

KREIS- UND HOCHSCHULSTADT MESCHEDA

2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 98 "DÜNNEFELD"

SATZUNGSBESCHLUSS

BEGRÜNDUNG GEM. § 9 (8) BAUGB ZUM SATZUNGSBESCHLUSS,
STAND: NOVEMBER 2023 (REDAKTIONELLE ANPASSUNGEN AM 13.02.2024)

BEARBEITET DURCH:



Ingenieurgesellschaft Gierse - Klauke

Emhildisstraße 16 Tel. 0291 9913-0 info@igk-meschede.de
59872 Meschede Fax 0291 9913-13 www.igk-meschede.de

Ingenieure für innovative Infrastruktur
LÖSUNGEN MIT MEHR-WERT

INHALT

Teil A: Begründung

1	Anlass und Ziel der Planung	1
2	Planungs- und Standortalternativen	1
3	Verfahren	2
3.1	Planverfahren nach § 13 a BauGB	2
3.2	Verfahrensstand	3
4	Das Plangebiet.....	3
4.1	Geltungsbereich der zweiten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 98 b	3
4.2	Bestandssituation	4
5	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	6
5.1	Landesplanung	6
5.2	Regionalplan	6
5.3	Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan der Stadt Meschede.....	7
5.4	Verbindliche Bauleitplanung: Rechtskräftige Bebauungspläne	8
5.5	Landschaftsplanung.....	10
5.6	Wasserrecht.....	10
6	Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) BauGB.....	11
6.1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB	11
6.2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB	11
6.3	Bauweise / Baugrenzen / Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB.....	12
6.4	Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB).....	13
6.5	Verkehrsflächen sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 1 Nr. 11 BauGB	13
6.6	Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB	14
6.7	Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB	14
6.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB.....	14
6.9	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gemäß § (1) Nr. 24 BauGB.....	14
7	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 (2) BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB	15
8	Erschließung.....	15
8.1	Verkehr	15
8.2	Ver- und Entsorgung/ Oberflächenentwässerung.....	16
9	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	16
9.1	Umweltbericht und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	16
9.2	Artenschutz.....	16

9.3	Klima	17
9.4	Landschaftsbild.....	17
10	Belange des Hochwasserschutzes	17
11	Immissionsschutz.....	19
12	Altlasten	20
13	Kampfmittel.....	20
14	Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	20
15	Flächenbilanz.....	20

1 Anlass und Ziel der Planung

Im Norden der Mescheder Kernstadt befindet sich im Bereich Dünnefeldweg das Haus der Landwirtschaft. Es liegt in unmittelbarer Nähe zum Berufskolleg Meschede des HSK und dem Dünnefeld-Stadion. Das Haus der Landwirtschaft ist, als Standort verschiedener öffentlicher Verwaltungseinrichtungen, im Eigentum mehrerer Teileigentümer. Derzeit sind dort unter anderem die Veterinär- und Lebensmittelüberwachung des Hochsauerlandkreises sowie die Landwirtschaftskammer NRW ansässig.

Da das Gebäude nicht mehr den Anforderungen der jetzigen Eigentümer bzw. den derzeitigen Nutzungen entspricht, wird eine Umnutzung und ein damit einhergehender Verkauf angestrebt. Planungsrechtlich ist das rund 1,0 ha große Plangebiet jedoch sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Bebauungsplan als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen „Landwirtschaftskammer“ bzw. „Schule“ ausgewiesen. Um für den Standort eine privatwirtschaftliche Nutzung und damit einhergehend eine zukunftsorientierte Standortentwicklung zu ermöglichen, ist die vorliegende Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes beabsichtigt.

2 Planungs- und Standortalternativen

Im Vorfeld der Planung wurden verschiedene Möglichkeiten zur zukünftigen Nutzung des Plangebietes geprüft sowie alternative Lösungsmöglichkeiten erörtert.

Alternative 1: Die Festsetzung „Fläche für den Gemeinbedarf“ wird beibehalten

Die bestehenden Festsetzungen als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Landwirtschaftskammer“ wird beibehalten. Wie bereits in Kapitel 1 beschrieben, erfüllt das Haus der Landwirtschaft jedoch nicht mehr die an seine Nutzung gestellten Anforderungen. Auch wenn die nördlich hieran anschließenden Flächen ebenfalls als „Fläche für den Gemeinbedarf“ festgesetzt sind, ist eine räumliche Erweiterung des Hauses der Landwirtschaft in diese Richtung, aufgrund der Zweckbestimmung „Schule“, nicht möglich.

Auf dem nördlichen Flurstück wäre derzeit jedoch planungsrechtlich eine Erweiterung des Berufskollegs Meschede möglich. Aufgrund der Flächengröße bzw. dem schmalen Flurstück und der räumlichen Trennung vom bestehenden Schulgelände durch die Straße „Dünnefeldweg“ wird diese Option aber nicht verfolgt.

Alternative 2: Die Fläche wird zukünftig als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere Wohngebiete. Sie werden in den jeweiligen Bebauungsplänen als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Nutzungen – dem Berufskolleg sowie dem „Dünnefeld-Stadion“ – ist das hier betrachtete Plangebiet einer Lärmbelastung (s. Kapitel 11) ausgesetzt. Die Ausweisung von Wohnbauflächen wird somit aus Gründen des Immissionsschutzes nicht weiterverfolgt.

Alternative 3: Die Fläche wird zukünftig als Misch- oder Gewerbegebiet gemäß § 6 und 8 BauNVO ausgewiesen

Wie zuvor beschrieben, soll für das Plangebiet planungsrechtlich eine privatwirtschaftliche Nutzung ermöglicht werden. Die Festsetzung eines Misch- oder Gewerbegebietes gemäß § 6 und 8 BauNVO ist somit grundsätzlich aufgrund ihres Nutzungskatalogs denkbar.

Die Ausweisung eines Mischgebietes wird jedoch nicht weiterverfolgt. In dem Plangebiet kann die erforderliche Nutzungsmischung zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen langfristig nicht sichergestellt werden. Die Nutzung Wohnen wird aufgrund der unter Alternative 2 genannten Gründe als nicht geeignet betrachtet.

Bei der Ausweisung eines Gewerbegebietes entfällt der Störfaktor des Berufskollegs und der Sportanlage als Lärmemittenten. Demgegenüber ist jedoch durch die Ausweisung des Gewerbegebietes mit einer Lärmzunahme zu rechnen. Diese Zunahme wird aber in Bezug auf die angrenzenden Wohngebiete als nicht zumutbar betrachtet, weswegen die Festsetzung eines Gewerbegebietes nicht weiterverfolgt wird.

Alternative 4: Die Fläche wird zukünftig als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 ff. BauNVO ausgewiesen

Es ist neben der Öffnung für privatwirtschaftliche Nutzungen beabsichtigt auch weiterhin die Nutzung des Hauses der Landwirtschaft durch öffentliche Verwaltungseinrichtungen zu ermöglichen. Zudem soll, aufgrund der räumlichen Nähe zum Berufskolleg, perspektivisch die Möglichkeit geboten werden, einzelne Räume auch für schulische oder kulturelle Zwecke zu nutzen. Die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Büro und Verwaltung“ stellt somit eine weiterzuverfolgende Alternative dar.

Fazit der Erörterung

Um eine langfristige am Bedarf orientierte Nutzung der Flächen zu gewährleisten, ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Büro und Verwaltung“ die weiterverfolgte Variante.

3 Verfahren

3.1 Planverfahren nach § 13 a BauGB

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 98 "Dünnefeld" wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Das Verfahren nach § 13a BauGB findet unter anderem Anwendung, um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu fördern. Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von der Erarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB und von der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 (2) BauGB abgesehen.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum Baugesetzbuch genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Im vorliegenden Fall wird der untere Schwellenwert nicht überschritten. Bereits der Geltungsbereiches liegt mit 9.982 m² unter diesem Wert. Folglich kann die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

3.2 Verfahrensstand

Die folgenden Verfahrensschritte wurden zum derzeitigen Stand durchgeführt:

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss Öffentliche Bekanntmachung am 06.06.2023 (Amtsblatt Nr. 06/2023)	01.06.2023
Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB¹ Öffentliche Bekanntmachung am 06.06.2023 (Amtsblatt Nr. 6/2023) Beteiligung durch Auslegung in der Zeit vom 13.06.2023 bis 12.07.2023	01.06.2023
Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB¹ Beteiligung mit Schreiben vom 06.06.2023	01.06.2023
Beschluss über die öffentliche Auslegung des Entwurfs gem. § 3 (2) BauGB Öffentliche Bekanntmachung am 21.12.2023 (Amtsblatt Nr. 18/2023) Beteiligung durch Auslegung in der Zeit vom 05.01.2024 bis 05.01.2024	14.12.2023
Beschluss über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB Beteiligung mit Schreiben vom 04.01.2024	14.12.2023

4 Das Plangebiet

4.1 Geltungsbereich der zweiten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 98 b

Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung umfasst die Fläche des Haus der Landwirtschaft in der Kernstadt Meschede sowie insbesondere nördlich hieran angrenzende Flächen.

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an den Nordfriedhof der Stadt Meschede an. Im Osten wird der Geltungsbereich durch den Dünnefeldweg und im Südosten durch den Parkplatz des Berufskollegs Meschede begrenzt. Südlich des Plangebietes erstreckt sich das „Dünnefeld Stadion“. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches erfolgt entlang des dazugehörigen Zaunes. Die westliche Abgrenzung des Geltungsbereiches bildet das Flurstück 2872. Dieser Teilbereich des Flurstücks ist nicht mehr Bestandteil des Plangebietes.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1652, 2430 tw., 2867tw., 2868, 2869, 2870, 2871, 2872 tw., 2873 und 2874 in der Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 3 mit einer Größe von ca. 9.980 m².

¹ Grundsätzlich kann bei einem Verfahren zur Aufstellung/ Änderung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB i. V. m. § 13 (2) Satz 1 Nr. 1 BauGB auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Die Stadt Meschede hat sich bei dem vorliegenden Bauleitplanverfahren dennoch zur Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB entschieden.



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.98 „Dünnefeld“ (Eigene Darstellung/ Luftbild: © Bezirksregierung Köln (2020), Datenlizenz Deutschland – Zero (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))

4.2 Bestandssituation

Der nördliche Teilbereich des Plangebietes ist derzeit un bebaut und frei von Bewuchs. Die Fläche ist weitestgehend durch eine Geländeaufschüttung geprägt. Nach Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde handelt es sich hierbei vermutlich um Bodenmassen, die im Zuge der Errichtung des Berufskollegs auf dem Flurstück abgelagert wurden.²

² Auch wenn keine genauen Angaben über Menge und Inhalt des abgelagerten Materials gemacht werden können, wird eine erhebliche Belastung des Materials als unwahrscheinlich angesehen.

Bei den Flächen zwischen dem zuvor angesprochenen Flurstück und dem Dünnefeldweg im Norden (Flurstück 2872 tw.) handelt es sich um mit Sträuchern bewachsenes Straßenbegleitgrün. Die Fläche weist zudem eine starke Hanglage auf. Das Gelände fällt Richtung Nordwesten ab. Auch der im Norden des Geltungsbereichs verlaufende Abschnitt des Dünnefeldweges weist ein großes Gefälle von Osten nach Westen auf.

Im Süden des Plangebietes befindet sich das Haus der Landwirtschaft. Es handelt sich hierbei um einen viergeschossigen Flachbau, der von öffentlichen Verwaltungseinrichtungen (s. Kapitel 1) genutzt wird. Nördlich angrenzend befinden sich sechs gestaffelt angeordnete Garagen. Diese werden von der Landwirtschaftskammer genutzt. Die Zufahrt zu den Garagen dient zeitgleich als Feuerwehrzufahrt. Die unversiegelten Flächen im Süden des Hauses der Landwirtschaft, unmittelbar an den Zaun des Dünnefeld-Stadions angrenzend, werden als Parkfläche genutzt.

Topographisch fällt das Plangebiet von Norden nach Süden ab.



*Blickrichtung Norden auf die Geländeaufschüttung
(© Eigene Aufnahme)*



Blick vom Eingang des Nordfriedhofes auf das Plangebiet (© Eigene Aufnahme)



Blick auf den südlichen Teilbereich des Hauses der Landwirtschaft (© Eigene Aufnahme)



Blick vom Dünnefeld-Stadion Richtung Norden (© Eigene Aufnahme)

Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzt im Süden das Dünnefeld-Stadion an. Dieses wird für Sportveranstaltungen (Fußball, Leichtathletik) genutzt. Im Osten befindet sich das Berufskolleg des HSK. Das Schulgelände wird durch den Dünnefeldweg räumlich von den Bauflächen des vorliegenden Bebauungsplanes getrennt. Nördlich des Plangebietes schließt

der Nordfriedhof der Stadt Meschede an. Die Flächen im Westen des Geltungsbereiches sind großflächig mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Prägend ist zudem die Topografie. Zwischen dem Plangebiet und dem „Uferweg“ besteht ein Höhenunterschied von bis zu 14 Metern. Dieser Geländesprung erfolgt vor allem innerhalb dieser bewachsenen Fläche und somit außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes.

5 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

5.1 Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) legt die mittel- und langfristigen strategischen Ziele zur räumlichen Entwicklung fest. Seine Vorgaben sind in der nachgeordneten Regional-, Bauleit- und Fachplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Der LEP legt Bereiche fest, „*die vorrangig Siedlungsfunktionen (Siedlungsraum) oder vorrangig Freiraumfunktion (Freiraum) erfüllen oder erfüllen werden (Ziel 2-3).*“ Laut Ziel 2-1 ist bei der räumlichen Entwicklung zudem das bestehende und funktional gegliederte System der Zentralen Orte zu beachten.

Die Stadt Meschede wird im Landesentwicklungsplan (LEP NRW) als Mittelzentrum dargestellt. Das Plangebiet selbst liegt in der zeichnerischen Darstellung des Landesentwicklungsplans im Siedlungsraum.

Das Vorhaben entspricht somit den Zielen der Landesplanung. Mit der beabsichtigten maßvollen Nachverdichtung in der Mescheder Kernstadt wird ebenfalls dem Grundsatz 6.1-6, der besagt, dass „*Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung [...] Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich*“ haben sollen, Rechnung getragen.

5.2 Regionalplan

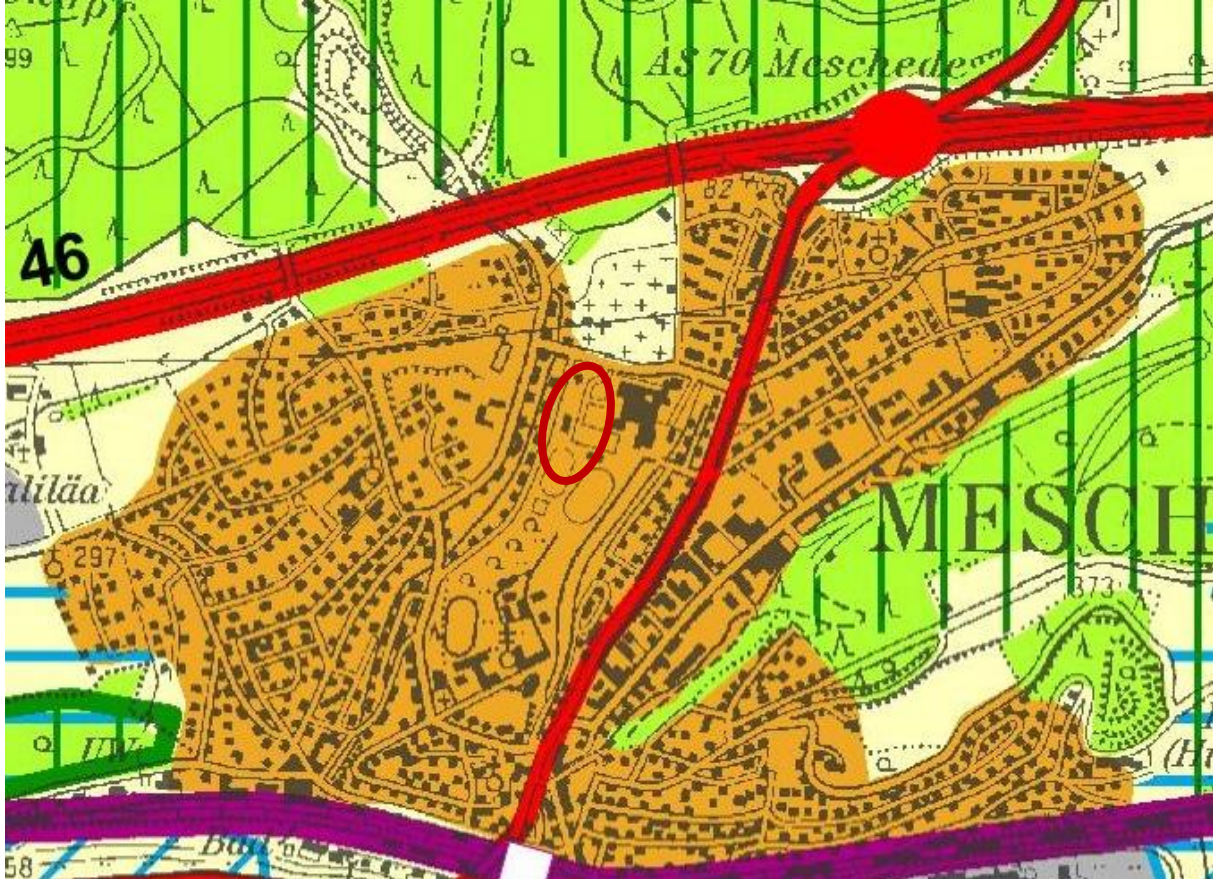
Der seit 2012 rechtskräftige Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis definiert die regionalen Ziele der Raumordnung. Sie sind für nachfolgende Planungen, beispielsweise auf Ebene der Flächennutzungspläne, bindend. Die Grundsätze des Regionalplanes sind in der Abwägung von Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist im Regionalplan – wie auch die gesamte Kernstadt Meschede – als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt. Entsprechend Ziel 6 (i. V. m. Ziel 2-3 LEP NRW (s. Kapitel 5.1)) sind die Siedlungsentwicklungen der Städte und Gemeinden in räumlich konzentrierter Form vorzugsweise in den „Allgemeinen Siedlungsbereichen“ unterzubringen. Hierzu zählen vor allem Bauflächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen und öffentliche und private Dienstleistungen. Gemäß Ziel 2 (4) des Regionalplans (i. V. m. Ziel 2-3 LEP NRW) ist zudem bei der Inanspruchnahme der Siedlungsbereiche darauf zu achten, dass die bauliche Innenentwicklung und Verdichtung sowie das Auffüllen von Baulücken Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Bauflächen haben.

In Bezug auf die Siedlungsbereiche wird laut Ziel 2 (1) zudem gefordert, dass die Siedlungsstrukturen „*in Ausrichtung auf das zentralörtliche Gliederungssystem des LEP NRW weiterzuentwickeln und auf die gemeindlichen Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren*“ sind (s. hierzu auch Kapitel 5.1).

Die beabsichtigte Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes im Mescheder Kerngebiet steht somit nicht im Widerspruch zu den Darstellungen des Regionalplanes. Mit der

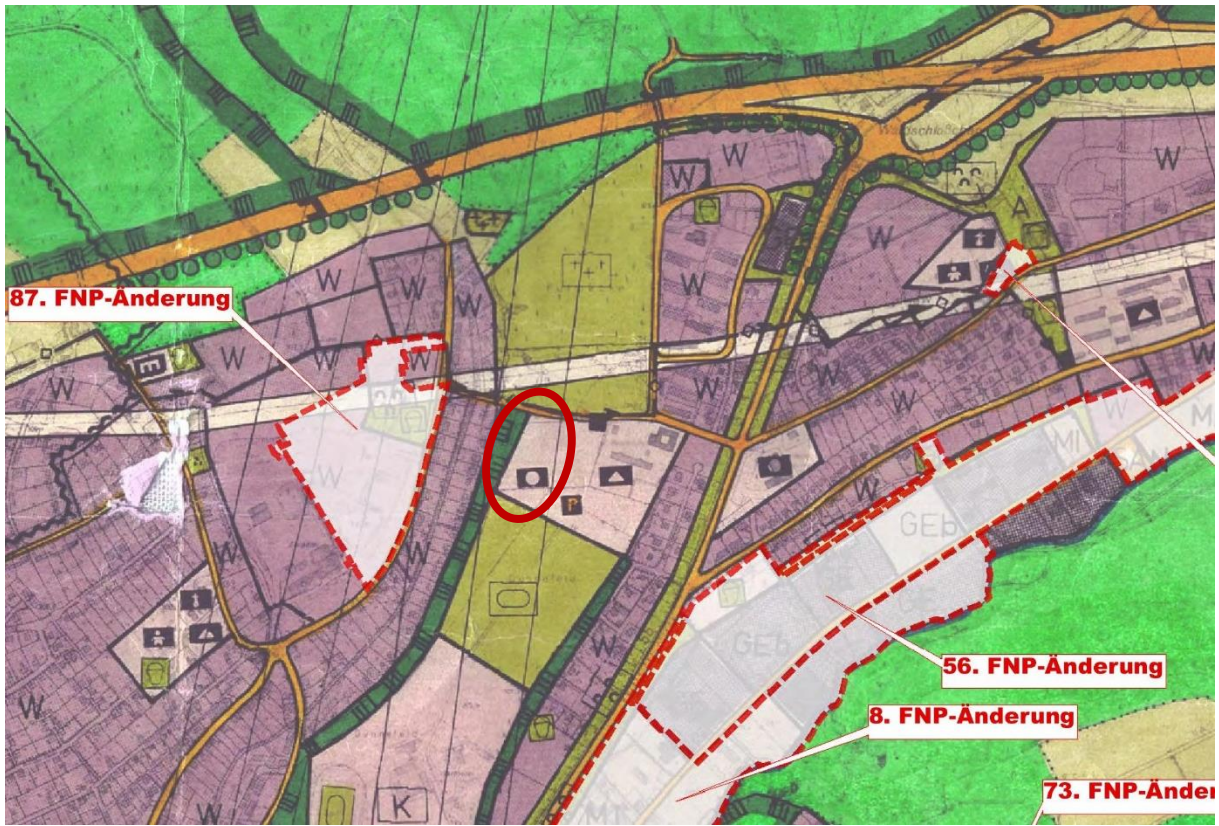
vorliegenden Planung wird bisher mindergenutzte Fläche innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen der Nachverdichtung zugeführt bzw. die zukunftsweisende Um-/ Weiternutzung einer bestehenden Verwaltungsimmobilien ermöglicht.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Arnsberg – Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis mit Markierung des Plangebietes (Eigene Darstellung/ © Bezirksregierung Arnsberg)

5.3 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan der Stadt Meschede

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Kreis- und Hochschulstadt Meschede stellt die Flächen im Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung größtenteils als „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Verwaltungsgebäude“ dar. Lediglich der nördliche Randbereich des Plangebietes ist als "Hauptverkehrsstraße" dargestellt.



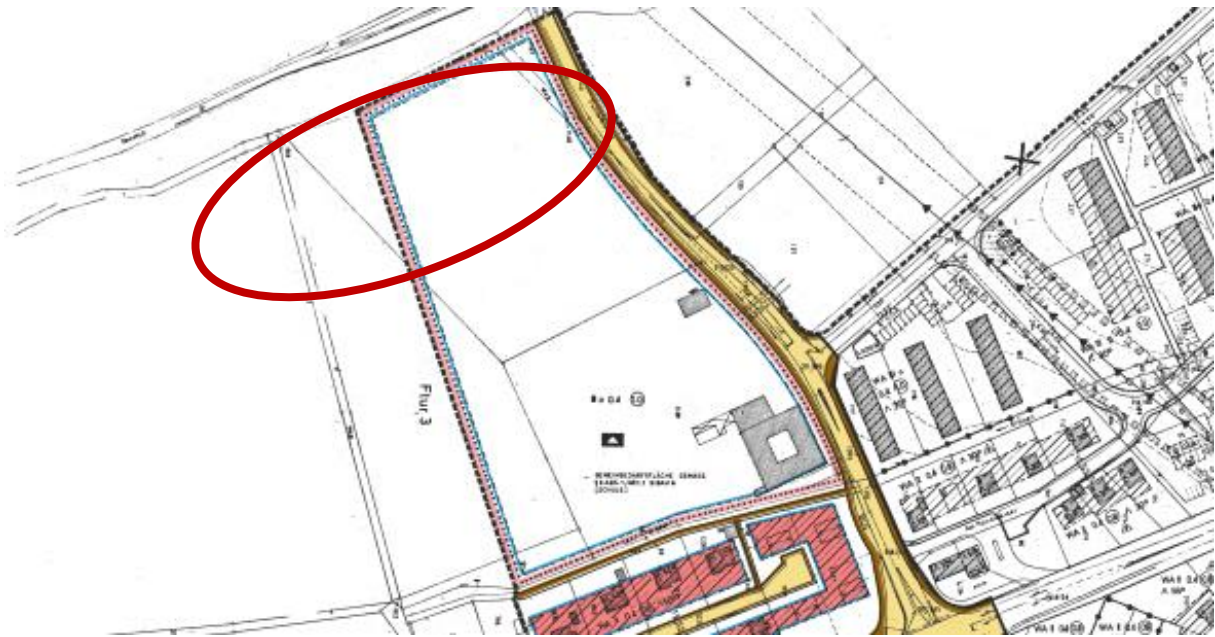
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Meschede mit Markierung des Plangebietes (Eigene Darstellung/ © Stadt Meschede)

Die beabsichtigte Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit Ausweisung eines Sondergebietes „Büro und Verwaltung“ kann folglich – mit Ausnahme des als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzten Abschnitt des Dünnefeldweges – nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan der Stadt Meschede ist daher im Anschluss an das Bauleitplanverfahren gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB zu berichtigen.

5.4 Verbindliche Bauleitplanung: Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet wird derzeit durch die Bebauungspläne „Gartenstadt- Nord, 2. Abschnitt“ und Nr. 98 a „Dünnefeld“ beplant.

Für den nördlichen Teilbereich (u. a. Flurstück 2873) des Plangebietes gibt der 1974 in Kraft getretene Bebauungsplan „Gartenstadt- Nord Nr. 2, 2. Abschnitt“ den planungsrechtlichen Rahmen vor. Er setzt die Flächen als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ fest. Der Dünnefeldweg, der im nun vorliegenden Bebauungsplan den nördlichen Abschluss des Geltungsbereiches bildet, ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Gartenstadt Nord, 2. Abschnitt“ der Stadt Meschede mit Markierung des Plangebietes (Eigene Darstellung/ © Stadt Meschede)

Der südliche Teilbereich (u. a. Flurstück 1652) befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98 a „Dünnefeld“ (seit 1985 rechtskräftig) und wird als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaftskammer“ und als „öffentliche Grünfläche (Sportanlagen)“ festgesetzt. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl von 1,1 festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem durch die Festsetzung von maximal vier Vollgeschossen begrenzt. Außerdem werden eine offene Bauweise sowie die ausschließliche Errichtung von Flachdächern festgesetzt.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 98 a „Dünnefeld“ der Stadt Meschede mit Markierung des Plangebietes (Eigene Darstellung/ © Stadt Meschede)

5.5 Landschaftsplanung

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes „Meschede“. Es werden somit sowohl in der Festsetzungs- als auch der Entwicklungskarte keine Festsetzungen getroffen.

5.6 Wasserrecht

Das Plangebiet liegt weder in einem gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem Wasserschutzgebiet.

6 Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) BauGB

6.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Das Plangebiet wird vollständig als Sondergebiet „Büro und Verwaltung“ festgesetzt. Mit der Festsetzung soll sowohl die bestehende Nutzung des Hauses der Landwirtschaft widerspiegelt als auch das Gebiet für die Ansiedlung von anderen öffentlichen und privaten Büro- und Dienstleistungsnutzungen geöffnet werden. Darüber hinaus soll auch die Ansiedlung von Gebäuden und Räumen für freie Berufe, wie z. B. für Rechtsanwälte und Ärzte, ermöglicht werden. Weiterhin allgemein zulässig sind ebenso Anlagen für schulische und kulturelle Zwecke. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Berufskolleg wird hiermit die perspektivische Möglichkeit zur Nutzung einzelner Räume durch das Berufskolleg geboten.

Darüber hinaus sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften (Kantine) ausnahmsweise zulässig. Da Büro- und Verwaltungseinrichtungen zukünftig den Nutzungsschwerpunkt im Plangebiet darstellen sollen, sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften nur als Ausnahme zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-20 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

6.2.1 Grundflächenzahl

Für das Sondergebiet „Büro und Verwaltung“ wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Hiermit wird der Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO, der eine wirtschaftliche Ausnutzung der Bauflächen durch die beabsichtigte Nutzung ermöglicht, übernommen. Bei der Berechnung der Grundflächenzahl werden gemäß § 19 (4) BauNVO auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, berücksichtigt.

In den für das Plangebiet bisher maßgeblichen Bebauungsplänen Nr. 98 a „Dünnefeld“ und „Gartenstadt- Nord, 2. Abschnitt“ ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dieser Wert wird somit durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes überschritten. Hierbei ist aber zu beachten, dass bei den beiden Bebauungsplänen die Fassungen der BauNVO von 1968 („Gartenstadt-Nord, 2. Abschnitt“) und 1977 (Nr. 98a Dünnefeld) maßgeblich sind. Diese sehen, im Gegensatz zur derzeit gültigen Fassung, vor, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Balkone, Loggien, Terrassen und bauliche Anlagen, die in Abstandsflächen zulässig sind, nicht in die Berechnung einfließen. Planungsrechtlich ist also bereits momentan eine größere Versiegelung als es die Grundflächenzahl von 0,4 vermuten lässt möglich.

6.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl wird, in Anlehnung an die Orientierungswerte des § 17 BauNVO, auf maximal 2,4 begrenzt. Die in den für das Plangebiet bisher planungsrechtlich relevanten Bebauungsplänen festgesetzten Geschossflächenzahlen (1,0 bzw. 1,1) wurden somit erhöht. Auch wenn hierdurch eine größere bauliche Verdichtung ermöglicht wird, ist, im Zusammenspiel mit den anderen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, ein Einfügen in die nähere Umgebung sichergestellt.

6.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 20 BauNVO für das gesamte Plangebiet unverändert auf maximal vier Vollgeschosse festgesetzt. Hierdurch kann, ergänzend zu den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen (s. Kapitel 6.2.4), die beabsichtigte Höhenentwicklung gesichert werden. Die Gebäude fügen sich somit in die nähere Umgebung ein.

6.2.4 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen ist ein wirkungsvolles stadtgestalterisches Merkmal und im Zusammenwirken mit den benachbarten Gebäuden sowohl für den öffentlichen Straßenraum als auch für das bauliche Gefüge prägend.

Die Höhenfestsetzung wurde auf Grundlage einer aktuellen Vermessung der Gebäudehöhen des Hauses der Landwirtschaft und der unmittelbar angrenzenden Geländehöhen getroffen. Für den Geltungsbereich wird eine maximale Gebäudehöhe von 321 m ü. NHN festgesetzt. Damit orientiert sich die Festsetzung an der bestehenden Gebäudehöhe des Hauses der Landwirtschaft. Derzeit hat das Gebäude eine Höhe von ungefähr 318 m ü. NHN. Durch die Erhöhung um drei Meter wird bei der Bestandsbebauung die Möglichkeit einer angemessenen Erhöhung einzelner Etagen geboten. Sie stellt zudem sicher, dass auf dem topografisch höher liegendem Flurstück 2873 eine viergeschossige Bebauung realisiert werden kann. Nichtsdestotrotz wird diese Erhöhung gegenüber den Nachbarbebauungen weiterhin als hinnehmbar beurteilt, da sich bereits das Bestandsgebäude in die angrenzenden Grünstrukturen einfügt. Es ist davon auszugehen, dass, u. a. aufgrund der großkronigen Laubbäume auf dem westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flurstück 2872, das Einfügen auch zukünftig gegeben ist. Die Festsetzung ermöglicht im südlichen Plangebiet Gebäude mit einer Höhe von maximal 21,0 m. Aufgrund des topografischen Anstiegs von Süden nach Norden sind in höher gelegenen Bereichen teilweise geringere Gebäudehöhen (z.B. ~ 14,0 m an der nördlichen Grenze des Baufensters) möglich.

Ergänzend wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um bis zu 2 m aus zwingenden topografischen, grundstücksspezifischen und betrieblichen Gründen sowie für technisch erforderliche Bauteile, wie Schornsteine und Aufzugschächte, ausnahmsweise zulässig ist. Trotz dieser ausnahmsweise zulässigen Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen wird, in Kombination mit der Grundflächen- und Geschossflächenzahl, eine gebietsverträgliche Dimensionierung der Baukörper ermöglicht.

6.3 Bauweise / Baugrenzen / Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

6.3.1 Bauweise

Gemäß den Anforderungen von Büro- und Verwaltungseinrichtungen wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Gebäude müssen, genau wie bei der offenen Bauweise, mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Abweichend von dieser Bauweise besteht für Baukörper jedoch keine Längenbegrenzung. Eine Begrenzung ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich. Die Umgebung ist insbesondere vom Bestandsgebäude des Berufskollegs geprägt. Von anderen Bebauungen ist das Plangebiet räumlich vor allem durch Bepflanzungen oder Topografie getrennt. Zudem ist das Haus der Landwirtschaft selbst länger als 50 m.

6.3.2 Baugrenzen / Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 (1) und (3) BauNVO wird die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt. Die Baugrenzen verlaufen im Norden mit einem Abstand von 5,0 m zur festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“. Im Osten verläuft die Baugrenze mit einem Abstand von 3,0 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie. Im nördlichen Bereich des Flurstücks 2873 weitet sich die östliche Baugrenze – analog zum Grundstückszuschnitt – auf. Hierdurch wird eine flächeneffiziente Bebauung des Flurstücks ermöglicht. Im Süden wird ein Abstand von 3,0 m zur Grenze zwischen den Flurstücken Nr. 1652 (Haus der Landwirtschaft) und Nr. 2430 eingehalten. In diesem Bereich wird somit die bestehende Gebäudekante des Hauses der Landwirtschaft als Baugrenze aufgenommen. Der Teilbereich des Flurstücks Nr. 2430, der sich innerhalb des Geltungsbereiches befindet, ist als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Aufgrund vorhandener unterirdischer Leitungen und der hierfür erforderlichen Leitungsrechte ist der Verlauf der Baugrenze im Südosten des Baufensters abgeschrägt. Sie verläuft mit einem Abstand von 3,0 m parallel zur Leitungstrasse. Im Westen des Plangebietes wird sich bei der Festsetzung der Baugrenze ebenfalls am Bestandsgebäude orientiert. Zudem wurde hierbei auch darauf geachtet, dass die bestehenden großkronigen Laubbäume³ langfristig erhalten werden können. Die westliche Baugrenze hat im Bereich der Bestandsbebauung einen Abstand von bis zu 6,9 m zur Geltungsbereichsgrenze. Im Nordwesten verringert sich dieser Abstand auf 3,0 m.

6.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gemäß § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze einen Mindestabstand von 1,0 m zu Verkehrsflächen einhalten müssen. Durch den Abstand soll sichergestellt werden, dass parkende Fahrzeuge bzw. insbesondere überdachte Stellplätze und Garagen nicht die Einsehbarkeit des Straßenraums beeinträchtigen.

6.5 Verkehrsflächen sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 1 Nr. 11 BauGB

6.5.1 Straßenverkehrsfläche

Die der Erschließung des Plangebietes dienenden öffentlichen Straßen werden gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB als „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt. Es handelt sich hierbei sowohl im Norden des Geltungsbereiches als auch entlang der östlichen Grenze um den bestehenden Dünnefeldweg und umfasst hierbei neben den Fahrstreifen auch die angrenzenden Gehwege. Die Festsetzung erfolgt anhand der Straßenflurstücke.

6.5.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Im Nordosten des Plangebietes ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Hierdurch wird gewährleistet, dass im unmittelbaren Kreuzungsbereich des Dünnefeldweges keine privaten Ein- und Ausfahrten hergestellt werden. Aufgrund der angrenzenden Nutzungen – dem Berufskolleg und dem „Dünnefeld-Stadion“ – ist mit einer zeitweise stärker-

³ Der Stamm der Laubbäume befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches. Nichtsdestotrotz ragen die Äste der Bäume teilweise bis an die Fassade des Hauses der Landwirtschaft heran.

ren Frequentierung der Stichstraße des Dünnefeldweges zu rechnen. Die Festsetzung gewährleistet, dass keine Ein- oder Ausfahrt aufgrund schlechter Einsehbarkeit die Sicherheit in diesem Bereich gefährdet.

6.6 Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB

Im Plangebiet befinden sich unterirdische Schmutz- und Regenwasserleitungen sowie Stromleitungen. Um die Grundversorgung zu sichern, wird die Lage dieser Trassen entsprechend festgesetzt.

6.7 Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Im Norden des Geltungsbereiches ist zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der Baufläche eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt (Teilbereich des Flurstücks 2872). Durch die Festsetzung ist der langfristige Erhalt dieser Grünstrukturen als Übergang zwischen Straßenkörper und Bebauung sichergestellt.

6.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Flächen, die außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen liegen und deren Erreichbarkeit aufgrund von dort verlaufenden Leitungen gewährleistet werden muss, werden gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt. Da durch das Plangebiet Ver- und Entsorgungsleitungen (s. Kapitel 6.6), die der öffentlichen Versorgung dienen, verlaufen, werden für die folgenden Flächen entsprechende Festsetzungen getroffen:

Im Norden und Südwesten des Plangebietes verlaufen unterirdische Stromleitungen der Westnetz GmbH in Teilen außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Es handelt sich hierbei um Mittelspannungs- und Niederspannungsleitungen. Für die Bereiche werden dementsprechend Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Versorgungsträgers mit einer Breite von 2,0 m festgesetzt.

Im Süden des Plangebietes kreuzt ein Schmutzwasserkanal des Ruhrverbandes das Flurstück 2430. Parallel hierzu verläuft zudem ein Regenwasserkanal, der im Weiteren entlang des Dünnefeldweges Richtung Norden geführt wird. Teilweise liegen der Trassenverlauf und/ oder die dazugehörigen Schutzstreifen außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Dies führt dazu, dass die mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen unterschiedliche Breiten aufweisen. Zugrunde liegt jedoch grundsätzlich immer ein Schutzstreifen von 3,0 m Breite. Im Süden des Plangebietes führt die parallele Führung von Schmutz- und Regenwasserkanal zu einer 4,3 m breiten Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten ist.

6.9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind aus Gründen des Lärmimmissionsschutzes (s. Kapitel 11) besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festzusetzen.

Aufgrund der Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Büro und Verwaltung“ ist auch zukünftig mit An- und Abfahrtsverkehr zu rechnen. Zum Schutz der am

Uferweg vorhandenen Wohnnutzung gegen die durch Besucherverkehr auftretenden Lärmmissionen wird daher festgesetzt, dass sich Stellplätze für den Besucherverkehr ausschließlich entlang des Dünnefeldweges orientieren dürfen. Hierdurch wird sichergestellt, dass sich diese Stellplätze an der wohnnutzungsabgewandten Seite der Bebauung befinden.

7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 (2) BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

Ergänzend zu den planerischen Festsetzungen werden gestalterische Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW i. V. m. § 9 (4) BauGB getroffen.

Ziel der Vorschriften bezüglich der Errichtung von Werbeanlagen ist es, die Art, die Größe und den Anbringungsort der Werbeanlagen in dem Sondergebiet so zu gestalten, dass negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des öffentlichen Raums vermieden werden.

Aus gestalterischen Gründen und um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf dem Dünnefeldweg zu gewährleisten, werden Werbeanlagen in wechselnder, bewegter oder blinkender Form ausgeschlossen.

Aufgrund der Frequentierung des Dünnefeldweges und vor allem der guten Einsehbarkeit des nördlichen Bereichs, wird darüber hinaus festgesetzt, dass an Gebäude angebrachte Werbeanlagen die genehmigte Traufhöhe nicht überschreiten dürfen. Bei freistehenden Werbeanlagen ist die Höhe auf maximal 10 m über dem gewachsenen Boden beschränkt. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass sich Werbeanlagen – an Gebäude angebracht oder freistehend – in die umgebenden Bebauung einfügen. Zudem wird die Flächengröße der Werbeanlagen auf maximal 10 m² bzw. bei Werbeanlagen, die sich an Gebäuden befinden, auf 2/3 der Größe der Gebäudeseite, an der sich die Werbung befindet, beschränkt. Es wird somit gewährleistet, dass sich Baukörper in die nähere Umgebung einfügen sowie der Fokus auf den zulässigen Nutzungen und nicht auf Werbezwecken liegt.

8 Erschließung

8.1 Verkehr

Die Baufläche des Sondergebietes „Büro und Verwaltung“ ist über den bestehenden Dünnefeldweg an die Bundesstraße B 55 angebunden und verfügt somit für den motorisierten Individualverkehr über eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz. Ein einseitiger Fußweg führt zudem parallel zur Fahrbahn vom „Dünnefeld-Stadion“ bis zum Kreuzungsbereich. Der dort anschließende Abschnitt des Dünnefeldweges verfügt an beiden Straßenseiten über Fußwege.

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche im Süden des Geltungsbereiches – zwischen dem Haus der Landwirtschaft und dem „Dünnefeld-Stadion“ – und die sechs Garagen auf dem Gelände werden bereits durch die Mitarbeiter des Hauses der Landwirtschaft als Parkplatz genutzt. Der weitere Stellplatzbedarf wird bisher durch den im Südosten an den Geltungsbereich anschließenden Parkplatz des Berufskollegs gedeckt. Bei einem Verkauf der Bauflächen an einen privaten Eigentümer muss der Stellplatznachweis anderweitig erfolgen. Aus diesem Grund erfolgt die Festsetzung, dass Stellplätze sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind (s. Kapitel 6.4).

Die Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist über den „Dünnefeldweg“ gesichert.

Eine Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist über die Bushaltestelle „Meschede, Nordfriedhof“ gegeben.

8.2 Ver- und Entsorgung/ Oberflächenentwässerung

8.2.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas und Elektrizität kann grundsätzlich durch Erweiterung und Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze erfolgen. Details sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

Der Hochsauerlandkreis FD 38 – Rettungsdienst/ Feuer- und Katastrophenschutz – SG 38 / 4 Feuer- und Katastrophenschutz hat mitgeteilt, dass die Brandschutzstelle eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/ h für die Dauer von 2 Stunden für angemessen hält. Die Löschwasserentnahmestellen sollten in Abständen von ca. 100 m angeordnet werden. Die gesamte Löschwassermenge muss in einem Radius von 300 m zur Verfügung stehen. Die angemessene Versorgung mit Löschwasser sowie die erforderlichen Hydrantenstandorte sind im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanungen zu berücksichtigen.

8.2.2 Entsorgung

Gemäß den Vorschriften des § 55 (1) f. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie des § 44 Landeswassergesetz NRW (LWG) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, ortsnah zu versickern, zu verrieseln, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die Ableitung des Regenwassers kann im vorliegenden Fall über den vorhandenen Regenwasserkanal (s. Kapitel 6.6 und 6.8) erfolgen.

Im Norden des Plangebietes (im Trassenverlauf des Dünnefeldweges) sowie im Süden (das Flurstück 2430 kreuzend) verlaufen zudem Schmutzwasserkanäle. Details zum Anschluss sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

9 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

9.1 Umweltbericht und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Dünnefeld“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird (s. Kapitel 3.1), muss gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB keine naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung angewendet werden. Folglich ist für das geplante Vorhaben kein Ausgleich zu erbringen.

Darüber hinaus entfällt bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und zur Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB.

9.2 Artenschutz

Gemäß den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind die Belange des Artenschutzes bei allen Bauleitplanverfahren gesondert zu prüfen. Im vorliegenden Fall wurde eine Artenschutzprüfung⁴ durch das Büro Bertram Mestermann – Büro für Landschaftsplanung aus Warstein- Hirschberg durchgeführt. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass

⁴ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Dünnefeld“, Meschede (Bertram Mestermann – Büro für Landschaftsplanung, April 2023)

unter Einhaltung der nachfolgend aufgeführten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Hinblick auf häufige und verbreitete Vogelarten ausgelöst werden:

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) notwendig. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten etc.) sind auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig als Lagerfläche genutzte Bereiche zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölz- und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Im Zuge der Ortsbegehung wurden im Plangebiet keine planungsrelevanten Tier- oder Pflanzenarten nachgewiesen. Die Überprüfung der im Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) des LANUV aufgeführten planungsrelevanten Arten für das betreffende Untersuchungsgebiet ergab, dass artenschutzrechtliche Betroffenheiten gemäß § 44 (1) BNatSchG unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen ebenfalls ausgeschlossen werden können.

Die vorgenannten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Weitere Ausführungen können dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, der Anlage zu dieser Begründung ist, entnommen werden.

9.3 Klima

Durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, soll gemäß § 1 a (5) BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden. Hierzu beitragen kann die Stadtentwicklung durch kompakte Siedlungsstrukturen, das Reduzieren der Bodenversiegelung, das Freihalten von Frischluftschneisen und das Vermeiden von Verkehrsemissionen.

Bei der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Dünnefeld“ handelt es sich um eine innerstädtische Planung. Die Siedlungsstruktur wird somit weiterhin kompakt gehalten. Nichtsdestotrotz ermöglicht der Bebauungsplan die Inanspruchnahme und dem zur Folge die Versiegelung von momentan mindergenutzten Flächen. Durch die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ und Höhe baulicher Anlagen) – insbesondere auch der Erhöhung der Maximalwerte im Vergleich zu den bisher rechtskräftigen Bebauungsplänen – wird gewährleistet, dass die neuversiegelten Flächen, mit Blick auf die knappe Ressource „Boden“, effizient genutzt werden. Bei der vorliegenden Planung wird außerdem keine Frischluftschneise bebaut.

9.4 Landschaftsbild

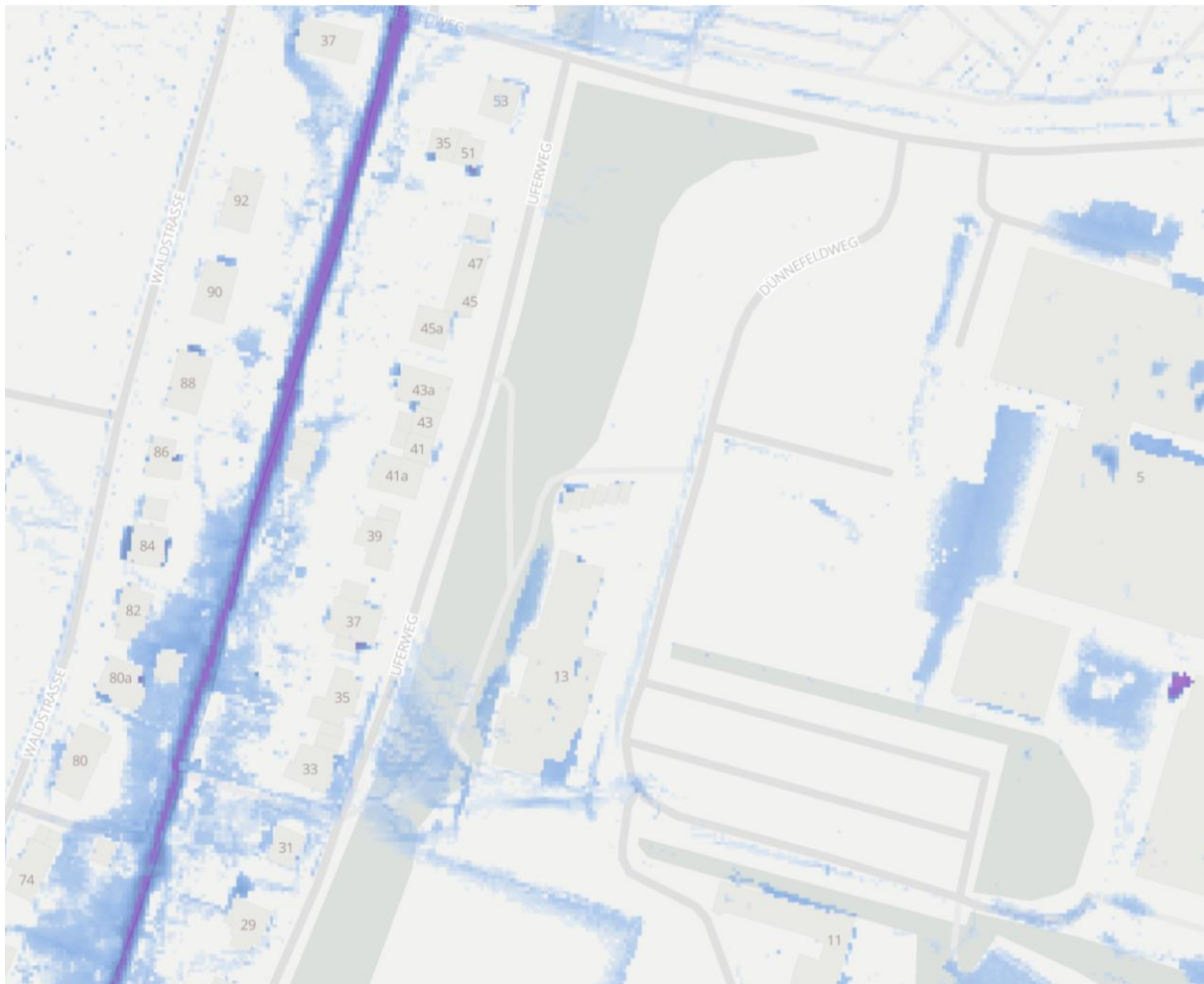
Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild verbunden. Es handelt sich um eine Bebauung in unmittelbarem Anschluss an einen bestehenden Siedlungskörper. Zudem tragen insbesondere die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu einem Einfügen in die nähere Umgebung bei.

10 Belange des Hochwasserschutzes

Am 01. September 2021 ist die "Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19. August 2021" in Kraft getreten.

Der länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz, der Anlage zu dieser Verordnung ist, enthält Ziele und Grundsätze, die dazu beitragen sollen, das Hochwasserrisiko in Deutschland zu minimieren sowie durch Hochwasser entstehende Schadenspotenziale zu begrenzen. Diese Ziele und Grundsätze sind auch im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass u. a. die Risiken für das Eintreten eines Hochwasserereignisses abzuschätzen sowie Aussagen zu Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen zu treffen sind.

Das Risiko für das Eintreten eines Hochwasserereignisses wird im vorliegenden Fall als gering eingestuft. Das Plangebiet befindet sich weder in direkter Nähe eines oberirdischen Gewässers, noch liegt es innerhalb eines nach § 76 (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Der Bach „Kleine Gebke“ verläuft ca. 70,0 m westlich des Plangebietes. Das Gewässer liegt jedoch mindestens 10,0 m unterhalb des Geländeneivaus des Plangebietes.



Auszug aus der Starkregengefahrenkarte Meschede (© Kreis- und Hochschulstadt Meschede)

Die Starkregengefahrenkarte NRW zeigt, dass entlang des Hauses der Landwirtschaft an einigen Stellen bei einem seltenen Regenereignis (ein Ereignis, das sich einmal in 100 Jahren ereignet) mit Wasserständen von 0,1 - 0,5 m zu rechnen ist. Im Eingangsbereich des Haus der Landwirtschaft ist bei einem seltenen Regenereignis mit Wasserständen von

0,5 – 1,0 m zu rechnen. Eine Untersuchung der Dr. Pecher AG zum Starkregenrisikomanagement im Stadtgebiet kommt zu dem Ergebnis, dass die Flächen südlich und westlich des Hauses der Landwirtschaft einem erhöhten Risiko ausgesetzt sind. Laut der Starkregengefahrenkarte soll zudem entlang der Stichstraße des Dünnefeldweges bei Starkregenereignissen Wasser von Norden nach Süden abfließen. Die nördlichen Flurstücke sind im aktuellen Zustand keinem erhöhten Risiko bei Starkregenereignissen ausgesetzt. Aufgrund der geplanten Bebauung und der damit einhergehenden Versiegelung weiterer Flächen, ist jedoch davon auszugehen, dass auch diese Flächen zukünftig einem höheren Risiko ausgesetzt sind. Um sicherstellen zu können, dass auf den versiegelten Grundstücksflächen anfallendes Niederschlagswasser gefasst und geordnet abgeleitet werden kann, sind daher in nachgelagerten Planungs- und Genehmigungsverfahren entsprechende Maßnahmen zu treffen.

11 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes zu ermitteln und abzuwägen.

Lärmimmissionen

Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich sowohl das Berufskolleg Meschede als auch die Sportanlage „Dünnefeld-Stadion“. Bei beiden Einrichtungen ist mit einem Auftreten von Lärmemissionen zu rechnen. Bei der Beurteilung der Lärmemissionen beachtlich ist hierbei u. a. die Schutzwürdigkeit der im Einwirkungsbereich zulässigen Nutzungen. Gemäß § 22 BImSchG sind schädliche Umwelteinwirkungen (z. B. Geräusche, die eine erhebliche Belästigung für die Allgemeinheit und insbesondere die Nachbarschaft bedeuten), die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind oder auf ein Mindestmaß beschränkt werden können, zu verhindern. Bei der Beurteilung ist vor allem von Bedeutung, dass auf die Festsetzung einer (ausnahmsweise) zulässigen Wohnnutzung, welche einer höheren Schutzbedürftigkeit unterliegt, verzichtet wird (s. Kapitel 2 und 6.1). Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 (6) BauGB werden in dem Sondergebiet „Büro und Verwaltung“ gewahrt. Bei den durch das Berufskolleg entstehenden Lärmimmissionen handelt es sich zudem um eine sozialadäquate Nutzung.

Durch die beiden zuvor genannten Nutzungen sind Verkehrslärmbelastungen ebenfalls nicht auszuschließen. Zu Stoßzeiten – also beispielsweise kurz vor Beginn des Unterrichts am Berufskolleg oder eines Sportereignisses – ist mit einer temporär auftretenden Zunahme des motorisierten Individualverkehrs zu rechnen. Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung trägt aber auch in diesem Fall zur Vermeidung immissionsschutzrechtlicher Konflikte bei (s. Kapitel 2 und 6.1).

Bei der Umsetzung der Planung kann angenommen werden, dass keine erheblichen zusätzlichen Lärmemissionen ausgelöst werden. Es ist lediglich mit einer Zunahme des An- und Abfahrtsverkehrs zu rechnen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich der bestehende Gebietscharakter nicht in der Art verändert, dass immissionsschutzrechtliche Konflikte zu erwarten sind. Die Festsetzung, dass die dem Besucherverkehr dienenden Stellplätze nur entlang des Dünnefeldweges – und somit entlang der wohnnutzungsabgewandten Seite – angelegt werden dürfen (s. Kapitel 6.9), trägt zudem zu einer Reduzierung der Beeinträchtigung durch etwaige zukünftig auftretende Lärmimmissionen in Folge von An- und Abfahrtsverkehr für die Wohngebäude entlang des Uferweges bei.

12 Altlasten

Erkenntnisse über Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor. Für den Fall, dass dennoch Auffälligkeiten in Erscheinung treten, ist die Vorgehensweise dem entsprechenden Hinweis in der Planzeichnung zu entnehmen.

13 Kampfmittel

Hinweise, die einen Verdacht auf Kampfmittel (-rückstände) begründen können, liegen nicht vor. Dennoch wird ein Hinweis zur Vorgehensweise bei dem Auffinden von Kampfmittel (-rückständen) in die Planzeichnung aufgenommen.

14 Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes und der Umgebung befinden sich keine schutzwürdigen Objekte. Auch existieren keine Hinweise auf Bodendenkmäler. Vorsorglich wird ein Hinweis zur Vorgehensweise beim Auffinden von Bodendenkmälern in die Planzeichnung aufgenommen.

15 Flächenbilanz

Flächen	Flächengröße	Anteil
Überbaubare Grundstücksfläche	4.229 m ²	42,4 %
Nicht überbaubare Grundstücksfläche	2.394 m ²	23,9 %
Verkehrsfläche	2.671 m ²	26,8 %
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“	688 m ²	6,9 %
Gesamt:	<u>9.982 m²</u>	100 %

Meschede, den 09.11.2023
Ingenieurgesellschaft Gierse – Klauke
Emhildisstraße 16, 59872 Meschede

Anlagen:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Dünnefeld“, Meschede (*Bertram Mestermann – Büro für Landschaftsplanung, April 2023*)