

# STADT MESCHEDE – ORTSTEIL MESCHEDE

## 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28

### „Stadtmitte Süd“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss (10.06.2009)

#### Inhaltsverzeichnis

<b>Vorbemerkungen</b> .....	<b>2</b>
<b>1 Anlass und Zielsetzung</b> .....	<b>3</b>
1.1 Einzelhandelskonzept der Stadt Meschede .....	3
1.2 Gemeinbedarfsfläche Altes Arbeitsamt .....	4
<b>2 Abgrenzung des Plangebiets</b> .....	<b>4</b>
<b>3 Vorbereitende Bauleitplanung und Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 28 „Stadtmitte Süd“</b> .....	<b>4</b>
3.1 Vorbereitende Bauleitplanung .....	4
3.2 Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 28 „Stadtmitte Süd“ .....	5
<b>4 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen der 5. Änderung</b> .....	<b>6</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	6
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	7
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	10
4.4 Abweichende Tiefe der Abstandsfläche .....	10
4.5 Festsetzungen zur Gestaltung .....	11
4.6 Zu erhaltende Einzelbäume.....	12
<b>5 Verkehrliche Erschließung</b> .....	<b>12</b>
5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen .....	12
5.2 Öffentlicher Fußweg .....	12
5.3 Öffentlicher Personennahverkehr .....	13
<b>6 Fachplanerische Belange</b> .....	<b>13</b>
6.1 Denkmalschutz .....	13
6.2 Weitere Belange.....	14
<b>7 Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>14</b>
<b>8 Umweltbericht</b> .....	<b>15</b>
8.1 Einleitung .....	15
8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	16
8.3 Null-Variante, Vermeidungsmaßnahmen, Varianten .....	19
8.4 Zusätzliche Angaben .....	20
<b>9 Kosten und Realisierung</b> .....	<b>20</b>
<b>10 Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>21</b>
<b>11 Änderungen im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung</b> .....	<b>21</b>
<b>12 Änderungen im Anschluss an die öffentliche Auslegung</b> .....	<b>21</b>

#### Anlagen

Anlage 1: Vergrößerter Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28 „Stadtmitte Süd“

Anlage 2: Planungsrelevante Arten für das Messtischblatt 4615

## Vorbemerkungen

Das Plangebiet ist zum Zeitpunkt der Planänderung bis auf eine Teilfläche entlang des Hagenwegs vollständig bebaut. Das Gebäude Steinstraße 26 wird seit dem Umzug der Agentur für Arbeit in den Neubau an der Brückenstraße im Jahre 2001 nicht mehr genutzt. In der Folgezeit gab es verschiedene Überlegungen zur Umnutzung des Gebäudes, in die zeitweilig auch das nebenan liegende ebenfalls leerstehende Gebäude der ehemaligen Schuhmacher Einkaufsgenossenschaft Steinstraße 28 einbezogen war. Auf diesen Grundstücken war unter Aufgabe der vorhandenen Bausubstanz die Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes und ggf. weiteren Dienstleistungsnutzungen vorgesehen. Dieses Vorhaben scheiterte jedoch an der nicht machbaren Verkehrserschließung für solch ein Projekt.

Zur Verhinderung von Vorhaben, die der gewünschten städtebaulichen Entwicklung insbesondere den Zielsetzungen des städtischen Einzelhandelskonzeptes aus 2006 widersprechen, hat der Rat der Stadt Meschede bereits 2007 einen Beschluss zur Aufstellung einer Bebauungsplanänderung gefasst, ohne das Verfahren jedoch konkret fortzuführen.

Das Gebäude der ehemaligen Schuhmacher Einkaufsgenossenschaft wurde 2008 an einen Investor veräußert, der die vorhandene Bausubstanz beibehalten möchte. Das Gebäude des Alten Arbeitsamtes will ein Investor zu einem Wohn- und Geschäftshaus mit der Zielgruppe Studierende/ Auszubildende umbauen. Die erforderlichen Grunderwerbsverhandlungen sind zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bereits weit fortgeschritten. Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für dieses Vorhaben geschaffen werden.

Das Änderungsverfahren lief wie folgt ab:

13.12.2007	Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB durch den Rat der Stadt Meschede
11.12.2008	Beschluss über den Bebauungsplanvorentwurf durch den Rat der Stadt Meschede
29.12.2008	Benachrichtigung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die frühzeitige Beteiligung
19.12.2008	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses, der Einladung zu einer Bürgerinformationsveranstaltung und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt Nr. 14 der Stadt Meschede
12.01.2009	Öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung
13.01.2009 – 13.02.2009	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB Ergebnis: <b>10</b> eingegangene Stellungnahmen, davon <b>4</b> mit Anregungen
26.03.2009	Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Anregungen, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch den Rat der Stadt Meschede
09.04.2009	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt Nr. 5 der Stadt Meschede
21.04.2009 – 20.05.2009	Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB Ergebnis: <b>9</b> eingegangene Schreiben, davon <b>3</b> mit Anregungen
25.06.2009	Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Anregungen, Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Meschede

## 1 Anlass und Zielsetzung

### 1.1 Einzelhandelskonzept der Stadt Meschede

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Meschede, das der Rat der Stadt Meschede in seiner Sitzung am 22.06.2006 beschlossen hat, erklärt das städtebaulich integrierte Versorgungszentrum Innenstadt Meschede zum zentralen Versorgungsbereich der Stadt Meschede mit gesamtstädtischer Versorgungsfunktion. „Da die Innenstadt Meschede auch Versorgungsfunktionen für die angrenzenden Gemeinden und Gemeindeteile übernimmt, ist die Innenstadt der Schwerpunkt der mittelzentralen Versorgungsstruktur. Der Erhaltung, Verdichtung und zielgerichteten Weiterentwicklung der Innenstadt Meschede ist eine Schlüsselrolle für die wirtschaftliche und städtebauliche Entwicklung der Einkaufsstadt Meschede insgesamt beizumessen.

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Meschede beinhaltet den Hauptgeschäftsbereich (Rebell, Stiftsstraße, Fußgängerzone, Winziger Platz, Gutenbergstraße, Kampstraße sowie Teile der Zeughausstraße, Fritz-Honsel-Straße und Le-Puy-Straße) zuzüglich die südliche Warsteiner Straße“<sup>1</sup>.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Das hat zur Konsequenz, dass großflächiger Einzelhandel in diesem Bereich nicht zugelassen werden soll. Aufgrund der unmittelbaren Nähe der „Stadtmitte Süd“ zur Innenstadt und des dort vorhandenen Einzelhandelsbesatzes, wurde im Einzelhandelskonzept für den nördlichen Teil des Plangebietes (Grundstücke Steinstraße 26-30) folgende Sonderregelung getroffen:

„Die geplanten Verkaufsflächenerweiterungen in den Bereichen Bahnschiene West und Rathausumfeld sind prioritär zu unterstützen und voranzutreiben. Eine darüber hinausgehende Erweiterung der Innenstadt in den Bereichen „Rinschen Park“, „Steinstraße/ Am Kreishaus“ als Ergänzungsbereiche zur Innenstadt ist nur dann zu forcieren, wenn die vorgenannten Flächenentwicklungen nicht gefährdet oder behindert werden und wenn auf diesen Flächen Betriebe realisiert werden, die einen positiven Beitrag zur Entwicklung des Hauptgeschäftsbereichs leisten.“<sup>2</sup>

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes 2006 lag ein Antrag auf Bauleitplanung vor, der für die Grundstücke Steinstraße 26 und 28 unter Aufgabe der vorhandenen Bausubstanz die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters vorsah. Zu einer Umsetzung eines konkreten Vorhabens ist es aber nicht gekommen, da eine adäquate verkehrliche Anbindung eines Marktes an die hochbelastete und in weiten Teilen mit mehreren Fahrspuren versehene Steinstraße nicht realisiert werden konnte.

Im Jahre 2008 wurde durch den Verkauf, die Sanierung und Vermarktung des Gebäudes Steinstraße 28 (ehemalige Schuhmacher Einkaufsgenossenschaft) eine neue Situation geschaffen. Ein Abbruch dieses Gebäudes wird nun langfristig nicht mehr in Erwägung gezogen. Die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes allein auf dem Grundstück Steinstraße 26 ist nicht mehr realistisch, da der Grundstückszuschnitt von 80 m x 35 m (ohne den Steilbereich parallel zum Hagenweg) unter Berücksichtigung erforderlicher Abstandsflächen und Erschließungsanlagen die Errichtung einer Verkaufsstätte in Verbindung mit ebenerdigen Stellplätzen, die von potenziellen Betreibern als unabdingbare Voraussetzung eingestuft werden, nicht zulässt.

---

<sup>1</sup> Einzelhandelskonzept der Stadt Meschede vom 22.06.2006, Kapitel 1.2

<sup>2</sup> Einzelhandelskonzept der Stadt Meschede vom 22.06.2006, Kapitel 3.2

Die Funktion eines Ergänzungsbereichs zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist auf den beiden Grundstücken Steinstraße 26 und 28 aufgrund der jüngsten Entwicklung und vor dem Hintergrund der vermutlich noch zunehmenden Verkehrsbelastung auf der B 55 realistisch nicht mehr zu erfüllen.

Zielsetzung der 5. Änderung des Bebauungsplans ist daher die Steuerung des Einzelhandels zum Schutz der Innenstadt in Form des Ausschlusses großflächigen Einzelhandels südlich des Grundstücks Steinstraße 24.

### **1.2 Gemeinbedarfsfläche Altes Arbeitsamt**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 28 „Stadtmitte Süd“ setzt für das Grundstück Steinstraße 26 eine Gemeinbedarfsfläche (Arbeitsamt) fest. Bedingt durch den Umzug der Arbeitsverwaltung in das Bürogebäude Brückenstraße 10 ist diese Festsetzung jedoch obsolet geworden. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestehen Überlegungen, das Gebäude des Alten Arbeitsamtes für studentisches Wohnen umzunutzen. Eine weitere Zielsetzung der Bebauungsplanänderung ist daher die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für eine adäquate neue Nutzung des Alten Arbeitsamtes und die Bewältigung der durch die Umnutzung möglicherweise entstehenden verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Probleme. In diesem Zusammenhang sollen auch die städtebaulichen Anforderungen an die Gestaltung der Ortseingangssituation festgelegt werden.

## **2 Abgrenzung des Plangebiets**

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: Nordgrenze der Flurstücks Gemarkung Meschede Stadt, Flur 14, Flurstück 896 und 898 (Altes Arbeitsamt, Steinstraße 26)
- Im Westen: Westgrenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 28 (Straßenparzelle des Hagenwegs im Bereich des Grundstücks Steinstraße 26 und weiter westliche Grenze der vorhandene Bebauung auf den Grundstücken Steinstraße 28-38)
- Im Süden: Südgrenze des Flurstücks Gemarkung Meschede Stadt, Flur 14, Flurstück 799 (Steinstraße 38)
- Im Osten: Westgrenze der Wegeparzelle des straßenbegleitenden Gehwegs entlang der B 55 entlang der Grundstücke Steinstraße 32-38 sodann Westgrenze des Fahrbahn der B 55

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 14 folgende Flurstücke 138 tw., 470, 471, 472, 505, 743, 770 tw., 771 tw., 798, 799, 806 tw., 893 tw., 896, 897, 898 und 1073 tw. Es handelt sich dabei um die Grundstücke Steinstraße 26-38.

## **3 Vorbereitende Bauleitplanung und Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 28 „Stadtmitte Süd“**

### **3.1 Vorbereitende Bauleitplanung**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Stadtmitte Süd“ als Kerngebiet dar. Ausgenommen hiervon ist der Bereich des Alten Arbeitsamtes, der als Gemeinbedarfsfläche dargestellt ist. Die Umgebungsbebauung entlang der Steinstraße ist nördlich und südlich des Alten Arbeitsamtes als Kerngebiet dargestellt. Entlang des Hagenweges ist der nördlich und südlich angrenzende Bereich als Wohngebiet dargestellt.

Der Flächennutzungsplan stellt die Grundzüge der sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Art der Bodennutzung dar. Bebauungspläne sind nach § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Aufgrund der Tatsache, dass die Darstellung „Ge-

meinbedarfsfläche" nicht mehr erforderlich ist und daher nicht mehr durchgesetzt werden muss, ist die Darstellung für das Entwicklungsgebot nach § 8 BauGB nicht mehr anwendbar. Es wird daher der Bebauungszusammenhang, der sich aus der Umgebungsbebauung ableiten lässt, als Ersatzdarstellung angesehen. Der Flächennutzungsplan soll im Zuge der anstehenden Fortschreibung in diesem Teilbereich angepasst werden.

Zur Steuerung des Einzelhandels ist es erforderlich, von der Kerngebietsdarstellung des FNP abzuweichen und stattdessen eine Mischgebietsfestsetzung zu treffen (siehe Kapitel 5.1). Die beiden Baugebietstypen unterscheiden sich im Wesentlichen hinsichtlich der Zulässigkeit von Wohnungen, Vergnügungsstätten und großflächigem Einzelhandel. Da der FNP nur die Grundzüge der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet darstellt und sich die Unterschiede nur in einzelnen Nutzungsarten manifestieren, kann davon ausgegangen werden, dass die Festsetzung eines Mischgebietes mit dem Entwicklungsgebot nach § 8 BauGB vereinbar ist.

### **3.2 Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 28 „Stadtmitte Süd“**

#### **3.2.1 Grundstück Steinstraße 26 (Altes Arbeitsamt)**

Das Grundstück des Alten Arbeitsamtes ist als Gemeinbedarfsfläche für Verwaltungsgebäude (Arbeitsamt) festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf max. V festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt max. 1,0, die Geschossflächenzahl max. 2,2. In gestalterischer Hinsicht sind Vorgaben zur Dachgestaltung festgesetzt. Demnach sind nur Pultdächer (Neigung max. 10°) oder Flachdächer zulässig.

Die Baugrenze verläuft im Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze.

Am nördlichen Rand des Grundstücks ist ein öffentlicher Wohnweg, Benutzung nur für die Anlieger, festgesetzt. Der Wohnweg dient scheinbar auch der Erschließung des Grundstücks Steinstraße 24 a. Nördlich des Wohnwegs ist ein Gehweg festgesetzt, der auch Teil der Parzellen 688 und 516 berührt. Westlich des Wohnweges parallel zur Parzelle 689 geht der Gehweg in einen selbständigen Fußweg über, der grenzparallel bis zum Hagenweg verläuft. In dem benachbarten Bebauungsplan Nr. 28a „Langelohweg“ zweigt von dem Fußweg ein weiterer Fußweg nach Norden auf das Grundstück des Kindergartens am Ende der Straße „Unterm Hagen“ ab (Parzelle 867).

#### **3.2.2 Grundstücke Steinstraße 28-38**

Der Bebauungsplan Nr. 28 „Stadtmitte Süd“ enthält für die Grundstücke Steinstraße 28-38 die Festsetzung Kerngebiet nach § 7 BauNVO 1977. Der Katalog der zulässigen Nutzungen entspricht dem Gesetzeswortlaut der BauNVO. Auch von der Vorschrift nach § 7 Abs. 4 BauGB wurde Gebrauch gemacht. Demnach ist im obersten Geschoss eines jeden Gebäudes nur Wohnen zulässig.

Für diesen Teilbereich des Bebauungsplans gilt eine max. III-geschossige geschlossene Bauweise mit Ausnahme des Gebäudes Steinstraße 32, für das eine II-geschossige Bauweise festgesetzt ist. Das Gebäude Steinstraße 32 wurde als denkmalwertes, zu erhaltendes Gebäude eingestuft.

Die Grundflächenzahl GRZ beträgt 1,0, die Geschossflächenzahl GFZ beträgt 2,0.

In gestalterischer Hinsicht sind Festsetzungen zur Dach- und Wandflächengestaltung vorhanden. Demnach sind für die beiden Geschäftshäuser Steinstraße 28 und 30 nur Pultdächer (Neigung 10°) oder Flachdächer zulässig, für die übrigen Gebäude darüber hinaus auch Satteldächer (Neigung 24° - 30°) zulässig. Die Dacheindeckung ist nur mit schieferfarbenem Material zulässig. Die alleinige Verwendung von Sichtbeton, Metallblechen und polierten Natursteinen ist nicht zulässig.

Die Baugrenzen orientieren sich teilweise an dem Bestand; im südlichen Abschnitt verspringt die Baugrenze bis zu 9 m hinter den vorhandenen Gehweg, so dass das Gebäude Haus Nr. 36 nur

teilweise in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen ist. Das als denkmalwertes und zu erhaltendes Gebäude eingestufte Haus Nr. 32 enthält eine objektscharfe Baugrenze. Die Gebäude Nr. 32 a bis 38 bilden ein Baufeld, die Gebäude Nr. 28 und 30 bilden ein weiteres Baufeld.

Hinsichtlich der Erschließungsanlagen ist die B 55 als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die Gehwege sind gesondert dargestellt. Im Vorfeld des Gebäudes Nr. 30 ist eine Bushaltestelle angeordnet. Auf der städtischen Parzelle zwischen den Gebäuden Nr. 30 und 32/32 a ist ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Meschede festgesetzt.

## **4 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen der 5. Änderung**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **4.1.1 Mischgebiet**

Die Umsetzung der Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Meschede bedeutet zunächst den Ausschluss großflächigen Einzelhandels für die Grundstücke Steinstraße 30 bis 38, der nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan noch zulässig ist. Für die Grundstücke Steinstraße 26 und 28 stellt sich die Situation etwas anders dar, denn diese Grundstücke zählen nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Meschede zu einem „Ergänzungsbereich des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt“. Wie bereits oben dargestellt, ist die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel auf den genannten Grundstücken nicht mehr machbar. Die Funktion eines Ergänzungsbereiches zur Innenstadt kann allenfalls noch durch kleinflächigen Einzelhandel oder Dienstleistungen erfüllt werden.

Die genannten Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes lassen sich durch die Festsetzung „Kerngebiet“, so wie es der Altplan vorsieht, nicht umsetzen, da diese Festsetzung großflächigen Einzelhandel zulassen würde. Dem Baugebietstyp eines Kerngebietes am nächsten kommt das Mischgebiet. Tatsächlich entsprechen die Nutzungen des Plangebietes (Dienstleistungen, Verwaltung, Wohnungen, Einzelhandel) und auch die für das Alte Arbeitsamt angedachte Nutzung „studentisches Wohnen“ am ehesten den in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungsarten. Daher ist es konsequent, auf die Festsetzung eines Kerngebietes insgesamt zu verzichten und stattdessen die Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO 1990 zu treffen. Hierin ist auch das Grundstück des Alten Arbeitsamtes bis auf den Teilbereich entlang des Hagenwegs einbezogen.

Gegenüber dem Festsetzungskatalog nach § 6 BauNVO sind lediglich Gartenbaubetriebe und Tankstellen für nicht zulässig definiert, da diese Nutzungen Flächen- und/ oder verkehrsintensiv sind und daher im Geltungsbereich des Plangebietes nicht sinnvoll realisiert werden können. Darüber hinaus sind die nach § 6 Abs. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten) für ausnahmsweise zulässig erklärt. Die Zulässigkeit betrifft damit nur die Bereiche, die durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Mit dieser Einschränkung soll auf das Ruhebedürfnis der im Plangebiet vorhandenen und ggf. noch hinzukommenden Wohnnutzungen (Steinstraße 26/ 28) sowie der entlang des Hagenwegs vorhandenen Wohnnutzung in den Nachtstunden Rücksicht genommen werden.

#### **Vergleich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan**

Im Vergleich zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan bewirkt die Änderung der Art der Nutzung von Kern- hin zu Mischgebiet folgende Konsequenzen:

- Unzulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben
- Unzulässigkeit von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten

- Einschränkung der Zulässigkeit von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten auf die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Bereiche
- Einschränkung der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe auf die das Wohnen nicht störenden Gewerbebetriebe
- Unzulässigkeit von Tankstellen allgemein
- Zulässigkeit von Wohngebäuden allgemein unter Verzicht auf eine ausschließliche Zulässigkeit in bestimmten Geschossen

Im Vergleich mit den vorhandenen Nutzungen ergibt sich durch die Änderung des Bebauungsplans keine Benachteiligung. Alle vorhandenen Nutzungen sind auch künftig zulässig. Die Einschränkungen hinsichtlich der Handelstätigkeit sind Ziel der Planung. Die allgemeine Zulässigkeit von Wohnnutzungen – die bisher in dem obersten Geschoss sogar zwingend war – reagiert auf die vorhandenen Nutzungen vor allem im südlichen Teil des Plangebietes. Die übrigen Einschränkungen sind der verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Situation geschuldet.

#### 4.1.2 Allgemeines Wohngebiet

Der unbebaute Teil des Grundstücks des Alten Arbeitsamtes ragt bis an den Hagenweg heran. Es ist das einzige Grundstück im Plangebiet, das in den Bebauungszusammenhang der Wohngebäude am Hagenweg einbezogen ist bzw. einbezogen werden könnte. Dieser Grundstücksteil liegt zudem deutlich höher, als die Bebauung entlang der Steinstraße. Die Erschließung des Grundstücksteils könnte vom Hagenweg aus erfolgen. Um eine Gleichbehandlung mit der Umgebungsbebauung des Hagenwegs erreichen zu können, wird deshalb für diesen Grundstücksteil die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauGB getroffen. Der Kanon der zulässigen Nutzungen entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 28a „Langelohweg“ für den Bereich des Hagenwegs.

#### 4.1.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Bebauungsplanänderung trifft keine expliziten Aussagen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen. Gem. § 14 BauNVO bzw. § 12 BauNVO sind daher Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen allgemein zulässig. Die Regelungen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO zur Zulässigkeit von Nebenanlagen und baulichen Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zugelassen werden können, sind nicht eingeschränkt.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### 4.2.1 Zahl der Vollgeschosse

Die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse ist entlang der Steinstraße aufgrund der Heterogenität der vorhandenen Bebauung gestaffelt.

Das Gebäude Steinstraße 26 (Altes Arbeitsamt) ist ein fünfgeschossiger Solitärbaukörper, der in keinem städtebaulichen Zusammenhang mit der Umgebung steht.

Die Gebäude Steinstraße 28 und 30 zeichnen sich durch eine Aneinanderreihung unterschiedlicher Baukörper aus, die im Laufe der Jahre sukzessive errichtet wurden. Die beiden Gebäudekomplexe unterscheiden sich aufgrund ihrer Grundstücksausnutzung, der Gebäudeanordnung und der Höhenentwicklung deutlich sowohl von der nördlich als auch südlich angrenzenden Bebauung.

Die Gebäude Steinstraße 32 bis 38 sind in ihrer Baumasse deutlich kleiner, als die o.g. Gebäude. Zudem dominiert in diesem Bereich die Nutzung „Wohnen“.

Aus diesem Grunde ergibt sich folgende Staffelung der Geschossigkeit:

- Steinstraße 26: Max. V Geschosse (entsprechend dem Altplan)
- Steinstraße 28 + 30: Max. IV Geschosse (ein Geschoss mehr als im Altplan)
- Steinstraße 32 – 38: Max. II Geschosse (entsprechend dem Altplan)

Für das WA-Gebiet werden wie in der Umgebungsbebauung max. II Vollgeschosse zugelassen.

Die Erhöhung der Anzahl der höchstzulässigen Vollgeschosse für die Gebäude Steinstraße 28 und 30 gegenüber dem Altplan soll die aufgrund der Festsetzung als Mischgebiet gegenüber der Festsetzung Kerngebiet verminderte GRZ/ GFZ (siehe Kap. 4.2.4 und 4.2.5) kompensieren. Dadurch soll eine höhere Flexibilität für die Grundstücksausnutzung ermöglicht werden; zum Beispiel könnte das Keller- und Dachgeschoss des vorhandenen Vorderhauses auf dem Grundstück Steinstraße 28 im Rahmen der anstehenden Sanierung künftig als Vollgeschoss ausgebaut werden. Zudem ist durch das Alte Arbeitsamt und auch durch das gegenüberliegende Kreishaus in diesem Bereich der Steinstraße eine deutliche Prägung für höher geschossige Gebäude gegeben.

Die Erhöhung der Geschossigkeit erfolgt nicht nur für den straßenseitigen Baukörper, sondern jeweils für das gesamte Grundstück. Eine Abstufung z.B. der rückwärtigen Gebäudeteile zu dem jeweiligen Vorderhaus wäre zwar für das Gebäude Steinstraße 28 denkbar. Für das Grundstück Steinstraße 30 ist dies in Bezug auf die jetzige Bausubstanz aber nicht möglich, da das am höchsten aufragende Gebäude in der Mitte des Gebäudekomplexes liegt. Auch das Gebäude des Alten Arbeitsamts lässt bei Fortbestand der vorhandenen Substanz eine Abstufung nicht zu.

Eine Beeinträchtigung der oberhalb liegenden Grundstücke entlang des Hagenwegs ist nicht gegeben, da die Grundstücke entlang der Steinstraße deutlich tiefer liegen. Letztendlich ist durch die Festsetzung der GFZ (siehe Kap. 4.2.5) eine deutliche Begrenzung der Geschossfläche gegeben, so dass durch die Änderung der Geschossigkeit in Verbindung mit der zusätzlichen Festsetzung der max. Oberkante baulicher Anlagen (siehe Kap. 4.2.3) lediglich die Anordnung der Gebäudeflächen auf dem Grundstück flexibilisiert wird, ohne dass die Baumasse insgesamt erhöht wird.

#### 4.2.2 Traufhöhe

Entlang des Hagenwegs setzt der Bebauungsplan Nr. 28a „Langelohweg“ für die Bauzeile Hagenweg 21 – 35 eine Traufhöhe von max. 3,00 m bergseits fest. Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 ist auch für den unbebauten Teil des Grundstücks des Alten Arbeitsamtes (WA-Gebiet) eine Traufhöhe analog der Umgebungsbebauung festgesetzt. Allerdings ist eine höhere Traufhöhe von max. 4,25 m bergseits über Fahrbahnoberkante festgelegt, um den heutigen Standards für Niedrigenergiehäuser gerecht zu werden. Das gewählte Traufhöhenmaß beinhaltet neben einer Sockelhöhe von 0,25 m bergseits eine Erdgeschosshöhe von 2,75 m, eine Drenpelhöhe von 0,75 m und eine Schicht Wärmedämmung von ca. 0,50 m im Dachraum.

#### 4.2.3 Oberkante Bauliche Anlagen

Der rechtskräftige Bebauungsplan kennt für den bebauten Bereich entlang der Steinstraße keine Höhenbegrenzung sondern nur eine Begrenzung der max. zulässigen Vollgeschosse. Die Festsetzung zur Geschossigkeit ist aber kein eindeutiges Regulativ für die Bestimmung der Höhenentwicklung, da die tatsächliche Geschosshöhe in Abhängigkeit der jeweiligen Nutzung und des Zeitpunkts der Herstellung (Baustil) stark variiert. Zudem ist zu bedenken, dass die Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse für die Gebäude Steinstraße 28 und 30 nicht nur eine Optimierung des Gebäudebestandes ermöglicht, sondern auch neue Bauvorhaben mit deutlich höheren Wandhöhen als bisher zulässt.



Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen soll aber nicht über den jetzigen Bestand, der sich bereits prägend auf das Straßenbild auswirkt, hinausgehen. Aus diesem Grunde ist zusätzlich zur Anzahl der Vollgeschosse die Höhe baulicher Anlagen durch eine max. Oberkante festgesetzt. Für die Grundstücke Steinstraße 28 und 30 beträgt die max. Oberkante 279,5 m ü NN (= Firsthöhe des mittleren Bauteils des Gebäudekomplexes Steinstraße 30), für das Grundstück Steinstraße 26 beträgt die max. Oberkante 281,0 m ü NN (=Attikahöhe des Alten Arbeitsamtes).

#### 4.2.4 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO entspricht der Obergrenze gem. § 17 BauNVO. Für das Mischgebiet ist demnach eine GRZ von 0,6, für das Allgemeine Wohngebiet ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Allerdings ist die Sonderregelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO zu berücksichtigen, demnach die GRZ für Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unter der Eroberfläche um 50 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von max. 0,8 überschritten werden darf. Unter Hinzurechnung dieser Option ergibt sich für das Mischgebiet eine max. versiegelbare Fläche von 80 % des Grundstücks und für das Allgemeine Wohngebiet anlog eine max. versiegelbare Fläche von 60 % des Grundstücks. Im Einzelfall kann auch von dieser Grenze gem. § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO nach oben abgewichen werden, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind (geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens).

Bei der Bemessung der GRZ muss berücksichtigt werden, dass bei Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen sowie der Flächen für Stellplätze sowieso eine vollständige Überbauung nicht möglich ist. Zudem befinden sich die rückwärtigen Grundstücksteile in einem Böschungsbereich, der außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen liegt. Ein Vergleich mit dem Bestand zeigt, dass nach Auswertung der vorhandenen Bauakten die vorhandenen Nutzungen auch die sich durch die Änderung des Bebauungsplans ergebenden strengeren Vorgaben einhalten. Die nach § 17 BauNVO zwingend erforderliche Reduzierung der GRZ vollzieht daher die faktische Situation nach. Die Reduzierung der GRZ ist aber auch aus städtebaulichen Gründen geboten, weil hierdurch eine vollständige Versiegelung ausgeschlossen wird, was einen Beitrag zum Bodenschutz darstellt.

#### 4.2.5 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO entspricht der Obergrenze gem. § 17 BauNVO. Für das Mischgebiet ist demnach eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet ist eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Die Festsetzungen bleiben daher deutlich hinter den Ausnutzungskennziffern gem. Altplan von 2,0 bzw. 2,2 zurück.

Bei der Festsetzung der GFZ ist zu bedenken, dass die unbebauten Freiflächen wie Böschungsbereiche, Stellplätze und Verkehrsflächen nicht in die Berechnung der GFZ einfließen. Eine Auswertung der Bauakten ergab, dass die vorhandenen Nutzungen im Mischgebiet auch die niedrigere GFZ von 1,2 einhalten. Eine vollständige Ausnutzung der GFZ gem. Altplan würde zudem eine weitere Verdichtung dieses Bereiches nach sich ziehen und damit in der Regel auch zusätzlichen Verkehr auslösen. Die verkehrliche Anbindung der Gebäude entlang der Steinstraße – mit Ausnahme des Alten Arbeitsamtes - ist aufgrund des Knotenpunktes Remblinghauser Straße und der damit verbundenen Aufweitung der Fahrspuren um Linksabbiegerspuren aber als äußerst kritisch zu bewerten. Zusätzlicher Verkehr ist über die vorhandenen Zufahrten kaum abwickelbar. Aus diesen Gründen ist eine Reduzierung der GFZ auf die Obergrenze nach § 17 BauNVO sinnvoll, um weitere Probleme zu vermeiden.

### **4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

#### **4.3.1 Bauweise**

Der Altplan setzt für den Bereich entlang der Steinstraße eine geschlossene Bauweise fest. Damit müssen Neubauvorhaben zwingend auf der Grundstücksgrenze errichtet werden.

Die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise hat im Vollzug des Bebauungsplans nicht zu einem Aneinanderreihen der einzelnen Baukörper geführt, nur in Einzelfällen wurde tatsächlich an der Grundstücksgrenze angebaut. Auch die jüngsten Baumaßnahmen in 2008 am Gebäude Steinstraße 28 verfestigen das Bild verschiedener Solitärbaukörper. Eine geschlossene Bauweise ist daher realistisch kaum durchsetzungsfähig. Stattdessen wird für das Mischgebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. Demnach kann an die seitliche Grundstücksgrenze angebaut werden, um die vorhandenen Ansätze fortführen zu können; es ist dies jedoch keine zwingende Vorgabe.

Für das WA Gebiet wird entsprechend der Umgebungsbebauung eine offene Bauweise festgesetzt.

#### **4.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen sind wie im Altplan mit Hilfe von Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. Grundsätzlich erfolgt eine Orientierung der Baugrenzen an den Zielsetzungen des Altplans. Demnach soll zur Steinstraße hin ein gewisser Abstand gewahrt bleiben, um eine schluchtartige Wirkung der stark befahrenen Straße, wie dies im nördlichen Teil der Fall ist, zu verhindern. Insbesondere für Fußgänger würde eine eng an die Steinstraße angrenzende Bebauung wie z.B. nördlich des Plangebietes eine unangenehme Wirkung auslösen.

Die Baugrenzen sind bei den Gebäuden Nr. 26, 28, 32, 34 und 36 bis auf die Gebäudevorderkante zurückgenommen. Lediglich für das Gebäude Nr. 30 besteht noch ein Entwicklungsspielraum, wie dies im Altplan der Fall war.

Für die rückwärtigen, zum Hagenweg hin orientierten Grundstücksteile soll ein Abstand zu der vorhandenen Böschung eingehalten werden, um diese zu erhalten.

Für das Grundstück Steinstraße 32 ist gegenüber dem Altplan eine Festsetzung zum Erhalt des vorhandenen Baumbestandes hinzugekommen; dies hat eine Rücknahme der Baugrenzen in diesem Bereich zur Folge. Demgegenüber ist die absolute Freistellung des Baukörpers Steinstraße 32 entfallen und nur noch auf den zur Straße sichtbaren Teil bezogen. Ein rückwärtiger Anbau, wie dies auch früher schon der Fall gewesen ist, ist daher künftig wieder möglich. Als Konsequenz zur Festsetzung einer abweichenden Bauweise sind die Baufelder miteinander verbunden.

Für das Grundstück des Alten Arbeitsamtes ist die überbaubare Grundstücksfläche gegenüber dem Altplan deutlich reduziert. Die rückwärtige Baugrenze orientiert sich an der Nachbarbebauung bzw. den vorhandenen Baukörpern. Die nördliche Baugrenze entspricht der Grenze zu dem Leitungsrecht. Für das WA-Gebiet ist ein eigenes Baufeld definiert, das im Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze verläuft.

### **4.4 Abweichende Tiefe der Abstandsfläche**

Durch die Änderung der Art der Nutzung von Kern- in Mischgebiet resultiert eine andere Tiefe der Abstandsfläche gem. § 6 BauO NRW. Während die Abstandsfläche für Kerngebiete 0,5 H beträgt, liegt diese für Mischgebiete bei 0,8 H (§ 6 Abs. 5 BauO NRW). Dies hängt damit zusammen, dass in Mischgebieten die Wohnnutzung eine größere Rolle spielt und daher die baulichen Anlagen zueinander einen höheren Abstand einhalten sollen. Durch die Änderung der Art

der Nutzung ist es daher möglich, dass die vorhandene Bausubstanz im Hinblick auf die aktuellen Abstandsflächenvorgaben heute nicht mehr zulässig wäre.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise eröffnet nunmehr die Möglichkeit, mittels § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB die Tiefe der Abstandsfläche abweichend vom Bauordnungsrecht festsetzen, da bei dieser Bauweise seitliche Grenzabstände überhaupt erst anfallen, wenn nicht an die Grenze gebaut wird. Dies wäre bei der geschlossenen Bauweise nämlich nicht der Fall, so dass dort keine Abweichung von der Tiefe der Abstandsfläche festgesetzt werden kann. Die Abstandsfläche im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Stadtmitte Süd“ beträgt abweichend vom Bauordnungsrecht

- nur innerhalb des Mischgebietes,
- nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen aber
- unabhängig von der jeweiligen Wandhöhe

2,50 m. Das Maß von 2,50 m resultiert aus der Örtlichkeit. Nur auf diese Weise ist es möglich, dass der jetzige Gebäudebestand mit den Abstandsflächenvorgaben übereinstimmt, so dass beispielsweise ein (Teil-)Abriss und Neubau an gleicher Stelle auch künftig möglich ist.

Eine Reduzierung der Abstandsflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche z. B. in Richtung des Hagenwegs wäre eine über den jetzigen Rechtszustand hinausgehende Vergünstigung, da der Hagenweg als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist und in diese Richtung die Abstandsfläche auch jetzt schon 0,8 H beträgt. Eine solche Reduzierung entspräche nicht der gewünschten städtebaulichen Zielsetzung.

#### **4.5 Festsetzungen zur Gestaltung**

##### **4.5.1 Fassadengestaltung**

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung sind für das MI-Gebiet aus dem Altplan übernommen. Demnach ist die alleinige Verwendung von Sichtbeton, Metallblechen oder polierten Natursteinen nicht zulässig. Auf diese Weise soll eine schlichte Fassadengestaltung, die z.B. bei gewerblichen Bauten üblich ist, vermieden werden und das anspruchsvolle optische Erscheinungsbild des Ortseingangs mit den prägnanten Bauwerken Kreishaus und Amtsgericht auch auf die gegenüberliegende Straßenseite übertragen werden. Entsprechend der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 nordöstlich des Plangebietes wird eine Empfehlung für weißfarbene Fassaden ausgesprochen.

Für das WA-Gebiet entspricht die Festsetzung zur Fassadengestaltung der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 28a, um eine einheitliche Gestaltung der Bebauung entlang des Hagenwegs erreichen zu können. Die Festsetzungsbegrifflichkeit ist aber an den heutigen Stand der Rechtsprechung hinsichtlich Eindeutigkeit und Klarheit von Festsetzungen angepasst.

##### **4.5.2 Dachgestaltung**

Im Vorentwurf des Bebauungsplans war für den Bereich der Gebäude Steinstraße 26 bis 30 eine Dachneigung von max. 20° vorgesehen, womit eine Flexibilisierung der Dachneigungsfestsetzung gegenüber dem Altplan (nur Flachdach oder Pultdach zulässig) einher gehen sollte. Letztendlich sollte durch die Begrenzung der Dachneigung Einfluss auf die Höhenentwicklung der Gebäude genommen werden.

Im Bereich der Gebäude Steinstraße 26 bis 30 besteht eine höchst heterogene Dachlandschaft. Einige Gebäude sind entsprechend dem Altplan tatsächlich als Flachdach ausgeführt. Demgegenüber ist der rückwärtige Teil des Gebäudes Steinstraße 28 mit einer Dachneigung von 20° versehen. Der Vorderbau des Gebäudes Steinstraße 28 hat eine Dachneigung von 32°, der mittlere Bauteil eine Dachneigung von ca. 36°. Der Versuch des Plangebers von 1980, mit der abschließlichen Zulässigkeit von Flach- oder Pultdächern analog des Alten Arbeitsamtes eine Ein-

heitlichkeit herzustellen, ist letztendlich auch dadurch gescheitert, dass z.B. für das Gebäude Steinstraße 28 Befreiungen von der Flachdachfestsetzung zugelassen wurden. Auf die Vorgabe einer max. Dachneigung sollte nunmehr im Bereich der Gebäude 26 bis 30 konsequenterweise verzichtet werden, zumal die im Rahmen der Entwurfsfassung neu in den Bebauungsplan aufgenommene Festsetzung einer max. Oberkante baulicher Anlagen im Bereich der Grundstücke Steinstraße 28 und 30 eine konkrete Beeinflussung der Höhenentwicklung der Gebäude bewirkt.

Für den südlichen Bereich des Plangebietes sah der Altplan Flach-, Pult- und Satteldächer vor. Die Gebäude sind jedoch alle mit geneigten Dächern bebaut. Die Zulässigkeit von Flach- und flach geneigten Pultdächern wird durch die Änderung ausgeschlossen, um auf diese Weise der Ortseingangssituation von Meschede Rechnung zu tragen (siehe Fassadengestaltung). Gegenüber dem Altplan ist nur noch eine Mindestdachneigung von 20° vorgeschrieben, um den Eigentümern eine größtmögliche Flexibilität bei der Gestaltung ihrer Gebäude geben zu können. Da die Baufelder im Vergleich zu den oben genannten Gebäuden enger bemessen sind, werden Verschattungsprobleme durch die Höhenentwicklung des Dachgeschosses nicht erwartet.

Hinsichtlich des WA-Gebietes erfolgt eine Orientierung an der Umgebungsbebauung, die vollständig mit Sattel- oder Krüppelwalmdächern bebaut ist. Um auch im Dachgeschoss die Möglichkeit der Realisierung von Wohnräumen geben zu können, ist die Vorgabe des Altplans (Dachneigung 24°-30°) zugunsten einer Mindestdachneigung von 20° geändert.

Entsprechend dem Altplan ist die Dacheindeckung bei allen Dachformen außer Flachdächern nur mit anthrazitfarbenem Material möglich. Maßnahmen zur ökologischen Dachgestaltung (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und in das Dach hineinragende Glasflächen, Dachbegrünung) sind gemäß dem Beschluss des Rates der Stadt Meschede vom 21.11.1996 unter bestimmten Bedingungen auch in diesem Plangebiet nunmehr grundsätzlich möglich.

#### **4.6 Zu erhaltende Einzelbäume**

Auf dem Grundstück Steinstraße 32 sind zwei stattliche Laubbäume, die eine deutliche stadt-bildprägende Wirkung entfalten, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als zu erhalten festgesetzt. Dementsprechend springt die überbaubare Grundstücksfläche in diesem Bereich hinter die Festsetzungen des Altplans zurück.

## **5 Verkehrliche Erschließung**

### **5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

Die Erschließung des Mischgebietes erfolgt über die Steinstraße (B 55), die des Wohngebietes über den Hagenweg. Diese Straßenflächen sind bis auf einen kleinen Teilbereich nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung. Der genannte Teilbereich befindet sich am nördlichen Rand des Plangebietes. Auf diese Weise soll die vorhandene Bushaltestelle, die sich entgegen dem Altplan nicht in Höhe des Gebäudes Steinstraße 30 sondern in Höhe des Gebäudes Steinstraße 26 befindet, entsprechend nachvollzogen werden (Anpassung der Lage des Gehwegs und der öffentlichen Straßenverkehrsflächen an die Örtlichkeit).

### **5.2 Öffentlicher Fußweg**

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthielt eine Fußwegeverbindung von der Steinstraße zum Hagenweg entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes des Alten Arbeitsamtes, u. a. um eine fußläufige Verbindung der Bewohner des Hagenwegs und der darüber liegenden Wohngebiete bis zum Langelohweg an die Steinstraße und damit zur ÖPNV-Haltestelle Kreishaus zu schaffen. Des Weiteren ist im B-Plan Nr. 28 auf der Parzelle 867 ein Fußweg festgesetzt, der sich mittlerweile in städtischem Besitz befindet, wodurch eine Verbindung zum Kin-

dergarten Unterm Hagen geschaffen werden kann. Damit entstünde eine fußläufige Anbindung des Kindergartens an die Steinstraße/ Hagenweg, was die Erreichbarkeit des Kindergartens für Fußgänger erheblich verbessern könnte.

Die Fußwegeverbindung ist weiterhin von Relevanz. Für den östlichen Teil der Fußwegeverbindung entlang der Flurstücke 689, 688 und 516 enthält die Bebauungsplanänderung anstelle eines förmlichen Fußweges nunmehr ein Wegerecht zugunsten der Stadt Meschede (= Allgemeinheit). Dies ist das probatere Mittel, die gewünschte Verbindung umzusetzen, da der rückwärtige Teil des Grundstückes des Alten Arbeitsamtes (Parkplätze) sowieso fußläufig erschlossen werden muss. Das eventuelle Nebeneinander von zwei Fußwegen (privat/ öffentlich) kann damit vermieden werden.

Der westliche Teil der Fußwegeverbindung wird gegenüber dem Altplan auf die städtische Parzelle 897 begrenzt, auf der sich bereits Teile einer Treppenanlage, die zur Erschließung des Terrassenhauses Hagenweg 15a errichtet wurden, befinden. Der übrige Teil der im Altplan als Fußweg festgesetzten Fläche, die Parzelle 896, befindet sich in Privatbesitz und ist Teil des Wohnhausgrundstückes Hagenweg 15a. Diese Fläche wird für die Realisierung des Fußweges nicht mehr benötigt. Aus diesem Grunde wird die Festsetzung „Fußweg“ auf der Parzelle 896 durch die Festsetzung „nicht überbaubare Grundstücksfläche im WA-Gebiet“ ersetzt.

Parallel zu dem Fußweg wurde im Altplan ein öffentlicher Wohnweg, Benutzung nur für Anlieger, festgesetzt. Die Relevanz eines Wohnwegs an dieser Stelle ist aus der Begründung des Bebauungsplans nicht zu entnehmen. Ein Grund könnte die Sicherstellung der Erschließung des Grundstückes Steinstraße 24a sein. Durch den Bau einer Grenzmauer zur Erschließung des rückwärtigen Grundstücksteils des Alten Arbeitsamtes ist die Erreichbarkeit des Grundstücks Steinstraße 24a von dem Grundstück des Alten Arbeitsamtes aber nicht mehr gegeben. Faktisch und auch rechtlich ist das Grundstück Steinstraße 24a (Fst. 689) über die Parzellen 688 und 516 an die Steinstraße angebunden. Die Festsetzung eines Wohnwegs ist daher entbehrlich.

### **5.3 Öffentlicher Personennahverkehr**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich die Haltestelle „Kreishaus“ in Fahrtrichtung Süden. Die korrespondierende Haltestelle in Fahrtrichtung Norden befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung befahren folgende Linien die Haltestelle:

- S 70 Meschede Bhf. – Hennesee – Bremke – Eslohe (alle 60 Minuten)
- S 90 Meschede Bhf. – Remblinghausen – Bödefeld – Bad Fredeburg – Schmallenberg (alle 60 Minuten)
- R 373/ T 73 Meschede – Heggen – Klause – Nierbachtal – Berlar – Ramsbeck - Wasserfall (einzelne Fahrten)

Durch die Realisierung des o.g. Fußweges könnte die Erreichbarkeit der Haltestelle deutlich verbessert werden.

## **6 Fachplanerische Belange**

### **6.1 Denkmalschutz**

Das Gebäude Steinstraße 32 war als denkmalwertes zu erhaltendes Gebäude (D II) in der Altfassung des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen. Es handelt sich hierbei um die ehemalige Villa des Landrates von Mallinckrodt. Das Gebäude wurde auf Betreiben des Westf. Amtes für Denkmalpflege bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Anfang der 1980er Jahre entsprechend nachrichtlich dargestellt und mit einer umlaufenden Baugrenze versehen, um das Gebäude von anderen Objekten freizuhalten. Diese Darstellung betraf aber zum Zeitpunkt der Plan-

aufstellung des Altplans nur das Hauptgebäude ohne einen angrenzenden Anbau sowie der weiter westlich gelegenen Remise (früheres Stallgebäude mit Dienstkutsche).

Zu einer Eintragung der Gebäude in die Denkmalliste der Stadt Meschede ist es nicht gekommen. Ende der 1980er Jahre wurde der Anbau an die Villa abgebrochen und das Hauptgebäude vollständig saniert. Im Anschluss daran wurde auch die Remise einer neuer Nutzung zugeführt. In diesem Zusammenhang wurde mit dem Westf. Amt für Denkmalpflege die denkmalrechtliche Unterschutzstellung der einzelnen Gebäude erneut erörtert. Festzustellen bleibt, dass auch nach Auffassung des Westf. Amtes für Denkmalpflege eine Unterschutzstellung nicht mehr erfolgen soll. Die 5. Änderung des Bebauungsplans enthält daher keine eine nachrichtliche Darstellung.

## **6.2 Weitere Belange**

In der näheren und auch in der weiteren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung („FFH-Gebiete“) oder Europäische Vogelschutzgebiete gem. § 32 bis 38 BNatSchG. Innerhalb des Plangebietes befinden sich ebenfalls keine gesetzlich geschützten Biotop nach § 62 Landschaftsgesetz NRW. Das Biotopkataster der LANUV enthält für das Plangebiet ebenfalls keine Einträge.

Das Gebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Henne.  
Andere als die genannten fachplanerischen Belange sind nicht betroffen.

## **7 Ver- und Entsorgung**

Die Abwasserbeseitigung des Plangebietes ist durch die vorhandene Kanalisation vollständig gewährleistet.

Die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung ist durch das vor Ort vorhandene Versorgungsnetz (Hydranten) der Hochsauerlandwasser GmbH sichergestellt. Die Löschwassermenge soll mindestens 1.600 Liter/ Minute für 2 Stunden betragen. Denkbar wäre im worst case auch eine Wasserentnahme aus der Henne.

Auf dem Grundstück des Alten Arbeitsamtes befindet sich eine Trinkwasserleitung, die von der Steinstraße zum Hagenweg verläuft. Diese Leitung ist in den Bebauungsplan übernommen. Zudem ist ein 3 m breiter Streifen als Fläche für ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Das Leitungsrecht für Entsorgungsträger dazu beitragen, eine Trassenführung für einen Regenwasserkanal zur Entwässerung eines möglichen Baugebietes auf dem Langeloh abzusichern. Der mögliche Regenwasserkanal würde von Westen aus kommend über städtische Parzellen bis zum Hagenweg verlaufen. Für die Weiterführung des Kanals bis zur Einleitung in die Henne ist die Verbindung zur Steinstraße unumgänglich

Das im Altplan festgesetzte Leitungsrecht auf dem Flurstück 1073 kann heute nicht nachvollzogen werden. Über das Flurstück verlaufen keine Trink- oder Abwasserleitungen. Auf die Festsetzung eines Leitungsrechtes kann daher verzichtet werden. Im Übrigen befindet sich die Parzelle in städtischem Besitz, so dass jederzeit Einfluss auf die Nutzung und Bebaubarkeit der Fläche auf zivilrechtlichem Wege genommen werden kann.

## 8 Umweltbericht

### 8.1 Einleitung

#### 8.1.1 Kurzdarstellung der wesentlichen Ziele und des Inhalts der Bebauungsplanänderung

Zielsetzung der Bebauungsplanänderung ist die Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Meschede, das den Schwerpunkt der Einzelhandelsentwicklung auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt legt, wozu das Plangebiet nicht gehört. Die Festsetzungen zur Art der Nutzung sollen an das Einzelhandelskonzept angepasst werden. Das bedeutet insbesondere, dass sich kein großflächiger Einzelhandel südlich des Grundstücks Steinstraße 24 mehr ansiedeln soll.

Darüber hinaus sollen die Voraussetzungen für eine sinnvolle Folgenutzung für das Alte Arbeitsamt geschaffen werden, sowie die bei Umnutzungen im Plangebiet möglicherweise entstehenden verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Probleme bewältigt werden und die städtebaulichen Anforderungen an die Gestaltung der Ortseingangssituation festgelegt werden.

Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplans ist die Festsetzung eines Mischgebietes für das gesamte Plangebiet mit Ausnahme des Bereichs zwischen den Wohngebäuden Hagenweg 15a und 21 (hier: Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes).

#### 8.1.2 Darstellung der umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Für das Plangebiet sind hinsichtlich der in Fachplänen festgesetzten Ziele folgende Aussagen zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

- Der zentrale Entwässerungsentwurf der Stadt Meschede hinsichtlich der Entwässerung des Plangebiets im Mischwassersystem.
- Die Hochwassergefahrenkarte für die Henne hinsichtlich der Überschwemmung des vorderen Teils des Grundstücks des Alten Arbeitsamtes bei extremen Hochwasserereignissen (EHQ, Wassertiefe 1-50 cm)

Das Verzeichnis der Altablagerungen und Altstandorte der Unteren Bodenschutzbehörde des Hochsauerlandkreises enthält für den nordöstlichen Teil des Grundstücks des Alten Arbeitsamtes den Eintrag „Altablagerung und Altstandort Nr. 194615-2823“.

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch (insbesondere § 1 Abs. 5 und 6) und der Baunutzungsverordnung, dem Bundesimmissionsschutzgesetz, dem Denkmalschutzgesetz, dem Wasserhaushaltsgesetz des Bundes in Verbindung mit dem Landeswassergesetz und dem Landschaftsgesetz NRW sind für das Plangebiet im Hinblick auf die Zielsetzung der Bebauungsplanänderung folgende in Fachgesetzen festgesetzte Ziele zu erwähnen:

- Die *Bodenschutzklausel* gem. § 1a Abs. 2 BauGB.
- Die *Eingriffsregelung* gem. § 18 BNatG in Verbindung mit § 4 Landschaftsgesetz NRW. Diesbezüglich kommt jedoch die Ausnahmegvorschrift in § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB zum Tragen, demnach ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, was hier der Fall ist.
- Die Verbotstatbestände zum *Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen* gem. § 42 Abs. 1 BNatSchG.
- Die *Versickerungspflicht* gem. § 51 a LWG. Die Klausel kommt jedoch nicht zur Anwendung, da das Plangebiet bereits vor dem 01.01.1996 sowohl bebaut, als auch befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war.
- Die Vorgaben zur *Lärminderungsplanung* nach dem 6. Teil des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

## **8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt anhand der einzelnen für diesen Planungsfall relevanten Umweltmedien/ Schutzgüter.

### **8.2.1 Natur, Landschaft und Boden**

#### *8.2.1.1 Beschreibung der Schutzgüter*

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Siedlungsbereich der Ortschaft Meschede. Sämtliche Grundstücke bis auf den Teil des Grundstückes des Alten Arbeitsamtes entlang des Hagenwegs sind bebaut und größtenteils versiegelt. Lediglich der Böschungsbereich am westlichen Rand des Plangebiets ist begrünt. Auf dem Grundstück Steinstraße 32 befinden sich zudem zwei repräsentative stadtbildprägende Laubbäume.

Das Verzeichnis der Altstandorte und Altablagerungen des Hochsauerlandkreises enthält für den nordöstlichen Teil des Grundstückes des Alten Arbeitsamtes einen Eintrag. Demnach ist die Fläche mit der Bezeichnung „194615-2823“ als Altablagerung in das Verzeichnis aufgenommen, da hier anhand von Luftbilddauswertungen festgestellt wurde, dass auf dieser Fläche im Jahre 1945 Trümmerschutt in einer Mächtigkeit von einem bis drei Meter abgelagert worden ist. Über die genaue Zusammensetzung des Ablagerungsmaterials liegen keine Informationen vor. Aufgrund des hohen Zerstörungsgrades der Mescheder Innenstadt sind an vielen Stellen entsprechende Ablagerungen zu finden. Vermutlich handelt es sich bei dem Material um Trümmer der umliegenden Wohnhäuser (demnach vornehmlich Ziegel, Glas, Holz). Durch die Errichtung des Arbeitsamtsgebäudes nebst Kellerbauwerk/ Baugrube und der städtischen Trinkwasserleitung muss es in Teilen zu einer Abtragung der früheren Ablagerungen gekommen sein.

#### *8.2.1.2 Prognose der Auswirkungen der Planung*

Die Prognose der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Natur, Landschaft und Boden erfolgt durch die Ermittlung der durch die Planung möglichen Versiegelung. Gegenüber der Altfassung des Bebauungsplans ist eine vollständige Versiegelung des Plangebiets künftig nicht mehr zulässig, da die vormals festgesetzt GRZ von 1,0, die auf das gesamt Plangebiet bezogen war auf 0,6 bzw. 0,4 reduziert wird. Durch die Errichtung von Stellplätzen und Nebenanlagen besteht allerdings die Möglichkeit, dass die Versiegelung im Einzelfall auf 0,8 bzw. 0,6 erhöht werden kann. Aber auch dieser Wert bleibt hinter den Ausnutzungskennziffern des Altplans zurück.

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Lediglich der Bereich entlang des Hagenwegs ist noch ungenutzt; hier kann es zur Inanspruchnahme des Bodens für die Errichtung eines Bauwerkes kommen, was jedoch auch im Altplan bereits möglich war.

Die beiden Laubbäume auf dem Grundstück Steinstraße 32 sind als zu erhalten festgesetzt und können daher nicht mehr für die Errichtung baulicher Anlagen in Anspruch genommen werden.

Hinsichtlich der Dachflächengestaltung sind künftig auch begrünte Dachflächen zulässig.

Die vorhandene Altablagerung aus Nachkriegszeiten wird durch die Bebauungsplanänderung nicht tangiert.

#### *8.2.1.3 Bewertung der Auswirkungen*

Durch die Verringerung der GRZ, die künftig mögliche Gestaltung der Dachflächen für eine Dachbegrünung und die Festsetzungen zum Erhalt der beiden Bäume wird ein positiver Beitrag für die noch vorhandenen Grünflächen, Bäume und Sträucher und die natürliche Funktion des Bodens geleistet. Die B-Plan Änderung stellt eine Verbesserung der Situation dar.



## 8.2.2 Wild lebende Tiere und Pflanzen/ biologische Vielfalt

### 8.2.2.1 *Systematik der naturschutzrechtlichen und -fachlichen Regelungen zu wild lebenden Tieren und Pflanzen*

Nach § 42 Abs. 1 **Nr. 1** BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. In diese Bestimmung greift die verbindliche Bauleitplanung bzw. die Realisierung von Maßnahmen auf der Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung nicht ein.

Nach § 42 Abs. 1 **Nr. 2** BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten oder Europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören (*Störungsverbot*). Um eine erhebliche Störung handelt es sich, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert, das heißt, wenn sich die Störung negativ auf die Überlebenschancen, die Reproduktionsfähigkeit und den Fortpflanzungserfolg einer Population auswirkt. Aus Sicht des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) „kann eine Störung grundsätzlich durch Beunruhigungen und Scheuchwirkungen infolge von Bewegung, Lärm, Licht sowie durch Fahrzeuge oder Maschinen eintreten. Denkbar sind auch Störungen, die durch Zerschneidungswirkungen hervorgerufen werden, die von technischen Bauwerken ausgehen“.<sup>3</sup>

Nach § 42 Abs. 1 **Nr. 3** BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (*Zerstörungsverbot*). Gem. § 42 Abs. 5 BNatSchG gilt dieses Verbot nicht, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (= Lebensstätten) der streng geschützten Arten im räumlichen Zusammenhang auch weiterhin erfüllt wird. Hinsichtlich der übrigen - nur besonders geschützten - Arten wird dieser Verbotstatbestand nicht gesondert geprüft; diesbezüglich reicht die Abarbeitung der Bestimmungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung aus (§ 42 Abs. 5 BNatSchG).

Nach § 42 Abs. 1 **Nr. 4** BNatSchG ist es verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die genannten Störungs- und Zerstörungsverbote gelten für bestimmte wild lebende Arten. Das LANUV hat für die Planungspraxis eine sachgerechte Eingrenzung der betroffenen Arten aus naturschutzfachlicher Sicht vorgenommen (so genannte planungsrelevante Arten) und deren Erhaltungszustand mit einer „Ampelbewertung“ ermittelt.<sup>4</sup> Darüber hinaus wurden 24 übergeordnete Lebensraumtypen abgegrenzt, in denen die planungsrelevanten Arten üblicherweise angetroffen werden. Das Fachinformationssystem „Artenschutz“ des LANUV enthält eine Auswertung über die in einem abgegrenzten Teilbereich Nordrhein-Westfalens (Messtischblatt) vorhandenen Lebensraumtypen sowie der dort üblicherweise vorkommenden Arten.

### 8.2.2.2 *Beschreibung des Schutzgutes*

Hinsichtlich der Identifikation der im Plangebiet potenziell vorkommenden wild lebenden Tier- und Pflanzenarten sind 2 Lebensraumtypen relevant:

- Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen und
- Gebäude.

<sup>3</sup> Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (Herausgeber); "Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen; Vorkommen, Erhaltungszustand, Gefährdungen, Maßnahmen"; Dezember 2007, S. 22.

<sup>4</sup> siehe MUNLV, S. 24-27.

In diesem Bereich (Messtischblatt 4615) *können* in den genannten Lebensräumen nach den Informationen der LANUV 19 verschiedene planungsrelevante Arten angetroffen werden (siehe Anlage 2). Von diesen Arten gelten 14 als streng geschützt; 4 Arten haben einen ungünstigen oder schlechten Erhaltungszustand.

Bei den streng geschützten Arten, die zudem einen ungünstigen oder schlechten Erhaltungszustand aufweisen, handelt es sich um folgende Tiere:

Amphibien:

- Geburtshelferkröte

Vögel:

- Turteltaube
- Uhu

Im Rahmen der Ortsbesichtigungen zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung wurde nicht ersichtlich, dass die Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand im Plangebiet auch tatsächlich anzutreffen sind.

### *8.2.2.3 Prognose der Auswirkungen der Planung*

Die Prognose der Auswirkungen erfolgt durch eine Prüfung, ob durch die Änderung des Bebauungsplans Verstöße gegen die nach § 42 BNatSchG festgelegten Verbote zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten zu erwarten sind.

Die Prüfung einer Verträglichkeit des Planes mit den Erhaltungszielen eines Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebiets im Sinne von § 34 BNatSchG (FFH-Verträglichkeitsprüfung) ist nicht erforderlich, da auch im weiteren Umfeld des Plangebietes keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung ersichtlich sind und erhebliche Beeinträchtigungen dieser Gebiete daher nicht zu erwarten sind.

Bei einer Betrachtung der möglichen Auswirkungen des Bebauungsplans auf wild lebende Tierarten (wild lebende Pflanzenarten sind im Plangebiet nach den Erkenntnissen der LANUV nicht anzutreffen) ist die bestehende Überformung der Landschaft durch die jahrelange intensive anthropogene Nutzung als Siedlungsbereich zu berücksichtigen. Das Plangebiet ist – bis auf einen kleinen Teilbereich - vollständig bebaut. Die Grundstücke sind nur in dem westlichen Böschungsbereich begrünt. Weiterhin stellt der massive Kfz-Verkehr auf der B 55, der gem. Verkehrszählung von 2005 zwischen der Kreuzung „Auf der Wieme“ und der Kreuzung „Remblinghauser Straße“ über 12.000 Kfz (durchschnittliche Stärke des Kfz-Verkehrs in 24 Stunden im Jahresmittel) beträgt, eine erhebliche Störung dar. Im Plangebiet besteht daher eine massive „Beunruhigung“.

Zu einer Zerschneidung von Biotopen wird es durch die Änderung des Bebauungsplans nicht kommen.

### *8.2.2.4 Bewertung der Auswirkungen*

Die Lage des Plangebiets im innerstädtischen Bereich, die bestehende Bebauung und die vorhandene Verkehrsbelastung in Verbindung mit der positiven Wirkung der Planänderung auf die Belange von Natur, Landschaft und Boden lassen keine Beeinträchtigungen eventuell vorkommender wild lebenden Tier- und Pflanzenarten erwarten.

Eine erhebliche Störung bzw. eine Zerstörung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der planungsrelevanten wildlebenden Tier- und Pflanzenarten ist insgesamt nicht zu erwarten. Die Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG werden durch die Änderung des Bebauungsplans daher nicht berührt.

## 8.2.3 Immissionsbelastung (umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen)

### *8.2.3.1 Beschreibung des Schutzgutes*

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Bundesstraße B 55 an, die im Bereich zwischen der Straße „Auf der Wieme“ und der Kreuzung „Remblinghauser Straße“ eine erhebliche Verkehrs-

belastung aufweist. Dieser Straßenabschnitt wurde vom Land NRW aufgrund der Verkehrsmenge daher als Hauptverkehrsstraße gem. § 47b BImSchG (Verkehrsaufkommen von über drei Millionen Kraftfahrzeugen pro Jahr) eingestuft. Für diesen Straßenabschnitt wird daher eine bis zum 30.06.2012 ein Lärmkartierung gem. EU-Umgebungslärmrichtlinie (2. Stufe) erstellt. Ab der Kreuzung „Remblinghauser Straße“ verteilen sich die Kfz-Verkehre in Richtung Bödefeld/ Winterberg bzw. in Richtung Hennesee/ Eslohe. Durch den Straßenverkehr wird eine deutliche Lärmbelastung verursacht. Nach den Berechnungsdaten der Verkehrszählung 2005 des Landesbetriebs Straßen.NRW beträgt der Mittelungspegel  $L_m$  für den genannten Abschnitt tagsüber 67,8 dB(A) und nachts 61,2 dB(A).

#### *8.2.3.2 Prognose der Auswirkungen der Planung*

Die Bebauungsplanänderung trifft keine aktiven Maßnahmen zur Verminderung der vorhandenen Immissionsbelastungen. Allerdings bewirkt die Planänderung eine Unzulässigkeit von Nutzungen, die selbst erhebliche Zusatzimmissionen nach sich ziehen würden. Dies wäre z.B. bei der Realisierung von großflächigen Einzelhandelnutzungen der Fall gewesen, die erhebliche Parkplatzkapazitäten mit entsprechenden Immissionen nach sich gezogen hätten. Gegenüber einer vollständigen Umsetzung aller gem. Altplan zulässigen Nutzungen bleibt die Planänderung deutlich zurück.

#### *8.2.3.3 Bewertung der Auswirkungen*

Die Änderung des Bebauungsplans wirkt sich hinsichtlich der Immissionsbelastung positiv gegenüber den vorhandenen und angrenzenden Nutzungen aus, weil lärmintensive Vorhaben (z.B. großflächiger Einzelhandel inkl. Stellplätzen) künftig nicht mehr zulässig sind. Auch die Verringerung der GRZ und GFZ und die damit verbundene Verminderung der Nutzungsintensität (z. B. keine vollständige die Inanspruchnahme der Grundstücke für Stellplätze) wirkt sich positiv aus. Durch die Bebauungsplanänderung sind künftig Wohnnutzungen allgemein zulässig. Der Schutzanspruch des Plangebietes gegenüber dem heutigen Stand wird hierdurch nicht erhöht, weil bislang Wohnnutzungen in bestimmten Geschossen – außer beim Gebäude des Arbeitsamtes - sogar zwingend erforderlich waren und somit in jedem Gebäude Wohnungen hätten eingerichtet werden müssen.

#### 8.2.4 Weitere Schutzgüter

Für die Schutzgüter Luft und (Klein-) Klima, sowie Kultur- und Sachgüter sind durch die Änderung des Bebauungsplans keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser ist auf die mögliche Überschwemmung des vorderen Bereichs des Grundstückes des Alten Arbeitsamtes hinzuweisen, die jedoch nur bei einem Extremhochwasser der Henne auftreten könnte. Die Belange des Schutzgutes Wasser werden ansonsten nicht berührt.

### ***8.3 Null-Variante, Vermeidungsmaßnahmen, Varianten***

#### 8.3.1 Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen

Der Zustand der Umwelt wird sich gegenüber der Nichtdurchführung der Planung verbessern, wenn man die max. Ausnutzbarkeit gem. Altplan mit der Bebauungsplanänderung (Verringerung der GRZ, Festsetzung von zu erhaltenden Bäumen) vergleicht. Diese Änderungen können daher auch als Maßnahmen zur Vermeidung der möglichen Umweltauswirkungen angesehen werden.

### 8.3.2 Varianten

Alternativ zur vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans war die Festsetzung bzw. Beibehaltung eines Kerngebietes für die Gebäude Steinstraße 26 und 28 vorgesehen, um großflächigen Einzelhandel zu ermöglichen. Diese Variante hätte nur umgesetzt werden können, wenn eine ausreichende Verkehrserschließung durch den Ausbau der Kreuzung Steinstraße/ Am Kreishaus gewährleistet wäre. Hierfür wurde jedoch keine machbare Lösung gefunden. Bei einer Umsetzung einer solchen Planung hätte die Immissionsbelastung im nördlichen Teil des Plangebietes deutlich zugenommen bzw. durch Anordnung der Gebäude oder der Errichtung von Lärmschutzwänden aktiv beeinflusst werden müssen. In wie weit letzteres umsetzbar gewesen wäre, bleibt offen. Für den Verkehrsfluss auf der Steinstraße hätte der Ausbau der Kreuzung Steinstraße/ Am Kreishaus erhebliche negative Auswirkungen gehabt.

Die gewählte Planänderung stellt aus Umweltsicht eine bessere Alternative dar, als die genannte Variante „Großflächiger Einzelhandel“.

## **8.4 *Zusätzliche Angaben***

### 8.4.1 Technische Verfahren/ Lücken bei der Erstellung des Abwägungsmaterials

Die Angaben zum Lärmpegel durch Straßenverkehr basieren lediglich auf Hochrechnungen anhand der Daten der Straßenverkehrszählung 2005 und sind nicht verifiziert. Eine Abhilfe ergibt sich durch die Durchführung der Lärmkartierung nach der EU-Umgebungslärmrichtlinie (siehe 8.4.2).

Bei der artenschutzrechtlichen Prüfung ist auf die Empfehlungen der LANUV zu den „planungsrelevanten Arten“ Bezug genommen.

### 8.4.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung

Im Zuge der nächsten Verkehrszählung bzw. der Lärmkartierung gem. EU-Umgebungslärmrichtlinie mit der Prognose der Immissionsbelastung soll geprüft werden, ob Maßnahmen zur Lärmreduzierung ergriffen werden müssen.

### 8.4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Stadtmitte Süd“ dient dazu, das Einzelhandelskonzept der Stadt Meschede umzusetzen und großflächigen Einzelhandel zu verhindern. Ebenso soll eine adäquate Folgenutzung für das Gebäude des Alten Arbeitsamtes z.B. für studentisches Wohnen vorbereitet werden.

Durch den Wechsel der Art der Nutzung von Kerngebiet/ Gemeinbedarfsfläche zu Mischgebiet/ Allgemeines Wohngebiet erfolgt auch eine Reduzierung der max. Versiegelung durch die erforderliche Reduzierung der GRZ. Ferner werden zwei stadtbildprägende Bäume als zu erhalten festgesetzt. Durch diese Maßnahmen werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Natur und Landschaft sowie Boden bei der Umsetzung des Planes gegenüber dem Altplan verringert.

Das Plangebiet wird durch die verkehrlich hoch belastete Steinstraße erschlossen. Maßnahmen zur Verringerung der Immissionsbelastung für die angrenzenden Nutzer sind nicht ersichtlich. Durch die Planänderung werden jedoch die zusätzlichen Immissionsbelastungen, die durch die im Plangebiet zulässigen Nutzungen erzeugt werden könnten, im Vergleich zum Altplan deutlich geringer ausfallen. Dies liegt vor allem an der künftigen Unzulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsnutzungen, die in der Regel erhebliche Stellplätze und damit Verkehrsimmissionen nach sich ziehen würden.

## **9 Kosten und Realisierung**

Durch die Änderung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Meschede bis auf die Aufwendungen zur Planerstellung und der Durchführung des Verfahrens keine Kosten.

Die im Plangebiet festgesetzten Erschließungsanlagen sind bis auf einen Teil des Fußweges am nördlichen Rand des Plangebietes alle vorhanden. Im Zuge der Umnutzung des Gebäudes des Alten Arbeitsamtes soll die Fußwegeverbindung vom Hagenweg zur Steinstraße realisiert werden.

## 10 Rechtsgrundlagen

Für die Durchführung des Änderungsverfahrens ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) geändert worden ist, maßgeblich.

Für die Festsetzung zur Art der Nutzung gilt die Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 (BauNVO 90).

## 11 Änderungen im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung

Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Erhöhung der Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse für die Gebäude Steinstraße 28 und 30 von max. III auf max. IV
- Festsetzung einer abweichenden anstatt einer geschlossenen Bauweise für das Mischgebiet
- Festsetzung einer max. Oberkante baulicher Anlagen für die Gebäude Steinstraße 26 bis 30
- Verzicht auf die Festsetzung einer max. Dachneigung für die Gebäude Steinstraße 26 bis 30
- Festsetzung einer Abweichung vom Bauordnungsrecht für die Tiefe der Abstandsflächen für das Mischgebiet
- Änderung der Festsetzung zum Leitungsrecht (Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers)
- Änderung des Umweltberichtes hinsichtlich des Schutzgutes Boden aufgrund eines Hinweises der Bodenschutzbehörde

## 12 Änderungen im Anschluss an die öffentliche Auslegung

Im Anschluss an die öffentliche Auslegung wurde folgende Änderung vorgenommen:

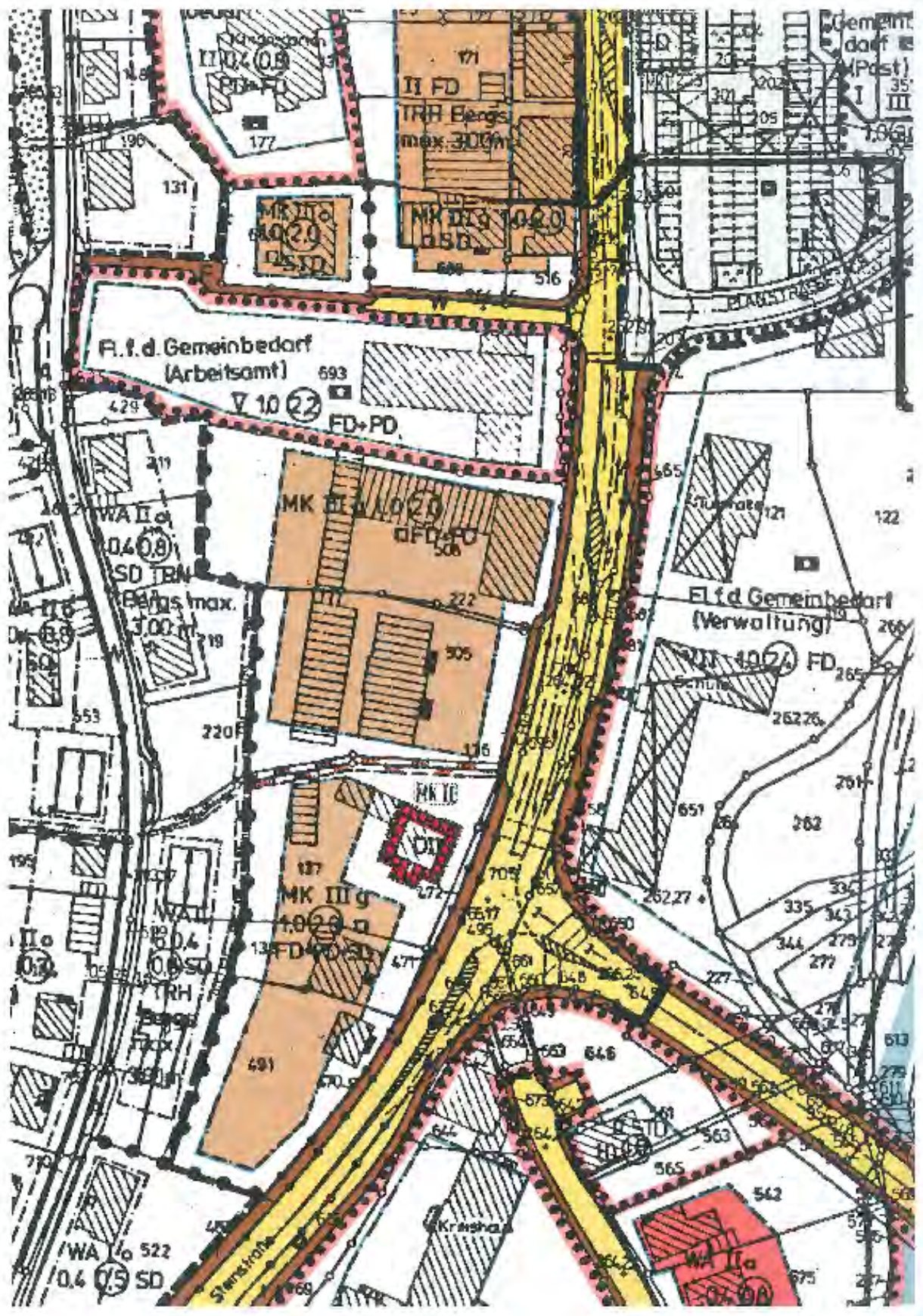
- Ergänzung eines Leitungsrechtes auf Fst. 898 zugunsten von Entsorgungsträgern
- Redaktionelle Überarbeitung der Begründung

Meschede, den 10.06.2009  
Fachbereich Planung und Bauordnung  
Stadt Meschede  
im Auftrage

Martin Dörtelmann  
Fachbereichsleiter



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28 „Stadtmitte Süd“



## Planungsrelevante Arten für das Messtischblatt 4615

in den Lebensraumtypen

**Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen (Gaert), Gebäude (Gebaeu).**

Art	Status	Schutzstatus	Erhaltungszustand in NRW (KON)	Gaert	Gebaeu
<b>Säugetiere</b>					
Haselmaus	Art vorhanden	§§	G	(X)	
Wasserfledermaus	Art vorhanden	§§	G	X	(WQ)
Zwergfledermaus	Art vorhanden	§§	G	XX	WS/WQ
<b>Amphibien</b>					
Geburtshelferkröte	Art vorhanden	§§	U	X	(X)
<b>Vögel</b>					
Eisvogel	sicher brütend	§§	G	(X)	
Gartenrotschwanz	sicher brütend	§	U↓	X	
Graureiher	sicher brütend	§	G	X	
Habicht	sicher brütend	§§	G	X	
Kleinspecht	sicher brütend	§	G	X	
Rauchschwalbe	sicher brütend	§	G↓	X	XX
Schleiereule	sicher brütend	§§	G	X	X
Sperber	sicher brütend	§§	G	X	
Tannenhäher	sicher brütend	§	G	X	
Teichhuhn	sicher brütend	§§	G	X	
Turmfalke	sicher brütend	§§	G	X	X
Turteltaube	sicher brütend	§§	U↓	(X)	
Uhu	sicher brütend	§§	U↑		(X)
Waldkauz	sicher brütend	§§	G	X	X
Waldohreule	sicher brütend	§§	G	X	

### Legende

§ = besonders geschützt, §§ = streng geschützt

G = günstiger Erhaltungszustand

U = ungünstig, unzureichender Erhaltungszustand

S = ungünstig, schlechter Erhaltungszustand

↓ = sich verschlechternd

↑ = sich verbessernd

XX Hauptvorkommen, X Vorkommen, (X) potentielles Vorkommen

Fledermäuse:

WS Wochenstube, ZQ Zwischenquartier, WQ Winterquartier, () potentielles Vorkommen

Quelle: www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de; 19.11.2008

> Liste der geschützten Arten NRW > Messtischblätter in Nordrhein-Westfalen