

Stadt Meschede

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Stadtmitte-Süd“

(Verfahrensstand: Satzungsbeschluss)

Inhalt

Vorbemerkungen	1
1. Anlass und Zielsetzung der Bebauungsplanänderung	3
2. Abgrenzung des Änderungsbereichs und Beschreibung des Plangebiets	3
3. Vorbereitende Bauleitplanung und Konzeption des rechtsverbindlichen B-Plans „Stadtmitte-Süd“	4
4. Die städtebauliche Konzeption	5
5. Die Änderungen und Ergänzungen zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan	5
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	7
5.3 Gestalterische Festsetzungen	8
5.4 Erschließungsanlagen/ Stellplätze	9
5.5 Fläche für Versorgungsanlagen	11
5.6 Grünordnung und Landschaftspflege/ Eingriffsregelung	11
5.7 Abgrenzung des Sanierungsgebiets Oesterweg	12
6. Sonstige Belange	12
6.1 Denkmalschutz	12
6.2 Ver- und Entsorgung/ Niederschlagswasserversickerung	12
6.3 Immissionsschutz/ Altlasten	13
7. Kosten und Realisierung	14
8. Eingeflossene Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange	14
9. Eingeflossene Anregungen aus der öffentlichen Auslegung	15

Vorbemerkungen

Der Rat der Stadt Meschede beauftragte die Verwaltung in seiner Sitzung vom 24.02.2000, in enger Kooperation mit den Eigentümerinnen und Eigentümern der betroffenen Grundstücke unter Einschaltung eines externen Planungsbüros eine neue umsetzungsfähige städtebauliche Konzeption für den Bereich nördlich des Kreishauses zu erarbeiten. Auf der Basis mehrerer sogenannter „Werkstattgesprä

che“ erstellte das Planungsbüro Pesch & Partner, Herdecke, im Juni 2000 ein für alle Beteiligten tragfähiges Konzept.

Im Zuge der öffentlichen Diskussion um die Entwicklung des Plangebiets wurde durch ein privates Architekturbüro eine alternative Konzeption für das gesamte Gebiet in die politische Beratung eingebracht, welche jedoch nicht die erhoffte Rentabilität erzielen konnte. Der Rat der Stadt Meschede hat daher in seiner Sitzung vom 31.01.2002 die Verwaltung beauftragt, einen Bebauungsplanvorentwurf unter Zugrundelegung der Ergebnisse der Werkstattgespräche zu erarbeiten. Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanvorentwurfs wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 07.03.2002 vorgestellt und vom Ausschuss zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Rat der Stadt Meschede hat am 22.05.2002 den Beschluss zur Aufstellung der 3. Änderung des seit dem 06.07.1981 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 28 „Stadtmitte-Süd“ gefasst und den Bürgermeister beauftragt, die frühzeitige Bürgeranhörung gem. § 3 Abs.1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB durchzuführen.

Nach erfolgter Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 7/2002 der Stadt Meschede vom 04.06.2002 sowie durch Veröffentlichung in der örtlichen Tagespresse und durch Schreiben vom 10.06.2002 an die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Geltungsbereich und die Eigentümerinnen und Eigentümer der dem Geltungsbereich unmittelbar benachbarten Grundstücke wurden den Bürgerinnen und Bürgern in einer Informationsveranstaltung am 12.06.2002 im Großen Sitzungssaal des Rathauses Meschede, Franz-Stahlmecke-Platz 2, die mit der Änderung des Bebauungsplanes verfolgten Ziele und der erarbeitete Vorentwurf erläutert und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Ferner wurde den Bürgerinnen und Bürgern während einer vierwöchigen Auslegung im Fachbereich Planung und Bauordnung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung Gelegenheit gegeben, die o.g. Planung bis zum 12.07.2002 einzusehen und Anregungen vorzutragen. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 05.06.2002 um Abgabe ihrer Stellungnahmen gebeten.

Über die während der Anhörung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken sowie Hinweise hat der Rat der Stadt Meschede am 26.09.2002 beraten und beschlossen. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Stadtmitte Süd“ wurde in der Fassung vom 02.05.2002, zuletzt geändert am 09.09.2002, beschlossen. Des weiteren fasste der Rat am 26.09.2002 den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 12 der Stadt Meschede am 02.10.2002 ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 17.10.2002 bis 18.11.2002 einschließlich. Über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen und Bedenken sowie Hinweise hat der Rat der Stadt Meschede in seiner Sitzung am 30.01.2003 beraten und beschlossen und hat anschließend die Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.

1. Anlass und Zielsetzung der Bebauungsplanänderung

Für den Bereich nördlich des Kreishauses zwischen der Steinstraße, der Mühlengasse und der Straße „Am Kreishaus“ (Stadtmitte Süd) sieht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 28 „Stadtmitte-Süd“ bisher eine umfangreiche Stellplatzanlage, eine Gemeinbedarfsfläche für die Deutsche Bundespost sowie eine dreigeschossige Bebauung entlang der Mühlengasse mit einer eingeschossigen rückwärtigen Anbaumöglichkeit nach Süden vor. Die Erschließungsstraße „Am Kreishaus“ ist gemäß der ursprünglichen Planung festgesetzt, jedoch tatsächlich um einige Meter in nördliche Richtung versetzt ausgeführt worden.

Das im Zuge der Stadtkernsanierung (Sanierungsgebiet Oesterweg) geplante und ausgeführte Erschließungssystem und auch die Neuerrichtung des Kreishauses des Hochsauerlandkreises haben nicht zu den gewünschten Anstoßeffekten zur Realisierung privater investiver Maßnahmen geführt.

Die gesamte geplante Stellplatzanlage wird aufgrund der umfangreichen Parkplatzzapazitäten des Hochsauerlandkreises südlich des Kreishauses ebenso wie das Gebäude der Deutschen Bundespost heute nicht mehr benötigt.

Das Plangebiet der Bebauungsplanänderung war daher in der Vergangenheit mehrfach Gegenstand konzeptioneller Überlegungen. Auf Basis der im Jahr 2000 durchgeführten Werkstattgespräche in enger Kooperation mit den betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümern konnte jedoch eine tragfähige Lösung entwickelt werden, dessen planungsrechtliche Umsetzung mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Stadtmitte Süd im Parallelverfahren mit der 38. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans erfolgen soll.

Als Basis für die Werkstattgespräche formulierte der Rat der Stadt Meschede in seiner Sitzung am 24.02.2000 städtebauliche Entwicklungsziele, die im wesentlichen die Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans darstellen.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Stadtmitte-Süd werden folgende Ziele umgesetzt:

1. Schaffung eines attraktiven südlichen Ortseingangsbereiches an der B 55;
2. strukturelle Aufwertung des Quartieres durch eine attraktive und verträgliche Nutzungsmischung vornehmlich mit den Nutzungen:
 - (innovatives) Dienstleistungsgewerbe
 - Fachmärkte
 - Wohnen
 - Gastronomie;
3. Herstellung einer baulichen Verbindung zwischen der geplanten Neubebauung und dem St. Elisabeth Altenheim zur Ermöglichung betreuten Wohnens
4. städtebauliche Betonung der besonders öffentlichkeitswirksamen Raumkanten an der West- und Südseite des Quartiers;
5. Gewährleistung einer stadtverträglichen Höhenentwicklung (max. 3-geschossig) und Verdichtung (Grundflächenzahl von 1,0) der Bebauung;
6. Attraktivierung der Fußwegebeziehungen zwischen dem Freizeit- und Erholungsschwerpunkt Hennesee bzw. dem Dienstleistungsschwerpunkt um Kreishaus, Polizei, Amtsgericht, etc. und der Innenstadt;
7. Sicherstellung ausreichender Stellplatzkapazitäten.“

2. Abgrenzung des Änderungsbereichs und Beschreibung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Änderungsbereichs wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden	Südgrenze der Straßenparzelle der Mühlengasse bis in einem Abstand von 50 m östlich der Steinstraße, sodann in einer Breite von 5 m bis in Höhe des St.-Elisabeth Altenheims verspringend, anschließend wiederum Südgrenze der Straßenparzelle der Mühlengasse
Im Osten	Ostgrenze der Straße „Am Kreishaus“ (entsprechend der Festsetzung „öffentliche Verkehrsfläche“ im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 28 „Stadtmitte Süd“) sowie Ostgrenze des Grundstücks der Umformerstation der RWE
Im Süden	Parallele Linie südlich der Straße „Am Kreishaus“ zwischen Umformerstation und Einmündung Steinstraße (entsprechend der Festsetzung „öffentliche Verkehrsfläche“ im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 28 „Stadtmitte Süd“)
Im Westen	Westgrenze des straßenbegleitenden Gehwegs entlang der Steinstraße

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke in der Gemarkung Meschede-Stadt: Flur 14, Flurstücke 815 tw., 846, 847, 850, 854, 908, 909, 930, 931, 932, 996, 1003 tw. und Flur 19, Flurstücke 198, 201, 202, 203, 205, 304, 332, 338 tw., 384, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 522, 523 tw., 524, 549, 550, 574, 576, 592 tw., 593 tw., 601, 602, 603, 604.

Im Änderungsgeltungsbereich befinden sich derzeit verschiedene Wohn- und Geschäftshäuser, vornehmlich an der Steinstraße und der „Mühlengasse“. Einige Gebäude bzw. Gebäudeteile werden jedoch derzeit nicht mehr genutzt. Das ehemalige Gebäude „Mühlengasse 4“ ist bereits im Jahr 2000 beseitigt worden, das Gebäude der Deutschen Telekom entlang der Straße Am Kreishaus ist ebenfalls entbehrlich, wurde aber aufgrund der massiven Fundamente nicht beseitigt. Neben den baulichen Anlagen dominieren verschiedene öffentliche und private Parkplatznutzungen auf teilweise unbefestigten Flächen.

3. Vorbereitende Bauleitplanung und Konzeption des rechtsverbindlichen B-Plans „Stadtmitte-Süd“

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meschede stellt den Bereich nördlich des Kreishauses im wesentlichen als Kerngebiet dar. Allerdings enthält der FNP auch die Darstellung einer öffentlichen Parkplatzanlage sowie einer Fläche für den Gemeinbedarf – Deutsche Bundespost. Die letztgenannten Darstellungen stehen der beabsichtigten städtebaulichen Konzeption und den mit der Änderung des Bebauungsplans verfolgten Entwicklungszielen jedoch entgegen. Im Zuge der 38. Änderung des wirksamen FNP wird daher der gesamte Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Stadtmitte-Süd“ als Kerngebiet dargestellt. Ferner wird im Zuge der FNP-Änderung die Abgrenzung des Sanierungsgebiets Oesterweg entsprechend der Sanierungssatzung wiedergegeben.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplans Nr. 28 „Stadtmitte-Süd“ setzt den nördlichen Teil des Änderungsgeltungsbereichs als Kerngebiet nach § 7 BauNVO mit einer dreigeschossigen Bauweise entlang der Mühlengasse und im nördlichen Bereich der Straße „Am Kreishaus“ fest. Im rückwärtigen Bereich dieser Baufelder ermöglicht der Bebauungsplan jeweils eingeschossige Anbauten. Das Gebäude der Deutschen Telekom ist als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Deutsche Bundespost, festgesetzt.

Der südliche Teil des Änderungsgeltungsbereichs ist als öffentliche Parkplatzanlage nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB einschließlich Verkehrsbegleitgrün festgesetzt. Die Erschließungsstraße „Am Kreishaus“ ist in ihrem ursprünglich geplanten Verlauf wiedergegeben; die Verkehrsfläche wurde jedoch aufgrund der Reduzierung der Ausbaustandards mit reduzierten Kurvenradien ausgeführt.

Das Gebäude Steinstraße 21 ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans als denkmalwertes zu erhaltendes Gebäude eingestuft.

Letztlich enthält der Bebauungsplan auch die korrekte Abgrenzung des Geltungsbereichs des Sanierungsgebiets Oesterweg.

4. Die städtebauliche Konzeption

Das auf Basis der Werkstattgespräche entwickelte städtebauliche Konzept sieht im wesentlichen drei neue Baukörper vor. Entlang der Mühlengasse in einem Abstand von ca. 16 m zur Steinstraße ist die Errichtung eines Gebäudekomplexes vorgesehen, welcher im EG einen Lebensmittelmarkt und im 1. OG Wohnungen (z.B. betreutes Wohnen), Büros oder Arztpraxen enthalten könnte. Die städtebauliche Eingangssituation von Süden kommend wird durch einen neuen Baukörper an der Ecke Steinstraße/ Am Kreishaus aufgewertet. Das vorhandene Telekomgebäude ist in das Konzept integriert und könnte als Basis für eine Neubebauung (z.B. Nutzung der Keller und Fundamente) genutzt werden. Die verkehrliche Erschließung erfolgt im wesentlichen ausgehend von der Straße „Am Kreishaus“. Von der Steinstraße aus Richtung Süden kommend ist lediglich ein Rechtsabbiegen in das Quartier und das Abbiegen nach Norden aus dem Gebiet heraus vorgesehen. Von der Straße „Am Kreishaus“ führt ein öffentlicher Fußweg nach Norden durch das Gebiet und mündet auf die Steinstraße.

5. Die Änderungen und Ergänzungen zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung/ Fläche für den Gemeinbedarf

Der gesamte Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Stadtmitte-Süd“ ist als Kerngebiet nach § 7 BauNVO festgesetzt. Durch die Wahl der Festsetzung soll der besonderen Lage des Plangebiets im Zentrengefüge der Stadt Meschede Rechnung getragen werden. Der Bereich der oberen Steinstraße zählt nicht mehr zum engeren Stadtkern Meschedes, der mit der Fußgängerzone um die Ruhrstraße/ Rebell/ Winziger Platz/ Kaiser-Otto-Platz den Standort der zentralen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Die Lage des Plangebiets ist vielmehr durch den Übergangsbereich zwischen den südlichen Wohngebieten und dem Erholungszentrum Hennesee mit dem engeren Stadtkern gekennzeichnet. So befinden sich entlang der Steinstraße zahlreiche Bürogebäude und Dienstleistungsfunktionen, wovon das Kreishaus des Hochsauerlandkreises eine herausgehobene Stellung einnimmt. Die Übergangssituation zur Fußgängerzone wird an der durch die Stadtkernsanierung entstandenen Kreuzungssituation Steinstraße (B 55), Auf der Wieme und Hennestraße deutlich, die durch ein großes Modehaus auf der West- und ein neu errichtetes Altenheim auf der Ostseite geprägt wird. Die dargestellte Nutzungsvielfalt dieses Quartiers setzt sich auch in den vorhandenen Nutzungen des Plangebiets fort, was das vorhandene Druckereigebäude an der Ecke Steinstraße/ Mühlengasse deutlich

macht. Dieses beherbergt neben den betrieblichen Einrichtungen der Druckerei auch Wohnungen in den Obergeschossen und eine Videothek an der Steinstraße.

Der Katalog der zulässigen Nutzungen schöpft den Rahmen der BauNVO weitgehend aus. Lediglich die nach § 7 Abs. 1 Nr. 6 allgemein zulässigen Tankstellen sind im Änderungsgeltungsbereich nicht zulässig, da die hohe Flächeninanspruchnahme, die mit einer Tankstellennutzung verbunden ist, der aus städtebaulichen Gründen erwünschten baulichen Ausnutzung dieses Standorts widerspricht.

Neben der Ansiedlung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben ist die Stärkung des Wohnstandorts Innenstadt, insbesondere im Segment „betreutes Wohnen“, erklärtes Ziel der Bebauungsplanänderung. Die bereits in der Altfassung des Bebauungsplans festgesetzte geschossweise Zulässigkeit von Wohnungen ist nunmehr auf das 1. OG und die darüber liegenden Geschosse allgemein ausgedehnt. Entsprechend der jeweiligen städtebaulichen Konzeption der Grundstückseigentümer bzw. Investoren ist auch eine Nutzung des Erdgeschosses durch Wohnen, insbesondere in dem der Hauptverkehrsstraße (Steinstraße) abgewandten Bereich denkbar. Aufgrund der Lagegunst der südlichen Innenstadt für kerngebietstypische Nutzungen stellt die Wohnnutzung des Erdgeschosses nur eine ausnahmsweise zulässige Nutzung dar.

Die Straße „Am Kreishaus“ ist entgegen den Festsetzungen des Altplans aufgrund der seit den 80er Jahren (Z.B. Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen 1985) reduzierten Ausbaustandards für Erschließungsstraßen mit einem geringeren Kurvenradius als ursprünglich geplant ausgeführt worden und daher leicht nach Norden verschoben. Die in der Altfassung des Bebauungsplans festgesetzten und nicht realisierten Verkehrsflächen sind durch die 3. Änderung des Bebauungsplans zu korrigieren. Der Änderungsgeltungsbereich enthält daher südlich der Straße „Am Kreishaus“ eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5, Flächen für den Gemeinbedarf - öffentliche Verwaltung und nördlich der Umformerstation eine nicht überbaubare Grundstücksfläche (MK-Gebiet).

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist für den gesamten Änderungsgeltungsbereich mit II-III Vollgeschossen bei einer maximalen Traufhöhe von 9 m bergseits sowie einer Grundflächenzahl von 1,0 und einer Geschossflächenzahl von 3,0 bestimmt.

Durch die gewählte Obergrenze der Zahl der Vollgeschosse und der damit korrespondierenden Festsetzung zur Traufhöhe soll eine möglichst einheitliche Gebäudeabfolge erzielt werden. Die empfohlene Hauptfistrichtung nimmt diese Strukturen auf, damit die künftigen Gebäude traufständig parallel zur Hauptverkehrsstraße errichtet werden.

Die Festsetzungen reagieren auf die vorhandene Bebauung entlang der Steinstraße, die im wesentlichen mit III Vollgeschossen errichtet wurde. Die beiden Verwaltungsgebäude Kreishaus und ehemaliges Arbeitsamt (Steinstraße 26), die mit VII bzw. V Geschossen über die hier gewählten Festsetzungen hinausragen, stellen eine Sondersituationen dar. Beide Baukörper sind nicht in die Umgebungsbebauung eingebunden und bilden Einzelkomplexe, die aufgrund der Gebäudestellung und Höhenentwicklung zu einer städtebaulichen Dominanz für die Umgebung führen. Eine Anknüpfung an diese Bauwerke bei der Wahl der Festsetzungen für den Änderungsgeltungsbereich würde zu einer starken Verdichtung führen, die auf den im Vergleich zur Umgebung relativ kleinen Einzelgrundstücken zu ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse führen würde.

Die Festsetzung von II Vollgeschossen als Minimum soll einer möglichen Ausnutzung des Änderungsgeltungsbereich durch eingeschossige Objekte entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, z. B. für Einzelhandelsnutzungen, entgegenwirken. Eine solche Bauweise würde das städtebauliche Gesamtgefüge und die Gebäudeabfolge entlang der Steinstraße unterbrechen und zu einem unruhigen Straßenbild führen. Für die rückwärtigen Bereiche tritt diese städtebauliche Wirkung in ihrer Bedeutung jedoch zurück. Für diese Bereiche, d.h. die von den äußeren Erschließungsstraßen Steinstraße/ Am Kreishaus/ Mühlengasse abgewandten Grundstücksteile, sind daher nach § 16 Abs. 5 und 6 ausnahmsweise auch Nebengebäude (keine Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO) und Anbauten mit nur einem Vollgeschoss zulässig. Im Gegensatz zu der Altfassung des Bebauungsplans, der die Grenze zwischen Haupt- und Nebengebäuden durch eine Baugrenze eindeutig festlegt, soll durch die Änderung des Bebauungsplans dem künftigen Grundstückseigentümer die entsprechende Grenzziehung selbst überlassen sein. Korrespondierend zur Ausnahmereglung für die Zahl der Vollgeschosse, können alle Gebäude oder Gebäudeteile ab einer Tiefe von 10 m hinter dem entlang der Erschließungsstraße errichteten Hauptgebäude mit beliebiger Dachform bzw. Dachneigung, z.B. Flachdach, ausgeführt werden.

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl schöpfen das Höchstmaß der in § 17 BauNVO angegebenen Obergrenzen aus. Auch mit dieser Festsetzung wird der besonderen Lagesituation im Stadtkernbereich Rechnung getragen. Eine Ausschöpfung der Obergrenzen ist bezogen auf das gesamte Quartier durch die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen jedoch ausgeschlossen. Die Bestimmung der GRZ mit 1,0 soll jedoch im Einzelfall die Möglichkeit eröffnen, im Rahmen der Grundstücksaufteilung solche Parzellen auszugliedern und anschließend auszunutzen, die der Bebauungsplan vollständig als überbaubare Grundstücksfläche festsetzt.

Die Festsetzung zur GFZ resultiert aus der Grundflächenzahl in Verbindung mit der Festsetzung einer maximal zulässigen dreigeschossigen Bebauung.

5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an der gewünschte Raumbildung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der Unterbringung der Stellplätze im rückwärtigen Bereich der jeweiligen Grundstücke.

Entlang der Steinstraße wird die vorhandene Gebäudekante des Gebäudes Nr. 23 aufgenommen, welche ca. 4 m von der Gehwegkante abgerückt ist. Auf diese Weise wird die Bewegungsfreiheit des Fußgängers optisch aufgewertet. Eine Grenzbebauung entlang des teilweise nur 2 m schmalen Gehwegs in Kombination mit der vielbefahrenen Steinstraße (B 55) würde für den Fußgänger das Gefühl einer Bedrängnis auslösen, die die Akzeptanz der Gehwegverbindung und damit die Erschließung der anliegenden Gebäude nicht unerheblich einschränkt. Vor diese Raumkante treten nur die beiden vorhandenen Gebäude Steinstraße 17 und 21. Die Baugrenzen übernehmen aus Gründen des Bestandsschutzes an diesen Stellen die vorhandenen Gebäudekanten.

Für die Betonung der Eingangssituation zum Stadtkern Meschedes spielt die künftige Eckbebauung Steinstraße/ Am Kreishaus eine wichtige Rolle. Um die gewünschte prägnante Wirkung zu erzielen, ist das Gebäude in die oben geschilderte Raumfolge einzugliedern, aber auch möglichst nah an die öffentlichen Verkehrsflächen heranzurücken. Aufgrund der geringeren Verkehrsbelastung der Straße „Am Kreishaus“ wird

daher ein Mindestabstand von 3 m zwischen der Gebäudekante und der Fahrbahn als Bewegungsfläche für die Fußgänger als ausreichend erachtet.

Da das vorhandene Telekomgebäude auf der Grenze zum öffentlichen Fußweg errichtet wurde und gleichzeitig für eine neue Bebauung genutzt werden soll, entspricht die vordere Baugrenze an dieser Stelle wiederum dem vorhandenen Gebäudebestand und gewährleistet darüber hinaus einen nahtlosen Anbau an den vorhandenen Baukörper. Dies gilt auch für die Wahl der Baugrenzen entlang der Mühlengasse.

Für das nördliche Baufeld sieht das städtebauliche Konzept eine Einzelhandelsnutzung in Form eines SB-Marktes oder Discounters für den täglichen bis mittelfristigen Bedarf vor. Auf diese Art und Weise kann die Versorgung des südlichen Stadtgebiets merklich verbessert werden. Darüber hinaus trägt eine stark frequentierte Nutzung zu Synergieeffekten bei und kann dadurch die Standortqualität des gesamten Quartiers anheben und weitere Handels- oder Dienstleistungsnutzungen anziehen. Um das für eine Einzelhandelsnutzung benötigte Flächenpotential bereitstellen zu können, ist das nördliche Baufeld mit Tiefe von 22 – 30 m konzipiert.

Die städtebauliche Konzeption sieht vor, dass die für die angestrebten Nutzungen benötigten Stellplatzkapazitäten im rückwärtigen Grundstücksbereich zwischen den Baukörpern entlang der Steinstraße und der Straße Am Kreishaus angeordnet werden. Die rückwärtigen Baugrenzen im südlichen Plangebiet sind daher 11 m von der geplanten Fußwegeverbindung abgerückt, um mindestens eine Reihe Stellplätze einschließlich Erschließung realisieren zu können. Selbstverständlich können die notwendigen Stellplätze auch auf den überbaubaren Flächen errichtet werden, indem z.B. das Erdgeschoss in dem nötigem Umfang zurückspringt.

Die für das gesamte Plangebiet gewählte geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO ermöglicht die Errichtung von Gebäuden ohne seitlichen Grenzabstand, ggf. auch mit einer Gesamtlänge über 50 m. Aufgrund der kleinteiligen Grundstücksaufteilung des Plangebiets würde die Einhaltung seitlicher Grenzabstände eine Aufteilung der Gebäudefronten in einzelne Segmente zur Folge haben, die der angestrebten einheitlichen Raumkante widerstreben. Ferner würde die Einhaltung seitlicher Grenzabstände eine Beschränkung der Baufelder zur Folge haben, welche ein wirtschaftliche Verwertung für die angestrebten Nutzungen verhindert.

Überbauung der Mühlengasse

Zwischen dem St.-Elisabeth Altenheim nördlich der Mühlengasse und der geplanten südlichen Neubebauung wird auf einer Breite von 4 m eine Überbauung der Mühlengasse mit 2 Geschossen ermöglicht. Nach § 9 Abs. 3 wird für die Ebene der Mühlengasse eine öffentliche Verkehrsfläche mit einer lichten Höhe der Durchfahrt von 4,50 m und die darüber liegenden Vollgeschosse als überbaubare Grundstücksfläche eines Kerngebiets nach § 7 BauNVO festgesetzt. Auf diese Weise soll für die oberen Geschosse der Gebäude südlich der Mühlengasse die Möglichkeit geschaffen werden, in Kombination mit dem Altenheim, Wohnungen mit betreutem Wohnen anzubieten. Die Lage der Wohnnutzung im Stadtkern von Meschede in unmittelbarer Nähe des Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums bietet im Zusammenspiel mit einer Betreuung durch das Personal des Altenheims den idealen Standort für eine derartige Wohnnutzung.

5.3 Gestalterische Festsetzungen

Dachgestaltung

Hinsichtlich der Dachgestaltung sieht die Änderung des Bebauungsplans wiederum eine Teilung in Haupt- und Nebengebäude vor. Für die Hauptgebäude bis zu einer Tiefe von 10 m bezogen auf die öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Straßen Steinstraße/ Mühlengasse/ Am Kreishaus sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 38°-50° zulässig. Mit dieser Festsetzung wird die vorhandene Abfolge der Gebäude entlang der Steinstraße aufgenommen und fortentwickelt. Korrespondierend mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen entsteht eine einheitliche Raumwirkung und ein harmonisches Straßenbild.

Für die außerhalb dieser Begrenzungslinie liegenden Gebäude- oder Gebäudeteile sind auch andere Dachformen und Dachneigungen, z.B. Flachdächer, möglich, da in diesen Bereichen eine Raumwirkung nicht zu erzielen ist. Den künftigen Investoren obliegt daher die Wahl der Dachgestaltung in Bezug zu den jeweils geplanten Nutzungen.

Die Maßnahmen zur ökologischen Dachgestaltung (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, Dachbegrünung und in das Dach hineinragende Glasflächen) sind gemäß dem Beschluss des Rates der Stadt Meschede vom 21.11.1996 unter bestimmten Bedingungen grundsätzlich möglich und werden auch in diesem Bebauungsplan berücksichtigt.

Zur Unterordnung von Dachaufbauten in die Dachfläche soll deren Länge maximal 2/3 der traufseitigen Dachlänge betragen und der Abstand von Dachaufbauten vom Ortsgang soll mind. 2 m betragen.

Das vorhandene Ortsbild erfährt durch den Schwarz/ Weiß Charakter der verwendeten Baumaterialien (Dacheindeckung/ Fassaden) eine unverwechselbare Prägung. Um auch in Zukunft für Neubau-, sowie spätere Umbau- oder Erweiterungsmaßnahmen eine landschaftstypische Bauweise und Materialwahl zu sichern, enthalten die baugestalterischen Vorschriften diesbezügliche Rahmenfestsetzungen für die äußere Gestalt der Dachflächen.

5.4 Erschließungsanlagen/ Stellplätze

Verkehrsflächen/ Beschränkungen von Ein- und Ausfahrten

Die äußeren Erschließungsanlagen des Änderungsgeltungsbereichs sind weitgehend hergestellt. Wie bereits bei der Erläuterung zur Abgrenzung der Art der Nutzungen geschildert, ist die Straße „Am Kreishaus“ gegenüber der Altfassung mit geringeren Kurvenradien und zudem nach Norden versetzt ausgeführt worden. Während die Fahrbahn endgültig hergestellt ist, fehlt der straßenbegleitende Fußweg auf der Nordseite von der Einmündung Steinstraße bis in Höhe des Telekomgebäudes. Dieser Abschnitt soll im Zuge der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts hergestellt werden.

Gegenüber der Ursprungsfassung des Bebauungsplans übernimmt die 3. Änderung zudem an zwei zusätzlichen Stellen bereits realisierte öffentliche Verkehrsflächen:

- östlich der Druckerei Steinstraße 17 (erforderliche Wendeanlage für die Mühlengasse)
- nördlich der Trafostation „Am Kreishaus“ (Zuwegung zu dem Betriebsgrundstück des Elektrobetriebs Mühlengasse 10)

Zielsetzung der Bebauungsplanänderung ist die Abwicklung des Kraftfahrzeugverkehrs zur Erschließung der Grundstücke weitgehend über die Straße „Am Kreis

haus“. Die Verwirklichung dieses Konzeptes hängt davon ab, ob eine Einigung der einzelnen Grundstückseigentümer bezüglich der Gewährung von Überfahrrechten oder entsprechender Grundstücksvereinbarungen erfolgt. Da öffentlich-rechtliche Bodenordnungsmaßnahmen (Grenzregelung/ Umlegung) nicht zur Anwendung gelangen sollen, stattdessen privatrechtlichen Vereinbarungen der Vorzug gegeben wird, kann nicht ausgeschlossen werden, dass dieses Optimum nicht erreicht wird. Die Änderung dieses Bebauungsplans muss aber eine Angebotsplanung darstellen, die sowohl einen städtebaulichen Idealzustand für das Gesamtgebiet vor Augen hat, aber auch Teillösungen für einzelne Grundstücke ermöglicht. In der Bebauungsplanänderung wird daher weitgehend (s.u.) auf eine Begrenzung der Ein- und Ausfahrten zur Steinstraße verzichtet, um eine isolierte Erschließung dieser Grundstücke ohne Mitbenutzung von Nachbargrundstücken zu ermöglichen.

Sollte eine Einigung der beteiligten Eigentümer (Änderung der Parzellierung, Überfahrrechte) dennoch erreicht und eine gemeinsame Erschließung der rückwärtigen Stellplätze ausgehend von der Straße „Am Kreishaus“ erzielt werden, so können im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren entsprechende Nebenbestimmungen zur Bündelung oder Schließung von Zufahrten ausgesprochen werden.

Für das Eckgrundstück Am Kreishaus/ Steinstraße ist eine Beschränkung der Zufahrten zur Steinstraße gerechtfertigt, da über die Straße „Am Kreishaus“ immer eine anderweitige Erschließung an die öffentliche Verkehrsfläche gesichert ist, ohne andere Grundstücke mitzubedenutzen. Für den Bereich entlang des Parkplatzes des Modehaus Heide kann ebenfalls eine Begrenzung der Zufahrten bis auf die vorhandene Einfahrt festgesetzt werden, um bei einer baulichen Inanspruchnahme dieses Bereichs keine weiteren Zufahrten zur Steinstraße zuzulassen.

Fußweg

Entsprechend der ursprünglichen Konzeption wird auch durch die Bebauungsplanänderung eine Innenerschließung des Quartiers durch einen öffentlichen Fußweg gesichert. Dieser, mit einem Querschnitt von 3 Metern auszuführende Fußweg soll zwischen die geplanten Stellplatzanlagen im rückwärtigen Bereich des südlichen Baufelds hindurchführen und in Höhe des nördlichen Baufeldes enden. Von dort aus ist die Fortsetzung in Richtung Innenstadt über die Steinstraße möglich. Die fehlende Verbindung wird durch ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Der Fußweg soll eine direkte Verbindung mit dem Kreishausparkplatz herstellen und eine attraktive Wegeverbindung zwischen dem Kreishaus bzw. dem Henneufer und der Fußgängerzone schaffen. Zur Unterstützung der Attraktivität des Fußweges sind auf den privaten Stellplatzanlagen insgesamt 10 hochstämmige Bäume zu pflanzen, die dem Fußweg einen alleeartigen Charakter verleihen.

Private Stellplätze

Wie bereits mehrfach erwähnt, sollen die für die Einzelhandels-, Wohn- und Dienstleistungsnutzungen erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücken errichtet werden.

Für das nördliche Baufeld wird auf eine positive Festlegung der erforderlichen Stellplätze verzichtet, da diese in Abhängigkeit der jeweiligen Gebäudekonzeption entweder vor der Front des Gebäudes, entlang der Steinstraße oder auch in einer Tiefgarage platziert werden können.

Für die beiden südlichen Baufelder sind im rückwärtigen Bereich jeweils Stellplätze nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 auf den privaten Grundstücken explizit entlang des öffentlichen

Fußwegs angeordnet. Auf diese Art und Weise soll der städtebaulichen Zielsetzung Rechnung getragen werden, die Zufahrt zu allen Stellplatzanlagen möglichst von der Straße „Am Kreishaus“ aus zu bündeln und die vorhandenen Zufahrten der Gebäude Steinstraße Nr. 21 und 23 auf die Bundesstraße zu beseitigen. Dies ist jedoch nur dann möglich, wenn die Zufahrten von der Straße „Am Kreishaus“ gemeinschaftlich genutzt werden. Sollte eine Einigung nicht erzielt werden, können je nach Art der geplanten Nutzung und des damit induzierten Ziel- und Quellverkehrs die vorhandenen Zufahrten auf die Steinstraße weitergenutzt werden. Die vorgeschlagene Anordnung der Stellplätze entlang des Fußweges eröffnet die gewünschte „gemeinsame“ Anbindung und stellt weiterhin eine fußläufige Verbindung zur der geplanten Einzelhandelsnutzung her. Letzteres ist auch der Grund für die positive Festlegung der Stellplätze für das östliche Baufeld. Sollte der Investor der möglichen Einzelhandelsnutzung oder einer anderen Nutzung im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht in der Lage sein, die erforderlichen Stellplätze nachzuweisen, könnten die notwendigen Kapazitäten durch Anpachtung oder Erwerb an anderer Stelle sichergestellt werden. Die fußläufige Verbindung zu der geplanten Einzelhandelsnutzung ist über den öffentlichen Fußweg gewährleistet.

Die an der Einmündung der Straße „Am Kreishaus“ in die Mühlengasse festgesetzte private Stellplatzfläche obliegt mehreren Einzeleigentümern.

Flächen mit Geh- und Leitungsrechten

Zwischen dem nördlichen und den beiden südlichen Baufeldern ist eine Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt, um eine Weiterführung des von Süden kommenden Fußweges auf die Steinstraße zu ermöglichen.

5.5 Fläche für Versorgungsanlagen

Die Bebauungsplanänderung übernimmt die vorhandene Umformerstation der RWE entlang der Straße „Am Kreishaus“ und setzt diese als Fläche für Versorgungsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 fest.

5.6 Grünordnung und Landschaftspflege/ Eingriffsregelung

Um den geplanten Fußweg, der eine Verbindung der Wegebeziehung von der Hennetalssperre über das Hennetal in den Stadtkern darstellt, attraktiver zu gestalten und die geplanten Stellplatzanlagen sinnvoll zu begrünen, trifft die Bebauungsplanänderung eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 zur Anpflanzung von Einzelbäumen auf den privaten Grundstücken. Um den Alleearartigen Charakter der Fußwegeverbindung herzustellen, sind die Standorte der anzupflanzenden Bäume exakt festgesetzt. Ebenso wird eine Empfehlung ausgegeben, nur hochstämmige Bäume anzupflanzen, deren erste Verzweigung in mindestens 2 m Höhe beginnt.

Gem. § 1a (3) Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Beide Alternativen sind für die Beurteilung der 3. Änderung maßgeblich. Zum einen sind zahlreiche Gebäude und Stellplatzanlagen bereits errichtet, des weiteren trifft der rechtsverbindliche Bebauungsplan für das gesamte Plangebiet ausschließlich Eingriffe in Natur und Landschaft legalisierende Festsetzungen (überbaubare Grundstücksflächen, Stellplatzanlagen, Erschließungs

flächen). Die in der 3. Änderung festgesetzte Grundflächenzahl von 1,0 ist auch in der Altfassung festgelegt.

Lediglich die zur Begrünung der Stellplatzanlage vorgesehenen, jedoch nicht realisierten Flächen für Verkehrsbegleitgrün sind zugunsten einer Pflanzbindung mit Einzelbäumen ersetzt. Auf eine genaue Punktbilanzierung wird aus diesen Gründen verzichtet.

5.7 Abgrenzung des Sanierungsgebiets Oesterweg

Mit der Bekanntmachung vom 29.10.1980 wurde die am 29.05.1980 durch den Rat der Stadt Meschede beschlossene Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet Oesterweg in den damals beschlossenen Grenzen rechtskräftig. Die 1982 beschlossene Verkleinerung des Fördergebiets hatte keine Auswirkungen auf die Abgrenzung des Geltungsbereichs der Sanierungssatzung.

Die Sanierung ist seit Anfang der 90er Jahre faktisch abgeschlossen. Zum Zeitpunkt der 3. Änderung sind lediglich die noch im Eigentum des Sanierungsträgers stehenden Grundstücke an die Stadt zu übertragen und der Gesamtverwendungsnachweis fertig zustellen. Anschließend kann die Satzung zur Aufhebung der Sanierungssatzung beschlossen werden.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Stadtmitte-Süd übernimmt daher den Geltungsbereich der Sanierungssatzung „Oesterweg“.

6. Sonstige Belange

6.1 Denkmalschutz

Baudenkmale

Das Gebäude Steinstraße 21 ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans Stadtmitte Süd 1980 als zu erhaltendes Gebäude eingestuft worden. Mit Schreiben vom 23.06.2000 teilte das Westf. Amt für Denkmalpflege nach vorheriger Ortsbesichtigung mit, dass es sich bei dem relevanten Gebäude um ein nach Kriegsschäden wieder errichtetes Gebäude handelt, welches „keine Bedeutungsmerkmale für die Geschichte der Stadt Meschede erkennen lässt“.

Bodendenkmale

Über bodendenkmalpflegerische Belange im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanergänzung liegen keine Erkenntnisse vor. Bei Erteilung von Baugenehmigungen in diesem Gebiet soll jedoch in den Bauschein eine Auflage aufgenommen werden, wonach Bodenfunde den zuständigen Stellen zu melden sind und die Entdeckungstätte mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten ist. Ein entsprechender Hinweis ist in der Legende der Bebauungsplanänderung enthalten.

6.2 Ver- und Entsorgung/ Niederschlagswasserversickerung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen des Wasserwerks Meschede. Nach Rücksprache mit dem städtischen Wasserwerk ist die Bereitstellung einer Löschwassermenge entsprechend der Empfehlung der Brandschutzdienststelle des Hochsauerlandkreises von 1600l/min in 2h durch das vorhandene Trinkwassernetz im südlichen Teil der Steinstraße vor dem Kreishaus bereits heute gesichert. Durch eine Erhöhung des Wasserdrucks, welche voraussichtlich im ersten Halbjahr 2003 verwirklicht wird, ist auch die Bereitstellung der genannten Wassermenge im nördlichen Teil der Steinstraße möglich. Aufgrund des nahe

gelegenen Henneflußlaufes könnten im ungünstigsten Fall auch Wassermengen aus der Henne für die Brandbekämpfung eingesetzt werden.

Die Stromversorgung erfolgt durch das Leitungsnetz der RWE Net AG.

Die im Plangebiet anfallenden Boden- und Bauschuttmassen werden zur genehmigten Deponie Halbeswig verbracht, soweit nicht von den Unternehmern Kippen benutzt werden, die gem. § 4.2 des Abfallbeseitigungsgesetzes genehmigt sind. Soweit möglich, werden die anfallenden Bodenmassen zur Profilierung von Bodenflächen im Plangebiet in Übereinstimmung mit der Bauordnung NRW benutzt. Ansonsten sind die im Stadtgebiet vorhandenen Boden- und Bauschuttdeponien zu verwenden.

Die Abwässer werden über das vorhandene städtische Kanalnetz, das im Zuge der Sanierungsmaßnahme ergänzt wurde, der Ruhrverbandskläranlage Arnsberg-Wildshausen zugeführt.

Zu der Forderung des § 51 a des Landeswassergesetzes NRW, bereits bei der Planung die erforderlichen Entwässerungseinrichtungen für eine Versickerung oder eine Verrieselung oder eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer zu berücksichtigen, sofern Grundstücke nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist folgendes auszuführen: Hinsichtlich der Beseitigung der Niederschlagswassermengen ist es aufgrund des genehmigten zentralen Entwässerungsplans rechtlich zulässig, gem. § 51a Abs. 4 Landeswassergesetz NRW von einer Versickerung oder Verrieselung vor Ort bzw. der Einleitung der Niederschlagswassermengen in ein Gewässer abzusehen und auch diese im Mischsystem abzuführen, wenn die Trennung der Abwässer einen unverhältnismäßig hohen technischen oder wirtschaftlichen Aufwand induzieren würde. Die Tatbestände sind im Einzelfall zu prüfen.

Aufgrund der hohen überbaubaren Grundstücksflächenanteile (GRZ 1,0), die aufgrund der besonderen Lage als Kerngebiet im Innenstadtbereich gerechtfertigt sind, können Versickerungsanlagen auf den einzelnen Baugrundstücken nicht errichtet werden.

Eine Einleitung der Niederschlagswassermengen in ein ortsnahes Gewässer ist nur möglich, wenn die neu zu erschließenden Grundstücke über einen eigenen Trennkanaal entwässert werden und die Wassermengen z.B. in die östlich des Kreishauses verlaufende Henne zugeführt werden. Eine solche Leitung, die zur Anbindung nur einiger weniger Grundstücke neu errichtet und durch die öffentlichen Verkehrsflächen und private Grundstücksflächenverlegt werden müsste, stellt einen wirtschaftlichen Aufwand dar, der in keinem Verhältnis zu dem erstrebten Nutzen steht.

Aus diesen Gründen stellt die Einleitung auch der Niederschlagswassermengen in die vorhandene Kanalleitung die sinnvollste Lösung dar.

6.3 Immissionsschutz/ Altlasten

Beeinträchtigungen durch Luftverunreinigungen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, liegen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mit Ausnahme des durch die B 55 hervorgerufenen Verkehrslärms nicht vor und werden auch zukünftig aus diesem Geltungsbereich heraus nicht hervorgehen.

Bezüglich der allgemein nur in den oberen Geschossen zulässigen Wohnnutzungen wird jedoch von Beschränkungen aufgrund des Bundesimmissionsschutzes abgesehen, da sich die Nutzungen in einem Kerngebiet befinden, in welchem höhere Belastungen als in allgemeinen Wohngebieten zu akzeptieren sind. Es wird zudem davon ausgegangen, dass die der lärmintensive Steinstraße zugewandten Gebäude vornehmlich zur gewerblichen Zwecken (Büros, Dienstleistungen) genutzt werden

und entsprechende Vorkehrungen bereits aufgrund des Vermarktungsinteresses getroffen werden.

Ein Verdacht auf Bodenkontaminationen liegt nicht vor. Es handelt sich entlang der Steinstraße und entlang der Mühlengasse um Flächen, die bis Ende des II. Weltkriegs vornehmlich durch Wohngebäude oder kleinere gewerbliche Betriebe genutzt wurden. Von den ursprünglich vorhandenen Gebäuden sind aufgrund der Sanierung die südlich der Druckerei gelegenen Betriebsgebäude (heutige Stellplatzfläche) abgebrochen worden. Ferner ist die südlich des Gebäudes Steinstraße 23 vorhandene ehemalige Schule im Zuge des Kreishausneubaus ebenfalls beseitigt worden. Das ehemalige Wohngebäude Mühlengasse 4 (östlich der Druckerei) wurde Ende der 90er Jahre beseitigt. Über Bodenverunreinigungen aufgrund der gewerblichen Nutzungen liegen diesseits keine Erkenntnisse vor.

7. Kosten und Realisierung

Die Erschließungsanlagen sind weitgehend vollständig hergestellt. Lediglich der straßengeleitende Fußweg auf der nördlichen Seite der Straße „Am Kreishaus“ zwischen der Einmündung Steinstraße und dem jetzigen Gebäude der Telekom ist noch nicht hergestellt. Dies gilt ebenso für den geplanten Fußweg zwischen den beiden südlichen Baufeldern. Auf Kosten der Stadt Meschede sind folgende Maßnahmen durchzuführen

- freihändiger Erwerb einer 120 qm großen Fläche zur Errichtung des Fußweges
- freihändiger Erwerb eines Gehrechtes auf einer 420 qm großen Fläche
- Errichtung eines Fußwegs von 50 m Länge und einem Querschnitt von 3 m
- Errichtung eines Fußwegs von 80 m Länge und einem Querschnitt von 1,50 m

Die Kosten für diese Maßnahmen werden im Zuge der Entwurfserarbeitung ermittelt.

Die Hausanschlüsse für die Kanal- und Wasseranschlüsse werden auf Kosten der künftigen Grundstückseigentümer verlegt und fließen daher nicht in die Kostenschätzung ein.

Die textlich und zeichnerische festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen entlang des öffentlichen Fußwegs sind auf die einzelnen zukünftigen Baugrundstücke unmittelbar bezogen und vom jeweiligen zukünftigen Grundstückseigentümer selbst durchzuführen und fließen daher nicht in die Kostenschätzung ein.

8. Eingeflossene Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

1. Verzicht auf ein Fahrrecht zugunsten der Anlieger in Höhe des jetzigen Parkplatzes des gegenüber der Steinstraße liegenden Modehauses und Verkleinerung des verbleibenden Geh- und Leitungsrechtes auf einen Streifen von 3 m Breite
2. Festsetzung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt im Einmündungsbereich Steinstraße/ Straße „Am Kreishaus“ und entlang des Parkplatzes des gegenüber der Steinstraße liegenden Modehauses mit Ausnahme der vorhandenen Zufahrt
3. Anpassung der Begründung zur Verwirklichung der geplanten Erschließung des Plangebiets über die Straße „Am Kreishaus“
4. Anpassung der Begründung hinsichtlich der Löschwasserversorgung

9. Eingeflossene Anregungen aus der öffentlichen Auslegung

1. Präzisierung der Aussagen zu der Zufahrtssituation ausgehend von der Steinstraße sowie Ergänzung der Begründung des öffentlichen Fußweges

Meschede, 30.01.2003

Stadt Meschede
Fachbereich Planung und Bauordnung
Im Auftrag

gez. Martin Dörtelmann

Martin Dörtelmann
Fachbereichsleiter