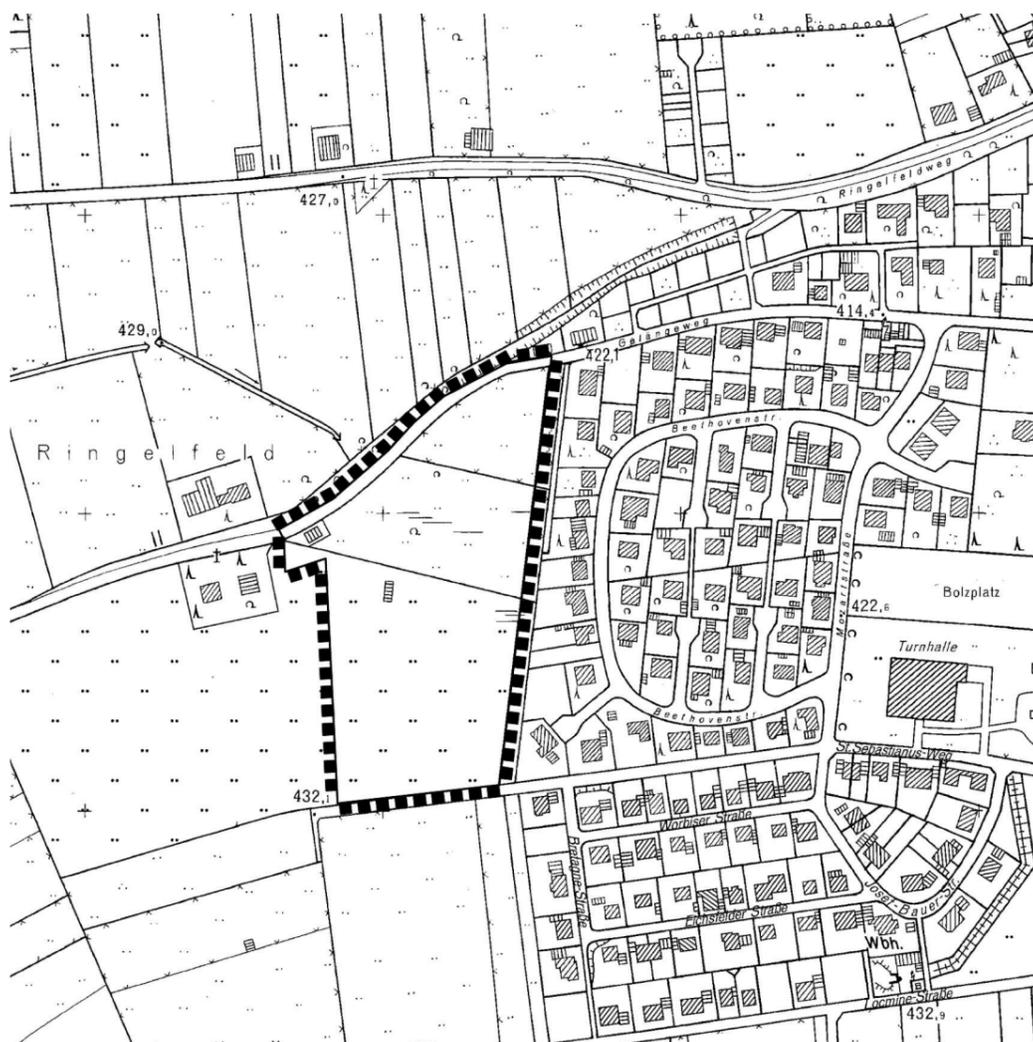


Bebauungsplan Nr. 46 „Gelängeweg“

Begründung
– Entwurf –

Verfahrensstand §3(2) / 4(2) BauGB

Stadt Medebach



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.3	Derzeitige Situation	4	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
2	Städtebauliche Konzeption	6	
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	7	
3.1	Art der baulichen Nutzung	7	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7	
3.2.1	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	7	
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Baumassenzahl	8	
3.3	Überbaubare Flächen	8	
3.4	Bauweise	8	
3.5	Maximale Zahl der Wohneinheiten	8	
3.6	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	9	
3.7	Bauliche Gestaltung	9	
4	Erschließung	10	
4.1	Rad- und Fußwegenetz	10	
4.2	Ruhender Verkehr	11	
4.3	Öffentlicher Personennahverkehr	11	
5	Natur und Landschaft / Freiraum	11	
5.1	Festsetzungen zur Grüngestaltung	11	
5.2	Eingriffsregelung	12	
5.3	Biotop- und Artenschutz	13	
5.4	Bodenschutz / Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	14	
5.5	Klima und Klimaschutz	15	
5.6	Wasserwirtschaftliche Belange	15	
5.7	Forstliche Belange	15	
6	Ver- und Entsorgung	15	
6.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	15	
6.2	Abwasserentsorgung	15	
6.3	Abfallentsorgung	16	
7	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	16	
8	Immissionsschutz	16	
9	Denkmalschutz	16	
10	Fragen der Durchführung und Bodenordnung	16	
11	Flächenbilanz	17	

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Medebach hat am beschlossen, für einen Bereich am westlichen Stadtrand - westlich anschließend an das Baugebiet „Gelängeweg“ - einen Bebauungsplan nach den Vorschriften des § 30 BauGB aufzustellen.

Der Geltungsbereich umfasst eine ca. 3,37 ha große Fläche und wird begrenzt

- im Norden durch den Gelängeweg,
- im Westen durch ein bestehendes Baugrundstück und Grünlandflächen,
- im Süden durch den St. Sebastianus Weg,
- im Osten durch den - das bestehende Baugebiet Nr. 9 „Gelängeweg“ - begleitenden Grünstreifen.

Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Entgegen der früheren Prognosen ist die Einwohnerzahl der Stadt Medebach in den vergangenen 10 Jahren nicht gesunken, sondern stabil geblieben. Dabei ist die Einwohnerzahl in der Kernstadt gestiegen, während die der Ortsteile abgenommen hat. Hieraus resultierend hat sich in der Kernstadt eine besondere Nachfrage nach Bauplätzen entwickelt. Durchschnittlich wurden in den letzten Jahren ca. 6 - 7 Bauplätze pro Jahr veräußert.

Aufgrund dieser Entwicklung ist das Angebot der Stadt Medebach an Bauplätzen mittlerweile erschöpft.

Um Bauland zu aktivieren, hat die Stadt Medebach zunächst die in der Kernstadt bestehenden Baulücken ermittelt und die privaten Eigentümer angeschrieben, ohne dass hierdurch eine nennenswerte Zahl an Baugrundstücken dem Markt zugeführt werden konnte.

Um dennoch der Nachfrage nach Baugrundstücken gerecht zu werden, hat die Stadt Medebach in einem weiteren Schritt die innerstädtisch noch verfügbaren Brachflächen („Falke-Brache“) auf ihre Verfügbarkeit geprüft, wobei auch hier eine Aktivierung zum Zwecke des Wohnbaulands zumindest kurzfristig nicht möglich war.

Eine Deckung des Bedarfs nach Wohnbauflächen durch Maßnahmen der Innenentwicklung war somit nicht möglich.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Medebach verschiedene Außenbereichsflächen im Hinblick auf ihre Eignung als Wohnsiedlungserweiterung - unter den Aspekten des Immissionsschutz, der Erschließung sowie der naturräumlichen Situation und nicht zuletzt der Verfügbarkeit - untersucht. Mangels Grundstücksverfügbarkeit

und/oder zu erwartender Immissionskonflikte wurde eine Entwicklung von Wohnbauflächen im Bereich Faust, Glindfelder Weg, Hansestraße, Weddel und Königshof nicht weiter verfolgt. Als Ergebnis dieser Prüfung hat der Rat der Stadt Medebach beschlossen, den Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung der kommenden Jahre auf den westlichen Rand der Kernstadt im Anschluss an die Wohngebiete „Ringelfeldweg“ und „Gelängeweg“ zu konzentrieren.

Um auch weiterhin eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Bauflächen zu gewährleisten und ein Angebot an verfügbaren Bauplätzen für den dringenden Bedarf vorzuhalten, hat die Stadt Medebach daher beschlossen, mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Entwicklung weiterer Wohnbauflächen am westlichen Siedlungsrand der Kernstadt zu schaffen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes, der für das Plangebiet des Bebauungsplanes derzeit noch „Flächen für die Landwirtschaft“ darstellt, erfolgt im Parallelverfahren (39. Änderung).

Parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt zudem die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Ringelfeldweg“.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet unterliegt derzeit einer Grünlandnutzung. Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich südlich des Gelängeweges eine landwirtschaftlich genutzte Scheune. Westlich anschließend befinden sich weitere Wohngebäude sowie eine landwirtschaftliche Hoffläche im Außenbereich. Der Gelängeweg wird im Norden durch Hecken- und Gehölzstrukturen begleitet. Daran anschließend finden sich weitere als Grünland genutzte Flächen. Östlich des Plangebietes schließt sich bestehende Wohnbebauung an.

Im Süden des Plangebietes verläuft begrenzend der St. Sebastianus Weg. Südlich daran schließen sich weitere Grünlandflächen an.

Eine detaillierte Beschreibung der Umweltsituation findet sich im Umweltbericht* zur vorliegenden Bebauungsplanaufstellung.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

• Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP) stellt Medebach als Grundzentrum mit der nachrichtlichen Darstellung „Siedlungsraum incl. großflächiger Infrastruktureinrichtungen“ dar.

• Regionalplan

Im Regionalplan Arnsberg – Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis – befindet sich der östliche Teil des Plangebietes innerhalb der als „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ dargestellten

- Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 46 „Gelängeweg“ der Stadt Medebach. Büro Stelzig. Soest, September 2020

Flächen, der westliche Teil befindet sich in den als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellten Bereichen.

Vor dem Hintergrund der maßstabsbedingten zeichnerischen Unschärfe des Regionalplans kann die Fläche in ihrer Gesamtheit als dem „Allgemeinen Siedlungsbereich“ zugehörig interpretiert werden. Im Hinblick auf das Ziel einer bedarfsgerechten Entwicklung von Siedlungsflächen erfolgt eine Rücknahme von Bauflächen im Zuge der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes in einer Größenordnung von ca. 4 ha.

Die dargestellte Erweiterungsplanung entspricht somit den im Regionalplan konkretisierten Zielen der Raumordnung.

- **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Medebach stellt für das Plangebiet derzeit „Landwirtschaftliche Flächen“ dar. Das östlich angrenzende Wohngebiet ist als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde das Verfahren zur 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Medebach im Sinne des oben formulierten Planungsziels eingeleitet.

Im nördlichen, westlichen und südlichen Umfeld des Plangebietes trifft der Flächennutzungsplan die Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“.

- **Landschaftsplan**

Für das Plangebiet und die westlich angrenzenden Flächen liegt ein rechtskräftiger Landschaftsplan vor. Dieser weist für das Plangebiet das Landschaftsschutzgebiet „Kulturlandschaftskomplex Medebach“ (LSG-4718-0003) aus. Westlich an dieses Landschaftsschutzgebiet schließen sich das Landschaftsschutzgebiet „Medebacher Kernraum: Quellmulden, Niederungszonen und Flachhänge“ (LSG -4718-0005) sowie südwestlich das Naturschutzgebiet „Gelängeberg“ (HSK-340) an.

Eine Entlassung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutz wird im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich vorbereitet.

- **Natura 2000**

Unmittelbar westlich an das Plangebiet grenzt das Vogelschutzgebiet „Medebacher Bucht“ (DE-4717-401) an. Zudem grenzt in einem Abstand von 300 m südwestlich das FFH-Gebiet „Waldreservat Glindfeld-Orketal mit Nebentälern“ (DE-4817-304) an. Zum Nachweis der Verträglichkeit des Vorhabens mit dem angrenzenden Vogelschutzgebiet wurde eine Vogelschutz-/FFH Verträglichkeitsprüfung* erstellt, bei der auch die Summationswirkungen aus der Entwicklung der

* VS-/FFH - Verträglichkeitsprüfung zur Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 46 „Gelängeweg“ und Nr. 47 „Ringelfeldweg“ der Stadt Medebach. Büro Stelzig, Soest, September 2020.

Baugebiete Nr. 46 „Gelängeweg“ und Nr. 47 „Ringelfeldweg“ betrachtet wurden:

„Durch die geplanten Vorhaben kommt es im Wesentlichen zu einer Inanspruchnahme von Intensivgrünland, das unmittelbar an bestehende Wohnbebauung angrenzt. Es wurde eine Brutvogelkartierung im Rahmen der „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ durchgeführt (Büro Stelzig, 2020). Anhand der Kartiererergebnisse und der Datenabfrage des LINFOS kann ein Vorkommen und eine Beeinträchtigung der folgenden Vogelarten ausgeschlossen werden:

Raufußkauz, Eisvogel, Wiesenpieper, Mittelspecht, Schwarzspecht, Bekassine, Sperlingskauz, Heidelerche, Wespenbussard, Grauspecht und Schwarzkehlchen.

Im Rahmen der VS-Verträglichkeitsprüfung wurde geprüft, ob es durch die Aufstellung der beiden Bebauungspläne Nr. 46 "Gelängeweg" und Nr. 47 "Ringelfeldweg" zu (erheblichen) Beeinträchtigungen des Schutzgebietes kommen kann. Für die geprüften Arten Neuntöter, Raubwürger, Rotmilan und Braunkehlchen wurden keine erheblichen Beeinträchtigungen festgestellt.

Summationseffekten waren nicht zu erwarten.

Im Rahmen der FFH-Richtlinie wurde ebenfalls geprüft, ob die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 "Gelängeweg" zu (erheblichen) Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des Lebensraumtyps "Trockene europäische Heiden" (4030) mit seinen charakteristischen Arten führt. Es wurden keine erheblichen Beeinträchtigungen festgestellt. Summationseffekte waren nicht zu erwarten."

Insofern sind nach gutachterlicher Einschätzung keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes und des FFH-Gebietes zu erwarten.

- **Bebauungspläne**

Ein Bebauungsplan besteht für das Plangebiet nicht. Unmittelbar östlich schließt der Bebauungsplan Nr. 9 „Gelängeweg“ an das Plangebiet an, der für die Bauflächen in seinem Plangebiet ebenfalls die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ trifft.

2 Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept sieht vor, das Plangebiet durch eine Erschließungsschleife ausgehend vom Gelängeweg zu erschließen. In südlicher Richtung wird eine Fuß- und Radwegeverbindung an den St. Sebastianus Weg geführt, die im Bedarfsfall auch für Müllfahrzeuge / Rettungsfahrzeuge nutzbar ist.

Die künftige Bebauung im Plangebiet orientiert sich an dem Maß der

zulässigen Bebauung im Wesentlichen an den Vorgaben, die auch in dem östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 9 „Gelängeweg“ umgesetzt wurden und die eine große Vielfalt der Bebauung zulassen. Dabei wird eine maximal zweigeschossige Bebauung mit einer Traufhöhe von 6,0 m und einer Firsthöhe von 9,50 m als Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Auf der Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes können bei durchschnittlichen Grundstücksgrößen von 700 - 800 qm im Bereich des „Allgemeinen Wohngebietes“ ca. 37 Baugrundstücke realisiert werden.

Zur freien Landschaft wird entlang der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze eine Grünfläche mit Pflanzgebot vorgesehen, die eine Eingrünung des Plangebietes sicherstellen soll. In östlicher Richtung ist dies nicht erforderlich, da hier der Bebauungsplan Nr. 9 „Gelängeweg“ mit einer Grünfläche mit Pflanzgebot angrenzt

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1 und 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen, um innerhalb des Plangebietes eine möglichst hohe Wohnqualität sicherzustellen. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) bleibt als solche Bestandteil des Bebauungsplanes, um im Einzelfall innerhalb der Wohngebäude (z.B. Internetarbeitsplätze, etc.) die Ansiedlung von wohngebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen nicht von vornherein auszuschließen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Um die Entwicklung eines homogenen Siedlungsbildes zu gewährleisten und eine Beeinträchtigung angrenzender Grundstücke durch übermäßig hohe Gebäude zu vermeiden, wird die Bebauung im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einer einheitlichen Firsthöhe von max. 9,50 m in maximal zweigeschossiger Bauweise festgesetzt.

Ergänzend zu der maximalen Firsthöhe wird ein Höchstmaß für die zulässige Traufhöhe von 6,00 m festgesetzt, um ein städtebaulich verträgliches Nebeneinander von Gebäuden unterschiedlicher Geschossigkeit sicherzustellen und erhebliche Höhenversprünge zwischen den Gebäuden zu vermeiden.

Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Er-

schließungsstraße angrenzend an das Grundstück. Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch Interpolation in der Mitte der an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksseite zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken gilt die Höhe der Verkehrsfläche als Bezugshöhe, zu der die Gebäude traufständig stehen. Die geplante Höhenlage der Erschließungsstraße ist in der Straßenachse entsprechend im Bebauungsplan eingetragen.

3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Bau-massenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in Abwägung zwischen einer Begrenzung des Versiegelungsgrades und einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden für das Plangebiet mit 0,3 festgesetzt.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erübrigt sich, da durch die Kombination von festgesetzter GRZ und Geschossigkeit das Erreichen bzw. das Überschreiten der zulässigen Obergrenze gemäß BauNVO nicht möglich ist.

3.3 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen durch eine vordere und hintere Baugrenze in einer Tiefe von 14 m so festgesetzt, dass die beabsichtigte städtebauliche Struktur einer straßenbegleitenden Bebauung gesichert wird und zusammenhängende, von Bebauung freigehaltene, rückwärtige Gartenzonen entstehen.

Um die Flexibilität im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude zu erhöhen, wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der rückwärtigen der Straße abgewandten Baugrenze durch Terrassen um bis zu 3 m zulässig ist.

Die Ausrichtung der überbaubaren Flächen erfolgt dabei im Sinne der städtebaulich gewünschten Raumbildung straßenbegleitend.

Aufgrund der Größe der Baugrundstücke und der nicht festgesetzten Dachausrichtung bestehen auf den einzelnen Grundstücken flexible Möglichkeiten zur Nutzung solarenergetischer Potenziale.

Ein städtebauliches Erfordernis für die einengende Festsetzung von Baulinien besteht nicht.

3.4 Bauweise

Entsprechend der derzeit erkennbaren Nachfrage ist im „Allgemeinen Wohngebiet“ grundsätzlich eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen, die entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt wird.

3.5 Maximale Zahl der Wohneinheiten

Im Bebauungsplan wird die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

begrenzt, um eine übermäßige Verdichtung der einzelnen Grundstücke und die damit verbundenen negativen städtebaulichen Auswirkungen durch einen sonst nicht vorhersehbaren zusätzlichen privaten Stellplatzbedarf und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu vermeiden. Es wird daher festgesetzt, dass je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) max. zwei Wohneinheiten zulässig sind.

3.6 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Flächen für Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gem. BauO NRW zulässig, um sowohl die zum öffentlichen Straßenraum orientierten Vorgartenbereiche als auch die rückwärtigen Gartenzonen von baulichen Anlagen bzw. Lärmimmissionen durch PKW-Verkehr freizuhalten. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden nicht eingeschränkt und können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

3.7 Bauliche Gestaltung

Für das Wohnquartier sollen gestalterische Festsetzungen gem. § 89 BauONW getroffen werden, um einige grundsätzliche Leitlinien für eine dem regionalen Charakter entsprechende Gestaltung der Baukörper und damit des Wohnquartiers zu sichern:

Grundsätzlich gilt dabei, dass Doppelhäuser je Baukörper mit einheitlicher Dachneigung und Traufhöhe sowie einheitlichen Materialien für Dach und Außenwand auszuführen sind

Im Bezug auf die Dachform der künftigen Gebäude wird festgelegt, dass nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 20° - 45° zulässig sind.

Hinsichtlich der Außenwandmaterialien erfolgt im Sinne einer regionaltypischen Bebauung eine Beschränkung der zulässigen Materialien auf Sicht- und Verblendmauerwerk in den Farben rot, braun, weiß und anthrazit und Putz (weiß). Die Dacheindeckung ist mit roten, braunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen oder -steinen vorzunehmen. Vollflächige Holzverschalungen werden ausgeschlossen, um ein einheitliches Erscheinungsbild der Bebauung – insbesondere hinsichtlich der Farbigkeit zu sichern.

Um in den engen öffentlichen Straßenräumen ein aufgelockertes Bild der Vorgartenbereiche zu sichern, ist die Abgrenzung der Vorgärten zur öffentlichen Verkehrsfläche grundsätzlich mit Hecken in einer maximalen Höhe von 1,20 m vorzunehmen. Zäune sind nur hinter der Hecke in der gleichen Höhe zulässig. Mauern sind in den Vorgartenbereichen ausgeschlossen. Bei Eckgrundstücken, deren rückwärtige Gartenzonen vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, sind Einfriedungen ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 2,00 m zuläs-

sig.

4 Erschließung

Die Erschließung des neuen Wohnquartiers erfolgt durch die Anbindung einer Erschließungsschleife an den Gelängeweg im Norden.

Um die Leistungsfähigkeit des angrenzenden Straßennetzes für die Erschließung der Bauflächen zu überprüfen wurde zu der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 46 „Gelängeweg“ und Nr. 47 „Ringelfeldweg“ eine verkehrliche Untersuchung durchgeführt*.

Für den vorliegenden Bebauungsplan ergibt sich demnach ein Tagesverkehrsaufkommen von ca. 128 Kfz/Tag. Für den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 47 „Ringelfeldweg“ wird zudem ein tägliches Verkehrsaufkommen von 87 Kfz/Tag prognostiziert. Im Hinblick auf die tägliche Verkehrsbelastung auf dem umgebenden Straßennetz wird für den Prozessionsweg unter Berücksichtigung der derzeitigen Verkehrsbelastung und der mit den geplanten Baugebieten verbundenen Verkehrszunahme eine maximale Verkehrsbelastung in der nachmittäglichen Spitzenstunde von ca. 167 Kfz/h prognostiziert. Diese liegt deutlich unterhalb des für Sammelstraßen anzunehmenden Orientierungswertes von 800 Kfz/h bzw. dem für Wohnstraßen anzunehmenden Wertes von 400 Kfz/h.

Die Verkehrsqualität in den untersuchten Knotenpunkten Oberstraße/Prozessionsweg und Oberstraße / Nordwall wird auch künftig als gut bezeichnet. Bedingt durch die Entwicklung der Wohngebiete ist demnach nicht mit „signifikant spürbaren Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität gegenüber der bestehenden Verkehrssituation“ zu rechnen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass das umgebende Straßennetz ausreichend leistungsfähig ist, um die künftige Verkehrsbelastung aufzunehmen.

Die Breite der internen Erschließungsstraßen ist mit 7,00 m bzw. 6,75 m als Mischfläche vorgesehen und bietet damit ausreichend Raum für die zu erwartenden Verkehre.

4.1 Rad- und Fußwegenetz

In Verlängerung der plangebietsinternen Erschließungsstraße wird eine Fuß- und Radwegeverbindung an den St. Sebastianus Weg geführt.

Über die straßenbegleitenden Fußwege am Gelängeweg und den St. Sebastianus Weg ist das Plangebiet fußläufig in östlicher Richtung an den Stadtkern angebunden. In westlicher Richtung ist die freie Landschaft zum Zwecke der Naherholung ebenfalls direkt über den Gelängeweg und den St. Sebastianus Weg erreichbar.

* Bebauungsplan Nr. 46 „Gelängeweg“ Bebauungsplan Nr. 47 „Ringelfeldweg“ der Stadt Medebach, Verkehrsuntersuchung erstellt im Auftrag der Stadt Medebach, Projekt-Nr. 2060, ambrosius blanke verkehr.Infrastruktur, , September 2020

4.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr, d.h. der private Stellplatzbedarf, ist grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen.

Um die Gestaltungsqualität der zum Straßenraum orientierten Vorgartenbereiche und der Gartenzonen im rückwärtigen Bereich nicht zu beeinträchtigen, wird festgesetzt, dass Garagen gem. § 12 BauNVO grundsätzlich nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

Im Verlauf der Erschließungsstraße besteht ausreichend Raum für die erforderlichen Besucherstellplätze.

4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die im Stadtkern in einer Entfernung von ca. 700 m verkehrenden Buslinien mit dem Netz des öffentlichen Nahverkehrs verknüpft.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Die Eingrünung des Plangebietes zur freien Landschaft wird im Süden und Westen des Plangebietes durch die Festsetzung eines 5 m breiten Grünstreifens als „private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Trenngrün“ festgesetzt.

Um eine wirksame visuelle Eingrünung der Bauflächen mit hoher ökologischer Qualität zu gewährleisten, sind diese Flächen mit einer 2-reihigen Hecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen mit mindestens 4 Gehölzarten der folgenden Pflanzlisten zu pflanzen. Die Gehölze sind in einer Größe von 50-120 cm (2-3-jährig verschult) in zwei Reihen versetzt Pflanzabstand 1 x 1 m in Gruppen von jeweils 3-5 Pflanzen einer Gehölzart zu pflanzen. Alle 10 m ist ein Obstbaum als Überhälter mittig innerhalb der Reihen zu pflanzen. Diese sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 7 cm (gemessen in 1 m Höhe) und einer Stammhöhe von mind. 1,8 m bis zum Kronenansatz zu pflanzen.

Folgende Gehölze sind verbindlich bzw. wahlweise zu verwenden:

Verbindlich zu verwendende Gehölze:

- Crataegus spec. (Weißdorn)
- Prunus spinosa (Schlehe)

Wahlweise zu verwendende Gehölze:

- Corylus avellana (Gewöhnliche Hasel)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Darüber hinaus sind zur Durchgrünung des Plangebietes pro Grundstück mind. zwei einheimische, standortgerechte Bäume davon mindestens ein Obstbaum zu pflanzen. Obstbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 7 cm (gemessen in 1 m Höhe) und einer Stammhöhe von mind. 1,8 m bis zum Kronenansatz zu pflanzen. Darüber hinaus können als weitere zu pflanzende Bäume Laubbaumarten II. Ordnung gepflanzt werden. Diese sind der nachfolgenden Liste zu entnehmen. Laubbäume sind mit einer Stammhöhe von mind. 1,5 m und einem Stammumfang von mind. 16-18 cm zu pflanzen.

Zu verwendende Laubbäume II. Ordnung:

- Juglans regia (Walnuss)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Acer campestre (Feld-A)horn
- Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
- Betula pendula (Sand-Birke)

Die anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.

Im Hinblick auf die Sicherung einer ökologischen Mindestqualität der zu den Erschließungsstraßen orientierten Grundstücksflächen wird festgesetzt, dass die Vorgartenflächen (Bereich zwischen vorderer Baugrenze und Straßenverkehrsfläche) zu mindestens 2/3 ihrer Fläche unversiegelt zu gestalten und zu bepflanzen sind. Damit soll insbesondere die Anlage von Schottergärten und ähnlicher überwiegend versiegelter bzw. gering bepflanzter Gestaltungsformen der Vorgärten verhindert werden.

5.2 Eingriffsregelung

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auszugleichen ist. Die Bilanzierung des mit der Planung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung*. Zur Kompensation dieses Eingriffs werden externe Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes festgelegt und vertraglich gesichert.

* Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 46 „Gelängeweg“ der Stadt Medebach. Büro Stelzig. Soest, September 2020

5.3 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW** ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden. Für die Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte ist dabei jeweils die aktuelle im Plangebiet ausschlaggebend.

Im Zuge der zu dem Bebauungsplan erarbeiteten Artenschutzprüfung** wurden die Entwicklungen in den Bebauungsplangebieten Nr. 46 „Gelängeweg“ und Nr. 47 „Ringelfeldweg“ gemeinsam betrachtet und damit auch mögliche Summationseffekte beider Planungen zu berücksichtigen.

Im Ergebnis der Untersuchung wurden im Plangebiet 14 planungsrelevante Vogelarten sowie die Zwergfledermaus und eine Fledermaus aus der Gattung *Myotis spec.* festgestellt. Das Vorkommen von Amphibien kann im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Grundsätzlich gilt, dass die Baufeldräumung zum Schutz von Feldlerche und europäischer Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit vom 1.3. bis 31.7. stattfindet und vom 1.3. bis 30.9. Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen mit Einbeziehung eines Experten durchgeführt werden.

Bezogen auf einzelne Arten werden darüber hinaus zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände in Folge des Bebauungsplanes folgende Maßnahmen erforderlich bzw. empfohlen.

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird eine Lebensstätte der Feldlerche unmittelbar zerstört. Hierfür muss eine vorgezogene Ausgleichmaßnahme durchgeführt werden. Ein weiteres Revier wird in seiner Funktion soweit beeinträchtigt, dass dieses ebenfalls ausgeglichen werden muss. Als Maßnahme eignet sich die Extensivierung von Grünland. Der Flächenbedarf beträgt in etwa 2 ha.

In einer Nisthilfe an einer Scheune entlang des Ringelfeldweges brüten Turmfalken. Die Lebensstätte ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Ringelfeldweg" nicht unmittelbar betroffen, da diese außerhalb des Geltungsbereiches liegt und erhalten bleibt. Allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, dass baubedingt durch Lärm- und Lichtemissionen sowie durch Bewegungen Störungen entstehen, die zu einer Aufgabe des Brutplatzes und der Brut führen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Daher sind drei künstliche Nisthilfen für den Turmfalken an geeigneten Gebäuden anzubringen.

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

** Artenschutzrechtliche Prüfung zur Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 46 „Gelängeweg“ und Nr. 47 „Ringelfeldweg“ der Stadt Medebach. Büro Stelzig, Soest, März 2020.

Des Weiteren wird empfohlen, künstliche Nisthilfen für Feldsperlinge an geeigneten Standorten als freiwillige Maßnahme vorzusehen.

Im Bezug auf die im Umfeld der Plangebiete festgestellten Fledermausvorkommen ist das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nicht zu befürchten, gleichwohl wird empfohlen, eine „insektenfreundliche“ Beleuchtung im Plangebiet zu verwenden, um die nachtaktiven Insekten, die als Nahrungsgrundlage der Fledermäuse dienen, in ihrem Bestand nicht zu beeinträchtigen. Des Weiteren wird empfohlen, künstliche Fledermausquartiere an geeigneten Stellen anzubringen.

Bei Einhaltung der oben dargestellten Maßnahmen kommt die Artenschutzprüfung zu dem Ergebnis, dass durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vorbereitet werden und somit aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

5.4 Bodenschutz / Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Im vorliegenden Fall wird die Inanspruchnahme / Umwandlung landwirtschaftlicher Fläche in die Abwägung mit den Belangen einer weiteren Wohnsiedlungsentwicklung im Westen des Stadtkerns von Medebach eingestellt.

Wie bereits dargelegt, hat die Stadt Medebach im Vorfeld der Bauleitplanung die Möglichkeiten der Innenentwicklung zur Deckung der dringenden Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Wohnbebauung intensiv geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung war festzustellen, dass eine Deckung des Bedarfs nach Wohnbaugrundstücken durch Innenentwicklung nicht möglich ist. Auch die Entwicklung von Brachflächen im Stadtgebiet ist hierfür mangels Verfügbarkeit der Flächen nicht geeignet. In der Prüfung verschiedener Standorte für eine Siedlungsflächenerweiterung hat sich der vorliegende Standort gemeinsam mit den Flächen westlich des Ringelfeldwegs als der - unter den Aspekten des Immissionsschutz und der Erschließung, der naturräumlichen Situation und nicht zuletzt der Verfügbarkeit - am geeignetste Standort herausgestellt. Insofern ist eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen vor dem Hintergrund der fehlenden Potenziale der Innenentwicklung in Medebach und der bestehenden dringenden Nachfrage nach Bauflächen unvermeidlich.

5.5 Klima und Klimaschutz

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar westlich eines bestehenden Wohngebietes. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden.

- **Festsetzungen zum Klimaschutz im Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan sieht Festsetzungen zur Eingrünung des Plangebietes an seinen Außengrenzen sowie zur Begrünung der Gartenflächen vor, die sich positiv auf das entstehende Siedlungsklima auswirken. Aufgrund der offenen Landschaftsstrukturen im Umfeld des Plangebietes sind die Auswirkungen auf das Klima an dieser Stelle unter der Erheblichkeitsschwelle.

- **Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang mit Energien**

Die Nutzung erneuerbarer Energien und ein sparsamer und effizienter Energieeinsatz bleiben den Bauherren im Rahmen der Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegezet (EEWärmeG) vorbehalten. Eine Nutzung von Solarenergie durch Photovoltaik oder Solarthermie auf den Gebäudedächern wird durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen. Die Gebäude können in der Detailplanung ideal für diese Nutzung ausgerichtet werden.

5.6 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

5.7 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung kann durch den Ausbau der bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden. Grundsätzlich soll die Löschwasserversorgung für das Plangebiet über das öffentliche Trinkwassernetz sichergestellt werden.

6.2 Abwasserentsorgung

Die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers ist im Trennsystem vorgesehen. Die Beseitigung des Schmutzwassers ist durch Anschluss an das bestehende Kanalisationsnetz vorgesehen.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet ist aufgrund der nur schwach wasserdurchlässigen Böden nicht möglich*. Daher soll das anfallende Niederschlagswasser mittels öffentlicher

* Bericht Nr. : 20-7708.01;
Erweiterung der
Wohnbebauung am westlichen
Stadtrand von Medebach,
Ingenieurgruppe PTM,

Regenwasserkanalisation in das noch zu errichtende Regenrückhaltebecken Ringelfeldweg einleitet werden. Anschließend wird das Regenwasser gedrosselt durch die vorhandene Regenwasserkanalisation Ringelfeldweg/Wittekindstraße in den Medebach abgeführt.

6.3 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsgemäß durch ein von der Stadt Medebach konzessioniertes Unternehmen.

7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind aufgrund der derzeitigen und früheren Nutzung nicht bekannt und nicht zu vermuten.

8 Immissionsschutz

Aufgrund seiner Lage am westlichen Stadtrand der Kernstadt von Medebach unterliegt das Plangebiet den typischen Immissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung. Eine erhebliche mit dem Wohnen unverträgliche Immissionsbelastung ist jedoch nicht zu erwarten.

9 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Medebach oder LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird.

10 Fragen der Durchführung und Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

11 Flächenbilanz

Gesamtfläche	3,37 ha	–	100 %
davon:			
– Allgemeines Wohngebiet	2,68 ha	–	79,5 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	0,51 ha	–	15,1 %
– Private Grünfläche	0,15 ha	–	4,5 %
– Öffentliche Grünfläche	0,03 ha	–	0,9 %

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Medebach
Coesfeld, im September 2020

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld