen / Immissionen auf die menschliche Gesundheit und das menschliche Wohlbefinden von Relevanz.

Der Planbereich liegt an den durch den Anliegerverkehr mäßig stark befahrenen Straßen Fröbelstraße und Siepener Weg. Öffentlich zugängliche Erholungs- und Freiflächen sind nicht vorhanden. Der Planbereich wird überwiegend durch die teilweise leerstehenden Gebäude und große, überwiegend versiegelte Zufahrts- und ehemalige sowie aktuelle Stellplatzflächen geprägt. In der Nachbarschaft überwiegen im Süden Einfamilien Doppelhäuser

und im Westen mehrgeschossige Reihenhaushaus-Wohnbebauung. Im Nord-Osten sind walddar-tige Gehölzbestände und im Osten im Werlsiepen vereinzelte Ufergehölze, ansonsten feuch-te Hochstaudenfluren prägend.

Dem Plangebiet kommt aktuell keine Bedeutung im Hinblick auf die Wohnfunktion zu. Für die wohnungsnahe Tages- und Feierabenderholung weist das Plangebiet keine Bedeutung auf. Es bestehen geringe Vorbelastungen durch den motorisierten Verkehr auf der Fröbelstraße, auf dem Siepener Weg und durch den Zielverkehr des Fitnessstudios und des Getränke-marktes im Plangebiet.

Mit Realisierung der Planung wird es baubedingt, somit also nur vorübergehend, zu zusätzli-chen Belastungen der angrenzend wohnenden Menschen durch zusätzlichen Verkehr (Anlie-ferung von Baumaterialien, Baumaschinen, Baustellenarbeit und -verkehr) in Form von Ge-räuschemissionen, verstärkter Staubentwicklung bei anhaltend trockener Witterung und ggfls. durch Gerüche kommen. Diese Beeinträchtigungen können durch die Festlegung von Arbeitszeiten, den Einsatz geräuscharmer Maschinen und Geräte sowie bei Bedarf durch die Benetzung von Bauflächen mit Wasser bis unter die Erheblichkeitsschwelle bzw. bis auf ein „normales Risiko“ minimiert werden.

Anlagenbedingte erhebliche Umweltbeeinträchtigungen durch die Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen und Freiflächen sind nicht zu erwarten. Betriebsbedingte Umweltauswirkungen ergeben sich nachhaltig durch zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr der motorisierten Bewohner neuer Wohnhäuser im festgesetzten WA-Gebiet und ggf. durch zu-sätzliche motorisierte Mitarbeiter im Gewerbegebiet. Aufgrund der geringen Größe des Bau-gebietes werden in Abhängigkeit von der relativ geringen Vorbelastung des Plangebietes die Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbevölkerung durch verkehrliche Emissionen aber als nicht erheblich eingeschätzt. Dabei wird auch berücksichtigt, dass bei voller Ausnutzung der durch den Bebauungsplan Nr. 5 derzeit bestehenden Baurechte, die daraus resultieren-den Auswirkungen mindestens genauso hoch wären, wie die Auswirkungen der Neuplanung.

Unabhängig von den möglichen verkehrlichen Emissionen können sich im Bereich des fest-gesetzten Gewerbegebietes auch betriebsbedingte Emissionen ergeben. Mit der Festset-zung eines „eingeschränkten“ Gewerbegebietes, in dem nur das Wohnen „nicht wesentlich störendes“ Gewerbe zugelassen wird, wird sichergestellt, dass den Anforderungen des Im-missionsschutzes für die an das Plangebiet angrenzende schutzwürdige Wohnnutzung so-wie für das im Plangebiet selbst festgesetzte WA-Gebiet gewahrt werden; ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe wird damit gewährleistet.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 „Fröbelstraße“ voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnfunktion, der wohnungsnahen Tages- und Feierabenderholung, der Gesundheit des Menschen und der Bevölkerung insgesamt verbunden sein werden.

8.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Artenschutz

Eine Recherche im Informationssystem „Geschützte Arten“ des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) hat ergeben, dass konkrete Hinweise bzw. Angaben über das Vorkommen „besonders/streng geschützter Arten“ gemäß Anlage 1 Sp. 2

und 3 BArtSchV, EU_ArtenschutzVO Anhang A und B, Arten EU-VRL Anhang I und FFH-RL Anhang IV im Plangebiet und seiner direkten Umgebung, die ggf. durch das Planvorhaben gestört bzw. deren Wohn-, Nist-, Brut- oder Zufluchtsstätten durch das Planvorhaben zerstört werden könnten, nicht vorliegen.

Durch das Planvorhaben mit der Festsetzung einer maximal mit einer Grundflächenzahl von 0,6 überbaubaren Gewerbegebietsfläche (im Wohngebiet mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4, überschreitbar durch Nebenanlagen etc. bis auf 0,6) sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans v.a. bereits bebaute und mit einem Anteil von ca. 75 % bereits versiegelte und teilversiegelte Flächen betroffen, die für die Biotopfunktion keine bzw. nur äußerst geringe Bedeutung aufweisen. Die übrigen Flächen sind ebenfalls überwiegend anthropogen überformt, weisen aber Gehölzbestände und mehr oder weniger artenreiche, überwiegend eutrophe Gras- und Krautfluren auf. Die Gehölzbestände konzentrieren sich entlang des Siepener Weges, der Fröbelstraße, am nordöstlichen Rand angrenzend an die gewerbliche Bebauung sowie am östlichen Rand des Plangebietes im Werlsiepen. Aufgrund ihrer Ausprägung und ihres Alters kommt den Gehölzbeständen insgesamt eine mittlere Bedeutung der Biotopfunktion zu. Gras- und Krautbestände mit geringer bis mittlerer Bedeutung der Biotopfunktion treten v.a. im Randbereich der Kfz-Stellplätze auf.

Auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 74 „Fröbelstraße“ kann es zum Verlust der vorbeschriebenen Biotoptypen geringer bis mittlerer Bedeutung, etwa durch die Beseitigung von Gehölzflächen im Bereich des neu festgesetzten WA-Gebietes im Zuge von Baumaßnahmen, kommen.

Zu berücksichtigen ist aber, dass der derzeit noch rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 5 „Siepener Tal“ für das Plangebiet insgesamt ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 (überschreitbar durch Nebenanlagen etc.) sowie eine Verkehrsfläche festsetzt, womit ein hoher Versiegelungsgrad der Fläche zugelassen wird. Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden nicht getroffen. Die Schutzwürdigkeit der vorhandenen Bachaue bleibt durch die Überplanung mit einer Verkehrsfläche unberücksichtigt.

Im Vergleich zu der derzeit geltenden Rechtslage wird durch die Neuplanung eine geringere Beeinträchtigung des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“ erreicht, da die Neuplanung unter Aufgabe der früheren Straßenplanung die Festsetzung einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit der Zweckbestimmung „Bachaue“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im östlichen Plangebiet, angrenzend an die bestehenden gewerblichen Gebäude, vorsieht, womit der vollständige Erhalt des Grünbestandes im Werlsiepen und an der Korbecke sichergestellt wird. Hierfür festgesetzte Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung werden die Fläche zudem künftig noch ökologisch aufwerten. Darüber hinaus wird der Fortbestand der Gehölzbestände zwischen Siepener Weg und dem bestehenden Gewerbegebäude im nordwestlichen Bereich des Plangebietes durch die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB („Fläche mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern“) gesichert. Im Zuge der Neuplanung werden somit erstmalig der Bestand vorhandener Biotope und deren Funktion bauleitplanerisch gesichert. Für die Aufrechterhaltung einer Biotopfunktion von Flächen im Plangebiet von Bedeutung ist außerdem, dass aufgrund der festgesetzten GRZ der Baugebiete ein Anteil von mindestens

20 % (im GE-Gebiet) bis 40 % (im WA-Gebiet) an nicht-überbaubaren, somit nicht versiegelbaren (Frei-) Flächen, die vegetationstechnisch gestaltet werden können, verbleiben muss. Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass durch die Neuplanung gegenüber dem noch bestehenden Planungsrecht kein zusätzlicher Eingriff in vorhandene Biotopstrukturen vorbereitet, sondern – im Gegenteil – ein bisher zulässiger Eingriff sogar nicht unerheblich reduziert wird.

Im Zuge der Realisierung der durch den Bebauungsplan zugelassenen Nutzungen kann es während der Bauphase vorübergehend zu Störungen der Tierwelt, v.a. im nordöstlich angrenzenden Waldbereich, durch Baustellenlärm, Abgase, Stäube und Gerüche kommen. Betriebsbedingte erhebliche Auswirkungen auf die Tierwelt sind nicht zu erwarten.

Im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wurde geprüft, ob und ggf. welche der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für potenziell vorkommende geschützte Arten durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Fröbelstraße“ im Plangebiet zu erwarten sind (s. „Artenschutzprüfung Stufe I gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG“, Anlage 1).

Durch Abriss und ggfls. Umbau von Baukörpern ist nicht auszuschließen, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten von gebäudebewohnenden Tierarten, insbesondere von Fledermausarten betroffen sind. Darüber hinaus kann die Fällung von Laubbäumen mittleren Baumholzalters faunistisch bedeutsam sein. Die Gehölzstrukturen können potenziell Teilhabitate für planungsrelevante Tierarten (Fledermäuse, Vögel) darstellen. Das Vorkommen planungsrelevanter Pflanzenarten ist allerdings aufgrund der Standortverhältnisse im Plangebiet mit sehr großer Wahrscheinlichkeit auszuschließen. Vorkommen gefährdeter Pflanzen im Plangebiet sind nicht bekannt.

Aus artenschutzfachlicher Sicht ist durch das Planvorhaben voraussichtlich keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der potenziell vorkommenden Arten unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen zu erwarten. Die artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG ergeben sich somit voraussichtlich nicht.

Als geeignete Vermeidungsmaßnahme wird in der ASP in Bezug auf den Aspekt „Fällung/Rodung von Gehölzen“ angeführt, dass dies nur außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen und der Brut- und Fortpflanzungszeit von Vögeln durchgeführt werden sollte, so dass der Verlust von möglicherweise belegten Brut- oder Niststätten von Vögeln und Sommerquartieren von Fledermäusen vermieden wird. Um die Erfüllung des Verbotstatbestandes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden, sollte die Beseitigung von Gehölzbeständen konkret nur zwischen Mitte November und Ende Februar durchgeführt werden. Diese Empfehlung geht in Bezug auf den genannten Zeitraum über bestehende gesetzliche Regelungen hinaus: Gemäß der EU-Vogelschutzrichtlinie sind die Bruten aller wildlebenden Vogelarten generell vor Zerstörung zu schützen. Grundsätzlich sind deswegen notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit vorzunehmen, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, da sich einige Singvogelbruten bis August hinziehen können. Dies entspricht auch den gesetzlichen Vorgaben gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Aus Vorsorgegründen für sich eventuell in Gehölzen aufhaltender Fledermäuse sollte jedoch eine Fällung/Rodung nur innerhalb des vorgenannten kürzeren Zeitraums erfolgen. Die Anwesenheit einer fachkundigen Person vor und während der Gehölzfällungen ist ratsam.

Eine weitere in der ASP genannte Vermeidungsmaßnahme steht im Zusammenhang mit dem Aspekt „Gebäudeabriss/-umbau“ und bezieht sich auf eine dadurch etwaig mögliche Gefährdung zweier Fledermausarten: Es wird eine weitergehende Untersuchung dahingehend empfohlen, dass Kontrollen von abzureißenden bzw. umzubauenden Gebäuden erfolgen sollten, um eine abschließende artenschutzrechtliche Bewertung zur Erlangung größtmöglicher Rechtssicherheit vornehmen zu können. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sollte demnach vor Erteilung von Baugenehmigungen und Gebäudeabbruch / -umbau im Rahmen einer so genannten Umweltbaubegleitung (UBB) eine zweimalige Ausflugkontrolle der Baukörper sowie eine Sichtung von Dachstühlen durchgeführt werden.

Um die Beachtung der vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen im Zuge der Genehmigung und späteren Durchführung von Baumaßnahmen auf Grundlage des Bebauungsplanes und evtl. vorausgehenden Beseitigungen von Gehölzen zu gewährleisten, wurden entsprechende Hinweise (für die Baugenehmigungsbehörde und Vorhabenträger) hierzu in den Bebauungsplan textlich aufgenommen.

8.3 Schutzgut Fläche

Zur Bewertung des Schutzgutes Fläche sind qualitative und quantitative Aspekte bzgl. der Flächeninanspruchnahme zu untersuchen. Als Parameter für den Flächenverbrauch sind u.a. die Neuversiegelung, die Nutzungsumwandlung, die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen sowie die potenzielle Zerschneidung bzw. Fragmentierung von Flächen zu beurteilen.

Im Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes wird keine neue Flächeninanspruchnahme bzw. -Versiegelung erfolgen können, da mit der bestehenden Bebauung inkl. Zufahrten und Parkplätzen die dort festgesetzte GRZ von 0,6 bereits ausgeschöpft ist.

Im Bereich des WA-Gebietes werden, bezogen auf den derzeitigen Zustand der Fläche, zusätzliche Neuversiegelungen nur marginal möglich sein und dies auch nur im Bereich bereits stark anthropogen überprägter Flächen (Böschungen). Im Vergleich zum noch bestehenden Planungsrecht wird es allerdings hier keine neue Flächeninanspruchnahme auf Grundlage des neuen Bebauungsplanes Nr. 74 geben können, da die maximal mögliche bauliche Ausnutzung des Grundstücks von 60 %, entsprechend der festgesetzten GRZ von 0,4 mit Überschreitungsmöglichkeit durch Nebenanlagen etc. bis auf 0,6 der im Bebauungsplan Nr. 5 „Siepener Tal“ festgesetzten GRZ entspricht.

Landwirtschaftliche Flächen werden auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 74 nicht neu in Anspruch genommen. Eine Zerschneidung und/oder eine Fragmentierung von schutzwürdigen Flächen finden nicht statt. Bisher mit „Verkehrsfläche“ und „Gewerbegebiet“ überplante und somit einer Bebauung/Versiegelung zugängliche Freiflächen (Bachaue) werden durch die vorliegende Planung in ihrem Bestand gesichert bzw. sogar aufgewertet.

Auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 74 sind folgerichtig keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Fläche zu erwarten.

8.4 Schutzgut Boden

Im Plangebiet sind gemäß der Bodenkarte NRW im Maßstab 1: 50.000 zwei verschiedene Bodentypen natürlich verbreitet. Der westliche und ein schmaler Streifen im östlichen Bereich werden von einer z.T. podsoligen Braunerde und Pseudogley-Braunerde (Bodentyp L-4813_B33g) eingenommen. Er ist ohne Grundwassereinfluss und weist keine Staunässe auf. Die Wertzahlen der Bodenschätzung liegen zwischen 30 und 55. Die Versickerung ist nur mittels Mulden-Rigolen-System mit gedrosselter Ableitung des Wassers möglich. Die Schutzwürdigkeit dieses Bodentyps ist nicht bewertet.

Der natürlich anstehende Bodentyp ist im Planbereich nahezu vollständig durch Überbauung und Befestigungen verloren gegangen sowie durch Veränderungen des Bodengefüges mäßig anthropogen verändert worden.

Im Bereich des Werlsiepen und der unmittelbar angrenzenden Zone ist ein Gley, z.T. Hangley (L 4912-G332GW2; in der alten analogen Bodenkarte als G31 bezeichnet) verbreitet. Sein Grundwasserflurabstand liegt bei 4-8 dm und der Boden weist keine Staunässe auf. Die Wertzahlen der Bodenschätzung liegen zwischen 25 und 45. Die Versickerung ist nicht möglich und ein unterirdischer Stauraum ist nicht verfügbar. Die Schutzwürdigkeit dieses Bodentyps ist nicht bewertet. Die Randzonen des Werlsiepen sind heute bereits überbaut und versiegelt.

Insgesamt betrachtet sind ca. 75% der Gesamtfläche des Plangebietes heute bereits überbaut und versiegelt, somit ist hier kein natürliches Bodengefüge mehr vorhanden. In den Bereichen vorhandener schmaler Grünflächen mit Gehölzbeständen entlang der Straßen „Siepener Weg“ und „Fröbelstraße“ ist das Bodengefüge mäßig anthropogen überprägt.

Da innerhalb des Plangebietes zu früheren Zeiten ein Metall verarbeitender Betrieb ansässig war, von dem möglicherweise Bodenverunreinigungen ausgegangen sein könnten, ist das Gebiet in der Karte der Altlastenverdachtsflächen beim Märkischen Kreis als solche gekennzeichnet.

Daher wurden für den Bereich des festgesetzten WA-Gebietes (ehemaliger Standort des ALDI-Marktes und weiterer Einzelhandelsbetriebe, Grundstück „Fröbelstraße 1-3“) sowie für den Bereich des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes (mit Bestandsgebäude mit Getränkemarkt und Fitnessstudio, Grundstück „Siepener Weg 10“) eine Bodenuntersuchung sowie eine orientierende Gefährdungsabschätzung in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises durchgeführt.

Die vorliegende Bodenuntersuchung für das Grundstück „Fröbelstraße 1-3“ (Büro für Umweltgeologie Fülling, 15.01.2016, s. Anlage 2) bezieht sich auf die Nutzbarkeit der Grundstücke, die Verwertbarkeit der Anschüttungen, auf die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser. Die Untersuchungen kommen zum Ergebnis, dass die entnommenen Mischproben bezogen auf den Parameterumfang der BBodSchV (Wirkungspfad Boden-Mensch) die Prüfwerte für eine Nutzung als Wohngebiet einhalten. Nur an einer Stelle (Bereich des leerstehenden ehemaligen ALDI-Marktes, wo sich ehemals die Halle eines Metall verarbeitenden Betriebes befand) wurden die Prüfwerte für Arsen und Nickel für Kinderspielflächen überschritten. Alle anderen gemessenen Konzentrationen unterschreiten die Prüfwerte für Kinderspielflächen. Wenn Kinderspielflächen hier angelegt werden sollten, müsste

im Einzelfall im Zuge der Baumaßnahme geprüft werden, ob die an der betreffenden Stelle ohne weitere Maßnahmen (wie z.B. eine Abdeckung) möglich ist.

Die Gefährdungsabschätzung hinsichtlich des Wirkungspfads Boden-Grundwasser hat ergeben, dass bis auf drei Teilflächen die gemessenen Konzentrationen die Prüfwerte der BBodSchV unterschreiten. In den drei Teilflächen zeigte sich eine Überschreitung der maßgeblichen Prüfwerte nur für den Parameter Fluorid. Die Herkunft von Fluorid kann nicht eindeutig bestimmt werden. Das Fluorid kann aus Verunreinigungen im Bereich des dortigen ehem. ansässigen metallverarbeitenden Betriebs stammen und mit dem Grundwasser dem Untersuchungsbereich zuströmen. Einschränkungen hinsichtlich der Nutzbarkeit der Grundstücke ergeben sich aufgrund dieser Belastung des Bodens jedoch nicht.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich im Bereich der ehem. Halle/ehem. ALDI-Markt keine Hinweise auf nutzungsbedingte Verunreinigungen und die Ablagerung von Abfällen aus dem ehem. metallverarbeitenden Betrieb ergaben.

Die vorliegende orientierende Gefährdungsabschätzung für das Grundstück „Siepener Weg 10“ (Büro Fuhrmann & Brauckmann GbR, 13.04.2018, s. Anlage 3) bezieht sich auf die Nutzbarkeit als Gewerbefläche. Es handelt sich zurzeit um einen Gewerbestandort, der es auch zukünftig bleiben soll. Nutzungsbedingte Einschränkungen aufgrund der festgestellten Analyseergebnisse sind nicht zu erwarten. Die Fläche ist fast vollständig versiegelt und ein direkter Kontakt ist so nur stark eingeschränkt möglich.

Für den Parameter PAK_{gesamt} ergeben sich in drei Bereichen erhöhte Eluatkonzentrationen, die den Prüfwert der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser überschreiten. Ein akuter Handlungsbedarf besteht diesbezüglich zurzeit nicht, da die Flächen versiegelt sind und auch kein Grund- bzw. Schichtwasser bei den Probeentnahmen angetroffen wurde. Es wird im Gutachten allerdings empfohlen, bei einer möglichen Entsiegelung im Zuge der Umnutzung bzw. Umgestaltung des Geländes weitere Bodenaufschlüsse vorzunehmen, um sowohl die horizontale und vertikale Verbreitung der PAK's mit weiteren Analysen zu erkunden. Gleichzeitig sollten sowohl im Anstrom als auch im Abstrom des Grundwassers direkte Wasserproben entnommen werden.

Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Ergebnisse der vorliegenden Bodenuntersuchungen und der orientierenden Gefährdungsabschätzung sowie der nur marginal noch möglichen zusätzlichen Überbauung und Versiegelung bereits anthropogen überprägten Bodens, die unterm Strich geringer ausfallen wird, als es das noch bestehende Planungsrecht zulässt, voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

8.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebiets verläuft am östlichen Rand der Werlsiepen, in den vor dem Durchlass an der Fröbelstraße die Korbecke einmündet. Der Werlsiepen ist im Plangebiet als noch

bedingt naturnahes kleines Fließgewässer mit z.T. charakteristischer Ufervegetation einzu-stufen. Aufgrund der räumlichen Verbreitung des Gleybodens ist davon auszugehen, dass das Fließgewässer im Zuge der Erschließung der angrenzenden Gewerbefläche an den öst-lichen Rand des heutigen Plangebietes verlegt wurde. Die Korbecke bzw. der kleine Siepen ist als straßenbegleitendes Gewässer durch den Straßenbau und die angrenzende Wohnbe-bauung bereits erheblich verändert.

Grundwasser

Das Plangebiet ist Teil des rheinischen Schiefergebirges, das überwiegend aus stark gefalte-ten und teilweise geschieferten silikatischen Schiefer-/Grauwacken-Wechselfolgen im rechts-rheinischen Bergischen Land besteht. Diese Festgesteine sind meistens grundwasserarm.

Grundwasser tritt innerhalb des Festgesteins-Grundwasserkörpers in zwei Bereichen auf. Oberflächennahes Grundwasser findet sich oberhalb einer stark tonigen und wasserstauen-den Verwitterungszone mit Flurabständen zwischen 1 und 3 m. Die vorhandenen Durchläs-sigkeiten liegen häufig bei kf-Werten $< 10^{-6}$ m/s. Der Wasserhaushalt oberhalb der Verwitte-rungszone wird maßgeblich durch Hang- und Sickerwasser geprägt.

Unterhalb der Verwitterungszone liegt die Auflockerungszone, in der wasserführende Klüfte bis zu mehreren 10 Meter tief hinabreichen können. Die Ausdehnung relevanter Grundwas-servorkommen in den silikatischen Kluftgrundwasserleitern beschränkt sich überwiegend auf die Auflockerungszone. Dieses „echte“ Kluftgrundwasser im Festgestein weist höhere Flur-abstände zwischen ca. 5 und 10 m auf, die in den Quarziten und Grauwacken gebildeten Höhenrücken auch bis zu 20 m ansteigen können.

Die Grundwasserergiebigkeit des Festgesteins-Kuftgrundwasserkörpers ist generell gering und hat für die Wasserversorgung oft nur lokale Bedeutung (z.B. für Einzelgehöfte). Die Grundwasserneubildung ist mit ca. 1 bis 2 l/s/km² gering. Der überwiegende Anteil des Nie-derschlagswassers fließt oberirdisch ab. Kleinere Gewässer wie der Werlsiepen und die Korbecke fließen direkt in den Schichten des Rheinischen Schiefergebirges und haben eine gering mächtige bzw. keine explizit ausgewiesene Talaue ausgebildet.

Durch das Planvorhaben sind aufgrund des bestehenden sehr hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet, der sich praktisch nicht verändern wird, keine bzw. nur sehr geringe Auswir-kungen auf die Oberflächenwasser- und Grundwasserverhältnisse zu prognostizieren. Die im Zusammenhang mit der vorgesehenen planungsrechtlichen Sicherung des „Werlsie-pen“ durch Festsetzung als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB stehenden Maßnahmen zu dessen ökolo-gischer Aufwertung werden sich auf jeden Fall positiv auf das Oberflächengewässer auswir-ken.

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächen- und Schmutzwassers erfolgt über bereits vorhandene Sammelkanäle bzw. in Form von Hausanschlussleitungen neu zu bau-enden Kanälen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser durch die Aufstellung des Bebauungsplans voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

8.6 Schutzgut Klima/Luft

Die Lage des Plangebiets im verdichteten Siedlungsbereich mit ausgeprägtem Stadtklima (Temperaturerhöhung gegenüber Freiland, Wärmespeicherung tagsüber, Wärmeabgabe nachts, reduzierte Verdunstung wg. hoher Oberflächenversiegelung etc.) bewirkt charakteristische klimatische und lufthygienische Verhältnisse. Die vorhandenen Vegetationsbestände im Plangebiet erfüllen aufgrund ihrer Ausprägung nur lokal bedeutsame klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktionen. Der im Nordosten angrenzende Wald wirkt ausgleichend auf das kleinräumige Klima und ist von hoher Bedeutung am nördlichen Siedlungsrand von Meinerzhagen. Im Vergleich zum Freiland mildert Wald die Temperaturgegensätze am Boden sowohl zwischen Tag und Nacht, als auch zwischen Sommer und Winter.

Eine Neubebauung der Baugrundstücke im Plangebiet auf Grundlage der vorliegenden Planung wird im Wesentlichen nur auf überwiegend aktuell versiegelten Flächen / im Bereich von Gebäuden, die dann abzureißen wären, durchgeführt werden können. Klimawirksame Vegetationsbestände sind nur in sehr geringem Maße betroffen. Daher wird es nicht zu einer erheblichen Veränderung der lokalklimatischen Verhältnisse durch erhöhte Wärmerückstrahlung, zu einer Erhöhung der Lufttemperatur, zu einer erheblichen Verminderung der Frischluftproduktion oder zu einer erheblichen Beeinträchtigung der klimaregulierenden Ausgleichsfunktion / Kaltluftentstehung kommen können. Auch die Staubbildung wird nicht erheblich beeinträchtigt. Eine Frischluftschneise ist nicht betroffen.

Die Sicherung des Erhalts einer Gehölzfläche am nordwestlichen Rand des Plangebietes durch Festsetzung als „Fläche mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sowie die Festsetzung der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit der Zweckbestimmung „Bachaue“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im östlichen Teil des Plangebiets werden einen Beitrag zur Vermeidung der Verschlechterung des Lokalklimas und der lufthygienischen Situation leisten können, was auch gegenüber dem bestehenden Planungsrecht eine Verbesserung darstellt.

Insgesamt betrachtet ist festzuhalten, dass mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima / Luft verbunden sein werden.

8.7 Schutzgut Landschaft

Das Landschafts-/Ortsbild ist im Planbereich bereits durch anthropogene Strukturen, wie die bestehende Gewerbehalle, die leerstehenden Gebäude sowie die im Übrigen versiegelten Flächen (Parkplätze, Zufahrten) sehr stark geprägt bzw. überprägt. Die Bedeutung der Flächen für das Landschaftsbild ist daher sehr gering. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen sind kaum prägend, sie binden aber z.T. die vorhandene Bebauung in die durch Wohnsiedlungen und Gewerbebauten geprägte Siedlungslandschaft ein. Soweit es den am nordwestlichen Rand des Plangebietes vorhandenen Gehölzbestand betrifft, wird dessen Funktion der Abschirmung der gewerblichen Bebauung zum Siepener Weg hin und deren Einbindung in die (Siedlungs-)Landschaft auch künftig bewahrt, da er als „zu erhalten“ (s.o.) festgesetzt wird.

Im Bereich des geplanten WA-Gebietes kann potenziell ein größerer Gehölzbestand verloren gehen, der das Gebiet teilweise von der Straße Siepener Weg optisch abschirmt. Dies würde sich allerdings nicht erheblich auf das Landschafts-/Ortsbild auswirken, zumal hier auf nicht-überbaubaren Flächen Vegetationsstrukturen mit Begrünungs- und Gestaltungsfunktion angelegt werden können.

Zusammenfassend ist - insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass das bestehende Planungsrecht die Beseitigung jeglicher vorhandener Grünstrukturen im Plangebiet zuließe - festzuhalten, dass für das Schutzgut Landschaft durch die vorliegende Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

8.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Da sich im Planbereich keine planungsrelevanten Kultur- und Sachgüter befinden, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten.

8.9 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen / Schutzgütern

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexen Wirkungszusammenhängen unter den Schutzgütern zu betrachten. Die auf die Teilsegmente der Umwelt und des Naturhaushaltes bezogenen Auswirkungen treffen somit auf ein stark miteinander vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Die Einzelbeurteilung der Schutzgüter kommt zu dem Ergebnis, dass die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 „Fröbelstraße“ zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter führen wird. Allenfalls kann es zu einer Beeinträchtigung der Biotopfunktion einiger Freiflächen (Gehölzflächen) im Bereich des festgesetzten WA-Gebietes durch deren Beseitigung im Zuge von Baumaßnahmen kommen. Um dem bauleitplanerisch entgegenzuwirken, wird im östlichen Planbereich eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit der Zweckbestimmung „Bach- und Aue“ sowie im nördlichen Planbereich die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Da der derzeit geltende Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Sicherung der Grünstrukturen trifft, wird durch die Neuplanung im Hinblick auf den zukünftigen Erhalt bestehender Biotope im Plangebiet eine deutliche Verbesserung erzielt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans kommt es nicht zu erheblichen Wechsel- oder Akkumulationswirkungen zwischen den Schutzgütern und innerhalb der Schutzgutparameter.

8.10 Anfälligkeit des Planvorhabens für Katastrophen, Störfälle und schwere Unfälle

Die im Plangebiet künftig zulässigen Vorhaben (auf Wohnbauflächen und auf Gewerbeflächen für nicht wesentlich störende Betriebe) weisen eine hohe (Wohnbauvorhaben) bzw.

mittlere (Gewerbebauvorhaben) Empfindlichkeit gegenüber Unfällen, Störfällen und Katastrophen auf. Allerdings befinden sich in der Nähe des Planbereichs keine Nutzungen oder Anlagen, von denen schwere Unfälle, Störfälle oder Katastrophen ausgehen könnten, die das „normale“ Risiko übersteigen. Die Anfälligkeit für schwere Unfälle, Störfälle und Katastrophen wird sich durch die Planung des WA-Gebietes und der Ausweisung des eingeschränkten GE-Gebietes, in dem nur nicht wesentlich störende Gewerbe-Betriebe zulässig sind, nicht erhöhen.

9 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bau- oder Bodendenkmäler sind im Plangebiet derzeit nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

Bei Bodeneingriffen aufgrund einer durch den Bebauungsplan zugelassenen Bebauung könnten bisher nicht bekannte Bodendenkmäler entdeckt werden. Da dies den zuständigen Behörden gemäß Denkmalschutzgesetz NRW unverzüglich anzuzeigen ist, enthält der Bebauungsplan einen entsprechenden textlichen Hinweis.

10 Kampfmittel

Die Plangebiets-Fläche wurde vom staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst geprüft. Nach dessen Angaben sind keine weiteren Überprüfungen oder Entmunitionierungsmaßnahmen erforderlich, weil keine Kampfmittelgefährdung bekannt ist, welche zu weitergehenden Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung Anlass gibt.

11 Kosten, Finanzierung, Umsetzung der Planung

Da die Grundstücke im Plangebiet, sowohl die des geplanten WA-Gebietes als auch die des festgesetzten GE-Gebietes, jeweils von zwei Seiten durch den „Siepener Weg“ bzw. die „Fröbelstraße“ verkehrstechnisch und darüber hinaus auch abwasser- und versorgungstechnisch ausreichend erschlossen sind (vgl. Kap. 7), bedarf es nicht der Durchführung von Erschließungsmaßnahmen zur Vorbereitung der Umsetzung der Planung seitens der Stadt Meinerzhagen; Erschließungskosten entstehen der Stadt Meinerzhagen daher nicht.

Im WA-Gebiet wird auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes die Meinerzhagener Baugesellschaft als Grundstückseigentümer und Vorhabenträger die Errichtung von neuen Wohnhäusern vornehmen und finanzieren wollen. Die innere – private – Erschließung neuer Gebäude auf dem Grundstück erfolgt durch den Vorhabenträger auf dessen Kosten.

Der Bebauungsplan bildet die Rechtsgrundlage für Maßnahmen der Bodenordnung gemäß §§ 45 ff BauGB und Enteignung gemäß §§ 85 ff BauGB. Bodenordnende Maßnahmen wären im vorliegenden Fall allenfalls für die Überführung der als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit der Zweckbestimmung „Bachau“ festgesetzten Fläche ins Eigentum der Stadt Meinerzhagen erforder-

lich. Die Stadt Meinerzhagen strebt allerdings den freihändigen Erwerb dieser Flächen an. Nach deren Erwerb sollen die dort vorgesehenen ökologischen Aufwertungsmaßnahmen seitens der Stadt Meinerzhagen durchgeführt und die schützenswerte Bachaue („Werlsiepen“) auf Dauer durch die Stadt gepflegt und unterhalten werden.

Für den Erwerb der Flächen und die Durchführung dieser Aufwertungsmaßnahmen werden geschätzte Kosten i. H. von ca. 20.000,- € angesetzt.

Mit Umsetzung der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption wird an einem hierfür gut geeignetem Standort zusätzlicher Wohnraum in Meinerzhagen geschaffen ohne dass dadurch der Umweltzustand, bezogen auf die derzeitigen Gegebenheiten, signifikant verschlechtert würde; eine gewerbliche Nutzung von Teilbereichen des Plangebietes wird darüber hinaus – wie bisher – möglich sein, ohne dass dadurch noch schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ zu befürchten wären, da die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels (mit zentrenrelevantem Sortiment) dort nicht mehr möglich sein wird.

In Bezug auf die bestehende planungsrechtliche Situation wird der Bebauungsplan Nr. 74 „Fröbelstraße“ sogar dazu führen, dass eine rechtlich derzeit noch mögliche Verschlechterung des Umweltzustandes vermieden wird.

Meinerzhagen, im September 2019

Verfahrenshinweise:

Der Rat der Stadt Meinerzhagen hat in seinen Sitzungen am 11.07.2011 und erneut am 22.01.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Fröbelstraße“ der Stadt Meinerzhagen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.

In seiner Sitzung am 22.01.2019 hat der Rat der Stadt Meinerzhagen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 74 „Fröbelstraße“ der Stadt Meinerzhagen einschließlich zugehöriger Entwurfsbegründung vom Januar 2019 gebilligt und beschlossen, beides zur Beteiligung der Öffentlichkeit auf die Dauer eines Monats entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen sowie die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hiervon zu benachrichtigen und um Stellungnahme zur Planung zu bitten.

Dieser Entwurf mit Begründung hat entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.02.2019 bis zum 15.03.2019 öffentlich ausgelegen.

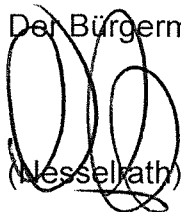
Ort und Dauer der Auslegung sind am 30.01.2019 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht worden.

Mit Schreiben vom 30.01.2019 sind die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden über die öffentliche Auslegung unterrichtet und um Stellungnahme zur Planung gebeten worden.

In seiner Sitzung am 07.10.2019 hat der Rat der Stadt Meinerzhagen nach vorheriger Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander den Bebauungsplanes Nr. 74 „Fröbelstraße“ als Satzung und diese aktualisierte Begründung vom September 2019 hierzu beschlossen.

Meinerzhagen, den 14.11.2019

Der Bürgermeister



(Nesselrath)