

STADT MEINERZHAGEN

Bebauungsplan Nr. 65 „Werlsiepen“

Begründung

Inhalt:

Teil A: Planbegründung

- I. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
- II. Lage und Abgrenzung des Plangebietes (Räumlicher Geltungsbereich)
- III. Übergeordnete Planungen / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- IV. Bestand innerhalb des Plangebietes
- V. Planungsinhalt (Festsetzungen)
 1. Bauliche Nutzung / Baugestaltung
 2. Verkehrserschließung
 - 2.1 Äußere Erschließung
 - 2.2 Innere Erschließung
 - 2.3 ÖPNV-Anbindung
 3. Grünordnung / „Eingriffs- und Ausgleichsregelung“
- VI. Ver- und Entsorgung / Behandlung von Niederschlagwasser
- VII. Lärmschutz
- VIII. Altlasten
- IX. Denkmalschutz und Denkmalpflege
- X. Bodenordnung
- XI. Kosten / Umsetzung der Planung

Teil B: Umweltbericht

1. Einleitung

- 1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes / Bedarf an Grund und Boden
- 1.2 Umweltschutzziele und –bestimmungen in Gesetzen, Normen und Fachplänen

2. Beschreibung des Untersuchungsraums

- 2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung
- 2.2 Umweltschutzziele
- 2.3 Naturschutzrechtliche Bindungen / schutzwürdige Lebensräume

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- 3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale
- 3.2 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung

5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Planungsalternativen

7. Zusätzliche Angaben

- 7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren
- 7.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlagen:

- 1. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- 2. Geräuschimmissionsprognose über die durch die Nutzung eines bestehenden Bolz-/Ballspielplatzes im Bereich der neu geplanten Wohnbauflächen zu erwartenden Geräusche vom 27.06.2005 mit Nachtrag vom 21.08.2007
- 3. Orientierende Gefährdungsabschätzung im Hinblick auf Auswirkungen von Altlasten

Teil A: Planbegründung

I. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Zur Deckung des Bedarfs an Wohnbaugrundstücken, insbesondere für den Bau von Ein- bis Zweifamilienhäusern besteht in Meinerzhagen nur noch ein geringes Angebot.

In den zuletzt erschlossenen Neubaugebieten sind nur noch wenige einzelne Baugrundstücke aus dem Eigentum der Meinerzhagener Baugesellschaft, und damit für Bauwillige allgemein zugänglich, verfügbar. Darüber hinaus noch vorhandene diverse Baulücken stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung; sie werden in der Regel von den Privateigentümern für eigene Zwecke vorgehalten.

Um auch in den folgenden Jahren ein ausreichendes und differenziertes Angebot an Wohnbaugrundstücken, insbesondere für bauwillige Familien mit Kindern bereithalten zu können, bedarf es der Erschließung eines neuen Wohnbaugebietes.

Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung eines neuen Wohnbaustandortes mit zugehörigen Wohnfolgeeinrichtungen geschaffen werden. Die hierfür vorgesehene Fläche „Werlsiepen“ umfasst einen unbebauten Bereich zwischen bestehenden Wohngebieten; dessen bauliche Entwicklung stellt somit eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers der Stadt Meinerzhagen dar.

Der Rat der Stadt Meinerzhagen hat am 19.06.2000 die Aufstellung dieses Bebauungsplans mit dem Ziel beschlossen, die Bedarfsdeckung der Grundstücksversorgung für die vorgenannten Nutzungen sicherzustellen.

Es soll eine Wohnbebauung ermöglicht werden, die der guten Lage und Eignung der Plangebietsfläche für das Wohnen (Nähe zum Zentrum, süd- bis ostexponiert, gute Erschließungsmöglichkeit über vorhandene gut ausgebaute Straße mit vorhandener ÖPNV-Anbindung u. a.) angemessen ist.

Im Zusammenhang mit der als Ziel verfolgten Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken vorrangig für den Bau von Ein- bis Zweifamilienhäusern sollen auch – entsprechend der zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes, die in Teil B dieser Begründung gesondert beschrieben und bewertet werden – die planungsrechtlichen Grundlagen für die Durchführung von Maßnahmen zum Ausgleich der hierdurch zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft geschaffen werden.

II. Lage und Abgrenzung des Plangebietes (Räumlicher Geltungsbereich)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt 3 Teilbereiche („mehrgeteilter Bebauungsplan“!).

Teilbereich 1 umfasst die Flächen für das geplante neue Wohngebiet „Werlsiepen“ – den „Eingriffsbereich“. Die dort planerisch vorbereiteten Eingriffe in Natur, Boden und Landschaft können innerhalb dieses Teilbereichs nicht ausreichend durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden. Um den notwendigen ökologischen Ausgleich der Eingriffe erreichen zu können, sind Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle im Gemeindegebiet vorgesehen:

Innerhalb des Ebbegebirges befinden sich Flächen, auf denen ökologisch sinnvolle landschaftspflegerische Maßnahmen durchgeführt werden können und die somit geeignet und dafür vorgesehen sind, den im „Eingriffsbereich“ fehlenden Ausgleich zu erbringen. Es handelt sich dabei um zwei größere bisherige Fichtenwald-Grundstücke. Diese werden somit als Teilbereiche 2 und 3 ebenso wie Teilbereich 1 („Eingriffsbereich“) Teilgeltungsbereichsflächen des mehrgeteilten Bebauungsplanes.

Die drei Teilbereiche im Einzelnen:

Teilbereich 1 des Plangebietes („Eingriffsbereich“) liegt im nördlichen Bereich des Siedlungsschwerpunktes „Meinerzhagen“.

Er umfasst im Wesentlichen einen noch unbebauten, vom „Werlsiepen“ nach Nordwesten hin aufsteigenden Hang (bisherige vorrangig landwirtschaftlich genutzte Flächen) zwischen den Wohngebieten „Philosophenweg/Lessingstraße“ und „Korbecke“.

Im Westen und Nordwesten wird das Plangebiet, Teilbereich 1 durch die Grundstücke an der Lessingstraße sowie dem ehemaligen Gelände der Landesschule „Zur Pforte“ begrenzt; im Norden schließen landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen sowie der Ausläufer eines größeren Laubholzbestandes an. Den östlichen Abschluss bildet der Bachlauf des „Werlsiepen“ mit dahinter liegendem Waldstreifen. Im Süden schließt das Gebiet an die Bebauung des „Siepener Weges“ und des „Inselweges“ an.

Mit eingeschlossen ist das Haus „Werlsiepen“, ein ehemals landwirtschaftlich, heute nur noch als Wohnhaus genutztes Gebäude und die weitere an dessen Zufahrtsweg bestehende Bebauung. Hierbei handelt es sich um das Gebäude eines türkischen Kulturzentrums sowie um ein weiteres Wohnhaus. Daneben werden auch das Grundstück „Siepener Weg 18“, das mit einem zu Wohnzwecken genutzten Hochhaus bebaut ist, und das Grundstück mit Wohnhaus „Siepener Weg 12“ erfasst.

Das Gebiet ist insgesamt ca. 14,3 ha groß. Im Einzelnen sind folgende Flurstücke betroffen (Stand: April 2009):

Gemarkung Meinerzhagen,

Flur 11, Flurstücks-Nummern :

17, 208, 209, 543, 629, 630, 631, 939, 940, 941, 1203, 1287, 1288 (tlw.), 1289, 1290 (tlw.), 1291, 1292 (tlw.), 1293, 1294 (tlw.),

Flur 13, Flurstücks-Nummern :

118, 124 (tlw.), 1582, 2079, 2081, 2082, 2181, 2182, 2373, 2374, 2376, 2377, 2379, 2380, 2548 (tlw.), 2709, 2710, 2711, 2712, 2713, 2714 (tlw.), 2717, 2718, 2719, 2720, 2721, 2722, 2724, 2725, 2726, 2866, 2868 tlw., 2898, 2899, 2911, 2944, 2946, 2948, 2949 (tlw.), 3176, 3177, 3178, 3179, 3233, 3234, 3235, 3236, 3237, 3284 (tlw.) 3291 (tlw.), 3293, 3302, 3303, 3306, 3307, 3308, 3309.

In Teilbereichen werden mit dieser Abgrenzung rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Meinerzhagen berührt.

Zum ersten wird im Südwesten der Randbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Schulpforta“ mit den heutigen Flurstücken Gemarkung Meinerzhagen, Flur 13, Flurstücks - Nrn. 1582, 2373, 2374, 2376, 2377, 2379, 2380, 2511, 2512, 2548 (tlw.), 2896, 2897, 2898, 2899, 3291 (tlw.) und 3293 erfasst. Es handelt sich dabei um tatsächlich als Wiesen- oder sonstige Grünflächen und Wegeflächen genutzte und im Bebauungsplan als Wege bzw. „nicht-überbaubare Grundstücksflächen eines WA-Gebietes“ festgesetzte Flächen und – im Falle der Parzellen 1582 und 3293 – um die Straße „Auf der Freiheit“, die im Bebauungsplan als „Privatzufahrt“ festgesetzt ist.

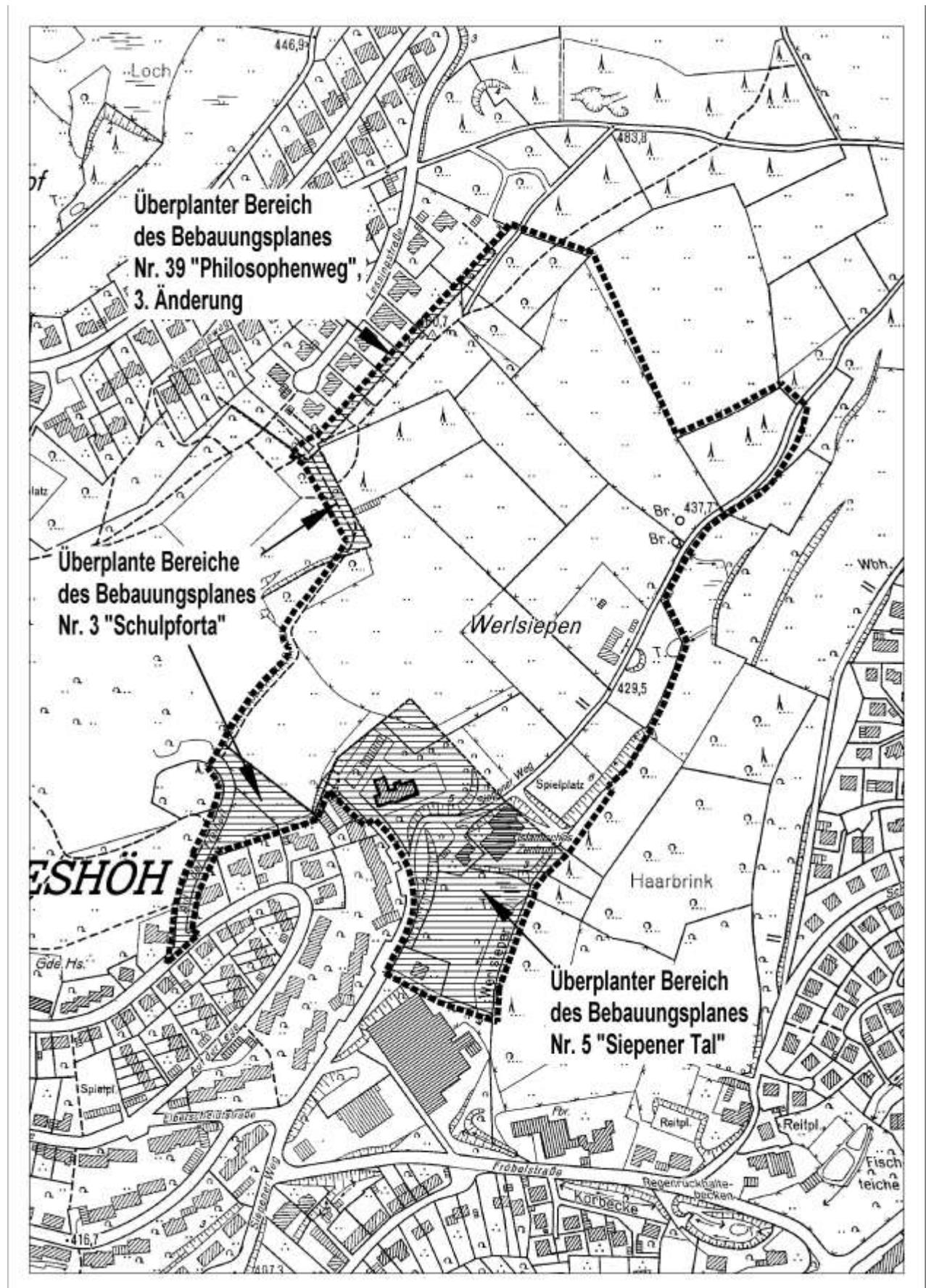
Zum zweiten wird im Süden ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Siepener Tal“ mit den heutigen Flurstücken Gemarkung Meinerzhagen, Flur 11, Flurstücks – Nrn. 17, 208, 209, 543, 631, 939, 940, 941, 1287, 1288 (tlw.), 1289, 1290 (tlw.), 1291, 1292 (tlw.), 1293, 1294 (tlw.), 2949 (tlw.) und Flur 13, Flurstücks – Nrn. 2181, 2182, 2911, 2944, 3309 (tlw.), 2949 (tlw.), 3302 (tlw.), 3303, 3284 (tlw.) erfasst. Hier sind das Hochhaus-Grundstück (als WR-Gebiet festgesetzt) sowie das Gelände des türkischen Kulturzentrums und südlich angrenzende Flächen (als GE-Gebiete festgesetzt) betroffen. Diese benachbarten Flächen sind – mit der Ausnahme, dass hier zwei Wohnhäuser stehen – bis heute nicht baulich genutzt; eine gewerbliche Bebauung entsprechend der planungsrechtlichen Zulässigkeit hat sich nicht entwickelt, so dass das Gelände weitgehend brach liegt. Zudem enthält der Bebauungsplan Nr. 5 hier die Festsetzung von „Straßenverkehrsflächen“, die offenkundig zur Anbindung weiterer Bauflächen in Anknüpfung an den Siepener Weg gedacht waren, aber bis heute nicht realisiert wurden.

Zum dritten wird im Nordwesten ein kleiner Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 „Philosophenweg, 3. Änderung“ mit den heutigen Flurstücken Gemarkung Meinerzhagen, Flur 13, Flurstücks – Nrn. 2709, 2710, 2711, 2712, 2713, 2714 (tlw.), und 2866 (tlw.) erfasst. Für diese Parzellen erfolgt bisher die Festsetzung eines „öffentlichen Fußweges“. Diese Nutzung ist aber tatsächlich nur in einem kleinen Abschnitt (auf der Parzelle 2714) realisiert; in der Örtlichkeit liegt ein öffentlicher Fußweg von der Parzelle 2714 abzweigend weiter südlich als im Bebauungsplan festgesetzt. Die dortigen Flächen werden stattdessen tatsächlich gärtnerisch genutzt.

Durch den Bebauungsplan Nr. 65 „Werlsiepen“ werden die bestandskräftigen alten Bebauungspläne in den genannten Bereichen neu überplant und damit den heutigen städtebaulichen Erfordernissen und Zielsetzungen unter Berücksichtigung der Vorgaben der aktuellen Flächennutzungsplandarstellungen angepasst, bzw. erfolgt hiermit eine Anpassung des Planungsrechts an die örtlichen Gegebenheiten. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 65 treten die Bebauungspläne Nr. 3 „Schulpforta“, Nr. 5 „Siepener Tal“ und Nr. 39 „Philosophenweg, 3. Änderung“ der Stadt Meinerzhagen in den betroffenen Bereichen außer Kraft. Es gilt dann das neu geschaffene Planungsrecht.

Aus nachstehendem Übersichtsplan gehen die von der Überplanung betroffenen Bereiche der genannten Bebauungspläne hervor:

Abb. 1: Überplante Bebauungsplangebiete



Bei den Teilbereichen 2 und 3 des Gesamtgeltungsbereichs handelt es sich um Flächen, die in einem direkten räumlichen Zusammenhang mit einem der „Ebbemoore“, dem „Käsebruch“ stehen, jedoch mit nicht-standortgerechten Gehölzen bestanden sind. Durch Umbestockung, mit dem Ziel die Vegetation naturnah zu gestalten, besteht die Aussicht, das überaus wertvolle Moor ökologisch sinnvoll zu ergänzen.

Der Teilbereich 2 („Räupger Bach b“) ist ca. 28.500 qm groß. Es handelt sich um das Flurstück Gemarkung Valbert, Flur 2, Nr. 5 (tlw.).

Der Teilbereich 3 („Räupger Bach“) stellt einen Fichtenbestand mit einer Größe von rund 32.000 qm dar. Es ist ein Grundstück, bestehend aus den Flurstücken Gemarkung Meinerzhagen, Flur 8, Nrn. 52 (tlw.), 53 (tlw.), 54 (tlw.) und 87 (tlw.).

III. Übergeordnete Planungen / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg wird der Teil-Geltungsbereich 1 des Bebauungsplanes Nr. 65 „Werlsiepen“ als Teil des „Allgemeinen Siedlungsbereiches“ dargestellt. Im seit 1999 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Meinerzhagen wird der Bereich im Wesentlichen als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen; kleinere Teilbereiche werden als „Grünflächen“ dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 65 wird diesbezüglich nach seiner Rechtskraft aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

Schutzgebietsausweisungen, wie Landschaftsschutzgebiete, FFH- und Vogelschutzgebiete und Wasserschutzgebiete liegen für den Teil-Geltungsbereich 1 nicht vor.

Die Teilflächen 2 und 3 sind im Flächennutzungsplan der Stadt Meinerzhagen als „Flächen für Wald“ dargestellt.

Sie unterliegen folgenden Schutzausweisungen:

Teilfläche	Name	Schutzausweisung
2	Räupger Bach b	Naturschutzgebiet und FFH-Gebietsvorschlag „Ebbemoore“
3	Räupger Bach	Naturschutzgebiet und FFH-Gebietsvorschlag „Ebbemoore“.

Die hier im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen über durchzuführende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen) sehen die Entwicklung von - ökologisch hochwertigen – Laubholzwäldern vor.

Insofern wird auch diesbezüglich der Bebauungsplan Nr. 65 für die Teilgeltungsbereiche 2 und 3 aus den FNP-Darstellungen entwickelt sein.

IV. Bestand innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet – Teilbereich 1 - ist vorwiegend nach Südosten exponiert und bildet den seitlichen Hang des Oberlaufes des „Werlsiepen“, der im weiteren Verlauf in die Volme mündet. Die Geländeneigung befindet sich im Mittel bei ca. 18%, in extremen Bereichen bei über 30%.

Den flächenmäßig größten Anteil innerhalb dieses Gebietes bilden zentral gelegene Grünlandflächen. Sie stellen weitgehend intensiv genutzte landwirtschaftliche Mahdwiesen dar; in den Sommermonaten dienen Teilbereiche dem Auftrieb von landwirtschaftlichem Weidevieh. Das intensiv genutzte Grünland wird teilweise von Grünlandbrachen mit durch Verdrängung entsprechend reduzierter Artenzahl umgeben.

Die nordwestliche sowie nordöstliche Begrenzung des Planbereichs wird durch kleinere etwa 40-50 Jahre alte Fichten- bzw. Douglasienbestände gebildet, im Norden schließen landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen sowie der Ausläufer eines größeren Laubholzbestandes an.

Bauliche Anlagen bestehen im südlichen Bereich. Hier befinden sich ein achtgeschossiges Mietwohnungshaus mit angegliederten Garagenbauten und das als Moschee genutzte Gebäude des türkischen Kulturzentrums mit größerer, befestigter Stellplatzanlage. Weiterhin befinden sich dort benachbart zwei weitere Wohnhäuser mit angegliederten Hausgärten. Zwischen diesen liegt am Siepener Weg die o. g. bislang ungenutzte und daher brach gefallene, als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche, die im Osten unmittelbar an den Werlsiepen - Bach angrenzt.

An einem vom Siepener Weg abzweigenden, ca. 3 m breiten befestigten Wohn- und Wirtschaftsweg befindet sich nordöstlich des türkischen Kulturzentrums auf angeschüttetem Gelände ein größerer Bolzplatz (Ascheplatz) sowie noch etwas weiter nördlich das ehemalige, heute als Wohnhaus genutzte Bauernhaus mit Nebenanlagen „Werlsiepen“.

Die Bestandssituation geht im Detail aus der als Anlage 1 des dieser Begründung ebenfalls als Anlage beigefügten landschaftspflegerischen Fachbeitrages hervor. Hier finden sich ausführliche Darlegungen zur durchgeführten Bestandserhebung und -bewertung von Natur und Landschaft.

Bei den Teilbereichen 2 und 3 handelt es sich um Flächen, die in einem räumlichen Zusammenhang mit einem der „Ebbemoore“ stehen, jedoch mit nicht-standortgerechten Nadelgehölzen bestanden sind. Durch Umbestockung mit dem Ziel der Entwicklung sommergrüner Laubwälder besteht die Aussicht, die überaus wertvollen angrenzenden Mooregebiete ökologisch sinnvoll zu ergänzen.

Im Einzelnen:

Der Teilbereich 2 (Räupger Bach b) ist mit Douglasien bestanden. Die Fläche fällt zum Räupger Bach hin ab. Der Boden ist durch eine erhöhte Bodenfeuchte gekennzeichnet, was durch das verstärkte Aufkommen Feuchte liebender Pflanzenarten indiziert wird. Bodentyp ist vermutlich Pseudogley. In Nähe zum Räupger Bach ist kleinflächig auch Grundwassereinfluss zu erwarten. Die Fläche

grenzt unmittelbar an einen Erlenbruch bzw. stellenweise an den den Erlenbruch begleitenden naturnahen bodenfeuchten Laubwald an.

Der Teilbereich 3 (Räupger Bach) stellt einen Fichtenbestand mit einer Größe von rund 32.000 qm dar. Im Osten grenzt die Fläche an den Räupger Bach und den hier stockenden Erlenbruchwald. Bei dem überwiegenden Teil der Fläche handelt es sich um einen Braunerdestandort normaler Bodenfeuchte.

V. Planungsinhalt (Städtebauliches Konzept / Festsetzungen)

1. Bauliche Nutzung / Baugestaltung

Das diesem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht für den Teil-Geltungsbereich 1 des Plangebietes die Erschließung eines Wohnbaugebietes in Anbindung an den derzeit stumpf in Höhe des Wohnhochhauses Nr.18 endenden Siepener Weg vor. Damit kann die im Gesamt-Siedlungsgefüge bestehende Lücke zwischen bestehenden Wohngebieten geschlossen und der Siedlungskörper von Meinerzhagen abgerundet werden. Der Entwurf orientiert sich stark an der vorgegebenen topografischen Situation, so dass eine wirtschaftliche Erschließung und ein harmonisches Einfügen der späteren Bebauung in die Landschaft gewährleistet werden. Dadurch und aufgrund der damit größtenteils in Zusammenhang stehenden vorgenommenen Festsetzungen zur Baukörperstellung und zu den zulässigen Dachformen (s. u.) wird auch - bewusst - für einen großen Teil der Baugrundstücke die aktive oder passive Nutzung von Solarenergie ermöglicht bzw. begünstigt.

Die Festsetzungen zur **Art der baulichen Nutzung** folgen hier der Maßgabe des Flächennutzungsplanes der Stadt Meinerzhagen, der hierfür eine „Wohnbaufläche“ darstellt. Die geplanten Bauflächen werden demnach als „allgemeine Wohngebiete“ (WA) und als „reine Wohngebiete“ (WR) festgesetzt.

In den als „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) festgesetzten Bereichen sind neben Wohngebäuden auch Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie „Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ und damit auch das islamische Kulturzentrum allgemein zulässig. Nach § 4 (3) BauNVO können außerdem ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. Die Zulassung von Gartenbaubetrieben und Tankstellen, wie auch gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise möglich, wird gemäß § 1 (6) BauNVO generell ausgeschlossen, da diese auf Grund ihres notwendigen Umfeldes und der zu erwartenden Nachbarschaftskonflikte dem gewünschten Charakter des Wohngebietes nicht entsprechen würden.

Die Festsetzung von „WA-Gebieten“ erfolgt für den größten Teil des Plangebietes (Teilbereich 1). Damit soll gewährleistet werden, dass sich in diesem Bereich auch Wohnfolgenutzungen (z. B. Kiosk, Sparkassenfiliale, Gaststätte etc.) zur Versorgung des Gebietes oder auch Handwerksbetriebe, die der Gebietsversorgung dienen,

etablieren können. Lediglich der für das „ruhige Wohnen“ prädestinierte Bereich am Rande des Plangebietes im Übergang zum geplanten Grünzug zwischen bestehendem reinen Wohngebiet an der Lessingstraße und neuem Wohngebiet wird als „WR-Gebiet“ festgesetzt; dieser Bereich soll ausschließlich dem Wohnen in attraktiver Lage vorbehalten bleiben.

Mit der Festsetzung „WA-Gebiet“ für den größten Teil des Grundstücks des bestehenden Wohnhauses „Werlsiepen“ wird dieses in seinem Bestand gesichert; es erhält darüber hinaus durch großzügig bemessene überbaubare Grundstücksflächen Erweiterungsmöglichkeiten.

Die Regelungen zum zulässigen **Maß der baulichen Nutzung** umfassen die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), vereinzelt Geschossflächenzahl (GFZ), der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen durch höchstzulässige Wand-, Trauf- und Firsthöhen bzw. mindestens einzuhaltende Traufhöhen.

Die Grundflächenzahl der Wohngebiete wird im Bebauungsplan entsprechend der Obergrenze des § 17 BauNVO fast durchgängig auf 0,4 festgesetzt. Eine Ausnahme bildet lediglich das Grundstück des bestehenden islamischen Kulturzentrums. Hier wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Aufgrund seiner Lage in einem bislang als „Gewerbegebiet“ innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 5 „Siepener Tal“ festgesetzten Bereich wurde dort bereits eine höhere Grundstücksausnutzung, unter anderem durch die Anlage umfangreicher Stellplatzflächen, realisiert; darüber hinaus besteht ein zusätzlicher Stellplatzbedarf. Dem wird hierdurch Rechnung getragen. Die Besucher des islamischen Kulturzentrums reisen zu den Veranstaltungen vielfach mit dem PKW an. Der bereits bestehende und im Bebauungsplan als Fläche für Stellplatzanlagen festgesetzte Parkplatz reicht zur Deckung des Bedarfs nicht aus, so dass es zu Behinderungen im Verlaufe der Zufahrtsstraße durch geparkte Fahrzeuge kommt. Diesem Mangel soll durch Aufweitung der Flächen für Stellplatzanlagen nach Süden begegnet werden.

Im Hinblick auf die Zielsetzung, hier Baurechte vorrangig für die Errichtung von Ein- bis Zweifamilienhäusern zu schaffen, wird die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse im größten Teil des Plangebietes (Teilbereich 1) auf I beschränkt. Konkret betrifft dies die festgesetzten WR- bzw. WA- Gebiete an der Planstraße A, beginnend mit der Einmündung der Planstraße C, an den Planstraßen B, C, D, E sowie an der vorhandenen Straße „Auf der Freiheit“ und es betrifft das für das Grundstück des bestehenden Wohnhauses „Werlsiepen“ festgesetzte WA-Gebiet. In diesen Bereichen wird eine Zweigeschossigkeit nur ausnahmsweise gemäß § 31 (1) BauGB zugelassen da sich dort – bedingt durch die hier vorherrschende Hanglage der Grundstücke oder auch vereinzelt durch die Dammlage der vorgelagerten Erschließungsstraßen – im Untergeschoss (Keller) ein Vollgeschoss im Sinne der landesrechtlichen Vorschriften (BauONRW) ergeben kann. Dies kann insbesondere talseits der Erschließungsstraßen und dabei insbesondere im Zusammenhang mit der bereichsweise getroffenen Festsetzung der Höhenlage der Gebäude nicht ausgeschlossen werden.

Im Bereich des bestehenden Mehrfamilienhauses wird - dem derzeitigen Bestand entsprechend - eine achtgeschossige Bauweise mit einer Geschossflächenzahl von maximal 1,2 zugelassen.

Im unmittelbaren Umfeld dieses bestehenden Hochhauses sollen großvolumigere, höhere Baukörper für Mehrfamiliennutzung (Geschosswohnungsbau) entstehen können, die allerdings nicht die Höhe des Hochhauses erreichen sollen. Hierdurch kann ein abgestufter und damit städtebaulich ansprechender Übergang zur übrigen niedrigeren Einfamilienhausbebauung gewährleistet werden.

Dementsprechend wird für die östlich angrenzende für eine Mehrfamilienhausbebauung neu vorgesehene Fläche festgesetzt, dass dort Gebäude zwingend mit drei Vollgeschossen zu errichten sind, wobei das Dachgeschoss als Vollgeschoss auszubilden ist.

Für das nordwestlich des Hochhauses „im Kreisbogen“ der Planstraße A festgesetzte und topografisch etwas höher liegende Baufeld wird eine zwei- (Mindestmaß) bis dreigeschossige (Höchstmaß) Bebauung festgesetzt.

Für die strahlenförmig vom Kreisbogen der Planstraße A in Fortsetzung des Siepener Weges abzweigenden Baufelder wird eine zwingend zweigeschossige Bauweise vorgegeben. In Verbindung mit einer ebenfalls hier festgesetzten einzuhaltenden Mindesttraufhöhe und der örtlichen Bauvorschrift zur Errichtung von flach geneigten Pultdächern sowie der - bezogen auf die Erschließungsstraße - sternförmigen Anordnung der künftigen Baukörper, soll damit hier ein sich aus der Umgebung optisch hervorhebendes und damit das künftige Wohngebiet prägendes, einheitlich gestaltetes Wohnquartier entstehen können.

In den übrigen Bereichen (mit Gebäudebestand) ist die Zahl der Vollgeschosse dem Bestand entsprechend auf maximal II beschränkt. Sofern hier durch die Hanglage bedingt im Untergeschoss (Kellergeschoss) ein Vollgeschoss im Sinne der landesrechtlichen Vorschriften (BauONRW) entstehen kann, wird ausnahmsweise eine dreigeschossige Bebauung zugelassen (Haus Siepener Weg 12).

Neben der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung der Gebäude auch durch die Festsetzung von höchstzulässigen Wand-, Trauf- und Firshöhen bzw. von mindestens einzuhaltenden Traufhöhen zur Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen geregelt.

Eine Begrenzung der Höhenentwicklung ist wegen der besonders stark exponierten Topographie im Plangebiet (Teil 1) und der Lage am Siedlungsrand im Übergang zur freien Landschaft angebracht. So wird für den größten Teil des Gebietes, nämlich für die entlang der Planstraßen A, B, C, D und E und der Straße „Auf der Freiheit“ gelegenen künftigen Baugrundstücke und für das Grundstück „Werlsiepen“ eine maximal zulässige sichtbare Wandhöhe von 3,70 m bergseits und 6,50 m talseits festgesetzt. Damit soll eine mehr als nur geringfügige Höherentwicklung der Gebäude über die ausnahmsweise zulässige Zweigeschossigkeit hinaus in stark hängigem Gelände vermieden werden. Ohne diese Festsetzung wäre nicht auszuschließen, dass durch das Aufsetzen von Drempeln und/oder das Herausheben eines etwaigen zweiten Kellergeschosses aus dem Erdreich der unerwünschte optische Eindruck eines mehrgeschossigen Gebäudes entsteht, obwohl die festgesetzte maximale Zweigeschossigkeit im Sinne des Bauordnungsrechts rein rechnerisch gewahrt bleibt.

Die hier so festgelegte Höhenentwicklung i. V. mit der festgesetzten geringen Zahl der Vollgeschosse gewährleistet eine maßvolle Bebauung, die dem angestrebten Charakter eines aufgelockerten Einfamilienhausgebietes entspricht.

Für den zur Mehrfamilienhausbebauung (Geschosswohnungsbau) vorgesehenen Bereich nordöstlich des bestehenden Hochhauses am Siepener Weg wird aus gestalterischen Gründen eine maximal zulässige Traufhöhe von 7,0 m über dem Erdgeschossfußboden festgesetzt. Damit wird – im Zusammenspiel mit der Festsetzung der zulässigen Geschossigkeit (zwingend 3 Vollgeschosse) und den hier getroffenen örtlichen Bauvorschriften zur Dachform und –Neigung - erreicht, dass das dritte Vollgeschoss auf jeden Fall ein Geschoss mit geneigten Dachflächen sein wird. So kann unter Berücksichtigung der Höhenlage des „Baufensters“ ein ansprechendes städtebauliches Gesamterscheinungsbild des künftigen Wohngebietes sichergestellt werden. Dies insofern, als dass die hier errichteten mehrgeschossigen Gebäude nicht über die nördlich davon höher gelegenen Einfamilienhäuser hinausragen werden, also eine Höhenstaffelung der Gebäude im ansteigenden Gelände in Anpassung an die Topografie erreicht wird; eine gute Ausnutzung des Grundstücks wird dennoch im Rahmen dieser Vorgaben ermöglicht.

Für die durch Wohnwege „strahlenförmig“ erschlossenen künftigen Baukörper im Kurvenbereich der Planstraße A wird eine mindestens einzuhaltende Traufhöhe von 6,0 m über Erdgeschossfußboden festgesetzt. Dies erfolgt - in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse auf II (zwingend) und der örtlichen Bauvorschrift zur Errichtung eines flach geneigten Pultdaches - zur charakteristischen gestalterischen Ausprägung dieses Bereiches (s. o.). Im Zusammenhang damit steht auch die Festsetzung der mindest einzuhaltenden Traufhöhe für den an der Planstraße A im Kurvenbereich gegenüberliegend geplanten Baukörper.

Durch die Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude über die Bestimmungsfaktoren „Zahl der Vollgeschosse“ (als Mindest- bzw. zulässiges Höchstmaß) und „maximal zulässige Trauf- oder Wandhöhen bzw. Firsthöhen“ sowie der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) kann weitestgehend auf die Festsetzung von Geschossflächenzahlen (GFZ) verzichtet werden.

Auch die getroffenen Festsetzungen zur **Bauweise** orientieren sich an dem Planungsziel, neue Baurechte vorrangig für den Ein- bis Zweifamilienhausbau zu schaffen und an der Vorstellung, diesbezüglich eine Anpassung an die bestehenden Bebauungsstrukturen im Umfeld des geplanten neuen Wohnbaugebietes erreichen zu wollen. Dementsprechend wird für alle WA- und WR-Gebiete durchgängig die „offene Bauweise“ festgesetzt, wobei größtenteils näher bestimmt wird, dass „nur Einzel- und Doppelhäuser“ zulässig sind. In den Bereichen im unmittelbaren Anschluss an die vorhandene Bebauung am Siepener Weg erfolgt die Festsetzung der offenen Bauweise allerdings ohne nähere Bestimmung, so dass hier - in Fortführung der am Siepener Weg vorhandenen Gebäudetypen - auch Hausgruppen errichtet werden können.

Für die an der Planstraße B geplanten WR – Gebiete und für das WA – Gebiet im Bereich des Wohnhauses „Werlsiepen“ wird die zulässige **Zahl der Wohnungen** auf jeweils zwei begrenzt. Hintergrund dieser Festsetzung ist im Falle des WA-Gebietes, dass damit das Verkehrsaufkommen auf der das Haus „Werlsiepen“ erschließenden, nur ca. 3,50 m breiten Zufahrtsstraße (Mischverkehrsfläche) auf ein verträgliches, dessen Ausbaustand nicht überbelastendes Maß begrenzt wird. Für die WR-Gebiete soll ein ihrer Lage am Gebietsrand in Nachbarschaft zum geplanten Grünzug angemessenes „ruhiges Wohnen“ sichergestellt werden, wozu auch ein geringes

Verkehrsaufkommen in der Planstraße B, die somit vorrangig Aufenthaltsfunktion übernehmen kann, beitragen wird.

Auf der Grundlage der erläuterten Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise können im gesamten Teilbereich 1 des Plangebietes überschlägig ca. 150 bis 200 zusätzliche Wohneinheiten in Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern realisiert werden. Das entspricht einer Nettowohnungsdichte von i. M. ca. 30 WE/ha; insgesamt kann so mit ca. 500 bis 600 Bewohnern des Neubaugebietes „Werlsiepen“ gerechnet werden. Die Vielfalt der hier zugelassenen Haustypen berücksichtigt dabei auch die unterschiedlichen Wünsche und Vorstellungen der Bauwilligen und trägt zu einem abwechslungsreichen Gesamtbild bei.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt. Die bestehenden Gebäude erhalten durch die Festsetzung großzügig bemessener überbaubarer Grundstücksflächen einen ausreichenden Gestaltungsspielraum für etwaige Anbauten. Im Übrigen – die bisher noch unbebauten Flächen betreffend - sind sie i. d. R. so gewählt, dass einerseits ein ausreichender Gestaltungsspielraum für Bauwillige gewährleistet ist, ihre Lage aber andererseits die Entstehung eines Raumeindrucks in den Straßen sicherstellt. Hierzu wurden – mit Ausnahme des o. a. Bereichs der strahlenförmig angeordneten Baufelder am Kreisbogen der Planstraße A und anderer einzelner situationsbedingter Fälle – zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen (sogen. „Baustangen“) parallel zu den geplanten Erschließungsstraßen angeordnet.

Um ein harmonisches Einfügen der künftigen Siedlung in das Landschaftsbild zu erreichen, wird gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB auch die **Stellung der baulichen Anlagen** festgesetzt und es werden **örtliche Bauvorschriften** zur Gestaltung der künftigen baulichen Anlagen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die vorgegebene Baukörperstellung und Vorgaben über die zulässige Dachform stehen dabei in engem Zusammenhang. So wird für den überwiegenden Teil der geplanten Ein- bis Zweifamilienhausbebauung an den Planstraßen A, B, C, D und E – angepasst an die in Meinerzhagen vorherrschenden Gestaltungsmerkmale – ausschließlich die Errichtung von Sattel- und Walmdächern bzw. nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30 und 45° zugelassen. Für Gebäude mit solchen Dächern wird im südlichen Bereich des Plangebietes eine zwingend einzuhaltende Hauptfirstrichtung vorgegeben. Dies erfolgt dort in weitestmöglicher Anpassung an die Topographie im Plangebiet. Die Baukörperstellung soll den Verlauf der Höhenlinien und damit weitgehend auch die ebenfalls an ihnen orientierten Straßenverläufe aufnehmen. Auf diese Weise kann ein ansprechend gestaltetes, geordnetes Straßenbild und ein harmonisches Einfügen der künftigen Siedlung in das Landschaftsbild erzielt werden. Da es sich bei den betroffenen Flächen um einen im Wesentlichen nach Süden bis Südosten exponierten Hang handelt, wird mit der festgelegten Baukörperstellung zugleich gewährleistet, dass eine aktive Nutzung von Solarenergie - soweit von den künftigen Bauherren gewünscht – sehr gut möglich sein wird.

Eine Ausnahme hierzu werden die im westlichen Anfangsbereich der Planstraße A an Wohnwegen geplanten Baukörper bilden. Hierfür erfolgt die Vorgabe zur Errichtung von flach geneigten Pultdächern, deren Traufseiten parallel zu den Wohnwegen auszurichten sind. Bedingt durch die Erschließungsstruktur ist eine Orientierung der Dachausrichtung an den Höhenlinien hier nicht möglich. Durch

diese Festsetzungen wird der Bereich von der im weiteren Verlauf der Straße liegenden, o. g. Einfamilienhausbebauung bewusst optisch herausgestellt. (vgl. auch S. 9). Bei den hier zu errichtenden Gebäuden wird eine passive Nutzung von Solarenergie sehr gut möglich sein.

Für die entlang der nördlichen Hälften der Planstraßen A und C und entlang der Planstraße B festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wird auf eine Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen verzichtet; eine Vorgabe, wonach die Hauptfirstrichtung der Gebäude parallel zum dort vorwiegend nach Südost bis Ost exponierten Hanges und dabei i. d. R. auch parallel zur angrenzenden Erschließungsstraße einzuhalten ist, soll nicht erfolgen. Das für das südliche Plangebiet verfolgte Ziel, ein geordnetes Straßenbild mit klarer Raumwirkung und ein harmonisches Einfügen der Baukörper in das Landschaftsbild gewährleisten zu wollen, wird hier bewusst zu Gunsten der Sicherstellung einer optimalen Möglichkeit der aktiven Solarenergienutzung zurückgestellt. Den künftigen Bauherren soll auch im nördlichen Bereich des Plangebietes mit nach Südost bis Ost exponiertem Gelände die Ausrichtung der größeren Dachflächen Ihrer Wohnhäuser konsequent nach Süden zur besseren Ausnutzung der Sonnenenergie ermöglicht werden.

Für die - wenigen – mehrgeschossig zulässigen Baukörper östlich des bestehenden Hochhauses (Mehrfamilienhäuser) soll durch die Festsetzung „nur Zeltdächer zulässig“ ein charakteristisches, eigenständiges Erscheinungsbild gewährleistet werden.

Zur Vermeidung von Verunstaltungen und Erzielung eines städtebaulich ansprechenden Gesamterscheinungsbildes wird auch die Größe von Dachaufbauten und –einschnitten begrenzt. Diesem Ziel dient auch die Vorschrift, dass die Dacheindeckungen der künftigen Gebäude immer in einheitlichem Farbton je Einzel-, oder Doppelhaus bzw. je Hausgruppe zu erfolgen hat und dass Doppelhäuser und Hausgruppen in Bezug auf die Dach- und auch die Fassadengestaltung einheitlich auszuführen sind und benachbarte Grenzgaragengebäude sich diesem Prinzip anpassen sollen.

Bereichsweise erfolgt im Bebauungsplanentwurf auch die Festsetzung der **Höhenlage der Baukörper** unter Bezugnahme auf die vor dem Gebäude liegende Verkehrsfläche: Jeweils talseits der hangparallel geplanten Erschließungsstraßen ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 20 cm und höchstens 50 cm über der festgesetzten bzw. vorhandenen Höhe der Erschließungsstraße anzuordnen. Dies lässt Bauwilligen noch einen gewissen Spielraum bezüglich der Höhenanordnung des Gebäudes; zugleich kann damit im Zusammenspiel mit ebenfalls festgesetzten maximal zulässigen sichtbaren Gebäudewandhöhen (s. o.) ein weitgehend homogenes, städtebaulich ansprechendes Straßenbild erzielt werden. Die vorgegebene Mindesthöhe über der Verkehrsfläche gewährleistet außerdem eine kostengünstige Erschließung in Bezug auf die notwendige Einbautiefe der Entwässerungskanäle.

2. Verkehrserschließung

2.1 Äußere Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des geplanten neuen Wohnbaugebietes im Teilbereich1 erfolgt über den im weiteren Verlauf im Süden an die Bundesstraße

B 54 (Oststraße) anbindenden Siepener Weg, der im Straßennetz der Stadt Meinerzhagen die Funktion einer Hauptsammelstraße hat und derzeit noch stumpf etwa in Höhe des Hochhauses Siepener Weg 18 endet.

Die B 54 besitzt überörtliche und überregionale Bedeutung und verbindet dabei das Plangebiet (Teilbereich 1) mit dem Stadtzentrum mit Einzelhandelseinrichtungen und im Weiteren mit Gewerbegebieten und mit wichtigen Infrastruktur- und Freizeiteinrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Stadion, Freibad usw..

Der im Trennungsprinzip ausgebaute Siepener Weg selbst ist mit einer Fahrbahnbreite von 6,0 m und beiderseitigen, durch Hochborde von der Fahrbahn getrennten Gehwegen mit Breiten von i. M. 1,50 m gut geeignet, den Ziel- und Quellverkehr (einschließlich Versorgungsfahrzeugen und Linienbussen des ÖPNV) in das bzw. aus dem geplanten Neubaugebiet aufzunehmen.

Zur Optimierung der Verhältnisse auch im Hinblick auf die geplante Anbindung des neuen Wohnbaugebietes soll aber eine grundlegende Erneuerung der Fahrbahn- und Gehwegbereiche im unteren Abschnitt dieser Straße noch erfolgen. Eine solche Erneuerung („nachmalige Herstellung“) steht wegen des inzwischen – auch nach laufend durchgeführten notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen - schlechten Zustandes der bereits vor über 30 Jahren hergestellten Straße ohnehin an. Ferner ist in dieser Ausbaukonzeption vorgesehen, auch die Überquerbarkeit der Straße durch Anlage von Überquerungshilfen an verkehrstechnisch sinnvollen Stellen zu verbessern sowie Verbesserungen für den Busverkehr durch Umbaumaßnahmen im Bereich der vorhandenen Bushaltestellen zu erzielen.

2.2 Innere Erschließung

Die Gesamtkonzeption zur inneren verkehrlichen Erschließung des geplanten Neubaugebietes unter Einbeziehung bereits vorhandener Bebauung ist im Wesentlichen von folgenden Zielen und Kriterien getragen:

- Beachtung der topografischen Gegebenheiten
- Maßvoller Ausbau zwecks Minderung des Eingriffs und Niedrighalten der Erschließungskosten
- Hierarchischer Aufbau des Erschließungsnetzes in Anpassung an verkehrliche Erfordernisse und zur Erleichterung der Orientierung
- Berücksichtigung der Bedürfnisse der Erschließung für den ÖPNV (Buslinienverkehr).

Der inneren Erschließung des geplanten Neubaugebietes dient somit zunächst die als dessen „Rückgrat“ geplante Verlängerung des bestehenden Siepener Weges (Haupterschließungsstraße **Planstraße A**), die als Anlieger-/Sammelstraße im Trennungsprinzip ausgebaut werden soll. Sie wird als Straßenverkehrsfläche mit einer Gesamtbreite (Regelquerschnitt) von 10,50 m festgesetzt. Hierfür ist eine innere Aufteilung in Gehweg (1,50 m Breite)/Fahrbahn (5,50 m Breite)/einseitiger Grün- und Parkstreifen für die Anlage von Baumbeten und öffentlichen PKW-Stellplätzen (2,0 m Breite)/Gehweg (1,50 m Breite) vorgesehen. Sie ist somit auch dafür geeignet und dafür vorgesehen, den Linienbusverkehr zur Anbindung des Wohngebietes an das ÖPNV-Netz aufzunehmen; die geplante Fahrbahnbreite von 5,50 m ermöglicht den maßgeblichen Begegnungsfall Bus/Versorgungsfahrzeug bei langsamer Fahrweise. Wegen des angestrebten Einbezugs des erweiterten Siepener Weges in das öffentliche Nahverkehrsnetz dient dort als Bemessungsfahrzeug ein

Standardlinienbus zur Dimensionierung der Wendeanlage. Außerdem werden innerhalb der Straßenverkehrsfläche durch deren entsprechende Aufweitung zwei Standorte für Fahrgastwartehallen im Bereich der vorgesehenen, mit dem ÖPNV-Betreiber abgestimmten Haltepunkte für die Linienbusse festgelegt.

Von der Planstraße A abzweigend sollen drei Stichstraßen, die als reine Anliegerstraßen im Mischungsprinzip ausgebaut werden, die weitere Erschließung des neuen Wohngebietes sicherstellen (**Planstraßen B, C und D**). Sie werden als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Mischverkehrsflächen“ mit für ein 2-achsiges Müllfahrzeug dimensionierten Wendeanlagen an deren Enden festgesetzt. Dabei ist für die wesentlich mehr Wohneinheiten erschließende, längere Planstraße C ein Regelquerschnitt von 9,0 m Breite vorgesehen, während die kürzeren Planstraßen B und D eine Gesamtbreite von nur jeweils 7,0 m erhalten sollen. Für die Planstraße C ist die Einrichtung eines einseitigen Grün- und Parkstreifens mit 2 m Breite geplant; die beiden anderen Planstraßen sollen als „ungegliederte“ Mischverkehrsflächen ausgebaut werden.

Die verkehrliche Erschließung des im Süden benachbart zum Gebäude des islamischen Zentrums geplanten kleinen WA-Gebietes soll über die bereits bestehende Anbindung an den Siepener Weg erfolgen, über die ebenfalls das im östlichen Geltungsbereich bereits bestehende Wohnhaus-Grundstück („Werlsiepen“) erschlossen wird. Unter Ausbau dieser vorhandenen Zuwegung im Bereich der Einmündung in den Siepener Weg soll hier eine ebenfalls als „Mischverkehrsfläche“ festgesetzte Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 4,50 m fast parallel zum - höher liegenden - Siepener Weg angelegt werden (**Planstraße E**). Für die geringe Anzahl hier zu erschließender Wohneinheiten (auf ca. 4 neuen Baugrundstücken) reicht dies aus.

Vom ausgeprägten Kurvenbereich der Planstraße A zu Beginn der Verlängerung des Siepener Weges aus sollen hierzu rechtwinklig festgesetzte überbaubare Grundstücksflächen einseitig durch befahrbare Wohnwege mit einer Breite von 3 m erschlossen werden. Der mittlere dieser Wohnwege soll gleichzeitig der fußläufigen Verbindung zwischen Planstraße A und einem am Rande des Wohngebietes vorgesehenen Fuß-/Radweg und damit auch öffentlichen Zwecken dienen; er wird daher als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß-/Rad-/befahrbarer Wohnweg“ festgesetzt. Die übrigen Wohnwege, die allein zur Erschließung der privaten Baugrundstücke vorgesehen sind, werden als „private Verkehrsflächen“ festgesetzt.

Das vorhandene Hochhaus wird direkt durch den Siepener Weg erschlossen. Östlich angrenzend ist eine überbaubare Grundstücksfläche für III-geschossige Häuser festgesetzt. Um diese zu erschließen, sind ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger auf dem Grundstück des Hochhauses festgesetzt.

Die vorhandene Zuwegung zum Wohnhaus „Werlsiepen“ mit einer Breite von ca. 3 m wird entsprechend dem Bestand ebenfalls als „Mischverkehrsfläche“ festgesetzt. Die Fortführung dieses Weges jenseits des Wohnhauses bleibt der Erschließung land- und forstwirtschaftlicher Flächen vorbehalten; hierfür erfolgt daher die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“.

Über die vorhandene, im Trennprinzip ausgebaute Straße „Auf der Freiheit“ sollen außerdem im südöstlichen Plangeltungsbereich 1 gegenüber eines einzelnen stehenden Wohnhauses einige wenige Baugrundstücke an das bestehende Straßennetz angebunden werden. Diese bisherige Privatstraße soll in das Eigentum der Stadt Meinerzhagen überführt werden; sie wird somit wie die anderen geplanten Erschließungsstraßen (Planstraßen A-E) als „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt.

Für die einzelnen geplanten Erschließungsstraßen erfolgt auch die Festsetzung der Höhenlage (in Metern über NN) gemäß § 9 Abs. 3 BauGB. Dies ist im Zusammenhang mit der Festsetzung der Höhenlage baulicher Anlagen, die auf die angrenzenden Verkehrsflächen Bezug nimmt (s. S. 11), erforderlich.

Neben dem Erschließungsstraßennetz für die geplanten Wohnbaugrundstücke ist, zu dessen Ergänzung, auch ein davon unabhängig geführtes **Fuß-/Radwegenetz** Bestandteil der Planung bzw. der Festsetzungen. Dabei stehen die gute Erreichbarkeit der geplanten Kinderspielplätze, des vorhandenen Bolzplatzes und der künftigen ÖPNV-Haltestellen sowie die Herstellung „Grün bestimmter“ Wegeverbindungen für Erholungssuchende im Zusammenhang mit geplanten Grünflächen bzw. der freien Landschaft im Vordergrund.

2.3 ÖPNV-Anbindung

In Abstimmungen mit den Verkehrsbetrieben (MVG) soll die bereits im Siepener Weg verkehrende Buslinie in das Plangebiet hinein verlängert werden. Es ist vorgesehen, dass der Bus die Planstraße A bis zur (ausreichend dimensionierten) Wendeanlage und wieder zurück fährt. An zwei Stellen mit einem Abstand von weniger als 200 m sind Haltebuchten vorgesehen. Die Haltestellen werden fußläufig aus dem gesamten künftigen Wohngebiet schnell erreichbar sein. Damit wird dieses auch für ÖPNV-Nutzer gut an die Kernstadt und deren Infrastruktureinrichtungen angebunden sein.

Unter den gegebenen (topografischen) Bedingungen stellt diese Lösung die für die ÖPNV-Erschließung sinnvollste dar. Eine für den Busverkehr sicherlich wünschenswertere Schleifenstraßenerschließung des künftigen Wohngebietes ist wegen des starken Geländegefälles nicht realisierbar; zudem soll mit der Planung von Stichstraßen die Option für deren spätere Verlängerung zur weiteren Erschließung von Wohnbauflächen im Bedarfsfalle sichergestellt werden.

3. Grünordnung / „Eingriffs- und Ausgleichsregelung“

Der Bebauungsplan enthält im Teilgeltungsbereich 1 die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen.

Als eine der öffentlichen Grünflächen ist am nordwestlichen Rand des Plangebietes die Anlage eines parkartig gestalteten Grünzugs mit einer Gesamtgröße von ca. 1,5 ha geplant, der einen Abstand vom geplanten Wohngebiet zur vorhandenen Bebauung an der Lessingstraße herstellt. Er soll die zusammenwachsenden Bauflächen optisch gliedern und für deren Bewohner zugleich eine „Grün-Verbindung“ in die freie Landschaft herstellen.

Hierbei kann und soll der vorhandene Laubwald und die auf Geländestufen aufstehenden Gehölzstreifen integriert und erhalten werden. Hingegen soll ein auf einem Teilstück vorhandener Fichtenbestand im Zuge der Park-Anlage aus ökologischen und gestalterischen Gründen beseitigt werden.

Entsprechend der dem Grünzug hauptsächlich zgedachten Funktion als naturnaher Erholungs-Freiraum für die Anwohner wird die Fläche als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Hierin bereits vorhandene Fuß-/Radwege, die die angestrebte „Grün- Verbindung“ in die freie Landschaft sicherstellen, werden als solche festgesetzt und – zur Verbindung mit dem geplanten Wohngebiet – um weitere ergänzt.

Weitere als „öffentliche Grünflächen“ festgesetzte Flächen werden der ausreichenden Ausstattung des künftigen Wohngebietes mit Spielangeboten für Kinder dienen:

Zur Deckung des Bedarfs an Spielflächen für Klein- und schulpflichtige Kinder und auch als „Quartierstreiffpunkte“ sind zwei Kinderspielplätze an fußläufig aus dem Gebiet heraus gut erreichbarer Stelle geplant. Ein Spielplatz soll im Norden des Plangebietes innerhalb des Grünzuges angelegt werden; ein weiterer im südöstlichen Bereich, angrenzend an den Zufahrtsweg zum Haus „Werlsiepen“ und damit in räumlicher Nähe und funktionaler Ergänzung des bereits dort vorhandenen Bolzplatzes. Letzterer soll erhalten und planungsrechtlich gesichert werden und erhält daher die Festsetzung „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“. Dieser rundet das Angebot an Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche aus dem künftigen Wohnbauggebiet ab.

Die im nördlichen Bereich festgesetzte Spielplatzfläche hat eine Größe von knapp 1000 qm, die südlich an die Wohnbauflächen angrenzend geplante Spielplatzfläche umfasst knapp 2500 qm. Nach Abzug von ca. 35 % zur Bepflanzung der Spielplätze vorgesehener Fläche (vgl. landschaftspflegerischer Fachbeitrag) verbleiben insgesamt ca. 2300 qm Netto-Spielplatzfläche. Unter Berücksichtigung der Netto-Einwohnerdichte und der geplanten Bebauungsstruktur des angrenzenden neuen Wohngebietes ist diese Gesamtgröße der Spielplätze ausreichend bemessen, um den sich aus der Wohngebietsplanung ergebenden Bedarf an Kinderspielflächen zu decken. Aufgrund ihrer Lage ist die gute Erreichbarkeit der Spielplätze sichergestellt; sie liegen von keiner Stelle der künftigen Wohnbauflächen mehr als 250 m weit weg und damit in zumutbarer Entfernung (max. ca. 5 Minuten Fußweg).

Zur ansprechenden Gestaltung des Wohnumfeldes und zur Akzentuierung des Straßenraums ist die Pflanzung von insgesamt 52 Straßenbäumen in den Planstraßen A, B, C und D vorgesehen. Da diese im derzeitigen Planungsstadium noch nicht direkt verortet werden können, weil die genaue Position der zukünftigen Bebauung nicht bekannt ist und somit die Gefahr bestünde, die Bäume im Bereich zukünftiger Einfahrten etc. zu positionieren, erfolgt nur die Festsetzung der Anzahl und der zulässigen Arten der zu pflanzenden Bäume, nicht aber ihr konkreter Standort. Die Anpflanzung kann auf Verkehrsgrünflächen innerhalb der Straßenräume erfolgen.

Zur Hervorhebung von Fußwegeverbindungen und zur Abschirmung des künftigen Wohngebietes gegenüber der freien Landschaft sind außerdem Heckenpflanzungen auf öffentlichen Grünanlagen vorgesehen; ein bereits vorhandener Gehölzbewuchs auf Böschungflächen am Siepener Weg wird innerhalb der hier festgesetzten „Verkehrsgrünfläche“ erhalten.

Zwischen dem vorhandenen, durch den Siepener Weg erschlossenen Wohnhaus „Werlsiepen“ und der nordwestlich davon geplanten neuen Wohnbebauung wird eine ca. 1600 qm große Fläche entsprechend ihrer Nutzung als Hausgarten dieses Wohnhauses als „private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Gartenfläche“ festgesetzt. Somit verbleibt dieses Wohnhaus auch künftig im „Grünen“ eingebettet und vom neuen Wohngebiet räumlich getrennt als „Alt-Bestand“ (ehemaliges Bauernhaus) erkennbar.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der darin erfolgenden Umwidmung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzflächen in Wohnbauflächen wird ein nicht unerheblicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Es wird angestrebt, einen Teil des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs durch geeignete bestandsaufwertende landschaftspflegerische Maßnahmen im Eingriffsgebiet selbst bzw. in dessen Umfeld (innerhalb des Teil-Geltungsbereichs 1) zu realisieren. Die hier durchzuführenden Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur, Boden und Landschaft finden als „grünordnerische“ Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB bzw. Festsetzungen von „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft“ gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB auf hierfür geeigneten Flächen Eingang in den Bebauungsplan. Sie sind so bemessen, dass rechnerisch ein Teil des Ausgleichs im Plangebiets-Teil 1 selbst, also im unmittelbaren Umfeld der zu erwartenden Eingriffe, erreicht wird, soweit es die durch die geplante Wohnbebauung zu erwartenden Eingriffe durch die künftigen Privatnutzer betrifft. Da sich der ökologische Eingriff hierfür jedoch nicht vollständig in diesem Bereich selbst kompensieren lassen wird, werden geeignete landschaftspflegerische Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich auch an anderer Stelle, nämlich innerhalb der Teilgeltungsbereiche 2 und 3 auf den davon erfassten Flächen im Ebbegebirge vorgesehen. Einzelheiten hierzu sind dem als Anlage 1 beigefügten landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 65 zu entnehmen.

Soweit es die zu erwartenden Eingriffe im Bereich der herzustellenden öffentlichen Erschließungsanlagen (Straßen etc.) betrifft, kann hierfür ein Ausgleich durch Festsetzung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen auf für andere öffentliche Nutzungen vorgesehenen Flächen (z. B. öffentliche Grünflächen, wie Spielplätze, Parkanlagen und Verkehrsgrünflächen) und durch Sicherung einer ökologisch wertvollen Sukzessionsfläche durch Rücknahme von Baurechten innerhalb des Plan-Teilgeltungsbereiches 1 erzielt werden (s. auch hierzu anliegender landschaftspflegerischer Fachbeitrag).

VI. Ver- und Entsorgung / Behandlung von Niederschlagwasser

Die Versorgung des geplanten Wohnneubaugebietes im Teilgeltungsbereich 1 mit Trinkwasser, Strom, Gas und Fernsprechnetze kann und wird über die Weiterführung bestehender Trassen sichergestellt werden. Trinkwasserleitungen sind im Siepener Weg, in der Straße „Auf der Freiheit“ und in der Zuwegung zum Wohnhaus „Werlsiepen“ (Hauptversorgungsleitung) vorhanden. Gasversorgungsleitungen befinden sich ebenfalls im Siepener Weg und in der Straße „Auf der Freiheit“. Gleiches gilt für das Strom- und Fernsprechnetze.

Die Entsorgung des Gebietes von Schmutzwasser soll im Wesentlichen durch Anbindung eines neu innerhalb der geplanten Erschließungsstraßen herzustellenden Schmutzwasserkanalnetzes an den im Siepener Weg vorhandenen Mischwasserkanal sichergestellt werden; in kleinen Teilbereichen des Plangebietes ist auch eine Ableitung in Mischwasserkanälen vorgesehen. Die Mischwasserkanalisation aus dem Siepener Weg entwässert zur Kläranlage des Ruhrverbandes in Meinerzhagen. Bei dem Mischwasserkanal mit Nennweiten zwischen DN 250 und DN 500 handelt es sich um einen Steinzeugkanal, dessen Alter bei ca. 40 Jahren liegt. Seine hydraulische Leistungsfähigkeit ist außerdem nach aktuellen Untersuchungen insgesamt nicht ausreichend. Insofern ist geplant, vor bzw. zeitgleich mit der Herstellung des neuen Kanalnetzes für das Neubaugebiet und dessen Anschluss an den Mischwasserkanal im Siepener Weg diesen weitestgehend trassengleich zum Bestand zu erneuern, d. h. gegen einen neuen Mischwasserkanal mit Stahlbetonrohren in den Nennweiten DN 300 bis DN 1200 zu ersetzen. Dieser Kanalneubau wird – da aus technischer und wirtschaftlicher Sicht sinnvoll – im Zuge der o. g. (vgl. Kap. V, Pkt. 2.1) Straßenausbaumaßnahme – voraussichtlich in zwei Bauabschnitten - erfolgen. Dabei ist auch ein Stück weit eine Verlängerung des Mischwasserkanals im Siepener Weg bis in die daran anschließend als Verlängerung neu geplante Planstraße A hinein vorgesehen und zwar ungefähr bis zur Mitte der ausgeprägten Kurve. Dieses verlängerte Kanalstück wird dann auch einen kleinen Teil der abwassertechnischen Erschließung der geplanten Neubebauung darstellen, in dem es sowohl das Schmutzwasser als auch das Niederschlagswasser der unmittelbar an die Verlängerung des Siepener Wegs anschließenden „sternförmigen“ Bebauung (s. auch weiter unten) aufnehmen wird.

Hinsichtlich der Überlegungen zur Behandlung von Niederschlagswasser im Kontext der geplanten Bebauung und der Straßenverkehrsflächen waren bei der Planbearbeitung die Erfordernisse des § 51a Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) zu berücksichtigen. Danach ist gefordert, für Grundstücke die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, das anfallende Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Diesem Grundsatz wurde bei der Planung der Entwässerung des geplanten Neubaugebietes gefolgt. Nur im vorgenannten geringen Bereich am Beginn der Planstraße A ist aus topografischen und aus Sicherheitsgründen ein Anschluss der Niederschlagsentwässerung an einen Mischwasserkanal eingeplant worden.

Durch den Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für eine Bebauung und damit für die Versiegelung von Flächen geschaffen, so dass die Frage nach dem Umgang mit dem künftigen dort anfallenden Oberflächenwasser im Rahmen der Planaufstellung zu klären ist.

Da bedingt durch die stark exponierte Topographie eine Versickerung des Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken kaum praktikabel ist - unterhalb liegende Gebäude und Sickeranlagen würden i. d. R. massiv beeinträchtigt - soll das sowohl auf den Baugrundstücken (Dachflächen) als auch das auf den Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser hauptsächlich über Regenwasserkanäle gesammelt einem Rückhaltebecken im Osten des Plangebietes mit einem Volumen von ca. 1.410 m³ zugeleitet und zwischengespeichert und

anschließend gedrosselt dem das Plangebiet querenden Bach „Werlsiepen“ zugeführt werden.

Hiervon werden allerdings zwei Bereiche aus bestimmten Gründen ausgenommen:

- Die geplante Bebauung des an der Planstraße E festgesetzten WA-Gebietes kann aus topographischen Gründen nicht an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Gleiches gilt für die Planstraße E selbst. Für das auf der versiegelten Fläche der Straße und innerhalb des im Kurvenbereich der Planstraße E festgesetzten WA-Gebietes anfallende Niederschlagswasser ist daher eine Fläche für Versickerungsanlagen talseits der Straße vorgesehen. Sie wird im Bebauungsplan als „Fläche für Versorgungsanlagen“ für die Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Für die talseitigen Häuser wird festgesetzt, dass das Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone auf den jeweiligen Haus-Grundstücken zu versickern ist. Eine schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers ist hier auf diesem Wege möglich. Eine angrenzende Bebauung ist hierdurch nicht gefährdet. Das Wasser wird so indirekt dem „Werlsiepen“ zugeleitet.

- Für einen Teil der sternförmig an den ausgeprägten Kurvenbereich der Planstraße A gruppierten Bebauung und für eine etwa 50 m lange Straßenteilfläche der Planstraße A ist aufgrund der topografischen Verhältnisse die Ableitung des dort anfallenden Niederschlagswassers in die Kanalisation vorgesehen. Zusammen mit dem anfallenden Schmutzwasser (s. o.) soll es dem im Siepener Weg zu verlängernden Mischwasserkanal zugeführt werden. Ein Verbringen des Regenwassers in das Regenrückhaltebecken würde sehr lange und damit unwirtschaftliche Kanalhaltungen bedingen, die zudem – aufgrund der topographischen Lage der Bebauung - sehr flach verlaufen müssten, was einen erhöhten Wartungsaufwand zur Folge haben kann. Weitaus wirtschaftlicher ist es hingegen hier, das bestehende Mischwasserkanalnetz im Siepener Weg um etwa 50 m zu ergänzen.

Zur Sicherung der äußeren Erschließung ist der hochwassersichere Ausbau des „Korbecker Baches“ (Folgegewässer des „Werlsiepen“) und eines Teilstücks des „Werlsiepen“, mit dem Ziel ein 20- bis 25-jähriges Hochwasser (HQ 20-25) schadlos abführen zu können, erforderlich. Der „Werlsiepen“ ist teilweise verrohrt und der Korbecker Bach ist im Bereich privater Grundstücke am Korbecker Weg durch unterschiedlichste ungenehmigte Baumaßnahmen (Verrohrungen, Einbau von Schwellen u. ä.) vor längerer Zeit eingengt worden und deshalb bereits seit Jahren immer wieder über die Ufer getreten. Er hat dabei am Siepener Weg bzw. am Korbecker Weg im talseitigen Bereich gelegene Häuser überflutet. Das Plangebiet schafft zwar keine zusätzliche Wassermenge im Überflutungsbereich; dennoch ist der hochwassersichere Ausbau des Gewässers - im Verbund mit der Erstellung des o. g. Regenrückhaltebeckens - Voraussetzung für eine gesicherte äußere abwassertechnische Erschließung des Plangebietes in Bezug auf die Niederschlagswasserbeseitigung. Zur Schaffung der Rechtsgrundlage hierfür ist ein Verfahren nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durchzuführen. Es wird angestrebt, einen naturnahen Ausbau des „Korbecker Baches“ und eines ca. 100 m langen Teilstücks des „Werlsiepen“ auf der Grundlage einer vor Bebauungsplan-Satzungsbeschluss zu erwirkenden Plangenehmigung gemäß § 31 Abs. 3 WHG vor bzw. zeitgleich mit der Erschließung der geplanten Wohnbauflächen durchzuführen.

Dies gilt auch für einen ebenfalls vorgesehenen Umbau von bestehenden Regenrückhaltebecken, die in Bezug auf die Niederschlagswasserbeseitigung aus einem anderen Wohnbaugebiet mit dem Korbecker Bach in Zusammenhang stehen. Sie sollen hierdurch auf den neuesten Stand der Technik gebracht werden, um die Oberflächenentwässerung ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit sicherzustellen und auch künftig zu gewährleisten. Die hierfür notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnisse wurden bei der unteren Wasserbehörde beantragt.

Die Berücksichtigung des aktuellen „Trennerlasses“ (MUNLV, v. 26.05.2004) bedingt, dass im geplanten Neubaugebiet keine Vorbehandlung des Regenwasserabflusses erforderlich sein wird. Es wird sich um ein Wohngebiet mit geringem Verkehrsaufkommen handeln; Durchgangsstraßen sind nicht geplant. Die Verkehrsbelastung im Gebiet wird voraussichtlich unter 300 Kfz/Tag liegen; LKW, Busse und Müllfahrzeuge sind nur in sehr geringem Umfang anzusetzen.

VII. Lärmschutz

Im südöstlichen Plangebiet befindet sich ein ca. 1500 qm großer Bolzplatz (Ballspielanlage) mit einem 4 m hohen Ballfangzaun. Westlich davon rückt durch die Planung Wohnbebauung an den Bolzplatz heran (Festsetzung von WA-Gebieten). Das angrenzend vorhandene islamische Zentrum wird ebenfalls als „Allgemeines Wohngebiet“ überplant. Das Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz, Buchholz, Hagen, hat den potenziellen Emissions-/Immissionskonflikt gutachterlich untersucht. Die erstellte Geräusch-Immissionsprognose vom 27.06.2005 mit Nachtrag vom 21.08.2007 ist als Anlage 2 dieser Begründung beigelegt.

Ergebnis dieser gutachterlichen Untersuchung ist, dass der Ballspielplatz – unter Berücksichtigung des so genannten „Altanlagen-Bonus“ und dessen, dass die heranrückende Wohnbebauung als „WA-Gebiete“ festgesetzt werden – außerhalb der Ruhezeiten ohne Einschränkung genutzt werden kann.

Lärmschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich und werden somit auch im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Es wird lediglich eine Begrenzung der Nutzungszeiten auf die Zeiträume außerhalb der Ruhezeiten innerhalb der Tageszeit von 6.00 bis 22.00 Uhr und außerhalb der Nachtzeit erforderlich. Dies kann und soll durch eine entsprechende Beschilderung der Anlage erfolgen.

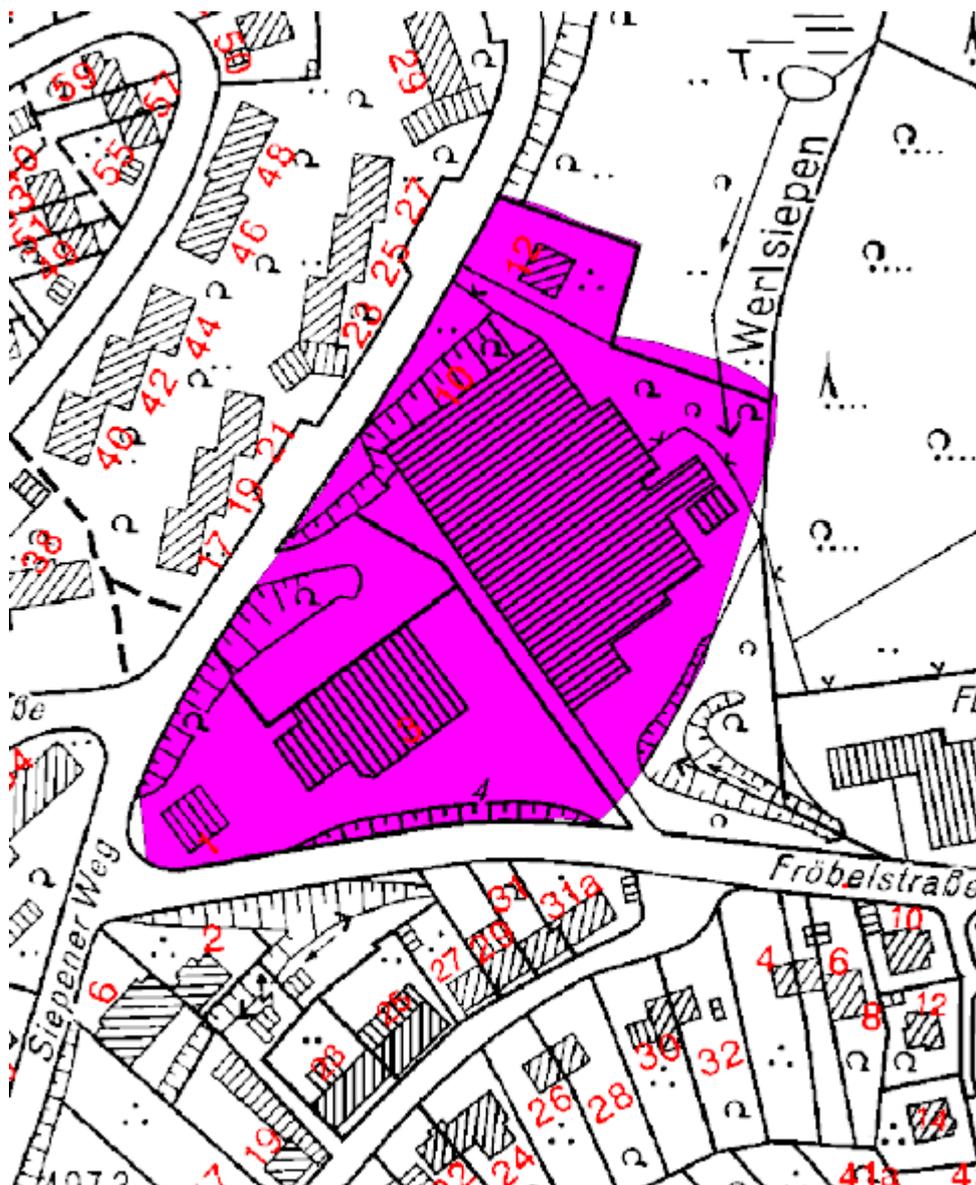
Das durch das an der Planstraße E geplante WA-Gebiet manifestierte Heranrücken von schützenswerter Wohnnutzung an eine benachbart vorhandene gewerbliche Nutzung ist im Hinblick auf den notwendigen Lärmschutz planerisch unkritisch, da der bestehende Bebauungsplan Nr. 5 „Siepener Tal“ festsetzt, dass in diesem dort festgesetzten Gewerbegebiet nur „nicht störende Betriebe“ zulässig sind.

VIII. Altlasten

Ein kleiner Teilbereich des Bebauungsplangebietes an dessen äußersten südlichen Rand ist in der Karte der Altlastenverdachtsflächen des Märkischen Kreises als solche gekennzeichnet. Es handelt sich dabei konkret um das im Bebauungsplanentwurf als „WA-Gebiet“ festgesetzte Grundstück „Siepener Weg 12“ sowie um einen äußerst schmalen Randbereich der westlich davon angrenzend als

„Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft“ festgesetzten Talauer des „Werlsiepen“. Hierauf hat der Fachdienst 45 „Abfallwirtschaft, Bodenschutz und Wasserbau“ des Märkischen Kreises im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB hingewiesen. Die genannten Flächen stehen im Zusammenhang mit einer größeren Altlastenverdachtsfläche (s. nachstehende Abb.), die den gesamten Bereich des Gewerbegebietes im Bereich Siepener Weg/Fröbelstraße umfasst (ehemaliger Produktionsstandort eines Metall bearbeitenden Betriebes).

Abb. 2: Altlastenverdachtsfläche im Bereich Siepener Weg/Fröbelstraße



Nach Angaben des Märkischen Kreises zeigt die Fläche Belastungen an Schwermetallen und Ablagerungen von Bauschutt und Industrieabfällen auf.

Um aufzuklären, inwieweit hierdurch etwaige negative Auswirkungen auf die geplante schutzwürdige Wohnbebauung im Plangebiet und damit planerische Konsequenzen hätten erwartet werden können, wurde eine so genannte orientierende Gefährdungsabschätzung durch ein anerkanntes Fachingenieurbüro

(Geologen), wie vom Märkischen Kreis gefordert, durchführen lassen. Hierzu wurden mehrere Bohrsondierungen im Randbereich der Verdachtsfläche und damit auch im Randbereich des Bebauungsplangebietes vorgenommen; die entnommenen Bodenproben wurden einer chemischen Analyse unterzogen. Die Untersuchung ergab, dass es im untersuchten Bereich des Bebauungsplangebietes keine schädlichen Bodenveränderungen gibt. Zwar trifft dies für die südlich angrenzenden hangabwärts außerhalb des Plangebietes gelegenen Flächen nicht zu - hier wurden schädliche Bodenveränderungen festgestellt - dennoch trifft das Gutachten im Fazit letztlich die Aussage, dass für das Bebauungsplangebiet keine besonderen Maßnahmen zu ergreifen sind. Es besteht insofern kein planerischer Handlungsbedarf aufgrund der in Nachbarschaft zum Plangebiet festgestellten Altlasten.

Die gutachterliche Untersuchung („Orientierende Gefährdungsabschätzung“) ist der Begründung als Anlage beigefügt.

IX. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind nicht bekannt und auch nicht erkennbar.

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

X. Bodenordnung

Der Bebauungsplan bildet, soweit erforderlich, die Grundlage für Maßnahmen der Bodenordnung gemäß der §§ 45 ff BauGB und Enteignung gemäß der §§ 85 ff BauGB.

Es wird aber angestrebt, die zur Umsetzung der Planung, also zur geordneten Erschließung und Bebauung der Grundstücke des neuen Wohnbaustandortes erforderliche Neuordnung des Grund und Bodens auf freiwilliger Basis durchzuführen.

Der größte Teil der für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen sowie der zur Nutzung als öffentliche Grünflächen und als Ausgleichsflächen vorgesehenen Flächen steht im Eigentum der Meinerzhagener Baugesellschaft (MBG), an der die Stadt Meinerzhagen beteiligt ist. Diese ist bestrebt, auch die übrigen noch in anderweitigem Privateigentum befindlichen Neubauf Flächen zu erwerben, um sie – nach Erschließung nach Rechtskraft des Bebauungsplanes - Bauwilligen nach einer zuvor erfolgten Aufteilung der Bauflächen in nach Lage, Größe und Form für eine bauliche Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke anbieten zu können.

Die Überführung der geplanten öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen, Grünflächen) in das öffentliche Eigentum soll letztlich auf Grundlage einer vertraglichen Vereinbarung zwischen der Stadt Meinerzhagen und der MBG erfolgen.

Soweit keine Einigung zwischen MBG und den übrigen Privateigentümern über den Erwerb der betroffenen Grundstücke im Plangebiet erzielt werden kann, wird die Stadt Meinerzhagen selbst anstreben, die zur Erschließung des Gebietes notwendigen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen freihändig zu erwerben.

XI. Kosten / Umsetzung der Planung

Für die Planung des neuen Wohnbaustandortes „Werlsiepen“ entstehen der Stadt Meinerzhagen unmittelbar keine Kosten, da die Meinerzhagener Baugesellschaft als Haupteigentümer und späterer Veräußerer der im Plangebiet (Teilbereich 1) zur Erschließung und Bebauung vorgesehenen Flächen die Planungskosten übernimmt.

Mit dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Meinerzhagen als Planungsträger allerdings Kosten für den Erwerb und die Herstellung der Erschließungsanlagen der Neubauf Flächen (Straßen-/Kanalbau). Hinzuzurechnen sind hierbei auch die Kosten für den Flächenerwerb und den Bau des Regenrückhaltebeckens (RRB) und einer Versickerungsanlage sowie für den Flächenerwerb und die Herrichtung der öffentlichen Grünflächen (Grünanlagen, Spielplätze) und die Durchführung der den öffentlichen Baumaßnahmen (Straßenbau, Anlage RRB) als Eingriffe in Natur und Landschaft zuzuordnenden Ausgleichsmaßnahmen (landschaftspflegerische Maßnahmen; vgl. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag als Anlage).

Es wird seitens der Stadt Meinerzhagen angestrebt, eine vertragliche Regelung bezüglich der Übernahme dieser Erschließungskosten (Ablösevertrag) mit der MBG als mutmaßlichem Alleineigentümer der neu zu erschließenden Wohnbauflächen zu treffen bzw. es sollen solche Ablöseverträge mit den – wenigen – einzelnen Privateigentümern getroffen werden.

Für den Fall, dass solche Regelungen nicht zum Tragen kommen werden, können im Übrigen Erschließungsbeiträge i. S. der §§ 127 ff BauGB zur Refinanzierung der Erschließungskosten erlangt werden.

Weitere Kosten entstehen grundsätzlich für die Durchführung der geplanten Maßnahmen zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur, Boden und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen). Dabei handelt es sich um die landschaftspflegerischen Maßnahmen, die auf den festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ innerhalb des Teilbereichs 1 des Plangebietes (zugleich Eingriffsgebiet) sowie auf den Teilflächen 2 und 3 des Plangebietes („externe“ Ausgleichsmaßnahmen) durchzuführen sind.

Soweit Ausgleichsmaßnahmen auf den entsprechenden Flächen innerhalb des Geltungsbereichs 1 festgesetzt sind, betrifft dies Grundstücke der MBG bzw. eines im Gebiet ansässigen Privateigentümers, die jeweils auf ihren Grundstücken auch

zusätzliche Baurechte durch diesen Bebauungsplan erhalten und somit zugleich als „Eingriffsverursacher“ ausgleichspflichtig werden.

Im Falle des angesprochenen Privateigentümers kann mit Durchführung der festgesetzten Maßnahmen ein vollständiger Ausgleich der auf seinem Grundstück im Übrigen zu erwartenden Eingriffe erzielt werden (vgl. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag!). Die Durchführung der festgesetzten Maßnahmen wird dem Eigentümer kraft Satzung selbst obliegen; somit entstehen hierfür keine Kosten für die Stadt Meinerzhagen als Planungsträger.

Die auf den Flächen der MBG innerhalb des Teilgeltungsbereichs 1 festgesetzten Maßnahmen reichen allerdings nicht dafür aus, einen Vollaussgleich für die zu erwartenden Eingriffe auf den übrigen Eingriffsflächen, die im Wesentlichen auch Grundstücke der MBG betreffen, zu erzielen; von daher erfolgt die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen auch im Bereich der Teilgeltungsbereiche 2 und 3 des Bebauungsplanes (vgl. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag!). Die Durchführung dieser Ausgleichsmaßnahmen zusammengenommen und damit die diesbezügliche Umsetzung der Planung soll zunächst anstelle der „Vorhabenträger“ (spätere Nutzer der WR- und WA-Gebiete = Eingriffsverursacher) durch die MBG (als Eigentümer der innerhalb des Teilgeltungsbereichs 1 festgesetzten Ausgleichsflächen) bzw. durch die Forstbehörde/das Land NRW (als Eigentümer der innerhalb der Teilgeltungsbereiche 2 und 3 festgesetzten Ausgleichsflächen) auf Grundlage vertraglicher Vereinbarungen mit der Stadt Meinerzhagen (als Planungsträger) erfolgen. Da dabei davon ausgegangen wird, dass mutmaßlich die MBG Eigentümer letztlich all dieser verbleibenden Wohnbau- (= Eingriffs)flächen sein wird, soll sie auch die Kosten für diese landschaftspflegerischen Maßnahmen tragen. Dies soll in der vertraglichen Regelung zwischen der Stadt Meinerzhagen und der MBG sichergestellt werden.

Für den Fall, dass dies nicht zum Tragen kommt, sondern die Flächen auf mehrere Eigentümer verteilt bleiben werden, müsste die Stadt Meinerzhagen zunächst die für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen erforderlichen und alle weiteren damit verbundenen Kosten (Pflege etc.) übernehmen. Damit aber für diesen Fall eine Refinanzierung sichergestellt ist, wurde eine Zuordnungsfestsetzung i. S. des § 9 Abs. 1a BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese eröffnet die Möglichkeit zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach den §§ 135 a – 135 c BauGB auf Grundlage der auf § 135 c BauGB basierenden, von der Stadt Meinerzhagen erlassenen Satzung.

Hiervon ausgenommen bleibt das Grundstück des o. a. Privateigentümers (Gemarkung Meinerzhagen, Flur 13, Flurstück Nr. 2079) der den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe auf seinem Grundstück selbst sicherstellen kann. Dies ist bei den übrigen Grundstücken im Eingriffsgebiet (MBG u. a. Eigentümer) nicht der Fall; für diese gilt die Zuordnungsfestsetzung.

Ausgenommen hiervon bleibt allerdings auch der Teil des Bebauungsplangebietes, der den Bereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 5 „Siepener Tal“ überplant. Aufgrund hier bereits bestehenden Baurechtes werden die betroffenen Grundstückseigentümer nicht ausgleichspflichtig.

Teil B: Umweltbericht

Das Baugesetzbuch neuester Fassung sieht vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Bericht als gesonderter Teil der Begründung beschrieben und bewertet werden.

1. Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes / Bedarf an Grund und Boden

Der Rat der Stadt Meinerzhagen hat auf Grundlage des § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65 „Werlsiepen“ beschlossen.

Hiermit wird im Wesentlichen das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des Bedarfs an derzeit kaum noch verfügbaren Grundstücken für den Wohnungsbau zu schaffen. Vorgesehen ist die Realisierung von etwa 90 Wohnhäusern, vorrangig als individuelle Einfamilien- und Doppelhäuser. Mehrfamilienhäuser sind lediglich im Anschluss an die vorhandene Geschosswohnungsbebauung im südlichen Teil des Teilgeltungsbereichs 1 des Bebauungsplanes vorgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt 3 Teilbereiche (so genannter „mehrgeteilter Bebauungsplan“!).

Teilbereich 1 umfasst die Flächen für das geplante neue Wohngebiet „Werlsiepen“ – den „Eingriffsbereich“. Die dort planerisch vorbereiteten Eingriffe in Natur, Boden und Landschaft können innerhalb dieses Teilbereichs nicht ausreichend durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden. Um den notwendigen ökologischen Ausgleich der Eingriffe erreichen zu können, sind Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle im Gemeindegebiet vorgesehen. Dabei handelt es sich um Flächen innerhalb des Ebbegebirges, auf denen ökologisch sinnvolle landschaftspflegerische Maßnahmen durchgeführt werden können und die somit geeignet und dafür vorgesehen sind, den im „Eingriffsbereich“ fehlenden Ausgleich zu erbringen. Es handelt sich dabei um zwei größere bisherige Fichtenwald-Flächen. Diese werden somit als Teilbereiche 2 und 3 ebenso wie Teilbereich 1 („Eingriffsgebiet“) Teilgeltungsbereichsflächen des mehrgeteilten Bebauungsplanes.

Der etwa 14,3 ha große Teilbereich 1 liegt im Nordosten des Siedlungsraumes von Meinerzhagen. Die geplante Bebauung der Fläche schließt einen unbebauten Bereich zwischen bestehenden Wohngebieten und stellt eine Arrondierung des Siedlungskörpers der Stadt Meinerzhagen dar.

Betreffend die hier überplante, bisher landwirtschaftlich genutzte Freifläche ergibt sich im Einzelnen folgender Bedarf an Grund und Boden für neue und bisher nicht planungsrechtlich gesicherte bauliche Maßnahmen:

- ca. 6,0 ha Nettobauflächen für geplante „Allgemeine“ und „Reine“ Wohngebiete
- ca. 1,4 ha geplante Verkehrs- und Ver-/Entsorgungsflächen.

Die **Teilbereiche 2 und 3** sind ca. 28.500 qm bzw. 32.000 qm groß und liegen im Bereich des Rüpger Baches im Ebbegebirge.

Zu weiteren Einzelheiten zu den Zielen und Inhalten des Bebauungsplanes sowie der Lage des Plangebietes wird auf Teil A, Kapitel I, II und V der Begründung verwiesen.

1.2 Umweltschutzziele und -bestimmungen in Gesetzen, Normen und Fachplänen

Für das anstehende Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB i.V.m. § 21 (1) BNatSchG beachtlich.

In den relevanten Fachgesetzen, Richtlinien und Normen werden die für die einzelnen Schutzgüter vorgegebenen Ziele und Vorgaben formuliert. Nachfolgend werden die relevanten Zielaussagen der einzelnen Fachgesetze, Normen und Richtlinien tabellarisch mit deren Zielaussage aufgeführt:

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NRW	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass: <ul style="list-style-type: none"> - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
	Bundeswaldgesetz/ Landesforstgesetz Baugesetzbuch	Wald ist wegen seines wirtschaftlichen Nutzens und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Insbesondere sind die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung nach § 1, Abs. 7 zu berücksichtigen.
Boden	Bundesbodenschutzgesetz	Ziel des BBodSchG ist der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als: <ul style="list-style-type: none"> - Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere und

	Baugesetzbuch	<p>Pflanzen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, - Ausgleichsmedium für stoffliche Entwicklungen (Grundwasserschutz), - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, - Standort für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen. <p>Darüber hinaus ist Ziel des Bodenschutzes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, - die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten. <p>Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Böden, welche die Bodenfunktion nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 u. 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes in besonderem Maße erfüllen, sind besonders zu schützen. Ferner sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen, und die damit verbundenen Störungen der natürlichen Bodenfunktion zu treffen, - die Böden vor Erosion, vor Verdichtung und vor anderen nachteiligen Entwicklungen vorsorglich zu schützen. <p>Weiterhin ist:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen, z.B. durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden. Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.
	Landeswassergesetz	Ziel der Wasserwirtschaft ist es, die Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen zu schützen und die Förderung der sparsamen Verwendung des Wassers sowie deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit zu gewährleisten.
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfall und Abwässern zu berücksichtigen.
Luft	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Hierzu zählt insbesondere die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität, in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissions- Grenzwerte nicht überschritten werden.

	Bundes- immissions- schutzgesetz	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und sonstiger Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Vermeidung und Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser, Boden sowie Schutz und Vorsorge gegen Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen.
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Landschaft	Bundesnaturschutz- gesetz / Landschaftsgesetz NRW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
Klima	Bundesnatur- schutzgesetz	Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wieder herzustellen.
Mensch	BImSchG & VO	Schutz der Allgemeinheit vor schädlichen Umweltauswirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie die Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig. Die Verringerung von Lärmemissionen insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärminderung soll bewirkt werden.
	Landschafts- gesetz	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft.
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen.
Kultur- und sonstige Sachgüter	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege, insbesondere die Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu berücksichtigen.
	Denkmalschutz- gesetz	Bau- und Bodendenkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden.

2. Beschreibung des Untersuchungsraums

2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Teil-Geltungsbereich 1 des Bebauungsplans Nr. 65 „Werlsiepen“ sowie die engere Umgebung dieses Bereiches, soweit Wirkfaktoren aus diesem Gebiet auf diese Einfluss nehmen.

2.2 Umweltschutzziele

Durch die Ausweisung der Fläche für Wohnnutzung wird eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers bewirkt, da sie schon von drei Seiten von bestehender Bebauung eingerahmt wird.

2.3 Naturschutzrechtliche Bindungen / schutzwürdige Lebensräume

Landschaftsplan:

Der nordwestliche Rand des Plangebietes (Teilbereich 1) ist im Landschaftsplan Nr. 6 „Meinerzhagen“ des Märkischen Kreises mit folgendem Entwicklungsziel belegt: „Anreicherung waldbaulich geprägter Teilräume der Landschaft, in denen überwiegend die Fichtenforste bestandsbildend sind.“ In diesem Bereich soll auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans der vorhandene Fichtenforst durch Strauch- und Baumpflanzungen mit Laubgehölzen ersetzt werden. Der ebenfalls in diesem Bereich vorhandene Laubwald bleibt erhalten.

Die östliche Fläche im Teilbereich 1 zwischen dem bebauten Grundstück in Einzellage (Ortslage „Werlsiepen“) und dem vorhandenen Douglasienbestand (einschließlich dessen) ist im Landschaftsplan mit folgendem Entwicklungsziel belegt: „Erhaltung naturnaher vielfältiger und leistungsfähiger Lebensräume.“ Der Bebauungsplan setzt hier „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit der Maßgabe „Umwandlung des Douglasienbestandes in Laubwald“ und „Anlage und dauerhafter Erhalt von Streuobstwiesen“ fest. Die Vorgaben des Bebauungsplanes werden somit den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes entsprechen.

Biotopkataster Nordrhein-Westfalen:

Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalen (Kartierung schutzwürdiger Biotope des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW) weist im Plangebiet (Teilbereich 1) keine schutzwürdigen Biotope aus.

Geschützte Biotope nach § 62 (1) LG NRW:

Die Auswertung der vorhandenen Unterlagen und die örtliche Biotoptypenkartierung ergaben keine Hinweise auf das Vorhandensein von Biotopen / Biotoptypen nach § 62 (1) LG NRW im Plangebiet (Teilbereich 1).

Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie / besonders geschützte Arten:

Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potentielle FFH-Lebensräume liegen für das Plangebiet (Teilbereich 1) und die nähere Umgebung nicht vor.

Konkrete Erkenntnisse oder Hinweise über das Vorkommen „streng geschützter Arten“ gemäß Anlage 1 Sp. 2 und 3 BArtSchV, Arten der EU-VRL Anhang I und FFH-RL Anhang IV

im Planungsraum, die ggf. durch das Planvorhaben gestört bzw. deren Wohn-, Nist-, Brut- oder Zufluchtsstätten durch die durch den Bauleitplan vorbereiteten Bauvorhaben zerstört werden können, liegen nicht vor und konnten nicht ermittelt werden.

Die Teilflächen 2 und 3 des Bebauungsplanes sind im Flächennutzungsplan der Stadt Meinerzhagen beide als „Wald“ dargestellt.

Sie unterliegen folgenden Schutzausweisungen:

Teilfläche	Name	Schutzausweisung
2	Räupger Bach b	Naturschutzgebiet und FFH-Gebietsvorschlag „Ebbemoore“
3	Räupger Bach	Naturschutzgebiet und FFH-Gebietsvorschlag „Ebbemoore“.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Das Untersuchungsgebiet „Teilbereich 1 des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 65“ (Eingriffsgebiet) ist vorwiegend nach Südosten exponiert und bildet den seitlichen Hang des Oberlaufes des Wersiepen, der im weiteren Verlauf in die Volme mündet. Die Geländeneigung befindet sich im Mittel bei ca. 18%, in extremen Bereichen bei über 30%.

Den flächenmäßig größten Anteil innerhalb des Untersuchungsgebiets bilden zentral gelegene Grünlandflächen. Sie werden weitgehend als intensiv genutzte landwirtschaftliche Mahdwiesen bzw. zur Beweidung genutzt, in den Sommermonaten dienen Teilbereiche dem Auftrieb von landwirtschaftlichem Weidevieh. Das intensiv genutzte Grünland wird teilweise von Grünlandbrachen mit entsprechend verändertem Artenbestand umgeben.

Die nordwestliche sowie nordöstliche Begrenzung dieses Bereichs wird durch kleinere etwa 40-50 Jahre alte Fichten- bzw. Douglasienbestände gebildet, im Norden schließen landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen sowie der Ausläufer eines größeren Laubholzbestandes an.

Bauliche Anlagen bestehen im südlichen Bereich entlang des Siepener Wegs. Hier befinden sich ein achtgeschossiges Mietwohnungshaus mit angegliederten Garagenbauten und das Gebäude eines als Moschee genutzten türkischen Kulturzentrums. Weiterhin befinden sich ein ehemaliges, heute als Wohnhaus genutztes Bauernhaus mit Nebenanlagen sowie ein größerer Bolzplatz im östlichen Planbereich.

Vor allem der südliche Teil des Teilbereichs 1, aber auch ein Streifen angrenzend an die Grundstücke der Lessingstraße sind Bestandteile bereits bestehender rechtswirksamer Bebauungspläne. Eingriffe in Natur und Landschaft sind in diesen Bereichen - insoweit dort entsprechende Festsetzungen getroffen wurden - bereits zulässig.

Schutzgut Mensch

Wohnbevölkerung ist derzeit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch die Planung nur in dem mehrgeschossigen Wohnhaus am Siepener Weg sowie in dem bestehenden Wohnhaus im östlichen Geltungsbereich betroffen.

Daneben wird die im Umfeld des Plangebietes (Teilbereich 1) lebende Wohnbevölkerung durch die Planung tangiert.

Die Bewertung in Bezug auf das Schutzgut „Mensch“ erfolgt unter Berücksichtigung der planerisch angestrebten Nutzungsdichte für den Teilbereich 1.

Die betroffene Wohnbevölkerung wird durch den zusätzlich entstehenden Verkehr, insbesondere während der Bauphase, beeinträchtigt. Der Ziel- und Quellverkehr der neuen Wohnbauflächen bedingt eine Zunahme der Verkehrsstärken auf den umliegenden Straßen, insbesondere auf dem als Haupterschließung dienenden Siepener Weg, verbunden mit einer Erhöhung der Abgas- und Geräuschemissionen.

Eine weitere Emissionsquelle bildet der bestehende Bolzplatz. Ein Lärmschutzgutachten ergab, dass der Ballspielplatz – unter Berücksichtigung des so genannten „Altanlagen-Bonus“ und dessen, dass die heranrückende Wohnbebauung als „WA-Gebiete“ festgesetzt werden – außerhalb der Ruhezeiten ohne Einschränkung genutzt werden kann. Hingegen haben die schalltechnischen Berechnungen und Untersuchungen ergeben, dass durch die bestehende Ballspielanlage am Siepener Weg, bei einer Überplanung des Gebietes als allgemeines Wohngebiet und bei einer durchgehenden Nutzung, die im Bereich der Immissionsorte anzusetzenden Immissionsrichtwerte innerhalb der Ruhezeiten und im Nachtzeitraum überschritten würden.

Somit sind entsprechende Regelungen zur Begrenzung der Nutzungszeiten auf die Zeiträume außerhalb der Ruhezeiten innerhalb der Tageszeit von 6.00 bis 22.00 Uhr und außerhalb der Nachtzeit erforderlich.

Bewertung:

Durch die ausschließliche Ausweisung von „Reinen und Allgemeinen Wohngebieten“ sind nur gering emittierende Nutzungen zulässig. Hierbei wird es sich voraussichtlich überwiegend um Wohnhäuser handeln. Die gemäß BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen, das Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigenden Nutzungen, sind nur in geringer Anzahl zu erwarten. Eine über das zulässige Maß hinausgehende Beeinträchtigung der angrenzenden und der in Zukunft im Gebiet selbst wohnenden Bevölkerung kann somit, auch in Anbetracht der das Gebiet in westlicher, nördlicher und östlicher Richtung begrenzenden Wald- und Offenlandflächen ausgeschlossen werden.

Die durch den Ziel- und Quellverkehr entstehenden Belastungen entsprechen den für Wohngebiete typischen Belastungen.

In einer beauftragten schallschutztechnischen Untersuchung wurde das durch das Heranrücken der Wohnbebauung an den Bolzplatz möglicherweise entstehende Konfliktpotential untersucht. In der gutachterlichen Stellungnahme wird bei einer Widmung der angrenzenden Wohnbauflächen als „Allgemeines Wohngebiet“ eine Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte innerhalb der geltenden Grenzwerte belegt, soweit die Nutzung nicht während der Ruhezeiten tagsüber und nicht in der Nachtzeit erfolgt.

Die Eingriffserheblichkeit ist insgesamt als „gering“ einzustufen.

Grad der Erheblichkeit der durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen:

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
-------------	---------------	--------	------	-----------

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen:

Beschränkung der Nutzungszeiten des Bolzplatzes durch geeignete Maßnahmen (Beschilderung).

Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring):

Kontrolle der Einhaltung der zeitlichen Nutzungsbeschränkungen des Bolzplatzes.

Zuständig: Stadt Meinerzhagen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Schutzgebiete, wie Landschaftsschutzgebiete, FFH- und Vogelschutzgebiete oder sonstige gesetzlich geschützte Biotope sind durch die Realisierung der Planung nicht betroffen und werden daher nicht beeinträchtigt.

Bei den beanspruchten Flächen handelt es sich größtenteils (mit Ausnahme der Flächen des Werlsiepener Baches und dessen direktem Umfeld, welche nicht durch die Planung direkt betroffen sind) um intensiv genutzte landwirtschaftliche Grünflächen, die erfahrungsgemäß im Wesentlichen von weit verbreiteten kulturfolgenden Tieren als Lebensraum genutzt werden.

Die Pflanzendecke des Grünlandes besteht nahezu vollständig aus Futtergraspflanzen und nitrophilen Einstreuungen, die im heimischen Naturraum sehr häufig vorkommen und stets rasch ersetzt werden.

Durch die Planung wird ein Fichtenforst in Anspruch genommen. Über den ökologischen Ausgleich hierfür hinaus, erfolgt ein forstlicher Ausgleich durch Umwandlung eines Douglasienbestandes in Laubwald im Teil-Geltungsbereich 1 und der Umwandlung von standortfremden Fichtenbeständen in den Teil-Geltungsbereichen 2 und 3.

Eine Laubwaldfläche im Teilbereich 1 bleibt erhalten.

Durch die teilweise im Gebiet selbst geplante Realisation von Ausgleichsmaßnahmen werden Teilbereiche ökologisch aufgewertet und der Nutzen für die heimische Tierwelt lokal erhöht. Durch die an den Wald heranrückende Wohnbebauung geht dessen Funktion als Aufenthaltsort von denjenigen Wildtieren, die den Kontakt zu Menschen meiden, voraussichtlich verloren bzw. wird stark gemindert.

Bewertung:

Frei lebende Tiere finden in dem nördlich angrenzenden Wald- und Freiflächengebiet ihren Ansprüchen besser genügende Lebensräume vor. Durch die teilweise im Gebiet selbst geplante Realisation von Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich werden Bereiche ökologisch und als Lebensraum für die heimische Tierwelt aufgewertet. Der ökologische Eingriff auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird auf Grund der in Anspruch genommenen Biotoptypen und der geringen Auswirkungen auf die Umgebung als „mittel“ eingestuft.

Grad der Erheblichkeit der durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen:

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
-------------	--------	---------------	------	-----------

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen:

Da sich der ökologische Eingriff nicht auf den Eingriffsflächen selbst vollständig kompensieren lässt, sind zum ökologischen Ausgleich geeignete landschaftspflegerische Maßnahmen an anderer Stelle auf Flächen innerhalb des Teilgeltungsbereichs 1, aber insbesondere auch auf Flächen außerhalb dessen, innerhalb der Teil-Geltungsbereiche 2 und 3 vorgesehen (vgl. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag).

Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring):

Die Maßnahmen zur Wiederherstellung des Naturhaushaltes, die im Bebauungsplan festgesetzt werden, sind bezüglich ihrer ordnungsgemäßen Ausführung und dauerhaften Erhaltung zu überprüfen.

Zuständig: Stadt Meinerzhagen, Märkischer Kreis.

Schutzgut Luft und Klima

Durch die künftige Nutzung des Plangebietes (Teilbereich 1) als Siedlungsraum ist von einer erhöhten Luftschadstoffemission durch den Betrieb von Feuerungsanlagen sowie dem anfallenden Erschließungsverkehr auszugehen.

Dem Gebiet kommt im Übrigen eine mäßige Bedeutung für die Entstehung von Frischluft und keine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Luftreinigung oder die Erfüllung sonstiger lufthygienischer Belange zu.

Auf den augenblicklich noch bestehenden Grünlandflächen kann es bei austauscharmen Wetterlagen zur Entwicklung von Kaltluft kommen, die dann über das Tal des Werlsiepen abfließen und zum klimatischen Ausgleich in den unterhalb gelegenen bereits bebauten Bächen beitragen kann. Wegen der relativ geringen Flächengröße des Kaltluftbildungsgebietes kann jedoch nur mit einem geringen klimaregulierenden Effekt gerechnet werden. Durch die nunmehr geplante Bebauung, die mit der Versiegelung größerer Flächenanteile einhergeht, wird die Kaltluftbildung auf den beanspruchten Flächen zukünftig unterbunden. Auch kann die Versiegelung aufgrund der physikalischen Eigenschaften der Baustoffe bei Hitzewetterlagen zur Erwärmung im Baugebiet selbst beitragen. Wegen der relativ geringen Nutzungsdichte und starken Durchgrünung des Baugebietes ist aber keine starke Aufheizung durch Versiegelung zu erwarten. Darüber hinaus kann sich die geplante Bebauung teilweise auch als Abflusshindernis für den Kaltluftabfluss aus angrenzenden Freiraumflächen erweisen, wobei sich dieser Effekt aufgrund der geringen Größe des umliegenden Kaltluftbildungsgebietes und der kleinteiligen baulichen Anlagen aber nicht erheblich bemerkbar machen wird.

Die Laubwaldflächen im Plangebiet, die im Rahmen der Planung erhalten bleiben, und die Laubwaldflächen, die an das Plangebiet angrenzen, tragen – wenn auch in geringem Umfang - zur Luftreinigung durch Ausfilterung von Luftschadstoffen – insbesondere Staub – bei und entwickeln ein ausgeglichenes, allerdings im Wesentlichen auf die Waldfläche selbst beschränktes Bestandsklima. Damit eignen sie sich gerade bei extremen Wetterlagen als Erholungsräume, die wegen ihres schonenden Kleinklimas aufgesucht werden können.

Bewertung:

Die Beeinträchtigungen sind als „gering“ einzustufen.

Grad der Erheblichkeit der durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen:

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
-------------	---------------	--------	------	-----------

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen:

In der Bebauungsplanung wird auf eine intensive Durchgrünung des Plangebietes zur Verbesserung der klimatischen Bedingungen geachtet. Es wird auf den Einsatz regenerativer Energieformen hingewiesen.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring):

Die auch in dieser Hinsicht im Bebauungsplan festgesetzten landschaftspflegerischen / grünordnerischen Maßnahmen sind bezüglich ihrer ordnungsgemäßen Umsetzung und dauerhaften Erhaltung zu überprüfen.

Zuständig: Stadt Meinerzhagen, Märkischer Kreis

Schutzgut Landschaft

Das vorhandene Landschaftsbild der strukturreichen Agrarlandschaft wird durch das Bild einer Siedlung mit Wohngebäuden und befestigten Verkehrsflächen ersetzt. Die Oberflächengestalt wird durch neu entstehende Böschungen und Terrassierungen verändert. Erforderliche Anschüttungen und Abgrabungen werden hierbei durch die der natürlichen Topographie folgenden Erschließungsplanung und die in großen Teilen dem natürlichen Gelände angepasste festgesetzte Bauweise auf ein möglichst geringes Maß reduziert. Durch die Festsetzung einer nur eingeschossigen Bauweise in weiten Teilbereichen sowie der Ausweisung von der Topographie folgenden Baufenstern werden die optischen Beeinträchtigungen minimiert.

Bewertung:

Die natürliche Topographie kann auch nach Realisierung der Bebauung weiter wahrgenommen werden und bleibt bis auf unvermeidbare Eingriffe unverändert erhalten. Unter Berücksichtigung der geringen Gebäudehöhen und der topographisch angepassten Bauweisen ist der Eingriff als „mittel“ zu betrachten.

Grad der Erheblichkeit der durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen:

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
-------------	--------	---------------	------	-----------

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen:

Eine das Landschaftsbild möglichst schonende Bebauung wird aufgrund der vorgenannten Planungsgrundsätze und den Festsetzungen landschaftspflegerischer/ grünordnerischer Maßnahmen gesichert.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring):

Die im Bebauungsplan festgesetzten landschaftspflegerischen/grünordnerischen Maßnahmen und die übrigen, auf die möglichst geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (Topografie) ausgerichteten Festsetzungen sind bezüglich ihrer ordnungsgemäßen Umsetzung und dauerhaften Erhaltung zu überprüfen.

Zuständig: Stadt Meinerzhagen, Märkischer Kreis (Bauaufsicht).

Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a (2) BauGB sparsam und schonend umgegangen werden.

Gemäß § 4 (2) Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) haben bei einer Aufstellung von Bebauungsplänen die damit befassten Stellen im Rahmen der planerischen Abwägung vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten Flächen, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen insbesondere zu prüfen, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist.

Das Plangebiet ist in einem kleinen Bereich im südlichen Geltungsbereich als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Ein kleiner Teilbereich des Bebauungsplangebietes an dessen äußersten südlichen Rand ist in der Karte der Altlastenverdachtsflächen des Märkischen Kreises als solche gekennzeichnet. Es handelt sich dabei konkret um das im Bebauungsplanentwurf als „WA-Gebiet“ festgesetzte Grundstück „Siepener Weg 12“ sowie um einen äußerst schmalen Randbereich der westlich davon angrenzend als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft“ festgesetzten Talauflage des „Werlsiepen“. Hierauf hat der Fachdienst 45 „Abfallwirtschaft, Bodenschutz und Wasserbau“ des Märkischen Kreises im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB hingewiesen. Die genannten Flächen stehen im Zusammenhang mit einer größeren Altlastenverdachtsfläche, die den gesamten Bereich des Gewerbegebietes im Bereich Siepener Weg/Fröbelstraße umfasst (ehemaliger Produktionsstandort eines Metall bearbeitenden Betriebes).

Nach Angaben des Märkischen Kreises zeigt die Fläche Belastungen an Schwermetallen und Ablagerungen von Bauschutt und Industrieabfällen auf.

Um aufzuklären, inwieweit hierdurch etwaige negative Auswirkungen auf die geplante schutzwürdige Wohnbebauung im Plangebiet und damit planerische Konsequenzen hätten erwartet werden können, wurde eine so genannte orientierende Gefährdungsabschätzung durch ein anerkanntes Fachingenieurbüro (Geologen), wie vom Märkischen Kreis gefordert, durchführen lassen. Hierzu wurden mehrere Bohrsondierungen im Randbereich der Verdachtsfläche und damit auch im Randbereich des Bebauungsplangebietes vorgenommen; die entnommenen Bodenproben wurden einer chemischen Analyse unterzogen. Die Untersuchung ergab, dass es im untersuchten Bereich des Bebauungsplangebietes keine schädlichen Bodenveränderungen gibt. Zwar trifft dies für die südlich angrenzenden hangabwärts außerhalb des Plangebietes gelegenen Flächen nicht zu - hier wurden schädliche Bodenveränderungen festgestellt - dennoch trifft das Gutachten im Fazit letztlich die Aussage, dass für das Bebauungsplangebiet keine besonderen Maßnahmen zu ergreifen sind. Es besteht insofern kein planerischer Handlungsbedarf aufgrund der in Nachbarschaft zum Plangebiet festgestellten Altlasten.

Für die Flächen des Geltungsbereiches Teil 1 ist ansonsten von einer bestehenden Bodenkontamination nicht auszugehen, da die Flächen einer rein landwirtschaftlichen Nutzung oder der Wohnnutzung gedient haben.

Durch die Umsetzung der Planung wird eine nicht unerhebliche Versiegelung des Bodens im Plangebiet durch Baukörper, versiegelte Freiflächen und Erschließungsanlagen bewirkt. Bei einer baulichen Realisierung geht die natürliche bodenökologische Funktion als Standort und Lebensgrundlage für Pflanzen und Tiere weitgehend verloren. Eine Grundwasserneubildung und -filtration wird in den versiegelten Bereichen weitgehend unterbunden.

Mögliche bauzeitbedingte Auswirkungen - auch außerhalb der Baufenster und Straßenräume - sind temporäre Flächeninanspruchnahmen für Lagerflächen und Arbeitsräume sowie Bodenveränderungen durch Bautätigkeiten und -fahrzeuge.

Diejenigen Flächen, für die Pflanz- und Erhaltungsgebote für Pflanzenbestände festgesetzt worden sind bleiben unberührt.

Bewertung:

Die beanspruchten Böden, bei denen es sich ganz überwiegend um Braunerden handelt, haben eine durchschnittliche natürliche Ertragsfunktion. Seltene Böden (z.B. Moorböden) sind im Planbereich nicht vorhanden. Böden mit einem potenziell hohen Wert für den Biotopschutz sind als flachgründige Braunerden auf dem Oberhang und als Gleyböden in Bachnähe mit geringen Flächenanteilen im Teilgebiet 1 vertreten. Sie werden überwiegend keiner Veränderung durch bauliche Maßnahmen liegen.

In den für bauliche Anlagen vorgesehenen Bereichen geht die Nutzbarkeit des Bodens für reproduktive Nutzungen wie Land- und Forstwirtschaft dauerhaft und irreversibel verloren, die natürliche Bodenfunktion wird eingeschränkt bzw. vernichtet. Geeignete Standortalternativen auf ehemals baulich beanspruchten Brachflächen (Konversionsflächen) zwecks Flächenrecycling sind nicht im benötigten Rahmen vorhanden. Die Versiegelung von Boden im Teilbereich 1 ist durch die angestrebten dichten Bau- und Nutzungsweisen lokal erheblich. Auf der anderen Seite wird durch die intensive Bodennutzung ein möglichst sparsamer Verbrauch von Grund und Boden gewährleistet, der infolge des vorrangigen städtebaulichen Entwicklungszieles der Fläche aber unvermeidlich ist.

Grad der Erheblichkeit der durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen:

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
-------------	--------	--------	-------------	-----------

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen:

Ein funktionsbezogener Ausgleich wäre nur durch eine Entsiegelung an anderen Orten in gleicher Größenordnung möglich. Hierfür geeignete Flächen stehen jedoch in dem benötigten Umfang nicht zur Verfügung. Innerhalb der Teilbereiche 2 und 3 (Ausgleichsbereiche) wird durch die im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzung von bodenständigen Laubgehölzen und die Einrichtung von Sukzessionsflächen anstelle der zu entfernenden Fichtenpflanzungen der Bodenzustand langfristig verbessert.

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Mutterboden ist gesondert zu lagern. Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Er ist für einen Wiedereinbau auf den nicht baulich beanspruchten Flächen vorzusehen bzw. für bodenverbessernde Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches zu nutzen.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring):

Die Beachtung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Einhaltung der höchstzulässigen Grundflächenzahl sind zu überprüfen.

Zuständig: Stadt Meinerzhagen, Märkischer Kreis (Bauaufsicht).

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich von Wasserschutzgebieten. Die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt über die bestehende Kanalisation im Siepener Weg. Von dort wird das Schmutzwasser der kommunalen Kläranlage zugeführt.

Da bedingt durch die starke Hangneigung eine Versickerung des Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken allenfalls partiell praktikabel ist - unterhalb liegende Gebäude würden

sonst massiv beeinträchtigt -, wird das anfallende Niederschlagswasser einem Regenrückhaltebecken im Osten des Plangebietes zugeleitet und anschließend gedrosselt dem Wasserkreislauf über den das Plangebiet tangierenden Bachlauf des Werlsiepen zugeführt. Für dieses Gewässer, das in den Korbecke-Bach mündet, und den Korbecker Bach ab der Stelle des Zusammenfließens selbst, ist bis zur Mündung in die Volme die Aufnahmefähigkeit für den Abfluss aus einer anzunehmenden 20- bis 25-jährigen Regenspende (HQ 20 - 25) nachzuweisen und ein notwendiger Ausbau durchzuführen.

Während der Bauphase besteht eine erhöhte Gefahr einer Grundwasserkontamination durch Treib- und Schmierstoffe von Baumaschinen.

Im Bereich der Planstraße E ist aufgrund der gegebenen Topographie keine Einleitung des Niederschlagswassers in die Trennkanalisation möglich. Da hier keine „Unterlieger“ geplant oder vorhanden sind, kann das anfallende Niederschlagswasser gefahrlos und ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit versickert werden. Von einzelnen Flächen im westlichen Teil der Planstraße A kann das Niederschlagswasser ebenfalls nicht unter wirtschaftlichen Bedingungen in das Regenrückhaltebecken eingeleitet werden. Diese Flächen werden an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen.

Bewertung:

Die natürliche Grundwasserbildung wird im Plangebiet stark eingeschränkt. Da das Niederschlagswasser jedoch zu großen Teilen mittels Regenrückhaltebecken dem natürlichen Wasserkreislauf ortsnah wieder zugeführt wird, ist die Eingriffserheblichkeit mit „mittel“ zu bewerten.

Grad der Erheblichkeit der durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen:

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
-------------	--------	---------------	------	-----------

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen:

Ein funktionsbezogener Ausgleich wäre nur durch Herstellung von Versickerungsanlagen möglich. Da dies durch die starke Hanglage nicht möglich ist, wird stattdessen die Einleitung gem. § 51a LWG NW in den tangierenden Bachlauf angestrebt.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring):

Die ordnungsgemäße Auslegung und Funktion der zu erstellenden Regenrückhaltung und der partiellen Versickerungseinrichtungen ist zu überprüfen.
Zuständig: Stadt Meinerzhagen, Märkischer Kreis (Untere Wasserbehörde).

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Bereich der geplanten Bauflächen sind keine schützenswerten Sach- und Kulturgüter vorhanden.

Bewertung:

Ein Eingriff findet nicht statt, Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

Grad der Erheblichkeit der durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen:

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
-------------	--------	--------	------	-----------

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen:

Sind nicht erforderlich, da die Auswirkungen als nicht erheblich einzustufen sind.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring):

Entfallen, da keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Schutzgut land- und forstwirtschaftliche Nutzung

Das Plangebiet „Teilbereich 1“ umfasst größtenteils landwirtschaftliche Nutzflächen. Diese Nutzflächen gehen der Landwirtschaft dauerhaft verloren.

Der im Nordwesten bestehende Fichtenbestand wird entfernt und in Bauland sowie öffentliche Grünflächen umgewandelt. Der im Norden angrenzenden Ausläufer des Laubholzbestandes bleibt vollständig als Waldfläche erhalten. Als waldpflegerische Maßnahme sollte der Bestand durchforstet und mit Neupflanzungen standortgerechter Laubbäume verjüngt werden. Der Douglasienbestand im nordöstlichen Planbereich wird durch eine Neuaufforstung mit Laubbäumen, insbesondere Stieleichen, ersetzt und ökologisch aufgewertet.

Bewertung:

Durch die Abholzung der nordwestlichen Fichtenbestände geht diese Waldfläche dauerhaft verloren. Zumindest in Teilbereichen wird dieser Verlust durch Anpflanzung neuer Laubgehölze innerhalb der öffentlichen Grünfläche ausgeglichen.

Der Wasserhaushalt der Waldflächen wird durch die geplanten Baumaßnahmen und Bodenveränderungen nicht beeinträchtigt, da sich die Waldflächen in höherer Hanglage als das geplante Baugebiet befinden.

Insgesamt ist durch das Heranrücken neuer Wohnbauflächen von einer stärkeren Beanspruchung der Waldflächen durch Erholungssuchende und spielende Kinder auszugehen. Durch die nicht auszuschließende Entsorgung von Gartenabfällen durch die Anlieger aus den neuen Wohnbauflächen ist weiterhin mit einer partiellen Überdüngung und damit verbundener Verbreitung ansonsten waldfremder Pflanzen wie Brennnesseln zu rechnen.

Insbesondere durch den dauerhaften Verlust der landwirtschaftlichen Flächen ist die Eingriffserheblichkeit insgesamt als „hoch“ zu bewerten.

Grad der Erheblichkeit der durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen:

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
-------------	--------	--------	------	-----------

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen:

Ein funktionsbezogener Ausgleich der von einer Nutzungsänderung betroffenen land- und forstwirtschaftlicher Flächen wäre nur durch eine Umwandlung heute versiegelter Flächen in landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Nutzflächen möglich. Da dies nicht möglich sein wird, ist hierfür ein Ausgleich durch ersatzweise ökologische Aufwertung anderer Flächen notwendig.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring):

Überwachung der ordnungsgemäßen Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen, sowie Kontrolle von deren Erhalt.

Zuständig: Stadt Meinerzhagen

3.2 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlicher Intensität. Hierbei treten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie aus Verlagerungseffekten und komplexen Wirkungszusammenhängen auf. Die auf die Teilsegmente des Naturhaushaltes (Schutzgüter) bezogenen Aussagen betreffen daher ein stark vernetztes Wirkungsgefüge.

Eine erhebliche Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist sowohl im Plangebiet als auch im Betrachtungsraum dieses Umweltberichts nach derzeitigem Wissensstand nicht zu erwarten.

Prognostizierbare Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander:

S. Schaubild auf der nächsten Seite !

Schutzgüter Wechselwirkungen

	Mensch	Tiere / Pflanzen	Boden	Wasser	Klima / Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Leserichtung ↓	Mensch	- Nahrungsgrundlage - Schönheit des Lebensumfeldes		- Trinkwassersicherung - Gewässer als Erholungsraum	- Luftqual., Mikro- u. Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum	- Erholungsraum	- Schönheit des Lebensumfeldes
Tiere / Pflanzen	- Erholung in der Landschaft als Störfaktor		- Boden als Lebensraum	- Oberflächen-gewässer als Lebensraum	- Luftqual., Mikro- u. Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum	- Landschaft als vernetzendes Element von Lebensräumen	- Kulturgüter als Lebensraum
Boden	- Erholung in der Landschaft bewirkt Erosion	- Vegetation als Erosionsschutz - Einfluss auf die Bodenentstehung u. Zusammensetz.		- Einfluss auf die Bodenentstehung und Zusammensetz. - bewirkt Erosion	- Einfluss auf die Bodenentstehung und Zusammensetz. - bewirkt Erosion	- bewirkt Erosion	- Bodenabbau - Veränderung durch Intensivnutzung/ Ausbeutung
Wasser	- Erholung als Störfaktor	- Vegetation als Wasserspeicher u. -filter	- Grundwasserfilter - Wasserspeicher		- Einfluss auf Grundwasserneubildung		- wirtschaftliche Nutzung als Störfaktor
Klima / Luft		- Einfluss der Vegetation auf Kalt- u. Frischluftentstehung	- Einfluss auf Mikroklima	- Einfluss über Verdunstungsrate		- Einfluss auf Mikroklima	
Landschaft	- Lärmschutzanlagen als Störfaktor	- Bewuchs u. Artenreichtum als Charakteristikum der Natürlichkeit u. Vielfalt	- Bodenrelief als charakteristisches Element	- Oberflächen-gewässer als Charakteristikum der Natürlichkeit u. Eigenart			- Kulturgüter als Charakteristikum der Eigenart
Kultur- und Sachgüter	- Erholung als Störfaktor				- Luftqualität als Einflussfaktor auf Substanz		

Bewertung:

Die Auswirkungen werden als „gering“ beurteilt.

Grad der Erheblichkeit der durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen:

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
-------------	--------	--------	------	-----------

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen:

Wegen der geringen Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen sind keine entsprechenden Maßnahmen geplant.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring):

Die unter den einzelnen Schutzgütern geschilderten Überwachungsmaßnahmen reichen aus. Zusätzliche Schritte sind nicht erforderlich.

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung

Im Plangebiet (Teilbereich 1) werden bei Umsetzung der Planung das Landschaftsbild durch die neue Nutzung verändert und große Flächen versiegelt und einer Bebauung zugeführt. Die anschließende Nutzung erzeugt durch den Betrieb der Gebäude und das Verkehrsaufkommen Emissionen.

Die Inanspruchnahme der siedlungsnahen, von bestehenden Baugebieten umgebenen Fläche wird den Siedlungskörper der Stadt Meinerzhagen arrondieren.

Bei Nicht-Durchführung verbleibt eine in den Siedlungsbereich von Meinerzhagen hineinragende landwirtschaftliche Grünfläche mit insofern nur eingeschränkter Erholungsfunktion, als dass der Bereich durch die nicht vorhandene Wegeerschließung kaum öffentlich nutzbar ist. Die Durchlässigkeit des Bodens und der Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten – wenn auch ohne große Bedeutung - bleiben erhalten.

5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans bereitet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 (6) Nr.7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 (7) zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB i. V. mit § 21 (1) BNatSchG die erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind daher zu unterlassen bzw. zu minimieren und Wertverluste, soweit möglich, durch Aufwertung von Teilflächen innerhalb des Gebietes oder aber auch außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

Die einzelnen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich im Plangebiet wurden auf die einzelnen Schutzgüter bezogen oben bzw. im anliegenden landschaftspflegerischen Fachbeitrag beschrieben.

Die erforderliche Flächeninanspruchnahme entspricht dem Bedarf moderner Wohnbebauung. Der dadurch bedingte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird im Plangebiets-Teilbereich 1 und an anderer Stelle durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen.

6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Planungsalternativen

Mögliche Planungsalternativen wären die denkbare Ausweisung anderer, sich aus dem Kanon der Baunutzungsverordnung ergebender Gebietstypen wie Gewerbe-, Industrie-, Misch- und Sondergebiete.

Diese Gebiete haben im Allgemeinen einen hohen Bedarf an zusammenhängenden Flächen mit gleichem Höhenniveau. Die stark exponierte Topographie im Plangebiet schließt derartige großflächige Vorhaben auch bei umfangreichen Erdarbeiten aus. Weiterhin würden sich diese Nutzungen nur sehr bedingt in die umgebende Bebauung einfügen, da sie insbesondere durch von ihnen ausgehende hohe Emissionen Überschreitungen der

zulässigen Grenzwerte erzeugen könnten. Für diese Nutzungen stehen zahlreiche alternative und besser geeignete Standorte im Stadtgebiet zur Verfügung.

Der bestehende Mangel an Flächen für den Ein- bis Zweifamilienhausbau macht die jetzigen Planungsabsichten zur einzigen sinnvollen Planungsmöglichkeit.

7. Zusätzliche Angaben

7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Im Zuge des Verfahrens wurden ein Lärmgutachten, ein Bodengutachten, ein Entwässerungskonzept, ein Altlastengutachten und ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet.

Bei dem Lärmgutachten handelte es sich konkret um eine Geräusch-Immissionsprognose über die durch die Nutzung eines bestehenden Ballspielfeldes (Bolzplatzes) im Bereich der neu geplanten Wohnbauflächen zu erwartenden Geräusche.

Bei dem Altlastengutachten handelt es sich um eine orientierende Gefährdungsabschätzung durch ein anerkanntes Fachingenieurbüro (Geologen).

Im Zuge der Umweltprüfung wurde eine umfangreiche Besichtigung und Kartierung der Biotoptypen durchgeführt. Den vorgefundenen Biotoptypen wurden unter Anwendung des vereinfachten Bewertungsverfahrens der Landesregierung NRW unter Zugrundelegung der Biotoptypenwertzahlen des Märkischen Kreises Wertzahlen zwischen 0 und 10 zugeordnet. Zur Feststellung der Eingriffsintensität der Planung und des daraus resultierenden Ausgleichsbedarfs wurden die Biotopwerte der Teilflächen mit der zugehörigen Flächengröße multipliziert und zu einer Summe an Bewertungspunkten jeweils für Bestand und Planung addiert. So konnten die Gesamtwertpunkte der vorgefundenen und der „geplanten“ Biotoptypen gegenüber gestellt und der ökologische Ausgleichsbedarf (Umfang der vorzunehmenden Ausgleichsmaßnahmen / Ausgleichsflächen) ermittelt werden. Das Ergebnis dieser Ermittlungen ist im landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargelegt.

7.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die vorgesehenen Maßnahmen zur Überwachung sind in Kapitel III unter den einzelnen Schutzgütern aufgeführt. Es handelt sich im Wesentlichen um Überwachungen der Einhaltung der getroffenen Festsetzungen, gesetzlicher Grenzwerte und der ordnungsgemäßen Ausführung und zukünftigen Pflege und Erhaltung von Bau- und Pflanzmaßnahmen. Gemäß § 4c BauGB ist es Ziel des sog. „Monitorings“, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen und unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, um ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

Die Bewertungen haben derzeit aufgrund der vorangegangenen Untersuchungen ergeben, dass die zu erwartenden Auswirkungen „geringe bis mittlere“ Grade der Erheblichkeit aufweisen. Nach der Plandurchführung soll überprüft werden, ob unvorhersehbare erheblich nachteilige Auswirkungen aufgetreten sind, so dass rechtzeitig geeignete Maßnahmen zur Gegensteuerung in Angriff genommen werden können.

Die geplanten Maßnahmen wurden im Einzelnen auf die einzelnen Schutzgüter bezogen zuvor bereits beschrieben.

7.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei Realisierung der Planung entstehen nicht zu vermeidende Auswirkungen auf Menschen, Sach- und Kulturgüter. Der Gewässerhaushalt wird ebenso in Teilbereichen verändert wie der Boden insbesondere durch Bodenversiegelung. Diese Veränderungen stellen Eingriffe von geringer bis mittlerer Intensität dar. Die Nutzbarkeit der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche geht partiell dauerhaft verloren. Dies kann bei Realisierung jedoch nicht vermieden werden.

Die Planung trägt maßgeblich zur Deckung der bestehenden Baulandnachfrage nach Wohnbauflächen bei.

Als voraussichtliche Umweltauswirkungen, die durch die Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind die Lärmbelastungen, der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelungen, damit verbunden der Verlust an landwirtschaftlicher Fläche und ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildung sowie Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu nennen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Bewertungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich werden im landschaftspflegerischen Fachbeitrag und im Umweltbericht dokumentiert. Unter anderem sind dies:

- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,
- Festsetzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern,
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Auswirkungen der Realisierung der Planung auf die Schutzgüter sind nach derzeitiger Einschätzung nicht dauerhaft erheblich nachteilig.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Es werden Maßnahmen zur Überwachung der Einhaltung der getroffenen Festsetzungen, gesetzlicher Grenzwerte und der Baumaßnahmen vorgeschlagen, die sicherstellen sollen, dass es in Zukunft zu keinen unerwarteten nachteiligen Auswirkungen kommt.

Meinerzhagen, im April 2009

gez. Dipl.-Ing. Rainer Schürmann