

Kreis- und Hochschulstadt Meschede – Ortsteil Meschede

Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29c „Stadtmitte Kern“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Anlage 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 4 im Messtischblatt 4615

Inhalt

Vorbemerkung.....	2
1. Anlass und Zielsetzung, Verfahrensart.....	3
1.1. Anlass und Zielsetzung	3
1.2. Verfahrensart	4
2. Abgrenzung des Plangebiets	4
3. Vorbereitende Bauleitplanung und derzeitige planungsrechtliche Situation.....	4
3.1. Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.2. Derzeitige planungsrechtliche Situation	4
4. Städtebauliches Konzept	5
5. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen.....	6
5.1. Art der baulichen Nutzung	6
5.2. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	6
5.3. Maß der baulichen Nutzung.....	7
5.3.1. Grund und Geschossflächenzahl	7
5.3.2. Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse.....	7
5.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	8
5.4.1. Überbaubare Grundstücksfläche.....	8
5.4.2. Baugrenze / Baulinie.....	9
5.4.3. Bauweise	9
5.5. Festsetzungen zur Gestaltung	10
5.5.1. Dachgestaltung.....	10
5.5.2. Fassadengestaltung.....	10
6. Verkehrliche Erschließung.....	11
6.1. Äußere Erschließung.....	11
6.2. Erschließung Von-Stephan-Straße 14.....	11
6.3. Fußweg	11

7.	Fachplanerische Belange	11
7.1.	Denkmalschutz	11
7.2.	Abwasser, Trinkwasser, Löschwasser	12
8.	Umweltbelange	12
8.1.	Einleitung	12
8.1.1.	Kurzdarstellung der wesentlichen Ziele und des Inhalts des Bebauungsplans	12
8.1.2.	Flächenbilanz	12
8.1.3.	Darstellung der umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	13
8.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
8.2.1.	Natur und Landschaft	14
8.2.2.	Wild lebende Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt	14
8.2.3.	Immissionsbelastung (für den Menschen)	16
8.2.4.	Boden.....	17
8.2.5.	Weitere Schutzgüter.....	17
8.3.	Null-Variante, Vermeidungsmaßnahmen, Varianten.....	17
8.3.1.	Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen	17
8.3.2.	Varianten	17
9.	Änderungen aufgrund der Beteiligung der Öffentlichkeit	18
10.	Kosten und Realisierung	18
11.	Rechtsgrundlagen.....	18

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Festsetzung der Vollgeschosse	7
--	---

Vorbemerkung

Der zeitliche Ablauf des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens ist der unten nachfolgenden Übersicht zu entnehmen:

04.05.2016	Beschluss zur Aufstellung der 5. Änderung im Regelverfahren, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
18.05.2016	Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Amtsblatt 04/2016 der Kreis- und Hochschulstadt Meschede
18.05.2016	Bürgerinformationsveranstaltung zum Bauleitplanverfahren der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29c „Stadtmitte Kern“

19.05.2016 bis einschließlich 20.06.2016	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB
29.09.2016	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
14.10.2016 bis einschließlich 14.11.2016	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und 4 (2) BauGB i.V.m. 4a(2) BauGB
15.12.2016	Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

1. Anlass und Zielsetzung, Verfahrensart

1.1. Anlass und Zielsetzung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 29c „Stadtmitte Kern“ enthält im Bereich Sparkasse/Kampstraße eine geplante Fußwegeverbindung, die teilweise nicht realisiert wurde und die nicht durchgehend ist. Die Fußgänger, die auf dem Parkdeck der Sparkasse parken, nutzen die vorhandene Wegeverbindung Kampstraße/Winziger Platz (entlang der Stadthalle) um die Sparkassenfiliale zu betreten. Weiterhin nutzen Fußgänger, die aus östlicher Richtung (z.B. Wohngebäude in der Kampstraße) kommen, diese Wegeverbindung, um in Richtung Innenstadt zu gehen. Die o.g. Fußwegeverbindung auf der südlichen Seite des Sparkassengebäudes wird, da sie nicht durchgehend ist und wegen der bestehenden alternativen Wegeführung Kampstraße/Winziger Platz nicht genutzt. Darüber hinaus befindet sich in diesem Bereich die Zufahrt zum Privatparkplatz des Gebäudekomplexes Winziger Platz 4, die häufig von PKWs befahren wird. Die Zufahrt sowie der Fußweg sind zwar durch unterschiedliche Pflasterungen (Farbgestaltung) optisch voneinander zu unterscheiden, dennoch ist der Weg nicht eindeutig als Fußwegeverbindung zu erkennen oder markiert. Aus diesem Grund soll auf die Festsetzung der Fußwegeverbindung endgültig verzichtet werden und die hierfür vorgesehenen Flächen einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Im Bereich des Parkdecks (im nördlichen Bereich) ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 29c „Stadtmitte Kern“ eine überbaubare Grundstücksfläche mit dem Ziel einer Erweiterung des Gebäudes für Dienstleistungszwecke festgesetzt. Eine Erweiterung des Gebäudes ist vor allem durch die rückwärtige Bauweise und der dadurch entstehenden schlauchartigen Gestaltung des Bereiches zwischen der Sparkasse und der Stadthalle gescheitert. Hinzu kommt, dass der Anbau in Bezug auf eine sinnvolle Gestaltung bzw. eines sinnvollen Zuschnittes der Räume auch im Übergang zum Altbau der Sparkasse kaum realisierbar erscheint. Auf die zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche soll daher verzichtet werden. Als Ausgleich hierfür soll für den gesamten Gebäudekomplex der Sparkasse eine viergeschossige Bauweise – bzw. in einem kleinen Teilbereich eine fünfgeschossige Bauweise für z.B. Wohnnutzungen – festgesetzt werden. Ausgenommen hiervon sind der Eingangsbereich sowie der Gebäudeteil im südlichen Bereich des Gebäudekomplexes (Flurstück 376 und 381).

Im Bereich der Kampstraße soll die Fläche des angedachten Fußweges dem Baugrundstück Kampstraße 3 zugeführt werden, um die Lücke in der Gebäudereihe zu schließen.

Weiterhin soll an der Ostgrenze des Plangebietes im Bereich der Auffahrt zum Parkdeck ein öffentlicher Fußweg festgesetzt werden. Dies dient der Querung der schrankengeregelten Ein- und Ausfahrt des Parkdecks für Fußgänger.

1.2. Verfahrensart

Die Weiterentwicklung des Bebauungsplans erfolgt im Wesentlichen auf der Basis der tatsächlichen Nutzung des Gebäudekomplexes der Sparkasse, der Flächen an der Kampfstraße sowie des Parkdecks. Durch die Änderungen des Bebauungsplans bleiben die Nutzungen in seinen Grundzügen erhalten. Dennoch schafft der Bebauungsplan die Voraussetzungen für Vorhaben, für die nach Nr. 18.8 der Anlage zum UVP-Gesetz mindestens eine Vorprüfung für eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist. Das beschleunigte oder vereinfachte Verfahren nach § 13 a bzw. 13 BauGB scheidet daher aus. Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt demnach im Regelverfahren des BauGB.

2. Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29c „Stadtmitte Kern“ wird wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden: Die Nordgrenze des Gebäudekomplexes der Sparkasse sowie die Nordgrenze des Parkdecks der Sparkasse inkl. der Böschung (Flurstücke 288, 380 und 376);
- Im Osten: Die Ostgrenze des Parkdecks der Sparkasse. Im Nordosten die östliche Begrenzung der Aus- und Auffahrt des Parkdecks (Flurstücke 380 und 379) sowie das Grundstück Kampfstraße 3 (Flurstück 122);
- Im Süden: Die Südgrenze des Parkdecks der Sparkasse (Flurstück 380) sowie die Südgrenze der Flurstücke 383 und 442;
- Im Westen: Die östliche Begrenzungslinie des Winziger Platzes;

Der räumliche Geltungsbereich umfasst dabei folgende Flurstücke:

Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 18, Flurstücke 122, 288, 376, 379, 380 teilw., 381, 383 und 442.

3. Vorbereitende Bauleitplanung und derzeitige planungsrechtliche Situation

3.1. Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Kreis- und Hochschulstadt stellt den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29c „Stadtmitte Kern“ als Kerngebiet nach § 7 BauNVO dar. Da die Art der Nutzung durch die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29c nicht verändert werden soll, steht das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB dem Bebauungsplan nicht entgegen.

3.2. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Das gesamte Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 29c „Stadtmitte Kern“ bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29c.

Die Art der Nutzung ist als Kerngebiet nach § 7 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen den Obergrenzen des § 17 BauNVO (GRZ = 1,0; GFZ = 3,0). Die Zahl der Vollgeschosse ist unterschiedlich (max. II, III, IV), um eine Staffelung des Gebäudes zu erreichen.

Das vorhandene Parkdeck ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB als Tiefgarage mit offenem Parkdeck festgesetzt.

Der Bereich südlich des Gebäudekomplexes der Sparkasse ist als öffentlicher Fußweg festgesetzt. Die Einfahrt zu den privaten Parkplätzen des Gebäudekomplexes Winziger Platz Nr. 4 und Von-Stephan-Str. Nr. 14 ist als öffentlicher Verkehrsberuhigter Bereich gem. Zeichen 325 und 326 StVO festgesetzt. Die Zufahrt der v.g. Stellplätze ist als Überbauung (Durchfahrt) festgesetzt, was jedoch nicht realisiert wurde.

Das Grundstück Kampstraße 3 ist als Kerngebiet (MK) mit der gestalterischen Festsetzung Steildach analog zur der angrenzenden Bebauung in der Kampstraße festgesetzt.

4. Städtebauliches Konzept

Durch die Nähe zur Innenstadt ist die Lage des Plangebiets als attraktiv zu klassifizieren. Weiterhin liegt das Plangebiet an der Fußwegeverbindung zwischen der Innenstadt und den östlich angrenzenden Wohnflächen (Kampstr./Hanseshof). Die Attraktivität der Lage wird weiter gesteigert durch den in unmittelbarer Nähe befindlichen ÖPNV Haltepunkt, die Stadthalle und der (geplanten) Wiedernutzung der Handelsflächen des ehemaligen Hertie Warenhauses sowie durch die Öffnung der Henne in Verbindung mit der Neugestaltung des Winziger Platzes. Durch die optische Aufwertung des Winziger Platzes erfolgt zwangsläufig eine höhere Frequentierung dieses Bereiches, was den anliegenden Geschäften zugutekommt.

Die Sparkasse aber auch die Nebeneinrichtungen innerhalb des Gebäudes wie das Café fungieren als wichtige Einrichtungen in der Mescheder Innenstadt. Daher ist es aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, den Bebauungsplan den tatsächlichen Gegebenheiten/Nutzungen (z.B. Fußwegeverbindung) anzupassen und die Festsetzungen zum Maß der Nutzung entsprechend einer zukünftigen Entwicklung des Gebäudes zu definieren bzw. die nicht realisierbaren Festsetzungen (Erweiterung nach Osten) zu ändern/anzupassen. Hierzu zählt auch die zukünftig nicht mehr zugelassene Bebauung auf dem Parkdeck. Durch die Nähe zum angrenzenden mehrgeschossigen ehemaligen Hertie Warenhaus, würde durch eine Bebauung des Parkdecks eine aus städtebaulicher Sichtweise ungewollte schlauchartige Wirkung entstehen. Bei einer Bebauung wären darüber hinaus möglicherweise Auflagen bzgl. des Brandschutzes (aufgrund der Nähe zum mehrgeschossigen ehemaligen Hertie Warenhauses – siehe 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29c „Stadtmitte Kern“) nicht auszuschließen, die sich städtebaulich negativ auswirken.

Auf die Festsetzung der Durchfahrt zwischen dem Gebäudekomplex der Sparkasse und den Gebäude Winziger Platz Nr. 4 wird aufgrund der schwierig umzusetzenden Architektur (Schließung von Fenstern) verzichtet. Der Bereich zwischen den beiden Gebäuden weist dennoch durch den nach hinten versetzten Teilbereich des Sparkassengebäudes (Flurstück Nr. 376) weiterhin einen gewissen geschlossenen Charakter aus.

In der Kampstraße soll die Baulücke zwischen den Gebäuden Kampstraße 3 und 5 geschlossen werden, sodass eine durchgängige geschlossene Straßenrandbebauung entstehen kann.

5. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Die zulässigen Nutzungen ergeben sich nach § 7 BauNVO. Die Art der Nutzung als Kerngebiet entspricht den Altplänen. Demnach sind folgende Nutzungen zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume;
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergens und Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Spielhallen;
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Tiefgaragen;
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter;
- Sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Abs. 4.

Ausnahmsweise können folgende Nutzungen zugelassen werden:

- Wohnungen, die nicht § 7 Abs. 2 Nr. 6 u. 7 fallen;
- Spielhallen.

Von den Gliederungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO wird ausschließlich in Bezug auf die Nutzung von Spielhallen Gebrauch gemacht. Spielhallen sind nur ausnahmsweise zulässig. Für einen generellen Ausschluss der Nutzungsart Spielhallen in der Innenstadt gibt es keinen Raum. Die Nutzungsart soll auch nicht ausgegrenzt werden, sondern über die getroffene Ausnahmeregelung soll die Möglichkeit der Einzelfallprüfung im bauaufsichtlichen Verfahren gegeben werden. Dabei soll geprüft werden, ob eine Verträglichkeit einer Spielhalle aufgrund des Standortes, der benachbarten Nutzungen, eventuell in der Nachbarschaft schon vorhandener Spielhallen und den gewünschten Wohnnutzungen mit der städtebaulichen Zielvorstellung gegeben ist.

Für das Grundstück Kampstraße 3 wird festgesetzt, dass im obersten Geschoss (drei Vollgeschosse sind zulässig) nur eine Wohnnutzung zulässig ist. Durch diese Festsetzung soll die in der Kampstraße gewollte Wohnnutzung gesichert werden – analog zu der Umgebungsbebauung.

5.2. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Der Bebauungsplan setzt das vorhandene Parkdeck inkl. der Auf- und Ausfahrt als Tiefgarage nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB fest. Das Parkdeck wird explizit als privates Parkdeck bezeichnet. Im Vergleich zum Altplan erstreckt sich die Festsetzung des Parkdecks nun auch über den Teil, der bislang als überbaubarer Bereich festgesetzt ist und entspricht dem aktuellen Bestand. Die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Parkdeck entfällt.

Die Lage der Schranke zur Ein- und Ausfahrt des Parkdecks wird neu festgelegt. Dies korrespondiert mit der neuen Festsetzung einer dritten Fahrspur auf der Kampstraße im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29.c, da sonst keine Anfahrbarkeit der Schrankenanlage möglich wäre. In diesem Bereich sind Flächen mit Bindung für die Bepflanzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt, um die Ein- und Ausfahrt städtebaulich in die Umgebung einzubinden. Darüber hinaus ist ein öffentlicher Fußweg nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt, der für die Querung der Aus- und Auffahrt des Parkdecks von Fußgängern dient.

Platz zu gewähren. Eine mögliche Erweiterung der Nutzungsfläche ist durch die Erhöhung der zulässigen Geschosse im Bereich des Kerngebäudes gegeben.

Die Baugrenzen, mit denen im Altplan die Abgrenzung der unterschiedlichen Geschossigkeit vorgenommen wurde, sind an die neuen Festsetzungen zur Geschossigkeit angepasst.

Auf die Festsetzung der Durchfahrt zwischen dem Gebäude der Sparkasse und dem Gebäude Winziger Platz 4 wird verzichtet. Diese ist auf Grund der Architektur der beiden angrenzenden Gebäude nur schwer realisierbar.

Für die Treppenanlage auf dem Parkdeck ist eine eingeschossige Bauweise (plus Tiefgarage) festgesetzt. Auf diese Weise soll eine Einhausung der Treppe ermöglicht werden.

Für das Grundstück Kampstraße 3 sind drei Vollgeschosse zugelassen. Diese Festsetzung lehnt sich an das allgemeine Erscheinungsbild in der Kampstraße an und soll dazu beitragen ein homogenes Erscheinungsbild zu schaffen.

Die Anzahl der Vollgeschosse ist wie bislang als Höchstzahl festgesetzt.

Für das Gebäude Kampstraße 3 ist zusätzlich eine Traufhöhe festgesetzt und zwar mit 8,60 m. Die Traufhöhe ist abgeleitet von dem benachbarten Gebäude Kampstraße 5 und passt sich somit der der angrenzenden Gebäude Kampstraße 5, 1 und 1a an. Als Traufhöhe gilt bei Gebäuden mit geneigten Dachflächen der lotrechte Abstand zwischen der Fahrhahnoberkante der öffentlichen Erschließungsstraße gemessen in der Fahrhahnnachse mittig vor dem Gebäude und dem Schnittpunkt zwischen der Oberkante der Dachhaut und der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks. Bei der Berechnung der zulässigen Traufhöhe werden Erker, Zwerchhäuser und Nebenfirste nicht berücksichtigt, wenn sich diese dem Hauptfirst deutlich unterordnen. Diese Festsetzung soll als Vorbild für mögliche künftige Bebauungsplanänderungen im Bereich der Kampstraße dienen.

Für das Gebäude Kampstraße 3 gilt eine Sonderregelung: Sollte das unterste Geschoss (Kellergeschoss), auch wenn es sich teilweise im Erdboden befindet, gem. § 2 Abs. 5 BauO NRW als Vollgeschoss gelten, so sind ausnahmsweise IV Vollgeschosse zulässig. Hintergrund hierfür ist die – aus der Historie gewachsene – Bauweise (Überschwemmungsprävention von Ruhr und Henne), die in der Vergangenheit vorsah, dass die Kellergeschosse in der Kampstraße beinahe auf Straßenniveau angelegt wurden. Gemäß § 2 Abs. 5 BauO NRW gelten Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberkante hinausragen und die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse. Somit wäre die Anzahl der Vollgeschosse – vorbehaltlich der tatsächlichen Höhe des Kellergeschosses – bei der jetzigen Nutzung bereits ausgeschöpft und eine potenzielle Erweiterung des Gebäudes um ein weiteres Vollgeschoss samt Dachgeschoss, zur Nutzung des Gebäudes als Mehrgenerationenhaus, wäre nicht zulässig.

5.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

5.4.1. Überbaubare Grundstücksfläche

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird von nahezu allen Seiten von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben. Es besteht daher keine Notwendigkeit, die überbaubaren Grundstücksflächen von den Grundstücksgrenzen abzurücken. Das Flurstück 422 ist nicht als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, da dieser Weg als Flucht- und Rettungsweg des Sparkassengebäudes / der Tiefgarage dient.

In zwei Bereichen wird die bisherige Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im Vergleich zum Altplan geändert. Zum einen im Bereich des Parkdecks, wo künftig nur im Bereich des Ausgangs des Parkdecks in Richtung Fußwegeverbindung Kampstr./Winziger Platz eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt ist (mögliche Einhausung der Treppe). Zum anderen im südlichen Bereich des Gebäudekomplexes, wo sich die Zufahrt zu den privaten Parkplätzen des Gebäudekomplexes Winziger Platz 4 befindet. Hier war im Altplan noch eine überbaubare Grundstücksfläche (Durchfahrt) festgesetzt. Diese Fläche wird künftig als öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, um die Zufahrt zu den privaten Parkplätzen des Gebäudekomplexes Winziger Platz 4 zu ermöglichen.

Darüber hinaus wird für das Grundstück Kampstraße 3 eine Ausdehnung der bisherigen überbaubaren Grundstücksfläche auf die vormals geplante Fußwegeverbindung festgesetzt. Diese soll die Schließung der vorhandenen Baulücke ermöglichen.

5.4.2. Baugrenze / Baulinie

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. Die Baugrenze umschließt das Gebäude der Sparkasse an der nördlich-, östlichen- und westlichen Gebäudeseite.

Im südlichen Bereich – gegenüber dem Gebäude Winziger Platz 4 – ist eine Baulinie festgesetzt. Diese wurde aus dem Altplan übernommen. Ursprünglich diente sie dazu, die bauliche Lücke zwischen der östlichen Bebauung des Winziger Platzes und dem Baukörper der Sparkasse mit einem ausreichend hohen Baukörper (Flurstück 474) zu schließen. Die Festsetzung der Baulinie (auf der gebaut werden muss) soll dazu beitragen, eine platzbildende Raumkante bzw. eine geschlossene Gebäudefront sicherzustellen. Der im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche verkehrsberuhigte Bereich unterbricht zwar diese Gebäudefront, jedoch wird dies durch die etwas eingerückte Bebauung (entlang der Baulinie – Flurstücke 376 und 381) kompensiert.

Durch die Festsetzungen soll die Gebäudekante/Gebäudefront in ihrer Gesamtheit dem Winziger Platz zugewandt sein, um diesen in seiner baulichen Struktur weiter zu prägen. Einzige Ausnahme, wo die Gebäudefront „unterbrochen“ wird, ist die Zufahrt zu den privaten Stellplätzen des Gebäudekomplexes Winziger Platz 4. Diese Zufahrt muss erhalten bleiben, da sie als Erschließung des Gebäudes von Stephan Straße 14 dient.

Die Bestrebung, eine klare Gebäudefront zu definieren, korrespondiert mit der Festsetzung einer geschlossenen Bauweise.

Für das Grundstück Kampstraße 3 wird die Baugrenze an die des angrenzenden Grundstückes (Flurstück 361) angepasst. Auf diese Weise soll ein einheitliches Erscheinungsbild angestrebt werden.

5.4.3. Bauweise

Für die Bauweise gilt wie im Altplan die geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO. Demnach wird ohne seitlichen Grenzabstand gebaut. Diese Vorgabe entfaltet jedoch zurzeit aufgrund der vorhandenen Gebäudestruktur (als ein zusammenhängender Komplex) keine Wirkung, da seitliche Grundstücksgrenzen nicht existieren. Lediglich im südlichen Bereich grenzt das Gebäude Winziger Platz 4 an, das jedoch durch die Zufahrt zu den privaten Stellplätzen des Gebäudes Winziger Platz 4 sowie dem Gebäude von Stephan Straße 14 von dem Gebäudekomplex der Sparkasse getrennt ist.

Mit der geschlossenen Bauweise soll eine geschlossene Gebäudefront (trotz unterschiedlicher Nutzungen innerhalb des Gebäudekomplexes u.a. Sparkasse, Versicherung, Café) zum öffentlichen Raum erreicht werden.

Für das Grundstück Kampstraße 3 gilt ebenfalls die Festsetzung der geschlossenen Bauweise. Hier wird durch die Schließung der Baulücke eine tatsächlich geschlossene Gebäudefront angestrebt.

5.5. Festsetzungen zur Gestaltung

5.5.1. Dachgestaltung

Als zulässige Dachform für den Bereich der Sparkasse sind nur Dächer mit einer max. Neigung von 5° (Flachdächer) zulässig. Dies entspricht dem Bestand und ist aufgrund der Gebäudedimension auch sinnvoll, zumal das Gebäude bei anderen zulässigen Dachformen wesentlich voluminöser erscheinen würde. Ein weiterer Grund für die Festsetzung des Flachdaches ist die direkte Nähe zur Stadthalle, für die ebenfalls ein Flachdach festgesetzt ist.

Im Vergleich zum Altplan wurde zusätzlich folgende Festsetzung für die Dachgestaltung ergänzt:

Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und Dachbegrünung sowie in das Dach hineinragende Glasflächen sind, soweit sie sich gestalterisch harmonisch in die Dachfläche einfügen (Photovoltaik, Sonnenkollektoren, Glasflächen) und die vorgeschriebene Dachneigung eingehalten wird, grundsätzlich zulässig. Sofern vorgeschriebene Dachneigungen einer Installation von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren aus Wirtschaftlichkeitsgründen widersprechen, kann hiervon abgewichen werden.

Auf diese Weise soll der Einsatz erneuerbarer Energien ermöglicht werden.

Für das Grundstück Kampstraße 3 ist als zulässige Dachform ein Steildach (mit einer Dachneigung von 45° - 51°) festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der auf den angrenzenden Grundstücken Kampstraße 1 und 5. Sollte diesbezüglich im Zukunft Änderungsbedarf bestehen, dann ist dies nur im Gesamtzusammenhang mit einer Neuaufstellung des Bebauungsplans für die gesamte Kampstraße zu realisieren.

5.5.2. Fassadengestaltung

Die Intention der Festsetzung des Altplans hinsichtlich der Fassadengestaltung – die alleinige Verwendung von Sichtbeton, Metallflächen oder polierten Natursteinen als Außenfassade ist nicht zulässig – wurde ebenfalls grundsätzlich übernommen. Dies ist sinnvoll, um eine monotone Wandgestaltung vor dem Hintergrund des voluminösen Baukörpers zu vermeiden.

Der Begriff „alleinige Verwendung“ ist jedoch auslegungsfähig. Um zu vermeiden, dass durch bereits kleine Applikationen 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, Metallflächen oder polierten Natursteinen als jeweils alleiniges Material für die Außenfassade darf 2/3 der jeweiligen Wandfläche nicht überschreiten.

Der Begriff Wandfläche bezieht sich dabei auf die jeweilige Gebäudeseite, von der aus das Gebäude betrachtet wird.

Die Dacheindeckung für das Gebäude Kampstraße 3 ist nur in dunkelgrauem oder schwarzem Material zulässig¹. Die Festsetzung einer schwarzen oder dunkelgrauen Dacheindeckung wird durch das Einfügen in die so geprägte bauliche Umgebung begründet.

6. Verkehrliche Erschließung

6.1.Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des westlichen Teils des Plangebiets erfolgt über den Winziger Platz. Die Andienung des Parkdecks sowie des östlichen Teils des Plangebietes erfolgt über die Kampstraße. Die öffentliche Verkehrsfläche endet mit Beginn der Rampe zum Parkdeck der Sparkasse. Die äußere Erschließung korrespondiert mit den Bebauungsplänen 29b.2 sowie 29c.6.

6.2.Erschließung Von-Stephan-Straße 14

Um die Erschließung des Gebäudes Von-Stephan-Straße 14 zu sichern, bleibt die Zuwegung südlich des Sparkassengebäudes als öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Zusätzliche Regelungen zur verkehrlichen Situation sind wegen der Dimension dieses Straßenabschnittes nicht erforderlich.

6.3.Fußweg

Der Fußweg zwischen dem Vorplatz Stadthalle/Sparkasse und der Kampstraße (siehe Bebauungsplan Nr. 29c.6) ist eine wichtige Verbindung zwischen dem Winziger Platz und dem östlich angrenzenden innerstädtischen Quartier Hanseshof/Kampstraße. Der Fußweg ist auf jeden Fall zu erhalten und wird in Zukunft – v.a. nach der Sanierung ehemaligen Hertie Warenhauses – aufgrund seiner Lage und der in der Nähe befindlichen Einkaufsmöglichkeiten und ÖPNV Haltestellen sowie der Nähe zur Innenstadt weiter an Bedeutung gewinnen. Der Fußweg wird in Richtung Hanseshof fortgeführt und erstreckt sich dabei auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29c.5.

Im Unterschied zur öffentlichen Verkehrsfläche ist auf dem Fußweg Fahrverkehr ausgeschlossen. Der Fußweg ist entsprechend der künftigen Lage der Schrankenanlage festgesetzt und erstreckt sich daher minimal auch auf das Flurstück 380. Dieser steht in Verbindung mit den festgesetzten Fußwegen der angrenzenden Bebauungspläne 29b.2 und 29c.6.

7. Fachplanerische Belange

7.1.Denkmalchutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht berührt. Das nächstgelegene Baudenkmal, die „Alte Synagoge“ in der Kampstraße, liegt zwar gegenüber des Gebäudes Kampstraße 3, eine Schließung der Baulücke hätte, wegen des geringfügigen Ausmaßes, jedoch keinerlei Auswirkungen auf das Denkmal.

¹ „Dunkelgrau“ ist definiert durch die RAL-Nr. 7015, 7016, 7021, 7024 und 7026, „Schwarz“ ist definiert durch die RAL-Nr. 9004, 9005, 9011 und 9017 des „Deutschen Institutes für Gütesicherung und Kennzeichnung“ e.V., Sankt Augustin“. Andere Farbtöne sind nicht zulässig. Diese Veröffentlichung des Deutschen Institutes für Gütesicherung und Kennzeichnung“ e.V., ist beim Fachbereich Planung und Bauordnung der Stadt Meschede einsehbar.

Bodendenkmäler sind ebenfalls nicht bekannt oder erkennbar. Ferner ist folgender Sachverhalt zu beachten, der als Hinweis in die Planzeichnung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29c „Stadtmitte Kern“ aufgenommen wird: „Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).“

7.2. Abwasser, Trinkwasser, Löschwasser

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

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

Der Löschwasserbedarf (1.600 l/min auf die Dauer von 2 Stunden, Löschwasserentnahmestellen in Abständen von ca. 100 m, gesamte Löschwassermenge in einem Radius von 300 m) kann durch das Trinkwassernetz der Hochsauerlandwasser GmbH und durch Entnahme von Wasser aus der Ruhr gedeckt werden.

8. Umweltbelange

8.1. Einleitung

8.1.1. Kurzdarstellung der wesentlichen Ziele und des Inhalts des Bebauungsplans

Im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29c „Stadtmitte Kern“ soll die teilweise vorhandene Fußwegeverbindung im südlichen Bereich des Gebäudekomplexes der Sparkasse aufgehoben werden, da sie nicht durchgängig ist und aufgrund einer alternativen Wegeverbindung nicht mehr benötigt/benutzt wird. Die vorhandene Baulücke in der Kampstraße, die für einen Fußweg nicht mehr benötigt wird, könnte geschlossen werden.

Darüber hinaus wird im nördlichen Bereich/auf dem Parkdeck ebenfalls die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche aufgehoben, um so einer möglichen schlauchartigen Gestaltung des Raumes zwischen dem Gebäudekomplex der Sparkasse und dem ehemaligen Hertie Warenhaus entgegen zu wirken. Im Gegenzug wird im Bereich des Kerngebäudes der Sparkasse die zulässige Anzahl der Vollgeschosse von III auf V erhöht und an die Umgebung angepasst.

8.1.2. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Zone	Fläche gesamt [m ²]	Davon	nicht
------	---------------------------------	-------	-------

		überbaubare Grundstücksfläche
Kerngebiet	2612	1992
Öffentlicher Verkehrsberuhigter Bereich	184	-
Öffentlicher Fußweg	37	-
Tiefgarage/Parkdeck	1910	1910
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen	98	-
Gesamt	4841	3902

8.1.3. 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 Kreis- und Hochschulstadt Meschede hinsichtlich der Entwässerung des Plangebietes im Mischwassersystem.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Innenbereich enthält der Landschaftsplan Meschede keine Festsetzungen. Im Plangebiet und dessen unmittelbaren Umgebung befindet sich nur ein Objekt, das in der Denkmalliste der Kreis- und Hochschulstadt Meschede eingetragen ist. Dies ist die „Alte Synagoge“, welche jedoch nicht von den Planungen betroffen ist.

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

- Altablagerung/Altstandort 194615-2745 in nördlichen Bereich des Flurstücks 288.

Bei der Fläche 194615-2745 handelt es sich um eine Altablagerung. Auf Luftbildern aus dem Jahre 1945 ist eine Ablagerung von Trümmerschutt zu erkennen. Die Ablagerung ist zu einem späteren Zeitpunkt entfernt worden. Es ist nicht auszuschließen, dass durch die Ablagerung von Trümmerschutt Schadstoffe in den Untergrund gelangt sind, eine Gefährdung von Schutzgütern ist jedoch nicht wahrscheinlich. Es sind mehrere Bombentrichter aus dem zweiten Weltkrieg im Umfeld des Sparkassengebäudes bekannt. Informationen über das Material, das zur Verfüllung der Bombentrichter genutzt wurde, liegen nicht vor.²

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

- Die *Bodenschutzklausel* gem. § 1a Abs. 2 BauGB.
- Der *Trennungsgrundsatz* 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.

² Die Informationen wurde per Mail (31.03.2016) durch den Hochsauerlandkreis – Fachdienst 34 Abfallwirtschaft und Bodenschutz bereitgestellt.

- Die *Eingriffsregelung* gem. § 18 BNatSchG in Verbindung mit § 4 Landschaftsgesetz NRW. Diesbezüglich kommt jedoch die Ausnahmevorschrift nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB zum Tragen, demnach ein Ausgleich nicht erforderlich ist, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies trifft zu, da der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans im Altplan entweder als öffentliche Verkehrsfläche oder als Kerngebiet festgesetzt und versiegelt ist.
- Die *Verbotstatbestände zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen* gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG³
- Die *Versickerungspflicht* gem. § 51 a LWG NRW. Die Klausel kommt jedoch nicht zur Anwendung, da das Plangebiet bereits vor dem 01.01.1996 baulich genutzt, befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war.

8.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.2.1. Natur und Landschaft

8.2.1.1. Beschreibung der Schutzgüter

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Siedlungsbereich der Innenstadt von Meschede und ist nahezu vollständig versiegelt. Eine Vegetation (Sträucher) ist nur im südlichen Bereich (Fußwegeverbindung) sowie an der östlichen Grenze des Plangebietes (Hausgärten der Gebäude Kampstraße 3,5 und 9) feststellbar.

8.2.1.2. Prognose und Bewertung der Auswirkung der Planung

Da sich das Vorhaben gegenüber dem heutigen Zustand ausschließlich auf eine Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche (im Bereich des Parkdecks) sowie auf den Verzicht auf eine Fußwegeverbindung zugunsten einer möglichen gärtnerischen Gestaltung des Grundstückes Kampstraße 3 und eine Erhöhung der zulässigen Vollgeschosse (im Bereich des Kerngebäudes) beschränkt, ohne dass Bestandteile von Natur und Landschaft einbezogen werden, sind keine Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten.

8.2.2. Wild lebende Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt

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

Nach § 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, d.h., 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

³ BNatSchG in der ab dem 01.03.2010 geltenden Fassung, vormals § 42 BNatSchG

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“.⁴

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 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 Ampelwertung ermittelt.⁵ Darüber hinaus wurden 24 übergeordnete Lebensraumtypen abgegrenzt, in denen planungsrelevante Arten üblicherweise angetroffen werden. Das Fachinformationssystem „Artenschutz“ des LANUV enthält eine Auswertung über die in einem abgegrenzten Teilbereich Nordrhein-Westfalens (Messstichblatt) vorhandenen Lebensraumtypen sowie der dort üblicherweise vorkommenden Arten.

8.2.2.2. Beschreibung des Schutzgutes

Hinsichtlich der Identifikation der im Plangebiet potenziell vorkommenden wild lebenden Tier- und Pflanzenarten ist ein Lebensraum relevant: *Gebäude*.

In diesem Lebensraum können in diesem Bereich (Messstichblatt 4615) nach den Informationen des LANUV 15 verschiedene planungsrelevante Arten angetroffen werden. Von diesen Arten weisen fünf einen ungünstigen Erhaltungszustand auf (*siehe Anlage 1 – Planungsrelevante Arten für Quadrant 4 im Messtischblatt 4615*).

Im Rahmen mehrerer Ortbesichtigungen zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung wurde nicht ersichtlich, dass die planungsrelevanten Arten im Plangebiet auch tatsächlich anzutreffen sind.

8.2.2.3. Prognose der Auswirkung der Planung

Die Prognose der Auswirkung erfolgt durch eine Prüfung, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Verstöße gegen die nach § 44 BNatschG festgelegten Verbote zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten zu erwarten sind. Die Prüfung einer Verträglichkeit des Planes mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen

⁴ 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

⁵ MUNLV, S. 24-27

Vogelschutzgebietes im Sinne von § 34 BNatschG (FFH-Verträglichkeitsprüfung) ist nicht erforderlich, da sich kein FFH-Gebiete in der Nähe des Plangebietes befindet.

Bei einer Betrachtung der möglichen Auswirkungen des Bebauungsplans auf wild lebende Tierarten (wild lebende Pflanzenarten sind im Plangebiet nach Erkenntnissen des LANUV nicht vorhanden) ist die bestehende Überformung des Gebietes durch die vollständige anthropogene Nutzung maßgeblich. Zu einer Zerschneidung von Biotopen kann es durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht kommen.

8.2.2.4. Bewertung der Auswirkungen

Die Lage des Plangebietes im innerstädtischen Bereich, die bestehende und in Nutzung befindliche Bebauung und die vorhandene Verkehrsbelastung lassen keine Beeinträchtigungen eventuell vorkommender wilder Tier- und Pflanzenarten erwarten. Eine erhebliche Störung bzw. eine Zerstörung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der planungsrelevanten wild lebenden Tier- und Pflanzenarten ist nicht zu erwarten. Die Verbotstatbestände des § 44 BNatschG werden durch die Änderung des Bebauungsplans daher nicht berührt.

8.2.3. Immissionsbelastung (für den Menschen)

8.2.3.1. Beschreibung des Schutzgutes

Das Plangebiet befindet sich im innerstädtischen Siedlungsbereich von Meschede. Auch die östlich und westlich angrenzenden Baugebiete sind als Kerngebiete festgesetzt. Gleichwohl befinden sich im Umfeld des Plangebietes auch Wohnnutzungen wie z.B. in den Obergeschossen der Gebäude Kampstraße 10/9/5/3/1 und Hanseshof 6.

Diese Gebäude sind jedoch bereits jetzt durch Verkehrslärm beeinträchtigt. Dabei ist v.a. die Nutzung des Parkplatzes der Sparkasse als auch die Tiefgarage der Stadthalle zu nennen.

8.2.3.2. Prognose der Auswirkungen der Planung

Durch die Bebauungsplanänderung wird in keiner Weise das Verkehrsverhalten oder das Verkehrsaufkommen im Plangebiet und im Umfeld des Plangebietes beeinflusst, da durch die Planänderung in Summe betrachtet keine weiteren beträchtlichen Nutzflächen geschaffen werden. Es ist davon auszugehen, dass die betroffenen Straßen (Kampstraße und Hanseshof) weiterhin in gleicher Art und Weise frequentiert werden.

8.2.3.3. Bewertung der Auswirkungen

Bedingt durch die Tatsache, dass sich das Verkehrsverhalten und die Verkehrsbelastung im und im Umfeld des Plangebiets nicht spürbar verändert, ist somit auch keine nennenswerte Änderung der Immissionsbelastung der Anwohnerinnen und Anwohner zu erwarten.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist eine Lärmschutzwand hinter dem östlichen Rand des Parkdecks festgesetzt. Die Lärmschutzwand steht auf dem Grundstück der Sparkasse. Sie dient der Reduzierung der Lärmimmissionen, die durch die Benutzung von Kraftfahrzeugen des Parkdecks entstehen. Unmittelbar hinter der Lärmschutzwand liegen die Gärten der angrenzenden Grundstücke Kampstraße 5 und 9. Die Festsetzung der Lärmschutzwand wurde aus dem Altplan übernommen. Eine Erhöhung der Lärmimmissionen ist durch die Änderung des Bebauungsplan nicht zu erwarten.

8.2.4. Boden

Bedingt durch den Bau der Sparkasse und der Errichtung des Parkdecks (Baugenehmigung aus dem Jahr 1993) ist davon auszugehen, dass aus früheren Altnutzungen keine Rückstände im Boden zu erwarten sind. Weiterhin sind keine zusätzlichen versiegelten Flächen geplant. Die Grundflächenzahl von 1,0 wird aus dem Bestandsplan übernommen.

Der im Altlastenkataster stehende Eintrag 194615-2745 im nördlichen Bereich des Flurstückes 288 ist für die Planung nicht von Belang. Bei dieser Fläche handelt es sich um eine Altablagerung von Trümmerschutt. Diese ist seit langem beseitigt. Eine Gefährdung des Schutzgutes ist nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der natürlichen Funktion des Bodens ist zu berücksichtigen, dass die Flächen weitgehend versiegelt sind. Diesbezüglich sind negative Auswirkungen auf den Boden nicht zu erwarten.

8.2.5. Weitere Schutzgüter

Für die Schutzgüter Wasser, Luft und (klein-) Klima sowie Kultur- und Sachgüter sind durch die 5. Änderung des Bebauungsplans 29c „Stadtmitte Kern“ keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

8.3. Null-Variante, Vermeidungsmaßnahmen, Varianten

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

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 29c „Stadtmitte Kern“ sieht keine grundsätzlichen Änderungen der Flächennutzung vor. D.h. bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin so genutzt werden wie bisher. Dies bezieht sich v.a. auf die Verkehrsbelastung sowie auf die Benutzung der Wegeverbindung im südlichen Bereich des Plangebiets. Der dortige vorhandene Wildwuchs der Bepflanzung würde bei Nichtdurchführung der Planung weiter zunehmen.

Die Flächen des festgesetzten Fußweges stellen nach der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29c eine „Restnutzung“ dar. Diese Flächen sollen an die Nachbargrundstücke veräußert werden, sodass die Flächen beispielsweise einer gärtnerischen Gestaltung oder als Teil des Baugrundstückes (z.B. privater Zugang zur Tiefgarage) zugeführt werden können. Die planungsrechtlichen Anforderungen hierfür sind durch die Bebauungsplanänderung gegeben.

8.3.2. Varianten

Als mögliche Alternative Planung ist für den Bereich des Kerngebäudes der Sparkasse eine zulässige Anzahl von max. IV Vollgeschossen in Erwägung gezogen worden. Hiervon wurde jedoch Abstand genommen, da die Festsetzung von max. V Vollgeschossen keine gravierenden Auswirkungen auf das Umfeld des Plangebietes beinhaltet. Durch die Staffelung und die Tatsache, dass nicht der gesamte Gebäudekomplex als fünfgeschossig festgesetzt ist, fügt sich die Planung in das vorhandene Gesamtbild der Umgebung ein. Weiterhin dient die Festsetzung als Ausgleich für das Wegfallen der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Parkdeck. Die Anzahl der Vollgeschosse bzw. die allg. Flächengröße der überbaubaren Grundstücksfläche reicht aus, um den Nutzungen innerhalb des Gebäudekomplexes (die teils thematisch miteinander verbundenen sind) in ausreichendem Maße Platz zu gewähren. Eine mögliche Erweiterung der Nutzungsfläche ist durch die Erhöhung der zulässigen Geschosse im Bereich des Kerngebäudes gegeben.

Hinsichtlich der Prognose der Umweltauswirkungen sind Varianten mit / ohne ein fünftes Vollgeschoss identisch.

9. Änderungen aufgrund der Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat keine signifikanten Änderungen des Bebauungsplanentwurfs herbeigeführt. Einzig die Festsetzung der Traufhöhe (8,60 Meter) des Gebäudes Kampstraße 3 wurde hinzugefügt. Sie orientiert sich dabei an den benachbarten Gebäuden, um eine einheitliche Gebäudefront im Straßenverlauf der Kampstraße darzustellen.

Die Darstellung der schrankengeregelten Ein- und Ausfahrt für die private Tiefgarage mit offenem Parkdeck wurde der Vorentwurfsplanung der Verkehrlichen Erschließung des ehemaligen "Hertie-Hauses" durch das Ingenieurbüro für Straßen und Tiefbau (Dipl.-Ing- Jörg Kotthoff) angepasst.

Auf Grund der eingegangenen Stellungnahmen während der öffentlichen Auslegung, wurde für das Gebäude Kampstraße 3 eine Sonderregelung geschaffen, dass hier ausnahmsweise eine viergeschossige Bauweise (IV Vollgeschosse) zulässig ist, wenn das unterste Geschoss (Kellergeschoss) gem. § 2 Abs. 5 BauO NRW als Vollgeschoss gilt.

10. Kosten und Realisierung

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans 29c „Stadtmitte Kern“ entstehen der Kreis- und Hochschulstadt Meschede bis auf die Aufwendungen zur Planerstellung und zur Durchführung des Verfahrens keine Kosten. Maßnahmen an den Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

Die ehemals als Fußweg festgesetzten Flächen im Besitz der Kreis- und Hochschulstadt Meschede sollen an die Nachbargrundstücke veräußert werden. Allerdings sind die Anforderungen für Flucht- und Rettungswege des Parkdecks zu beachten. Im Gegenzug soll der Fußweg im Bereich der Schrankenanlage von der Stadt Meschede erworben werden.

11. Rechtsgrundlagen

Gesetzliche Grundlage für die Durchführung des Änderungsverfahrens ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch den Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

Gesetzliche Grundlage für die Festsetzung zur Art der Nutzung gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juli 2013 (BGBl. I. S. 1548) geändert worden ist.

Meschede, den 15.12.2016

Kreis- und Hochschulstadt Meschede
Fachbereich Planung und Bauordnung
Im Auftrage

Klaus Wahle
Fachbereichsleiter

Planungsrelevante Arten für Quadrant 4 im Messtischblatt 4615					
Auflistung der erweiterten Auswahl planungsrelevanter Arten in den Lebensraumtypen , Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Gebäude					
Art		Status	Erhaltungszustand in NRW (KON)	Gärten	Gebäude
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name				
Säugetiere					
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	Art vorhanden	G	XX	X/WS/WQ
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	Art vorhanden	G	(X)	X/WS/WQ
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Art vorhanden	G	XX	WS/WQ
Vögel					
Accipiter gentilis	Habicht	sicher brütend	G	X	
Accipiter nisus	Sperber	sicher brütend	G	X	
Alcedo atthis	Eisvogel	sicher brütend	G	(X)	
Asio otus	Waldohreule	sicher brütend	U	X	
Bubo bubo	Uhu	sicher brütend	G		(X)
Delichon urbica	Mehlschwalbe	sicher brütend	U	X	XX
Dryobates minor	Kleinspecht	sicher brütend	G	X	
Falco tinnunculus	Turmfalke	sicher brütend	G	X	X
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	sicher brütend	U-	X	XX
Passer montanus	Feldsperling	sicher brütend	U	X	
Streptopelia turtur	Turteltaube	sicher brütend	U-	(X)	
Strix aluco	Waldkauz	sicher brütend	G	X	X