

KREIS- UND HOCHSCHULSTADT MESCHEDE – STADTTEIL MESCHEDE

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Freifläche südlich der Feuerwehr - 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 29b "Mühlenweg"

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss (03.04.2014)

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen	3
1 Anlass und Zielsetzung, Verfahrensart	5
1.1 Anlass und Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplans	5
1.2 Verfahrensart Beschleunigtes Verfahren	5
1.3 Anwendung der Vorschriften über den vorhabenbezogenen Bebauungsplans.....	7
1.4 Bezeichnung des Bebauungsplans.....	7
2 Abgrenzung des Plangebiets	8
3 Vorbereitende Bauleitplanung und derzeitige planungsrechtliche Situation	8
3.1 Vorbereitende Bauleitplanung.....	8
3.2 Derzeitige planungsrechtliche Situation	8
4 Städtebauliches Konzept und architektonischer Entwurf/ Vorhaben- und Erschließungsplan	9
4.1 Nutzungskonzept.....	9
4.2 Standortwahl	10
4.3 Städtebauliches Konzept	11
4.4 Architektonisches Konzept.....	12
5 Erläuterungen zu den Festsetzungen im Bereich des Vorhaben – und Erschließungsplans	12
5.1 Abgrenzung	12
5.2 Art der baulichen Nutzung.....	13
5.3 Maß der baulichen Nutzung.....	14
5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	15
5.5 Stellplätze und Nebenanlagen.....	16
5.6 Festsetzungen zur Gestaltung.....	16
5.7 Freiflächengestaltung	17
5.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Immissionen	18
5.9 Bedingte Festsetzungen – Altlasten –	18
5.10 Verkehrliche Erschließung	18
6 Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans	18
6.1 Wegeverbindung zwischen dem Mühlenweg und der Kampstraße.....	18
6.2 Zu erhaltende Bäume	19
6.3 Wasserlauf.....	19
7 Kennzeichnungen	19
8 Fachplanerische Belange	20
8.1 Denkmalschutz.....	20
8.2 Abwasser/ Trinkwasser/ Löschwasser.....	20
9 Umweltbelange	20
9.1 Einleitung	20
9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	22

9.3	Null-Variante, Vermeidungsmaßnahmen, Varianten	34
9.4	Zusätzliche Angaben.....	34
10	Kosten und Realisierung.....	35
11	Rechtsgrundlagen	35
12	Änderungen im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung.....	35
13	Änderungen im Anschluss an die öffentliche Auslegung	36
14	Änderungen im Anschluss an die erneute öffentliche Auslegung sowie die Einholung von Stellungnahmen gem. § 13 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB...	36

Anlagen

Anlage 1: Büro Landschaftsökologie und Umweltplanung Dipl.-Geograph Michael Wittenborg. Artenschutzprüfung zur geplanten 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29b „Mühlenweg“, April 2013 [siehe Vorlage VO/8/483]

Anlage 2: Draeger Akustik: Verkehrslärmuntersuchung 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29b „Mühlenweg“, 28.05.2013 [im Ratsinformationssystem hinterlegt]

Anlage 3: ADU cologne: Kurzbericht über die aktuelle Lärmsituation der durch die Fa. Martinrea Honsel Germany GmbH am Standort Meschede in der Nachbarschaft entstehenden Lärmimmissionen, 04.06.2013 [im Ratsinformationssystem hinterlegt]

Anlage 4: ADU cologne: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der geplanten Änderung des Bebauungsplans Nr. 29b „Mühlenweg“ über die derzeitige Geräuschemission und –immission durch den Gesamtbetrieb der Martinrea Honsel Germany GmbH in 59872 Meschede, 31.01.2014 [im Ratsinformationssystem hinterlegt]

Anlage 5: TÜV Nord: Gutachtliche Stellungnahme zu den Geruchsmissionen im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 29b „Mühlenweg“ verursacht durch die Produktionsanlagen des Werkes Meschede der Martinrea Honsel Germany GmbH, 11.11.2013 [im Ratsinformationssystem hinterlegt]

Vorbemerkungen

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung, die Freifläche südlich der Feuerwehr, steht seit einigen Jahren im Focus der städtebaulichen Entwicklung. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 29b „Mühlenweg“ sieht für diesen Bereich zum einen eine erhebliche Erweiterung des vorhandenen Feuerwehrgerätehauses und zum anderen eine Nutzung der übrigen Freifläche als innerstädtische Parkanlage vor. Letzteres basiert auf dem zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung (1991) noch vorhandenen Gartens des ehemaligen Wohnhauses „Hoff“ bzw. „Rinschen“, welches im Zusammenhang mit dem Bau des Ostrings in den 1990er Jahren beseitigt wurde. In der Folgezeit musste der vorhandene Baumbestand sukzessive beseitigt werden, da einige Bäume nicht mehr standsicher waren.

Die geplante Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses basierte seinerzeit auf Überlegungen, feuerwehrtechnische Einrichtungen des Hochsauerlandkreises am Standort in der Fritz-Honsel-Straße unterzubringen. Durch Beschluss des Kreistages vom 01.07.2011, dem eine ausführliche Beratung vorausging, sollen diese Einrichtungen (Kreisschirrmeisterei, seit Beschluss vom 29.06.2012 Kreisfeuerwehrzentrum) im Gewerbegebiet Enste-Nord untergebracht werden. Die geplante Erweiterung des Gerätehauses erstreckt sich daher nur noch auf den örtlichen Bedarf des Löschzuges Meschede.

In den Beratungen zum städtebaulichen Entwicklungskonzept mit integrierten Handlungskonzept für die Innenstadt und die Henne-Landschaft (Beschluss des Rates der Stadt Meschede vom 09.12.2010) wurde für den Bereich Freifläche südlich der Feuerwehr eine städtebauliche Entwicklung mit einer multifunktionalen Nutzung festgelegt. In der Folgezeit kristallisierte sich u.a. aus den „Mescheder Stadtgesprächen“ eine bauliche Nutzung dieser Fläche für ein Senioren-Wohnprojekt mit Betreuungsangeboten heraus, welches von der Siedlungs- und Baugenossenschaft errichtet werden soll. Ein weiterer Baustein bildete zum damaligen Zeitpunkt ein Frauen-Wohnprojekt („Beginenhof“). Mit Beschluss vom 08.12.2011 stimmte der Rat der Stadt Meschede einem befristeten Verkaufsangebot für einen Teil der Freifläche südlich der Feuerwehr an die Siedlungs- und Baugenossenschaft Meschede eG zur Realisierung der genannten Nutzungen grundsätzlich zu. Mit Beschluss des Rates der Stadt Meschede vom 19.01.2012 wurde zudem ein Strukturkonzept mit städtebaulichen Zielsetzungen für diesen Bereich beschlossen. Auf dieser Grundlage führte die Siedlungs- und Baugenossenschaft Meschede einen eingeschränkten Architekturwettbewerb durch, dessen Ergebnis in der Sitzung des Rates der Stadt Meschede am 31.01.2013 vorgestellt wurde. Der favorisierte Entwurf sah die Errichtung eines dreigeschossigen Baukörpers für Senioren-Wohnprojekt und eines viergeschossigen Baukörpers für den Beginenhof vor. Zu einem späteren Zeitpunkt trat jedoch das Frauen-Wohnprojekt „Beginen“ von der Absicht zurück den viergeschossigen Baukörper nutzen zu wollen. Aus diesem Grund wird das viergeschossige Gebäude zukünftig ebenfalls durch das Seniorenwohnprojekt genutzt werden.

Der Rat der Stadt Meschede stimmte diesem Konzept zu und beschloss, den Bebauungsplan Nr. 29b „Mühlenweg“ entsprechend zu ändern. Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung entschied der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede aufgrund des sehr konkreten Vorhabenbezugs und auf Antrag des Vorhabenträgers den Wechsel der Verfahrensart hin zu einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB.

Unter Beibehaltung des Vorhabenbezugs wurde die Baugebietskategorie im Nachgang zur öffentlichen Auslegung zu einem Mischgebiet geändert. Die Festsetzung eines Mischgebietes ist unter Berücksichtigung des Standortes, als städtebauliche Schnittstelle zwischen Industrie und wohnbaulich geprägten Bereichen, planerisch am besten dazu geeignet die Situation vor Ort abzubilden. Dies ist auch vor dem Hintergrund möglicher Immissionsbelastungen aus dem benachbarten Werksgelände zu betrachten. Insbesondere die vorgenannte Anpassung der Art der baulichen Nutzung machte eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB notwendig.

Die Änderung zweier Festsetzungen bezüglich des Ausschlusses von Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke sowie zum Schutz vor Gewerbelärmbeeinträchtigungen (Einbau nicht offenba-

Kreis- und Hochschulstadt Meschede – Stadtteil Meschede

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Freifläche südlich der Feuerwehr“ - 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 29b "Mühlenweg"

Begründung

Satzungsbeschluss

rer Fenster) erfolgte als Ergebnis an eine weitere Beteiligung in Form einer Einholung von Stellungnahmen gemäß § 13 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB. In diesem Zusammenhang wurden ausschließlich Anregungen der betroffenen privaten und öffentlichen Stellen bzw. Personen zu den zwei geänderten Festsetzungen eingeholt. Ein Ratsbeschluss ist zur Durchführung dieses Verfahrensschrittes nicht zwingend notwendig und wurde aus Gründen der Verfahrensbeschleunigung dementsprechend nicht eingeholt.

14.03.2013	Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB durch den Rat der Stadt Meschede
14.03.2013	Beschluss über den Bebauungsplanvorentwurf durch den Rat der Stadt Meschede
11.03.2013	Benachrichtigung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die frühzeitige Beteiligung
18.03.2013	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt Nr. 04 der Stadt Meschede
19.03.2013 – 19.04.2013	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB Ergebnis: 11 eingegangene Stellungnahmen, davon 7 mit Anregungen
21.03.2013	Öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung
12.09.2013	Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Anregungen, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch den Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede
17.09.2013	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt Nr. 14 der Stadt Meschede
25.09.2013 – 24.10.2013	Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB Ergebnis: 5 eingegangene Schreiben, davon 3 mit Anregungen
12.12.2013	Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Anregungen, Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung durch den Rat der Kreis- und Hochschulstadt
16.12.2013	Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung im Amtsblatt Nr. 19 der Kreis- und Hochschulstadt Meschede
16.12.2013 – 16.01.2014	Erneute Öffentliche Auslegung nach § 4a BauGB Ergebnis: 8 eingegangene Schreiben, davon 3 mit Anregungen
19.02.2014 – 10.03.2014	Einholung von Stellungnahmen gemäß § 13 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB Ergebnis: 4 eingegangene Schreiben, davon 4 mit Relevanz für das weitere Verfahren
04.03.2014	Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Anregungen, Satzungsbeschluss durch den Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

1 Anlass und Zielsetzung, Verfahrensart

1.1 Anlass und Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplans

Wie bereits in den Vorbemerkungen ausgeführt, sah der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 29b „Mühlenweg“ für die Freifläche südlich der Feuerwehr eine umfangreiche Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses an der Fritz-Honsel-Straße vor, da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans eine Unterbringung von Einrichtungen des Hochsauerlandkreises an diesem Standort in Erwägung gezogen wurde. Diese Zielsetzung wird jedoch nicht weiterverfolgt, da aufgrund eines Beschlusses des Kreistages des Hochsauerlandkreises die genannten Einrichtungen in einem Neubau im Gewerbegebiet Enste-Nord untergebracht werden sollen. Eine bauliche Erweiterung des Gebäudes ist dennoch erforderlich, diese beschränkt sich jedoch auf den örtlichen Bedarf der Freiwilligen Feuerwehr Meschede.

Die für eine Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses nicht mehr benötigten Flächen sollten nach den Festsetzungen des Altplans aufgrund des seinerzeitigen Baumbestandes als Grünanlage genutzt werden. Allerdings mussten nach Aufgabe des Hauses „Hoff“ bzw. „Rinschen“ am Mühlenweg im Zuge des Ausbaus des Ostrings zahlreiche Bäume aufgrund der nicht mehr gegebenen Standsicherheit gefällt werden. Zudem existiert mit dem in 2012 hergestellten Hennepark am Kreishaus eine fußläufig zur Innenstadt und unmittelbar an der Henne gelegene Parkanlage, so dass es keinen Bedarf für eine weitere, größere öffentliche Grünfläche in der Innenstadt gibt. Demgegenüber gibt es erheblichen Bedarf für besondere Wohnformen, wie dem gemeinsamen Zusammenleben von Senioren (mit Betreuungsangeboten), die in der Innenstadt von Meschede angesiedelt werden sollen. Hierfür bietet die Freifläche südlich der Feuerwehr aufgrund seiner Größe, der unmittelbaren Nähe zu den Handels- und Dienstleistungsangeboten in der Innenstadt und der guten verkehrlichen Erreichbarkeit erhebliche Vorteile gegenüber anderen Standorten. Dies wird in Kap. 4.2 noch weiter ausgeführt. Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat daher entschieden, die ursprünglichen Zielsetzungen aufzugeben und stattdessen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung der Freifläche südlich der Feuerwehr zu schaffen.

1.2 Verfahrensart Beschleunigtes Verfahren

Ziel des Verfahrens ist es, die sich im Plangebiet befindliche Brachfläche einer baulichen Nutzung zuzuführen, um hier den Bedarf für gemeinschaftliche Wohnformen zu decken. Das Verfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Dies ist jedoch an verschiedene Voraussetzungen geknüpft, die kumulativ erfüllt sein müssen und die im Folgenden geprüft werden

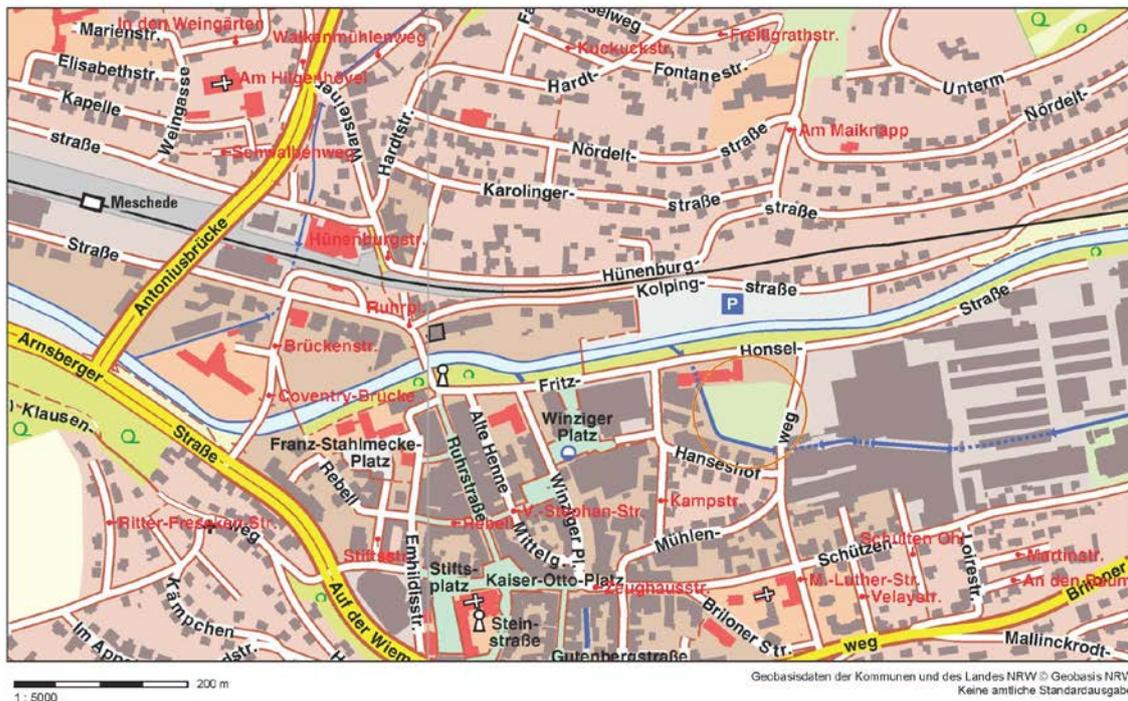
Zielsetzung Innenentwicklung - § 13a Abs. 1 Satz 1

Das Plangebiet befindet sich in der Innenstadt von Meschede. Der Hauptgeschäftsbereich am Winziger Platz bzw. an der Ruhrstraße ist nur wenige Gehminuten entfernt zu erreichen. Unmittelbar südlich und westlich grenzen an das Plangebiet mit der Bebauung am Hanseshof und an der Kampfstraße gemischte Nutzungen an, die in den Obergeschossen von Wohnungen geprägt sind. Nördlich des Plangebiets befindet sich das Feuerwehrgerätehaus und die Rettungswache Meschede mit angrenzendem Parkplatz, in dem der Löschzug Meschede, die Kreisleitstelle und die Rettungswache untergebracht sind. Östlich an das Plangebiet grenzt das Werksgelände der Fa. Martinrea Honsel an. Nordöstlich des Plangebietes wurde im Jahre 2013 ein Kreisverkehr realisiert, der die neue Johannesbrücke mit dem Mühlenweg und der Fritz-Honsel-Straße verbindet.

Die Lage des Plangebietes ist aus der nachstehenden Grafik ersichtlich. Daraus wird deutlich, dass das gesamte Umfeld des Plangebietes einer baulichen Nutzung zugeführt ist.

Lage des Plangebietes

www.tim-online.nrw.de



Das Plangebiet umfasste bis in die 1990er Jahre das ehemalige Wohnhaus „Hoff“ bzw. „Rinschen“, welches unmittelbar nordöstlich der Brücke über den Mühlengraben im Zuge des Mühlenwegs befand. Östlich an das Gebäude grenzte eine Parkanlage an, die in einen Nutzgarten überging. Das Gelände wurde im Zuge des Baus des Ostrings vollständig von der Stadt Meschede erworben. Das Gebäude wurde abgebrochen und auch die noch vorhandenen Bäume wurden sukzessive entfernt. Derzeit stellt sich die Fläche als ungenutztes Grasland und somit als klassische Brachfläche dar.

Villa Hoff / Rinschen am Mühlenweg (Aufnahme ca. 1979);
Quelle: <http://www.beginnen-meschede.de/page13.php>

Aus den oben genannten Ausführungen wird deutlich, dass die Zielsetzung der Bebauungsplanänderung die in § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB genannten Voraussetzungen für Bebauungspläne der Innenentwicklung, nämlich

- die Wiedernutzbarmachung von Flächen
- die Nachverdichtung
- die Innenentwicklung

erfüllt sind.

Einhaltung der Schwellenwert zur max. Grundfläche - § 13 a Abs. 1 Satz 2

Die in diesem Bebauungsplan festgesetzte max. Grundfläche beträgt ca. 2.300 qm (siehe Kap. 9.1). Parallel zur 3. Änderung wird der Bebauungsplan Nr. 29b „Mühlenweg“ in einem weiteren Verfahren (4. Änderung des Bebauungsplan) bezogen auf die Gemeinbedarfsfläche der Feuerwehr, die Bebauung an der Kampstraße sowie den Verkehrsflächen der Kampstraße und des

Hanseshofs geändert. Die 4. Änderung wird im sachlichen und räumlichen Zusammenhang mit der 3. Änderung durchgeführt.

Die 4. Änderung korrespondiert in Teilen mit der durch die 3. Änderung intendierten Reduzierung der Gemeinbedarfsflächen für die Feuerwehr. Die 4. Änderung erfüllt nicht die Voraussetzung nach § 13a BauGB, so dass das beschleunigte Verfahren nicht angewandt werden kann. Das Verfahren wird im Regelverfahren nach dem BauGB abgewickelt.

Die im Geltungsbereich der 4. Änderung gelegenen Bauflächen umfassen insgesamt ca. 6.000 qm. Auch bei der Addition der Grundflächen der 3. und 4. Änderung wird der Schwellenwert gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 qm nicht überschritten.

Zulässigkeit von Vorhaben, die der UVP-Pflicht unterliegen - § 13 a Abs. 1 Satz 4

Dem Bebauungsplan liegt ein konkretes Vorhaben zugrunde, das sich auch in der festgesetzten Art der Nutzung widerspiegelt. Das Vorhaben ist keines der in der Anlage zum UVPG unter Nummer 18 genannten Vorhaben, so dass mit diesem Bebauungsplan kein Vorhaben mit einer UVP-Pflicht begründet wird.

Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten - § 13 a Abs. 1 Satz 4

Das Plangebiet liegt weitab von FFH- oder EU-Vogelschutzgebieten, so dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter nicht bestehen.

Fazit – Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens

Der Bebauungsplan erfüllt sämtliche Tatbestandsmerkmale des § 13a Abs. 1 BauGB, so dass die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gegeben ist und dieses zur Anwendung gelangt.

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB *kann* von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen werden. Das Vorhaben hat jedoch eine besondere Außenwirkung und befindet sich zudem in einer Gemengelage durch die Nähe zu einem benachbarten Industriebetrieb. Aus diesem Grunde wurde von der Option kein Gebrauch gemacht und das Verfahren mit frühzeitiger Unterrichtung und Erörterung durchgeführt.

1.3 Anwendung der Vorschriften über den vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplans sollte zunächst als Angebotsbebauungsplan durchgeführt werden. Im Anschluss an die frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung stellte sich jedoch heraus, dass der zuvor gewählte Baugebietstypus als „Kerngebiet“ nicht sachgerecht ist, da er dem städtebaulichen Konzept (gemeinschaftliche Wohnformen) klar widerspricht. Durch den eindeutigen Vorhabenbezug sowie des Bereitstehens eines Vorhabenträgers wurde im Zusammenhang mit dem Entwurfsbeschluss der Beschluss gefasst, die Bebauungsplanänderung als „vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ fortzuführen. Dies ist auch während eines laufenden Verfahrens möglich, weil die Verfahrensschritte und auch das materielle Recht denselben Standard bieten. Zudem kann eine Angebotsbebauungsplanung ohne weiteres durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geändert werden.¹

1.4 Bezeichnung des Bebauungsplans

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Änderung eines Angebotsbebauungsplans herbeiführt, trägt der Bebauungsplan die Bezeichnung „3. Änderung“.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans bezieht sich auf den Bau einer Brücke über die Ruhr inkl. eines Kreisverkehrs im Bereich Mühlenweg/ Fritz-Honsel-Straße.

¹ Siehe hierzu Krautzberger in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, § 12 Rn. 4

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde 1998 eingeleitet (Absicherung der Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Meschede), aber bislang nicht fortgeführt. Es bezieht sich auf den Teil des Bebauungsplans, für den eine GI Festsetzung getroffen wurde.

2 Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29b „Mühlenweg“ ist wie folgt begrenzt:

- Im Norden: Parallele Linie im Abstand von 10 m zum vorhandenen Gebäude des Feuerwehrgerätehauses Meschede auf einer Länge von ca. 55 m ausgehend von der Böschungsoberkante des Mühlengrabens; Fortführung der Plangebietsgrenze in einem Winkel von 110° auf einer Länge von ca. 6,5 m; anschließend Verlängerung dieser Linie bis in Höhe der Baumgruppe auf der Westseite des Mühlenwegs
- Im Osten: Ostgrenze des vorhandenen Gehwegs entlang des Mühlenwegs bis zur Südgrenze der Brücke über den Mühlengraben im Zuge des Mühlenwegs
- Im Süden: Südgrenze der Parzelle des Mühlengrabens
- Im Westen: Westgrenze der Parzelle des Mühlengrabens bis in einem Abstand von 10 m zum vorhandenen Gebäude der Feuerwehr.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 18, Flurstücke 29 tw., 30, 414, 416 und 452.

3 Vorbereitende Bauleitplanung und derzeitige planungsrechtliche Situation

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meschede aus 1978 stellt den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29b als Kerngebiet dar. An der Stelle der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Grünfläche ist im Flächennutzungsplan das Symbol für einen „Spielplatz“ dargestellt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29b „Mühlenweg“ setzt den Bereich nunmehr als Mischgebiet mit Vorhabenbezug fest. Aufgrund der artverwandten Nutzung eines Mischgebietes und der im FNP vorgenommenen Kerngebietsdarstellung gilt der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ein entsprechendes Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg im Rahmen der landesplanerischen Anpassung im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens liegt vor.

Im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird die Darstellung des Symbols Spielplatz aus dem FNP gestrichen.

3.2 Derzeitige planungsrechtliche Situation

Das gesamte Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 29b „Mühlenweg“. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs der 3. Änderung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr festgesetzt. Auf dem westlichen Teil dieser Gemeinbedarfsfläche ist eine durch Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die in verschiedene Abschnitte für eine II bzw. III geschossige Bebauung gegliedert ist. Auf dem südöstlichen Teil der Gemeinbedarfsfläche ist keine Baufläche vorgesehen, stattdessen sind verschiedene Einzelbäume als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Der südliche Teil des Plangebiets ist als öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Auch in diesem Bereich gibt es Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen.

Parallel zur Grenze des Flurstücks 414 und anschließend parallel zur Oberkante der Böschung des Mühlengrabens ist ein Streifen mit einer Breite von 5 m festgesetzt, der nach § 9 Abs. 1

Nr. 25b BauGB mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen ist. Auch auf dieser Fläche sind wiederum Einzelbäume als „zu erhalten“ festgesetzt.

Die gesamte Parzelle des Mühlengrabens ist als vorhandener Wasserlauf dargestellt. Im nördlichen Bereich ist eine Fußgängerbrücke festgesetzt, die das Plangebiet über einen Wohnweg, der zwischen den Gebäuden Kampstraße 16/18 und 20 herführen soll, mit der Kampstraße verbinden soll.

4 Städtebauliches Konzept und architektonischer Entwurf/ Vorhaben- und Erschließungsplan

Der vom Vorhabenträger vorgelegte Vorhaben- und Erschließungsplans basiert auf einem konkreten Nutzungskonzept, welches Einfluss auf die Standortwahl hat. Aus beiden Elementen wurde ein Strukturkonzept erarbeitet, auf dessen Basis ein architektonischer Entwurf abgeleitet wurde. Dieser Entwurf ist – in generalisierender Form – im Vorhaben- und Erschließungsplans abgebildet.

4.1 Nutzungskonzept

Im Rahmen der „Mescheder Stadtgespräche“ kristallisierte sich heraus, dass aufgrund des demografischen Wandels, der sich u.a. in einer zunehmenden Alterung der Gesellschaft ausdrückt, ein immer größer werdender Bedarf nach zeitgemäße Wohnformen für Seniorinnen und Senioren in der Innenstadt von Meschede besteht. Diese Erkenntnis nahm der Seniorenbeirat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede auf und führte in Kooperation der Siedlungs- und Baugenossenschaft eine Befragung unter den potenziellen Nutzern durch, wie die Wohnbedürfnisse dieser Altersgruppe in Meschede konkret aussehen können. Die Befragung kam zu folgendem Ergebnis: Seniorengerechte Wohnungen müssen gewährleisten, dass in ihnen möglichst lange selbstständig und selbstbestimmt gelebt werden kann. Die Wohnungen müssen barrierefrei und in guter Lage zu allen öffentlichen und privaten Dienstleistungen liegen. Eine verlässliche Betreuung mit sog. niederschweligen Dienstleistungen muss im Nahbereich der eigenen Wohnung zur Verfügung stehen. Aus bereits realisierten Gemeinschaftswohnanlagen wird zudem deutlich, dass solche Angebote sehr gut über entsprechende gemeinschaftlich zu nutzende Räume (Gästewohnungen, Aufenthaltsräume und Außenflächen, Sonderräume für Pflege- und Hilfsdienste, etc.) realisiert werden können. Die Gemeinschaftsräume tragen auch dazu bei, dass die Reduzierung der eigenen Wohnfläche in einer Wohnanlage gegenüber einem Einfamilienhaus akzeptiert wird.

Die Umsetzung dieser Zielvorstellungen in planbaren Größen erfolgte nach dem bottom-up Prinzip. Seniorenbeirat, Vorhabenträger und Interessenten haben die konkreten Grundrisse und Gebäudefunktionen gemeinsam entwickelt.

Parallel zu diesem Prozess gründete sich 2011 eine Initiative von Frauen unterschiedlichen Alters, Familien- und Erwerbstandes, um „eine neue und nachhaltige Kultur von Gemeinschaft und Alltagsleben für Frauen zu schaffen“. Aus dieser Initiative entstand die Idee eines „Beginenhofs“, in dem Frauen und ihre Kindern in vertrauter Nachbarschaft zusammenleben. Die Initiative wird nunmehr im Verein „Beginen Meschede e.V.“ fortgeführt.²

Der Vorhabenträger hatte die Initiative des Vereins aufgegriffen und mit diesem nach ähnlichen Prinzipien wie für das Seniorenwohnen eine Konzeption für eine Wohnanlage erarbeitet. Dabei stellte sich heraus, dass sich beide Nutzergruppen hervorragend ergänzen würden und z.B. Freiflächen gemeinsam genutzt werden können. Im Verlauf des Planungsprozesses wurde die beabsichtigte Teilnutzung des Vorhabens durch die Beginen jedoch aus unterschiedlichen Beweggründen durch das Frauenwohnprojekt selbst aufgegeben. Der in Rede stehende Gebäudeteil kann jedoch in das Seniorenwohnenkonzept integriert werden ohne, dass sich hier die Notwendigkeit einer Änderung der Planungskonzeption ergibt.

² Quelle: <http://www.beginen-meschede.de/page5.html>

Insgesamt kann aus den genannten Nutzungsanforderungen, auch ohne Beteiligung des Frauenwohnprojektes eine Mindestgröße des für die Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Grundstücks von 4.000 qm abgeleitet werden.

4.2 Standortwahl

Bei der Auswahl eines Baugrundstücks richtet sich der Blick auf die Nähe zu sozialen Dienstleistungen, Nahversorgungseinrichtungen und sonstigen Einzelhandelsbetrieben, gastronomischen Angeboten, kirchlichen und öffentlichen Einrichtungen und dem ÖPNV, die alle möglichst in einem fußläufig erreichbaren Radius angeordnet sein sollten. Diese Anforderungen lassen sich ausschließlich in der Innenstadt von Meschede realisieren.

Die Innenstadt von Meschede ist fast vollständig bebaut. Freiflächen in dem besagten Umfang stehen nur an wenigen Standorten zur Verfügung:

- Ehemaliges Zollamtsgelände
- Parkplatzflächen an der Kolpingstraße
- Rückwärtige Flächen an der Le-Puy-Straße zwischen Ruhrbrücke und Ottobrücke
- Freifläche südlich der Feuerwehr
- Rückbau von minder- oder fehlgenutzten Gebäuden

1. Ehemaliges Zollamtsgelände

Das ehemalige Zollamtsgelände an der Le-Puy-Straße befindet sich unmittelbar gegenüber dem Bahnhof und einem Nahversorgungsmarkt. Die fußläufige Anbindung erfolgt über die Le-Puy-Straße und den Ruhrseitenweg. Das Gelände ist im Eigentum des Bundes. Allerdings ist aufgrund der Anforderungen an den Hochwasserschutz ein Heranrücken der baulichen Anlagen an die Ruhr nur sehr bedingt möglich. Darüber hinaus werden große Teile der Fläche durch das technische Hilfswerk genutzt und sind auf absehbare Zeit nicht verfügbar. Die Fläche liegt zudem im Einwirkungsbereich der stark befahrenen B 55 (Antoniusbrücke), der L 743 und Gleisanlagen der Oberen Ruhrtalbahn.

2. Parkplatzflächen an der Kolpingstraße

Entlang der Kolpingstraße, zwischen dem Gebäude Nr. 20 und der neuen Johannesbrücke befindet sich eine unbebaute Parkplatzfläche. Die fußläufige Erreichbarkeit an die Innenstadt ist über die Kolpingstraße und den Ruhrseitenweg gegeben. Im Rahmen der Abwägung zur 2. Änderung des B-Plans Nr. 29b wurde jedoch deutlich, dass eine bauliche Nutzung dieser Fläche nie zur Disposition stand, da der Bereich als Parkplatz für die Einzelhandelsflächen im Gebäude des ehemaligen Warenhauses Winziger Platz 10 zwingend benötigt wird. Diesbezüglich wurde ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan und eine Veränderungsperre beschlossen. Die Fläche befindet sich zudem in unmittelbarer Nähe zu den Gleisanlagen der Oberen Ruhrtalbahn und verfügt nur über eine Tiefe von ca. 38 m.

3. Rückwärtige Flächen an der Le-Puy-Straße zwischen Ruhrbrücke und Ottobrücke

Die Freiflächen im rückwärtigen Bereich der Le-Puy-Straße liegen unmittelbar in der Innenstadt und sind fußläufig von allen Seiten erreichbar. Das Plangebiet besitzt jedoch eine Vielzahl an Entwicklungshemmnissen, die die Umsetzung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 29e in diesem Bereich bislang verhindert haben. Dies gilt vor allem durch die Lage im Überschwemmungsgebiet der Ruhr; für eine Bebauung ist eine Hochwasserschutzanlage erforderlich, die der wasserrechtlichen Genehmigung bedarf. Zudem ist die äußere Erschließung durch die Topografie (das Plangebiet liegt deutlich niedriger, als die Le-Puy-Straße und die Brückenstraße) nur unter großem Aufwand zu bewältigen. Letztendlich ist auch die zersplitterte Grundbesitzstruktur anzuführen, die eine Einigung einer Vielzahl Betroffener erfordert.

4. Freifläche südlich der Feuerwehr

Die Freifläche südlich der Feuerwehr liegt ebenfalls am Rande der Innenstadt, ca. 200 m vom Winziger Platz entfernt. Die Fläche ist fast rechteckig geschnitten und verfügt über die nötige Größe. Die Einbindung in das Fußwegenetz erfolgt über den Mühlenweg, den Hanseshof und die künftige Ruhr-Promenade. Die Freifläche grenzt direkt an den Mühlengraben, der jedoch aufgrund eines vorgelagerten Wehrs zu keinen Beeinträchtigungen durch Hochwasser führen kann. Problematisch sind jedoch die auf das Gebiet einwirkenden Immissionen durch die Nähe zu dem benachbarten Industriebetrieb und dem innerstädtischen Verkehrsring. Auch das Feuerwehrgerätehaus grenzt unmittelbar an die Fläche an. Die Immissionsbelastung gilt vor allem für die an den Mühlenweg angrenzenden Flächen. Im rückwärtigen Bereich ist die Immissionsbelastung jedoch deutlich geringer.

5. Rückbau von minder- oder fehlgenutzten Gebäuden

Das Vorhaben ließe sich auch auf bereits bebauten, jedoch minder- oder fehlgenutzten Grundstücken umsetzen. Diesbezüglich wurde der Eckbereich Mühlen-gasse/ Am Kreishaus in der Nähe des neuen Henneparks untersucht. Der Bereich verfügt aber nicht über die erforderliche Mindestgröße. Zudem wären erhebliche Abbruchmaßnahmen erforderlich, die eine wirtschaftlich vertretbare Umsetzung des Vorhabens ausschließen.

Die Bewertung der auf Basis der Nutzungsanforderungen infrage kommenden Flächen ergibt, dass der Bereich der Freifläche südlich der Feuerwehr am ehesten für das Vorhaben geeignet ist. Zwar ist die Fläche durch Immissionen vorbelastet, demgegenüber steht die unmittelbare Nähe zum Hauptgeschäftsbereich, die Einbindung in das Fußwegsystem der Innenstadt, der günstige Flächenzuschnitt, die ruhigen Zonen im rückwärtigen Bereich, die Nähe zu einem Wasserlauf und die unmittelbare Verfügbarkeit.

4.3 Städtebauliches Konzept

Im Hinblick auf die konkrete bauliche Nutzung der Freifläche südlich der Feuerwehr beschloss der Rat der Stadt Meschede am 09.02.2012 ein Strukturkonzept. Wesentlicher Bestandteil des Strukturkonzeptes ist zunächst die Abgrenzung des für die Umsetzung des Wohnprojektes zur Verfügung stehenden Grundstücks, da der nördliche Teil der Freifläche für die Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses Meschede nebst abgrenzender Parkplatz- und Übungsfläche³ erforderlich ist.

Exkurs – Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses

Die Erweiterungsfläche der Feuerwehr „definiert sich durch die baulichen Bedarfe und die notwendige Lage der Ergänzungsfläche im direkten Umfeld des bestehenden Feuerwehrstandortes. Die Parkplatzfläche der Feuerwehr muss schnellstmöglich ohne Behinderung erreichbar sein und darf die ausrückenden Feuerwehrfahrzeuge nicht stören (eigene Zufahrt vom Mühlenweg). Eine Gefährdung der neuen Nutzergruppen im südlich angrenzenden Quartier sollte ausgeschlossen werden. Die Parkplatzflächen sollten auch als standortnahe Übungsflächen genutzt werden können, so dass eine Überbauung oder eine zweigeschossige Parkpalette voraussichtlich ausscheidet. Eine grüne Raumkante zum geplanten Kreisverkehr ist anzustreben.“⁴

Die geplante Wohnanlage erstreckt sich auf die verbleibende Freifläche. Die baulichen Strukturen orientieren sich an der Umgebungsbebauung. Die Baukörper sollen so platziert werden, dass eine klare Raumkante nach Osten zum Mühlenweg und nach Norden zum Parkplatz für die Feuerwehr bzw. dem Kreisverkehr entsteht, um die angrenzenden Freiräume räumlich zu fassen. Das Quartier erhält hierdurch eine klare Akzentuierung nach außen. Der auf diese Weise entstehende Raumpuffer wird für die Erschließung (Zu-/ Abfahrten, Parken) genutzt, um den Autoverkehr weitestgehend aus dem neuen Quartier fernzuhalten und unnötige Belastungen

³ Siehe hierzu die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29b „Mühlenweg“

⁴ Vorlage 08/312 für die Sitzung des Rates der Stadt Meschede am 09.02.2012

oder Gefährdungen zu vermeiden. Zum Mühlengraben hin öffnen sich die Gebäudestrukturen, um die Belastungen im Inneren des Quartiers zu minimieren und einen Innenhof als Rückzugsraum zu schaffen.

Das Quartier soll zudem eine zusätzliche direkte fußläufige Anbindung an den Winziger Platz erhalten. Hierfür ist eine neue Brücke über den Mühlengraben vorgesehen, welche durch einen Fußweg parallel zur Grundstücksgrenze zwischen den Gebäuden Hanseshof 13 und Kampstraße 16/18 mit der Kampstraße verbunden ist. Dieser Weg, der von der Allgemeinheit genutzt werden kann, soll entlang des Mühlengrabens bis zum Mühlenweg verlängert werden.

4.4 Architektonisches Konzept

Auf Basis des Nutzungs- und des Strukturkonzeptes ließ der Vorhabenträger als Ergebnis eines Wettbewerbes einen architektonischen Entwurf⁵ entwickeln.

Wesentliches Element des Entwurfes ist die Umsetzung der o.g. Nutzungsanforderungen in zwei getrennten Baukörpern, die in einem Abstand von 5 m zueinander platziert sind. Es handelt sich dabei im Westen um ein L-förmiges, viergeschossiges unterkellertes Gebäude mit ca. 420 qm Fläche im Erdgeschoss. Bei dem östlich geplanten Bauteil handelt es sich um ein rechteckiges, nicht unterkellertes dreigeschossiges Gebäude mit ca. 1.400 qm Fläche im Erdgeschoss. Dieses enthält im Erdgeschoss eine einseitig offene Garage, deren Zufahrt über den Mühlenweg erfolgt. In den Obergeschossen gruppieren sich die Wohnungen um ein Atrium, das mit einem Glasdach überdacht werden soll. Die Wohnungen werden hier über einen Laubengang erschlossen. Auch im westlichen Bauteil und im Anbau an den rechteckigen Baukörper erfolgt die Erschließung der Wohnanlage über Laubengänge.

Die geplanten Wohnungen werden eigenständig von Ihren Bewohnern benutzt. Damit ist das Vorhaben nicht als Pflege- oder Betreuungsheim einzuschätzen.

Der IV-geschossige westliche Bauteil verfügt über 19 Wohnungen. Der III-geschossige östliche Bauteil enthält 25 Wohnungen. Insgesamt entstehen ca. 3.000 qm Wohnfläche für ca. 80 Personen. Die geplanten Wohnungen werden nicht isoliert aneinandergereiht, sondern durch Gemeinschaftsräume ergänzt. Auf diese Weise entsteht eine Kombination aus Rückzug und Kommunikation. Die Wohnungen werden über einen hohen energetischen Standard verfügen, aber auch die Anforderungen des genossenschaftlichen Wohnungsbaus (bezahlbarer Wohnraum) erfüllen. Die Aspekte der Wirtschaftlichkeit haben bei der Entwurfserarbeitung daher eine wichtige Rolle gespielt.

Alle Wohneinheiten werden barrierefrei angebunden. Neben den genannten Wohnungen werden zwei nur temporär genutzte Gästewohnungen geschaffen. Alle Wohneinheiten verfügen über einen Balkon, eine Loggia bzw. eine Terrasse. Für die Wohnungen stehen ausreichend Stellplätze zur Verfügung.

5 Erläuterungen zu den Festsetzungen im Bereich des Vorhaben – und Erschließungsplans

5.1 Abgrenzung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst ausschließlich das Flurstück 452. Darüber hinaus sind der Mühlengraben und eine angrenzende Fläche gem. § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen (siehe Kap. 6).

⁵ Schmidt & Mengeringhausen Architekten GmbH, Bahnhofstraße 33, 59939 Olsberg: Präsentation in der Sitzung des Rates der Stadt Meschede am 31.01.2013

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die städtebauliche Zielvorstellung des Projektes ist die planerische Absicherung von zwei Wohngebäuden für einen bereits feststehenden Vorhabenträger. Dabei handelt es sich um eine gemeinschaftlich genutzte Wohnform, die nach den bauleitplanerischen Kategorien als Wohnnutzung einzuordnen sind. Die planungsrechtliche Fortführung der in der Umgebungsbebauung festgesetzten Kerngebietenutzung für die neue Nutzung der Freifläche ist daher nicht möglich, weil die allgemeine Zweckbestimmung von Kerngebieten (zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur) deutlich verfehlt würde und die Festsetzung damit nicht erforderlich ist. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, das mit der Zweckbestimmung des Vorhabens am ehesten übereinstimmt, scheidet ebenfalls aus, da der Bereich durch den gegenüberliegenden Industriebetrieb sowie die umliegenden MK-Gebiete deutlich vorgeprägt ist. Ein allgemeines Wohngebiet würde die Situation vor Ort demnach nicht mehr korrekt abbilden. Die Festsetzung eines Sondergebietes scheidet ebenfalls aus, da die Rechtsprechung sich zurückhaltend gezeigt hat, spezielle Wohnformen als sondergebietstauglich anzuerkennen.

Das Planvorhaben lässt sich durch die Festsetzung eines Mischgebietes realisieren. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass neben Wohngebäuden auch ein wesentlicher Teil der gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen prinzipiell ermöglicht wird. Allerdings wird von den Gliederungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO Gebrauch gemacht und die Nutzungsart „Tankstellen“ ausgeschlossen. Dies begründet sich mit der städtebaulichen Zielsetzung, Tankstellen aus verkehrlichen Gründen nur an den innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen (B 55, L 743) zuzulassen. Spielhallen sind weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig sondern gänzlich unzulässig. Der Ausschluss fußt zum einen auf der Ermächtigungsgrundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO, wonach im Bebauungsplan festgesetzt werden kann, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die im Katalog der allgemein zulässigen Arten von Nutzungen enthalten sind, nicht zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Letzteres ist vorliegend der Fall, da Spielhallen nicht das Wesen eines Mischgebietes ausmachen. Zum anderen können Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Ebenfalls auf Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO werden Anlagen für gesundheitliche Zwecke, wie z.B. Pflegeheime oder Krankenhäuser ausgeschlossen. Diese sind demnach weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig. Der Ausschluss begründet sich im Wesentlichen durch die bereits beschriebene bauliche Vorprägung des Plangebietes durch den benachbarten Industriebetrieb. Durch die Unzulässigkeit von Anlagen für gesundheitliche Zwecke wird möglichen Immissionskonflikten vorgebeugt, da durch die Lärmimmissionen - ausgehend von dem benachbarten Industriebetrieb - ein Überschreiten, insbesondere der nächtlichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Punkt 6.1 f) nicht ausgeschlossen werden kann. Zusätzlich werden durch die Ordnungsverfügung der Bezirksregierung Arnsberg aus dem Jahr 2002⁶ für den Planbereich Immissionsgrenzwerte (Lärm) zugebilligt, welche nicht mit der Ansiedlung von Krankenhäusern oder Pflegeheimen kompatibel sind. Ergänzend muss in diesem Zusammenhang festgehalten werden, dass mit Verweis auf Punkt 4.4 der Begründung das beabsichtigte Vorhaben eben nicht als Pflegeheim o.ä. konzipiert ist.

Die nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben begründet sich durch die oftmals große Flächeninanspruchnahme dieser Betriebsarten sowie die großen baulichen Anlagen (z.B. Gewächshäuser), welche sich nur bedingt mit den umliegenden Wohnnutzungen in Einklang bringen lassen. Auch hier wird Bezug auf § 1 (5) BauNVO als Ermächtigungsgrundlage genommen. Insgesamt wird mit der Festsetzungsstruktur der Gemengelage zu einem Industriegebiet in angemessener Weise Rechnung getragen.

⁶ Ordnungsverfügung der Bezirksregierung Arnsberg (ehemals Staatliches Umweltamt Lippstadt) zur Durchführung von Emissionsminderungsmaßnahmen und zur Einhaltung von Immissionsgrenzwerten vom 22.01.2002; Seite 2

Es wird im Zusammenhang mit der Art der baulichen Nutzung darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan weiterhin als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt wird (vgl. Punkt 1.2). Der Vorhabenträger, die Siedlungs- und Baugenossenschaft, hat einen entsprechenden Antrag gestellt und einen Vorhaben- und Erschließungsplan beigefügt. Durch den konkreten Vorhabenbezug, welcher durch das oben benannte Projekt („Gemeinschaftliches Wohnen“) gewährleistet ist, werden die zulässigen Nutzungen innerhalb des Mischgebiets an den Durchführungsvertrag gekoppelt. Es wird deshalb nochmal ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auf Grundlage des § 12 (3a) BauGB im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Zulässig sind ferner untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Vorhabengebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass die erforderlichen Nebenanlagen zulässig sind, ohne dass diese im Einzelnen Gegenstand des Durchführungsvertrags sein müssen. Die Nebenanlagen, die der technischen Ver- und Entsorgung dienen, sind als Ausnahmen zulässig. Auf diese Weise wird die Flexibilität der Angebotsplanung mit dem konkreten Vorhabenbezug kombiniert.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

5.3.1 Festsetzung einer Grund- und Geschossflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt 0,6 GRZ (Grundflächenzahl) und 1,6 GFZ (Geschossflächenzahl). Die Grundflächenzahl orientiert sich an den zulässigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO. Die Geschossflächenzahl wird abweichend von der zulässigen Obergrenze von 1,2 GFZ auf 1,6 GFZ heraufgesetzt. Gemäß § 17 (2) BauNVO besteht die Möglichkeit, von den Obergrenzen des Absatzes 1 aus städtebaulichen Gründen abzuweichen, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Abweichung begründet sich städtebaulich im Wesentlichen durch die Vorprägung des Plangebiets durch die umliegende Kerngebietsbebauung. Die hier vorliegende höhere städtebauliche Dichte drückt sich auch in den Geschossflächenzahlen von 2,4 und 3,0 GFZ aus, so dass eine Anpassung im Plangebiet selbst sinnvoll ist.

Die Höhe der zwei Gebäudeteile orientiert sich ebenfalls an der umliegenden Bebauung und ist aufgrund der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlage limitiert (vgl. Punkt 5.3.2 und 5.3.3). Dementsprechend wird es auch hier zu keiner unverhältnismäßigen baulichen Verdichtung kommen. Zusätzlich gewährleistet die Grundrissgestaltung und Stellung der Baukörper eine ausreichende Durchwegung und Durchgrünung des Plangebietes (Innenhof, Fußweg etc.). Eine gute Belichtung der Aufenthaltsräume ist ebenfalls sichergestellt, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt kann ebenfalls nicht ausgegangen werden, da durch die Überschreitung keine zusätzlichen sensiblen Bereiche in Anspruch genommen werden.

Insgesamt ist eine Anpassung der Geschossflächenzahl auf 1,6 GFZ als städtebaulich vertretbar einzustufen.

5.3.2 Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse

Der architektonische Entwurf sieht zwei eigenständige Baukörper vor, deren Höhe sich an die Umgebungsbebauung (Kampfstraße 20, Hanseshof 13) orientieren. Für den westlichen Baukörper ist eine viergeschossige Bauweise und für den östlichen Baukörper eine dreigeschossige Bauweise vorgesehen. Die Festsetzungen orientieren sich an dem konkreten Vorhabenbezug. Zudem soll durch die um ein Geschoss verminderte Anzahl der Vollgeschosse für den östlichen

Baukörper Rücksicht auf die Gebäude Hanseshof 17 und 21 genommen werden, die der Bebauung unmittelbar gegenüber liegen

Die Anzahl der Vollgeschosse ist für den östlichen Baukörper zwingend vorgegeben. Auf diese Weise soll eine bauliche Fassung der Straßenfront entlang des Mühlenweges erreicht werden, um einen baulichen Akzent gegenüber den hochaufragenden Baukörpern des benachbarten Industriebetriebes zu setzen. Darüber hinaus soll der Baukörper in Bezug auf Lärm- und Geruchsemissionen eine abschirmende Wirkung auf den geplanten Innenhof ausüben, was eine gewisse Höhe erfordert.

5.3.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen lässt sich durch eine Festsetzung der Anzahl an Vollgeschossen nur unzureichend regeln, da die Höhe der einzelnen Geschosse gewissen architektonischen Freiheiten unterliegt.

Der Charakter des Quartiers mit einer max. drei- bzw. viergeschossigen Bauweise lässt sich daher nur dann erreichen, wenn die max. Höhe der baulichen Anlagen klar definiert wird. Aus diesem Grunde sind Festsetzungen zur max. Oberkante baulicher Anlagen erfolgt. Die Höhe basiert auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan: der dreigeschossige Baukörper soll max. 10 m zuzüglich des Glasdachs auf dem Atrium, der viergeschossige Baukörper max. 13 m hoch aufragen. Anhand der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe von 260 m ü NN, die sich aus der Höhenlage des Gehwegs entlang des Mühlenweges ableitet, ergibt sich eine max. Oberkante von 270 m ü NN bzw. 273 m ü NN. Für den Bereich des Glasdachs auf dem Atrium ergibt sich eine max. Oberkante von 271,50 m ü NN.

Bezugspunkt für die Festsetzung der max. Oberkante ist der höchste Punkt der Dachhaut, hier die Außenwandbegrenzung/ Attika bzw. der First des Glasdaches. Eine Überschreitung der festgesetzten max. Gebäudehöhe kann aus zwingenden topographischen Gründen, grundstückspezifischen und betrieblichen Gründen und für technische Anlagen wie z.B. Schornsteine und Aufzugschächte ausnahmsweise zugelassen werden, da die genannten technischen Anlagen für das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes nicht maßgeblich sind. Die Gründe sind darzulegen und mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Durch die Aufnahme der Festsetzungen zur Höhenentwicklung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll vor allem für die Nachbarbebauung eine deutlich ablesbare und erkennbare Aussage getroffen werden.

5.4 *Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche*

5.4.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, wobei die innere Baugrenze nur der differenzierten Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 Abs. 5 BauNVO bezüglich der Höhenentwicklung dient.

Die Baugrenzen entsprechen der Außenkante der geplanten Baukörper. Darüber hinaus ist die Baugrenze zwischen den geplanten Baukörpern durchgezogen, um ggf. eine spätere Verbindung der beiden Gebäude zu ermöglichen.

Ausgenommen von dieser Vorgehensweise ist die Festsetzung einer Baulinie nach § 23 Abs. 2 BauNVO für den südöstlichen Baukörper. Auf diese Weise soll erreicht werden, dass der Baukörper zu einer möglichst weitreichenden Abschirmwirkung für den geplanten Innenbereich fungiert. Der Baukörper kann jedoch nicht auf die nördliche bzw. südliche Grundstücksgrenze bezogen werden, da an beiden Seiten des Gebäudes Rettungswege für die Feuerwehr erforderlich sind und somit ein Abrücken des Gebäudes erfolgen muss.

Eine Baulinie entlang des Mühlenwegs hätte keine Auswirkungen auf die genannte Zielsetzung, da die Dimension bzw. die Lage des Baukörpers in Ost-West-Richtung auf die Abschirmung keine Auswirkung hat; entscheidend ist die Nord-Süd-Richtung.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen und Baulinien sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen klar definiert.

5.4.2 Abstandsflächen/ Bauweise

Die Planung ist als Mischgebiet mit Vorhabenbezug festgesetzt. Die Gebäudestellung und die Gebäudehöhe rufen jedoch eine städtebauliche Dichte hervor, die sich nur bedingt durch eine Mischgebietsfestsetzung abbilden lässt, und daher eine Anhebung der GFZ auf 1,6 notwendig werden lässt. Zudem stellt sich die umgebende Bebauung hinsichtlich der städtebaulichen Dichte wie ein Kerngebiet dar. Hinzu kommt, dass mit dem Mühlengraben und dem Mühlenweg ausreichende nicht-überbaubare Fläche an den künftigen Baukörper angrenzen, die zu gesunden Wohnverhältnissen beitragen. Daher ist durch eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB geregelt, dass für das Vorhaben die Abstandsflächenregelungen für Kerngebiete zum Tragen kommen. Dabei gilt zu allen Seiten eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,25 H wie dies bereits bei Wasserflächen- und öffentlichen Verkehrsflächen der Fall ist. Zum nördlich angrenzenden Bereich der Feuerwehr ist die Abstandsflächenthematik aufgrund des großen Abstands zur Grundstücksgrenze unproblematisch.

Die geplanten Baukörper befinden sich auf einem Baugrundstück, da das städtebauliche Konzept eine gemeinsame Nutzung der Freiflächen (Innenhof, Zufahrten) vorsieht. Da ein Anbau an das benachbarte Grundstück der Feuerwehr nicht vorgesehen und das Grundstück ansonsten durch den Mühlengraben und den Mühlenweg begrenzt ist, kommt eine geschlossene Bauweise, die sich auf den seitlichen Grenzabstand bezieht, nicht zum Tragen.

Die offene Bauweise beschränkt die max. Gebäudelänge auf 50 m. Da die Baugrenzen zwischen den beiden Baukörpern durchgezogen ist, um eine Aneinanderreihung der beiden Baukörper zuzulassen, kommt auch die offene Bauweise nicht zum Tragen. Die Festsetzung der Bauweise ist folglich als abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO erfolgt.

5.5 Stellplätze und Nebenanlagen

Nach dem städtebaulichen Konzept soll der zum Mühlengraben hin orientierte Teil des Plangebietes von Stellplätzen freigehalten werden. Die für die Nutzungen erforderlichen Stellplätze sind parallel zur Gemeinbedarfsfläche und parallel zum Mühlenweg vorgesehen. Weitere Stellplätze sind im Erdgeschoss des östlichen Baukörpers angeordnet.

Die Zielsetzung wird durch eine Festsetzung unterstrichen, wonach Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der umgrenzten und mit ST bezeichneten Flächen unzulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO) sind. Auf den gekennzeichneten Flächen sind nicht nur Stellplätze sondern z.B. auch Nebenanlagen zulässig.

5.6 Festsetzungen zur Gestaltung

5.6.1 Dachgestaltung

Entsprechend der Bebauung für die Feuerwehr ist auch die Bebauung des Plangebietes nur mit einem Flachdach zulässig. Die Festsetzung korrespondiert mit der max. Anzahl der Vollgeschosse und der max. Oberkante baulicher Anlagen, die sich beide nur dann maximal ausnutzen lassen, wenn die Baukörper mit einem Flachdach (d.h. mit einer Dachneigung von max. 5°) ausgeführt werden.

Im Bereich des Atriums ist ein Glasdach vorgesehen, dass aus technischen Gründen und zur Ableitung des Niederschlagswassers mit einer Neigung von 30° ausgeführt werden soll. Diesbezüglich ist eine explizite Festsetzung getroffen.

5.6.2 Fassadengestaltung

Die *Intention* des Altplans hinsichtlich der Fassadengestaltung – die alleinige Verwendung von Sichtbeton, Metallblechen und polierten Natursteinen als Außenfassade ist nicht zulässig – wird ebenfalls grundsätzlich übernommen. Eine solche Festsetzung ist sinnvoll, um eine monotone Wandgestaltung zu vermeiden.

Der Begriff „alleinige Verwendung“ ist jedoch auslegungsfähig. Um zu vermeiden, dass bereits durch eine marginale Applikation an einer Wandfläche bei ansonsten monotoner Gestaltung die Vorgaben erfüllt würden, ist die Festsetzung zur Gestaltung der Wandflächen mit einer konkreten Maßzahl versehen: „Der Anteil von Sichtbeton, Metallblechen oder polierten Natursteinen als jeweils alleiniges Material für die Außenfassade darf 2/3 der jeweiligen Wandfläche nicht überschreiten.“ Der Begriff der Wandfläche bezieht sich auf die jeweilige Gebäudeseite, von der aus das Gebäude betrachtet wird.

Eine weitergehende Reglementierung der Fassadengestaltung ist angesichts der äußerst heterogenen Umgebungsbebauung städtebaulich nicht zu begründen und in allen Bebauungsplänen für die Innenstadt Meschede auch nicht enthalten.

5.7 Freiflächengestaltung

Die Umsetzung des Planvorhabens durch bauliche Anlagen, Stellplätze und Zufahrten führt zu einer völligen Umgestaltung dieses Bereichs. Bei der Konzeption der geplanten Nutzungen spielt die städtebauliche Zielsetzung eine wichtige Rolle: hohe bauliche Qualität, Wohnnutzungen kombiniert mit Betreuungs- und Gemeinschaftseinrichtungen, Sicherstellung eines bezahlbaren Wohnraums, Gewährleistung ausreichender Stellplätze. Diese Vorgaben führen zu der definierten Breite des östlichen Baukörpers von 43,50 m. Da der geplante Baukörper in Süd-Nord-Richtung eine klare Raumkante bilden soll, die den rückwärtigen Bereich maximal abschirmen soll, führt dies zwangsläufig zum Heranrücken des Baukörpers an den Mühlengraben und damit zur Beseitigung der vorhandenen Bäume.

Seit Aufstellung des Altplans waren bereits einige Bäume beseitigt worden, da deren Standfestigkeit nicht mehr gegeben war.⁷ Die vorhandenen Fichtenbestände entlang des Mühlengrabens waren als nicht standortgerechte Bäume einzustufen und wurden im März 2013 ebenfalls beseitigt. Die letztendlich noch verbliebenen Einzelbäume waren in ihrem Habitus nach der Beseitigung der benachbarten Bäume als problematisch einzustufen und damit anfällig gegen Windwurf oder Windbruch und wurden deshalb ebenfalls beseitigt. Eine Festsetzung zum Erhalt der Bäume, wie dies im Altplan für einige Bäume der Fall war, lässt sich daher nicht übernehmen.

Die Freiflächengestaltung sieht jedoch vor, den zum Mühlengraben orientierten Innenhof entsprechend zu gestalten. Dies erfolgt jedoch im Wesentlichen durch eine Anpflanzung von neuen Bäumen. Der Bebauungsplan enthält daher eine Festsetzung nach § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB zur Anpflanzung von 10 standortgerechten Laubbäumen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen den Baukörpern und dem Mühlengraben.

Im Stadtgebiet Meschede sollen Stellplatzanlagen mit mehr als 7 Stellplätzen grundsätzlich begrünt werden. Dies ist nicht nur aus optischen Gründen sinnvoll (Vermeidung monotoner langgestreckter Asphalt- oder Pflasterflächen) sondern hat auch positive Auswirkungen auf das Kleinklima. Im Sommer tragen Bäume zudem zur Verschattung der Stellplätze bei und vermeiden damit ein Aufheizen der PKWs. Dieses Prinzip ist auch für die hier vorgesehenen Stellplätze übernommen und durch eine entsprechende Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB geregelt.

⁷ Siehe Mitteilung an Ausschuss für Stadtentwicklung in der Sitzung vom 22.11.2007, TOP 4.1; Artikel in www.derwesten.de – 02.02.2009

5.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Immissionen

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Immissionen (Lärm). Die Gründe hierfür werden in Kap. 9.2.3 näher erläutert.

5.9 Bedingte Festsetzungen – Altlasten –

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29b „Mühlenweg“ ist die Anlage von Spielplätzen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB erst zulässig, wenn sichergestellt ist, dass von dem dort anstehenden Boden keine Gefahr für Menschen ausgeht. Hierzu ist der Boden in den entsprechenden Bereichen auszutauschen. Der erforderliche Umfang des Bodenaustauschs (z.B. Mächtigkeit) ist vom Vorhabenträger nachzuweisen.

Die Festsetzung reagiert damit auf die Ergebnisse des durch das Büro PTM Geotechnik Arnsberg GmbH durchgeführten Gutachtens vom 07.08.2012. Der Gutachter stellte im Rahmen dieser Untersuchung eine Überschreitung der Prüfwerte für den Parameter Blei bezogen auf die Nutzungsart Wohnen fest. Aus Sicht des Gutachters sind für die beabsichtigte Nutzung keine Einschränkungen zu erwarten, wenn der anstehende Boden komplett überbaut, versiegelt bzw. mit Oberboden überdeckt wird. Sofern Flächen als Kinderspielflächen genutzt werden sollten, wird der Austausch von Boden aufgrund der o.g. Belastungswerte vorgeschlagen.

5.10 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Mühlenweg. Die am Nordrand des Plangebiets festgesetzte Fläche, auf der Stellplätze zulässig sind, wird durch eine unmittelbare Zufahrt vom Mühlenweg südlich des Parkplatzes für die Feuerwehr (ehemaliger Bauhof) erschlossen. Die Zufahrt dient auch der Andienung der beiden Baukörper.

Die parallel zum Mühlenweg angeordneten Stellplätze werden *jeweils* direkt vom Mühlenweg aus angefahren. Nördlich angrenzend an die Stellplätze ist die Zufahrt zu der Garage im Erdgeschoss des östlichen Baukörpers vorgesehen. Der bestehende Gehweg entlang des Mühlenwegs befindet sich künftig zwischen den Stellplätzen und der Fahrbahn. Der Gehweg muss entlang der gesamten östlichen Plangebietsgrenze abgesenkt werden.

6 Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans

Wie bereits in Kap. 5.1 dargestellt, umfasst der Vorhaben- und Erschließungsplan nur diejenigen Flächen, die in der Verfügungsgewalt der Kreis- und Hochschulstadt Meschede stehen und an den Vorhabenträger veräußert werden. Nur auf diese Flächen bezieht sich die im Durchführungsvertrag festgelegte Umsetzungsverpflichtung. Darüber hinaus sind jedoch weitere Flächen im Privateigentum in den Bebauungsplan nach § 12 Abs. 4 BauGB einbezogen, die für die Erschließung und Einbindung des Plangebietes in die Umgebung erforderlich sind.

6.1 Wegeverbindung zwischen dem Mühlenweg und der Kampstraße

Die Wohnanlage soll durch eine Wegeverbindung mit dem Mühlenweg und der Kampstraße verbunden werden, um damit auch die fußläufige Anbindung des Mühlenwegs mit dem Winziger Platz zu verbessern.

Ausgehend vom Mühlenweg verläuft der Weg parallel zum Mühlengraben südlich der geplanten Baukörper. Die Weiterführung zur Kampstraße erfolgt über eine noch zu errichtende Brücke über den Mühlengraben. Von der Westseite des Mühlengrabens führt ein Fußweg entlang der Grundstücksgrenze der Gebäude Hanseshof 13 und Kampstraße 16/18 zur Kampstraße (Gegenstand der 4. Änderung des B-Plans Nr. 29b „Mühlenweg“). Von dort aus besteht nach Querung der Kampstraße eine direkte Verbindung zum Fußweg zwischen der Tiefgarage der Stadthalle und dem Parkdeck der Sparkasse und damit mit der Innenstadt.

Bereits der Altplan sah eine solche Verbindung vor, die jedoch weiter nördlich entlang der Bebauung Kampstraße 20 vorgesehen war. Die neue Lage der Brücke führt zu einer direkteren Anbindung an den Winziger Platz, als dies an der ursprünglich vorgesehenen Stelle der Fall war. Der Weg kann auch als Zufahrt für die Unterhaltung des Mühlengrabens genutzt werden. Die planungsrechtliche Umsetzung des Weges erfolgt mittels Festsetzung eines Gehrechtes für die Kreis- und Hochschulstadt Meschede (d.h. für die Allgemeinheit).

6.2 Zu erhaltende Bäume

Im Nahbereich der geplanten Brücke über dem Mühlengraben befindet sich ein markanter Laubbaum, der unbedingt erhalten bleiben soll. Auch die Laubbäume innerhalb der Böschungsfäche, die dem Vorhaben nicht entgegenstehen, sollen erhalten bleiben, sofern es die Unterhaltung des Mühlengrabens zulässt. Die Bäume sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als zu erhalten festgesetzt. Der markante Laubbaum im Nahbereich der Brücke ist auch zeichnerisch dargestellt.

6.3 Wasserlauf

Südlich des Plangebietes verläuft der sogenannte Mühlengraben, welcher östlich der Fa. Martinrea Honsel mittels eines Stauwehres von der Ruhr abzweigt, von dort durch das Werksgelände geführt wird und nördlich des Feuerwehrgerätehauses wieder in die Ruhr mündet. Der Mühlengraben steht zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans im Privateigentum.

Der Mühlengraben ist nebst Böschungen und Stützmauern in den Bebauungsplan einbezogen und als öffentliche Wasserfläche festgesetzt. Diese Festsetzung dient zum Einen der Übersichtlichkeit und der Einordnung des Vorhabens in die Umgebungsbebauung. Die Einbeziehung des Mühlengrabens erfolgt aber auch aus städtebaulichen Erwägungen, was nachfolgend näher erläutert wird.

Der Mühlengraben besitzt eine permanente Wasserführung. Durch die Anbindung an die Ruhr mittels eines Stauwehres besteht zudem keine Hochwassergefahr. Da der Mühlengraben westlich des Mühlenwegs außerhalb des Werksgeländes der Fa. Martinrea Honsel verläuft, lässt sich für den Wasserlauf ein öffentlicher Charakter ausmachen.

Der Mühlengraben hat in dem, in den Bebauungsplan einbezogenen Bereich eine stadtbildprägende Qualität und eine positive Auswirkung auf das lokale Kleinklima im Nahbereich. In Kombination mit dem geplanten Fußweg ergibt sich für den Mühlengraben auch eine Aufenthalts- und Naherholungsfunktion. Es ist daher aus städtebaulicher Sicht geboten, den Mühlengraben in seinem jetzigen Bestand zu sichern und sämtliche Einbauten – mit Ausnahme der o. g. Brücke - zu verhindern. Dies kommt planungsrechtlich durch die Festsetzung des Mühlengrabens als *öffentliche Wasserfläche* zum Ausdruck. Durch die Festsetzung erfolgt keine Einschränkung in der wasserwirtschaftlichen Nutzung des Mühlengrabens.

Die Zugänglichkeit zum Mühlengraben für Unterhaltungszwecke erfolgt z. Zt. vom Mühlenweg aus über die Parzelle 416. Der Zugang entfällt, wenn die o.g. Wegeverbindung, die auch zu Unterhaltungszwecken befahren werden kann, realisiert wird. Die Parzelle 416 kann daher in die nicht-überbaubare Grundstücksfläche des Vorhabens einbezogen werden und ist als solche entsprechend festgesetzt.

7 Kennzeichnungen

Zum Schutz gegen mögliche geruchsmäßige Beeinträchtigungen des Plangebietes durch den östlich gelegenen Industriebetrieb wird eine Teilfläche des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 (5) Nr.1 BauGB gekennzeichnet. Die gekennzeichnete Fläche befindet sich entlang des Mühlenwegs auf dem Flurstück 452 parallel gemessen ab der Flurstücksgrenze Mühlenweg bis ca. 40 m in westliche Richtung.

Die Kennzeichnung von Flächen mit besonderen baulichen Maßnahmen gegen äußere Einwirkungen (Gerüche) stellt keine rechtsverbindliche Festsetzung des Bebauungsplans dar. Das heißt, dass aus ihr keine Rechtswirkungen auf die zulässige Bodennutzung abgeleitet werden kann. Die Kennzeichnung soll vielmehr dokumentieren, dass auf späterer Vollzugsebene die genannten geruchlichen Vorbelastungen nicht übersehen werden. Für den in der textlichen Festsetzung genannten Bereich ist eine geringfügige Überschreitung der für Wohngebiete anzuwendenden Grenzwerte der GIRL von 10% Jahresgeruchsstunden (relative Häufigkeiten der Geruchsstunden pro Jahr) nicht auszuschließen. Die Kennzeichnung hat also im Wesentlichen eine Warn- und Hinweisfunktion.

8 Fachplanerische Belange

8.1 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht berührt. Das nächst gelegene Baudenkmal „Bürgerzentrum alte Synagoge“ liegt weit außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Eine Berührung der Belange der Bodendenkmalpflege ist ebenfalls nicht ersichtlich. Ein Hinweis auf die Rechtslage ist in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans enthalten.

8.2 Abwasser/ Trinkwasser/ Löschwasser

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

Die Trinkwasserversorgung ist durch das vor Ort vorhandene Versorgungsnetz der Hochsauerlandwasser GmbH sichergestellt.

Der Löschwasserbedarf beträgt 1.600 l/min auf die Dauer von zwei Stunden. Die Löschwasserentnahmestellen sollen in einem Abstand von 100 m angeordnet sein. Die gesamte Löschwassermenge muss in einem Radius von 300 m zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge kann durch Wasserentnahme aus Hydranten, die sich im Bereich des Mühlenwegs befinden, sichergestellt werden.

9 Umweltbelange

9.1 Einleitung

9.1.1 Kurzdarstellung der wesentlichen Ziele und des Inhalts des Bebauungsplans

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29b „Mühlenweg“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für Bebauung der Freifläche südlich der Feuerwehr geschaffen werden. Zielsetzung ist die Errichtung einer Anlage für Seniorenwohnungen bestehend aus einem östlichen, III-geschossigen Baukörper und einem westlichen, IV-geschossigen Baukörper.

Planinhalt ist die Festsetzung eines Mischgebietes mit Vorhabenbezug sowie Angaben zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Höhe der baulichen Anlagen, zur Bauweise und zur Dach- und Wandgestaltung sowie zur fußläufigen Anbindung des Plangebietes.

Die Flächenbilanz für den gesamten Bebauungsplans stellt sich wie folgt dar:

Baugebiet	Fläche Gesamt
Überbaubare Grundstücksfläche	1.948 qm
Nicht überbaubare Grundstücksfläche ohne Gehrecht	1.688 qm
Stellplätze	458
Brücke /Fußweg	32
Fußweg (Gehrecht)	192 qm
Wasserfläche	1.203 qm
Geltungsbereich	5.521 qm

9.1.2 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.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Innenbereich enthält der Landschaftsplan Meschede keine Festsetzungen. Innerhalb des Plangebietes sind keine Objekte in die Denkmalliste der Stadt Meschede eingetragen.

Das Verzeichnis der Altablagerungen und Altstandorte der Unteren Bodenschutzbehörde des Hochsauerlandkreises enthält für das Plangebiet einen Eintrag:

- Altablagerung Nr. 194615-2733 im nordöstlichen Teil des Plangebietes

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch (insbesondere § 1 Abs. 5 und 6) und der Baunutzungsverordnung, dem Bundesimmissionsschutzgesetz und den hierzu erlassenen Verordnungen inkl. der TA Lärm, dem Bundesbodenschutzgesetz und der hierzu erlassenen Verordnung, dem Denkmalschutzgesetz, dem Wasserhaushaltsgesetz des Bundes in Verbindung mit dem Landeswassergesetz und dem Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit dem 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.
- Der *Trennungsprinzip* nach § 50 BImSchG, der dazu verpflichtet, sich gegenseitig ausschließende Nutzungen wie Wohn- und Gewerbegebiete räumlich voneinander zu trennen, um schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzwürdige Nutzungen zu vermeiden.
- Die *Eingriffsregelung* gem. § 18 BNatSchG in Verbindung mit § 4 Landschaftsgesetz NRW. Diesbezüglich kommt jedoch die Ausnahmvorschrift nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zum Tragen, demnach ein Ausgleich nicht erforderlich ist, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.
- Die Verbotstatbestände zum *Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen* gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG⁸.
- Die *Versickerungspflicht* gem. § 51 a LWG NRW. Die Klausel kommt jedoch nicht zur Anwendung, da das Plangebiet bereits vor dem 01.01.1996 (ehemalige Wohnhaus Rinschen) bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war und zudem ein genehmigter zentraler Entwässerungsplan vorliegt, der die Beseitigung des Niederschlagswasser zusammen mit dem Schmutzwasser vorsieht.

⁸ BNatSchG in der ab dem 01.03.2010 geltenden Fassung, vormals § 42 BNatSchG

9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

9.2.1 Natur und Landschaft

9.2.1.1 Beschreibung der Schutzgüter

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Siedlungsbereich der Innenstadt von Meschede und ist im Norden durch die Gebäude und Freiflächen der Feuerwehr, im Osten durch den Mühlenweg und im Süden und Westen durch den Mühlengraben begrenzt. Das gesamte Plangebiet ist nicht versiegelt. Seit der Aufgabe der Gartennutzung durch den Abbruch des Hauses Rinschen wurden zahlreiche, nicht mehr standsichere Bäume gefällt und in Teilbereichen Mutterboden aufgetragen. Das Plangebiet besteht daher aus einer ungenutzten Grünfläche ohne Aufwuchs sowie dem angrenzenden Mühlengraben. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses befinden sich lediglich an den Plangebietsrändern zum Mühlengraben hin noch Bäume und Sträucher.

9.2.1.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen der Planung

Der Großteil der Fläche wird künftig durch die Gebäude, die notwendigen Stellplätze und deren Zufahrten versiegelt. Hiervon ausgenommen ist der Innenhof, der gärtnerisch gestaltet wird und in dem keine Stellplätze oder Garagen angelegt werden dürfen. Auch die Stellplätze sollen begrünt werden. Die Laubbäume in der Böschung des Mühlengrabens sollen erhalten bleiben, sofern es die Unterhaltung des Grabens zulässt.

Eine Bilanzierung des Zustands des Plangebiets vor und nach Umsetzung der Planung ist entbehrlich, da es sich um eine Maßnahme der Innenverdichtung handelt und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung aufgrund von § 13a Abs. 2 BauGB nicht zur Anwendung gelangt.

9.2.2 Wild lebende Tiere und Pflanzen/ biologische Vielfalt

9.2.2.1 Systematik der naturschutzrechtlichen und -fachlichen Regelungen zu wild lebenden Tieren und Pflanzen

Nach § 44 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 § 44 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".⁹

Nach § 44 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

⁹ 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

oder zu zerstören (*Zerstörungsverbot*). Gem. § 44 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 (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

Nach § 44 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.¹⁰ 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.

9.2.2.2 Artenschutzprüfung

Durch das Büro Landschaftsökologie und Umweltplanung Dipl. Geograph Michael Wittenborg wurde auf Basis des Bebauungsplanvorentwurfs eine Artenschutzprüfung¹¹ durchgeführt. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die durch das Änderungsverfahren der geplanten 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29b betroffene Fläche unterliegt als innerstädtische Fläche bereits heute intensiven anthropogenen Störeinträgen und Überprägungen. Die Fläche liegt isoliert in einem durch starke Versiegelung geprägtem Umfeld. Nur randlich sind in geringem Umfang Strukturen zu finden, die möglicherweise anspruchslosen (Vogel-)Arten des Siedlungsraums als Lebensraum und Brutstätten dienen könnten. Eine Bedeutung des Änderungsbereiches für planungsrelevante Arten ist aber auch hier nicht zu vermuten.

Für die im Datenbankauszug des LANUV NRW gelisteten Arten kann ein (Brut-)Vorkommen im Vorhabensbereich ausgeschlossen werden (vgl. Tabelle im Anhang). Es sind weder Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten direkt oder indirekt betroffen, noch stellt der Vorhabensbereich einen essentiellen Teil ihrer Jagdhabitats dar.

Nach den Ausführungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG und gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nur dann vor, wenn

- sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert oder
- wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. auch trotz vorgezogener Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)) im räumlichen Zusammenhang nicht erhalten bleibt.

Dies kann aus den oben genannten Gründen für den Änderungsbereich ausgeschlossen werden. Grundsätzlich gelten die Verbote nach § 44 allerdings auch für alle europäischen Vogelarten, also auch für allgemein häufige „Allerweltsarten“. Da eine populationsökologische Relevanz ausgeschlossen werden kann, wurden diese für NRW von den Verbotstatbeständen pauschal freigestellt.

Somit ist nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht zu erwarten, dass der geplanten 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29b unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen würden, die in einem Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG begründet wären.“

¹⁰ siehe MUNLV, S. 24-27

¹¹ Büro Landschaftsökologie und Umweltplanung Dipl.-Geograph Michael Wittenborg. Artenschutzprüfung zur geplanten 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29b „Mühlenweg“, April 2013

9.2.3 Immissionsbelastung (umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen) - Lärm

Das Plangebiet befindet sich im innerstädtischen Bereich, auf den verschiedene Lärmquellen von außen einwirken. Zu nennen sind hier zunächst die vorhandene Verkehrsbelastung auf öffentlichen Straßen wie dem erweiterten innerstädtischen Verkehrsring und der Kolpingstraße sowie der Eisenbahnbetrieb auf der nahen Bahnstrecke Hagen – Warburg. Ferner sind die Emissionen aus dem benachbarten Industriebetrieb und durch den Betrieb der Feuerwehr sowie der Rettungswache zu berücksichtigen. Die Aussagen zu den Immissionen werden im Folgenden getrennt voneinander betrachtet.

9.2.3.1 Beschreibung des Schutzgutes

Beschreibung der Schutzwürdigen Nutzungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zurzeit keine schutzwürdigen Nutzungen. An das Plangebiet grenzt nach Norden mit den Gebäuden der Feuerwehr und nach Osten mit dem Mühlenweg und dem sich daran anschließenden Werksgelände ebenfalls keine schutzwürdigen Nutzungen an. Demgegenüber befinden sich auf der gegenüberliegenden Seite des Mühlengrabens entlang der Kampstraße und der Straße Hanseshof verschiedene Gebäude mit Wohnnutzungen innerhalb eines festgesetzten Kerngebietes, die mit der im Plangebiet vorgesehene Nutzung vergleichbar sind.

Zudem ist die vorhandene Vorbelastung und die Nähe zu dem benachbarten Industriebetrieb, der einen gewissen Schwerlastverkehr nach sich zieht, nicht außer Acht zu lassen. Die Heranziehung der für MI-Gebiete festgeschriebenen Grenzwerte ist daher städtebaulich und immissionschutzrechtlich (Gemengelage) sachgerecht.

Rechenverfahren

Für die Beurteilung der Lärmeinwirkungen kann nach dem RdErl. Berücksichtigung des Schallschutz im Städtebau auf die DIN 18005 zurückgegriffen werden. In dem Erlass heißt es „Erste Stufe einer sachgerechten Schallschutzplanung ist die schalltechnische Bestandsaufnahme bzw. Prognose. Hierfür gibt es verschiedene Verfahren mit unterschiedlichen Richtlinien für verschiedene Anwendungsbereiche. Bei der städtebaulichen Planung kann für den Schallschutz die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Teil I - Ausgabe Mai 1987 - (Anhang 2) nach Maßgabe dieses Erlasses angewendet werden“.¹²

Ermittlung der vorhandenen Verkehrslärmbelastung

Maßgeblich für die Ermittlung des Straßenverkehrslärms sind die Verkehrsmengen auf den öffentlichen Straßen und hier insbesondere auf dem Mühlenweg, welcher im Zuge der Umgestaltung des innerstädtischen Verkehrsnetzes und dem Bau der Johannesbrücke ab dem 16.08.2013 zusätzliche Verkehrsmengen aufnimmt. Um diese Verkehrsmengen abzuschätzen, hatte die Stadt Meschede ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben. Das Gutachten¹³ kam zu dem Ergebnis, dass auf dem Mühlenweg zwischen Hanseshof und Fritz-Honsel-Straße in 2015 (nach Abschluss aller Maßnahmen im Rahmen der REGIONALE 2013) durchschnittlich ca. 6.000 KfZ/24 h zu erwarten sind. Darüber hinaus ist die zulässige Höchstgeschwindigkeit von Bedeutung. Auf allen Straßen innerhalb des innerstädtischen Rings, d.h. auf der Fritz-Honsel-Straße westlich des Kreisverkehrs und auf der Straße Hanseshof, gilt eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h. Für den innerstädtischen Ring wird eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h angenommen.

Bezüglich der Verkehrsmengen durch den Eisenbahnbetrieb auf der Oberen Ruhrtalbahn sind nach Angaben der Deutschen Bahn AG durchschnittlich 68 Zugfahrten pro Tag und 11 Fahrten

¹² Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau - DIN 18005 Teil I- Ausgabe Mai 1987 - RdErl. d. Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr v. 21.7.1988 - I A 3 - 16.21-2

¹³ Ingenieurgesellschaft Stolz (IGS): Verkehrsuntersuchung Verkehrsmodell Innenstadt Meschede Schlussbericht 16.05.2011, Anlage 16.3

in der Nacht anzunehmen. Dabei handelt es sich um 14 Güterzüge, 51 Personenzüge mit 90 m Länge und 14 Personenzüge mit 160 m Länge.

Auf der Grundlage der Prognosedaten zum Straßen- und Schienenverkehr hat das Büro Draeger Akustik einen schalltechnischen Bericht¹⁴ erarbeitet. Der Bericht enthält Verkehrslärmkarten für den unbebauten Zustand. Je nach Lage und Immissionsorthöhe ergeben sich Prognose-Beurteilungspegel zwischen 55 dB(A) und 67 dB(A) am Tag und zwischen 46 dB(A) und 57 dB(A) in der Nacht.¹⁵

Gewerbelärm

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen eines benachbarten Industriebetriebes ein. Der Betrieb setzt sich aus mehreren Einheiten zusammen, wovon 11 Anlagen der Genehmigungspflicht nach dem BImSchG unterliegen. Dem Plangebiet am nächsten liegen

- die Sand- und Kokillengießerei mit Herd- und Schachtöfen zum Schmelzen sowie eine Maschinenformanlage inkl. Auspackstation
- die Formategießerei mit Schmelz und Warmhalteöfen und zwei Gießmaschinen
- und das Walzwerk mit Warmwalzanlage, Blech- und Bandwalzanlagen, Stanz- und Adjustageeinrichtungen.

Bei der Ermittlung der Lärmimmissionen, die aus allen Produktionsanlagen des benachbarten Industriebetriebes herrühren, kann auf ein gutachterlich ermitteltes Lärmkataster zurückgegriffen werden, das alle lärmrelevanten Quellen erfasst und diese in ein digitales Modell einbindet. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass unter der Voraussetzung, dass

- alle Betriebs- und Anlagenbereiche ordnungsgemäß betrieben werden,
- alle Fenster, Tore und Türen im Nachtzeitraum geschlossen sind,
- kein nächtlicher Werksverkehr bis auf die im Rahmen von Ausnahmegenehmigungen zulässigen Fahrten stattfindet,
- die Geräuschsituation nach der Erhebung nicht zugenommen hat,

sich am Referenzmesspunkt Hanseshof 17 (außerhalb des Plangebietes) ein Beurteilungspegel von 46 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts ergibt.¹⁶

Laut Aussage eines speziell für die 3. Änderung angefertigten zweiten Gutachtens ist innerhalb des Plangebietes, und zwar an der dem Mühlenweg zugewandten Gebäudeseite des geplanten Bauvorhabens (künftiger Aufpunkt) in 7,90 m Höhe eine Lärmimmission von maximal 48 dB(A) und in 4,90 m Höhe von 47 dB(A) zu erwarten.¹⁷ Die Berechnungen gelten für die Nachtwerte.

9.2.3.2 Prognose der Auswirkungen der Planung

Die der Bebauungsplanänderung zugrunde liegende Planung sieht die Errichtung von 44 Wohneinheiten vor. Für die Wohnungen sind ausreichend Stellplätze vorgesehen. Aufgrund der unterschiedlichen Wohnungsgrößen ergibt sich ein Wohnungsangebot für insgesamt ca. 80 Personen. Aufgrund der sehr guten innerstädtischen Lage, der fußläufigen Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen und der Nähe zum öffentlichen Personennahverkehr (Haltestelle Winziger Platz) ist mit einer geringen zusätzlichen PKW-Verkehrserzeugung zu rechnen.¹⁸ Durch das Vorhaben selbst sind daher keinen nennenswerten Auswirkungen zu erwarten.

¹⁴ Draeger Akustik: Verkehrslärmuntersuchung 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29b „Mühlenweg“, 28.05.2013

¹⁵ Draeger Akustik, Kap. 4.3

¹⁶ ADU cologne: Kurzbericht über die aktuelle Lärmsituation der durch die Fa. Martinrea Honsel Germany GmbH am Standort Meschede in der Nachbarschaft entstehenden Lärmimmissionen, 04.06.2013

¹⁷ ADU cologne: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der geplanten Änderung des Bebauungsplans Nr. 29b „Mühlenweg“ über die derzeitige Geräuschemission und –immission durch den Gesamtbetrieb der Martinrea Honsel Germany GmbH, 31.01.2014

¹⁸ Unterstellt man ca. 3,5 Wege pro Tag, einen PKW-Anteil zwischen 40% und 70% bei diesen Fahrten und eines PKW-Besetzungsgrades zwischen 1,2 und 1,6 so ergeben sich ca. 70 bis 160 Fahrten pro Tag.

9.2.3.3 Bewertung der Auswirkungen bzw. der Vertretbarkeit der Planung aufgrund der Vorbelastung

Die durch das Wohnprojekt hervorgerufene mögliche Verkehrserzeugung durch PKW Verkehre ist im Verhältnis zu der vorhandenen bzw. künftig zu erwartenden Verkehrsmenge gering. Demgegenüber ist zu berücksichtigen, dass ein Teil des Plangebiets als Standort für kreisweite Einrichtungen der Feuerwehr vorgesehen war, was vermutlich zu einer erheblich größeren Verkehrserzeugung geführt hätte, als die jetzt vorgesehene Nutzung.

Aus den vorangegangenen Aspekten wird deutlich, dass in diesem Fall zu prüfen ist, ob die künftige schutzwürdige Nutzung angesichts der bestehenden Belastungen im Hinblick auf die in Kap. 9.1.2 genannten Schutzziele gerechtfertigt ist.

Verkehrslärm

Das Gutachten des Büros Draeger macht deutlich, dass teilweise erhebliche Überschreitungen der in der DIN 18005 angegebenen Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts zu erwarten sind.

Da für die vorgesehene Bebauung im betrachteten Plangebiet detaillierte Pläne vorliegen (Vorhaben- und Erschließungsplan), ist der Gutachter in der Lage, die durch die Gebäudeabschirmung resultierenden Wirkungen zu berücksichtigen. Die Orientierungswertüberschreitungen lassen sich daher fassadenbezogen konkret bestimmen. Demnach befinden sich die betroffenen Fassaden an der zum Mühlenweg ausgerichteten Seite; dort sind die höchsten Überschreitungen anzutreffen. Ferner sind auch die Nordfassade beider Bauteile und die Südostseite des östlichen Bauteils betroffen,¹⁹ wobei die einzelnen Geschosse in unterschiedlicher Intensität tangiert werden.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte hat der Gutachter zunächst aktive Schallschutzmaßnahmen an der Quelle und auf dem Ausbreitungsweg geprüft.

An der Quelle der Verkehrslärmerzeugung käme die Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit auf dem Mühlenweg oder der Einbau eines geräuschärmeren Belages in Betracht.

Eine Geschwindigkeitsreduzierung ist nicht sachgerecht, da der Mühlenweg als Teil des innerstädtischen Rings eine wichtige Ableitungs- und Verteilungsfunktion hat. Lediglich innerhalb des Rings ist konsequent eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h denkbar und bereits umgesetzt. Im Hinblick auf den Fahrbahnbelag ist festzustellen, dass die neue Brücke mit einem Asphaltbeton für die oberste Deckschicht ausgeführt wurde. Beläge, bei denen geringere Emissionen hervorgerufen werden und die zu einem rechnerischen Abschlag führen würden, gibt es, allerdings nur für höhere Geschwindigkeiten. Dies liegt daran, dass erst ab Geschwindigkeiten von 40 km/h die Reifen-Fahrbahn-Geräusche bei PKW den überwiegenden Teil der vom Straßenverkehr ausgehenden Schallemissionen hervorrufen. Bei LKWs liegt der Wert noch darüber. Bei niedrigeren Geschwindigkeiten dominieren die Antriebsgeräusche der Fahrzeuge, die durch den Fahrbahnbelag nicht beeinflussbar sind.

Als Maßnahmen am Ausbreitungsweg (Abschirmung, Absorption) kämen Lärmschutzwände oder -wälle in Betracht, die nahe am Verkehrsweg oder der schutzbedürftigen Nutzung positioniert sein müssten. Aufgrund der hier vorgesehenen Gebäudehöhen und der Heranrückung des Baukörpers an die Fahrbahn, die aufgrund der Zielsetzung eines gemeinsamen Innenhofes erforderlich ist, lässt sich ein aktiver Schallschutz mit städtebaulich vertretbaren Positionen und Abmessungen nicht erreichen. Die zum Mühlenweg hin ausgerichtete Bebauung leistet aber als Gebäuderiegel aktiven Schallschutz für die übrigen Fassaden und den Innenbereich.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen nicht in Frage kommen, schlägt der Gutachter passive Maßnahmen vor. Diese umfassen bauliche Maßnahmen an den von Lärm betroffenen Gebäuden (Lärmschutzfenster, schallgedämmte Dächer und Wände). Die Maßnahmen schützen zwar nicht

¹⁹ Draeger Akustik, Seite 29

die Außenwohnbereiche, diese sind jedoch aufgrund der vorgenannten Riegelwirkung des östlichen Baukörpers nicht betroffen.

Die Maßnahmen zum Schallschutz bestimmen sich nach Kap. 5 „Schutz vor Außenlärm, Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen“ der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Bezugsgröße ist der sog. „Lärmpegelbereich“, der auf Basis der vorhandenen Schalleinträge abgeleitet wird. Dem jeweiligen Lärmpegelbereich sind in Abhängigkeit der Raumart (hier Aufenthaltsräume in Wohnungen) spezifische resultierende Schalldämm-Maße zugeordnet.

Der Bebauungsplan sieht 3 Lärmpegelbereiche vor, die aufgrund des konkreten Vorhabenbezugs auf die geplanten Fassaden bezogen sind. Zur Vereinfachung der Festsetzung ist dabei keine geschossweise Differenzierung erfolgt, sondern es wird der jeweils höchste Lärmpegelbereich für alle Geschosse angesetzt. Im Einzelnen ergeben sich folgende Lärmpegelbereiche:

- Lärmpegelbereich II: Nordfassade des westlichen Bauteils
- Lärmpegelbereich III: Nordfassade des östlichen Bauteils bis in einem Abstand von 7 m zur Gebäudeaußenkante und Südfassade des östlichen Bauteils auf einer Länge von 8 m im Abstand von 8 m zur Gebäudeaußenkante
- Lärmpegelbereich III: die vom Lärmpegelbereich III nicht erfassten Teile der Nordfassade, die Ostfassade und die Südfassade bis in einem Abstand von 8 m zur Gebäudeaußenkante jeweils des östlichen Bauteils

Die praktischen Anforderungen an die Fassaden- und Dachbauteile hängen vom Verhältnis der Grundfläche des Aufenthaltsraums zur Fassadenfläche ab. Der jeweilige Nachweis wird im Baugenehmigungsverfahren geführt. Der Bebauungsplan nimmt daher Bezug auf die entsprechenden Tab. 8 und 9 der DIN 4109. Dies ist im Fachbereich Planung und Bauordnung der Kreis- und Hochschulstadt Meschede, Sophienweg 3, einsehbar.

Für Schlafräume gelten darüber hinaus noch zusätzliche Anforderungen, denn nach ständiger Rechtsprechung ist bei Schlafräumen ein ausreichender Luftwechsel zu gewährleisten, der üblicherweise durch teilgeöffnete Fenster erfolgt. Es ist in diesem Zusammenhang jedoch zu berücksichtigen, dass die Maßnahmen zur Verkehrslärmreduzierung durch Maßnahmen gegen den Gewerbelärm „überdeckt“ werden (siehe nachfolgende Ausführungen zur Festverglasung).

Daher müssen insbesondere Schlafräume in diesen Fällen über eine Be- und Entlüftung verfügen, so dass auch bei geschlossenem Fenster aufgrund von Lärmbelastungen, eine ausreichende Frischluftzufuhr gewährleistet ist. Auf diese Weise wird auch den Anforderungen der DIN 4109 genüge getan.

Die Umsetzung der Maßnahme wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Gewerbelärm

Die Immissionen durch Gewerbelärm können – nach Angaben des Gutachters – die Tag-Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) sowohl in der Umgebung (Hanseshof 17) als auch am Rande des Plangebietes einhalten. Die Nacht-Orientierungswerte von 45 dB(A) würden jedoch an der östlichen Fassade des geplanten Vorhabens an einigen Stellen überschritten.

Legt man die TA Lärm zu Grunde, welche bei der Genehmigung von Gewerbevorhaben zu beachten ist, dann liegen die prognostizierten Werte an der Ostfassade des östlichen Bauteils z.T. ebenfalls über den zulässigen Immissionswerten.

Bezüglich der Auswirkungen der Planung auf die genehmigungsrechtliche Situation des benachbarten Industriebetriebs gilt folgendes:

1. Die Ordnungsverfügung des ehemaligen Staatlichen Umweltamtes Lipstadt vom 22.01.2002 legt fest, dass Immissionen, die durch den Werksbetrieb (ohne Verkehr auf öffentlichen Straßen) des benachbarten Industriebetriebs hervorgerufen werden, im Plangebiet einen Wert von max. 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht überschreiten

dürfen. Dabei handelt es sich aber um den um 3 dB(A) verminderten Beurteilungspegel gem. Ziffer 6.9 der TA Lärm. Das bedeutet, dass die tatsächlichen Werte 3 dB(A) über den Richtwerten der TA Lärm liegen dürfen. Auf diese Weise wurde der historisch gewachsenen Gemengelage in diesem Bereich Rechnung getragen. Die verminderten Beurteilungspegel werden am Immissionspunkt Hanseshof 17 nach den aktuellen Messergebnissen deutlich unterschritten. Dieser verminderte Beurteilungspegel gilt jedoch nur bei Überwachungsmessungen und nicht bei Messungen im Rahmen von Anlagengenehmigungen.

2. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 29b „Mühlenweg“ sind flächenbezogene Schallleistungspegel für das Industriegebiet festgesetzt. Bei der Errechnung der flächenbezogenen Schallleistungspegel wurde das ehemalige Gebäude „Hoff“ als Immissionsort berücksichtigt. Bei konsequenter Anwendung der flächenbezogenen Schallleistungspegel führt eine zusätzliche Bebauung im Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Plans Nr. 29b daher nicht zu einer Verschärfung der genehmigungsrechtlichen Situation.
3. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29b „Mühlenweg“ wird die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet mit Vorhabenbezug festgelegt. Für Mischgebiete sieht die TA Lärm Immissionsgrenzwerte von 45 dB(A) vor. Diese werden mit den prognostizierten maximalen 48 dB(A) nachts an einigen Teilen der östlichen Fassade überschritten. Eine Überschreitung der Grenzwerte in dieser Größenordnung ist insbesondere innerhalb einer derartigen Gemengelage mit gewerblicher Vorprägung nicht unüblich.
4. Zum bestmöglichen Schutz der Bewohner des geplanten Vorhabens vor möglichen Belastungen aus dem benachbarten Industriebetrieb, sowie zum Schutz des Betriebes vor einer immissionsschutzrechtlichen Schlechterstellung (schärfere Auflagen) aufgrund der heranrückenden Bebauung, werden folgende Festsetzungen getroffen:

Entlang der östlichen, dem Mühlenweg zugewandten Fassade sind alle Fenster zu schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 mit einer nicht offenbaren Festverglasung herzustellen. Dies beinhaltet auch eine Festverglasung der Loggien, welche sich entlang der östlichen Fassadenseite befinden. Die Be- und Entlüftung der dahinterliegenden Räume hat über entsprechende technische Einrichtungen (schallgeschützte Lüftungseinrichtungen nach der DIN 1946) zu erfolgen.

Die Festsetzung von nicht offenbaren Fenstern vor allen schutzbedürftigen Räumen gemäß Anhang A.1.3 TA Lärm i.V.m. der DIN 4109 bewirkt nach den Vorgaben der TA Lärm ein Entfallen der maßgeblichen Immissionsorte und damit auch der Immissionsaufpunkte, welche als Meßpunkte für mögliche Kontrollmessungen dienen. Diese Herangehensweise ist der Tatsache geschuldet, dass die TA Lärm alle lärmbedingten Konflikte bereits vor dem Fenster bzw. dem Gebäude gelöst wissen möchte. Ein Hinweis darauf gibt der maßgebliche Immissionsort gemäß Punkt 2.3 TA Lärm i.V.m. Anhang A.1.3 TA Lärm. Dieser befindet sich bei bebauten Flächen 0,5 Meter *vor* dem *geöffneten* Fenster. Auf diese Weise soll von vornherein ein Mindestkomfort gesichert werden, der darin besteht, Fenster trotz der vorhandenen Lärmquellen öffnen zu können und eine natürliche Belüftung sowie einen erweiterten Sichtkontakt nach außen zu ermöglichen, ohne dass die Kommunikationssituation im Inneren oder das Ruhebedürfnis und der Schlaf nachhaltig gestört werden könnten. Passiven Maßnahmen zum Schutz vor gewerblichen Lärmeinwirkungen wie z.B. lärmgedämmte Wände oder Schallschutzverglasungen hat das Bundesverwaltungsgericht unter Berufung auf den oben erläuterten Schutzzweck der TA Lärm explizit eine Absage erteilt. In einem Urteil aus dem Jahr 2012 (Az.: 4 C 8/11) wurde klargestellt, dass es jedoch möglich ist über eine Festverglasung (nicht offenbare Fenster) relevante Messpunkte auszuschließen.²⁰

Insgesamt lässt sich aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung dieses Vorhabens insbesondere vor dem Hintergrund der Festsetzung eines Mischgebietes mit Vorhabenbezug im Verhältnis mit den auf das Vorhaben einwirkenden Immissionen eine Vereinbarkeit attestieren, wenn die vor-

²⁰ Urteil des BVerwG vom 29.11.2012 (Az.: 4C 8/11)

genannten Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden bzw. über den Ausschluss relevanter Immissionsaufpunkte (Meßpunkte) die zur Beurteilung der Lärmbelastung maßgeblichen Immissionsorte ausgeschlossen werden. Dies ist auch vor dem Hintergrund zu betrachten, dass es sich bei den möglichen Grenzwertüberschreitungen lediglich um geringfügige Überschreitungen ausschließlich im Nachtzeitraum an der östlichen Fassade handelt, denen mit den oben beschriebenen Maßnahmen wirkungsvoll begegnet werden kann. Eine intensive Dauerbelastung für das ganze Plangebiet, welche den Standort für das Vorhaben grundsätzlich ungeeignet erscheinen ließe und auch über technische Maßnahmen nicht kompensiert werden könnte, liegt schlichtweg nicht vor.

Städtebauliche Zuordnung

Nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sind bei der Bauleitplanung u. a. die Belange des Umweltschutzes, d. h. auch der Immissionsschutz und damit der Schallschutz zu berücksichtigen. Nach § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Nach diesen gesetzlichen Anforderungen ist es geboten, den Schallschutz soweit wie möglich zu berücksichtigen. Gem. dem o.g. Runderlass „Schallschutz im Städtebau“ räumen die Belange des Schallschutzes gegenüber anderen Belangen einen hohen Rang, jedoch keinen Vorrang ein.

In den vorgenannten Kapiteln sind die bestehenden Belastungen auf das Plangebiet durch Lärmimmissionen und die Maßnahmen zur Verminderung der Belastungen dargestellt. Darüber hinaus wirken auch Geruchsbelastungen auf das Plangebiet ein, die im nachfolgenden Kapitel dargestellt werden.

Den genannten Belastungen steht die besondere Lagegunst des Plangebietes für die Umsetzung des Vorhabens entgegen²¹. Zudem ist das Plangebiet bereits jetzt durch bauliche Nutzungen geprägt: Unmittelbar westlich und südlich des Mühlengrabens grenzen mehrgeschossige Gebäude an, in denen sich Wohnungen befinden. Für das Grundstück Hanseshof 21 sieht der Bebauungsplan sogar noch eine bauliche Erweiterung nach Osten vor. Bis Mitte der 1990er Jahre befand sich am südöstlichen Rand des Plangebietes ein Wohnhaus, das allerdings wegen des Baus des Ostrings beseitigt werden musste. Eine bauliche Nutzung des Plangebietes drängt sich daher auf, wie dies auch in dem Altplan bereits vorgesehen war (Erweiterung der Feuerwehr). Die Bebauung erfüllt daher in besonderem Maße die städtebaulichen Zielsetzungen der Innenentwicklung, wie sie insbesondere in

- § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB (Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.)
- § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB (Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.)
- Ziel 6.1-6 LEP-Entwurf (Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich)

formuliert sind.

Der benachbarte Industriebetrieb ist fast vollständig von baulichen Nutzungen umgeben. Unmittelbar südlich grenzen die Wohngebäude der Schützenstraße an. Nördlich der Ruhr befinden sich die Wohngebäude an der Kolpingstraße; westlich des Geländes grenzt die Bebauung entlang der Martin-Luther-Straße bzw. des Mühlenwegs an. Die Freifläche südlich der Feuerwehr ist

²¹ siehe hierzu auch die Ausführungen in Kap. 4.2.

durch den Abbruch des früheren Wohngebäudes die einzige und nur ca. 50 m lange Lücke in einem ansonsten geschlossenen Bebauungszusammenhang.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 29b nimmt diese Nahtstelle von Wohnen/ Mischnutzungen und Gewerbe bewusst auf und setzt den Industriebereich als „Industriegebiet mit eingeschränkter Nutzung“ fest; zudem erfolgt eine Zonierung der zulässigen Betriebsarten und die Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels. Darüber hinaus sind in den vergangenen Jahren an den Lärm- und Geruchsemissionsquellen des benachbarten Industriebetriebes zahlreiche Vermeidungsmaßnahmen ergriffen worden. Nicht zuletzt tragen die bestehenden Ordnungsverfügungen zur Sanierung des Betriebes im Hinblick auf Lärm- und Geruchsemissionen bei. Dadurch hat sich eine deutliche Entspannung der Lage ergeben.

Mit der Ausweisung eines Mischgebietes wird der Situation im Plangebiet selbst auf städtebaulichem Weg im Sinne einer Zuordnung von Flächen begegnet. Auch hier können grundsätzlich alle Nutzungen vereinbart werden, welche innerhalb eines Mischgebietes zulässig oder ausnahmsweise zulässig sind. Das bedeutet im Einzelnen, dass auch ergänzende oder andere Nutzungen denkbar sind, solange sie sich innerhalb des Nutzungsspektrums eines Mischgebietes bewegen und vertraglich im Rahmen des Durchführungsvertrages vereinbart werden. Die Stadt Meschede beabsichtigt hiermit eine dem Standort angemessene Bebauung zu ermöglichen, welche die Gemengelage zwischen Wohnbebauung und industriellem Gewerbe berücksichtigt und diesen Bereich sinnvoll und städtebaulich verträglich einer neuen Nutzung zuführt. Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet mit Vorhabenbezug sind auch die für ein Mischgebiet gültigen Grenzwerte der TA Lärm von 45 dB(A) und im Überwachungsfall die Grenzwerte der Ordnungsverfügung von 45 dB(A) + 3 dB(A) einschlägig.

Ergänzend ist festzustellen, dass die besonderen Spezifika des Vorhabens, welche sich in dem konkreten Vorhabenbezug äußern, einen Standort erfordern, der im Innenstadtbereich von Meschede lediglich auf der Freifläche südlich der Feuerwehr gegeben ist. In der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes auf der einen und den Zielsetzungen zur Innenentwicklung auf der anderen Seite sind nach Abwägung aller Aspekte auch im Hinblick auf die ergriffenen Vermeidungsmaßnahmen die Zielsetzungen der Innenentwicklung vorrangig.

9.2.4 Immissionsbelastung (umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen) - Gerüche

9.2.4.1 Beschreibung des Schutzgutes

Hinsichtlich der Beschreibung der schutzwürdigen Nutzungen gelten die gleichen Aussagen, wie zum Schutzgut Lärm.

Auf das Plangebiet wirken jedoch auch Gerüche aus den Produktionsanlagen des benachbarten Industriebetriebes mit ein. Aus einer gutachterlichen Stellungnahmen des TÜV Nord vom 11.11.2013 (siehe Anlage 4) ist ersichtlich, dass durch die produktionsbedingten Gerüche (= gießereitypische Gerüche) eine Überschreitung der Immissionswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL von 10% Jahresgeruchsstunden für Wohngebiete im Plangebiet gegeben sein könnte, wenn der Betrieb mit der genehmigten Vollauslastung produzieren würde. So sind an der östlichen Seite des Plangebietes entlang des Mühlenweges 13% – 16% Jahresgeruchsstunden zu erwarten. Bei einem Einsatz von anorganischen Bindesystemen in der Kokillengießerei, welche durch eine Ordnungsverfügung der Bezirksregierung Arnsberg als Zielsetzung definiert sind (siehe unten), wären sogar Werte von 4% – 7% Jahresgeruchsstunden zu erwarten.

Angegeben ist die mit Hilfe eines Ausbreitungsmodells berechnete flächenbezogene Kenngröße der Geruchszusatzbelastung (relative Häufigkeit der Geruchsstunden verursacht durch geruchsrelevante Quellen des benachbarten Industriebetriebes) unter Berücksichtigung weiterer gutachterlicher Stellungnahmen.

9.2.4.2 Prognose der Auswirkungen der Planung

Durch das Vorhaben selbst werden keine relevanten Gerüche hervorgerufen.

9.2.4.3 Bewertung der Auswirkungen bzw. der Vertretbarkeit der Planung aufgrund der Vorbelastung

Die Immissionswerte der GIRL für Wohngebiete werden am Ostrand des Plangebiets aufgrund der Ergebnisse der gutachterlichen Stellungnahme nur noch in geringfügigem Maße überschritten (siehe oben). Hierzu ist folgendes zu ergänzen:

Alle oben genannten Werte wurden für den derzeitigen genehmigten Betriebszustand (Vollastbetrieb) des Werkes berechnet. Im Rahmen der Einschätzung der zu erwartenden Geruchsimmisionen ist zu beachten, dass der Betrieb in der Regel nicht unter ständiger Vollast betrieben wird, so dass sich faktisch eine Verringerung der Geruchsstunden ergibt.

Aus Sicht der Kreis- und Hochschulstadt Meschede ist jedoch auch ein moderates Überschreiten des gemäß GIRL einzuhaltenden Wertes von 10% Jahresgeruchsstunden für Wohngebiete tolerierbar, da der Planungsraum aufgrund seiner Lage und der damit verbundenen baulichen Vorprägung (Gemengelage) nicht als Wohngebiet einzustufen ist. Dies wird durch die Festsetzung eines Mischgebietes in einer Gemengelage zu einem Industriegebiet deutlich.

Von einer Gefährdung der im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen ist ebenfalls nicht auszugehen. Hierbei muss analog zu der Zwischenwertbildung der TA Lärm auch beim Thema Geruch die Vorprägung des Gebietes durch den Industriebetrieb berücksichtigt werden. Ein gesundes Wohnen und Arbeiten war bislang auch in den bestehenden Baugebieten möglich, welche ebenfalls in enger Nachbarschaft zum Werksgelände liegen. So folgt auch das LANUV der Auffassung, dass für bestimmte Gemengelagen, welche aufgrund ihrer historisch gewachsenen Zusammensetzung aus Wohn- und Gewerbenutzungen bestehen, höhere Toleranzmargen in Frage kommen. Es ist in diesem Zusammenhang zusätzlich festzuhalten, dass bereits ein Wert von 12% Jahresgeruchsstunden innerhalb der Toleranzgrenze der GIRL liegt und auch für Wohngebiete zugelassen werden kann.

Bei der Bewertung der Situation muss auch berücksichtigt werden, dass die zukünftigen Bewohner des Vorhabens den Wohnstandort in Kenntnis der räumlichen Nähe zum benachbarten Werksgelände und den damit verbundenen Immissionen wählen. Einer möglichen moderaten Überschreitung der Geruchsgrenzwerte wird auch durch den unter Punkt 5.2 beschriebenen Ausschluss von Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke begegnet. Die Überschreitung der Grenzwerte der GIRL für Wohngebiete könnte insbesondere bei sensiblen Nutzungen wie Krankenhäusern oder Pflegeheimen zu Konfliktsituationen führen, die hiermit ausgeschlossen werden. Zusätzlich enthält der Bebauungsplan eine Kennzeichnung des Gebietes als vorbelasteten Bereich. Auch der Durchführungsvertrag enthält in der Vorbemerkung einen entsprechenden Passus.

Von Bedeutung ist in diesem Zusammenhang auch, dass potenziell auftretenden Geruchshäufigkeiten nur für die östlichen Bereiche des Plangebietes angenommen werden. Das bedeutet, dass große Teile des Planungsraumes unterhalb der GIRL Grenzwerte liegen. Dies umfasst auch alle Freiraumbereiche wie z.B. dem Gebäudeinnenhof, welche dem Aufenthalt von Personen dienen. Die Stellung der Baukörper ist bewusst so ausgerichtet, dass die zum Mühlenweg orientierten Gebäude als Strömungshindernis wirken, die eine Verteilung und Verwirbelung der auf das Gelände bei Ostwinden einwirkenden Gerüche hervorrufen, so dass die dahinter liegenden Fassaden und der Innenhof entsprechend geschützt werden. Auch diese Annahme wird durch den Gutachter, den TÜV Nord aus Essen, noch untermauert.

Abschließend ist auch die aufgrund der Beschwerdelage Anfang der 2000er Jahre bezogen auf

Geruchsimmissionen im gesamten Umfeld des Betriebes erlassenen Ordnungsverfügung der Bezirksregierung Arnsberg, die eine Sanierungspflicht für den Betrieb im Hinblick auf die Einhaltung der Immissionswerte der GIRL vorsieht, in den Blick zu nehmen. Der Gutachter gelangt zu der Erkenntnis, dass die Umsetzung der Ordnungsverfügung auch zu einer Einhaltung der Immissionswerte im Plangebiet bezogen auf Wohngebiete führt. Die Verfügung wird sukzessive umgesetzt.

Die bereits in Kap. 9.2.3.3 genannten Aussagen zur Abwägung der Immissionsbelastung mit der innerstädtischen Lage des Plangebietes gelten grundsätzlich auch für Gerüche.

9.2.5 Boden

Wie bereits oben dargestellt, enthält das Verzeichnis der Altablagerungen und Altstandorte des Hochsauerlandkreises für das Plangebiet einen Eintrag (Altablagerung 2733). Es handelt sich dabei um eine Aufschüttung mit einer Mächtigkeit von 1 bis 3 m aus dem Jahr 1945 sich auf eine Fläche südlich des nunmehr abgebrochenen Bauhofs bezieht. Ausweislich der Topografischen Karte 1:50.000 aus 1927 befand sich an der besagten Stelle eine Grünfläche. Von einer Aufschüttung vor 1945 ist nichts bekannt. Der in den Geltungsbereich der 3. Änderung einbezogene Teil der genannten Aufschüttung darf zwar überbaut werden darf, in diesem Bereich ist entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan aber kein Keller vorgesehen.

Im Vorfeld des architektonischen Wettbewerbs hat der Vorhabenträger ein Bodengutachten erstellen lassen, das auch Aussagen zur Wiedereinbaufähigkeit des Entnahmebodens enthält.²² Auf dem Gelände der geplanten Bebauung wurden 6 tiefgründige Rammkernsondierungen bis in eine max. mögliche Tiefe von 4,9 m unter Geländeniveau und 5 flache Bohrungen bis in 2 m Tiefe abgeteuft. Aus diesen Bohrungen wurden insgesamt 24 Einzelproben gezogen, die wiederum zu 4 Mischproben zusammengefasst wurden. Die Mischproben 1, 2 und 4 beziehen sich ausschließlich auf die Bohrungen 1 bis 6. Die Mischprobe 3 ist eine Analyse der aus den Bohrungen 7 bis 11 gewonnen Proben. In den MP 1, 2 und 4 wurden jeweils Materialien der gleichen Tiefe vermischt (MP 1 bis 55 cm, MP 2 bis 1,50 m, MP 4 bis 3,50 m)²³.

Die Ergebnisse hat der Gutachter mit den Vorsorgewerten der Bundesbodenschutzverordnung verglichen und kommt zu folgendem Ergebnis²⁴:

Parameter (mg/kg)	MP 1 (0-0,5 m)	MP 2 < 1,50 m	MP 3 < 1 m	Vorsorgewerte BBodSchV für Lehm/ Schluff	MP 4 < 3,5 m	Vorsorgewerte BBodSchV für Sand
Cadmium	2,84	0,89	1,79	1,00	0,82	0,41
Blei	520	430	475	70	173	40
Chrom	28	40,5	31,8	60	47,3	30
Kupfer	42,7	26,1	28,8	40	38,6	20
Quecksilber	0,37	0,14	0,18	0,5	< 0,1	0,1
Nickel	38,5	62,7	53,1	50	71,2	15
Zink	860	390	830	150	480	30
PCB	< 0,02	< 0,02	<0,02	0,1/ 0,05 ²⁵	< 0,02	0,1/ 0,05
PAK	5,29	2,61	0,84	10/ 3	14,37	10/ 3
Benzo(a)pyren	0,32	0,17	0,06	1/ 0,3	1,23	1/ 0,3

²² PTM Geotechnik Arnsberg GmbH, Bericht 12-5594 vom 07.08.2012: Wohnprojekt Rinschen Park in Meschede.

²³ PTM, a.a.O. Seite 7

²⁴PTM, a.a.O. Seite 24

²⁵ Linker Werte: Humusgehalt > 78%, rechter Wert Humusgehalt < 8%

Ein aufgrund dieser Angaben durchgeführter eigener Vergleich der Mischproben mit den Prüfwerten der Bundesbodenschutzverordnung bezogen auf die Nutzungsart Wohngebiete ergab lediglich eine Überschreitung des Wertes für Blei in den oberen Schichten.

Parameter (mg/kg)	MP 1 0-0,5 m	MP 2 < 1,50 m	MP 3 < 1 m	MP 4 < 3,5 m	Prüfwert gem. Anhang 2 Nr. 1.4 der BBodSchV für Wohngebiete
Cadmium	2,84	0,89	1,79	0,82	20
Blei	520	430	475	173	400
Chrom	28	40,5	31,8	47,3	400
Quecksilber	0,37	0,14	0,18	< 0,1	20
Nickel	38,5	62,7	53,1	71,2	140
Benzo(a)pyren	0,32	0,17	0,06	1,23	4

Nach jetzigem Erkenntnisstand ist angesichts der Vornutzung, für die in allen Kartenwerken lediglich eine Gartenfläche dargestellt ist, keine Erklärung für diese Belastung ersichtlich. Möglicherweise handelt es sich um verunreinigtes Material, dass zur Verfüllung der Bombentrichter verwendet wurde.

Aus Sicht des Gutachters handelt es sich bei den festgestellten erhöhten Metallgehalten um keine Einschränkung der geplanten Nutzungsart, da die anstehenden Materialien komplett überbaut, versiegelt bzw. mit Oberboden überdeckt werden. Ein direkter Kontakt mit den Materialien ist daher – außer bei Spielflächen – nicht möglich.

Aus diesem Grund wurde eine bedingte Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die Anlage von Spielplätzen im Sinne von § 9 (1) Nr. 15 BauGB erst dann zulässig ist, wenn sichergestellt ist, dass von dem dort anstehenden Boden keine Gefahr für Menschen ausgeht. Damit dies gewährleistet ist, ist der Boden in den entsprechenden Bereichen durch den Vorhabenträger auszutauschen (siehe Punkt 5.9).

Im Hinblick auf den Umgang mit möglicherweise dennoch zutage tretenden Altlasten im Rahmen der Bauausführung enthält der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis

9.2.6 Weitere Schutzgüter inkl. Klimaschutz

Für die Schutzgüter Luft und Kleinklima, sowie Kultur- und Sachgüter sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auch das Schutzgut Wasser ist nicht tangiert, da der Mühlengraben in seinem Bestand nicht verändert wird. Der Mühlengraben, der im Eigentum des benachbarten Industriebetriebes steht, zweigt östlich des Werks über eine Wehranlage von der Ruhr ab und durchfließt technische Anlagen des Werkes. Der Graben kann daher kein Hochwasser führen, so dass Auswirkungen auf die Nutzung des Plangebietes nicht bestehen. Die überbaubare Grundstücksfläche des östlichen Baukörpers hat einen Abstand von min. 5 m zur Oberkante der Böschung des Mühlengrabens. Die überbaubare Grundstücksfläche des westlichen Baukörpers hat einen Abstand von min. 2 m zur Oberkante der Böschung des Mühlengrabens.

Konkrete Festsetzungen, durch die dem Klimawandel entgegen gewirkt werden soll, sind nicht erforderlich, da für den anstehenden Neubau von Gebäuden die Regelungen des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes Anwendung findet, das die Bauherrn u. a. verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf eines Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu de-

cken. Ferner sind beim Neubau von Gebäuden das Energieeinsparungsgesetz und die Energieeinsparverordnung²⁶ zu beachten.

9.3 Null-Variante, Vermeidungsmaßnahmen, Varianten

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

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre der Ursprungsbebauungsplan weiterhin in Kraft und damit im nördlichen Teil des Plangebiets eine Nutzung der Fläche für eine Erweiterung der Feuerwehr möglich, die jedoch derzeit nicht absehbar ist. Der südliche Teil des Plangebietes verbliebe als Grünfläche. Der Erhalt der Bäume hätte auch künftig von dessen Standsicherheit abgehungen.

Zur Vermeidung von Umweltauswirkungen ist insbesondere eine gärtnerische Gestaltung des Innenhofs und eine Erhaltung der Begrünung der Böschung zum Mühlengraben und eine Begründung der Stellplätze vorgesehen.

9.3.2 Varianten

Im Vorfeld des Strukturkonzeptes wurde der Flächenbedarf für die Feuerwehr intensiv geprüft. Dabei wurde eruiert, ob eine gemeinsame Zufahrt zum Parkplatz der Feuerwehr und der Bebauung im Bereich Freifläche südlich der Feuerwehr möglich ist. Diese Variante wurde aus folgenden Gründen verworfen:

- das Geländeniveau der für Feuerwehrezwecke verbleibenden Restfläche wird insgesamt auf das Niveau des jetzigen Parkplatzes angehoben, um so die für die Feuerwehr notwendigen Alarmparkplätze überhaupt realisieren zu können. Die künftige Bebauung im Plangebiet liegt ca. 0,60 m tiefer als das künftige Gelände des Feuerwehrgrundstücks.
- Die Alarmzufahrt darf nicht durch andere Verkehre, hier Zufahrt zu den privaten Stellflächen, beeinträchtigt werden. Das kann im Einzelfall zu Konflikten und damit zu Beeinträchtigungen der Einsatzbereitschaft führen.
- Die zu schaffenden Parkflächen werden zukünftig auch multifunktional genutzt. Auf diesen Flächen sollen auch techn. Übungen stattfinden. Für diese Übungen wurden bisher andere Freiflächen im Stadtgebiet in Anspruch genommen, die aber zukünftig nicht mehr zur Verfügung stehen.

9.4 *Zusätzliche Angaben*

9.4.1 Technische Verfahren/ Lücken bei der Erstellung des Abwägungsmaterials

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen konkreten Vorhabenbezug, dem auch detaillierte Planunterlagen zugrunde liegen.

Die Prognose der Verkehrsmengen basiert auf einem Gutachten, dass im Zusammenhang mit der Umgestaltung des innerstädtischen Verkehrsring erstellt wurde. Die Aussagen zur Bodenbelastung basieren auf Baugrunduntersuchungen des Büros PTM.

Die Bewertung der Lärmimmissionen aus Verkehrslärm erfolgt auf Basis eines schalltechnischen Berichts. Die Aussagen zum Gewerbelärm basieren auf einem schalltechnischen Kurzbericht und einer schalltechnischen Untersuchung. Die Aussagen zum Artenschutz sind einer Artenschutzprüfung entnommen.

Zum Zeitpunkt der Entwurfsplanung befand sich eine Geruchsausbreitungsprognose, die die Auswirkungen des Bauköpers als Strömungshindernis betrachtet, noch in Arbeit. Die nunmehr vorliegende gutachterliche Stellungnahme berücksichtigt zahlreiche Veränderungen, welche im Produktionsablauf des benachbarten Industriebetriebes vorgenommen wurden und integriert

²⁶ Die Bundesregierung hat am 16.10.2013 eine Novellierung der EnEV 2009 beschlossen. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gilt die EnEV 2014.

diese in eine Ausbreitungsanalyse. Die Aussagen zu den Geruchseinwirkungen basieren auf dieser gutachterlichen Stellungnahme

9.4.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung

Es ist vorgesehen, dass Verkehrsmodell anhand der alle 5 Jahre stattfindenden Zählung der Verkehrsbelastung auf den Hauptverkehrsstraßen sowie der künftigen tatsächlichen Auslastung der Parkanlagen zu prüfen und mit den prognostizierten Werten zu vergleichen. Sollten sich erhebliche Abweichungen zu den in diesem Verfahren zugrunde gelegten Annahmen ergeben, so ist hierauf z.B. durch Verkehrslenkungen zu reagieren.

9.4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29b „Mühlenweg“ dient der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine bauliche Nutzung und Erschließung eines Teils der Freifläche südlich der Feuerwehr. Geplant sind zwei Baukörper, die nach Norden und Osten eine klare Raumkante aufweisen; auf diese Weise entsteht ein zum Mühlengraben hin orientierter Innenhof als Ruhe- und Rückzugsraum. Das Gelände soll durch eine zusätzliche Brücke über den Mühlengraben erschlossen werden, die fußläufig auch vom Mühlenweg aus erreichbar ist und somit der Allgemeinheit zugutekommt. Die Umsetzung des Vorhabens führt zu einer völligen Umgestaltung des Bereichs, so dass die vormaligen Bäume nicht erhalten werden konnten. Demgegenüber werden zusätzliche Bäume in dem geplanten Innenhof und auf den Stellplätzen angepflanzt. Die zum Mühlenweg hin orientierten Fassaden müssen mit einem Lärmschutz versehen werden. Darüber hinaus lässt eine Baugrunduntersuchung Rückschlüsse auf belasteten Boden zu, der jedoch durch den geplanten Auftrag von Oberboden unbedenklich ist. Die auf das Plangebiet einwirkenden Gerüche müssen aufgrund der Sanierungspflicht des benachbarten Betriebes demnächst auf ein zulässiges Maß reduziert werden.

10 **Kosten und Realisierung**

Die Kosten für die Absenkung des Gehwegs, den Bau der Brücke über den Mühlengraben und die Schalldämmung der Außenbauteile trägt der Investor. Dies ist Gegenstand des Durchführungsvertrages.

11 **Rechtsgrundlagen**

Für die Durchführung des Aufstellungsverfahrens ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist, maßgeblich.

Für die Festsetzung zur Art der Nutzung gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist.

Das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BauGBuaÄndG) vom 11.06.2013 findet gem. § 233 BauGB auf dieses Verfahren keine Anwendung.

12 **Änderungen im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung**

1. Änderung des Angebotsbebauungsplans in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplans
2. Einbeziehung des Mühlengrabens und der geplanten Brücke über den Mühlengraben in den Geltungsbereich des Bebauungsplans – jedoch nicht in den Vorhaben- und Erschließungsplan
3. Änderung der Art der Nutzung (Abweichung von der BauNVO)
4. Verzicht auf die Festsetzung von GFZ und GRZ, Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse für den östlichen Baukörper als zwingend

5. Anpassung der Höhe der baulichen Anlagen – gesonderte Festsetzung für die Dachfläche auf dem Atrium
6. Ergänzung einer Festsetzung zur Zulässigkeit von geneigten Dächern für das Glasdach auf dem geplanten Atrium
7. Anpassung der Baugrenzen an das Vorhaben, Festsetzung von Baulinien für das östliche Bauteil
8. Festsetzung zur Abweichung von der Tiefe der Abstandsflächen
9. Verschiebung des zur geplanten Fußgängerbrücke führenden Fußweges
10. Anpassung der Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
11. Verzicht auf die Festsetzung einer Trinkwasserleitung
12. Ergänzung einer Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen im Bereich des Mühlengraben

13 Änderungen im Anschluss an die öffentliche Auslegung

1. Änderung der Nutzungsart „Gemeinschaftliches Wohnen“ zu einem Mischgebiet unter Beibehaltung der Plansystematik eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans
2. Verweis auf den Durchführungsvertrag gemäß § 12 (3a) BauGB bei den im Rahmen eines Mischgebietes zulässigen Nutzungen
3. Aufnahme des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ) in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplans
4. Aufnahme einer bedingten Festsetzung gemäß § 9 (2) BauGB in Bezug auf Altlasten
5. Ergänzung einer Kennzeichnung gemäß § 9(5) Nr. 1 BauGB in Bezug auf der Geruchsmissionen
6. Ergänzung der Begründung bezogen auf die Aussagen zur Geruchsbelastung

14 Änderungen im Anschluss an die erneute öffentliche Auslegung sowie die Einholung von Stellungnahmen gem. § 13 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB

1. Ausschluss von Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke wie z.B.: Krankenhäuser und Pflegeheime gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 6 (2) Nr. 5 BauNVO
2. Änderung der Festsetzung für Flächen mit baulichen Vorkehrungen zum Schutz gegen Immissionen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB; hier: Ausschluss von Immissionsaufpunkten durch nicht offenbare Fenster
3. Redaktionelle Berichtigung des Begriffs Kerngebiet zu Mischgebiet (gemäß den Ausführungen in der Begründung) im Hinblick auf die Regelung zu den Abstandsflächen gemäß § 9 (1) 2a BauGB

Meschede, den 03.04.2014
Kreis- und Hochschulstadt Meschede
Fachbereich Planung und Bauordnung
Im Auftrage

Klaus Wahle
Fachbereichsleiter