

Begründung

zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63
„Sanierungsgebiet Rebell“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen	2
1. Anlass und Zielsetzung	2
1.1. Problemlage und heutige Nutzung.....	2
1.2. Rahmenkonzept Rathausumfeld.....	3
1.3. Zielsetzung für die Änderung des Bebauungsplans.....	5
2. Abgrenzung des Plangebiets	5
3. Vorbereitende Bauleitplanung und Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans Nr. 63 „Sanierungsgebiet Rebell“	6
4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	7
4.1. Art der baulichen Nutzung/ Fläche für den Gemeinbedarf.....	7
4.2. Maß der baulichen Nutzung.....	7
4.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	9
4.4. Festsetzungen zur Gestaltung.....	9
4.5. Grünflächen und Straßenbegrünung.....	10
5. Verkehrliche Erschließung und Versorgungsleitungen	10
5.1. Verkehrsflächen.....	10
5.2. Auswirkungen auf den Knotenpunkt Arnsberger Straße/ Auf der Wieme/ Klausenweg.....	11
5.3. Versorgungsanlagen und Flächen mit Leitungsrechten.....	11
6. Fachplanerische Belange	12
6.1. Überschwemmungsgebiet der Ruhr.....	12
6.2. Denkmalschutz.....	12
7. Umweltbelange	12
7.1. Immissionsschutz.....	12
7.2. Natur und Landschaft.....	14
7.3. Wasserschutz/ Abwasserbeseitigung/ Löschwasser.....	14
8. Kosten und Realisierung	14
9. Rechtsgrundlagen	15
10. Änderungen in Folge der Frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange	15
11. Änderungen in Folge der öffentlichen Auslegung	15

Anlagen

Anlage 1: Auszug aus dem gültigen Bebauungsplan Nr. 63 „Sanierungsgebiet Rebell“,
bekannt gemacht am 03.07.1987

Vorbemerkungen

Der Rat der Stadt Meschede hat aufgrund der baulichen, verkehrlichen und strukturellen Missstände des Innenstadtbereichs im Rathausumfeld zwischen der Ruhr, dem Parkhaus Stiftscenter, der Ruhrstraße und dem westlichen Bereich der Straße Rebell in seiner Sitzung am 31.10.2001 beschlossen, unter dem Ziel der Verbesserung der verkehrlichen und strukturellen Situation ein städtebauliches und verkehrliches Rahmenkonzept zur Neuordnung des gesamten Rathausumfeld zu erarbeiten. Nach einer intensiven Diskussion und Beratung hat der Rat der Stadt Meschede in seiner Sitzung am 11.07.2002 verschiedene Grundsatzentscheidungen zu der künftigen Nutzungsverteilung und der Änderung der Verkehrsführung im Umfeld des Rathauses beschlossen. Auf dieser Basis wurde ein Vorentwurf für ein Rahmenkonzept erarbeitet, dem der Rat der Stadt Meschede in seiner Sitzung am 05.12.2002 zustimmte. Der Entwurf des Rahmenkonzeptes wurde daraufhin mit den betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümern in drei verschiedenen Versammlungen intensiv diskutiert und erörtert. Dabei wurden verschiedene Varianten der künftigen Verkehrsführung erarbeitet. Nach einer Analyse der Vor- und Nachteile der einzelnen Lösungen hat der Rat der Stadt Meschede in seiner Sitzung am 17.07.2003 einen Grundsatzbeschluss zur künftigen Verkehrsführung gefasst. Auf dieser Grundlage wurde das Ingenieurbüro J. Kotthoff beauftragt, einen verkehrstechnischen Entwurf für eine geänderte Verkehrsführung im Bereich Emhildisstraße, Franz-Stahlmecke-Platz, Stiftsstraße/ Rebell zu erarbeiten. Diesem Entwurf hat der Rat der Stadt Meschede in seiner Sitzung am 12.02.2004 zugestimmt. Auf Grundlage der Beratungen und Beschlüsse zum Rahmenkonzept Rathausumfeld hat der Rat der Stadt Meschede in seiner Sitzung am 13.05.2004 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Sanierungsgebiet Rebell“ gefasst.

Das Änderungsverfahren lief wie folgt ab:

13.05.2004	Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB durch den Rat der Stadt Meschede
17.05.2004	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses, der Einladung zu einer Bürgerinformationsveranstaltung und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Amtsblatt Nr. 07 der Stadt Meschede
01.06.2004	Öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung im großen Sitzungssaal des Rathauses Meschede
01.06.2004	Benachrichtigung der betroffenen Bürgerinnen und Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange über die frühzeitige Beteiligung
02.06.- 02.07.2004	Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB und Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB Ergebnis: 20 eingegangene Schreiben, davon 17 mit Anregungen
16.12.2004	Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Anregungen, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch den Rat der Stadt Meschede
21.12.2004	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt Nr. 18 der Stadt Meschede
29.12.2004 – 28.01.2005	Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB a. F. Ergebnis: 5 eingegangene Schreiben, davon 2 mit Anregungen
24.02.2005	Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Anregungen, Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Meschede

1. Anlass und Zielsetzung

1.1. Problemlage und heutige Nutzung

Das Rathaus inklusive Umfeld am nordwestlichen Ende der Fußgängerzone ist in der Innenstadt Meschede einer der wichtigsten repräsentativen Bereiche. Obgleich Anfang der 80er Jahre viele strukturelle und verkehrliche Probleme im Rahmen der auch diesen Bereich umfassenden Sanierungsmaßnahme Rebell bewältigt wurden, zeigen sich heute diverse verkehrliche, stadt

räumliche und gestalterische Defizite im Rathausumfeld und im Übergangsbereich zur Ruhrstraße, deren Abbau ein besonderes Gewicht beizumessen ist.

Rathausvorplatz

Im Vordergrund der Betrachtungen steht der Rathausvorplatz, der aufgrund des nicht mehr erforderlichen Rathausanbaus teilweise mit einer Grünfläche versehen ist, die als Zwischenlösung im innerstädtischen Bereich höchst unbefriedigend ist. Obwohl diese Flächen dem Fahrverkehr nicht zugänglich sind, werden sie dennoch von Fußgängern nur gering frequentiert, demgegenüber fehlen innerhalb des Quartiers Rebell ebenerdig erreichbare öffentliche Stellplätze. In der Nähe des Rathauseingangs mangelt es zudem an Kurzzeitstellplätzen für die Besucher des Rathauses. Auch die verkehrlichen Probleme im Rathausumfeld haben dazu beigetragen, dass in den Ladenlokalen im Bereich Rebell/ Emhildisstraße eine relativ hohe Fluktuation bzw. Leerstandsquote zu verzeichnen ist.

Fläche westlich des Ratssaales/ „Grüner Stadtplatz“

Die Fläche westlich des Ratssaales wurde bis zum Sommer 2003 als Kinderspielplatz genutzt. Der Kinderspielplatz lag aber in einer unattraktiven Randlage und nicht unmittelbar an den Hauptfußwegebeziehungen. Der Standort war zudem durch den umgebenden Baumbestand von seinem Umfeld abgeschottet. Aufgrund dieser Abgeschlossenheit auf bzw. an den Randzonen des Kinderspielplatzes mangelte es an einer wirksamen öffentlichen und sozialen Kontrolle. Diese Gesamtsituation minderte erheblich die Akzeptanz des Spielplatzes.

Emhildisstraße

Die Emhildisstraße war in ihrer gesamten Länge von der Straße Rebell bis zur Ruhrbrücke als Anlieferzone für die Ruhrstraße geplant. Allerdings wurde die durchgehende Befahrbarkeit aus verkehrstechnischen Gründen in Höhe des Gebäudes Emhildisstraße 1 unterbrochen, so dass die Zufahrt und die Wendemöglichkeit für größere LKW sehr problematisch ist. Die Attraktivität der Emhildisstraße wird heute durch Pflanzkübel, Baumeinfassungen und andere Möblierungsgegenstände sehr stark gemindert. Zudem wurden die planungsrechtlich zulässigen Baugrenzen und Gebäudehöhen entlang der Emhildisstraße durch die Eigentümer nicht ausgenutzt, so dass die Bebauung an der Emhildisstraße somit keine klaren Raumkanten aufweist. Dies liegt auch darin begründet, dass an dieser Stelle kaum Möglichkeiten zum Nachweis der bauordnungsrechtlich zulässigen Stellplätze bestehen. Die Emhildisstraße vermittelt dadurch den Eindruck einer Hinterhofsituation. Das gestalterische Gesamtbild ist insgesamt sehr unbefriedigend.

Zufahrt Ruhrbrücke

Die Zufahrt zum Rathausparkplatz an der Ruhrbrücke weißt aufgrund der beengten Verhältnisse ein hohes Gefährdungspotential für Fußgänger und Radfahrer auf. Der Eingangsbereich der Fußgängerzone, der Übergangsbereich zur Ruhrbrücke und der Nahbereich des künftigen neuen Gebäudes am Pavillonstandort sind für Fußgänger nicht optimal und attraktiv gestaltet.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Der gültige Bebauungsplan Nr. 63 „Sanierungsgebiet Rebell“ enthält für die Gebäude mit Steildächern eine damals durchaus übliche Festsetzung zur Anordnung der Vollgeschosse in einem Gebäude. Demnach soll das oberste Vollgeschoss bei III- oder IV-geschossiger Bauweise ausschließlich im Dachgeschoss zulässig sein. Die jüngere Rechtsprechung hat diese Form der Höhenfestsetzung allerdings für unzulässig erklärt. Da der damalige Wille des Rates der Stadt Meschede durchaus weiter beibehalten werden sollte, zumal das Quartier um das Rathaus weitgehend bereits bebaut ist, sind ergänzende Festsetzungen zur Regulierung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen mittels Trauhöhenfestsetzungen erforderlich.

1.2. Rahmenkonzept Rathausumfeld

Die oben dargestellte Situation macht deutlich, dass die verkehrliche und strukturelle Situation des Rathausumfeldes bzw. des gesamten Quartiers Rebell den städtebaulichen Anforderungen

der Innenstadt eher unzureichend gerecht wird. Aus diesen Gründen wurde in einem intensiven Abstimmungsprozess zwischen den politischen Gremien und den betroffenen Anliegern ein Konzept zur verkehrlichen Neuordnung erarbeitet, dass zur Beseitigung der dargestellten Mängel und damit zur Attraktivierung des Gesamtquartiers beitragen soll (Rahmenkonzept Rathausumfeld, siehe Vorbemerkungen).

Nutzungsverteilung

Das Rahmenkonzept Rathausumfeld sieht eine städtebauliche Aufwertung des Standortes des ehemaligen Verkehrsamtspavillons am Übergang der Ruhrbrücke zur Ruhrstraße durch die Errichtung eines neuen Geschäftsgebäudes am Auftakt der Fußgängerzone anstelle des jetzigen Verkehrsamtspavillons vor, für dessen Realisierung im Jahre 2003 ein Investorenwettbewerb durchgeführt wurde. In diesem Zusammenhang wurde eine Änderung der Nutzungskonzeption für den jetzigen Rathausparkplatz erarbeitet. Zwischen dem geplanten Geschäftsgebäude und dem Rathaushauptgebäude soll künftig einer neuer „grüner Stadtplatz“ entstehen. Da diese Fläche in unmittelbarer räumlicher Nähe zur Fußgängerzone liegt, soll eine Einbeziehung von Spiel- und Freizeitmöglichkeiten bei der Gestaltung des Platzes erfolgen. Eine Verlegung des Spielplatzes in die unmittelbare Nähe zur Fußgängerzone hat den Vorteil einer optimalen Erreichbarkeit und eines Höchstmaßes an sozialer Kontrolle. Dabei könnte auf einen klassischen Kinderspielplatz zugunsten eines multifunktionalen Platzes mit Spielmöglichkeiten und Verweilflächen verzichtet werden. Eine Platzgestaltung unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestands und eine Eingrünung zum Rathaus bieten eine gute Voraussetzung für eine attraktive Gebäudegestaltung des Neubauprojekts (unter Umständen mit einer gastronomischen Nutzung) in Richtung des umzugestaltenden Platzraumes. Die Ruhraue mit dem Element Wasser soll möglichst in die Spiel- und Erlebnisfläche des Stadtplatzes eingebunden werden. Der Stadtplatz mit seinem erhaltenswerten Baumbestand könnte auch für eine Außengastronomie genutzt werden, die in Verbindung mit gastronomischen Einrichtungen in dem künftige Neubauprojekt steht. Der Ruhrseitenweg ließe sich in die Platzgestaltung durch eine diagonale Führung einbinden und könnte dadurch optimal an die Fußgängerzone angebunden werden. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umgestaltung des Rathausparkplatzes und die Errichtung eines neuen Geschäftsgebäudes sollen erst im Zusammenhang mit der Realisierung des Objektes durch einen Investor geschaffen werden.

Verkehrsführung

Die oben genannten strukturellen und verkehrlichen Missstände sollen im wesentlichen durch eine neue Verkehrsführung beseitigt werden. Dieser Neugestaltung liegen deshalb folgende Ziele zu Grunde:

- Neuausrichtung der Rathauszufahrt und Beschilderung über die Kreuzung Arnsberger Straße/ Auf der Wieme und Stiftsstraße/ Emhildisstraße;
- Schließung der Zufahrt Ruhrbrücke für den Kfz-Verkehr mit Ausnahme einer Anlieferungsmöglichkeit;
- Schaffung einer neuen Zufahrt zum Franz-Stahlmecke-Platz durch Öffnung der Emhildisstraße und der Verlängerung Stiftsstraße;
- Schaffung von Kurzzeitstellplätzen vor dem Rathauseingang und Optimierung des Parkplatzpotentials im gesamten Quartier.

Das auf Basis dieser Zielsetzung entwickelte neue Verkehrskonzept für das Rathausumfeld sieht vor, dass die äußere Erschließung des Plangebiets künftig ausschließlich über den Knotenpunkt Arnsberger Straße/ Auf der Wieme/ Klausenweg abgewickelt werden soll, an den sich der vorhandene Einbahnstraßenring Emhildisstraße, Rebell, Stiftsstraße über die Arnsberger Straße anschließt. Die innere Erschließung erfolgt für den westlichen Teil des Plangebiets wie bisher über die in zwei Richtungen befahrbare Straße Rebell. Der Bereich zwischen Rebell und der Ruhr soll ausschließlich über einen neuen Einbahnstraßenring ausgehend von der Emhildisstraße über den Franz-Stahlmecke-Platz zur Stiftsstraße erschlossen werden. Vor dem Rathauseingang ist eine öffentliche Stellplatzanlage vorgesehen, die bogenförmig um den Eingang geführt

und in Höhe der Rathausstraße an die Straße Rebell angebunden ist. Die bogenförmige Gruppierung der Parkplätze erlaubt eine Vergrößerung und Einfassung des Rathauseingangs. Aufgrund der neuen Verkehrsführung muss auf die bisher vorgesehene, aber nicht mehr notwendige Erweiterungsmöglichkeit für einen Anbau an das Rathaus verzichtet werden.

Die Emhildisstraße soll auch weiterhin nur in eine Richtung befahrbar sein, da auf diese Weise weitere Stellplätze in der Emhildisstraße in Längsrichtung angeordnet werden könnten und auch der Anlieferungsverkehr problemloser abgewickelt werden könnte. Da alle Verkehrsflächen wie bisher als Mischsystem genutzt werden sollen, kann bei einer Einrichtungslösung ein seitlicher Streifen für Gehwege abgetrennt werden; bei einer Zweirichtungslösung wäre dies nicht möglich.

Die Umfahrt Emhildisstraße/ Franz-Stahlmecke-Platz/ Ausfahrt Stiftsstraße soll nur im Einrichtungsverkehr befahren werden. Lediglich auf dem Abschnitt der Verlängerung der Stiftsstraße zwischen den Gebäuden Emhildisstraße 8 und Rebell 14 könnte eine Zweirichtungsverkehr, wie bisher auch, bestehen bleiben. Um ein Durchfahren der Verkehrsteilnehmer von der Verlängerung der Stiftsstraße zum Franz-Stahlmecke-Platz zu verhindern, sollen die bestehenden Straßenbäume östlich des Gebäudes Franz-Stahlmecke-Platz 3 erhalten bleiben, um eine Verengung des Straßenraums herzustellen. An dieser Stelle ist zudem vorgesehen, in den Nachtstunden eine Polleranlage einzurichten, um die Ausfahrt vom Franz-Stahlmecke-Platz in südliche Richtung abzutrennen. In den Nachtstunden soll der Verkehr nur über die o.g. Stellplatzanlage zur Straße Rebell abfließen. Auf diese Weise kann die Lärmbelästigung für die Anwohner Rebell 12-14/ Emhildisstraße 8 in den Nachtstunden weitgehend minimiert werden.

Durch die künftige Konzentration der äußeren Erschließung auf den Knotenpunkt Arnsberger Straße/ Auf der Wieme/ Klausenweg ist die bisherige Zufahrt von der Ruhrbrücke zum Rathausparkplatz obsolet. Dieses Teilstück soll künftig, ähnlich wie der Teilabschnitt der Straße Rebell östlich der Emhildisstraße, der als Fußgängerzone genutzt wird, nur dem fußläufigen Verkehr vorbehalten werden. Lieferverkehr soll wie in der gesamten Fußgängerzone nur zu bestimmten Zeiten zulässig sein.

1.3. Zielsetzung für die Änderung des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Sanierungsgebiet Rebell“ sollen die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung der Verkehrsverhältnisse geschaffen werden (Zweck der Planaufstellung). Die Bebauungsplanänderung soll auch dazu beitragen, die im gültigen Bebauungsplan vorgesehene Regelung zur Geschossigkeit und zur Höhe baulicher Anlagen auf eine der heutigen Rechtsprechung entsprechende Basis zu stellen. Demgegenüber sollen die Gebäudestrukturen und die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten weitestgehend unverändert erhalten bleiben.

2. Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Sanierungsgebiet Rebell“ wird im wesentlichen wie folgt begrenzt:

Im Osten	Westliche Grenze der Ruhrstraße von der Fritz-Honsel-Straße bis zur Straße Rebell
Im Süden	Südliche Grenze der Straße Rebell von der Ruhrstraße bis zur Einmündung der Rathausstraße
Im Westen	Südliche Grenze der Rathausstraße auf einer Länge von 15 m, westliche Grenze des Grundstückes Rathausstraße 6
Im Norden	Südliches Ufer der Ruhr bis in Höhe des Rathauses, Ostseite des Hauptgebäudes des Rathauses, Nordseite des Rathauseitentraktes sowie Teile der Zufahrt zum jetzigen Rathausparkplatz bis in einem Abstand von 10 m nördlich des Gebäudes Ruhrstraße 23

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 17 folgende Flurstücke: 29, 30, 38, 40, 41, 42, 44, 46, 50, 51, 52, 54, 57, 124, 138, 150 tw., 192, 193 tw., 216, 217, 218, 219, 221, 235, 236, 261, 262, 263, 264, 268, 271, 272, 274, 281, 293, 294, 295, 297, 298, 338, 339, 342, 349, 395, 398, 402, 405, 406, 412, 413, 430, 432, 433, 435, 439, 442, 445 tw., 446, 451 tw., 452.

3. Vorbereitende Bauleitplanung und Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans Nr. 63 „Sanierungsgebiet Rebell“

Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 als Kerngebiet bzw. Gemeinbedarfsfläche für die Verwaltung dar. Ferner enthält der Flächennutzungsplan symbolhafte Darstellungen für eine Einrichtung der „Deutschen Bundespost“, einen Parkplatz und einen Spielplatz. Die Fläche enthält ferner den Hinweis Sanierungsgebiet.

Aufgrund der Verlagerung der Postfiliale an den Standort Warsteiner Straße und der Aufhebung der Sanierungsgebietssatzung sind diese beiden Darstellungen als funktionslos zu betrachten. Die nur symbolhafte Darstellung eines Spielplatzes ist zwar räumlich auf die Fläche westlich des Ratssaales bezogen, allerdings haben Symbole im Flächennutzungsplan nur eine grundsätzliche Bedeutung für die Anordnung einer Nutzung. Die mit der Neugestaltung des Rathausumfeldes vorgesehene Verschiebung des Spielplatzes um 70 m in östliche Richtung ist im Rahmen der Beurteilung nach § 8 Abs. 2 BauGB ohne Anpassung des FNP zulässig. Im Zuge einer Überarbeitung oder Neuaufstellung des FNP können die genannten Darstellungen aufgehoben bzw. verschoben werden.

Bebauungsplan Nr. 63 „Sanierungsgebiet Rebell“

Bei dem am 03.07.1987 bekannt gemachten Bebauungsplan Nr. 63 „Sanierungsgebiet Rebell“ (Auszug siehe Anlage 3) handelt es sich um eine Neuaufstellung des am 08.03.1975 bekannt gemachten „ersten“ Bebauungsplans, auf dessen Grundlage das Sanierungsverfahren Rebell durchgeführt wurde. Die damalige Neuaufstellung des Bebauungsplans war erforderlich, um die im Verlaufe der Sanierung geplanten Abweichungen gegenüber dem ursprünglichen Konzept zu legalisieren und um auf dieser Basis die Sanierungsmaßnahme abrechnen zu können.

Der gültige Bebauungsplan setzt im wesentlichen ein Kerngebiet mit unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und eine umfassende Fläche für den Gemeinbedarf (Rathaus) fest, auf der eine viergeschossige Erweiterungsmöglichkeit für einen Rathausanbau vorgesehen ist. Der Bereich westlich des Ratssaales ist als öffentliche Grünfläche/ Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Die Ruhrauen sind als öffentliche oder private Grünfläche und als Überschwemmungsgebiet festgesetzt.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die Straße Rebell und die Ruhrstraße (Zufahrt Ruhrbrücke), die als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt sind. Die Fortsetzung der Stiftsstraße in Richtung Rathaus, die Rathausstraße und die Zufahrt von der Ruhrbrücke zum Rathausparkplatz werden als öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich deklariert. Die Emhildisstraße nördlich der Straße Rebell und die Straße Rebell östlich der Emhildisstraße sind als öffentlicher Fußgängerbereich mit zeitlicher Begrenzung für den Anlieferverkehr festgesetzt. Die Fußwege nördlich des Gebäudes Emhildisstraße 8 und nördlich sowie südlich des Gebäudes Franz-Stahlmecke-Platz 7 sind als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.

Der Bebauungsplan sieht bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung differenzierte Festsetzungen zu den höchstzulässigen Vollgeschossen sowie zur Dachneigung vor. Während entlang der Ruhrstraße IV-Vollgeschosse mit Steildächern zugelassen werden, sind im rückwärtigen Bereich zur Emhildisstraße II bis III Vollgeschosse sowie Flachdächer zulässig. Für das übrige Plangebiet sind II oder III Vollgeschosse vorgeschrieben, lediglich die Anbaumöglichkeit für das Objekt

Franz-Stahlmecke-Platz 1 und die Bebauung im rückwärtigen Bereich der Gebäude Rebell 12-18 ist in eingeschossiger Bauweise möglich. Bei den Gebäuden mit Steildächern soll das oberste Vollgeschoss nur im Dachgeschoss errichtet werden. Der Bebauungsplan enthält zudem die Vorgabe, dass dem oberen bzw. in den obersten Geschossen nur Wohnungen zulässig sind. Die GRZ ist einheitlich mit 1.0, die GFZ ist auf Basis der BauNVO 1977 mit 3.0 (Ausnahme Rathaus GFZ 2.2) festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen weitgehend dem heutigen Gebäudebestand. Zusätzliche Baufelder sind nur auf der Gemeinbedarfsfläche Rathaus und auf den Grundstücken Emhildisstraße 8, Franz-Stahlmecke-Platz 1, Ruhrstraße 11 und Ruhrstraße 13 vorgesehen.

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung/ Fläche für den Gemeinbedarf

Bedingt durch die Lage des Plangebiets im Kern der Stadt Meschede sowie durch die ausgeübten Nutzungen und der städtebaulichen Zielvorstellung hinsichtlich der Stärkung des tertiären Sektors ist das gesamte Plangebiet wie bisher als Kerngebiet nach § 7 BauNVO festgesetzt.

In der gesamten Innenstadt Meschedes soll die vorhandene Wohnnutzung aus städtebaulichen Gründen im Sinne einer Belebung der Innenstadt unbedingt erhalten bleiben. Es ist erwiesen, dass Kernbereiche, in denen Wohnen nicht mehr stattfindet oder nur eine ganz untergeordnete Rolle spielt, zunehmend veröden und vor allem in den späten Nachmittags- und Abendstunden sowie an Wochenenden einen verlassenem Eindruck machen. Dieser möglichen Entwicklung wird entsprechend dem Altplan durch die zwingende Vorgabe entgegengewirkt, dass in allen Gebäuden mit III und mehr Vollgeschossen in den Geschossen über dem 1. OG nur Wohnungen zulässig sind (§ 7 Abs. 4 BauNVO). Einzige Ausnahmen sind das Rathaus und das Gebäude Franz-Stahlmecke-Platz 2, die heute ausschließlich für Verwaltungszwecke genutzt werden.

Die im Altplan vorgesehene Beschränkung für das Gebäude Franz-Stahlmecke-Platz 7 (im 1. OG ist nur Wohnen zulässig) soll im Sinne einer stringenten Anwendung des o.g. Systems im Zuge der Änderung entfallen.

Die Fläche, auf der das Rathaus der Stadt Meschede errichtet wurde, wird als Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Gegenüber dem Altplan wird die Gemeinbedarfsfläche aber im Wesentlichen auf den heutigen Gebäudebestand und die direkten Zuwegungen begrenzt. Damit entfällt die im Altplan vorgesehene viergeschossige Erweiterungsmöglichkeit südlich des Rathauses. Dieser Anbau ist heute nicht mehr erforderlich, da zum einen der Raumbedarf für einen Erweiterungsbau aufgrund verwaltungsinterner organisatorischer Entscheidungen nicht mehr in der früheren Form gegeben ist und zum anderen die finanziellen Mittel für bauliche Aktivitäten der Stadtverwaltung in absehbarer Zeit nicht zur Verfügung stehen. Die Aufstockung des Seitentraktes des Rathauses um ein Geschoss ist auch weiterhin zulässig.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ und GFZ

Die Grundflächenzahl GRZ wird wie bisher entsprechend der Höchstgrenze für Kerngebiete mit 1.0 nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl GFZ wurde bislang nach der BauNVO 1977 für jedes Vollgeschoss und für die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen ermittelt. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll nunmehr die BauNVO 1990 zur Anwendung gelangen, d.h. die zulässige Geschossfläche ist nach § 19 BauNVO nur in den Vollgeschossen zu ermitteln. Aus diesem Grunde wird die zulässige GFZ jeweils an die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse angepasst (eingeschossige Bauweise = GFZ 1.0, zweigeschossige Bauweise = GFZ 2.0, dreigeschossige und viergeschossige Bauweise = GFZ 3.0). Aus Gründen der Übersichtlichkeit erfolgt die Kenntlichmachung der zulässigen GFZ nur textlich.

Da entlang der Ruhrstraße auch künftig eine max. viergeschossige Bauweise zugelassen werden soll, aber nach § 17 BauNVO in MK-Gebieten max. eine GFZ von 3.0 zulässig ist, könnte dies im

Einzelfall dazu führen, dass aufgrund der konkreten Grundstücksaufteilung ein viertes Vollgeschoss nicht zugelassen werden dürfte. Diese Problematik soll durch die Aufnahme eines Ausnahmetatbestands zur Überschreitung der GFZ gem. § 16 Abs. 6 i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO für viergeschossige Gebäude gelöst werden.

Für die Gemeinbedarfsfläche des Rathauses wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, von einer Festsetzung der GFZ abzusehen.

Zahl der Vollgeschosse

Die Differenzierung der Anzahl der höchstzulässigen Vollgeschosse entspricht den Festsetzungen des Altplans bzw. dem heutigen Gebäudebestand. Für das Gebäude Rathausstraße 6 soll aufgrund eines rechtskräftigen Bauvorbescheids eine drei- anstatt bisher zweigeschossige Bauweise zugelassen werden, damit sich ein möglicher Ersatzbau an dieser Stelle besser in das Umfeld einfügen kann. Im Zuge der Regelungen zum Erhalt der Wohnungen in der Innenstadt soll auch in diesem Fall eine Begrenzung der zulässigen Nutzungen für das II. OG auf die Nutzungsart Wohnungen erfolgen.

Die Grundzüge der Planung des Altplans sahen vor, dass in den Gebäuden, in denen nur Steildächer zulässig sind (im wesentlichen die Straßenrandbebauung entlang der Ruhrstraße und der Straße Rebell), das oberste Vollgeschoss nur im Dachgeschoss zulässig sein darf. Diese Festsetzungstypik, die damals durchaus üblich war, ist aufgrund der jüngeren Rechtsprechung nicht mehr zulässig. Mit Hilfe der Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl der Vollgeschosse können keine Aussagen zur Lage der Geschosse innerhalb des Gebäudes getroffen werden. Die städtebaulich erwünschte Höhenentwicklung lässt sich nur durch Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen (z. B. Traufhöhe) erreichen.

Höhenfestsetzungen

Der Wille des damaligen Rates der Stadt Meschede zur Höhenentwicklung der Gebäude soll nunmehr mit Hilfe einer Festsetzung zur höchstzulässigen Traufhöhe nach § 18 BauNVO umgesetzt werden. Jedes einzelne Baufeld muss dabei entsprechend der Festsetzung zur Dachneigung (Steil-, Sattel- oder Flachdach) und zur höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse spezifisch betrachtet werden.

- Traufhöhe bei Gebäuden mit Flachdächern:

Die zulässige Traufhöhe wird definiert als die Höhe der Deckenoberkante des obersten Vollgeschosses gegenüber der öffentlichen Erschließungsstraße. Auf diese Art und Weise können Staffelgeschosse und Dachaufbauten auch weiterhin zugelassen werden. Bei der Ermittlung der Traufhöhe wird die Höhe des Erdgeschosses mit 4 m, die Höhe jedes weitere Geschosses mit 3 m angenommen.

- Traufhöhe bei Gebäuden mit geneigten Dächern:

Bei Gebäuden mit geneigten Dächern wird die Traufhöhe als Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut definiert. Da die Höhe des Drepfels und die Dachhaut bei der Festlegung der Traufhöhe berücksichtigt werden müssen, ist die zulässige Traufhöhe um 1 m höher als bei Gebäuden mit Flachdächern. Bei der Ermittlung der zulässigen Traufhöhe sollen Zwerchhäuser, Nebenfirste und Dachgauben, sofern sie sich dem Hauptgebäude deutlich unterordnen, nicht berücksichtigt werden.

Aus dieser Vorgehensweise ergeben sich folgende Festsetzungen zur Traufhöhe (TH):

„optisch“ gewünschte Vollgeschosse	Flachdach		Satteldach		Steildach	
	TH	zulässige Vollgeschosse	TH	zulässige Vollgeschosse	TH	zulässige Vollgeschosse
I	4 m	I	-	-	-	-
II	7 m	II	8 m	II	8 m	III
III	10 m	III	11 m	III	10 m	IV

„Optisch“ dreigeschossige Gebäude mit Steildächern sind nur in der Ruhrstraße festgesetzt. Aufgrund des einheitlichen Charakters dieser Bebauung, die in dieser Form unbedingt bewahrt bleiben soll, wird die zulässige Traufhöhe an dieser Stelle auf die tatsächliche Traufe reduziert. Das Gebäude Rebell 2 wurde entgegen der Intention des Altplans aufgrund der problematischen Festsetzung zur Geschossigkeit (s.o.) als optisch drei- anstatt zweigeschossiges Gebäude genehmigt. Bei der Festsetzung der Traufhöhe wird diese Änderung berücksichtigt, allerdings wird der Bestand durch eine exakte Begrenzung von 9,50 m festgeschrieben, um dadurch die Abstufung der Gebäudehöhe von der Ruhrstraße zum Rebell zu erhalten.

4.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Entsprechend dem Altplan werden die Baublöcke Ruhrstraße/ Rebell/ Emhildisstraße und Rebell/ Franz-Stahlmecke-Platz mit einer geschlossenen Bauweise festgesetzt. Da in den übrigen Bauflächen nur Einzelhäuser errichtet werden können, erfolgt hier die Festsetzung der offenen Bauweise. Auf die im Altplan enthaltene Festsetzung „nur Einzelhäuser zulässig“, die für die Baufelder in offener Bauweise galt, wird in dieser Bebauungsplanänderung verzichtet. Dadurch entsteht für die Grundstückseigentümer eine größere Flexibilität hinsichtlich der Teilbarkeit bzw. Vermarktbarkeit ihrer Grundstücke.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die in der Bebauungsplanänderung enthaltenen Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen grundsätzlich den Vorgaben des Altplans, allerdings wurden die Baugrenzen weitgehend dem tatsächlichen Gebäudebestand angepasst. Wie bereits zu Punkt 4.1 erläutert, entfällt die für die Erweiterung des Rathauses vorgesehene überbaubare Grundstücksfläche. Die überbaubaren Grundstücksflächen für das Grundstück Rathausstraße 6 wurden entsprechend eines rechtskräftigen Bauvorbescheids ausgedehnt, um auch auf diesem Grundstück eine der Umgebung entsprechende Bebauung errichten zu können.

Da die Baugrenzen auch zur Abgrenzung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Vollgeschosse, Traufhöhe) und zur Gestaltung (Dachgestaltung, Firstrichtung) dienen, werden an folgenden Stellen gegenüber dem Altplan zusätzliche Baugrenzen festgesetzt:

- Bereich Rebell 12-14/ Franz-Stahlmecke-Platz 5 aufgrund der Festsetzung einer zwei- anstatt eingeschossigen Bauweise für das Gebäude Franz-Stahlmecke-Platz 5
- Rebell 2 aufgrund der Festsetzung einer Traufhöhe von 9,50 m (Bestand)
- Rebell 2a und 4 aufgrund der Festsetzung einer Hauptfirstrichtung (s.u.)

Für das Baufeld Emhildisstraße 8 wurde die Baugrenze entsprechend dem tatsächlich realisierten dreigeschossigen Gebäudeanteil nach Norden verschoben.

4.4. Festsetzungen zur Gestaltung

Der Altplan differenziert hinsichtlich der Gebäudegestaltung zwischen Gebäuden mit Steil- oder Satteldächern und Gebäuden mit Flachdächern. In der 1. Änderung des Bebauungsplans werden die Festsetzungen zu den Dachformen ohne Änderungen übernommen. Lediglich die Festsetzung zur Dachneigung von Satteldächern wird gegenüber dem Altfassung (22°-30°) auf eine den heutigen Vorstellungen an modernes Bauen entsprechendes Maß von 30°-45° angepasst. Aus der Baugenehmigungspraxis hat sich gezeigt, dass die Überdachungen von Zwerchhäusern, Gauben und Erkern u. ä. in der Vergangenheit bei den hohen Festsetzungen zur Dachneigung von Steildächern (45°-51°) nicht eingehalten werden können. Demnach soll durch die Änderung des Bebauungsplans die vorgeschriebene Dachneigung bei den Gebäuden mit Sattel- oder Steildächer nur noch auf das Hauptdach bezogen werden. Für Nebendach wird eine abweichende Dachneigung von +/- 5 ° zugelassen.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die Hauptfirstrichtung auf die heute einheitliche prägnante Bebauung in der Fußgängerzone Ruhrstraße und in dem Übergangsbereich in der Straße Rebell beschränkt werden. Die übrigen gestalterischen Vorgaben des Altplans haben sich bewährt und werden daher unverändert übernommen.

4.5. Grünflächen und Straßenbegrünung

Die Uferflächen der Ruhr, die teilweise je nach dem Wasserstand der Ruhr überschwemmt werden, sind als öffentliche oder private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Uferandbegrünung der Ruhraue“ bis an den Rand des rechtskräftigen wasserrechtlichen Überschwemmungsgebiets festgesetzt.

Die im Straßenraum vorgesehenen Grünanlagen, die auch als Sicht- und Lärmschutz gegenüber den privaten Grundstücken angelegt werden sollen bzw. erhalten bleiben sollen, werden als Verkehrsbegleitgrün festgesetzt.

Für die Realisierung der künftigen Verkehrsflächen muss die heutige Grünfläche vor dem Rathaus größtenteils zurückgenommen werden. Auf dem Franz-Stahlmecke-Platz und in der Emhildisstraße sind zudem einige Pflanzkübel zu beseitigen. Um ein Mindestmaß an Begrünung für den öffentlichen Straßenraum dauerhaft sicherzustellen, werden die zu erhaltenden bzw. neu anzupflanzenden Bäume nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) oder b) BauGB konkret festgesetzt.

5. Verkehrliche Erschließung und Versorgungsleitungen

5.1. Verkehrsflächen

Wesentlicher Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans ist die Änderung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Die Bebauungsplanänderung differenziert dabei zwischen

- a) öffentlichen Straßenverkehrsflächen ohne Beschränkungen
- b) öffentlichen Fußgängerbereichen, die für Anlieferverkehre zeitlich freigegeben sind
- c) Fußwegen
- d) und öffentlichen Stellplätzen.

Die Straße Rebell westlich der Kreuzung mit der Emhildisstraße und die Rathausstraße innerhalb des Geltungsbereichs werden wie bisher als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Auch die neue Umfahrt Emhildisstraße/ Franz-Stahlmecke-Platz/ Rebell bzw. Verlängerung Stiftsstraße werden als öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Fläche zwischen dem Rathausseitentrakt und dem Gebäude Ruhrstraße 23 wird ebenfalls als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, um die Zufahrt zum künftigen Stadtplatz sicherzustellen. Ggf. können in diesem Bereich auch seitlich Stellplätze angeordnet werden. Die straßenbegleitenden Gehwege und straßenbegleitenden Stellplätze werden an allen vorhandenen und künftigen Straßen von der genannten Festsetzung öffentliche Straßenverkehrsfläche erfasst. Entgegen dem Altplan wird daher auf eine zwingende Festsetzung zur inneren Aufteilung des Straßenraums verzichtet und diese nur nachrichtlich dargestellt. Dabei wird die vorgesehene Fahrbahn entsprechend dem verkehrstechnischen Entwurf für das Rathausumfeld gegenüber den vorgesehenen Gehwegen, Anlieferungszonen oder Längsstellplätzen durch eine gestrichelte Linie gekennzeichnet. Entlang der künftigen größeren Stellplatzanlagen vor dem Rathauseingang wird die Fahrbahn aus zeichentechnischen Gründen durch eine durchgezogene Linie abgetrennt – die Lage der künftigen Stellplätze wird mit einem Symbol hervorgehoben. Auf diese Weise könnte im Rahmen der Bauausführung auf die sich dann möglicherweise ergebenden örtlichen Anforderungen flexibel reagiert werden.

Während die oben genannten Straßenzüge für den öffentlichen Straßenverkehr jeder Art freigegeben werden, sollen die übrigen öffentlichen Erschließungsflächen dem Fußgänger- und Radverkehr vorbehalten bleiben. An den Stellen, an denen die öffentlichen Erschließungsflächen für die Andienung und Anlieferung der anliegenden Gebäude zwingend erforderlich sind, erfolgt eine Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentlichen Fußgängerbereich, der für Anlieferverkehre zeitlich freigegeben werden kann. Zu diesen Flächen zählen der Teil der Straße Rebell östlich der Emhildisstraße (heutige Fußgängerzone Rebell), der Franz-Stahlmecke-Platz vor den Gebäuden Haus Nr. 3 und 5 und der Teil der jetzigen Zufahrt zum Rathausparkplatz nördlich des Gebäudes Ruhrstraße 23.

Die straßenverkehrsrechtlichen Regelungen (Tempo 30 Zone oder verkehrsberuhigter Bereich für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen, Fußgängerzone mit zeitlicher Begrenzung der Anlieferung für den öffentlichen Fußgängerbereich) sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Diese Regelungen werden von der Straßenverkehrsbehörde entsprechend den jeweiligen Erfordernissen nach der Straßenverkehrsordnung angeordnet. In diesem Zusammenhang soll auch die geplante Straßenverbindung vom Rathauseingang zur Stiftsstraße durch eine Polleranlage in Höhe des Gebäudes Franz-Stahlmecke-Platz 3 in den Nachtstunden getrennt werden. Das heißt, dass der Verkehr vom Franz-Stahlmecke-Platz nachts nur über die vor dem Rathauseingang vorgesehene Stellplatzanlage zur Straße Rebell abfließen kann.

Die vor dem Gebäude Franz-Stahlmecke-Platz 3 vorhandenen Bäume sollen erhalten bleiben, um hier eine Engstelle im Straßenraum zu erzeugen, so dass ein Durchfahren von der Verlängerung Stiftsstraße zum Franz-Stahlmecke-Platz nicht möglich ist.

Die reinen Fußwege, auf denen sämtlicher Fahrverkehr unterbunden ist, werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußweg, festgesetzt. Zu diesen Flächen zählt der Fußweg entlang des Ruhrufers, die Wege nördlich und südlich des Gebäudes Franz-Stahlmecke-Platz 7 und der Fußweg zwischen den Gebäuden Emhildisstraße 8 und Franz-Stahlmecke-Platz 1. Der Bebauungsplan enthält auch eine zwingende Festsetzung für den vorhandenen Fußgängerdurchlass von der Emhildis- zur Ruhrstraße zwischen den Gebäuden Ruhrstraße 13 und 17 gem. § 9 Abs. 3 BauGB.

Bei dem geplanten Parkplatz westlich des Ratssaales handelt es sich nicht um straßenbegleitende Stellplätze, so dass diese Fläche als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Parkplatz, festgesetzt wird.

5.2. Auswirkungen auf den Knotenpunkt Arnsberger Straße/ Auf der Wieme/ Klausenweg

Zur Überprüfung der Qualität des künftigen Verkehrsflusses wurde in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen.NRW ein Verkehrsgutachten beim Büro Geiger in Auftrag gegeben.

Das Gutachten beruht auf den Daten des Lärmschutzgutachtens des Büros Draegers sowie der vorliegenden Zählergebnisse des Verkehrsflusses auf der B 55 und der Signalprogramme für die "Grüne Welle Meschede". Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die zusätzlichen Verkehre der Verkehrsfluss in der nachmittäglichen Spitzenstunde beeinträchtigt wird. Eine kritische Auslastung über 100 % ist im normalen Signalprogramm mit einem Umlauf von 100 sec nur für die Linksabbieger von der B 55 in die Arnsberger Straße (Ost) zu beobachten. Im 120-Sekunden-Programm ergibt sich zusätzlich im Nebenarm 3 (ausfahrende Verkehre aus der Arnsberger Straße (Ost)) eine Auslastung über 100 %. Der Gutachter empfiehlt allerdings zunächst eine Beobachtung des künftigen Verkehrsflusses, da seines Erachtens die künftige Belastung tendenziell überschätzt wurde.

Die geringfügige Verschlechterung der Verkehrsqualität im Kreuzungsbereich (Rückstaueffekte) kann in der Spitzenstunde durchaus toleriert werden, da es sich hier nur um einen sehr kurzen Zeitraum handelt. Zudem ist der Verkehrsfluss im Kreuzungsbereich durch Verkürzung der Grünzeiten für den Hauptfluss nach Aussage des Gutachters optimierbar, um Rückstaueffekte zu vermeiden. Dies ist auch im Rahmen der Signalisierung zur Grünen Welle regelbar.

5.3. Versorgungsanlagen und Flächen mit Leitungsrechten

Am westlichen Rand des Plangebiets wurde Ende 2003 eine neues Regenüberlaufbecken mit einem Auslass in die Ruhr in Betrieb genommen. Aus diesem Grunde musste die Abwasserleitung im Umfeld des Grundstücks Rathausstraße 6 neu geordnet werden. Die Bebauungsplanänderung berücksichtigt die neue Leitungsführung. Die im Altplan eingetragene Leitungsführung nebst Leitungsrecht ist daher, sofern diese nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt, funktionslos.

6. Fachplanerische Belange

6.1. Überschwemmungsgebiet der Ruhr

Die Bezirksregierung Arnsberg hat mit der ordnungsbehördlichen Verordnung vom 09.10.2003 das Überschwemmungsgebiet der oberen Ruhr im Bereich des Hochsauerlandkreises neu festgesetzt. Die Verordnung ist am 15.11.2003 in Kraft getreten. Im Überschwemmungsgebiet gelten die Verbote, Gebote und Genehmigungspflichten gem. § 113 Landeswassergesetz in der jeweils gültigen Fassung. Der Geltungsbereich des Überschwemmungsgebiets wird nach § 9 Abs. 6 nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Weiterhin enthält der Bebauungsplan die in der genannten Verordnung der Bezirksregierung Arnsberg nachrichtlich wiedergegebenen Flächen, die bei einem 100-jährlichen Hochwasser überflutet werden, die aufgrund ihrer baulichen Nutzung aber kein Überschwemmungsgebiet sind. Diese Flächen werden in der Planzeichnung des Bebauungsplans als Hinweis (Überflutungsgebiet) wiedergegeben.

6.2. Denkmalschutz

Das Objekt Franz-Stahlmecke-Platz 1 wurde auf Anregung des Westf. Amtes für Denkmalpflege im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 63 „Sanierungsgebiet Rebell“ als denkmalwertes Gebäude kenntlich gemacht worden. Dieser Hinweis sollte nicht im Gegensatz zu der planungsrechtlich möglichen Erweiterung des Gebäudes (eingeschossiger Flachdachanbau) stehen. In Abstimmung mit dem Westf. Amt für Denkmalpflege sollten zu gegebener Zeit Möglichkeiten der Anbindung eines Anbaus, z. B. mittels eines transparenten „Gelenks“, untersucht werden, um einerseits den Denkmalcharakter des Gebäudes nicht zu schmälern und andererseits eine Erweiterung zu gewährleisten. Dies ist bislang noch nicht erfolgt. Die Kenntlichmachung als denkmalwertes Gebäude wird daher beibehalten.

7. Umweltbelange

7.1. Immissionsschutz

Von den künftigen öffentlichen Verkehrsflächen inkl. Parkplätzen sind zusätzliche Schallimmissionen an einigen Gebäuden zu erwarten. Aus diesem Grunde wurde das Ingenieurbüro Draeger Akustik mit der Erstellung eines schalltechnischen Berichtes zur Lärmbelästigung durch öffentlichen Straßenverkehrslärm beauftragt.

Der Gutachter hat zunächst auf Basis einer Verkehrszählung und einer Auswertung der Parkscheinautomaten im Umfeld des Rathauses das vorhandene Verkehrsaufkommen abgeschätzt; dabei wurde eine hohe Auslastung der öffentlichen Stellplätze festgestellt. Aufgrund dieser Erkenntnisse wurde anschließend der zu erwartende Stellplatzwechsel und das daraus verursachte zusätzliche Verkehrsaufkommen auf den künftigen öffentlichen Verkehrsflächen inklusive der öffentlichen Stellplätze innerhalb des Änderungsbereiches abgeschätzt. Für die Nutzung des Stellplatzes westlich des Ratssaales wurde eine geringere Frequentierung angenommen, da dieser tagsüber den Bediensteten des Rathauses mit Aufgaben im Außendienst vorbehalten werden soll. Im Anschluss daran wurden die von den öffentlichen Verkehrsflächen ausgehenden Lärmimmissionen an den jeweiligen schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes prognostiziert.

Für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung von neuen oder geänderten Straßenverkehrsflächen sind die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchVO) heranzuziehen. Diese betragen für Misch- und Kerngebiete 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts. In der Bauleitplanung soll nach dem Schallschutzerlass NRW für die Beurteilung der Gesamtbelastung, die aus einer Lärmquelle (z.B. Verkehr auf öffentlichen Straßenflächen oder Industrie und Gewerbe oder Freizeit) resultiert, nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bewertet werden. Die DIN-Norm enthält dabei sogenannte Orientierungswerte, die bei der Planung erreicht werden sollen (Zielwert), die aber nicht als Grenzwerte anzusehen sind. Im vorliegenden Fall wird die

DIN-Norm zur Bewertung des Verkehrslärms von allen öffentlichen Straßen und Parkplätzen herangezogen, der auf das Plangebiet einwirkt. In der Regel liegen die Orientierungswerte der DIN 18005 niedriger als die Werte der 16. BImSchVO bis auf eine Ausnahme: Der Normgeber der DIN 18005 setzt nämlich im Gegensatz zu allen anderen Normen und Richtlinien im Immissionsschutz Kern- mit Gewerbegebieten gleich, da das Wohnen in Kerngebieten keine Rolle spielt. Bei der Beurteilung der Lärmimmissionen für den B-Plan Nr. 63 sollte aber berücksichtigt werden, dass der Bebauungsplan ein Kerngebiet festsetzt, allerdings für die jeweils obersten Geschosse Wohnungen zwingend vorschreibt. In diesem Falle können daher hilfsweise auch die Werte der DIN 18005 der nächst niedrigeren Empfindlichkeitsklasse (Mischgebiete) herangezogen werden. Die Orientierungswerte liegen für Kerngebiete bei 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts und für Mischgebiete bei 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.

Der Gutachter hat zunächst die Lärmimmissionen des Straßenverkehrs auf den neuen bzw. geänderten Straßenabschnitten (hierzu zählt die Straße Rebell zwischen Stifts- und Rathausstraße, die bislang als Sackgasse gilt) nach der RLS-90 ermittelt. Hierzu zählt der Lärm aufgrund der Verkehrsbewegungen auf den öffentlichen Stellplätzen und der Verkehr auf den öffentlichen Straßen, der sich aus der Andienung der öffentlichen und privaten Stellplätze sowie dem Parkplatzsuchverkehr ergibt. Der Gutachter kam zu dem Ergebnis, dass die Grenzwerte nach der 16. BImSchVO für Kern-/ Mischgebiete an keiner Stelle überschritten werden. Der Bau bzw. die wesentliche Änderung der Straße sind daher immissionsschutzrechtlich zulässig.

Im Rahmen der Abwägung des Bebauungsplans sind jedoch die gesamten Lärmimmissionen, die von öffentlichen Verkehrsflächen auf das Plangebiet einwirken, zu bewerten. Hierzu zählt auch der von der B 55, der Coventry-Brücke und der Ruhrbrücke ausgehende Verkehrslärm. Bei der Ermittlung und Bewertung des Verkehrslärmbeurteilungspegels für die Gesamtbelastung hat der Gutachter auch den Bereich Stiftsstraße/ Emhildisstraße südlich der Straße Rebell außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung einbezogen, welcher von der Änderung der Verkehrsführung besonders stark betroffen ist. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass auch unter Berücksichtigung aller Verkehrsgeräusche die Grenzwerte der 16. BImSchVO im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bis auf eine Ausnahme (südwestliche Ecke des Gebäudes Rebell 16, geringfügige Überschreitung um 1 dB(A) nachts) eingehalten werden. Außerhalb des Geltungsbereichs werden an den Gebäuden Stiftsstraße/ Ecke Arnsberger Straße Überschreitungen von teilweise bis zu 4 dB (A) nachts prognostiziert.

Sofern bei der Bewertung der gesamten Verkehrslärmbelastung die gegenüber der 16. BImSchVO niedrigeren Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete angesetzt werden, kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass diese Werte sowohl tagsüber als auch nachts an einigen Stellen des Untersuchungsbereichs (räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und Umfahrt Arnsberger Straße/ Emhildisstraße/ Rebell/ Stiftsstraße) überschritten werden.

Die genannten Überschreitungen sowohl bezogen auf die Grenzwerte der 16. BImSchVO als auch auf die Orientierungswerte der DIN 18005 resultieren aber nicht aus der geänderten Verkehrsführung, sondern aus der starken Vorbelastung aufgrund des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen außerhalb des Plangebiets. Die durch die geänderte Verkehrsführung hervorgerufene Pegelerhöhung beträgt im Einwirkungsbereich der B 55 nur 0-2 dB(A).

Für die Ermittlung des Verkehrsaufkommens auf der B 55, der Coventry- und Ruhrbrücke hat der Lärmgutachter das Hinterleitner- Gutachten zur Verkehrsprognose für das Jahr 2010 angenommen, zudem wurde für die B 55 ein recht hoher LKW-Anteil von 20% zugrunde gelegt, da konkrete Prognoseansätze für den LKW-Anteil im Jahre 2010 fehlen. Aus den genannten Annahmen wird deutlich, dass es sich hier um einen sehr pessimistischen Ansatz (auf der sicheren Seite) handelt, da die heutige Verkehrsbelastung hinter diesen Zahlen zurückbleibt. Bei der Bewertung der Lärmimmissionen ist zudem zu berücksichtigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 nur erwünschte Zielwerte darstellen. Der Belang des Schallschutzes geht dabei in die Abwägung als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen ein.

Fazit:

Da die Annahmen des künftigen Verkehrsaufkommens auf einem sehr pessimistischen Ansatz beruhen (hohes Verkehrsaufkommen, hoher LKW-Anteil, hohe Parkplatzauslastung) und die Überschreitung der Orientierungswerte für Mischgebiete bzw. der Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung in erster Linie aus (dieser) hohen Verkehrsbelastung auf den umgebenden, stark frequentierten Straßen resultiert, relativiert sich die Bedeutung der Lärmpegelüberschreitungen. Angesichts der Zielsetzung der Bebauungsplanänderung, der städtebaulichen und verkehrlichen Aufwertung des gesamten Rathausumfeldes, können die in dieser spezifischen Situation prognostizierten Lärmpegelüberschreitungen im Rahmen der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange hingenommen werden.

7.2. Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 ist zum Zeitpunkt der Plan-aufstellung bis auf die Ruhraue, das Grundstück Rathausstraße 6 und die Grünfläche vor dem Rathauseingang fast vollständig überbaut bzw. versiegelt. Die Grünfläche vor dem Rathauseingang ist aber im Altplan als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Gegenüber dem Altplan entfällt durch die Änderung des Bebauungsplans der Spielplatz (festgesetzte Grünfläche) westlich des Ratssaales. Demgegenüber werden die öffentlichen und privaten Grünflächen an die Überschwemmungsbereichsausweisung angepasst und damit vor allem im Bereich der privaten Grünfläche auf dem Grundstücks Rathausstraße 6 ausgedehnt. Zudem werden die im Straßenraum geplanten oder vorhandenen Bäume explizit festgesetzt. Aus diesem Grunde ergibt sich ein „Nullsummenspiel“ beim Vergleich der bisher zulässigen gegenüber den künftig möglichen Eingriffen in Natur und Landschaft. Auf eine exakte Bilanzierung entsprechend den naturschutzrechtlichen Regelungen wird gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB verzichtet.

7.3. Wasserschutz/ Abwasserbeseitigung/ Löschwasser

Durch die Übernahme der Festsetzung des Überschwemmungsbereiches der Ruhr in den Bebauungsplan und der Ausweisung dieser Flächen als private oder öffentliche Grünfläche ist jegliche Bebauung in diesem Bereich ausgeschlossen. Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes ist eine Rückgewinnung von weiteren Flächen für den Hochwasserabfluss nicht möglich. Die Gebäudeeigentümer müssen daher selbst Vorkehrungen gegen die Überflutung z.B. der Kellerbauwerke bei besonders schweren Hochwasserereignissen treffen.

Die Abwasserbeseitigung des Plangebietes ist durch die vorhandene Kanalisation im Mischsystem vollständig gewährleistet. Andere Umweltbelange werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

Die Löschwasserversorgung (1.600 l/min in 2 h, Löschwasserentnahmestellen im Abstand von 100m, gesamte Löschwassermenge im Radius von 300 m) kann durch das Versorgungsnetz des städtischen Wasserwerks sichergestellt werden. Ansonsten kann Löschwasser auch aus der Ruhr entnommen werden.

8. Kosten und Realisierung

Die geplante Änderung der Verkehrsführung verursacht finanzielle Aufwendungen für die Herichtung der öffentlichen Straßen und Parkplätze. Dabei sollen die Fahrspuren der Erschließungsstraßen und der öffentliche Parkplatz westlich des Ratssaales voraussichtlich asphaltiert werden. Die übrigen Flächen sollen mit einem Oberflächenpflaster versehen werden. Nach einer Schätzung des Ingenieurbüros Kotthoff im Zuge der verkehrstechnischen Entwurfsplanung belaufen sich die Gesamtkosten auf ca. 157.000 € (brutto). Eine Beteiligung der Anlieger nach dem KAG an diesen Kosten ist nicht möglich. Die Maßnahmen sollen im Jahre 2005 realisiert werden.

Die vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlagen wurden im Rahmen der Sanierungsmaßnahme Rebell zwischen 1982 (Emhildisstraße) und 1986 (Vorplatz südlich des Rathauseingangs) mit öffentlichen Mitteln hergerichtet. Der Förderbescheid zur abschließenden Förderung wurde am 27.07.1984 erteilt. Die Zweckbindungsfrist für die öffentlich geförderten Maßnahmen wird

nach Rücksprache mit der Bezirksregierung Arnsberg mit ca. 20 Jahren angegeben. Die Umgestaltung des Straßenraums ist daher mit den Förderbestimmungen vereinbar.

9. Rechtsgrundlagen

Für die Durchführung des Änderungsverfahrens ist das Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 in Verbindung mit den Überleitungsvorschriften in § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB maßgeblich.

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

10. Änderungen in Folge der Frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange

1. Anpassung der Aussagen zur Löschwasserversorgung
2. Ergänzung der Aussagen zur Leistungsfähigkeit der Kreuzung Arnsberger Straße/ Auf der Wieme/ Klausenweg

11. Änderungen in Folge der öffentlichen Auslegung

1. Verzicht auf die nachrichtliche Darstellung der Führung eines Gehweges zwischen den Gebäuden Emhildisstraße 8 und Rebell 12-14

Meschede, den 24.02.2005
Fachbereich Planung und Bauordnung

Stadt Meschede
im Auftrage

gez. Martin Dörtelmann

Martin Dörtelmann
Fachbereichsleiter

AUSZUG AUS DEM RECHTSKRÄFTIGEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 63
SANIERUNGSGEBIET REBELL
ORTSTEIL MESCHEN - STADT

M. 1:
STADT MESCHEN
FACHBEREICH PLANUNG UND BAUORDNUNG

