

## **4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Sanierungsgebiet Rebell“**

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss (08.03.2018)

### **Inhaltsverzeichnis**

<b>Vorbemerkungen</b> .....	<b>2</b>
<b>1 Anlass und Zielsetzung der Bauleitplanung</b> .....	<b>3</b>
<b>2 Ziele der Raumordnung und derzeitige planungsrechtliche Situation</b> .....	<b>6</b>
2.1 Ziele der Raumordnung .....	6
2.2 Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans.....	6
2.3 Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans für den Änderungsbereich .....	7
<b>3 Geltungsbereich</b> .....	<b>8</b>
<b>4 Inhalt der Bebauungsplanänderung</b> .....	<b>9</b>
4.1 Wegeverbindung zwischen Rebell und Arnsberger Straße .....	9
4.2 Festsetzungen.....	11
4.3 Baugestalterische Vorschriften.....	17
4.4 Nachrichtliche Übernahmen auf Grundlage von fachgesetzlichen Vorgaben .....	18
4.5 Hinweise.....	18
<b>5 Fachplanerische Belange</b> .....	<b>19</b>
5.1 Erschließung sowie Ver-/ Entsorgung .....	19
5.2 Denkmalpflege .....	20
5.3 Kampfmittel/ Altlasten .....	21
5.4 Immissionsschutz .....	21
5.5 Hochwasserschutz.....	22
<b>6 Umweltbericht</b> .....	<b>23</b>
6.1 Einleitung .....	23
6.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	25
6.3 Zusätzliche Angaben.....	29
<b>7 Änderungen im Zuge des Bauleitplanverfahrens</b> .....	<b>30</b>
<b>8 Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>30</b>

### **Anlage 1**

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 63 „Sanierungsgebiet Rebell“ (Altplan)

## Vorbemerkungen

Für die Kernstadtbereiche westlich der Ruhrstraße (Fußgängerzone) wurde im Jahr 1986 der **Bebauungsplan Nr. 63 „Sanierungsgebiet Rebell“** aufgestellt. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Straßenzüge Rebell, Emhildisstraße, Stiftsstraße, Arnsberger Straße sowie den Teilabschnitt der B55 zwischen Coventrybrücke und dem Kreuzungsbereich Steinstraße. Der Bebauungsplan umfasst außerdem Flächen südlich der B55 (Klausenweg, Unterm Hagen).

Der ursprüngliche Bebauungsplan **„Sanierungsgebiet Rebell“** trat im Jahr 1975 in Kraft und bildete die planungsrechtliche Grundlage für das damalige Sanierungsgebiet Rebell und die zugehörige Sanierungssatzung.

Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme löste der heute rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 63 diesen Ursprungsbebauungsplan ab. Grund war die Harmonisierung der tatsächlich durchgeführten Neuordnungsmaßnahmen mit dem Sanierungsbebauungsplan aufgrund von verschiedenen baulichen Abweichungen. Die grundsätzliche Zielsetzung der Planung blieb jedoch unverändert und sollte in erster Linie die Verbesserung der Verkehrsverhältnisse, eine Vergrößerung des Wohnungsangebotes sowie den Ausbau des Dienstleistungssektors (siehe Volksbankgebäude) sicherstellen.

Im Verlauf der letzten Jahrzehnte war das Gebiet verschiedenen baulichen Veränderungen unterworfen, die zu bislang drei Planänderungen geführt haben. Maßgeblich waren die Umgestaltung des Rathausumfeldes, die Realisierung eines Geschäftshauses bzw. Stadtplatzes zwischen Rathaus und Ruhr sowie geänderte bauliche Anforderungen an die Gebäudestruktur im Bereich Auf der Wieme/ Unterm Hagen (Marcel-Callo-Haus).

Es bestehen nunmehr neue Bestrebungen bauliche Veränderungen an verschiedenen Stellen im Plangebiet umzusetzen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Vorhaben, welche städtebauliche Ergänzungen oder (kleinräumige) Nachverdichtung zur besseren Ausnutzbarkeit der Grundstücke zum Ziel haben. In diesem Zusammenhang sollen Teilbereiche des **Bebauungsplans Nr. 63 „Sanierungsgebiet Rebell“** an aktuelle planungsrechtliche Anforderungen und an die faktischen baulichen Gegebenheiten vor Ort angepasst werden. Der Plan erfährt somit eine Korrektur hinsichtlich seiner Steuerungsfunktion. Nähere Erläuterungen hinsichtlich der zu Grunde liegenden Planungen sowie zum Umfang der Änderungen werden in Kapitel 1 sowie in Kapitel 4 vorgenommen.

**Tab. 1: Verfahrensablauf der 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 63 „Sanierungsgebiet Rebell“**

28.09.2017	Aufstellungsbeschluss und Einleitung des Verfahrens
05.10.2017	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Einleitung des Verfahrens
06.10.2017 – 06.11.2017	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
07.12.2017	Beschluss zum Planentwurf und zur Durchführung der öffentlichen Auslegung
20.12.2017	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
02.01.2018 – 01.02.2018	Öffentliche Auslegung des Planentwurfes
08.03.2018	Beschluss über die Änderung des Planentwurfes nach Durchführung der öffentlichen Auslegung; Satzungsbeschluss
	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

## 1 Anlass und Zielsetzung der Bauleitplanung

Nachfolgend werden Anlass und Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Sanierungsgebiet Rebell“ erläutert.

Dabei handelt es sich um die Aktualisierung planungsrechtlicher Festsetzungen im Bereich Arnsberger Straße, Rebell, Emhildisstraße bis zur Ruhrstraße (nordwestlich Kaiser-Otto-Platz). Der restliche Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans bzw. der bereits geänderten Bereiche bleiben von der 4. Änderung unberührt.

Wie bereits erläutert, liegen der Bebauungsplanänderung verschiedene Überlegungen hinsichtlich einer besseren und flexibleren Ausnutzung der Grundstücke im Plangebiet zu Grunde. Die entsprechenden Teilbereiche sind zwar losgelöst voneinander zu betrachten, befinden sich jedoch alle entlang des Straßenzuges Arnsberger Straße/ Stiftsplatz (zwischen Coventrybrücke und Kaiser-Otto-Platz), so dass sich eine grundsätzliche Neubeurteilung des gesamten Festsetzungsgefüges in diesem Abschnitt anbietet. Nachfolgend werden die möglichen Ansätze für eine bauliche Anpassung sowie die daraus resultierenden Planungserfordernisse im Einzelnen erläutert:

### - Seniorenzentrum Lindenhof -

Zum Zweck der besseren Ausnutzbarkeit der vorhandenen Räumlichkeiten wurde vom Betreiber des Seniorenzentrums Lindenhof der Wunsch geäußert, den Fußgängerdurchgang zwischen Arnsberger Straße und Rebell ebenfalls baulich zu nutzen. Im Augenblick ist der Fußgängerdurchgang noch eindeutig im Bebauungsplan festgesetzt, so dass eine entsprechende Maßnahme nicht zulässig wäre. Gleichwohl eine verbesserte Nutzung der Erdgeschosszonen – insbesondere im Hinblick auf eine durchgängige innere Erschließung der durch den Fußgängerdurchgang getrennten Gebäudetrakte – begründbar ist, erfüllt der Durchgang eine Funktion zur fußläufigen Verbindung der Arnsberger Straße und der Straße Rebell. Zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens wurde deshalb angedacht, den Fußgängern eine alternative Wegeführung als Ausgleich anzubieten.

In diesem Zusammenhang hatte der Eigentümer der Fläche Lindenhof die Möglichkeit eines neuen Weges auf eigenen Grundstücksflächen eingeräumt. Der Weg hätte zwischen der Coventry-Brücke und dem Gebäude des Seniorenzentrums im Bereich des Fußgängerüberganges angesetzt, wäre zwischen den Gebäuden Arnsberger Straße 26 (Lindenhof) und Rebell 23 verlaufen, um anschließend auf die öffentliche Straßenverkehrsfläche (Zugang zum heutigen Durchgang) nordöstlich des Seniorenzentrums zu treffen. Eine Wegeführung entlang der Uferzone der Ruhr hätte über weitere Fremdgrundstücke sowie festgesetzte Überschwemmungsgebiete geführt und stellte deshalb zu keiner Zeit eine tatsächliche Option dar. Im zwischenzeitlichen Entwurf des Bebauungsplans (Stand öffentliche Auslegung) war der alternative Weg als Wegerecht zu Gunsten der Allgemeinheit eingezeichnet.

Nach vertiefender Prüfung der räumlichen und eigentumsrechtlichen Verhältnisse sowie auf Grundlage von schwerwiegenden Bedenken der Eigentümergemeinschaft Rebell 23 hat sich herausgestellt, dass die Herstellung eines alternativen Fußweges an dieser Stelle jedoch nicht realisierbar ist. Der Wunsch des Betreibers des Lindenhofes nach einer durchgängigen Erdgeschosszone (Schließung des Fußgängerdurchganges) konnte jedoch ebenfalls weiterhin nachvollzogen werden. Aus diesem Grund wurde unter Berücksichtigung und Abwägung aller relevanten öffentlichen und privaten Belange das Gehrecht zur Herstellung einer alternativen Fußwegeverbindung (bei gleichzeitiger Möglichkeit zur Schließung des bestehenden Fußgängerdurchganges) im Planentwurf zurückgenommen. Weitergehende Ausführungen zur Schließung des Fußgängerdurchganges in Verbindung mit der Nicht-Durchführung des alternativen Fußweges werden im Kapitel 4.1 vorgenommen.

Im Übrigen sollen die Festsetzungen zur Geschossigkeit, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Nutzung der Dach- bzw. Obergeschosse im gesamten Bereich zwischen Covent-

rybrücke und Volksbankparkplatz in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad reduziert werden. Dies entspricht der baulichen Situation vor Ort und trägt gegenüber der ursprünglichen Festsetzungssystematik zu einer zweifelsfreien Anwendung des Vollgeschossbegriffs bei. Eine Ausdehnung der Baumasse ist mit der Planung nicht bzw. nur in geringfügigem Umfang verbunden.

*- Parkplatz Volksbank -*

Gemäß den Festsetzungen des Altbebauungsplanes ist die westlich des Volksbankgebäudes gelegene Parkplatzfläche als Tiefgarage für private Stellplätze vorgesehen. Die Dachfläche der Tiefgarage sollte auf dem Niveau der B 55 liegen und gemäß den Festsetzungen des B-Plans als öffentliche Grünanlage (Dachbegrünung) gestaltet werden, welche durch einen umlaufenden öffentlichen Fußweg umschlossen wird. Der Fußweg sollte außerdem eine Verbindung zwischen der Arnsberger Straße und der Straße Rebell sicherstellen. An die Tiefgarage schließt im Bebauungsplan in nördliche Richtung eine überbaubare Grundstücksfläche an, welche eine dreigeschossige Bebauung mit Flachdach festsetzt. Aus diesem Grund wurde das auf der Grenze gebaute Gebäude Arnsberger Straße 22 mit einer Brandwand ausgebildet. Sowohl die geplante öffentliche Grünfläche als Dachbegrünung als auch das daran anschließende Baufenster wurden nicht im Sinne der Festsetzungen realisiert. Die gesamte Fläche wird heute als Parkplatz der Volksbank genutzt und über eine Schrankenanlage bewirtschaftet.

Der Parkplatz befindet sich auf zwei Grundstücksflächen. Die Teilfläche des Parkplatzes, welche direkt an das Grundstück des Volksbankgebäudes anschließt, befindet sich im Eigentum der Kreis- und Hochschulstadt Meschede. Bei der anderen Teilfläche ist die Volksbank selbst Eigentümerin.

In den letzten Jahren wurden mehrmals Gespräche hinsichtlich einer möglichen Neuordnung der Stellplatzfläche geführt. Dabei stand auch ein möglicher Flächentausch mit den Stellplätzen östlich des Volksbankgebäudes (Stiftsstraße) zur Diskussion. Der von der Stadt bewirtschaftete Parkstreifen an der Stiftsstraße ist formal Eigentum der Volksbank. Eine Zielsetzung der Bauleitplanung sollte es deshalb sein, hinsichtlich der tatsächlich ausgeübten Nutzung als privater oder öffentlicher Parkplatz zukünftig klare Verhältnisse zu schaffen.

Eine ergänzende bauliche Entwicklung des Volksbankparkplatzes, welche über eine reine Tiefgarage mit Dachbegrünung hinausgeht, wurde bereits zum damaligen Zeitpunkt diskutiert. Unter Beibehaltung der Stellplätze auf der heutigen Parkplatzfläche wäre eine bauliche Nutzung der darüber liegenden Ebenen (Dienstleistung, Handel, Wohnen) durchaus denkbar. Auf diese Weise könnte gleichzeitig eine städtebauliche Lücke geschlossen und die straßenbegleitende Bebauung entlang der B 55 fortgeführt werden.



**Abbildung 1: Städtebauliche Lücke (Parkplatzfläche) zwischen Volksbank und straßenbegleitender Bebauung**

Mit Blick auf die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden jedoch keine entsprechenden Maßnahmen durchgeführt bzw. eine bauliche Nutzung nicht weiter verfolgt. Obwohl aktuell noch keine weitergehenden Planungen vorliegen, soll über die beabsichtigte Bebauungsplanänderung bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine zusätzliche bauliche Ausnutzung der Parkplatzfläche ermöglicht werden. Hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung würden sich die Festsetzungen an die bereits bestehende Bebauung anpassen. Die IV-Geschossigkeit sowie die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich somit an der nordwestlich anschließenden Bebauungszeile und vermitteln so zum V-geschossigen Baukörper der Volksbank. Das Baufenster würde auch ein unmittelbares Anbauen bis an das Volksbankgebäude ermöglichen, soweit dies bautechnisch und architektonisch in Frage kommt. Um eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen auch für zusätzliche Nutzungen sicherzustellen, wird im Bebauungsplan im Erdgeschoss (Ebene der Straße Rebell) des neuen Baufensters eine Tiefgarage festgesetzt.

Die bereits angesprochenen Maßnahmen der Bodenordnung (Flächentausch etc.) könnten ebenfalls im Nachgang zum Änderungsverfahren erfolgen. Die Bebauungsplanänderung eröffnet an dieser Stelle neue Möglichkeiten und stellt somit einen Impuls für ergänzende bauliche Entwicklungen dar.

*- Quartier westlich Kaiser-Otto-Platz -*

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Quartier Kaiser-Otto-Platz, Emhildisstraße, Rebell stimmen mittlerweile ebenfalls nicht mehr mit dem baulichen Bestand bzw. mit der tatsächlichen Bebaubarkeit überein. Zum Teil sind Baukörper im Innenhof zwischenzeitlich abgerissen worden. Analog zum oben beschriebenen Bereich Seniorenzentrum Lindenhof soll auch hier eine Korrektur hinsichtlich der Festsetzung der Vollgeschosse sowie der Nutzung des Dach- bzw. Obergeschosses vorgenommen werden. Unter Berücksichtigung der geschossweisen Höhenstufung des Quartiers (IV-geschossig in Richtung Ruhrstraße, Kaiser-Otto-Platz, Stiftsplatz; III-geschossig in Richtung Rebell/ Emhildisstraße) soll auch für den Bereich des Gebäudes Stiftsplatz 12 eine Bebaubarkeit mit IV Vollgeschossen festgesetzt werden. Die Festsetzung würde der Gesamtsystematik folgen und eine flexiblere bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke ermöglichen. Sowohl die III-Geschossigkeit als auch die baugestalterische Vorgabe eines Steildaches im Altplan resultierten zum damaligen Zeitpunkt in erster Linie aus der Tatsache, dass es sich bei dem Gebäude Stiftsplatz 12 um ein denkmalwertes Gebäude – heute eingetragenes Baudenkmal – handelt.

Das Gebäude selbst ist als denkmalwertes Gebäude im Sinne einer sonstigen Darstellung im Bebauungsplan eingezeichnet. Die nachrichtliche Übernahme als eingetragenes Denkmal wurde zum damaligen Zeitpunkt jedoch nicht vorgenommen, da das Gebäude erst im Jahr 1998 unter Denkmalschutz gestellt wurde. Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird das Gebäude über eine nachrichtliche Übernahme als eingetragenes Denkmal dargestellt.

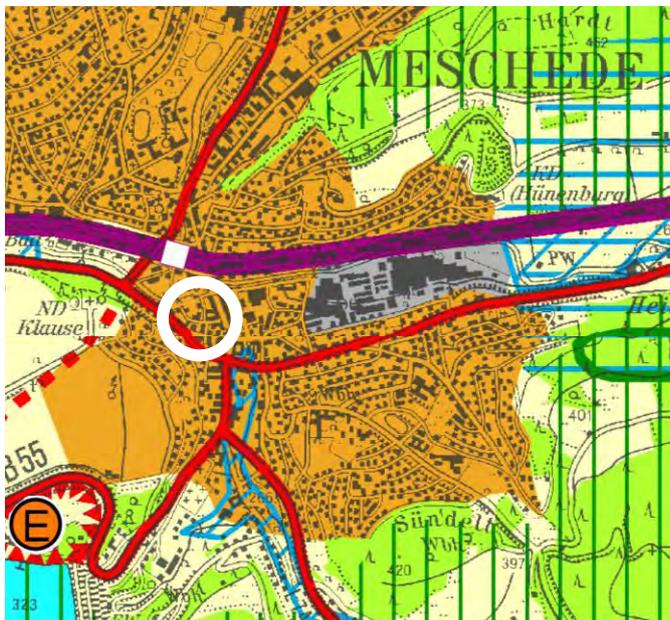
Damit es zu keinen Kollisionen zwischen dem Status als Baudenkmal und zukünftigen planungsrechtlichen Vorgaben kommt, wird im Wege einer bedingten Festsetzung gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB festgelegt, dass die oben genannten neuen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu den örtlichen Bauvorschriften nur unter bestimmten Voraussetzungen anzuwenden sind. Diese Voraussetzungen sind entweder an einen Abbruch unter Einhaltung denkmalrechtlicher Vorgaben oder an die Entlassung aus dem Denkmalschutz geknüpft. Zu den konkreten Vorgaben im Zusammenhang mit dem neuen Festsetzungsgefüge werden in Kapitel 4.2 und 5.2 weitergehende Ausführungen vorgenommen.

## 2 Ziele der Raumordnung und derzeitige planungsrechtliche Situation

### 2.1 Ziele der Raumordnung

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Sanierungsgebiet Rebell“ ist im gültigen Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (rechts-wirksam seit dem 30.03.2012) als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) festgelegt. Im Sinne einer Positiv-Ausweisung sind entsprechende Siedlungsbereiche für die allgemeine Siedlungsentwicklung der Städte und Gemeinden vorgesehen. Der Regionalplan benennt in Ziel 6 folgende Festlegung:

*„Aus ihnen (den ASB; Anm. Stadtverwaltung Meschede) können insbesondere Bauflächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen und öffentliche und private Dienstleistungen entwickelt werden. Die hierfür benötigten Bauflächen sind in räumlich konzentrierter Form innerhalb der zeichnerisch dargestellten ASB zu entwickeln.“*



**Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Arnsberg Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (Änderungsbereiche weiß eingekreist)**

Die beabsichtigte 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Sanierungsgebiet Rebell“ entspricht den Erfordernissen der Raumordnung in vollem Umfang, da es sich weiterhin um eine beplante Innenbereichslage handelt, welche Raum für innenstadttypische Nutzungen (Handel, Dienstleistungen, Wohnen) ermöglicht.

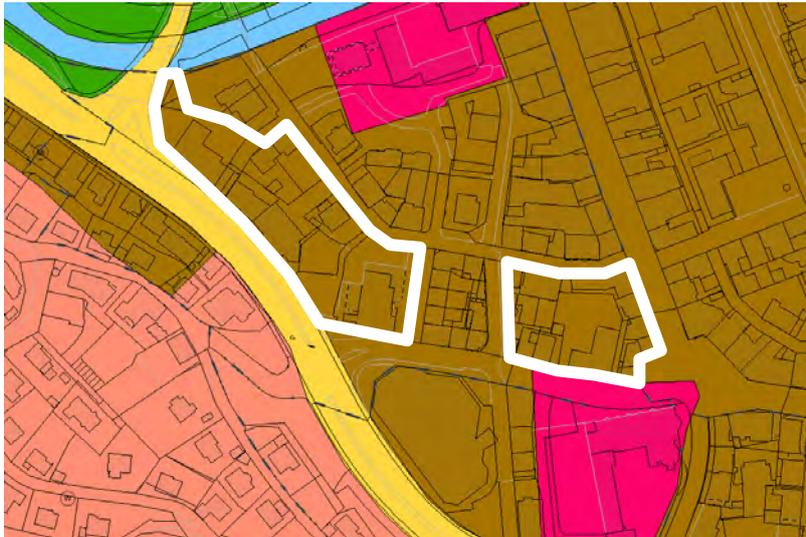
Im Sinne der Innenentwicklung wird durch die Planung für Bereiche, die bereits heute baulich genutzt werden, eine Nachverdichtung bzw. flexiblere Nutzung ermöglicht. Die Planung entspricht somit auch Ziel 2-3 des LEP NRW, wonach sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche vollzieht.

### 2.2 Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans

Der wirksame Flächennutzungsplan der Kreis- und Hochschulstadt Meschede stellt die Änderungsbereiche nach ihrem besonderen Zweck der baulichen Nutzung aktuell als Kerngebiet (MK) dar. Die Darstellung der Abgrenzung des Sanierungsgebietes Rebell ist ebenfalls noch im FNP enthalten, jedoch nicht in der unten stehenden digitalisierten Abbildung eingezeichnet.

Hinsichtlich der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung, welche durch die Bebauungsplanänderung ermöglicht werden soll, ist die Planung aus den Darstellungen des Flächennut-

zungsplans entwickelt. Sowohl auf Ebene des FNP als auch auf Bebauungsplanebene wird es sich um Kerngebiete handeln.



**Abbildung 3: Wirksame Darstellung des FNP mit Änderungsbereich (weiß umrandet)**

### **2.3 Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans für den Änderungsbereich**

Auf Grundlage der Baunutzungsverordnung 1977 setzt der rechtskräftige Bebauungsplan aktuell für die beiden Änderungsbereiche weitestgehend Kerngebiete (MK) fest (siehe Anlage 1).

Lediglich der heutige Stellplatz der Volksbank inklusive der Zufahrt sowie Teilbereiche der östlichen Emhildisstraße sind als öffentliche Verkehrsfläche (Fußgängerfläche) sowie öffentliche Grünanlagen festgesetzt.

Im Rahmen der Feinsteuerung sind für die Kerngebiete folgende Vorgaben hinsichtlich der zulässigen Nutzungen getroffen worden:

- Tankstellen, welche nicht im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen stehen, sind ausnahmsweise zulässig
- Wohnungen, die nicht für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter vorgesehen sind, sind ausnahmsweise zulässig. Ebenfalls ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen, welche sich nicht oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses befinden.
- Es wurde außerdem festgesetzt, dass oberhalb eines bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind. Entsprechende Bereiche sind im Bebauungsplan über eine Signatur gekennzeichnet.

Das weitere Festsetzungsgefüge, insbesondere in Bezug auf die allgemein zulässigen Nutzungen, wurde unverändert aus dem § 7 BauNVO 1977 übernommen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl 1,0 und die Geschossflächenzahl 3,0 jeweils als Höchstmaß bestimmt. Die Geschossflächenzahl übersteigt damit das auf Grundlage der BauNVO 1977 zulässige Höchstmaß, was durch die Notwendigkeit einer dichteren Bebauung in den innerstädtischen Kerngebietsstrukturen begründet ist. Eine entsprechende Überschreitung ist jedoch gemäß § 17 (10) BauNVO 1977 unter bestimmten Voraussetzungen möglich.

Die Geschossigkeit ist in den jeweiligen Baufenstern unterschiedlich bzw. gebäudescharf festgesetzt. Dabei wurde in der Regel die Geschossigkeit (zulässige Vollgeschosse) inklusive eines nutzbaren Dachgeschosses mit der Einschränkung auf eine bestimmte Dachform festgesetzt. Dies entspricht heute nicht mehr der gängigen Festsetzungspraxis. Die Festsetzung von Dachgeschossen als nutzbare Geschosse im Sinne des Vollgeschossbegriffes wird in der genannten Kombination nicht mehr vorgenommen, um einen eindeutigen Begriff der zulässigen Vollgeschosse zu erhalten. Grundsätzlich bewegt sich die festgesetzte Geschossigkeit zwischen II und

III Vollgeschossen entlang der Arnsberger Straße bzw. zwischen III und IV zwischen Emhildisstraße und Ruhrstraße/ Kaiser-Otto-Platz. Lediglich das solitäre Volksbankgebäude ist als maximal V-geschossiger Baukörper festgesetzt worden.

Wie in der Vorbemerkung zur Begründung erläutert, hatte der Bebauungsplan unter anderem das Ziel, die im Rahmen der Stadtsanierung vorgenommenen baulichen Veränderungen planungsrechtlich korrekt wiederzugeben. Dementsprechend zeichnen die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) die faktische Bebauung weitestgehend nach. Dies betrifft z.B auch die gestaffelten Gebäudestrukturen des heutigen Seniorenzentrums Lindenhof entlang der Arnsberger Straße. In einigen Teilen der beiden Änderungsbereiche wurden jedoch die Baufenster größer gefasst, um eine potenzielle Bebaubarkeit zu ermöglichen. Das betrifft Abschnitte entlang der Straße Rebell bzw. auf dem heutigen Volksbankparkplatz sowie innerhalb des Baublockes zwischen Emhildisstraße und Ruhrstraße.

Innerhalb der Änderungsbereiche befinden sich keine öffentlichen Verkehrsflächen, welche für den motorisierten Verkehr vorgesehen sind. Öffentliche Fußgängerflächen wurden jedoch westlich der Volksbank zwischen Rebell und Arnsberger Straße festgesetzt. Diese sollten eine öffentliche Grünanlage einfassen, welche als Dachbegründung oberhalb der Stellplatzanlage der Volksbank vorgesehen war. Sowohl die Grünanlage als auch die Fußwege sind bislang nicht zur Umsetzung gelangt. Weitere öffentliche Fußgängerflächen sowie eine kleine Grünanlage sind für den östlichen Bereich der Emhildisstraße festgesetzt. Die Festsetzungen entsprechen an dieser Stelle der tatsächlichen Nutzung nur bedingt, da die Grünflächen (Hochbeete) in der Örtlichkeit eine andere Lage/ Form haben.



Abbildung 4: Rechtskräftige Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Änderungsbereich (rot umrandet)

### 3 Geltungsbereich

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Sanierungsgebiet Rebell“ umfasst zwei separate Teilbereiche, welche im Norden an den Geltungsbereich der 1. Änderung angrenzen.

#### *Westlicher Bereich*

Der westliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke nördlich der Arnsberger Straße und südlich der Straße Rebell zwischen der Coventrybrücke und der Stiftsstraße östlich des Volksbankgebäudes. Die Grundstücke Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 17, Flurstücke 29, 30 und 474 tlw. (Straße Rebell) befinden sich nicht im räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung.

### **Östlicher Bereich**

Der östliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke innerhalb des Baublocks zwischen den Straßen Rebell, Ruhrstraße, Kaiser-Otto-Platz, Stiftsplatz und Emhildisstraße.

Der gesamte räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Grundstück Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 17, Flurstücke 47, 99, 100, 101, 102, 131, 132, 190, 214, 232, 251, 253, 278, 283, 284, 311, 313, 352, 421, 423, 424, 434, 449, 450, 451, 464, 465, 477, 478, 485, 486 sowie 438 und 444 tlw..

Beide Teilbereiche haben in der Summe eine Größe von **11.810 m<sup>2</sup>**.

Der Umfang der Bebauungsplanänderung wurde mit Blick auf das Gebot der planerischen Zurückhaltung an der tatsächlichen städtebaulichen Erforderlichkeit ausgerichtet. Innerhalb der beiden Änderungsbereiche bestehen zum Teil konkrete Bauabsichten, welche eine Änderung des Baurechts an dieser Stelle begründen. Dies ist bei dem geschlossenen Baublock zwischen Stiftsstraße und Emhildisstraße aktuell nicht der Fall, so dass dieser Bereich ausgeklammert wurde.

## **4 Inhalt der Bebauungsplanänderung**

Nachfolgend werden die konkreten Änderungsgegenstände sowie deren Wirkungsweise erläutert. Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen inklusive der baugestalterischen Vorschriften werden auch nachrichtliche Übernahmen und Hinweise erläutert.

### **4.1 Wegeverbindung zwischen Rebell und Arnsberger Straße**

Rücknahme der Festsetzung des Fußgängerdurchgangs zwischen Arnsberger Straße und Rebell - Festsetzung des Alt-Bebauungsplanes -

Der Eigentümer des Seniorenwohnheimes Lindenhof hatte in den letzten Jahren wiederholt darum gebeten, die Festsetzung des Fußgängerdurchganges Lindenhof im Bebauungsplan Nr. 63 „Sanierungsgebiet Rebell“ zurückzunehmen. Grund war das nachvollziehbare Anliegen, den Erdgeschossbereich des Seniorenwohnheims durchgängig nutzen zu können. Aktuell werden die beiden Gebäudeteile Arnsberger Straße 24 und 26 durch den Fußgängerdurchgang getrennt.

Im Zuge der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Sanierungsgebiet Rebell“ wurde diesem Anliegen gefolgt und die Rücknahme des Fußgängerdurchganges in der Planung berücksichtigt.

Als Alternative wurde durch den Eigentümer Lindenhof ein neuer Fußweg auf eigenen Grundstücksflächen in Aussicht gestellt. Aus den unten näher beschriebenen Gründen konnte jedoch zumindest eine bauleitplanerische Sicherung solch eines Fußweges im Zuge des vorliegenden Änderungsverfahrens nicht erfolgen.

Mit der Rücknahme des Alternativweges und der Beibehaltung einer potenziellen Überbaubarkeit des bestehenden Fußgängerdurchganges ist im Ergebnis eine unmittelbare fußläufige Querung der Bebauungszeile nördliche Arnsberger Straße zukünftig nicht mehr möglich.

Es wurde in diesem Zusammenhang geprüft, inwiefern eine Fußwegeverbindung aus verkehrlichen Gründen an dieser Stelle zukünftig zwingend erforderlich gewesen wäre. In erster Linie ist der Fußgängerdurchgang ein verbliebener Anschlusspunkt der ehemaligen Rathausstraße an die Arnsberger Straße, dem heute in moderatem Umfang eine Bypass-Funktion für Fußgänger in Richtung Rathaus zukommt. Wie viele Personen den Fußgängerdurchgang tatsächlich nutzen, ist quantitativ bislang nie ermittelt worden. Nach Einschätzung der Verwaltung sowie nach Rückmeldungen der direkten Anlieger, sind die Fußgängerströme an dieser Stelle eher gering einzuschätzen. Bei einer Schließung des Durchganges dürften in erster Linie die Anwohner der Arnsberger Straße (Straßenseite Klausenberg) im Bereich des Ortsausgangs von einem etwas längeren Fußweg betroffen sein, wenn als Zielpunkt das Rathaus anvisiert wird. Die Weglänge

ausgehend von den Gebäuden Arnsberger Straße 19 und 21 durch den Fußgängerdurchgang beträgt heute unter Benutzung der Fußgängerkreuzung Coventrybrücke etwa 215 Meter und würde zukünftig über die Ottobrücke 400 m betragen. Unter Benutzung der Kreuzung Arnsberger Straße/ Auf der Wieme und entlang der Stiftsstraße (östlich Volksbank) beträgt der Weg 270 m. Der Weg über den Volksbankparkplatz hätte eine Streckenlänge von 220 m (nicht barrierefrei).

Es ist demnach festzuhalten, dass aus der Schließung des Fußgängerdurchgangs eine gewisse Verlängerung der Wegstrecke resultieren würde, die sich jedoch immer noch in einem tolerierbaren Rahmen bewegt und in erster Linie für die Anlieger der westlichen Arnsberger Straße mit Ziel Rathaus zum Tragen käme. Soweit als Ziel die Fußgängerzone angesteuert wird (Stadtmodell) relativiert sich die Streckenverlängerung wieder. Die meisten Fußgänger aus Richtung Klausenberg dürften ohnehin die Kreuzung Arnsberger Straße/ Auf der Wieme und die Arnsberger Straße bzw. die Stiftsstraße nutzen um in die Innenstadt zu gelangen.

Im Ergebnis ist im Bereich des Durchganges grundsätzlich eine gewisse Fußgängerfrequenz vorhanden, die sich jedoch in einem untergeordneten Rahmen bewegen dürfte. Es ist darüber hinaus anzunehmen, dass ein wesentlicher Teil der Fußgänger, die den Durchgang nutzen, Mitarbeiter des Lindenhofes, aufgrund der temporären Haltebucht an der Arnsberger Straße, sind.

In Kenntnis der vorhandenen Situation – insbesondere des nicht zu realisierenden Alternativweges (siehe Ausführungen unten) – sowie nach Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander, wird die Festsetzung der Fußgängerpassage im Bebauungsplan zurückgenommen. Gleichwohl die Schließung einer Fußwegeanbindung nicht leichtfertig vorgenommen wird, überwiegt in diesem Fall die funktionsgerechte und barrierefreie Nutzung eines Seniorenzentrums, da die resultierende Verlängerung der Fußwegestrecken einen begrenzten Nutzerkreis betrifft und aufgrund der alternativen Wegeverbindungen als zumutbar angesehen wird. Eine derart wichtige innerstädtische Erschließungsfunktion, die einer Schließung des Durchganges ohne unmittelbare Alternative grundsätzlich entgegenstehen gestanden hätte, liegt nicht vor.

#### Rücknahme der Festsetzung einer alternativen Wegeverbindung zwischen Arnsberger Straße 26 und Rebell 23 (Wegerecht zu Gunsten der Allgemeinheit)

*- Ursprüngliche Festsetzung aus dem Entwurf der vorliegende Bebauungsplanänderung -*

Im Zuge der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes haben sich die Eigentümer des Gebäudes Rebell 23 gegen ein Wegerecht zu Gunsten der Allgemeinheit zwischen den Gebäuden Arnsberger Straße 26 und Rebell 23 ausgesprochen. Neben Beeinträchtigungen der Privatsphäre und möglichen einhergehenden Belästigungen wurde durch die Eigentümer im Wesentlichen das Betreten eigener Grundstücksflächen durch fremde Personen befürchtet. Da ein Betreten dieser Flächen nach Abgleich der Grundstücksverhältnisse mit der Situation vor Ort nicht ausgeschlossen werden konnte bzw. für eine Anbindung eines Fußweges sogar erforderlich gewesen wäre, ist die Herstellung eines Fußweges in diesem Bereich ohne Zustimmung der Eigentümer nicht möglich.

Im Übrigen befinden sich auf den Grundstücken Rebell 23 und Arnsberger Straße 26 zwei Bau-lasten, die die wechselseitige Nutzung der Grundstücke zum Erreichen der Stellplätze sowie Aufstellflächen für die Feuerwehr zum Gegenstand haben.

Zusätzlich besteht eine zivilrechtliche Einigung zwischen den Grundstückseigentümern, die für das Grundstück Rebell 23 die Fremdnutzung ausschließlich durch Bewohner/ Angestellte des Lindenhofes vorsieht.

Da durch den Betreiber des Lindenhofes ein Großteil der notwendigen Stellplätze auf der eigenen Grundstücksfläche des gemeinsamen Hofes realisiert wurde, wären Fußgänger zukünftig zwangsläufig (ohne es wahrzunehmen) über private Flächen des Gebäudes Rebell 23 gelaufen. Die in Rede stehende Hofsituation zwischen beiden Gebäuden stellt sich als homogene Pflasterfläche dar, aus der die Grundstücksverhältnisse für Fußgänger nicht ablesbar sind. Ein Abgrenzen bzw. Unterteilen der Fläche für einen Fußweg gemäß der Darstellung des ursprünglichen

Bebauungsplanentwurfes über Einfriedungsmaßnahmen, so dass Fußgänger nur über das Grundstück Lindenhof gehen können, wäre nicht durchführbar, da die notwendigen Stellplätze entfallen wären und die Nutzung der Feuerwehraufstellflächen eingeschränkt oder sogar unmöglich gemacht worden wäre.

Eine Realisierung des Fußweges ausschließlich auf Flächen des Lindenhofes, wie dies im Bebauungsplanentwurf ursprünglich vorgesehen war, ist somit nicht möglich und wurde aus den vorgenannten Gründen im Zuge des Satzungsbeschlusses wieder aus dem Festsetzungsgefüge zurückgenommen.

Die **Rücknahme der Festsetzung „Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit“** für einen alternativen Fußweg wird auch in der Auflistung in Kapitel 7 angeführt (Änderung nach Durchführung der öffentlichen Auslegung).

Es wird an dieser Stelle klargestellt, dass ein Gehrecht im Bebauungsplan lediglich vor einer entgegenstehenden Nutzung (z.B. Überbauung) im Sinne des Planungsrechts geschützt hätte. Die dingliche Sicherung eines Gehrechtes im Grundbuch könnte somit auch zukünftig noch erfolgen, soweit es doch noch zu einer Zustimmung der Eigentümer für eine Mitbenutzung des Parkplatzes auf dem Grundstück Rebell 23 kommen sollte. Ein Gehweg würde in diesem Fall dem Bebauungsplan nicht entgegenstehen.

## **4.2 Festsetzungen**

### Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird auf Grundlage der BauNVO 1990 weiterhin als Kerngebiet festgesetzt. Die getroffene Festsetzung gilt für beide Änderungsbereiche. Mit der Festsetzung als Kerngebiet wird der Planungsintention zur Schaffung von Planungsrecht für innenstadttypische Handels- und Dienstleistungsnutzungen weiterhin bestmöglich Rechnung getragen.

Das Festsetzungsgefüge stellt sich folgendermaßen dar:

#### Kerngebiet MK (§ 7 BauNVO)

- (1) Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.
- (2) Zulässig sind
  1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
  3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
  4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
  6. sonstige Wohnungen in allen Geschossen mit Ausnahme der Maßgabe des Absatzes 3.
- (3) Für folgende Nutzungen werden geschossweise Festsetzungen getroffen (§ 9 Abs. 3 BauGB und § 12 Abs. 4 BauNVO):

Für den gesamten Geltungsbereich gilt, dass Einzelhandelsbetriebe nur bis zum 3. Vollgeschoss einschließlich zulässig sind.

- Es wird festgesetzt, dass Wohnungen ausschließlich oberhalb des Erdgeschosses zulässig sind. Bei Geschossen eines Gebäudes mit Anschluss an unterschiedliche Geländeebenen gilt das untere Geschoss als Erdgeschoss.
  
- TG Im Erdgeschoss auf Ebene der Straße Rebell sind ausschließlich Stellplätze (Tiefgarage) zulässig.

Im Rahmen der Feinsteuerung sowie der geschossweisen Festsetzung von Nutzungen werden verschiedene Vorgaben getroffen, die sich teilweise bereits im Altbebauungsplan wiederfinden. So werden auf Grundlage von § 1 (5) BauNVO die allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen weiterhin ausgeschlossen. Diese Vorgabe wurde bereits im Altplan getroffen und resultiert aus der beabsichtigten Stärkung von innenstadttypischen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in Kombination mit Wohnnutzungen (in erster Linie in den Obergeschossen). Tankstellen sollen deshalb aufgrund Ihres Erscheinungsbildes und der zu erwartenden zusätzlichen Lärmbelastungen (Anfahrgeräusche, Türen zuschlagen) nicht in unmittelbarer Nähe zu den Wohn- und Einkaufslagen in der Kernstadt bzw. der Fußgängerzone untergebracht werden. Dies gilt in der Konsequenz auch für die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, welche nicht im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen stehen (Ausschluss gemäß § 1 (6) BauNVO).

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Wohnnutzungen wird zunächst bestimmt, dass Wohnungen in allen Geschossen zulässig sind. Als einschränkende Vorgabe wird jedoch festgesetzt, dass im Sinne einer geschossweisen Staffelung (§ 9 (3) BauGB) Wohnungen in bestimmten Bereichen (im Festsetzungsplan über ein Symbol kenntlich gemacht) ausschließlich oberhalb des Erdgeschosses zulässig sind. Auf diese Weise sollen in erster Linie frequenzbringende Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in den Erdgeschossen angesiedelt werden, was auch unter Berücksichtigung der allgemeinen Zweckbestimmung eines Kerngebietes zur Schaffung einer urbanen und belebten Innenstadt beiträgt.

Gleichzeitig wird bestimmt, dass Einzelhandelsnutzungen nur bis zum 3. Vollgeschoss einschließlich zulässig sind, um so dem innerstädtischen Wohnen weiterhin ausreichend Raum zu ermöglichen. Das Festsetzunggefüge sorgt somit für ein ausgewogenes Verhältnis von Wohnen und Handel in verdichteten Kernstadtbereichen.

Gemäß den Standardfestsetzungen des § 7 BauNVO sind Wohnnutzungen in den Erdgeschossen weiterhin nur ausnahmsweise zulässig. Entscheidend für die ausnahmsweise Zulässigkeit einer Wohnung im Erdgeschoss ist in erster Linie der Umfang der Wohnnutzung unter Berücksichtigung der Beibehaltung der allgemeinen Zweckbestimmung des Gebietes.

Abweichend vom Altplan wird jedoch nicht mehr auf die Möglichkeit der Sicherung von bestimmten Geschossen ausschließlich für Wohnzwecke gemäß § 7 (4) Nr. 1 BauNVO zurückgegriffen. Die Möglichkeit der Wohnnutzung wird (oberhalb des EG) eingeräumt, ist jedoch keine zwingende Nutzungsvoraussetzung mehr, da die Einrichtung von beispielsweise nur Büroräumen unwahrscheinlich ist. Dem innerstädtischen Wohnen wird auch ohne die Reglementierung des Altplans ausreichend Raum zur Verfügung stehen.

Im Übrigen wird für die erweiterte überbaubare Grundstücksfläche westlich der Volksbank (heutiger Volksbank-Parkplatz) gemäß § 9 (3) BauGB i.V.m. § 12 (4) BauNVO festgesetzt, dass im Erdgeschoss auf Ebene der Straße Rebell ausschließlich eine Tiefgaragennutzung zulässig ist. In den Obergeschossen sind jedoch alle vorgenannten Nutzungen des Kerngebietes möglich. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass trotz einer Nachverdichtung bzw. einer großflächigeren Überbaubarkeit der Grundstücke, weiterhin ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen. Dies spielt insbesondere im Zusammenhang mit stärker frequentierten Nutzungen wie dem Volksbankgebäude eine Rolle (Kunden- u. Mitarbeiterparkplätze). Der Bereich wird in Richtung des Volksbankgebäudes mit einer Baugrenze und in Richtung der westlich anschließenden Bebauung mit einer Grenze für unterschiedliche Nutzungsarten („Knödellinie“) abgegrenzt.

Insbesondere der Änderungsbereich zwischen Stiftsstraße und Coventrybrücke ist sowohl über die höher gelegene Arnsberger Straße als auch über die tiefer gelegene Straße Rebell angebunden. Die Erreichbarkeit durch Pkws inklusive notwendiger Anlieferungsverkehre ist jedoch ausschließlich über die Straße Rebell möglich, so dass die Haupteingänge in erster Linie auf der unteren Ebene liegen. Aufgrund dieser Ausrichtung wird im Bebauungsplan bestimmt, dass die Geschosse auf Ebene Rebell als Erdgeschosse anzunehmen sind, um eine eindeutige Definition für die Festsetzung der geschossweisen Zulässigkeit von Nutzungsarten sicherzustellen.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird vorliegend über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Analog zum Altplan werden keine Festsetzungen über die Gebäudehöhe getroffen.

#### *Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl*

Die Grundflächenzahl (1,0 GRZ) und die Geschossflächenzahl (3,0 GFZ) werden als Höchstwerte in identischer Form aus dem Altplan übernommen. Die Vorgaben orientieren sich an den zulässigen Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO 1990<sup>1</sup> und ermöglichen eine für innerstädtische Bereiche angestrebte Dichte. Hierzu ist festzuhalten, dass in der Baunutzungsverordnung 1977 die standardmäßigen Obergrenzen für die zulässige Geschossfläche niedriger festgelegt waren (3,0 GFZ bei III Vollgeschossen). Auf Grundlage des § 17 (10) BauNVO 1977 wurde im Sinne der Nachverdichtung bereits zum damaligen Zeitpunkt eine höhere GFZ von 3,0 im Bebauungsplan festgesetzt. Der ursprünglichen Planintention zur besseren baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen wird somit weiterhin gefolgt.

#### *Anzahl der Vollgeschosse*

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse nimmt Bezug auf die faktisch vorhandene Bebauung sowie die Festsetzungen in den benachbarten Planbereichen (v.a. 1. Änderung des B-Plans).

Die grundsätzliche Staffelung der Geschossigkeit sieht bereits im Gesamtbebauungsplan eine III-IV Geschossigkeit (Volksbank V) entlang der Arnsberger Straße, Stiftsplatz und Ruhrstraße vor. Auf diese Weise werden die prägenden Straßenräume baulich gefasst. In der Binnenlage um das Rathausumfeld (Rebell, Franz-Stahlmecke-Platz, Emhildisstraße) ist mit I-III geschossigen Baukörpern eine geringe Geschossigkeit festgesetzt bzw. faktisch vorhanden.

Das neue Festsetzungsgefüge greift diese Systematik auf und ergänzt die Festsetzungen zu den zulässigen Vollgeschossen an zwei Stellen entsprechend:

- a) Die Bebauung nördlich der B 55 zwischen Coventrybrücke und Volksbankgebäude ist im Altplan weitestgehend mit III Vollgeschossen festgesetzt. Lediglich das abschließende nordwestliche Baufenster im Bereich der Einmündung Coventrybrücke (Seniorenzentrum Lindenhof) wurde aus Rücksicht auf das damals im Norden anschließende einzelne Wohngebäude als 2-geschossiger Baukörper festgesetzt. Die Festsetzungssystematik des Bebauungsplans sah für die nördlichen Teile der überbaubaren Grundstücksflächen Festsetzungen vor, wonach das zweite Vollgeschoss als ausbaubares Dachgeschoss zu errichten ist. Eine gleichlautende Festsetzung wurde für den anschließenden 3-geschossigen Gebäudeteil getroffen.

Die neue Festsetzung setzt nunmehr zwischen Coventrybrücke und Volksbankgebäude durchgehend IV Vollgeschosse fest. Die ursprünglich sehr kleinteilige und durch Baugrenzen getrennte Staffelung der Geschossigkeit ist nicht mehr notwendig, da das nördlich angrenzende Wohngebäude mittlerweile abgerissen und durch ein größeres dreigeschossiges Mehrfamilienhaus ersetzt wurde. Im Übrigen entspricht die ursprüngliche Festsetzung des oberen Vollgeschosses als ausbaubares Dachgeschosses (im Altplan als

---

<sup>1</sup> Maßgeblich für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Sanierungsgebiet Rebell“ ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1062)

Steildach festgesetzt) nicht der vom Gesetzgeber gewollten Festsetzungspraxis. Das Vorliegen eines Vollgeschosses ist auf Grundlage der jeweiligen Landesbauordnung unabhängig von der Dachform zu ermitteln. Die Dachform ist dagegen ausschließlich Teil baugestalterischer Vorgaben und im Zuge planungsrechtlicher Festsetzungen nicht mit dem Vollgeschossbegriff verknüpft (siehe Kapitel 4.3).

Die zulässige Geschossigkeit wird in dem straßenbegleitenden Bereich außerdem auf IV Vollgeschosse angehoben. Dies ist der Tatsache geschuldet, dass die Erdgeschosse mit Anschluss an die Straße Rebell aufgrund der Einbindung in das Gelände als Vollgeschosse einzustufen sind. Von der Arnsberger Straße aus gesehen, wären bei III Vollgeschossen somit lediglich zwei weitere Vollgeschosse zulässig, was hinsichtlich einer städtebaulich sinnvollen Fassung des Straßenraumes sowie der Ausnutzbarkeit der Grundstücke unzureichend bemessen wäre und dem aktuellen baulichen Bestand widersprechen würde. Eine IV-geschossige Bebauung (von der Straße Rebell gesehen) würde sich auch unter Berücksichtigung des Volksbankgebäudes (V Vollgeschosse) und des Parkhauses (IV Vollgeschosse) verträglich in den Bestand einfügen.

- b) Die Festsetzungen zur Geschossigkeit innerhalb des östlichen Änderungsbereiches mit Anschluss an den Kaiser-Otto-Platz werden lediglich auf der Seite zum Stiftsplatz angepasst. Analog zum Gebäude Stiftsplatz 11 wird auch das Gebäude Stiftsplatz 12 zukünftig als IV-geschossiger Baukörper festgesetzt und folgt damit der bestehenden Bebauung im Bereich Stiftsplatz/ Kaiser-Otto-Platz/ Ruhrstraße. Eine III-Geschossigkeit wurde zum damaligen Zeitpunkt in erster Linie unter Berücksichtigung des denkmalwerten Bestandsgebäudes Stiftsplatz 12 festgesetzt (heute eingetragenes Denkmal). Mit der Anhebung auf IV Vollgeschosse besteht zukünftig die Möglichkeit, den Bereich im Rahmen einheitlicher Vorgaben besser nutzen zu können.

Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um eine bedingte Festsetzung gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB handelt, welche in engem Zusammenhang mit dem **Objekt „Fachwerkhaus Stiftsplatz 12“** steht (siehe unten *Bedingte Festsetzung*).

#### Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen nach Möglichkeit vereinfacht und zusammengefasst werden. Analog zu den o.g. Ausführungen zur Geschossigkeit ist eine kleinteilige Differenzierung der Baufenster, wie sie im Altbebauungsplan vorgenommen wurde, nicht mehr erforderlich. Wie bereits beschrieben, resultierte diese in erster Linie aus der damals beabsichtigten geschossweisen Staffelung der Baukörper, welche heute nicht mehr festgesetzt werden soll.

Im westlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung werden die überbaubaren Grundstücksflächen im Wesentlichen auf den Bereich des Volksbankparkplatzes erweitert. Die Bebauungstiefe orientiert sich dabei an den benachbarten Bestandsgebäuden und vermittelt diese. Das Baufenster würde auch ein unmittelbares Anbauen bis an das Volksbankgebäude ermöglichen, soweit dies bautechnisch und architektonisch in Frage kommt. Auf Ebene der Straße Rebell wird die überbaubare Grundstücksfläche noch ca. 5 m weiter in Richtung der Straße ausgeweitet, was allerdings nur das erste Vollgeschoss betrifft. Auf diese Weise besteht die Möglichkeit, dass das Geschoss für die Tiefgaragennutzung großzügiger dimensioniert werden kann, als die darüber liegenden Geschosse. In diesem Zusammenhang sind die geschossweisen Festsetzungen gemäß § 9 (3) BauGB im Zuge der Ausführungen zur Art der baulichen Nutzung zu berücksichtigen.

Zusätzlich wird für das Einzelgebäude Rebell 15 nordwestlich der Volksbankzufahrt die überbaubare Grundstücksfläche weiter gefasst als im Altplan. Dies wird u.a. durch den Wegfall von abgängigen Gebäuden ermöglicht, welche zum damaligen Zeitpunkt noch im Altplan eingezeichnet waren. Eine zusätzliche untergeordnete Erweiterung der Baufenster erfolgt im rückwärtigen Bereich des heutigen Seniorenzentrums Lindenhof.

Im östlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird insbesondere die Aufteilung des Innenhofes an den baulichen Bestand angepasst, da auch hier Gebäudeteile weggefallen sind.

Das Baufenster, welches eine I-geschossige Bebauung im nördlichen Bereich des Innenhofes ermöglicht, entfällt. Dafür wird das Baufenster, welches die III-geschossige Bauzeile entlang der Straße Rebell festsetzt, in den rückwärtigen Hofbereich ausgeweitet. Unter Berücksichtigung einer verträglichen Bebauungstiefe (14 m) wird somit eine Nachverdichtung auch in den oberen Geschossebenen ermöglicht.

Zusätzlich werden die überbaubaren Grundstücksflächen an der Ecke Emhildisstraße/ Stiftsplatz (Stiftplatz 11/12) zusammengefasst und um ca. 1,5 m in Richtung Hofeinfahrt erweitert. Die Unterteilung der beiden Gebäude über separate Baufenster erfolgte zum damaligen Zeitpunkt in erster Linie aufgrund der spezifischen Anforderungen an das denkmalwerte Gebäude Stiftsplatz 12. Die neue Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird deshalb unter dem Vorbehalt einer bedingten Festsetzung gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB getroffen (siehe unten *Bedingte Festsetzung*).

In Anlehnung an die tatsächlichen baulichen Verhältnisse im Planungsraum sowie das Festsetzungsgefüge des Altplans wird die Bauweise weitestgehend als geschlossene Bauweise festgesetzt. Die offene Bauweise für die Gebäude Rebell 15 und Stiftsplatz 14 (Gemeindeverband katholischer Kirchengemeinden Hochsauerland-Waldeck) wird aus dem Altplan übernommen und im Sinne einer Konkretisierung eindeutig als Einzelgebäude bestimmt. Für das Volksbankgebäude wird keine Bauweise festgesetzt, da zukünftig sowohl ein Anbauen auf der westlichen Seite als auch die Beibehaltung eines solitären Baukörpers ermöglicht werden soll. Eine neue Bebauung auf der Parkplatzfläche wird sich somit in erster Linie an bauaufsichtlichen Vorgaben orientieren (Abstandsflächen, Brandschutz etc.).

#### Bedingte Festsetzung

Im Wege einer bedingten Festsetzung gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB wird festgelegt, dass innerhalb des mit einer roten Linie gekennzeichneten Bereiches, die neuen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zu den örtlichen Bauvorschriften ausschließlich anzuwenden sind, wenn eine der nachfolgenden Voraussetzungen im **Zusammenhang mit dem Baudenkmal „Fachwerkhaus Stiftsplatz 12“** festgestellt wird:

- a. Aufgrund denkmalfachlicher Erkenntnisse wird für das Gebäude der Status als Baudenkmal nicht mehr weiter erkannt. Eine Austragung aus der Denkmalliste würde von Amts wegen durch die Untere Denkmalbehörde erfolgen. Der Denkmalwert kann untergehen, wenn eine Bedeutung für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Produktionsverhältnisse nicht mehr vorliegt und für die Erhaltung und Nutzung keine künstlerischen, wissenschaftlichen, volkskundlichen oder städtebaulichen Gründe erkannt werden. Ein Abriss oder sonstige bauliche Veränderungen des Baukörpers würden nicht mehr dem Denkmalschutzrecht unterstehen.
- b. Unter Berücksichtigung der fachgesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes NRW werden keine Kriterien festgestellt, die für den Erhalt des Denkmals sprechen. Das bedeutet, dass nach sorgfältiger Abwägung aller Belange (baulicher Zustand, kulturhistorischer Wert, Nutzbarkeit, Sicherheit, Wirtschaftlichkeit etc.) gegeneinander und untereinander eine bauliche Veränderung oder ein Abbruch vertretbar ist. Der formalrechtliche Status als Denkmal bleibt entgegen Punkt a) hiervon jedoch unberührt.

Solange eine dieser Bedingungen nicht vorliegen, gelten die ursprünglichen Vorgaben des Altbebauungsplans fort. Obwohl zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Entscheidung hinsichtlich des Umgangs mit dem Gebäude Stiftsplatz 12 vorliegt, wird der Bereich trotzdem in das Verfahren einbezogen, um Synergieeffekte zu nutzen und ein separates Änderungsverfahren für zukünftige Entwicklungen zu vermeiden, sollte eine der oben genannten Bedingungen eintreten.

Mit der oben beschriebenen bedingten Festsetzung wird das Baudenkmal gemäß der Ursprungintention des Altplans nicht mit entgegenstehenden planungsrechtlichen Festsetzungen über-

plant. Zukünftiges Baurecht ist aufgrund der bedingten Festsetzung eng an fachgesetzliche Vorgaben geknüpft. Dabei geht es bei der bedingten Festsetzung jedoch nur um die erweiterten Baurechte im Sinne des Planungsrechtes (höhere Geschossigkeit, größere Baufenster). Die normierten denkmalrechtlichen Vorgaben bleiben hiervon unberührt. Bauvorhaben, die mit den enger gefassten Festsetzungen des noch rechtskräftigen Altplans übereinstimmen, müssten sich somit trotzdem an die Vorgaben des Denkmalschutzrechtes halten.

#### Öffentliche Verkehrsflächen

Die Zufahrt zum Seniorenzentrum Lindenhof erfolgt über die öffentliche Straße Rebell. Als Weiterführung der Verkehrsfläche, wie sie im Rahmen der nördlich anschließenden 1. Änderung des Bebauungsplans festgesetzt wurde, wird die Straße ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Parkplätze östlich des Volksbankgebäudes (Stiftsstraße) befinden sich auf dem Grundstück der Volksbank. Da es sich jedoch um öffentliche Parkplätze handelt, erfolgt die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Parkflächen. Sollte im Falle von zukünftigen Bodenordnungsmaßnahmen (Grundstückstausch) das Grundstück auf die Kreis- und Hochschulstadt Meschede übergehen, würde die Nutzung weiterhin durch die Festsetzung gedeckt.

Die östlichen Gehwegbereiche in der Emhildisstraße sollen entsprechend den Vorgaben des Altplans als öffentliche Verkehrsfläche – Fußgängerbereich festgesetzt werden. Entgegen den ursprünglichen Festsetzungen wird die öffentliche Grünfläche an der Ecke Emhildisstraße/ Rebell nicht mehr mit in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Bereich wird im Zuge der Sanierung des Straßenzuges Rebell ebenfalls umgestaltet. Bereits jetzt ist absehbar, dass das große Hochbeet in der heutigen Form verkleinert wird und damit der Darstellung im Alt-Bebauungsplan widersprechen würde. Eine derartige städtebauliche/ grünordnerische Relevanz, welche eine Festsetzung der neuen Beetfläche im Zuge der 4. Änderung begründet, ist nicht gegeben. Eine Festsetzung wird dementsprechend nicht erfolgen.

#### Flächen für Anpflanzungen

An der Ecke Emhildisstraße/ Rebell befindet sich aktuell ein Straßenbaum (Bergahorn) auf der öffentlichen Fußgängerfläche. Aufgrund von Umgestaltungsmaßnahmen, welche im Frühjahr 2018 für diesen Bereich erfolgen werden, muss der Baum aus bau- und vegetationstechnischen Gründen gefällt werden (Standort im Hochbeet). Da es sich jedoch nicht nur um einen straßenbegleitenden Bürgersteig sondern um eine größere Freifläche handelt, welche teilweise auch zur gastronomischen Außenbestuhlung genutzt wird, hat ein Baum an dieser Stelle eine wichtige freiraumgestalterische und raumbildende Funktion. Es ist somit städtebaulich begründbar auf Grundlage der vorliegenden Ausbauplanung den Standort des neu anzupflanzenden Baumes bauleitplanerisch zu sichern.

#### Grünflächen

Die Böschung der Ruhr im Kurvenbereich der Coventrybrücke wird entgegen der Festsetzung des Altplans als private und nicht als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Fläche befindet sich in Privateigentum und wird aktuell bzw. in Zukunft nicht für die Öffentlichkeit nutzbar sein. Die neue Festsetzung entspricht also dem tatsächlichen Nutzungszweck in höherem Maße. Da ein weiterer spezifischer Nutzungszweck nicht vorliegt, ist eine weitere Detaillierung der Festsetzung nicht notwendig. Die Grünfläche befindet sich im Übrigen auch innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes „Obere Ruhr“.

#### Versorgungsanlagen- und leitungen

Im westlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich verschiedene Entwässerungskanäle, die zum Teil über private Grundstücksflächen verlaufen. Unter anderem verläuft ein Hauptsammler (DN 1000) im Bereich des heutigen Fußwegedurchgangs unterhalb des

Seniorenzentrums Lindenhof und quert den Baukörper an dieser Stelle in Richtung Rebell. Zusätzlich befinden sich im Bereich des Fußgängerdurchganges ebenfalls Niederspannungsstromleitungen (Stromversorgung, Straßenbeleuchtung), die den Baukörper des Seniorenzentrums Lindenhof an dieser Stelle queren.

Der Verlauf beider Leitungen (Kanal, Strom) wird im Bebauungsplan eindeutig festgesetzt, da hieraus möglicherweise Restriktionen hinsichtlich der Nutzbarkeit der betroffenen Grundstücke resultieren können und eine Hinweisfunktion auch für zukünftige Baumaßnahmen sinnvoll ist. Auf die Festsetzung entsprechender Leitungsrechte wird nachfolgend eingegangen.

#### Leitungsrechte

##### *Leitungsrecht zu Gunsten des Entsorgungsträgers (Kanalentwässerung)*

Um die bestehende Kanaltrasse des Ruhrverbandes im Bereich des Fußgängerdurchganges Lindenhof zu sichern, wird im Bereich des Privatgrundstücks (Flurstück 421) ein Leitungsrecht zu Gunsten des zuständigen Entsorgungsträgers eingetragen. Dies ist jedoch nur eine bauleitplanerische Sicherung. Eine zivilrechtliche Sicherung im Grundbuch ist notwendig, um tatsächliche Rechte für den Betrieb und den Zugriff auf die Leitung zu begründen.

##### *Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers (Stromversorgung)*

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung hat sich herausgestellt, dass im Bereich des Fußgängerdurchganges neben dem Entwässerungskanal auch Stromleitungen verlaufen. Da zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht ersichtlich ist, ob diese Leitungen auch nach einer Überbauung weiter betrieben werden können, wird zwischen den Gebäuden Rebell 23 und Arnberger Straße 26 auf dem Flurstück 421 ebenfalls ein Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers festgesetzt. Auch für diese alternative Leitungstrasse ist zukünftig eine grundbuchliche Sicherung erforderlich. Wann bzw. ob dies tatsächlich umgesetzt wird, steht in Abhängigkeit von einem möglich Verbleib der Leitungen im Bereich des heutigen Durchgangs und ist zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Netzeigentümer / bzw. –betreiber zu klären. Entsprechende Gespräche wurden bereits im Laufe des Bauleitplanverfahrens in die Wege geleitet.

### **4.3 Baugestalterische Vorschriften**

Im Zusammenhang mit baugestalterischen Vorschriften werden lediglich Vorgaben zur Dachgestaltung und zur Nutzung solarer Strahlungsenergie über Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren, vorgenommen.

#### Dachgestaltung

Für die rückwärtigen Bereiche von Bebauungsstrukturen (Innenhöfe) werden teilweise Flachdächer festgesetzt. Die Vorgabe korrespondiert dabei stets mit einer Festsetzung von maximal 1 Vollgeschoss und soll in erster Linie eine ausreichende Belichtung der rückwärtigen Bebauung gewährleisten.

Die Festsetzung von Satteldächern greift im Wesentlichen die ortstypische Dachgestaltung des baulichen Bestandes auf. Eine Differenzierung in Satteldächer und Steildächer (> 45° Dachneigung), wie dies im Altplan vorgenommen wurde, erfolgt nicht mehr. Eine baugestalterische Notwendigkeit, wie dies beispielsweise in Altstadtquartieren der Fall wäre, liegt nicht vor. Ebenso soll die Nutzung des Dachgeschosses als ausgebauter Vollgeschoss nicht mehr zwingend vorgeschrieben werden, da dies der heutigen Festsetzungspraxis nicht entspricht (siehe Kapitel 4.2).

Hinsichtlich der Dachneigung besteht somit weitergehende Gestaltungsfreiheit, soweit es sich um ein Satteldach handelt. Der Bebauungsplan stellt in diesem Zusammenhang klar, dass es sich bei Walmdächern, Krüppelwalmdächern und Steildächern um zulässige Varianten des Satteldaches handelt.

Photovoltaikanlagen, Solarkollektoren, Glasflächen im Dach, Dachbegrünung

Im Sinne der Förderung regenerativer Energie sowie als Beitrag zur ökologischen und nachhaltigen Stadtgestaltung sind Photovoltaikanlagen, Solarkollektoren, Glasflächen im Dach, Dachbegrünungen sowie in das Dach hineinragende Glasflächen grundsätzlich zulässig, soweit sie sich gestalterisch harmonisch in die Dachfläche einfügen. Die Vorschrift folgt damit dem Beschluss des Rates der Kreis- und Hochschulstadt Meschede vom 21.11.1996 sowie vom 29.10.2008 zur Flexibilisierung von städtebaulichen und gestalterischen Vorgaben in Bauleitplänen.

**4.4 Nachrichtliche Übernahmen auf Grundlage von fachgesetzlichen Vorgaben**Baudenkmal Stiftsplatz 12

Das Baudenkmal „Fachwerkgebäude Stiftsplatz 12“ wurde gemäß § 3 Abs. 1 DSchG NRW im Jahr 1998 in die Denkmalliste der Kreis- und Hochschulstadt Meschede eingetragen. Hinsichtlich der Zulässigkeit von baulichen Veränderungen am Gebäude sind deshalb die fachgesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes NRW einzuhalten. Im Wege einer nachrichtlichen Übernahme wird der Status als Baudenkmal auch im Bebauungsplan kenntlich gemacht und ersetzt somit die sonstige Darstellung des Altplans, welcher das Gebäude noch als denkmalwertes Gebäude klassifiziert.

Auf die Wechselbeziehungen zwischen den zukünftigen planungsrechtlichen Festsetzungen und dem Denkmalwert des Gebäudes, wird in den Ausführungen zur bedingten Festsetzung in Kapitel 4.2 ausführlich eingegangen.

Überschwemmungsgebiet

Eine kleine Fläche des westlichen Geltungsbereiches (Böschung im Kurvenbereich der Coventrybrücke) befindet sich innerhalb des auf Grundlage von § 76 Abs. 1 u. 2 WHG mit Verordnung vom 09.10.2003 festgesetzten Überschwemmungsgebietes „Obere Ruhr“. In diesem Bereich gelten die Vorgaben des § 78 WHG i.V.m. § 84 LWG in Bezug auf die Zulässigkeit von Bauvorhaben.

Das Überschwemmungsgebiet ist mit einer dunkelblauen Wellenlinie kenntlich gemacht. Zum vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet wird auf die Ausführungen in Kapitel 4.5 verwiesen.

**4.5 Hinweise**Bodendenkmäler

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung erläutert der LWL-Archäologie für Westfalen (nachfolgend LWL-Archäologie genannt) in seiner Stellungnahme ausführlich die große Bedeutung der Bereiche Kaiser-Otto-Platz, Stiftsstraße, Rebell und Arnsberger Straße für die historische Entwicklung der Kreis- und Hochschulstadt Meschede. Es wird in diesem Zusammenhang auf die ehemalige Marktsiedlung nördlich der St. Walburga Kirche hingewiesen, welche gemeinsam mit dem Damenstift St. Walburgis einen wichtigen Baustein der Mescheder Siedlungsentwicklung darstellt.

Es wird außerdem auf die ehemalige Pfarrkirche St. Mariae Himmelfahrt (ca. 1179 bis 1838) im östlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans hingewiesen, deren Grablegen bereits mehrfach aufgedeckt wurden, so dass der LWL-Archäologie in diesem Bereich auch zukünftig untertägige Befunde und Funde erwartet. Zusätzlich wird auf das alte Rathaus hingewiesen (erstmalige Erwähnung 1578; Neubau: 1725/1846 bis 1945), welches sich im Bereich nordwestlich des heutigen Kaiser-Otto-Platzes befunden hat. Auch die Standorte der historischen Stadttore - insbesondere die Klausenpforte im Bereich der Arnsberger Straße - sind wichtige Elemente bei der Siedlungsentwicklung der Mescheder Kernstadt gewesen und müssen bei zukünftigen Bauvorhaben berücksichtigt werden.

Im Zusammenhang mit Bodeneingriffen wird deshalb folgender Hinweis mit in den Bebauungsplan aufgenommen:

*„Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich unmittelbar im Bereich des historischen Siedlungsursprungs der Kreis- und Hochschulstadt Meschede. Bei Bodeneingriffen können untertägige Funde und Befunde betroffen sein. Es wird daher darauf hingewiesen, dass im Vorfeld von Bodeneingriffen der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe zu beteiligen ist (Tel: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520).*

*Grundsätzlich ist jedoch stets zu beachten, dass bei Bodeneingriffen 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 können. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Kreis- Hochschulstadt Meschede als Untere Denkmalbehörde (Tel. 0291/205275) und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761/93750, Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§§ 15 und 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 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).“*

#### Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet

Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass Teilflächen des westlichen Geltungsbereiches durch ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet tangiert werden. Dabei handelt es sich unter anderem um baulich genutzte Flächen (Parkplatz, Gebäudeteile des Seniorenzentrums Lindenhof). Es wird darauf hingewiesen, dass es sich nicht um ein per Rechtsverordnung festgesetztes Überschwemmungsgebiet handelt, jedoch gelten gemäß § 78 Abs. 6 WHG innerhalb eines vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebietes die gleichen fachgesetzlichen Vorgaben. Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet ist mit einer hellblauen Wellenlinie kenntlich gemacht.

## **5 Fachplanerische Belange**

### **5.1 Erschließung sowie Ver-/ Entsorgung**

Die verkehrliche Erschließung des westlichen Geltungsbereiches ist über die Arnsberger Straße und die Straße Rebell faktisch vorhanden und sichergestellt. Fußgänger erreichen die Gebäude entlang der Arnsberger Straße über die vorhandenen Gehwege sowie über die Straße Rebell. Der motorisierte Verkehr wird in erster Linie über die Straße Rebell abgewickelt, da sich bereits heute die Stellplätze auf diesem Geländeniveau und nicht auf Höhe der Arnsberger Straße befinden. Dies wird auch zukünftig der Fall sein, da eine verkehrliche Grundstückserschließung von der B 55 straßenverkehrsrechtlich bzw. bautechnisch nicht durchführbar ist (Einmündungen, Rechtsabbiegespur zur Coventry Brücke etc.). Vor dem Seniorenzentrum Lindenhof befindet sich auf dem Fußweg lediglich eine temporäre Haltezone für Rollstuhl- und Liegendtransporte.

Der östliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist ebenfalls voll erschlossen. Eine Erreichbarkeit für den motorisierten Verkehr ist prinzipiell von allen Straßen aus möglich. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass entlang der Straßen Ruhrstraße/ Kaiser-Otto-Platz/ Rebell in erster Linie die Anlieferung der Geschäfte zu den festgesetzten Tageszeiten erfolgen soll. Eine durchgehende Erreichbarkeit mit dem Pkw für Kunden oder Bewohner ist aufgrund der Lage

innerhalb der verkehrsberuhigten Fußgängerzone nicht vorgesehen. Die Stellplätze im Innenhof des Baublocks können vom Stiftsplatz aus angefahren werden.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes im Segment leitungsnetzgebundener Medien (Trinkwasser, Strom, Energie, Schmutz-/ Regenwasser, Telekommunikation) muss über die vorhandenen Netzinfrastrukturen erfolgen. Bei einer zusätzlichen baulichen Nutzung der Grundstücke muss die Bemessung der jeweiligen Anschlusskapazitäten, insbesondere auch für Löschwasser, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit den Versorgungsträgern, den Fachbehörden bzw. der Brandschutzdienststelle abgestimmt werden. Aufgrund der zentralen Lage der Änderungsbereiche ist jedoch nicht von Ver- und Entsorgungsengeplätzen auszugehen.

Der SG 41/1 des Hochsauerlandkreises hält für den Bereich eine Löschwassermenge von 1.600 l/min. für eine Dauer von 2 Stunden für angemessen.

Der Abstand von Löschwasserentnahmestellen sollte in Abständen von ca. 100 angeordnet werden. Die Löschwassermenge muss in einem Radius von 300 zur Verfügung stehen.

Dies ist durch die Leitungsinfrastruktur des Versorgungsträgers Hochsauerlandwasser GmbH sichergestellt.

## 5.2 Denkmalpflege

Im östlichen Änderungsbereich befindet sich an der Ecke Stiftsplatz/ Emhildisstraße das eingetragene Denkmal „**Fachwerkgebäude Stiftsplatz 12**“.

Das Gebäude selbst ist aktuell als denkmalwertes Gebäude im Sinne einer sonstigen Darstellung im rechtskräftigen Bebauungsplan eingezeichnet. Die nachrichtliche Übernahme als eingetragenes Denkmal wurde zum damaligen Zeitpunkt noch nicht vorgenommen, da das Gebäude erst im Jahr 1998 unter Denkmalschutz gestellt wurde. Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird das Gebäude zukünftig über eine nachrichtliche Übernahme als eingetragenes Denkmal dargestellt (siehe Kapitel 4.4).



**Abbildung 5: Eingetragenes Denkmal „Fachwerkhaus Stiftsplatz 12“**

In diesem Zusammenhang muss festgehalten werden, dass sich der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede bereits in der Sitzung am 03.03.2016 mit dem Objekt Stiftsplatz 12 auseinandergesetzt hat. Der grundsätzliche Denkmalwert des Gebäudes wurde in dieser Sitzung durch den Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede im Kern bestätigt.

Es stellte sich zum damaligen Zeitpunkt jedoch die Frage, ob das denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshaus aufgrund der maroden Gebäudesubstanz abgerissen werden könnte oder ob eine Sanierung insbesondere auch unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte durchführbar wäre. Auf Grundlage der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung eines externen Ingenieurbüros konnte der denkmalschutzrechtlich notwendige Nachweis, dass eine Sanierung des Gebäudes für eine spätere Nachnutzung wirtschaftlich nicht zumutbar sei, aus Sicht des Rates der Kreis- und Hochschulstadt Meschede nicht abschließend erbracht werden. Der Rat der Kreis- und

Hochschulstadt Meschede hat somit beschlossen, einem Abriss nur unter der Maßgabe zuzustimmen, dass eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit schlüssig nachgewiesen wird.

Auf Bebauungsplanebene wird mit der nachrichtlichen Übernahme dem Denkmalwert des Gebäudes in ausreichender Weise Rechnung getragen. Auf die Ausführung zu den bedingten Festsetzung in Kapitel 4.2 wird an dieser Stelle nochmal ausdrücklich hingewiesen.

### **5.3 Kampfmittel/ Altlasten**

Das Gebiet befindet sich innerhalb der potenziell von Kampfhandlungen aus dem II. Weltkrieg betroffenen Flächen im Mescheder Stadtgebiet (Mescheder Kernstadt).

Nach Einsichtnahme in das System IG Gefahrenabwehr (Modul KISKaB<sup>2</sup>) konnte festgestellt werden, dass für den Änderungsbereich zum Teil Luftbildauswertungen vorgenommen wurden. Dies betrifft den Volksbankparkplatz sowie Abschnitte der Emhildisstraße und der Straße Stiftsplatz. Die Bereiche werden durchgängig als von Bombardierung betroffene Flächen ausgewiesen. Es liegen jedoch keine konkreten Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln (Blindgängerverdachtspunkte) in diesen Bereichen vor. Es kann jedoch für den gesamten Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ein Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Dies betrifft insbesondere die Bereiche, die noch nicht im Rahmen von Luftbildauswertungen untersucht wurden. Im Vorfeld von Baumaßnahmen ist deshalb durch den Bauherren bzw. das ausführende Unternehmen rechtzeitig eine entsprechende Anfrage bei der örtlichen Ordnungsbehörde zu stellen.

Zu Beginn des Verfahrens wurden hinsichtlich möglicher Altlasten im Geoserver des Hochsauerlandkreises folgende Einträge angezeigt:

*Altlastenfläche 194615 – 2752*

*Altlastenfläche 194615 – 2760*

Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses wurde durch die Unteren Bodenschutzbehörde mitgeteilt, dass ein Gefahrenmoment für die o.g. Bereiche nicht mehr erkannt wird und die Einträge mittlerweile aus dem Altlastenverzeichnis zurückgenommen wurden.

Dementsprechend befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Bebauungsplanänderung aktuell keine Altlasteneinträge. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich im unmittelbaren Nahbereich des Geltungsbereiches weiterhin Altlastenflächen befinden.

### **5.4 Immissionsschutz**

Beeinträchtigungen durch Erschütterungen, Geräusche, luftfremde Stoffe, Licht, Wärme und Strahlen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft über das zulässige Ausmaß herbeizuführen, werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht begründet.

Zulässige Nutzungen müssen sich auch zukünftig an immissionsschutzrechtliche Anforderungen halten, wie sie für Kerngebiete typisch bzw. verträglich sind. Erheblich belästigende Gewerbebetriebe wären beispielsweise weiterhin am Standort unzulässig.

Da es sich grundsätzlich um eine Maßnahme der Nachverdichtung innerhalb eines Kerngebietes handelt, besteht auf Grundlage des Gebietscharakters die Möglichkeit, dass sich zusätzliche Handels- und Dienstleistungsbetriebe ansiedeln. Dies ist möglicherweise mit Immissionen durch zusätzlichen Pkw- und Anlieferverkehr verbunden. Inwiefern mit Blick auf beispielsweise Wohnnutzungen in den Obergeschossen tatsächlich mit zusätzlichen Immissionen zu rechnen ist bzw. Minderungsmaßnahmen erforderlich sein könnten, bedarf der Einzelfallprüfung im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens. Da durch die Planänderung keine isolierten Nutzungen mit einem erhöhten Störpotenzial begründet werden, erfüllt die Bauleitplanung insbesondere ihre Vorsorgefunktion damit weitergehender Immissionsschutz (soweit erforderlich) auf Grundlage anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften vollzugsfähig bleibt (§ 29 (2) BauGB).

<sup>2</sup> Kommunales Informationssystem über die Kampfmittelbelastung (MIK NRW; Erlass 75-54.06.06-443/15)

Insgesamt wurde der *Trennungsgrundsatz* nach § 50 BImSchG, der dazu verpflichtet, sich gegenseitig ausschließende Nutzungen räumlich voneinander zu trennen, um schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzwürdige Nutzungen zu vermeiden, berücksichtigt.

### **5.5 Hochwasserschutz**

Die Bezirksregierung Arnsberg hat mit der ordnungsbehördlichen Verordnung vom 09.10.2003 das Überschwemmungsgebiet der oberen Ruhr im Bereich des Hochsauerlandkreises festgesetzt. Die Verordnung ist am 16.11.2003 in Kraft getreten. Im Überschwemmungsgebiet gelten die Verbote, Gebote und Genehmigungspflichten gem. § 84 Landeswassergesetz in der jeweils gültigen Fassung in Verbindung mit dem Wasserhaushaltsgesetz des Bundes. Das förmlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet tangiert dabei einen kleinen Teil des nordwestlichen Geltungsbereiches an der Coventrybrücke und ist im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen (dunkelblaue Wellenlinie).

Auf Grundlage von § 76 WHG hat die Bezirksregierung Arnsberg außerdem die Überschwemmungsgebiete für die Risikogewässer nach § 73 WHG ermittelt, fachlich abgegrenzt und in Kartenform dargestellt. Diese ergänzenden Gebiete sind mit Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung vom 06.02.2015 vorläufig gesichert worden. Für sie gelten die gleichen Rechtsfolgen wie bei einer förmlichen Festsetzung. Welche Handlungen und Planungen in diesen Gebieten untersagt bzw. genehmigungspflichtig sind, ergibt sich ebenfalls aus § 84 LWG in Verbindung mit dem Wasserhaushaltsgesetz. Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet umfasst auch Teilbereiche der befestigten Flächen zwischen dem Seniorenzentrum Lindenhof und dem Gebäude Rebell 21. Der Bereich ist als Hinweis in die Planzeichnung übernommen (hellblaue Wellenlinie).

Hinsichtlich der Darstellungen in Karten der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie wird an dieser Stelle auf Kapitel 6.1.2 im Umweltbericht verwiesen.

## 6 Umweltbericht

### 6.1 Einleitung

Für die Kernstadtbereiche westlich der Ruhrstraße (Fußgängerzone) ist der im Jahr 1986 in Kraft getretene **Bebauungsplan Nr. 63 „Sanierungsgebiet Rebell“** anzuwenden. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Straßenzüge Rebell, Franz-Stahlmecke-Platz, Emhildisstraße, Stiftsstraße, Arnsberger Straße sowie den Teilabschnitt der B55 zwischen Coventrybrücke und dem Kreuzungsbereich Steinstraße. Der Bebauungsplan umfasst außerdem Flächen südlich der B55 (Klausenweg, Unterm Hagen).

**Der ursprüngliche Bebauungsplan „Sanierungsgebiet Rebell“ trat im Jahr 1975 in Kraft und bildete die planungsrechtliche Grundlage für das damalige Sanierungsgebiet Rebell und die zugehörige Sanierungssatzung.**

Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme löste der heute rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 63 diesen Ursprungsbebauungsplan ab. Grund war die Harmonisierung der tatsächlich durchgeführten Neuordnungsmaßnahmen mit dem Sanierungsbebauungsplan aufgrund von verschiedenen baulichen Abweichungen gegenüber der Planung. Die grundsätzliche Zielsetzung der Planung blieb jedoch unverändert und sollte in erster Linie die Verbesserung der Verkehrsverhältnisse, eine Vergrößerung des Wohnungsangebotes sowie den Ausbau des Dienstleistungssektors (siehe Volksbankgebäude) sicherstellen.

Im Verlauf der letzten Jahrzehnte war das Gebiet verschiedenen baulichen Veränderungen unterworfen, die zu bislang drei Planänderungen geführt haben. Maßgeblich waren die Umgestaltung des Rathausumfeldes, die Realisierung eines Geschäftshauses bzw. Stadtplatzes zwischen Rathaus und Ruhr sowie geänderte bauliche Anforderungen an die Gebäudestruktur im Bereich Auf der Wieme/ Unterm Hagen (Marcel-Callo-Haus).

Es bestehen nunmehr weitere Ansätze hinsichtlich baulicher Veränderungen an verschiedenen Stellen im Plangebiet. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Vorhaben, welche städtebauliche Ergänzungen oder eine (kleinräumige) Nachverdichtung zur besseren Ausnutzbarkeit der Grundstücke zum Ziel haben.

Obwohl es sich in erster Linie um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB nicht zur Anwendung gelangen. Ausschlaggebend ist in erster Linie die Schaffung potenzieller Flächen für großflächige Einzelhandelsnutzungen innerhalb der Kerngebiete. Im Ergebnis muss deshalb die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB mit der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB erfolgen.

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

Ziel der Bauleitplanung ist die Nachverdichtung und verbesserte Ausnutzung von bereits bebauten/ versiegelten Bereichen in der Mescheder Kernstadt. Die Änderungsbereiche befinden sich innerhalb des ehemaligen Sanierungsgebietes Rebell in unmittelbarer Nähe zur Fußgängerzone sowie zu Einrichtungen der Verwaltung (Rathaus).

Das Festsetzungsgefüge soll dahingehend geändert werden, dass unbebaubare Grundstücksflächen (Parkplatz, Gebäudedurchgang) zukünftig baulich genutzt werden können. In Teilbereichen soll das Maß der baulichen Nutzung, in erster Linie die Geschossigkeit, an den tatsächlichen Bestand angepasst und auf ein verträgliches Maß angehoben werden. Bei dem Planverfahren handelt es sich demnach nicht um eine erstmalige Entwicklung bislang unbebauter Flächen sondern um eine moderate und städtebaulich wünschenswerte Nachverdichtung innerstädtischer Flächen.

### 6.1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen sowie deren Berücksichtigung

- Nach Auskunft aus dem **Leitungskataster** des Ruhrverbandes erfolgt die Entwässerung von Schmutz- und Regenwasser aktuell gebündelt über einen Mischwasserkanal.
- Der **Landschaftsplan Meschede** trifft im noch rechtskräftigen Plan aus dem Jahr 1994 keine Aussagen, da es sich bislang um eine (bepflanzte) Innenbereichslage handelt und damit nicht vom Landschaftsplan erfasst wird.
- Das **Landschaftsinformationssystem LINFOS** des LANUV NRW enthält für den Änderungsbereich und die nähere Umgebung keine **Naturschutzgebiete** sowie Schutzgebiete der Kategorie **Natura-2000 (FFH-Gebiet und Vogelschutzgebiet)**.
- **Gesetzlich geschützte Biotope** gem. § 30 BNatSchG bzw. § 42 LNatSchG NRW befinden sich nicht innerhalb des Änderungsbereiches.
- Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb eines gemäß § 51 und 52 WHG bzw. § 35 LWG NRW ordnungsbehördlich festgesetzten **Trinkwasserschutzgebietes**.
- Der Änderungsbereich wird von dem festgesetzten **Überschwemmungsgebiet „Obere Ruhr“** am nordwestlichen Rand tangiert. Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet **„Ruhr\_A11\_A12“** ragt zum Teil in das Plangebiet hinein. Gemäß § 78 (6) WHG gelten für entsprechende Bereiche die gleichen besonderen Schutzvorschriften wie für festgesetzte Überschwemmungsgebiete.

Die **Gefahrenkarte bzw. die Risikokarte der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie** zeigen mittlere Gefährdungs- bzw. Risikopotenziale für den westlichen Bereich an.

- Im Verzeichnis der **Altablagerungen und Altlastenverdachtsflächen** des Hochsauerlandkreises befinden sich nach jetzigem Kenntnisstand keine Einträge für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung. Im unmittelbaren Nahbereich des Geltungsbereiches sind jedoch Altlastenflächen vorhanden.
- Innerhalb des **Änderungsbereiches** ist das Objekt **„Fachwerkausgebäude Stiftsplatz 12“** in die **Denkmalliste** der Kreis- und Hochschulstadt Meschede eingetragen. Das Bau- und Kulturdenkmal **„Haus Meschede“** befindet sich im Geltungsbereich der **1. Änderung des Bebauungsplans** nördlich der jetzigen Änderungsbereiche. Das Denkmal **„Pfarrkirche St. Walburga“** befindet sich nicht im Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplans, schließt jedoch im Süden an den vorliegenden Änderungsbereich an.
- Das **Städtebauliche Entwicklungskonzept** des Büros pesch & partner trifft für den Änderungsbereich insbesondere Empfehlungen zur Aufwertung des Erscheinungsbildes der Fußgängerzone und zur Schließung der städtebaulichen Lücke auf dem Parkplatz der Volksbank.

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch (insbesondere § 1 (5) und (6) BauGB) und der Baunutzungsverordnung, dem Bundesimmissionsschutzgesetz und den hierzu erlassenen Verordnungen, dem Bundesbodenschutzgesetz und der hierzu erlassenen Verordnung, dem Denkmalschutzgesetz, dem Wasserhaushaltsgesetz des Bundes in Verbindung mit dem Landeswassergesetz und dem Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit dem Landesnaturschutzgesetz NRW sind für das Plangebiet im Hinblick auf die Zielsetzung des Flächennutzungsplans folgende in Fachgesetzen festgesetzte Ziele zu erwähnen:

- Die so genannte **„Umwidmungssperrklausel“** des § 1a (2) Satz 2 BauGB beinhaltet, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen. Eine Umwandlung von landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Fläche soll in diesem Zusammenhang begründet werden.

Eine Umnutzung entsprechender Flächen wird durch die Bebauungsplanänderung nicht begründet, da es sich bereits heute um (wohn)baulich genutzte Flächen handelt und Wohnnutzungen auch zukünftig zulässig sein werden.

- Die vorstehenden Ausführungen gelten auch für die sog. **„Bodenschutzklausel“** gemäß § 1a (2) Satz 1 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sollen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch die Wiedernutzbarkeit von (Brach-)Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung bevorzugt zur Anwendung gelangen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.  
Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine bauliche Nachverdichtung von bereits vollflächig bebauten bzw. versiegelten Innenbereichslagen. Die Planung trägt gerade dazu bei durch eine flexiblere Ausnutzung der Grundstücke städtebauliche Erweiterungen und eine Neuinanspruchnahme von Flächen in siedlungsräumlicher Randlage zu verhindern.
- Der **Trennungsgrundsatz** nach § 50 BImSchG verpflichtet dazu, sich gegenseitig ausschließende Nutzungen räumlich voneinander zu trennen, um schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzwürdige Nutzungen zu vermeiden. Beeinträchtigungen durch Erschütterungen, Geräusche, luftfremde Stoffe, Licht, Wärme und Strahlen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft über das zulässige Ausmaß herbeizuführen, liegen innerhalb des Planbereiches nicht vor und werden aufgrund der Aufhebung für die nähere und weitere Umgebung nicht hervorgerufen. Dem Trennungsgrundsatz wird somit vollumfänglich entsprochen.
- Die **Eingriffsregelung** gem. § 14 BNatSchG in Verbindung mit § 30 Landesnaturschutzgesetz NRW (siehe Kap. 6.2.3).
- Die **artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände** zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG (siehe Kap. 6.2.3).
- Die **Versickerungspflicht** gem. § 44 LWG NRW i.V.m. § 55 (2) WHG. Die Pflicht zur Versickerung bzw. ortsnahen Einleitung in einen Vorfluter bei Grundstücksbefestigungen, welche nach dem 01.01.1996 vorgenommen werden, kommt nach jetzigem Kenntnisstand nicht zum Tragen, da alle im Planbereich befindlichen Grundstücke schon seit langem versiegelt/ bebaut sind. Inwiefern doch eine Einleitung von Niederschlagswasser in die Ruhr erfolgen kann, ist im Einzelfall zu beurteilen.

## **6.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen erfolgt nachfolgend sowohl für die Beibehaltung des aktuellen Umweltzustandes als auch für die Durchführung der Planung.

### 6.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes inkl. Nullvariante

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist weitestgehend mit Handels-, Dienstleistungs- und Wohngebäuden sowie den zugehörigen Nebenanlagen (v.a. Parkplätze) bebaut. Grünstrukturen befinden sich im Planungsraum kaum. Lediglich der Böschungsbereich zur Ruhr, ein Gartenbereich an der Straße Rebell sowie untergeordnete Randbepflanzungen im Innenhof des Baublocks am Katholischen Gemeindeverband sind bepflanzt bzw. in Teilen unversiegelt. Im Süden grenzt der Änderungsbereich an die B 55 an (überörtliche Durchgangsstraße). Im Norden wird das Gebiet durch die Straße Rebell erschlossen, welche auch eine Funktion zur Erreichbarkeit der Besucherstellplätze am Rathaus besitzt. Es besteht demnach eine deutliche verkehrliche Prägung, die auf das Gebiet einwirkt. Diese stellt in der Gesamtbetrachtung eine

Lärmeinwirkung dar, welche auch bei zukünftigen baulichen Entwicklungen zu berücksichtigen ist, jedoch keinen unlösbaren Nutzungskonflikt für ein innerstädtisches Kerngebiet darstellt.

Sollte die Bebauungsplanänderung nicht in Kraft treten, würden eine bauliche Nachverdichtung sowie eine dauerhafte Nutzung von Bestandsgebäuden nur schwer bzw. überhaupt nicht umgesetzt werden können. Eine Bebauung wäre insbesondere auf dem Parkplatz der Volksbank nur in den eng gefassten und nicht zielführenden Festsetzungen des Altbebauungsplanes möglich. Eine tatsächliche und auch aus immobilienwirtschaftlichen Gesichtspunkten tragbare Innenentwicklung wäre jedoch im Ergebnis nicht umsetzbar. Die Rücknahme der im Altbebauungsplan vorgesehenen Dachbegrünung für eine Tiefgarage westlich des Volksbankgebäudes hat insofern keine Auswirkungen, da eine Realisierung in der damals angedachten Ausgestaltung nicht zum Tragen kommen wird. Dies ist schon deshalb der Fall, weil der bauliche Aufwand in keinem Verhältnis zum tatsächlichen Nutzen stehen würde. Es ist somit vielmehr davon auszugehen, dass der jetzige Status Quo (versiegelte Parkplatzfläche) beibehalten würde, wenn der Bebauungsplan nicht geändert wird.

Es ist somit nicht zu erkennen, dass eine Verbesserung des Umweltzustandes erreicht werden könnte, wenn die beabsichtigte Planänderung nicht umgesetzt würde. Mithin trägt die Planung vielmehr dazu bei, bauliche Entwicklung in die bestehenden städtebaulichen Quartiere zu lenken, anstatt in peripherer Randlage umzusetzen.

#### 6.2.2 Umweltzustand bei Durchführung der Planung inkl. Bau und Betrieb

Nachfolgend werden die verschiedenen Umweltaspekte bewertet, die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung berührt sein könnten.

##### a) Bau und Vorhandensein von Vorhaben (inkl. Abriss)

Die Bauleitplanung begründet keine Vorhaben, deren Herstellung mit einem baulichen Aufwand verbunden ist, welches über das übliche Maß hinausgeht und mit erheblichen Belastungen für die Umwelt verbunden wäre. Bau- und Abrissmaßnahmen wären mit den üblichen temporären Beeinträchtigungen hinsichtlich Baulärm, Staubentwicklung und Baustellenverkehr verbunden. Intensive Auswirkungen auf die Umwelt sind durch Baumaßnahmen nicht zu erwarten.

Das Vorhandensein und der Betrieb baulicher Anlagen werden sich auf Grundlage der Kerngebietsfestsetzung in erster Linie aus Handels-, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen zusammensetzen. Das Nutzungsgefüge wird sich dementsprechend gegenüber der heutigen Situation nicht verändern. Eine marginale Zunahme von Pkw Verkehren aufgrund ergänzender Baustrukturen kann nicht ausgeschlossen werden, ist jedoch insgesamt als gebietsverträglich anzusehen. Immissionen durch technische Gebäudeausstattungen (Lüftung, Klimaanlage) sind ebenfalls möglich. Diese haben sich jedoch an den einschlägigen technischen Standards zu orientieren und führen nicht zu einer städtebaulichen Unverträglichkeit der beabsichtigten Innenentwicklungsmaßnahmen. Erhebliche Umweltauswirkungen werden durch die vorliegende Planänderung somit nicht hervorgerufen. Soweit eine Bebauung auf dem Volksbankparkplatz umgesetzt würde, ist in Bezug auf Verkehrslärmimmissionen durch die B 55 vielmehr von einer abschirmenden Wirkung für den Bereich Rebell und damit von einer Verbesserung des Umweltzustandes auszugehen.

##### b) Nutzung natürlicher Ressourcen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gewässer, Gehölzbereiche sowie wertige Habitatstrukturen. Soweit es zu Baumaßnahmen kommt, werden bis auf die erforderlichen Bodenarbeiten bzw. die überbauten Flächen keine weiteren Ressourcen in Anspruch genommen. Es ist in diesem Zusammenhang festzuhalten, dass diejenigen Teilflächen, welche im Zuge der

Planänderung neu als überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt werden, bereits heute versiegelt und überbaut sind.

c) Art und Menge von Emissionen

Temporäre Emissionen können in erster Linie durch Baumaßnahmen entstehen. Im Betrieb (Dienstleistungs-, Geschäfts- und Wohnnutzungen) werden sich keine Emissionen ergeben, die über das üblicherweise zulässige Maß von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben hinausgehen (Kerngebiet). Bei einer Zunahme von Geschäfts- und Wohneinheiten ist ggf. mit einer Zunahme des Parkverkehrs zu rechnen. Jedoch wird es sich auch hier um keine tatsächlich wahrnehmbare Zunahme von Lärmbelastungen handeln.

Da eine ergänzende bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke in erster Linie für die Parkplatzfläche der Volksbank in Frage kommt, bestimmt der Bebauungsplan, dass auch zukünftig in den Erdgeschossen auf Ebene der Straße Rebell Parkplätze (Tiefgarage) eingerichtet werden sollen. Auf diese Weise wird der Pkw Verkehr weiter gebündelt und zusätzliche Parksuchverkehre werden vermieden.

d) Art und Menge der erzeugten Abfälle

Bei den anfallenden Abfällen wird es sich um normale Haus- und Siedlungsabfälle handeln, die nach Fraktionen getrennt über Entsorgungsunternehmen der Verwertung zugeführt werden.

e) Risiko für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Die Planung trägt nicht dazu bei Vorhaben zu realisieren, die eine Gefahr für die menschliche Gesundheit darstellen. Es bestehen keine Ansatzpunkte, die dafür sprechen, dass es zu einem erhöhten Risiko für die Umwelt kommt.

Das innerhalb des **Änderungsbereiches gelegene Baudenkmal „Fachwerkhaus Stiftsplatz 12“** ist weiterhin im Bebauungsplan berücksichtigt. Gegenüber der sonstigen Darstellung im Altplan wird es sich zukünftig um eine nachrichtliche Übernahme handeln, welche den denkmalrechtlichen Status besser berücksichtigt. Die im näheren Umfeld befindlichen Baudenkmäler **„Haus Meschede“** und **„Pfarrkirche St. Walburga“** werden durch die Inhalte der Planänderung ebenfalls nicht berührt.

f) Kumulierende Effekte mit benachbarten Plangebiet

Die benachbarten Flächen im Umfeld der Bebauungsplanänderung werden durch den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans Nr. 63 inklusive der bereits durchgeführten Änderungen abgedeckt. Der Plan setzt im Wesentlichen Kerngebiete fest, welche in der Örtlichkeit faktisch vorhanden sind. Der südwestliche Bereich (Kaiser-Otto-Platz) ist als unbepannter Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB einzustufen.

Ein gebietstypisches Störpotenzial ist insbesondere im Hinblick auf Immissionen oder Verkehrsströme deshalb bereits im Bestand vorhanden, da es sich um belebte innerstädtische Bereiche handelt. Gewerbliche Nutzungen sind in der näheren Umgebung jedoch nicht vorhanden bzw. treten durch die Bebauungsplanänderung nicht hinzu. Eine Anreicherung entsprechender Gemengelagen mit zusätzlichen emittierenden Nutzungen ist somit ausgeschlossen. Eine kumulierende Wirkung negativer Umwelteinflüsse wird durch die Planänderung somit an keiner Stelle begründet, da es sich bei zukünftigen baulichen Vorhaben ebenfalls um verträgliche Nutzungen handeln muss, welche der Festsetzung als Kerngebiet entsprechen.

### g) Auswirkungen auf das Klima

Die Bebauungsplanänderung begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben mit einem erhöhten Ausstoß klimaschädlicher Stoffe (z.B. produzierendes Gewerbe).

Auswirkung auf stadtklimatische Verhältnisse können ebenfalls ausgeschlossen werden, da es sich nur um kleinräumige Maßnahmen der Innenentwicklung handelt. Großformatige Baukörper mit einer abriegelnden Wirkung in der Hauptwindrichtung und negativen Effekten auf den Kaltluftaustausch werden nicht begründet. Bei einer Bebauung des Volksbankparkplatzes würde zwar eine Baulücke geschlossen, jedoch besteht weiterhin eine ausreichende Durchlüftung des Quartiers aus nordwestlicher Richtung.

### h) Eingesetzte Techniken und Stoffe

Innerhalb des Änderungsbereiches sind zukünftig keine Nutzungen zulässig, die aufgrund der eingesetzten Stoffe und Materialien sowie der angewendeten Produktionsprozesse dazu geeignet sind, erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt hervorzurufen und nicht dem Gebietscharakter entsprechen. Unter Berücksichtigung der Festsetzung als Kerngebiet müssen sich gewerbliche Nutzungen an die für sonstige nicht wesentlich störende Gewerbetriebe maßgeblichen Vorgaben halten. Die dort eingesetzten Stoffe und Produktionstechniken müssen sich hinsichtlich des Umfangs und der Immissionsintensität in einem Rahmen bewegen, wie er für innerstädtische Bereiche verträglich ist.

### 6.2.3 Eingriffs-/ Ausgleichsregelung; Überwachung

Da es sich weiterhin um einen beplanten Innenbereich handelt, ist gemäß § 18 (2) BNatSchG die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Dies ist bereits auf Grundlage des Ursprungsbebauungsplans Nr. 63 der Fall gewesen, da in Bebauungsplanbereichen keine Eingriffsregelung erforderlich ist. Maßnahmen zur Überwachung hinsichtlich der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

Anforderungen hinsichtlich des Artenschutzes können jedoch im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren gestellt werden. Dies umfasst insbesondere auch den Schutz gebäudebewohnender Tierarten bei Gebäudeabrissen, wenn die Gebäude längere Zeit nicht genutzt werden.

### 6.2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich nicht um eine erstmalige Neuausweisung von Baugebieten. Es werden lediglich Teilbereiche aus dem rechtskräftigen Festsetzungsgefüge des Bebauungsplans geändert. Ziel der Planänderung ist eine flexiblere und an den tatsächlichen städtebaulichen Erfordernissen ausgerichtete Bebauungsmöglichkeit.

Aufgrund der ausdrücklichen Zielsetzung zur städtebaulichen Nachverdichtung in der Kernstadt von Meschede bestehen keine tatsächlichen Planalternativen im Sinne anderer Standorte. Da die Planänderung gerade auf die Entwicklung der aktuell nicht optimal nutzbaren Grundstücke abzielt, sind Standortalternativen nicht angezeigt.

Bei der inhaltlichen Ausgestaltung des Festsetzungsgefüges orientiert sich die Planänderung sowohl an den umliegenden Bebauungsstrukturen als auch an angrenzenden Bebauungsplänen. Es wurde darauf geachtet, dass sich die baulichen Ergänzungen hinsichtlich der zulässigen Nutzungen sowie der Gebäudekubaturen (Maß der baulichen Nutzung) verträglich in den Bestand einfügen.

Im Ergebnis ist die gewählte Vorgehensweise nachvollziehbar und begründbar. Alternativen, welche das angestrebte Planungsziel mit geringeren Auswirkungen auf die Umwelt erreichen, sind nicht ersichtlich.

### 6.2.5 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Unter der Begrifflichkeit „erhebliche nachteilige Auswirkungen“ werden im Sinne der SUP-Richtlinie „im betrachteten Zusammenhang schwerwiegende und maßgebliche“ Auswirkungen verstanden.<sup>3</sup> Die Änderung des Bebauungsplans begründet an keiner Stelle Vorhaben mit einer entsprechenden Auswirkungsintensität (Erheblichkeit). Soweit auf Grundlage der Änderung des Bebauungsplanes Bauvorhaben realisiert werden, werden durch diese lediglich moderate und als tolerierbar einzustufende Auswirkungen hervorgerufen.

Eine Beschreibung von erheblichen nachteiligen Auswirkungen ist somit nicht erforderlich.

## **6.3 Zusätzliche Angaben**

Im Rahmen der zusätzlichen Angaben werden alle Informationen zusammengefasst, die bei der Erstellung des Umweltberichtes von Bedeutung gewesen sind. Abschließend werden die Erkenntnisse des Umweltberichtes in aggregierter Form zusammengefasst.

### 6.3.1 Merkmale und Verfahren der Umweltprüfung

Bei der Erstellung des Umweltberichtes sind keine technischen Verfahren zur Anwendung gelangt. Datengrundlagen sind aus den einschlägigen Informationsportalen (Geoserver HSK, ELWAS, Linfos, KISKAB) und den Begründungen/Umweltberichten der rechtskräftigen Bauleitpläne entnommen worden.

### 6.3.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Aktive Überwachungsmaßnahmen, insbesondere hinsichtlich der Durchführung der Eingriffsregelung, sind aufgrund der intensiven baulichen Vorprägung sowie dem bereits seit 1986 rechtskräftigen Altbebauungsplan nicht angezeigt.

Im Zuge von Baugenehmigungsverfahren wird unter anderem das Maß der baulichen Nutzung und damit auch der Versiegelungsgrad geprüft (Flächenverbrauch). Die Untere Naturschutzbehörde wird in entsprechenden Verfahren beteiligt, so dass mögliche artenschutzrechtliche Aspekte beispielsweise im Zusammenhang mit Gebäudeabrissen berücksichtigt werden.

Je nach Art der baulichen Nutzungen, welche zukünftig im Plangebiet hinzutreten können, ist auf Grundlage der zu erwartenden Pkw- und Anlieferungsverkehre unter Umständen eine gutachterliche Stellungnahme zu den Lärmbelastungen erforderlich.

Im Zusammenhang mit der Gewässerunterhaltung der Ruhr werden mögliche Hochwasserrisiken sowohl für das Bebauungsplangebiet als auch für alle anderen Siedlungsbereiche regelmäßig geprüft. Im Zusammenhang mit Baumaßnahmen, welche vom Straßenraum durchgeführt werden – insbesondere im Bereich Arnsberger Straße – hat die Straßenverkehrsbehörde auf eine gefahrenfreie Führung des Verkehrs hinzuwirken (Baustellenbeschilderung).

### 6.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Sanierungsgebiet Rebell“ soll eine verbesserte Ausnutzbarkeit von innerstädtischen Grundstücken im Bereich der Straßen Rebell, Arnsberger Straße, Emhildisstraße und Stiftsplatz sichergestellt werden. Die Bebauungsplanänderung setzt zusätzliche überbaubare Grundstücksflächen auf bereits heute versiegelten Grundstücken fest (Volksbankparkplatz), um städtebauliche Nachverdichtungen mit Handels-, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen zu ermöglichen. Gleichzeitig werden in verschiedenen Teilbereichen die Festsetzungen an geänderte bauliche Anforderungen und den faktischen baulichen Bestand angepasst. Maßgeblich sind insbesondere Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, der Geschossigkeit und der Dachform. Zum Teil handelt es sich um

---

<sup>3</sup> Die Beurteilung der Erheblichkeit von Umweltauswirkungen - Vorgehen und Kriterien für das Screening bei Strategischen Umweltprüfungen; Andreas Sommer; Hallein Juli 2002

sehr kleinräumige Änderungen (Rücknahme eines Fußgängerdurchganges), welche jedoch hinsichtlich der Nutzbarkeit des Gebäudes eine sinnvolle Maßnahme darstellen.

Im Ergebnis handelt es sich bei der Bebauungsplanänderung um eine Flexibilisierung von Planungsvorgaben auf bereits intensiv bebauten und versiegelten innerstädtischen Flächen.

Die Umweltprüfung hat somit ergeben, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Planung hervorgerufen werden.

## 7 Änderungen im Zuge des Bauleitplanverfahrens

Im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung sind am Planvorentwurf folgende Änderungen vorgenommen worden:

- Anpassung der Baugrenze zwischen den Grundstücken Meschede-Stadt, Flur 7, Flurstücke 485 und 486 zur besseren baulichen Nutzbarkeit der rückwärtigen Grundstücksbereiche.
- Änderung eines ursprünglich als öffentliche Grünfläche festgesetzten Grundstücks hin zu einer privaten Grünfläche im Bereich der Coventrybrücke bzw. der Ruhr-Böschung.
- Festsetzung von Stromversorgungsleitungen im Bereich des Fußgängerdurchganges Lindenhof gemäß der aktuellen Bestandssituation.
- Aufnahme eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers (Stromversorgung) auf der Trasse eines ursprünglich geplanten Fußweges seitl. des Gebäudes Lindenhof.
- Festsetzung eines anzupflanzenden Baumes im Bereich der Emhildisstraße gemäß der aktuellen Ausbauplanung zur Umgestaltung der Platzfläche anstelle eines zu erhaltenen Baumes.
- Ergänzung eines Hinweises zur Einholung archäologischer Stellungnahmen im Vorfeld von Bodenarbeiten im Plangebiet.

Im Nachgang zur öffentlichen Auslegung ist am Planentwurf folgende Änderung vorgenommen worden:

- Rücknahme eines im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Gehrechtes zu Gunsten der Allgemeinheit auf privaten Grundstücksflächen (Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 17, Flurstück 421).

## 8 Rechtsgrundlagen

Für die Durchführung des Aufstellungsverfahrens sind das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zur Zeit gültigen Fassung, die Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zur Zeit gültigen Fassung und der § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232) in der zur Zeit gültigen Fassung, maßgeblich.

Meschede, den 08.03.2018

Kreis- und Hochschulstadt Meschede  
Fachbereich Planung und Bauordnung

*gez. Klaus Wahle*

Klaus Wahle  
Fachbereichsleiter



siehe Änderung  
Nr. 63.1





Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475/SGV NW 2023), des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), in Verbindung mit § 81 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.1984 (GV NW S. 419/SGV NW 232), hat der Rat der Stadt Meschede in seiner Sitzung am den planungsrechtlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 63 gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

**§ 9. Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und des Sanierungsgebietes gemäß § 9 Abs. 7 BBauG u. § 10 STBauPG



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO

**Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG sowie § 1 Abs. 1 - 5 BauNVO)**

**Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)**

WA

**Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind:
  1. Wohngebäude,
  2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise werden zugelassen:
  1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  5. Tankstellen.

MI

**Mischgebiete (§ 6 BauNVO)**

- (1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- (2) Zulässig sind:
  1. Wohngebäude
  2. Geschäfts- und Bürogebäude
  3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  4. sonstige Gewerbebetriebe
  5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  6. Gartenbaubetriebe
  7. Tankstellen
- (3) Ausnahmen werden nicht zugelassen.

MK

**Kerngebiete (§ 7 BauNVO)**

- (1) Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung
- (2) Zulässig sind:
  1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
  2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungstätten
  3. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
  5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen
  6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
  7. Sonstige Wohnungen oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses
- (3) Ausnahmsweise werden zugelassen:
  1. Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen
  2. Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen
- (4) Es wird festgesetzt, (§ 9 (3) BBauG), daß
  1. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind.



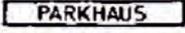
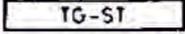
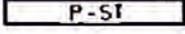
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG sowie §§ 16-20 BauNVO)

- z.B. I, II, III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
 z.B. III STD 2 Vollgeschosse und 1 ausgebautes Dachgeschoß  
 (Das Dachgeschoß gilt als oberstes Geschoß)  
 z.B. II + SD 2 Vollgeschosse und 1 Satteldach  
 (Satteldach ist kein Vollgeschoß)  
 z.B. III+SD, III STD Kombinierte Geschoß- und Dachfestsetzungen  
 z.B. III□, IV□□ Im obersten Geschoß (den obersten Geschossen) ist  
 nur Wohnnutzung zulässig  
 z.B. 0,4, 1,0 Grundflächenzahl  
 z.B. (1,0), (3,0) Geschosflächenzahl

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

-  nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
 g geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)  
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
 (Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten.  
 Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zu-  
 gelassen werden.)  
 überbaubare Grundstücksfläche im WA-Gebiet  
 überbaubare Grundstücksfläche im MI-Gebiet  
 überbaubare Grundstücksfläche im MK-Gebiet  
 nicht bebaubare Flächen im WA, MI, MK-Gebiet

Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

-  Einkauf/Büros/Parken  
 private Stellplätze in Tiefgarage  
 private Stellplätze auf Parkdeck

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG)

-    Verwaltung

Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

-  Sichtdreiecke. Sie sind oberhalb von 0,60 m Höhe - vom Fahr-  
 bahnrund gemessen - von Sichthindernissen jeglicher Art frei-  
 zuhalten



**Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG sowie § 12 Abs. 6 BauNVO)**

	Bürgersteig	}	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Fahrsuren		
	Mittelstreifen		
	Fahrsuren		
	Bürgersteig	}	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Bürgersteig		
	Fahrbahn		
	Bürgersteig/Schraubbord		
	Öffentliche Fußgängerfläche		
	Öffentlicher Fußgängerbereich, Verbot für Fahrzeuge aller Art gemäß § 250 STVO mit zeitlicher Begrenzung für die Anlieferung		
	Öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich gemäß Zeichen 325 und 326 STVO		
	Öffentliche Parkfläche		

**Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG)**

	Umformerstation
--	-----------------

**Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)**

	Spielplatz (Spielbereich B)
	Öffentliche Grünanlage

**Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG)**

	Öffentliche Grünlandfläche im Überschwemmungsgebiet der Ruhr
	private Grünlandfläche im Überschwemmungsgebiet der Ruhr

**Flächen mit Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)**

	geplanter Hauptwasserkanal mit Leitungsrecht zugunsten der Stadt
	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Parkdeckbenutzer

**Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung eines  
Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG)**

	Öffentliche, begrünte Böschung mit Stützmauern
--	--

**Flächen für Überbauung (§ 9 Abs. 3 BBauG)**

	Baugrenzen der Unter- und Erdgeschosse zur Anlage einer Öffentlichen Fußgängerpassage
--	--



**Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 81 Abs. 4 BauO NW 1984)**

**Dachflächen:**

STD Steildach - Dachneigung 45° - 51°

SD Satteldach - Dachneigung 22° - 30°

F Flachdach

↔ Hauptfirstrichtung bei STD- und SD-Dächern

**Dachgauben:** Nur bei der Festsetzung STD zulässig.

**Dachflächen:** Bei Sattel- und Steildächern ist nur schieferfarbene Deckung zulässig.

**Wandflächen:** Die alleinige Verwendung von Sichtbeton, Metallblechen und polierten Natursteinen als Außenfassade ist nicht zulässig.

**B. Sonstige Darstellungen**

.....



empfohlene Gebäudestellung auf dem Grundstück



vorhandene Gebäude



Flurgrenzen



vorhandene Flurstücksgrenzen



geplante bzw. empfohlene Flurstücksgrenzen

z.B. 2058

vorhandene Flurstücksnummer



Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die beseitigt werden müssen (§ 10 Abs. 1 und 2 StBauFG)



denkmalwertes Gebäude



Nordpfeil



Treppe