

KREIS- UND HOCHSCHULSTADT MESCHEDE

STADTTEIL MESCHEDE-STADT

## **Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 28 „Stadtmitte-Süd“ (Teilbereich Überhenne/ Beringhauser Straße)**

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss (08.03.2018)

### **Inhaltsverzeichnis**

<b>Vorbemerkungen</b> .....	<b>2</b>
<b>1 Anlass und Zielsetzung</b> .....	<b>3</b>
1.1 Anlass und Zielsetzung der Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 28 „Stadtmitte-Süd“ .....	3
<b>2 Ziele der Raumordnung und derzeitige planungsrechtliche Situation</b> .....	<b>4</b>
2.1 Ziele der Raumordnung .....	4
2.2 Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans.....	4
2.3 Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans für den Aufhebungsbereich.....	5
<b>3 Inhalt und Rechtswirkung der Aufhebungssatzung</b> .....	<b>6</b>
<b>4 Fachplanerische Belange</b> .....	<b>8</b>
4.1 Erschließung sowie Ver-/ Entsorgung .....	8
4.2 Denkmalpflege .....	8
4.3 Kampfmittel/ Altlasten .....	9
4.4 Immissionsschutz .....	9
<b>5 Umweltbericht</b> .....	<b>11</b>
5.1 Einleitung .....	11
5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	13
5.3 Zusätzliche Angaben.....	16
<b>6 Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>18</b>

## Vorbemerkungen

Am 11.05.2017 wurde das Projekt Beginenhof im Bereich Beringhauser Straße/ Überhenne durch die Stadtverwaltung bzw. den Vorhabenträger und dessen Architekt im Ausschuss für Stadtentwicklung vorgestellt. Bei dem Standort handelt es sich um eine langjährige Baulücke (Gebäude nach Brandschaden abgerissen) und daran angrenzend im Bereich Überhenne um ein abgängiges Gebäude. Die gesamte Fläche befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.



Abbildung 1: Baulücke an der Beringhauser Straße; abgängiges Gebäude an der Straße Überhenne

Bei einem Beginenhof handelt es sich grundsätzlich um ein Wohnkonzept von Frauen für Frauen. In der Regel sind hier ältere alleinstehende Damen, aber auch Alleinerziehende und Frauenwohngemeinschaften angesprochen. Die Planung sieht zwei Gebäude vor, die sich um einen Innenhof und Gemeinschaftsanlagen gruppieren. Ein Gebäudeteil soll an der Beringhauser Straße, der andere an der Überhenne entstehen. Im dazwischenliegenden Hof mit Gemeinschaftsgarten soll ein Flachbau als Gemeinschaftsraum mit Gemeinschaftsterrasse entstehen, der beide Gebäudeteile verbindet. Die geplanten Wohnungen haben eine Wohnfläche zwischen 58 m<sup>2</sup> und 71 m<sup>2</sup>. Die benachbarten Gebäude Beringhauser Straße 18 und Überhenne 1 befinden sich ebenfalls innerhalb des kleinräumigen Quartiers. Sie werden deshalb in die Aufhebungssatzung einbezogen, sind jedoch nicht Bestandteil des Vorhabens Beginenhof. Die nachfolgenden Ausführungen zur Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 28 „Stadtmitte-Süd“ zielen auf die Realisierung des beschriebenen Vorhabens ab.

Tab. 1: Verfahrensablauf der Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 28 „Stadtmitte-Süd“ (Teilaufhebung)

28.09.2017	Aufstellungsbeschluss und Einleitung des Verfahrens
05.10.2017	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Einleitung des Verfahrens
06.10.2017 – 06.11.2017	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und der Begründung sowie Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentl. Belange
07.12.2017	Beschluss des Rates über den Entwurf der Aufhebungssatzung; Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes
20.12.2018	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
02.01.2018 – 01.02.2018	Öffentliche Auslegung des Entwurfes der Aufhebungssatzung
08.03.2018	Satzungsbeschluss
	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

## **1 Anlass und Zielsetzung**

Nachfolgend werden Anlass und Ziel der Aufhebungssatzung für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 28 „Stadtmitte-Süd“ erläutert.

Dabei handelt es sich um die Rücknahme planungsrechtlicher Festsetzungen im Bereich Überhenne und Beringhauser Straße (nördlicher Abschnitt). Der restliche Geltungsbereich des Bauungsplans bleibt weiterhin rechtskräftig.

### **1.1 Anlass und Zielsetzung der Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 28 „Stadtmitte-Süd“**

Für den in Rede stehenden Planbereich ist aktuell der Bebauungsplan Nr. 28 „Stadtmitte Süd“ anzuwenden. Der Bebauungsplan trat im Jahr 1981 in Kraft und war Bestandteil großflächiger Planungsabsichten, die im Zuge der Stadtsanierung bereits 1969 ihren Ursprung hatten. Zielsetzung war hauptsächlich die Ordnung verschiedener städtebaulicher Nutzungen, die Unterbringung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie die Verdichtung von Wohnbebauung. Gemeinsam mit den Bebauungsplänen „Stadtmitte“ und „Sanierungsgebiet Rebell“ sollte der gesamte Stadtkern durch Bebauungspläne abgedeckt werden.

Im Hinblick auf das Vorhaben Beginenhof ist nunmehr ersichtlich, dass das beabsichtigte architektonische Konzept verschiedenen Festsetzungen entgegensteht. Dabei handelt es sich insbesondere um Festsetzungen zur Geschossigkeit, der Überbaubarkeit der Grundstücke (GRZ), der Bauweise und der Ausgestaltung des Daches (Dachneigung). Im Ergebnis kann aufgrund des Umfangs der nicht eingehaltenen Festsetzungen nicht mehr mit einer Befreiung operiert werden.

Da die damalige Zielsetzung des Bebauungsplans nicht mehr in vollem Umfang den aktuellen städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen entspricht, ist eine Steuerungswirkung ohnehin nur noch bedingt gegeben. Eine Abweichung von Festsetzungen gegenüber der tatsächlichen Bestandssituation ist bereits heute an verschiedenen Stellen vorhanden. Dabei ist bereits die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet an diesem Standort zweifelhaft, da das Gebiet unmittelbar an die innerstädtischen Kerngebietslagen und die stark frequentierten Ortsdurchfahrt angrenzt. Deshalb ist eine vorwiegend dem Wohnen dienende Baugebietskategorie (WA) insbesondere aufgrund der zu berücksichtigenden Schutzansprüche problematisch. Zusätzlich stellt sich der in Rede stehende Bereich Überhenne hinsichtlich der Bauungsstruktur sehr kleinteilig und heterogen dar, so dass bauliche Veränderungen häufig einer Einzelfallentscheidung unterliegen. Obwohl Bauvorhaben wie der Beginenhof städtebaulich und bauordnungsrechtlich verträglich konzipiert sind, ist eine Übereinstimmung mit den Vorgaben des Bebauungsplans nur bedingt gegeben. Die Einhaltung einer städtebaulichen Ordnung wäre deshalb über das Einfügen gemäß § 34 BauGB an dieser Stelle zweckmäßiger. Die bauliche Nutzung der nördlich angrenzenden Grundstücke außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist bereits heute nach § 34 BauGB zu beurteilen. Bauordnungsrechtliche Anforderungen setzen ohnehin einen zusätzlichen Rahmen hinsichtlich der Bebaubarkeit der Grundstücke (v.a. Abstandsflächen). In der Gesamtbetrachtung ist deshalb die Aufhebung dieses Teilbereiches und die Anwendung des § 34 BauGB einer Planänderung vorzuziehen.

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung umfasst die Grundstücke Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 19, Flurstücke 146, 147, 149, 150, 616, 644 und 646.

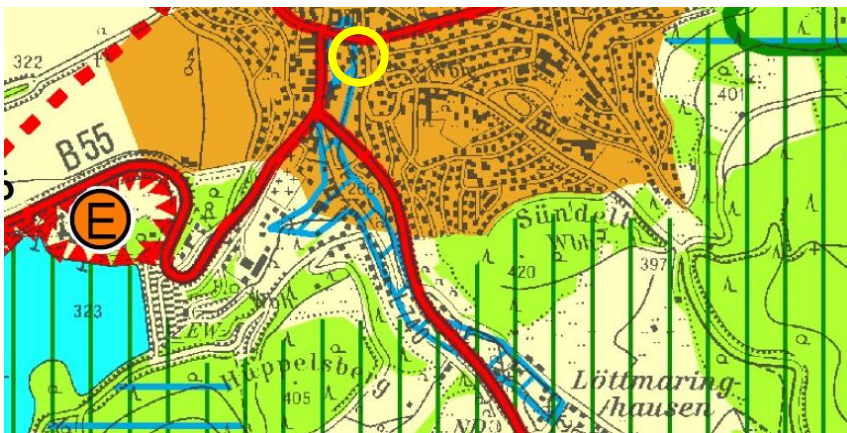
Ergänzend ist anzumerken, dass der gesamte Geltungsbereich östlich des Verlaufs der Henne zukünftig einer Prüfung hinsichtlich der Steuerungswirkung des Bebauungsplans und der Übereinstimmung mit dem faktischen Bestand unterzogen werden sollte. Wahrscheinlich wird sich auch in diesen Bereichen ein Änderungserfordernis des Bebauungsplans ergeben. Dabei wären jedoch insbesondere die Auswirkungen für die Grundstückseigentümer hinsichtlich der Rücknahme bestehender Baurechte in den Blick zu nehmen und im Rahmen der Begründung darzulegen.

## 2 Ziele der Raumordnung und derzeitige planungsrechtliche Situation

### 2.1 Ziele der Raumordnung

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 28 „Stadtmitte-Süd“ ist im gültigen Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (rechtswirksam seit dem 30.03.2012) als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) festgelegt. Im Sinne einer Positiv-Ausweisung sind entsprechende Siedlungsbereiche für die allgemeine Siedlungsentwicklung der Städte und Gemeinden vorgesehen. Der Regionalplan benennt in Ziel 6 folgende Festlegung:

*„Aus ihnen (den ASB; Anm. Stadtverwaltung Meschede) können insbesondere Bauflächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen und öffentliche und private Dienstleistungen entwickelt werden. Die hierfür benötigten Bauflächen sind in räumlich konzentrierter Form innerhalb der zeichnerisch dargestellten ASB zu entwickeln.“*



**Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Arnsberg Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (Aufhebungsbereich gelb markiert)**

Die beabsichtigte Aufhebungssatzung bzw. die Rücknahme von bestehendem Planungsrecht entspricht den Erfordernissen der Raumordnung in vollem Umfang, da es sich um eine Innenbereichslage handelt, welche zukünftige nach § 34 BauGB zu bewerten ist. Raumbedeutsame Vorhaben oder Vorhaben, welche beispielsweise nur in GIB untergebracht werden können, wären schon deshalb am Standort nicht zulässig, da sie sich nicht in den vorhandenen baulichen Bestand einfügen.

Der Aufhebungsbereich wird durch einen Überschwemmungsbereich tangiert (siehe auch Kap. 5.1.2). Tatsächliche Einschränkungen von Retentionsräumen werden durch die bereits heute bestehende Möglichkeit der baulichen Nutzung jedoch nicht begründet.

Eine Abweichung von den raumordnerischen Zielvorstellungen des Regionalplans ist somit nicht zu erkennen.

### 2.2 Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans

Der wirksame Flächennutzungsplan der Kreis- und Hochschulstadt Meschede enthält aktuell folgende Darstellungen für den in Rede stehenden Aufhebungsbereich:

Der nördliche Teil des Aufhebungsbereiches ist nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als Kerngebiet dargestellt. Der südliche Teil wurde nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt. Der in Rede stehende Aufhebungsbereich ist im Flächennutzungsplan im Übrigen noch Teil eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes (in der nachfolgenden Abbildung 2 nicht dargestellt).

Die Darstellung der öffentlichen Verkehrsfläche der Beringhauser Straße befindet sich außerhalb des Aufhebungsbereiches.

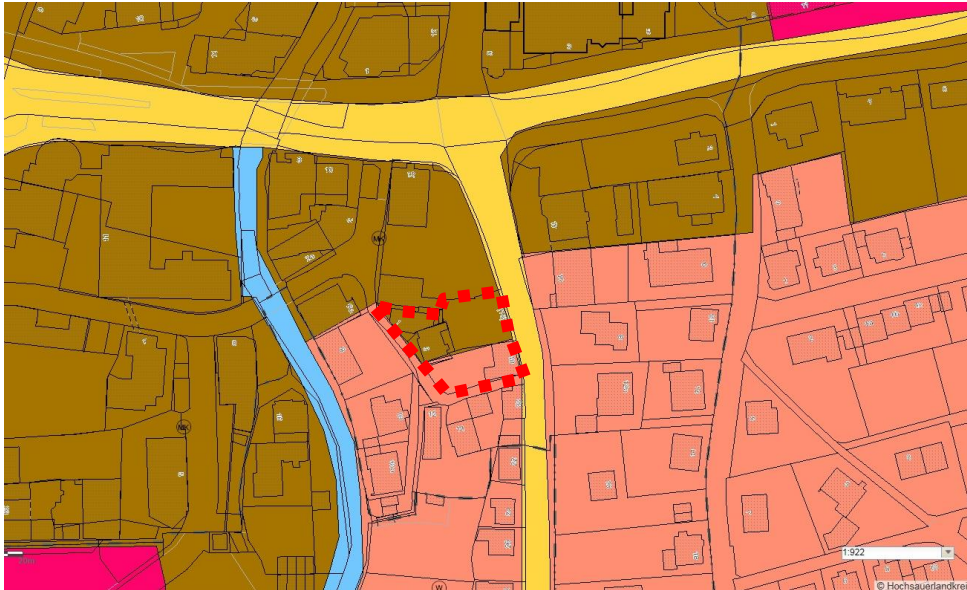


Abbildung 3: Wirksame Darstellung des FNP mit Aufhebungsbereich (rot umrandet)

### 2.3 Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans für den Aufhebungsbereich

Auf Grundlage der Baunutzungsverordnung 1977 setzt der rechtskräftige Bebauungsplan für den Aufhebungsbereich aktuell ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Im Rahmen der Feinststeuerung sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschossflächenzahl 0,8 jeweils als Höchstmaß bestimmt. Die Geschossigkeit ist auf maximal II Vollgeschosse festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen definiert. Eine Bebauung ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans nur mit Einzel- oder Doppelhäusern zulässig, was einer offenen Bauweise entspricht.

Im Rahmen baugestalterischer Festsetzungen ist die Dachform auf Steildächer mit einer Mindestdachneigung von 45° festgesetzt.

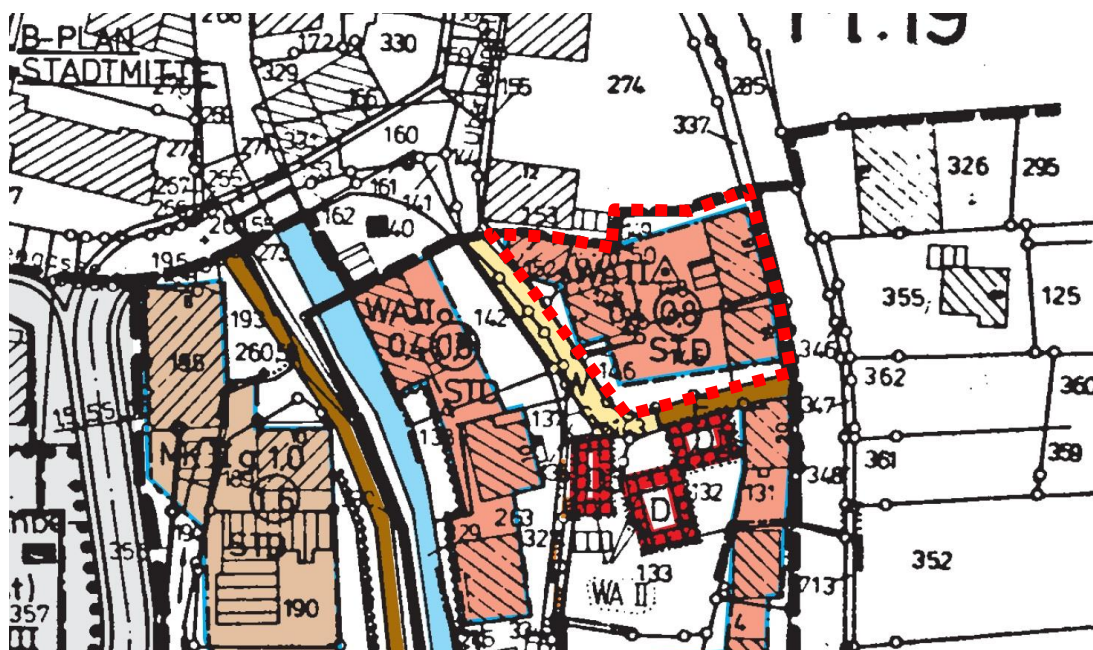


Abbildung 4: Rechtskräftige Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Aufhebungsbereich (rot umrandet)

### **3 Inhalt und Rechtswirkung der Aufhebungssatzung**

Die beabsichtigte Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 28 umfasst einen kleinen Bereich im nordöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwischen den Straße Überhenne und Beringhauser Straße.

Die Fläche der Aufhebungssatzung hat eine Größe von **955 m<sup>2</sup>**.

Der Aufhebungsbereich wird zukünftig nicht mehr Teil des Festsetzungsgefüges des Bebauungsplanes sein. Da es sich eindeutig um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt und die Erschließung gesichert ist (faktisch vorhanden), wird die Zulässigkeit von Bauvorhaben zukünftig nach den Vorgaben des § 34 BauGB zu beurteilen sein. Das heißt Bauvorhaben müssen sich im Zuge einer Einzelfallprüfung in den vorhandenen Bebauungszusammenhang einfügen. Dabei sind Vorhaben zulässig, soweit sie sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche einfügen.

Im Altplan ist der Aufhebungsbereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das vorhandene Nutzungsgefüge setzt sich gemäß der damaligen Planungsintention im Wesentlichen aus Wohnnutzungen zusammen. Im Rahmen einer zukünftigen Beurteilung des Gebietscharakters kann unter Berücksichtigung der umliegenden Nutzungsstrukturen jedoch nicht mehr von einem Allgemeinen Wohngebiet ausgegangen werden.

Durch die Nähe der Hennestraße/ Oesterweg (L 743) zum Aufhebungsbereich besteht hinsichtlich des Störpotenzials zweifelsfrei eine prägende Wirkung, die für Allgemeine Wohngebiete gebietsuntypisch ist. Auch die Beringhauser Straße, die als Durchgangsstraße zwischen Remblinghauser Straße und L 743 genutzt wird, wirkt auf den Aufhebungsbereich ein.

Obwohl im südlichen Bereich größtenteils Wohnbebauung anschließt, sind in der näheren Umgebung weitere Nutzungen vorhanden, die insbesondere in ihrer Kombination sowie der räumlichen Verteilung nicht mehr auf ein Allgemeines Wohngebiet schließen lassen (Gastronomie, Handwerk, soziale Einrichtungen).

Eine eindeutige Zuordnung des Aufhebungsbereiches sowie dessen näherer Umgebung zu einer Baugebietskategorie ist jedoch nicht pauschal möglich, so dass ein schematisches Abprüfen der allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach einem Baugebiet der Baunutzungsverordnung im Sinne des § 34 (2) BauGB nicht in Frage kommt.

Gemäß § 34 (1) BauGB wird deshalb im Einzelnen zu beurteilen sein, inwiefern sich Nutzungsarten in die vorhandene bauliche Nutzungen einfügen. Dabei können die Baugebietskategorien der BauNVO auch im Zuge der Prüfung nach § 34 (1) BauGB als Rahmen herangezogen werden, jedoch ist die Zulässigkeit von Vorhaben stets durch die tatsächlich in der Umgebung vorhandenen Nutzungsarten begrenzt.

In der Gesamtbetrachtung aller gebietsprägenden Nutzungskomponenten wird sich eine Prüfung an einem Kerngebiet (§ 7 BauNVO) oder (aufgrund der wohnbaulichen Prägung) an einem Urbanen Gebiet (§ 6a BauNVO) orientieren.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in erster Linie über die Gebäudehöhe (First- und Traufhöhe) bestimmt. Die Zahl der Vollgeschosse sowie die Grund- und Geschossflächenzahl sind lediglich indirekte Kriterien, da sie für den äußeren Gesamteindruck nur bedingt herangezogen werden können. Entscheidend für das Einfügen ist stets, dass es nur auf die äußerlich sichtbaren Kriterien hinsichtlich des Gebäudevolumens ankommt. Das bedeutet auch, dass sich Vorhaben in Bezug auf die Gebäudehöhe an der Umgebungsbebauung orientieren müssen. Eine gegenüber den Nachbargebäuden identische Gebäudehöhe ist jedoch nicht zwingend einzuhalten. Gewisse Abweichungen sind jedoch nur möglich, wenn das Gebäudevolumen über das der Nachbarbebauung nicht wesentlich hinausgeht. Es wäre somit möglich, die im Altplan ursprünglich festgesetzte II-Geschossigkeit zu überschreiten, wenn sich die maximale Gebäudehöhe an der Umgebungsbebauung ausrichtet.

Die Bauweise hat sich ebenfalls an der Umgebungsbebauung zu orientieren. Wenn sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise in der näheren Umgebung anzutreffen sind, können auch zukünftig beide Bauweisen in Frage kommen. Wenngleich der Altplan eine offene Bauweise festsetzt, sind die Gebäude in der Regel ohne seitlichen Grenzabstand errichtet worden (geschlossene Bauweise). Das Errichten von Gebäuden auf der Grenze ist deshalb auch weiterhin möglich, wenn abstandsrechtliche Vorgaben eingehalten werden (z.B. wechselseitige Grenzbebauung).

Die zu beachtende überbaubare Grundstücksfläche betrifft in erster Linie die Lage des Baukörpers in Bezug zur Umgebungsbebauung. Dabei sind vorrangig der Verlauf der straßenseitigen Gebäudeflucht sowie die Tiefe der Bebauung im Bauland zu berücksichtigen. Der Altplan setzt ursprünglich eine überbaubare Grundstücksfläche auch für die rückwärtigen Gartenbereiche fest, so dass diese hätten bebaut werden können. Eine entsprechend intensive bauliche Nutzung der Grundstücke hätte jedoch aufgrund der festgesetzten Vorgaben zu Grund- und Geschossfläche nicht umgesetzt werden können.

Aus der Anwendung des § 34 BauGB resultieren keine unmittelbaren Vorgaben zur städtebaulichen Dichte im Sinne der Grund- und Geschossflächenzahl, so dass sich in diesem Zusammenhang eine Flexibilisierung gegenüber den Festsetzungen des Altplans ergibt. Eine städtebaulich wünschenswerte Nachverdichtung ist mit Durchführung der Teilaufhebung des Bebauungsplans somit besser umsetzbar.

Der Altplan sieht für den Aufhebungsbereich die Dachform Steildach (> 45°) als Gestaltungsvorschrift vor. Entsprechende Festsetzungen werden zukünftig entfallen, so dass es keine Vorgaben zur Dachform und zur Dachgestaltung (Dachneigung) geben wird. Jedoch wird stets auch das in § 15 BauNVO normierte nachbarliche Rücksichtnahmegebot als Bestandteil des Einfügens sowie der Schutz des Ortsbildes zu berücksichtigen sein.

Abschließend ist anzumerken, dass im planungsrechtlichen Sinne Baurecht besteht (analog zu einem rechtskräftigen Bebauungsplan), wenn die beschriebenen Vorgaben eingehalten werden. Soweit das Abprüfen der Voraussetzungen nach § 34 BauGB zu einem positiven Ergebnis kommt, besteht hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit kein Ermessensspielraum mehr. Das Vorhaben ist in der Konsequenz zuzulassen.

Hinsichtlich der Rücknahme von bestehenden Baurechten und möglichen Entschädigungsansprüchen im Sinne der §§ 39 - 44 BauGB ist festzuhalten, dass Bauvorhaben (auch Wohnbauvorhaben) im Rahmen des beschriebenen Einfügungsgebotes weiterhin realisiert werden können. Das Maß der baulichen Nutzung hat sich ebenfalls an der Umgebungsbebauung zu orientieren, so dass es gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes vielmehr zu einer verbesserten Ausnutzbarkeit der Grundstücke kommt. Gewisse Grenzen bestehen möglicherweise bei der Bebauungstiefe auf den Grundstücken, da zukünftig kein flächiges Baufenster die überbaubaren Grundstücksflächen definiert. Jedoch setzt der Bebauungsplan bereits aufgrund der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl Grenzen in Bezug auf die bauliche Dichte, so dass es in der Gesamtbetrachtung nicht zu einer tatsächlichen Rücknahme von Baurechten kommt.

Ergänzend ist festzuhalten, dass Entschädigungsansprüche (Wertminderung des Grundstücks) ohnehin nur für ausgeübte Nutzungen geltend gemacht werden könnten. Für ungenutzte bzw. unbebaute Grundstücke können keine Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden, da die 7-jährige Entschädigungsfrist gemäß § 42 (2) BauGB bereits deutlich überschritten wurde.

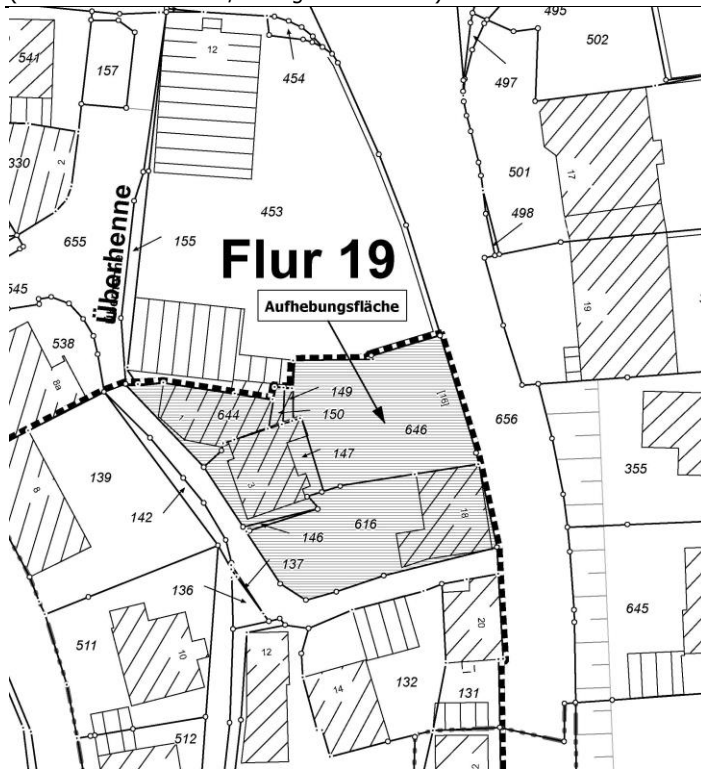


Abbildung 5: Geltungsbereich der Aufhebungssatzung (grau hinterlegt)

## 4 Fachplanerische Belange

### 4.1 Erschließung sowie Ver-/ Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Aufhebungsbereiches ist über die Straßen Überhenne und Beringhauser Straße faktisch vorhanden. Der Forderung nach einer gesicherten Erschließung im Rahmen der Beurteilung von Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB wird demnach entsprochen.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes im Segment leitungsnetzgebundener Medien (Trinkwasser, Strom, Energie, Schmutz-/ Regenwasser, Telekommunikation) muss über die vorhandenen Netzinfrastrukturen erfolgen. Die Bemessung der jeweiligen Anschlusskapazitäten z.B. für Löschwasser, muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit den Versorgungsträgern, den Fachbehörden bzw. der Brandschutzdienststelle abgestimmt werden. Aufgrund der zentralen Lage des Aufhebungsbereiches ist jedoch nicht von Ver- und Entsorgungsengeplätzen auszugehen.

### 4.2 Denkmalpflege

Südlich des Aufhebungsbereiches befindet sich das eingetragene Denkmal „Fachwerkhaus Überhenne 14“, welches im Altbebauungsplan als denkmalwertes, zu erhaltendes Gebäude gekennzeichnet ist. Gemeinsam mit einem weiteren stadtbildprägenden Gebäude bilden diese ein erhaltenswertes Fachwerkensemble, welches auch bei neuen Bauvorhaben innerhalb des Aufhebungsbereiches zu berücksichtigen ist.





**Abbildung 6: Eingetragenes Denkmal „Fachwerkhaus Überhenne 14“**

### **4.3 Kampfmittel/ Altlasten**

Das Gebiet befindet sich innerhalb der potenziell von Kampfhandlungen aus dem II. Weltkrieg betroffenen Flächen im Mescheder Stadtgebiet (Mescheder Kernstadt).

Nach Einsichtnahme in das System IG Gefahrenabwehr (Modul KISKaB<sup>1</sup>) wurden für den Aufhebungsbereich noch keine Anträge auf Luftbildauswertung gestellt. Es liegen dementsprechend keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Luftbildauswertungen für benachbarte Flächen (Caritas Altenzentrum) haben in der Vergangenheit keine konkreten Hinweise auf Kampfmittel ergeben (Blindgängerverdachtspunkte), jedoch werden die Bereiche als von Bombardierung betroffene Flächen ausgewiesen.

Da für den in Rede stehenden Änderungsbereich keine weitergehenden Erkenntnisse vorliegen kann ein Vorhandensein von Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Im Vorfeld von Baumaßnahmen ist durch den Bauherren bzw. das ausführende Unternehmen rechtzeitig eine entsprechende Anfrage bei der örtlichen Ordnungsbehörde zu stellen.

Nach jetzigem Kenntnisstand befinden sich keine Einträge im Altlastenverdachtsflächenverzeichnis des Hochsauerlandkreises. Die Untere Bodenschutzbehörde wird ebenfalls im Rahmen des Verfahrens beteiligt, so dass mögliche Altlasten im Zuge des Verfahrens berücksichtigt werden können. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurden durch die untere Bodenschutzbehörde keine Stellungnahmen abgegeben in denen auf mögliche Altlasten hingewiesen wurde.

### **4.4 Immissionsschutz**

Beeinträchtigungen durch Erschütterungen, Geräusche, luftfremde Stoffe, Licht, Wärme und Strahlen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft über das zulässige Ausmaß herbeizuführen, werden durch die Aufhebungssatzung nicht begründet. Zulässige Nutzungen sind zukünftig nach § 34 (1) BauGB zu bewerten. Dabei wird es sich im Sinne des Einfügungsgebotes um Nutzungen handeln, die misch- oder kerngebietstypisch sind und sich unter Berücksichtigung der immissionsbedingten Vorprägung des Standortes verträglich in den baulichen Bestand einfügen müssen. Aktive Immissionsschutzmaßnahmen wie z.B. Geschwindigkeitsbeschränkungen auf den angrenzenden Straßen sind auf Grundlage der zukünftigen Beurteilungssituation nicht angezeigt. Inwieweit Schallschutzmaßnahmen im Sinne der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zum Tragen kommen, ist im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen.

<sup>1</sup> Kommunales Informationssystem über die Kampfmittelbelastung (MIK NRW; Erlass 75-54.06.06-443/15)

**Kreis- und Hochschulstadt Meschede**

Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 28 „Stadtmitte-Süd“  
(Teilbereich Überhenne/ Beringhauser Straße)

Satzungsbeschluss

---

Insgesamt wurde der *Trennungsgrundsatz* nach § 50 BImSchG, der dazu verpflichtet, sich gegenseitig ausschließende Nutzungen räumlich voneinander zu trennen, um schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzwürdige Nutzungen zu vermeiden, berücksichtigt.

## **5 Umweltbericht**

### **5.1 Einleitung**

Bei der zu Grunde liegenden Bauleitplanung handelt es sich um eine Aufhebungssatzung (Teilaufhebung) zum Bebauungsplan Nr. 28 „Stadtmitte-Kern. Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 (8) BauGB auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Bei einer Planaufhebung kann jedoch weder das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB (siehe § 13 (1) BauGB) noch das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (siehe § 13a (4) BauGB) Anwendung finden.

Auch bei der Aufhebung von Bebauungsplänen ist demnach eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

#### 5.1.1 Kurzdarstellung der wesentlichen Ziele und des Inhalts der Aufhebungssatzung

Ziel der Bauleitplanung ist die Teilaufhebung des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 28 „Stadtmitte-Süd“. Über die Aufhebung soll eine bauliche Nachverdichtung von teilweise bebauten bzw. versiegelten Grundstücken in der Innenstadt von Meschede erleichtert werden.

Bei dem Standort handelt es sich um eine langjährige Baulücke (Gebäude nach Brandschaden abgerissen) und daran angrenzend im Bereich Überhenne um ein abgängiges Gebäude. Diese Flächen befinden sich im Eigentum eines Vorhabenträgers, der einen sogenannten Beginenhof errichten möchte.

Bei einem Beginenhof handelt es sich grundsätzlich um ein Wohnkonzept von Frauen für Frauen. In der Regel sind hier ältere alleinstehende Damen, aber auch Alleinerziehende und Frauenwohngemeinschaften angesprochen. Die Planung sieht zwei Gebäude vor, die sich um einen Innenhof und Gemeinschaftsanlagen gruppieren. Ein Gebäudeteil soll an der Beringhauser Straße, der andere an der Überhenne entstehen. Im dazwischenliegenden Hof mit Gemeinschaftsgarten soll ein Flachbau als Gemeinschaftsraum mit Gemeinschaftsterrasse entstehen, der beide Gebäudeteile verbindet. Die geplanten Wohnungen haben eine Wohnfläche zwischen 58 m<sup>2</sup> und 71 m<sup>2</sup>.

Die benachbarten Gebäude Beringhauser Straße 18 und Überhenne 1 befinden sich ebenfalls innerhalb des kleinräumigen Quartiers. Sie werden deshalb in die Aufhebungssatzung einbezogen, sind jedoch nicht Bestandteil des Vorhabens Beginenhof.

#### 5.1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen sowie deren Berücksichtigung

- Nach Auskunft aus dem **Leitungskataster** des Ruhrverbandes erfolgt die Entwässerung von Schmutz- und Regenwasser aktuell gebündelt über einen Mischwasserkanal.
- Der **Landschaftsplan Meschede** trifft im noch rechtskräftigen Plan aus dem Jahr 1994 keine Aussagen, da es sich um eine (bepflanzte) Innenbereichslage handelt und damit nicht vom Landschaftsplan erfasst wird.
- Das **Landschaftsinformationssystem LINFOS** des LANUV NRW enthält für den Aufhebungsbereich und die nähere Umgebung keine **Naturschutzgebiete** sowie Schutzgebiete der Kategorie **Natura-2000 (FFH-Gebiet und Vogelschutzgebiet)**.
- **Gesetzlich geschützte Biotope** gem. § 30 BNatSchG bzw. § 42 LNatSchG NRW befinden sich innerhalb des Aufhebungsbereiches nicht.

- Der Aufhebungsbereich liegt nicht innerhalb eines gemäß § 51 und 52 WHG bzw. § 35 LWG NRW ordnungsbehördlich festgesetzten **Trinkwasserschutzgebietes**.
- Der Aufhebungsbereich wird von dem vorläufig gesicherten **Überschwemmungsgebiet „Henne“** am nordwestlichen Rand tangiert. Gemäß § 78 (6) WHG gelten für entsprechende Bereiche die gleichen besonderen Schutzvorschriften wie für festgesetzte Überschwemmungsgebiete.

Die **Gefahrenkarte bzw. die Risikokarte der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie** zeigen mittlere Gefährdungs- bzw. Risikopotenziale für den westlichen Bereich an.

- Im **Verzeichnis der Altablagerungen und Altlastenverdachtsflächen** des Hochsauerlandkreises befinden sich nach jetzigem Kenntnisstand keine Einträge.
- Innerhalb des Plangebietes sind keine Objekte in die **Denkmalliste** der Kreis- und Hochschulstadt Meschede eingetragen. Das Baudenkmal „Fachwerkhaus Überhenne 14“ befindet sich in südlicher Richtung angrenzend an den Aufhebungsbereich.
- Das **Städtebauliche Entwicklungskonzept** des Büros pesch & partner trifft für den Aufhebungsbereich keine unmittelbaren Aussagen, da es sich außerhalb des förmlich festgelegten Stadtumbaugebietes befindet. Die Zielaussagen zur städtebaulichen Neuordnung entlang der Henne („Wohnen an der Henne“) sowie zur baulichen Nachverdichtung können jedoch auch auf den Aufhebungsbereich übertragen werden.

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch (insbesondere § 1 (5) und (6) BauGB) und der Baunutzungsverordnung, dem Bundesimmissionsschutzgesetz und den hierzu erlassenen Verordnungen, dem Bundesbodenschutzgesetz und der hierzu erlassenen Verordnung, dem Denkmalschutzgesetz, dem Wasserhaushaltsgesetz des Bundes in Verbindung mit dem Landeswassergesetz und dem Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit dem Landesnaturschutzgesetz NRW sind für das Plangebiet im Hinblick auf die Zielsetzung des Flächennutzungsplans folgende in Fachgesetzen festgesetzte Ziele zu erwähnen:

- Die so genannte **„Umwidmungssperrklausel“** des § 1a (2) Satz 2 BauGB beinhaltet, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen. Eine Umwandlung von landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Fläche soll in diesem Zusammenhang begründet werden. Eine Umnutzung entsprechender Flächen wird durch die Aufhebungssatzung nicht begründet, da es sich bereits heute um (wohn)baulich genutzte Flächen handelt und Wohnnutzungen auch zukünftig zulässig sein werden.
- Die vorstehenden Ausführungen gelten auch für die sog. **„Bodenschutzklausel“** gemäß § 1a (2) Satz 1 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sollen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch die Wiedernutzbarkeit von (Brach-)Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung bevorzugt zur Anwendung gelangen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine bauliche Nachverdichtung von bereits bebauten bzw. versiegelten Innenbereichslagen. Durch eine flexiblere Ausnutzung der Grundstücke trägt die Planung gerade dazu bei, städtebauliche Erweiterungen und eine Neuinanspruchnahme von Flächen in siedlungsräumlicher Randlage zu verhindern.
- Der **Trennungsgrundsatz** nach § 50 BImSchG verpflichtet dazu, sich gegenseitig ausschließende Nutzungen räumlich voneinander zu trennen, um schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzwürdige Nutzungen zu vermeiden. Beeinträchtigungen durch Erschütterungen, Geräusche, luftfremde Stoffe, Licht, Wärme und Strahlen, die nach Art, Aus-

maß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft über das zulässige Ausmaß herbeizuführen, liegen innerhalb des Planbereiches nicht vor und werden aufgrund der Aufhebung für die nähere und weitere Umgebung nicht hervorgerufen. Dem Trennungsgrundsatz wird somit vollumfänglich entsprochen.

- Die **Eingriffsregelung** gem. § 14 BNatSchG in Verbindung mit § 30 Landesnaturschutzgesetz NRW (siehe Kap. 5.2.3).
- Die **artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände** zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG (siehe Kap. 5.2.3).
- Die **Versickerungspflicht** gem. § 44 LWG NRW i.V.m. § 55 (2) WHG. Die Pflicht zur Versickerung bzw. ortsnahe Einleitung in einen Vorfluter bei Grundstücksbefestigungen, welche nach dem 01.01.1996 vorgenommen werden, kommt im vorliegenden Fall zum Tragen. Inwiefern eine ortsnahe Versickerung bzw. Einleitung von Niederschlagswasser in die Henne aufgrund der dichten baulichen Strukturen tatsächlich umsetzbar ist, muss in den bauaufsichtlichen Verfahren geprüft werden.

## **5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen erfolgt nachfolgend sowohl für die Beibehaltung des aktuellen Umweltzustandes als auch für die Durchführung der Planung.

### 5.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes inkl. Nullvariante

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung ist weitestgehend mit Wohngebäuden und den zugehörigen Nebenanlagen bebaut. Nachdem das Gebäude auf dem Grundstück Beringhauser Straße 16 vor einigen Jahren abgebrannt ist, befindet sich dort eine Baulücke. Die Fläche ist mittlerweile verwildert (Unkraut, Wildaufwuchs). Eine hohe ökologische Wertigkeit, insbesondere auch im Verbund mit anderen städtischen Grünstrukturen ist nicht zu erkennen.



**Abbildung 7: Verwilderte Baulücke Beringhauser Straße 16**

Im Kurvenbereich der Straße Überhenne befindet sich ebenfalls eine unbebaute Fläche, welche zum Gebäude Beringhauser Straße 18 gehört und gärtnerisch gepflegt wird (Rasen, Ziergehölze).



**Abbildung 8: Gartenbereich Beringhauser Straße 18**

Im Osten grenzt das Gebiet an die Beringhauser Straße (zweispurige Durchgangsstraße). Im Süden und Westen wird das Gebiet durch die Straße Überhenne eingefasst (Wohnstraße). Es besteht demnach eine gewisse verkehrliche Prägung, die auf das Gebiet einwirkt. Diese stellt jedoch in der Gesamtbetrachtung eine für Innenstadtlagen übliche Lärmeinwirkung dar.

Sollte die Aufhebungssatzung nicht in Kraft treten, würde eine bauliche Nachverdichtung weiterhin nur bedingt umgesetzt werden können. Eine Bebauung wäre jedoch gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes weiterhin möglich. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die beschriebene Baulücke Beringhauser Straße 16 weiterhin ungenutzt bleibt.

#### 5.2.2 Umweltzustand bei Durchführung der Planung inkl. Bau und Betrieb

Nachfolgend werden die verschiedenen Umweltaspekte bewertet, die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung berührt sein könnten.

##### a) Bau und Vorhandensein von Vorhaben (inkl. Abriss)

Die Bauleitplanung begründet keine Vorhaben, deren Herstellung mit einem erheblichen baulichen Aufwand verbunden ist. Bau- und Abrissmaßnahmen wären mit den üblichen temporären Beeinträchtigungen hinsichtlich Baulärm, Staubentwicklung und Baustellenverkehr verbunden. Intensive Auswirkungen auf die Umwelt sind durch Baumaßnahmen nicht zu erwarten.

Das Vorhandensein und der Betrieb baulicher Anlage wird sich auf Grundlage des Einfügungserfordernisses gemäß § 34 BauGB in erster Linie auf Wohn- und Geschäftsnutzungen beschränken. Erhebliche Umweltauswirkungen werden von entsprechenden Nutzungen ebenfalls nicht ausgehen.

##### b) Nutzung natürlicher Ressourcen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gewässer, Gehölzbereiche sowie wertige Habitatstrukturen. Soweit es zu Baumaßnahmen kommt, werden bis auf die erforderlichen Bodenarbeiten bzw. die überbauten Flächen keine weiteren Ressourcen in Anspruch genommen.

c) Art und Menge von Emissionen

Temporäre Emissionen können in erster Linie durch Baumaßnahmen entstehen. Im Betrieb (Wohn- und ggf. Geschäftsnutzungen) werden sich keinen Emissionen ergeben, die über das üblicherweise zulässige Maß von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben hinausgehen (Kerngebiet). Bei einer Zunahme von Wohneinheiten ist ggf. mit einer Zunahme des Parkverkehrs zu rechnen. Jedoch wird es sich auch hier um keine tatsächlich wahrnehmbare Zunahme der Lärmbelastung handeln.

d) Art und Menge der erzeugten Abfälle

Bei den anfallenden Abfällen wird es sich um normale Haus- und Siedlungsabfälle handeln, die nach Fraktionen getrennt über Entsorgungsunternehmen der Verwertung zugeführt werden.

e) Risiko für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Die Planung trägt nicht dazu bei, Vorhaben zu realisieren, die eine Gefahr für die menschliche Gesundheit darstellen. Es bestehen keine Ansatzpunkte, die dafür sprechen, dass es zu einem erhöhten Risiko für die Umwelt kommt.

Das südlich des Aufhebungsbereiches gelegene eingetragene Denkmal „Fachwerkhaus Überhenne 12“ sowie die benachbarten stadtbildprägenden Fachwerkgebäude sind weiterhin im Ursprungsbebauungsplan gekennzeichnet. Fachgesetzliche Vorgaben des Denkmalschutzes müssen demnach weiterhin beachtet werden. Die Teilaufhebung des Bebauungsplans hat hierauf keinen Einfluss.

f) Kumulierende Effekte mit benachbarten Plangebieten

Die benachbarten Flächen im Westen und Süden werden durch den Ursprungsbebauungsplan Nr. 28 abgedeckt. Der Plan setzt im Wesentlichen Allgemeine Wohngebiete fest, welche in der Örtlichkeit faktisch vorhanden sind. Ein Störpotenzial insbesondere im Hinblick auf Immissionen oder Verkehrsströme ist deshalb bereits im Bestand nicht vorhanden. Eine kumulierende Wirkung negativer Umwelteinflüsse wird durch die Aufhebungssatzung somit an keiner Stelle begründet, da es sich bei zukünftigen baulichen Vorhaben innerhalb des Aufhebungsbereiches ebenfalls um verträgliche Nutzungen handeln muss, welche sich in den baulichen Bestand einfügen.

g) Auswirkungen auf das Klima

Die Aufhebungssatzung begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben mit einem erhöhten Ausstoß klimaschädlicher Stoffe (z.B. produzierendes Gewerbe).

Auswirkung auf stadtklimatische Verhältnisse können ebenfalls ausgeschlossen werden, da es sich nur um einen kleinen Bereich handelt. Großformatige Baukörper, mit negativen Effekten auf den Kaltluftaustausch sowie einer intensiven Wärmeabstrahlung durch großflächige reflektierende Fassadenflächen sind am Standort nicht realisierbar.

h) Eingesetzte Techniken und Stoffe

Innerhalb des Aufhebungsbereiches sind zukünftig keine Nutzungen zulässig, die aufgrund der eingesetzten Stoffe und Materialien sowie der angewendeten Produktionsprozesse dazu geeignet sind erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt hervorzurufen und nicht dem Gebietscharakter entsprechen. Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe dürften unter Berücksichtigung des Einfügungsgebotes jedoch zukünftig zulässig sein (z.B. Wäscherei, kleinere Handwerksbetriebe). Die dort eingesetzten Stoffe und Produktionstechniken müssen sich

hinsichtlich des Umfangs und der Immissionsintensität in einem Rahmen bewegen, wie er für innerstädtische Bereiche verträglich ist.

### 5.2.3 Eingriffs- Ausgleichsregelung; Überwachung

Da es sich zukünftig um einen unbeplanten Innenbereich handelt, ist gemäß § 18 (2) BNatSchG die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Dies ist bereits auf Grundlage des Ursprungsbebauungsplans Nr. 28 der Fall gewesen, da in Bebauungsplanbereichen ebenfalls die Eingriffsregelung nicht zur Anwendung gelangt. Maßnahmen zur Überwachung hinsichtlich der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

Anforderungen hinsichtlich des Artenschutzes können deshalb im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren gestellt werden. Dies umfasst insbesondere auch den Schutz gebäudebewohnender Tierarten bei Gebäudeabrissen.

### 5.2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Bei der Aufhebungssatzung handelt es sich nicht um eine aktive Planung im Sinne einer Neuausweisung von Plangebieten. Es wird lediglich ein kleiner Teilbereich aus dem rechtskräftigen Festsetzungsgefüge des Bebauungsplans herausgenommen. Ziel der Aufhebungssatzung ist eine flexiblere und an den tatsächlichen städtebaulichen Verhältnissen ausgerichtete Bebauungsmöglichkeit.

Als alternative Möglichkeit hätte auch eine Bebauungsplanänderung in Frage kommen können, um das angestrebte Ziele einer baulichen Nachverdichtung zu erreichen. Aufgrund der heterogenen und kleinteiligen Bebauungsstruktur dürften jedoch mögliche Bauvorhaben im Plangebiet stets einer Einzelfallbetrachtung unterliegen. In diesem Zusammenhang ist es problematisch für alle denkbaren Bebauungsvarianten ein pauschales Festsetzungsgefüge zu entwerfen. Die Einhaltung der städtebaulichen Ordnung und die verträgliche Zuordnung von Nutzungen ist durch die Anwendung des § 34 BauGB in gleichem Maße gegeben.

Hinsichtlich möglicher Umweltauswirkungen (zulässige Nutzungsarten, Flächeninanspruchnahme, Artenschutz etc.) unterscheidet sich die Aufhebungssatzung gegenüber einer Planänderung nur minimal. Im Ergebnis ist die gewählte Vorgehensweise nachvollziehbar und begründbar. Alternativen, welche das angestrebte Planungsziel mit geringeren Auswirkungen auf die Umwelt erreichen, sind nicht ersichtlich.

### 5.2.5 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Unter der Begrifflichkeit „erhebliche nachteilige Auswirkungen“ werden im Sinne der SUP-Richtlinie „im betrachteten Zusammenhang schwerwiegende und maßgebliche“ Auswirkungen verstanden.<sup>2</sup> Die Teilaufhebung des Bebauungsplans begründet an keiner Stelle Vorhaben mit einer entsprechenden Auswirkungsintensität (Erheblichkeit). Soweit auf Grundlage der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Bauvorhaben realisiert werden, werden durch diese lediglich moderate und als tolerierbar einzustufende Auswirkungen hervorgerufen.

Eine Beschreibung von erheblichen nachteiligen Auswirkungen ist somit nicht erforderlich.

## **5.3 *Zusätzliche Angaben***

Im Rahmen der zusätzlichen Angaben werden alle Informationen zusammengefasst, die bei der Erstellung des Umweltberichtes von Bedeutung gewesen sind. Abschließend werden die Erkenntnisse des Umweltberichtes in aggregierter Form zusammengefasst.

---

<sup>2</sup> Die Beurteilung der Erheblichkeit von Umweltauswirkungen - Vorgehen und Kriterien für das Screening bei Strategischen Umweltprüfungen; Andreas Sommer; Hallein Juli 2002



### 5.3.1 Merkmale und Verfahren der Umweltprüfung

Bei der Erstellung des Umweltberichtes sind keine technischen Verfahren zur Anwendung gelangt. Datengrundlagen sind aus den einschlägigen Informationsportalen (Geoserver HSK, EL-WAS, Linfos, KISKAB) und den Begründungen/Umweltberichten der rechtskräftigen Bauleitpläne entnommen worden.

### 5.3.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Aktive Überwachungsmaßnahmen sind aufgrund der geringen Größe des in Rede stehenden Gebietes sowie aufgrund der baulichen Vorprägung nicht angezeigt.

Im Zuge von Baugenehmigungsverfahren wird unter anderem das Maß der baulichen Nutzung und damit auch der Versiegelungsgrad geprüft (Flächenverbrauch). Die Untere Naturschutzbehörde wird bei Gebäudeabbrüchen beteiligt, so dass mögliche artenschutzrechtliche Aspekte berücksichtigt werden. Im Zusammenhang mit der Gewässerunterhaltung der Henne werden mögliche Hochwasserrisiken sowohl für den Aufhebungsbereich als auch für alle anderen Siedlungsbereiche regelmäßig geprüft (Durchlässigkeit des Gewässers). Im Zusammenhang mit Baumaßnahmen, welche vom Straßenraum durchgeführt werden – insbesondere im Bereich Beringhauser Straße – hat die Straßenverkehrsbehörde auf eine gefahrenfreie Führung des Verkehrs hinzuwirken (Baustellenbeschilderung).

### 5.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Stadtmitte-Süd“ soll eine flexiblere Nutzung der vorhandenen Flächen (Baulücken) im Bereich der Straßen Überhenne und Beringhauser Straße gewährleistet werden. Der Aufhebungssatzung liegt ein konkretes Vorhaben zur Errichtung eines sogenannten Beginenhofes (Frauenwohnen) zu Grunde. Zukünftig können jedoch auch andere Vorhaben realisiert werden, wenn sie sich verträglich in den Bauungszusammenhang einfügen. Für die planungsrechtliche Beurteilung kommt zukünftig der § 34 BauGB zur Anwendung.

Die Umweltprüfung hat ergeben, dass die Teilaufhebung des Bebauungsplanes aufgrund der geringen Größe des Aufhebungsbereiches sowie aufgrund der inhaltlichen Schranken des § 34 BauGB (Einfügungsgebot), keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen hervorruft.

### 5.3.4 Quellenangaben

- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 28 „Stadtmitte-Süd“
- Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Stadtmitte-Süd“
- Die Beurteilung der Erheblichkeit von Umweltauswirkungen - Vorgehen und Kriterien für das Screening bei Strategischen Umweltprüfungen; Andreas Sommer; Hallein Juli 2002

erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen hervorruft.

### 5.3.5 Änderungen während des Bauleitplanverfahrens

Gegenüber dem Vorentwurf (frühzeitige Beteiligung) und dem Entwurf (öffentliche Auslegung) haben sich im Zuge des Verfahrens keine Änderungen ergeben. Die Aufhebungssatzung bleibt in der Fassung vom 20.07.2017 unverändert.

## **6 Rechtsgrundlagen**

Für die Durchführung des Aufstellungsverfahrens zur Aufhebungssatzung ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zur Zeit gültigen Fassung, maßgeblich.

Meschede, den 08.03.2018  
Kreis- und Hochschulstadt Meschede  
Fachbereich Planung und Bauordnung

*gez. Klaus Wahle*

Klaus Wahle  
Fachbereichsleiter