

Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 c "Stadtmitte-Kern"
der Stadt Meschede

Verfahrensstand: Satzungsbeschluß

1. Vorbemerkung

Nach dem Urteil des OVG Münster vom 19.01.1988, das den Bebauungsplan "Stadtmitte" für nichtig erklärt hat, existieren für den Stadtkern nur noch die rechtsverbindlichen Bebauungspläne "Stadtmitte-Süd" und "Sanierungsgebiet Rebell".

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung im Stadtkern und der in der Flächennutzungsplanung dargestellten Verkehrsführung ist eine Überplanung des Innenstadtbereiches erforderlich.

Schon frühzeitig hat sich der Rat für die Aufstellung mehrerer Bebauungspläne ausgesprochen, um kleinere Teilbereiche zu erhalten, die entsprechend dem jeweiligen planerischen Erfordernis verfahrensmäßig forciert und demgemäß schneller umgesetzt werden können.

Dabei soll die Abgrenzung der einzelnen Plangebiete sicherstellen, daß diese für sich lebensfähig und insoweit eigenständig sind, daß sich aus ihren Festsetzungen heraus kein Präjudiz für einen benachbarten Plan ergibt.

Der Rat der Stadt Meschede hat in seiner Sitzung am 28.04.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Stadtmitte-Kern" beschlossen. Am 27.04.1989 ist mit dem Ratsbeschluß über die Annahme des Vorentwurfes das Verfahren nach dem Baugesetzbuch für diesen Bebauungsplan eingeleitet worden. Gem. Ratsbeschluß wurde eine vorgezogene Bürgerbeteiligung durchgeführt, die im Amtsblatt Nr. 8 vom 19.05.1989 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht wurde und am 21.06.1989 endete.

Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange zur Planaufstellung gehört.

Am 21.12.1989 hat der Rat der Stadt Meschede über die innerhalb der Anhörung eingegangenen Anregungen und Bedenken beraten, die Annahme des Vorentwurfes in der Fassung vom 20.04.1989, zuletzt geändert am 21.12.1989, zum Entwurf sowie die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) Baugesetzbuch beschlossen.

Aufgrund des Inkrafttretens der neuen Baunutzungsverordnung am 27.01.1990 und sich daraus ergebenden notwendigen Umstellung des Bebauungsplanes auf das neue Recht, da der Bebauungsplan zu diesem Zeitpunkt noch nicht öffentlich ausgelegt hatte, hat der Rat der Stadt Meschede am 21.02.1990 die Anwendung der neuen BauNVO und die Änderung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 20.04.1989, zuletzt geändert am 21.12.1989, beschlossen.

Gleichzeitig hat der Rat der Stadt Meschede den geänderten Bebauungsplanentwurf, zuletzt geändert am 21.02.1990, sowie die Begründung hierzu und erneut die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) Baugesetzbuch beschlossen.

Der Ratsbeschuß wurde im Amtsblatt Nr. 4 der Stadt Meschede vom 23.03.1990 ortsüblich bekanntgemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 02.04. bis 02.05.1990. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange erneut zur Planung gehört.

Der Rat der Stadt Meschede hat in seiner Sitzung am 30.08.1990 über die innerhalb der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen und Bedenken beraten und beschlossen sowie den Bebauungsplan "Stadtmitte-Kern", Plan Nr. 29 c, in der Fassung vom 20.04.1989, zuletzt geändert am 21.02.1990, als Satzung beschlossen sowie die Satzungsbeurkundung hierzu.

2. Grund der Planaufstellung

Der Grund der Planaufstellung liegt in der Notwendigkeit begründet, konkretes Planungs- und Baurecht auf der Grundlage eines qualifizierten Bebauungsplanes zu erhalten. Dabei liegt die zeitliche Priorität und die Abgrenzung dieses Plangebietes in der Tatsache begründet, daß nach planungsrechtlicher Festschreibung der Weiterführung der sog. Südtangente sowie der Weiterführung des "Inneren Ringes" nunmehr die Verkehrsberuhigungsmaßnahmen im direkten Stadtkern und ihre Verknüpfung mit den Zufahrtsstraßen einschl. der sich hieraus ergebenden städtebaulichen Auswirkungen planungsrechtlich abgedeckt werden.

3. Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung

Der vorliegende Bebauungsplanvorentwurf entspricht mit seinen Festsetzungen § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind (Entwicklungsgebot). Demgemäß setzt dieser Bebauungsplanvorentwurf für alle Bauflächen MK - Kerngebiet - fest.

Ausgenommen hiervon ist lediglich eine Gemeinbedarfsfläche Verwaltung für das Finanzamt. Die ursprünglich festgesetzte größere Fläche für Versorgungsanlagen zugunsten der VEW ist aufgrund des Anhörungsergebnisses zugunsten einer MK-Festsetzung entfallen mit der Aufnahme der Signatur für eine Versorgungsstation der VEW.

4. Begrenzung des Plangebietes

Die Begrenzung des Plangebietes ergibt sich im wesentlichen aus den städtebaulichen Erfordernissen und der Gebietsbegrenzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Sanierungsgebiet Rebell" sowie den Grenzen der aufzustellenden bzw. sich in der Aufstellung befindlichen Bebauungspläne "Stadtmitte-Ost", "Mühlenweg" und "Kolpingstraße".

Die Plangebietsgrenzen ergeben sich demnach wie folgt:

- Im Westen: Durch die östliche Plangebietsgrenze des "Sanierungsgebietes Rebell"
- Im Süden: Durch die nördliche Begrenzung des Kaiser-Otto-Platzes und der Zeughausstraße bis zur Einmündung Mühlenweg
- Im Osten: Von der westlichen Begrenzung des Hanseshofes, der Kampstraße und des Einmündungsbereiches des Mühlenweges in die Zeughausstraße
- Im Norden: Von der Nordseite der Fritz-Honsel-Straße

5. Zielvorstellung der Planaufstellung

Die in den letzten Jahren erfolgte Neuordnung des Stadtkerns erfordert in den Grenzen dieses Plangebietes die planungsrechtliche Sicherstellung folgender wesentlicher Entwicklungsziele:

- a) Verzahnung der bereits fertiggestellten Fußgängerzone Ruhrstraße einschl. des Teilabschnittes Von-Stephan-Straße mit der ebenfalls fertiggestellten Fußgängerzone vor der Stadthalle/Warenhaus mittels fußläufiger Ausbildung der gesamten Von-Stephan-Straße und des Mittelabschnittes des Winziger Platzes
- b) Schaffung von verkehrsberuhigten Bereichen im Norden und Süden des Winziger Platzes
- c) Schaffung einer Fußwegverbindung zwischen Winziger Platz und Mühlenweg zur städtebaulichen Integration des östlichen Kernbereiches der Innenstadt
- d) Städtebaulich wünschenswerter und planerisch vorgesehener baulicher Lückenschluß zwischen der östlichen Bebauung am südlichen Winziger Platz und dem Baukörper der Sparkasse sowie Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Bausubstanz, so z. B. im Bereich Winziger Platz/Zeughausstraße, im Bereich Winziger Platz/Stadthalle/Warenhaus und an der Von-Stephan-Straße

Im Rahmen der Anhörung wurde deutlich, daß die gem. c) geplante Fußwegverbindung nach Abwägung aller einzustellenden Belange aufgegeben und von daher modifiziert werden mußte.

Aus der Überlegung, daß der im benachbarten Bebauungsplangebiet "Mühlenweg" liegende Bereich Kampstraße/Hanseshof/Mühlenweg aus städtebaulicher Sicht in Zukunft die einzige Möglichkeit der Realisierung und Entwicklung einer MK-Nutzung darstellt, ist konsequenterweise nach erfolgter Abwägung durch den Rat im Plan nunmehr ein Fußweg zwischen Winziger Platz und Kampstraße festgesetzt worden.

Der Anschluß im Bereich der Kampstraße erschließt zudem einen Bereich, der zum unmittelbaren Stadtkern gehört, aufgrund der Gebäudestellung aber in der zweiten Reihe liegt. Die fußläufige Frequentierung dieses Gebietes kommt dem Gebiet selbst daher ebenfalls zugute und wird zu einer Aktivierung und Belebung dieses Bereiches beitragen.

6. Einhaltung von gesetzlichen Vorschriften und Normen zur Begrenzung der Emissionen

Der Bebauungsplan hat nachstehende Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Normen zu berücksichtigen:

BauGB, BauNVO, Planungserlaß vom 08.07.1982

An den Bebauungsplan werden aus den vorhandenen Nutzungsarten heraus keine besonderen Anforderungen gestellt in Bezug auf Gemengelage oder untereinander nicht vereinbarere Nutzungen.

7. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist Teil der Gesamterschließung des Stadtkerns Meschede, beruhend auf dem Verkehrsgutachten für das innere Stadtgebiet und der daraus entwickelten Verkehrskonzeption.

Hervorzuheben hierbei ist die Weiterführung der sog. Südtangente von der Steinstraße über den Oesterweg zur Briloner Straße, die Ausbildung verkehrsberuhigter Bereiche sowie von Fußgängerzonen. Im einzelnen stellt sich die Erschließung im Plangebiet wie folgt dar:

7.1. Fließender Verkehr

Das Verkehrskonzept der Stadt Meschede basiert auf dem sog. Äußeren Ring in Form der Neuführung der B 7/B 55 als trassengleicher Verkehrskörper von der Antoniusbrücke am westlichen Stadtausgang bis zur Steinstraße und Weiterführung als sog. Südtangente bis zum Anschluß an die Briloner Straße sowie den Inneren Ring, der die Südtangente über die Martin-Luther-Straße und den Mühlenweg mit der Fritz-Honsel-Straße verknüpft. Hiermit sind die Voraussetzungen dafür geschaffen, den Stadtkern vom Durchgangsverkehr freizuhalten und mittels Fußgängerzonen und verkehrsberuhigter Bereiche die Attraktivität des Stadtkerns nachhaltig zu erhöhen. Die zu verkehrsberuhigten Zonen ausgebauten Straßen stellen dabei die fahrmäßige Erschließung des Stadtkerns sicher und erlauben es, von Norden und Süden kommend, jeweils auf Parkplätze zu gelangen, die systematisch um den Kern herum angeordnet worden sind. Damit wird ein weiteres Ziel deutlich, das städtische Parkkonzept.

Die fahrmäßige Erschließung des Plangebietes erfolgt somit über die tangierende Fritz-Honsel-Straße, den Hanseshof, die Kampstraße, den Mühlenweg und die Zeughausstraße sowie über die Mittelgasse und Alte Henne. Die im Plangebiet liegende Ruhrstraße ist als Fußgängerzone festgesetzt und fertiggestellt; eine Verknüpfung mit der vor der Stadthalle/Warenhaus festgesetzten und ebenfalls schon fertiggestellten Fußgängerzone soll mit der Festsetzung der Von-Stephan-Straße und des Mittelabschnittes des Winziger Platzes als Fußgängerzone erfolgen. Die Fußgängerzone Winziger Platz, die ca. 50 % der Gesamtlänge der Straße ausmacht, wird von Norden und Süden über einen verkehrsberuhigt ausgebauten Bereich von je ca. 60 m Tiefe verkehrlich angebunden.

Als Ergebnis der Anhörung wurde der südliche verkehrsberuhigte Bereich auf ca. 100 m, der nördliche auf ca. 75 m erweitert, wodurch eine noch bessere Anbindung der angrenzenden Geschäftshäuser erreicht wird.

Die Mittelgasse und Alte Henne bleiben als Fahrstraße erhalten und dienen dabei dem Anliegerverkehr für an der Ruhrstraße gelegene Geschäftshäuser einerseits und dem Erreichen hier vorhandener privater Grundstücke mit Stellplätzen andererseits. Die Durchfahrsmöglichkeit im Bereich der querenden, als Fußgängerzone festgesetzten Von-Stephan-Straße ist unter Berücksichtigung des eindeutigen Vorranges der Fußgänger möglich.

7.2. Ruhender Verkehr

Der Bebauungsplan setzt entsprechend der Zielsetzung des städtischen Parkkonzeptes die im Plangebiet liegenden größeren privaten und öffentlichen Stell- und Parkflächen fest. Als Ausgleich für die im Bereich der Von-Stephan-Straße und im südlichen Bereich des Winziger Platzes entfallenden Parkmöglichkeiten sind im nördlichen Teil des Winziger Platzes zusätzliche Parkflächen festgesetzt worden. Damit liegen im Plangebiet drei Tiefgaragen (davon eine öffentliche), zwei größere private Stellplatzflächen und zwei öffentliche Stellplatzanlagen, die den Bedarf an Flächen für den ruhenden Verkehr hier sicherstellen.

Aufgrund des Anhörungsergebnisses ist der südliche verkehrsberuhigte Bereich auf ca. 100 m Tiefe und der nördliche auf ca. 75 m Tiefe vergrößert worden, wodurch sich auch der Raum für den ruhenden Verkehr durch die Anlage von Stellplätzen, sämtlich jetzt in Schrägaufstellung, entsprechend vergrößern. Diese zusätzlichen Stellplätze kommen den angrenzenden Geschäftshäusern zugute.

7.3. Fußgängerverkehr

Neben den festgesetzten fußläufigen Bereichen gibt es drei Fußwege, die die Verbindung herstellen zwischen der Fußgängerzone Stadthalle/Warenhaus zur Fritz-Honsel-Straße und zum Hanseshof sowie vom Winziger Platz zur Kampstraße.

Der im Bebauungsplanvorentwurf festgesetzte Fußweg zwischen Winziger Platz und Mühlenweg konnte nach erfolgter Abwägung der während der Anhörung eingegangenen Anregungen und Bedenken nicht weiter verfolgt werden.

Die nunmehr festgesetzte Alternativverbindung vom Winziger Platz zur Kampstraße hin ist jedoch eine städtebaulich sehr gute Alternative. Das besondere Anliegen der Stadt, den östlichen Stadtkern fußläufig noch besser an die unmittelbar angrenzende Kernzone anzubinden, wird mit dieser Festsetzung auch weiterhin deutlich. Wie schon bei der entfallenden Fußwegverbindung wird erwartet, daß auch von dieser nunmehr verändert festgesetzten eine integrative Wirkung auf die Bereiche Mühlenweg und Kampstraße ausgeht, zumal vom Mühlenweg aus eine Fußwegverbindung zwischen Mühlenweg und östlicher Zeughausstraße besteht, die ihre Fortsetzung zur Straße "Am Scharfen Stein" in den südöstlichen Stadtquadranten findet.

Der Bereich Winziger Platz kann damit ohne große Umwege für den Fußgänger direkt erreicht werden, auch für die aus dem entferntesten Stadtkern.

8. Bebauung

Die Bebauung im Plangebiet ist zu ca. 95 % vollzogen und soll durch den Bebauungsplan unter Einschluß von möglichen Erweiterungsflächen planungsrechtlich festgeschrieben werden.

Neben der städtebaulich wünschenswerten und planerisch festgesetzten Schließung von Baulücken geht es im wesentlichen um die Gestaltung der fußläufigen und verkehrsberuhigten Bereiche, die erst im Zusammenwirken mit der Gestaltung der Bausubstanz den gewünschten städtebaulichen Reiz ausmacht.

Die bestehende Bebauung im vorderen Bereich der Ruhrstraße und der Zeughausstraße ist 3geschossig und weist ein zusätzliches ausgebautes Steildach auf.

Steildachbebauung findet sich ebenso an der Mittelgasse, der Von-Stephan-Straße und der Kampstraße sowie in einem Teilbereich des Winziger Platzes, hier jedoch 2geschossig mit zusätzlich ausgebautem Steildachgeschoß.

Die Neubebauung am Winziger Platz spiegelt in der äußeren Gestaltung den Zeitgeist ihrer Entstehung wider. Auch diese Gebäude prägen das Stadtbild und haben gewisse Vorbildwirkung für die Schließung von Baulücken oder für Erweiterungsgebäude. Hervorzuheben ist hierbei das sich solitär ausnehmende, bis zu 4geschossige Flachdachgebäude der Sparkasse, die 4geschossige Flachdachbebauung am südlichen Winziger Platz und auch die stark gegliederte Gebäudestruktur des 4geschossigen Geschäftshauses am nördlichen Winziger Platz, welches mit einem Steildach und verschiedenen Nebenfirsten ausgestaltet ist. Von der Größe und Kubatur herausragend ist das Kombinationsprojekt Stadthalle/Warenhaus, das trotz seiner nicht zu leugnenden Dominanz sich als Abschluß der städtischen Fußgängerzone im Osten als nicht nur akzeptiertes, sondern auch integriertes Bauwerk im Gesamtgefüge der Stadtkernbebauung darstellt. Die Bebauung der Gemeinbedarfsfläche Verwaltung ist 4geschossig mit Walmdach und ist im Plan mit einer entsprechenden Erweiterungsfläche versehen.

Die Festsetzung des Winziger Platzes auch im südlichen Bereich als verkehrsberuhigte Zone erlaubt den Rückbau des bisherigen Einmündungsbereiches. Hierdurch eröffnet sich die auch aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten positiv zu bewertende Erweiterungsabsicht des östlich der Einmündung gelegenen Wohn- und Geschäftshauses. Diese bauliche Einschnürung ist auch städtebaulich an der richtigen Seite angeordnet, da die durchgehende Straßenverkehrsfläche auf der anderen Straßenseite liegt.

Das Grundstück der VEW ist aufgrund des Anhörungsergebnisses nunmehr auch als Kerngebiet festgesetzt. Die VEW betreibt hier eine umfangreiche Trafostation mit Netzverbindungen für den gesamten

Stadtkern. Hierfür ist die entsprechende Signatur mit textlicher Erläuterung in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Im bestehenden Gebäude ist auch ein Teil der Verwaltung untergebracht. Auf der Erweiterungsfläche sollen demnächst Räumlichkeiten zur speziellen Kundenberatung entstehen. Die hier getroffenen Festsetzungen entsprechen der Bebauung in diesem Teilbereich sowie der beabsichtigten Erweiterung, 3geschossig mit Steildach und im Innenhof 1geschossig mit Flachdach.

Aufgrund eingegangener Anregungen und Bedenken während der Anhörung soll das Grundstück Alte Henne, Flurstücke 320 und 321, welches im Einmündungsbereich der Straße Alte Henne in die Fritz-Honsel-Straße liegt, als Ergebnis der Abwägung entsprechend seiner tatsächlichen Nutzung als Stellplatzfläche festgesetzt bleiben. Das Grundstück soll aus städtebaulichen Gründen nicht als Baufläche festgesetzt werden.

Durch die Stellung des Finanzamtsgebäudes ergibt sich eine wichtige bauliche Aufweitung in diesem Bereich, die gleichsam automatisch zum verkehrsberuhigten Bereich Winziger Platz führt und hier schon frühzeitig diesen Raum erlebbar macht. Ein Baukörper auf dem in Rede stehenden Grundstück würde wegen einzuhaltender Abstandsflächen ohnehin sehr schmal und damit für den Eigentümer unwirtschaftlich werden, darüberhinaus aber diese Blickverbindung einschränken und den Straßenraum Alte Henne schluchtartig in die Fritz-Honsel-Straße einmünden lassen.

Durch die getroffenen Festsetzungen soll die Bebauung in ihrem Bestand erhalten und, wo möglich, weiterentwickelt werden; im Zusammenhang mit der Ausgestaltung der Straßenräume und evtl. Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden dürfte das äußere Erscheinungsbild des Stadtkerns sich positiv entwickeln und die jahrelangen Bemühungen der Stadt rechtfertigen.

8.1. Art der baulichen Nutzung

Wie unter Pkt. 3 der Begründung erläutert, entspricht der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB sowie der auch tatsächlich vorhandenen Nutzung. Demzufolge ist für das gesamte Plangebiet mit Ausnahme der Gemeinbedarfsfläche Verwaltung "Kerngebiet" (MK-Gebiet) festgesetzt worden. Die zulässigen Nutzungen entsprechend dem Zulässigkeitskatalog der Baunutzungsverordnung finden grundsätzlich Anwendung, jedoch sind aus dem Nutzungskatalog für MK-Gebiete die Spielhallen gem. § 1 (9) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Diese Regelung hat folgenden Hintergrund:

Nach § 1 (9) BauNVO ist es möglich, bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen für zulässig oder nicht zulässig oder für nur ausnahmsweise zulässig zu erklären. Gegenstand solcher Überlegungen sind vorliegend die Spielhallen. Die Stadt Meschede ist sich der Tatsache bewußt, daß es für einen generellen Ausschluß dieser Nutzungsart im Stadtkern keinen Raum gibt. Es soll diese Nutzungsart auch nicht ausgegrenzt werden, sondern über die ge-

troffene Ausnahmeregelung soll die Möglichkeit der Einzelprüfung im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren gegeben werden.

Hierfür gibt es folgende Anhaltspunkte:

Die Stadt Meschede hat mit erheblichem finanziellen Aufwand und finanzieller Unterstützung des Landes NW die Ruhrstraße zur Fußgängerzone ausgebaut. Bisher sind auf dem kurzen Stück der Ruhrstraße zwei größere Spielhallen vorhanden. Zugegebenermaßen fallen diese Einrichtung nicht negativ ins Gewicht und können aufgrund des Wohnumfeldes "verkräftet" werden. Sicher ist, daß es städtebaulich nicht vertretbar wäre, hier weitere Spielhallen zu installieren, um nicht den sog. "Trading-down-Effekt" damit zu erzielen. (Damit ist gemeint, daß mit der Zunahme von Spielhallen auch in besten Geschäftslagen mit einer Störung der Stadtstrukturen gerechnet werden muß, nicht zuletzt wegen der Verdrängung von stadtkerntypischen Nutzungen, der Anhebung des Mietzinsniveaus etc.).

Diese Befürchtung gilt gleichermaßen für den Bereich der Zeughausstraße, wo die Vis-à-vis-Lage zur St. Walburga Kirche, einem überregionalen Baudenkmal, eine besondere Rücksichtnahme in der Art der Nutzung erfordert.

Der Bereich Kampstraße muß deshalb als besonders empfindlich eingestuft werden, da neben der Kerngebietsnutzung auch eine starke, jahrzehntelang gewachsene und funktionierende Wohnnutzung vorhanden ist, für die eine Spielhalle das Ende des intakten Wohnumfeldes bedeuten würde. Bedingt gilt dieses auch für den Bereich der Mühlengasse und der Von-Stephan-Straße. Hier wie in Teilen des Winziger Platzes kommt zusätzlich eine lebendige, kleinzellige Gewerbestruktur hinzu, die es zu erhalten gilt.

Mit vorgenannten Erläuterungen soll deutlich werden, daß pauschal keine Aussage zur Zulässigkeit der Nutzungsart Spielhallen gemacht werden kann. Auch der generelle Ausschluß ist nicht gefragt, vielmehr die Prüfung im Einzelfall, nämlich dahingehend, ob eine Verträglichkeit aufgrund des Standortes, der benachbarten Nutzungen und evtl. in der Nachbarschaft schon vorhandener Spielhallen und der gewünschten und möglicherweise überwiegend vorhandener Wohnnutzung mit der städtebaulichen Zielvorstellung gegeben ist. Im Bebauungsplan "Sanierungsgebiet Rebell" sind Spielhallen grundsätzlich und im Bebauungsplan "Stadtmitte-Ost" und "Mühlenweg" ausnahmsweise zulässig.

Planungsziel der Stadt Meschede ist es, aus städtebaulichen Gründen den Innenstadtkern durch eine Wohnnutzung zu beleben und attraktiver zu machen. Es ist erwiesen, daß Kernbereiche, in denen Wohnen nicht mehr stattfindet bzw. nur noch eine ganz untergeordnete Rolle spielt, zunehmend veröden und vor allem in den späten Nachmittags- und Abendstunden sowie an Wochenenden einen verlassenen Eindruck machen. Dieses kann nicht Sinn der städtebaulichen Erneuerung der Innenstädte mit all den damit verbundenen Anstrengungen zur Verkehrsberuhigung und der Gestaltung des öffentlichen Raumes sein.

Aus vorgenannten, städtebaulichen Überlegungen heraus sind Fest-

setzungen in den MK-Gebieten getroffen worden, wonach eine bestimmte Anzahl von Geschossen nur der Wohnnutzung vorbehalten ist. Hierdurch wird eine generelle Geschäftsnutzung ausgeschlossen, was dem gewollten Nebeneinander von Geschäfts- und Wohnnutzung Rechnung trägt.

Bei einer Ausweisung von 4 Geschossen bezieht sich diese Regelung z. B. auf die beiden obersten Geschosse. Diese Regelung gilt entsprechend für das gesamte Plangebiet, abhängig von der festgesetzten Geschossigkeit, mit Ausnahme des Kombinationsprojektes Warenhaus/Stadthalle, des Sparkassen- und Finanzamtsgebäudes. Diese Gebäude dienen ausschließlich der Verwaltung bzw. öffentlichen Belangen, so daß es städtebaulich gerechtfertigt ist, diese aufgrund der Nutzungsstruktur von vorgenannter Regelung auszunehmen.

8.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde aufgrund der neuen Baunutzungsverordnung entsprechend der in § 17 vorgenommenen Änderungen im Plan entsprechend korrigiert, und zwar wurden die Obergrenzen für die MK-Gebiete, 1,0 für die Grundflächenzahl und 3,0 für die Geschößflächenzahl, im Bebauungsplan festgesetzt.

In den Bestandsgebieten, wo die tatsächlich vorhandene Geschößflächenzahl die Obergrenze der Baunutzungsverordnung überschreitet, ist aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen der Erhaltung der Stadtstruktur von der Möglichkeit des § 17 Abs. 3 BauNVO Gebrauch gemacht worden.

Die Abwägung hierzu hat ergeben, daß die Bebauung in diesen Gebieten am 01.08.1962 überwiegend vorhanden war, städtebauliche und stadtgestalterische Gründe die Überschreitung erfordern und öffentliche Belange der Festsetzung nicht entgegenstehen. Die vorhandenen Grundstückszuschnitte und die darauf errichtete Bausubstanz lassen im übrigen eine andere Beurteilung nicht zu.

Die Abwägung hat weiterhin ergeben, daß die Anwendbarkeit von Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des § 17 BauNVO hinsichtlich Ausgleichsmaßnahmen nicht gegeben ist, da es sich vorliegend im interessierenden Bereich um ein Bestandsgebiet handelt.

Die vorhandene Infrastruktur und lebendige Nutzungsstruktur belegen, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hierdurch nicht beeinträchtigt werden, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu besorgen sind und es sich hier allein um die planungsrechtliche Sicherung des Bestandes handelt.

9. Gestaltung

Die Gestaltungsvorschriften sind gem. § 81 BauO NW als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Diese enthalten Aussagen über Dachform, Dachneigung, farbige Gestaltung der Außenwand- und

Dachflächen, Anordnung von Dachgauben und Werbeanlagen etc.

Mit diesen Festsetzungen soll das Erscheinungsbild des Stadtkerns einschließlich seines charakteristischen Baubestandes bewahrt und Neubaumaßnahmen diesem angepaßt werden.

Im Zusammenwirken mit der Gestaltung der Straßenräume, der Anordnung von Großbäumen und kleineren Grünflächen soll das Erscheinungsbild des Stadtkerns weiter gesteigert werden, wobei der Überarbeitung der Fassaden der älteren Bausubstanz eine besondere Bedeutung zukommt. Hier liegt es in der Hand der Architekten, vor allem im Bereich der Ruhrstraße den geradlinigen Verlauf der Häuserzeile zu strukturieren und zu beleben, vor allem im Bereich der Schaufensteranlagen, Gesimsausbildung etc. An Eckgebäuden könnten vorgesezte Erker ab dem I. Obergeschoß auch zu einer gewissen Torbildung beitragen. In solchen Fällen ist ein frühzeitiges Abstimmen zwischen Bauherrn, Planer und der Stadt wünschenswert.

10. Denkmalschutz

Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Gebäude, die als Baudenkmal seitens des Westfälischen Amtes für Denkmalpflege benannt oder gem. § 3 DSchG als Baudenkmal unter Schutz gestellt worden sind.

Bodendenkmale

Bodendenkmalpflegerische Belange werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht berührt.

Auf Anregung des Westf. Museums für Archäologie soll bei Erteilung von Baugenehmigungen in diesem Gebiet jedoch in den Bauschein eine Auflage, wie von dieser Behörde formuliert, aufgenommen werden, wonach Bodenfunde den zuständigen Stellen zu melden sind und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist.

Gleichzeitig sollen bei Bodeneingriffen durch die Stadt in einem vom Westf. Museum für Archäologie begrenzten Bereich Beginn und Umfang der Arbeiten vier Wochen vorher schriftlich mitgeteilt werden, um bodendenkmalpflegerische Aspekte berücksichtigten zu können.

11. Grünflächen

Wie unter Pkt. 6 bereits ausgeführt, ist die Bebauung zu ca. 95 % vollzogen, und die wenigen Baulücken sollen aus städtebaulichen Gründen sowie aus Gründen der Gestaltung des Straßenraumes baulich geschlossen werden. Freiflächen zur Anlage größerer Grünflächen sind nicht vorhanden, jedoch ist im Bereich der Von-Stephan-Straße mitten in der Fußgängerzone eine öffentliche Grünfläche (Spielplatz) festgesetzt.

Zur Strukturierung des Straßenraumes Winziger Platz sind Standorte für die Pflanzung hochstämmiger Einzelbäume festgesetzt sowie als Abschluß im Bereich der Parkflächen kleinere Grünflächen.

Der im Bereich des Winziger Platzes kanalisierte Hennelauf sollte nach dem Bebauungsplanvorentwurf an drei markierten Stellen punktuell geöffnet und wieder erlebbar gemacht werden.

Als Ergebnis der Anhörung ist die Zahl der Öffnungen auf zwei reduziert worden, die Öffnungen selbst sind jedoch größer festgesetzt worden.

Diese Öffnungen sollen so gestaltet werden, daß sie neben der Belebung des öffentlichen Raumes und Steigerung der Attraktivität auch einen ökologischen Beitrag leisten. Die Detailplanung im Rahmen der Planverwirklichung soll hierzu die erforderlichen Anregungen liefern.

Damit und mit den Baumpflanzungen und kleineren Grünflächen wird erreicht, daß der Winziger Platz an Maßstäblichkeit gewinnt und als Fußgängerzone akzeptiert und angenommen wird.

12. Spielflächen

Im Flächennutzungsplan sind aufgrund einer Spielflächenkonzeption die Standorte für die Spielbereiche A und B dargestellt. Diese sind so angelegt, daß sie über ein Fußwegenetz leicht erreichbar sind. In den engeren Wohnsiedlungsbereichen liegen die Spielbereiche B, die etwas kleiner sind und andere Ausstattungsmerkmale aufweisen. Dieses Plangebiet betreffend ist danach kein Standort vorgesehen, jedoch findet sich an der Von-Stephan-Straße dennoch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche für die Anordnung eines Spielplatzes. Gerade hier, wo der Fußgängerverkehr sich konzentrieren wird, ist die Anordnung einer solchen Spielfläche wünschenswert und sinnvoll.

13. Umweltschutz - Schutzmaßnahmen

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Betriebe oder Anlagen, die aufgrund ihres Emissionsverhaltens gesonderte, im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigende Schutzmaßnahmen erforderlich machen würden.

Die Immissionssituation insgesamt im Stadtkern wird sich, was Lärm, Abgase und andere, durch Fahrzeuge hervorgerufene Immissionen angeht, erheblich verbessern, da die starke Belastung durch den Durchgangsverkehr, der nunmehr über ausreichend dimensionierte und neugeführte Straßen zügig abfließen kann, entfällt.

Unterstützt wird diese Aussage durch eine im Rahmen der Abwägung über Anregungen und Bedenken aus der Anhörung durchgeführten Lärm-schutzberechnung, die exemplarisch für den nördlichen verkehrsberuhigten Bereich des Winziger Platzes durchgeführt worden ist. Wie die Berechnung der einwirkenden Schallimmissionen durch den Parkplatz zeigt, werden die maßgebenden Orientierungswerte für ein

Kerngebiet (65) 55 dB (A) unterschritten.

14. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch das städtische Wasserwerk.

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die einschlägigen Versorgungsträger.

Die Abwässer werden über Hauptableiter der Kläranlage Meschede zugeführt. Die im Plangebiet anfallenden Boden- und Bauschuttmassen werden zur genehmigten Deponie Halbeswig verbracht, soweit nicht von den Unternehmern Kippen benutzt werden, die gem. § 4.2 des Abfallbeseitigungsgesetzes genehmigt sind. Soweit möglich, werden die anfallenden Bodenmassen zur Profilierung von Bodenflächen im Plangebiet in Übereinstimmung mit der Bauordnung NW benutzt.

Wie der Hochsauerlandkreis im Rahmen der Anhörung zuständigkeits- halber mitgeteilt hat, werden Boden- und Bauschuttmassen derzeit in Halbeswig nur in dem Umfang angenommen, wie sie zu Abdeckzwecken erforderlich sind. Ansonsten sind die im Stadtgebiet vorhandenen Boden- und Bauschuttdeponien zu verwenden:

1. ehemaliger Steinbruch Schüren,
2. Deponie Wennemen-Stesse,
3. Deponie Mittelberge, König-Krölleke.

Der Rat hat beschlossen, diese Standorte mit in die Begründung aufzunehmen.

15. Kosten

Die Kosten für die Durchführung des Bebauungsplanes betreffen die Ausbildung der Fußgängerzonen Von-Stephan-Straße und Winziger Platz, den Ausbau der verkehrsberuhigten Bereiche am Winziger Platz sowie die Anlage des geplanten Fußweges zum Mühlenweg einschließlich des erforderlichen Grunderwerbs.

Nach ersten Schätzungen belaufen sich die Kosten auf ca. 1.300.000 DM. Die Finanzierung der Maßnahmen soll nach dem Kommunalabgabengesetz erfolgen. Die Stadt Meschede ist bemüht, hierfür Förderungs- mittel des Landes NW zu erhalten.

16. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die bodenordnenden Maßnahmen sollen auf privatrechtlicher Basis erfolgen.

17. Eingeflossene Anregungen und Bedenken aus der Anhörung

1. Vergrößerung der Erweiterungsfläche für das Wohn- und Geschäftshaus östlich der Einmündung des Winziger Platzes in die Zeughausstraße.
2. Vergrößerung des südlichen verkehrsberuhigten Bereiches des Winziger Platzes auf eine Tiefe von ca. 100 m und des nördlichen auf ca. 75 m Tiefe.
3. Korrektur der südlichen Erweiterungsfläche für die Sparkasse
4. Wegfall der Fußwegverbindung zwischen Winziger Platz und Mühlenweg
5. Neufestsetzung einer Fußwegverbindung zwischen Winziger Platz und Kampstraße
6. Vergrößerung der überbaubaren Fläche auf Grundstücken an der westlichen Seite der Kampstraße sowie am Mühlenweg
7. Vergrößerung des Parkplatzangebotes im Bereich des Winziger Platzes sowie Berücksichtigung der angeregten Schrägaufstellung
8. Aufnahme des tatsächlichen Gebäudebestandes des Wohn- und Geschäftshauses Ruhrstraße 26 in den Bebauungsplan und Festsetzung des vorhandenen fünfgeschossigen Teils mit Flachdach
9. Festsetzung eines Fahrrechtes zugunsten der AOK an der Nordgrenze des VEW-Gebäudes
10. Reduzierung der geplanten Öffnungen des Hennelaufes auf zwei, dafür aber vergrößerte Öffnungen
11. Korrektur der Bauflächen auf dem Grundstück der VEW in Anlehnung an die beabsichtigten Erweiterungen
12. Festsetzung einer MK-Kerngebietsnutzung auf dem VEW-Grundstück mit Eintragung der Signatur für Versorgungsanlagen an der entsprechenden Gebäudestelle
13. Festsetzung von zwei hochstämmigen Einzelbäumen an der Westseite des Hanseshofes im nördlichen Anschluß an die westliche Bebauung der Kampstraße
14. Festsetzung einer zusätzlichen Bushaltestelle an der Fritz-Honsel-Straße in beiden Fahrtrichtungen
15. Festsetzung eines Leitungsrechtes zugunsten der Stadt Meschede, Wasserwerk, auf dem Grundstück Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 18, Flurstück 114
16. Festsetzung der Wohnnutzung in den beiden obersten Geschossen für das Gebäude Winziger Platz 14 und für die beiden benachbarten Bauflächen.

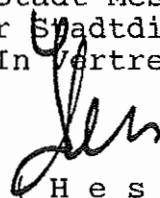
18. Eingeflossene Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung

Innerhalb der öffentlichen Auslegung sind keine Anregungen und Bedenken vorgetragen worden, die aufgrund des Abwägungsergebnisses in den Bebauungsplan aufzunehmen waren.

Meschede, 30.08.1990

- Planungsamt -

Stadt Meschede
Der Stadtdirektor
In Vertretung



(Hess)
Techn. Beigeordneter