

STADT MESCHEDE
BEBAUUNGSPLAN NR. 28 – 7. ÄNDERUNG
"STADTMITTE-SÜD"

- SATZUNGSBESCHLUSS -

BEGRÜNDUNG GEM. § 9 (8) BAUGB
BEARBEITUNGSSTAND: 14.01.2020

BEARBEITET DURCH:



Ingenieurgesellschaft Gierse - Klauke

Emhildisstraße 16
59872 Meschede

Tel. 0291 9913-0
Fax 0291 9913-13

info@igk-meschede.de
www.igk-meschede.de

Ingenieure für innovative Infrastruktur
WIR MACHEN MEHR DARAUS

INHALT:

1	Anlass und Ziel der Planung.....	3
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Aufstellungsbeschluss.....	4
2	Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28.....	4
3	Planungsrechtliche Situation	6
3.1	Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan der Stadt Meschede.....	6
3.2	Verbindliche Bauleitplanung – Bebauungsplan Nr. 28 "Stadtmitte-Süd" sowie 4. Änderung.....	6
4	Planverfahren nach § 13a BauGB.....	9
5	Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 (1) BauGB	9
5.1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) BauGB	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) BauGB.....	10
5.3	Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB.....	13
5.4	Baulinie und Baugrenzen / Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB	13
6	Gestaltungsvorschriften nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 (2) BauO NRW ..	14
7	Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB	15
7.1	Baudenkmal	15
8	Umweltbelange.....	16
8.1	Artenschutz.....	16
8.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	18
8.3	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG	18
8.4	Klima	18
9	Immissionen.....	18
10	Ver- und Entsorgung.....	18
11	Altlasten	19
12	Kampfmittel.....	19
13	Bodendenkmalpflege	20
14	Flächenbilanz.....	21

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Planungsanlass

Im südlichen Innenstadtgebiet der Kreis- und Hochschulstadt Meschede befindet sich an der Steinstraße (B 55) die Hauptverwaltungs- und Beratungsstelle des Caritasverbandes Meschede e.V..

Der Caritasverband Meschede e.V. nimmt mit seinem umfassenden Angebot im Bereich der Kinder- und Jugendhilfe sowie Behinderten- und Altenhilfe einen wichtigen Stellenwert nicht nur für die Stadt Meschede sondern auch für die umliegenden Gemeinden Bestwig, Eslohe und Schmallenberg ein. In den letzten Jahren verzeichnet der Caritasverband u.a. aufgrund des demographischen Wandels und dem damit verbundenen größeren Bedarf nach entsprechenden Angeboten und Leistungen, ein stetiges Wachstum der Mitarbeiterzahlen, sodass eine Erweiterung der Räumlichkeiten an der Steinstraße erforderlich wird. Gleichzeitig strebt der Caritasverband künftig eine räumliche Trennung von Verwaltung und dem operativen Geschäft an, um Arbeitsprozesse effektiver gestalten zu können. In diesem Zuge sollen auch Mitarbeiter aus umliegenden Geschäftsstellen der Caritas am Standort in Meschede zusammengeführt werden.

Um die geplanten internen Umstrukturierungsprozesse am bestehenden Standort in der Steinstraße realisieren zu können, plant der Caritasverband einen dreigeschossigen Neubau im rückwärtig gelegenen Grundstücksbereich. In diesem Gebäude soll künftig die gesamte Verwaltung untergebracht werden. Ein barrierefreier Anschluss des Neubaus zum Bestandsgebäude, welches in diesem Zuge ebenfalls saniert und umgebaut werden soll, wird durch einen zweigeschossigen Verbindungstrakt geschaffen.



*Nordwest-Ansicht des geplanten Verwaltungs-Neubaus
(© Caritasverband Meschede e.V. 2019)*

Um das geplante Neubauvorhaben realisieren zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Stadtmitte Süd" in Bezug auf den Verlauf der Baugrenzen und die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (insbesondere zur zulässigen Geschossigkeit) erforderlich.

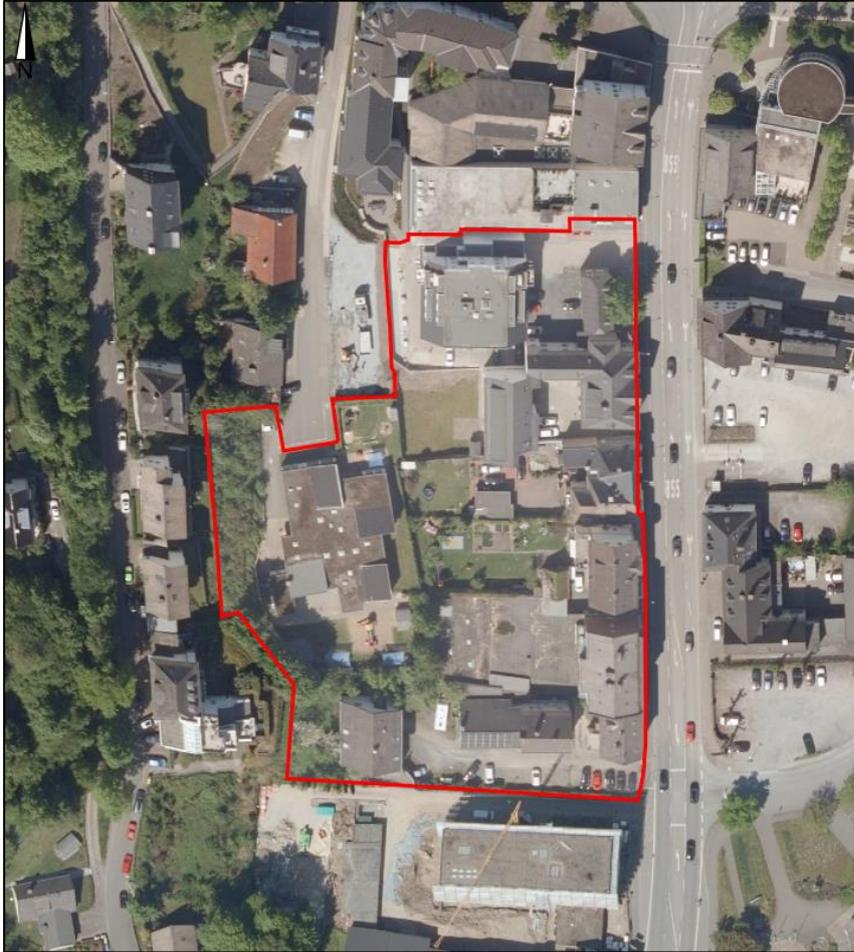
Das konkrete Neubauvorhaben des Caritasverbandes soll dabei zum Anlass genommen werden, auch einige benachbarte, räumlich zusammenhängende Bereiche in den Änderungsbereich einzubeziehen, in denen ebenfalls eine städtebauliche Nachverdichtung sowie Nutzungsflexibilisierung ermöglicht werden soll. Die Festsetzungen sind zudem auf Aktualität geprüft bzw. an die aktuellen Festsetzungsstandards der Stadt angepasst worden.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das unter 1.1 beschriebene Vorhaben zu schaffen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. In der Sitzung des Rates der Stadt Meschede vom 26.09.2019 wurde daher der Beschluss gefasst, die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Stadtmitte-Süd" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen.

2 Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28

Der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 umfasst die Flurstücke 516, 519, 688 und 689 in der Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 14, sowie die Flurstücke 122, 123, 124, 125, 126, 127, 133, 170, 171, 326, 327, 328, 330 und 331 in der Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 20, mit einer Gesamtgröße von 9.737 m². Es handelt sich dabei konkret um die Grundstücke Steinstraße 10 – 24 und Unterm Hagen 13 (St. Walburga-Kindergarten). Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Stadtmitte-Süd" ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



*Abgrenzung des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
(eigene Darstellung / Luftbild: © Land NRW (2019), Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0))*

Das Plangebiet weist eine heterogene Nutzungsstruktur auf. Bedingt durch die Lagegunst des Plangebietes im unmittelbaren Randbereich der Mescheder Innenstadt ist dieser Bereich nicht nur als Wohnstandort, sondern auch als Standort für diverse Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie auch Einzelhandelsnutzungen attraktiv. Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich zudem der St. Walburga-Kindergarten sowie ein denkmalgeschütztes Gebäude (ehemaliges "Bierhaus Koch").

Das Plangebiet ist bereits größtenteils bebaut und versiegelt. Lediglich in den rückwärtigen Grundstücksbereichen sowie am St. Walburga-Kindergarten befinden sich kleinere Garten- und Freiflächen.

Das Plangebiet grenzt im Norden an den Gebäudekomplex des Bekleidungsgeschäftes "Heide", im Osten an die Steinstraße (B 55), im Süden an das Grundstück des Studentenwohnheims "Zweistein" (ehemaliges Arbeitsamt) und im Westen an die Straße "Unterm Hagen" bzw. dort befindliche Wohngebäude.

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan der Stadt Meschede

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Kreis- und Hochschulstadt Meschede stellt die Flächen im Geltungsbereich der 7. Änderung größtenteils als "Kerngebiet" (MK) sowie den Bereich des Kindergartens als "Gemeinbedarfsfläche" mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ dar. Lediglich ein nördlicher Randbereich des Plangebietes ist als "Wohnbaufläche" (W) dargestellt.

Im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes wird der gesamte Geltungsbereich – ausgenommen die Fläche des Kindergartens – als "Kerngebiet" (MK) festgesetzt. Diese Festsetzung wird unverändert aus der Urfassung des Bebauungsplanes von 1981 bzw. der 4. Änderung aus dem Jahr 2004 übernommen.

Da der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfen Vorgaben trifft und es sich lediglich um eine geringfügige Abweichung hinsichtlich der Darstellung des nördlichsten Teils des Plangebietes als "Wohnbaufläche" handelt, ist die gemäß § 8 (2) BauGB erforderliche Entwicklung des Bebauungsplanes aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes gegeben. Folglich ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur 7. Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Eine entsprechende Änderung soll erst im Zuge der Überarbeitung und Fortschreibung des Flächennutzungsplanes vorgenommen werden.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung – Bebauungsplan Nr. 28 "Stadtmitte-Süd" sowie 4. Änderung

Für den Großteil des Geltungsbereiches der 7. Änderung gibt der 1981 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 28 "Stadtmitte-Süd" den planungsrechtlichen Rahmen vor. Im nördlichen Bereich (konkret Flurstücke Nr. 326, 327 und 328) gilt die 4. Änderung aus dem Jahr 2004.

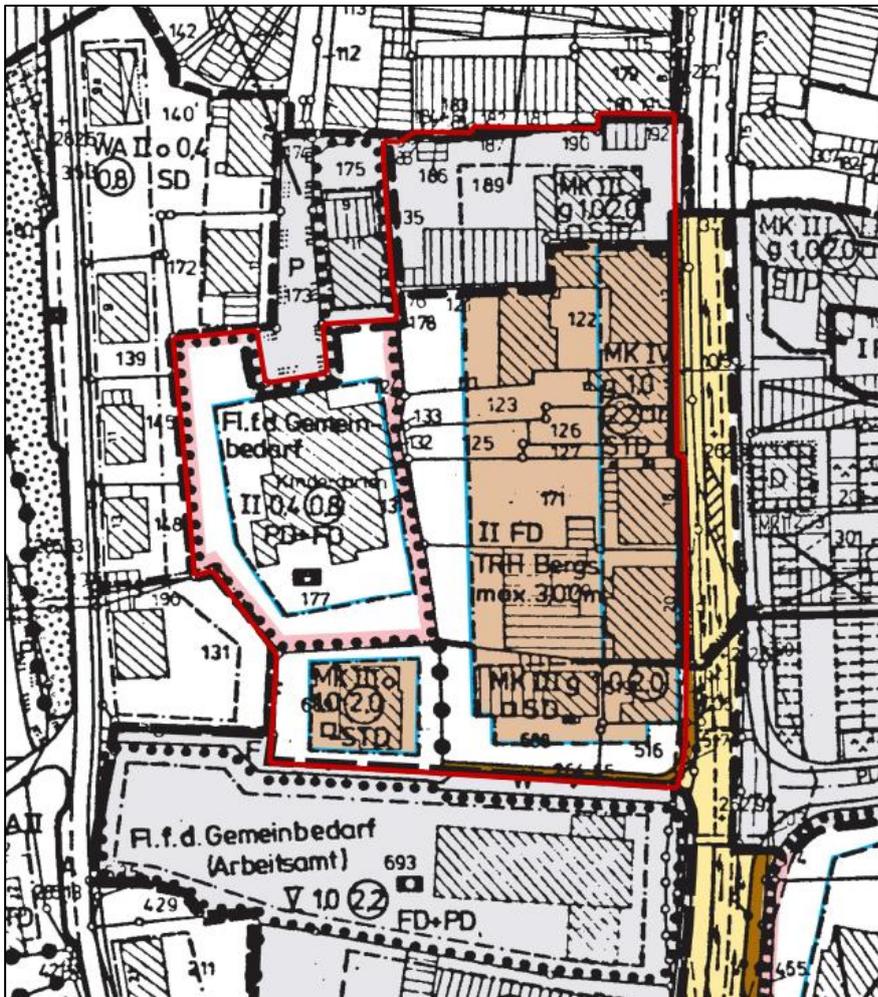
Die Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 28 setzt den Bereich des Kindergartens als "Fläche für den Gemeinbedarf" mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 fest. Darüber hinaus werden für diesen Bereich Vorgaben zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse (hier: max. 2 Vollgeschosse) und zur zulässigen Dachform (hier: Pult- und Flachdach) getroffen.

Der Rest des Plangebietes ist als "Kerngebiet" festgesetzt, in dem der unter § 7 (2) und (3) BauNVO aufgeführte Nutzungskatalog vollständig ausgeschöpft wird, d.h. es erfolgt weder eine Einschränkung noch ein Ausschluss bestimmter zulässiger oder ausnahmsweise zulässiger Nutzungsarten. Die Kerngebietsfläche ist jedoch in verschiedene Baufelder mit unterschiedlichen Festsetzungen u.a. zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise gegliedert:

- Bauzeile entlang der Steinstraße (Haus Nr. 12 bis Haus Nr. 20): Kerngebiet; GRZ von 1,0 und GFZ von 2,2; max. 4 Vollgeschosse; geschlossene Bauweise; Steildach

- rückwärtig gelegene Grundstücksbereiche: Kerngebiet; max. 2 Vollgeschosse; Flachdach; die Festsetzung einer bergseitigen Traufhöhe von max. 3,0 m wurde gestrichen (Anmerkung: da im Bebauungsplan keine Festsetzung zur zulässigen GRZ und GFZ erfolgt, gelten hier die nach § 17 BauNVO von 1977 gültigen Obergrenzen für eine zweigeschossige Bauweise im Kerngebiet, d.h. eine GRZ von 1,0 und eine GFZ von 1,6).
- Bereich südlich des Kindergartens (Haus Nr. 24a): Kerngebiet; GRZ von 1,0 und GFZ von 2,0; max. 3 Vollgeschosse; offene Bauweise; Steildach
- südöstlicher Bereich (Häuser Nr. 22 und 24): Kerngebiet; GRZ von 1,0 und GFZ von 2,0; max. 3 Vollgeschosse; geschlossene Bauweise; Satteldach

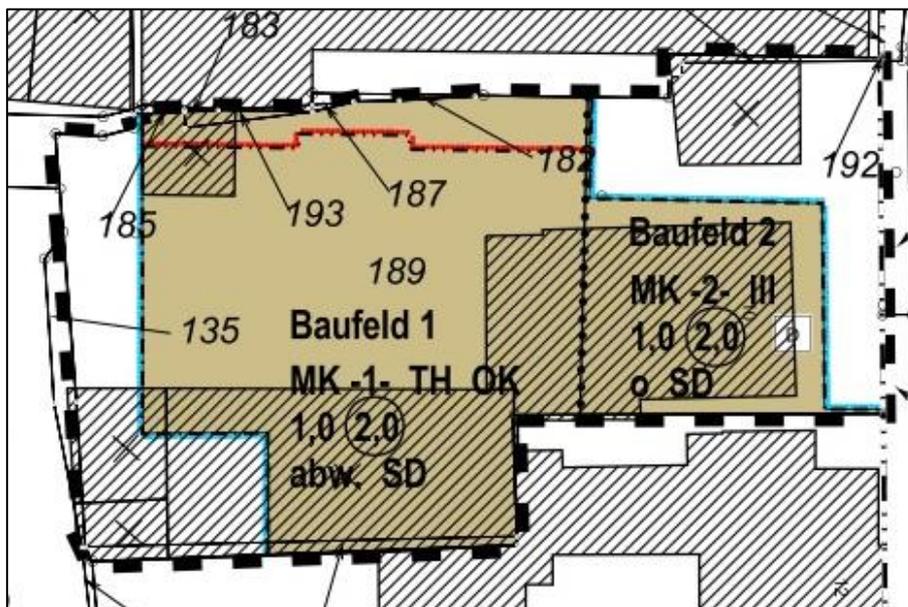
Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan einige Gestaltungsvorschriften, wie beispielsweise zur zulässigen Dachneigung und Farbe der Dacheindeckung.



Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 28 "Stadtmitte-Süd" mit Darstellung des Geltungsbereiches der 7. Änderung (eigene Darstellung / Bebauungsplan: © Stadt Meschede)

Die für den nördlichen Teil des Plangebietes geltende 4. Änderung des Bebauungsplanes setzt ebenfalls ein "Kerngebiet" gegliedert in zwei Baufelder fest, für die nicht nur unterschiedliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, sondern auch hinsichtlich der dort zulässigen Nutzungsarten getroffen wurden:

- Baufeld 1 (Mehrfamilienhaus Nr. 10a): Kerngebiet (MK-1-); GRZ von 1,0 und GFZ von 2,0; Mindest- und Höchstmaß der Traufhöhe des Hauptgebäudes von mind. 273,0 m ü. NN und max. 274,0 m ü. NN; max. Gebäudehöhe (OK - Oberkante) von max. 278,60 m ü. NN; abweichende Bauweise; Satteldach
- Baufeld 2 (Baudenkmal "Bierhaus Koch"): Kerngebiet (MK-2-); GRZ von 1,0 und GFZ von 2,0; max. 3 Vollgeschosse; offene Bauweise; Satteldach



Ausschnitt aus der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Stadtmitte-Süd"
(© Stadt Meschede)

Während im Zuge der 4. Änderung für beide Baufelder bereits die nach § 7 (2) Nr. 5 BauNVO zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie die nach § 7 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen ausgeschlossen wurden, unterscheiden sich die beiden Baufelder hinsichtlich der Festsetzungen zum Thema Wohnen. Für das Bau Feld 1 gilt die Besonderheit, dass dort die Nutzung "Betreutes Wohnen" in allen Geschossen zulässig ist. Im Bau Feld 2 ist die Nutzung des obersten Geschosses für Wohnnutzungen zwingend vorgeschrieben.

Darüber hinaus werden im Rahmen der 4. Änderung umfangreichere Gestaltungsvorschriften als im Ursprungsplan getroffen, die auch die Punkte "Dachaufbauten" sowie "Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung" umfassen.

4 Planverfahren nach § 13a BauGB

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Stadtmitte-Süd" 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 in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) der Baunutzungsverordnung (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 Bau-gesetzbuch 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 (Größe des Geltungsbereiches insgesamt lediglich 9.737 m²). Folglich kann die 7. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

5 Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 (1) BauGB

5.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) BauGB

Die Festsetzung der "Gemeinbedarfsfläche" gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" sowie die Festsetzung des restlichen Plangebietes als "Kerngebiet" (MK) gemäß § 7 BauNVO wird unverändert beibehalten. Die Kerngebietsfläche wird in zwei Baufelder mit unterschiedlichen Festsetzungen bezüglich der dort zulässigen Nutzungsarten gliedert.

"MK -1-":

Im Norden des Plangebietes erfolgt die Festsetzung als "MK -1-" für das im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes projektierte Mehrfamilienhaus (Haus Nr. 10a). Die Besonderheit in diesem Bereich besteht darin, dass die Nutzung "Betreutes Wohnen" als Sonderform der nach § 7 (2) Nr. 7 BauNVO in Kerngebieten zulässigen Wohnnutzung in

allen Geschossen zulässig ist. Für diesen Bereich wird der im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 festgesetzte Nutzungskatalog unverändert übernommen.

"MK -2-":

Der Rest des Kerngebietes wird als "MK-2-" festgesetzt. Der Katalog der zulässigen Nutzungsarten für das Gebiet "MK-2-" wird nahezu unverändert aus der Urfassung übernommen. Lediglich die nach § 7 (2) Nr. 5 BauNVO zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen werden künftig ausgeschlossen, da diese Nutzung u.a. aufgrund der damit verbundenen hohen Flächeninanspruchnahme und des mit dieser Nutzungsart einher gehenden hohen Verkehrsaufkommens aus städtebaulichen Gründen in diesem Bereich unerwünscht ist. Gleiches gilt für die nach § 7 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen. Der Ausschluss dieser allgemein zulässigen Nutzungsart bzw. der ausnahmsweise zulässigen Nutzungsart erfolgt auf Grundlage des § 1 (5) und (6) BauNVO.

Gleichzeitig wird die bisherige Festsetzung, dass in dem obersten bzw. in den oberen Geschossen ausschließlich Wohnungen zulässig sind, im Sinne einer größeren Nutzungsflexibilität aufgehoben. Wohnungen sind künftig ab dem 1. Obergeschoss sowie ausnahmsweise im Erdgeschoss zulässig. Aufgrund der Lagegunst des Plangebietes auch für kerngebietstypische Nutzungen stellt die Wohnnutzung im Erdgeschoss nur eine ausnahmsweise zulässige Nutzung dar.

5.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Angabe einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch die Geschossigkeit und die Höhe baulicher Anlagen im Bebauungsplan bestimmt.

5.2.1 Grundflächenzahl

Die ursprünglich in allen Baufeldern des Kerngebietes festgesetzte Grundflächenzahl von 1,0 wird unverändert übernommen. Dieses ist das nach § 17 (1) BauNVO festgesetzte Höchstmaß für Kerngebiete und ermöglicht eine intensive Ausnutzung der Grundstücksflächen. Im Bereich des Kindergartens wird die GRZ von 0,4 beibehalten.

5.2.2 Geschossflächenzahl

Die Urfassung setzt im Bereich des Kindergartens eine Grundflächenzahl (GFZ) von 0,8 fest, die unverändert beibehalten wird. Für die Kerngebietsflächen werden sowohl in der Urfassung als auch in der 4. Bebauungsplanänderung Geschossflächenzahlen von 2,0 und 2,2 festgesetzt. Diese Werte liegen deutlich unter der nach aktueller BauNVO zulässigen Obergrenze der GFZ in Kerngebieten von 3,0. Da exemplarische Berechnungen im Bestand jedoch gezeigt haben, dass die bislang festgesetzten Geschossflächenzahlen auch unter Berücksichtigung möglicher Bauvorhaben noch ausreichend Spielraum bieten, wurde im Sinne einer städtebaulich verträglichen Dichte auf eine Erhöhung der GFZ verzichtet.

Lediglich im Zuge der Vereinheitlichung von Festsetzungen werden für Teilbereiche des Plangebietes Anpassungen hinsichtlich der zulässigen GFZ vorgenommen. Da künftig für die gesamte Bauzeile entlang der Steinstraße einheitliche Regelungen gelten sollen, wird die GFZ im Bereich Haus Nr. 10 (Baudenkmal) sowie im Bereich Haus Nr. 22 von ursprünglich 2,0 auf 2,2 erhöht.

Eine Erhöhung der Grundflächenzahl wird auch für den rückwärtig gelegenen Bereich vorgenommen. Da in der Urfassung auf die Festsetzung einer GFZ verzichtet wurde, galt bislang für diesen Bereich die nach BauNVO von 1977 zulässige Obergrenze von 1,6 bei einer maximal zulässigen Anzahl von 2 Vollgeschossen. Für diesen Bereich wird konform zu den Festsetzungen entlang der Steinstraße eine GRZ von 2,2 festgesetzt.

5.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Entlang der Steinstraße wird ergänzend zur bisherigen maximal zulässigen Anzahl von vier Vollgeschossen ein Mindestmaß von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Diese Festsetzung soll verhindern, dass entlang der Steinstraße eingeschossige Gebäude errichtet werden. Eine solche Bauweise würde die Gebäudeabfolge an der Steinstraße unterbrechen und zu einem unruhigen Stadtbild führen. Lediglich untergeordnete Nebengebäude und Anbauten sind in eingeschossiger Bauweise zulässig, sofern sie nicht der Steinstraße zugewandt sind. Zur Vereinheitlichung wird die Festsetzung von 2 bis 4 Vollgeschossen für den gesamten vorderen Bereich entlang der Steinstraße festgesetzt, d.h. im Bereich des Haus Nr. 10 (Baudenkmal) und des Haus Nr. 22 erhöht sich die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse von 3 auf 4 Vollgeschosse.

Um das Bauvorhaben des Caritasverbandes zu ermöglichen, muss im rückwärtigen Bereich des Flurstückes 122 die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von ursprünglich 2 auf künftig 3 erhöht werden. Diese Festsetzung wird ebenfalls für den gesamten rückwärtigen Bereich übernommen. In diesem Bereich kann von der Festsetzung eines Mindestmaßes abgesehen werden, da die Fläche nur eingeschränkt einsehbar ist und eingeschossige Gebäude das Stadtbild somit nicht negativ beeinflussen würden. Die Festsetzung der Dreigeschossigkeit ist im Zusammenhang mit der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen (siehe unten, Kap. 5.2.4) als städtebaulich verträglich anzusehen.

Im Bereich des Kindergartens sowie für die Häuser Nr. 24 und 24a werden die ursprünglichen Festsetzungen zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse unverändert übernommen.

5.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Bislang werden für das Plangebiet mit Ausnahme der Fläche "MK-1-" keine Gebäudehöhen festgesetzt. Da eine alleinige Festsetzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse jedoch kein eindeutiges Regulativ für die Bestimmung der Höhenentwicklung ist, ist die ergänzende Festsetzung einer maximalen Höhe baulicher Anlagen sinnvoll, um überdimensionierte Höhenentwicklungen zu vermeiden und städtebauliche Kubaturen zu definieren.

Wie auch in vorherigen Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 28 in benachbarten bzw. gegenüberliegenden Bereichen der Steinstraße bereits praktiziert, wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe (OK – Oberkante) definiert. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird für die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO Normalhöhennull (NHN – Bezugsfläche für Höhen über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 1992) als Unterer Bezugspunkt bestimmt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bestandsgebäude sowie des geplanten Bauvorhabens, wurde das Plangebiet in Abschnitte mit unterschiedlichen Höhenfestsetzungen unterteilt.

Festsetzung der Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß im "MK-1-"

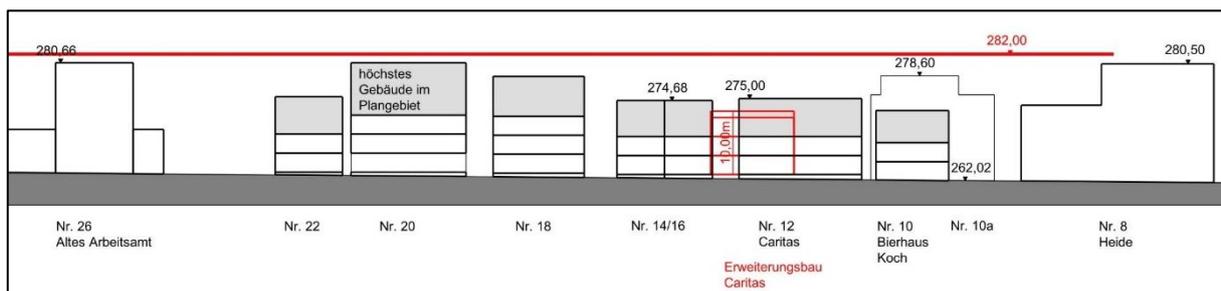
Für den Bereich "MK-1-" (Bereich Haus Nr. 10a) werden die im Rahmen der 4. Änderung getroffenen Festsetzungen zum Mindest- und Höchstmaß der Traufhöhe und der maximalen Gebäudehöhe (OK – Oberkante) unverändert übernommen (s. Kap. 3.2). Diesbezüglich bleiben die Höhenfestsetzungen mit Bezug zur NN Höhe bestehen und werden nicht nach aktuellem Bezugspunkt (NHN Höhe) angepasst.

Festsetzung von Gebäudehöhen (OK - Oberkante) im "MK-2-"

Für den Bereich "MK-2-" gilt künftig für die gesamte Bauzeile entlang der Steinstraße eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 282,0 m ü. NHN. Dieser Wert orientiert sich an den Bestandsgebäuden und ist ausreichend für eine viergeschossige Bauweise mit Dach.



Fotodokumentation Fassaden an der Steinstraße (eigene Darstellung)



Darstellung Gebäudehöhen entlang der Steinstraße (eigene Darstellung, © Stadt Meschede)

Im rückwärtigen Bereich wird die maximale Gebäudehöhe mit 275,0 m ü. NHN festgesetzt. Unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten können in diesem Bereich zwar dreigeschossige Gebäude errichtet werden, allerdings wird durch die gestaffelte Höhenfestsetzung gleichzeitig vermieden, dass im rückwärtigen Bereich Baukörper entstehen, die höher sind als die der vorderen Bauzeile.

Im Bereich des Kindergartens und des zurück liegenden Hauses Nr. 24a wird unverändert auf die Festsetzung einer konkreten Gebäudehöhe verzichtet.

Eine Überschreitung der im "MK-1-" und im "MK-2-" festgesetzten max. Gebäudehöhe kann aus zwingenden topographischen und betrieblichen Gründen und für technisch erforderliche Anlagen, wie Schornsteine und Aufzugsschächte zugelassen werden.

5.3 Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Entlang der Steinstraße gilt zur Wahrung und Weiterentwicklung der historisch gewachsenen Raumkanten unverändert die geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO. Diese Bauweise ermöglicht die Errichtung von Gebäuden ohne seitlichen Grenzabstand, wodurch insbesondere schmal geschnittene Grundstücke baulich optimal ausgenutzt werden können. Wie bereits im Kap. 5.2.2 erläutert, wird auch hier die Fläche des Haus Nr. 10 (bisheriges Baudenkmal) in die Festsetzung der geschlossenen Bauweise einbezogen, um einheitliche Vorgaben für die vordere Bauzeile zu erzielen.

Unverändert übernommen werden die offene Bauweise für das südlich gelegene, rückwärtige Haus Nr. 24a sowie die abweichende Bauweise für das Gebiet "MK -1-", welche sich aus Gründen einer optimalen Grundrissgestaltung für das projektierte Vorhaben Haus Nr. 10a ergeben hat. Die Besonderheit besteht darin, dass Richtung Norden bis zu einer Höhe von 271,20 m ü. NN ohne seitlichen Grenzabstand, d.h. in geschlossener Bauweise, gebaut werden darf. Oberhalb dieser Höhe hält das Gebäude einen Grenzabstand zur nördlichen Grundstücksgrenze ein, der jedoch nicht der erforderlichen Tiefe der Abstandsfläche entspricht und mit einer Baulinie (s. Kap. 5.4) gekennzeichnet ist.

Im rückwärtigen Bereich sowie für den Kindergarten wird nach wie vor auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, da diesbezüglich keine städtebaulich relevanten Gründe vorliegen. Einbezogen wird zugunsten einer sinnvollen Festsetzungsgliederung auch das rückwärtige Haus Nr. 24 – vorher geschlossene Bauweise. In diesen Bereichen gelten die Abstandsregelungen und -vorschriften nach Landesbauordnung.

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

Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (1) BauNVO wird durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt.

Eine Baulinie gemäß § 23 (2) BauNVO ist lediglich im Bereich "MK-1-" für das projektierte Gebäude festgesetzt worden (s. Kap. 5.4). Dieser Verlauf wird unverändert übernommen.

Ebenfalls unverändert übernommen wurde der Verlauf der Baugrenzen im Bereich des Kindergartens und des südlich gelegenen, rückwärtigen Hauses Nr. 24a.

Im östlich liegenden Baufeld wurde der Verlauf der Baugrenze entlang der Steinstraße ebenfalls aus dem Ursprungsplan übernommen. Die dortige Baugrenze verläuft im Nordosten direkt entlang der Geltungsbereichsgrenze und somit ohne Abstand zur Straßenparzelle. Ab dem Haus Nr. 18 springt die Baugrenze leicht zurück und orientiert sich in diesem Bereich an den vorhandenen Gebäudekanten (insbesondere am Haus Nr. 22). Da sich im Norden des Plangebietes der Bebauungsplan Nr. 63 "Rebell" anschließt, wird das Baufeld entlang der Geltungsbereichsgrenze durch eine Baugrenze abgeschlossen.

Um das konkrete Bauvorhaben des Caritasverbandes realisieren zu können und eine bessere Ausnutzung insbesondere der rückwärtig gelegenen Grundstücksbereich zu ermöglichen, wurde das Baufeld in Richtung Westen vergrößert. Die Baugrenze verläuft künftig in einem 3,0 m Abstand zu den jeweiligen westlichen Grundstücksgrenzen. Lediglich die westliche Baugrenze im Bereich Haus Nr. 10a behält weitgehend ihren bisherigen Verlauf. Zudem wurden einige vorhandene „Ausbuchtungen“ im Norden und Süden des Plangebietes zugunsten eines gradlinigen Verlaufes der Baugrenzen bereinigt. Insgesamt hat sich das Baufeld von ca. 4.840 m² auf 5.743 m², somit um knapp 900 m², vergrößert.

6 Gestaltungsvorschriften nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 (2) BauO NRW

Der Bebauungsplan trifft verschiedenen Gestaltungsvorschriften, die entsprechend den aktuellen Standards der Stadt Meschede angepasst und ergänzt wurden und insbesondere für die straßenseitige Bauzeile entlang der Steinstraße das Ziel einer einheitlichen Raumwirkung verfolgen.

Hinsichtlich der zulässigen **Dachform und -neigung** sieht der Bebauungsplan sowohl eine Gliederung in Haupt- und Nebengebäude (Festsetzungen zur Dachform und -neigung gelten nur für das Hauptgebäude) als auch eine Gliederung in einen vorderen, entlang der Steinstraße gelegenen sowie den rückwärtig gelegenen Bereich vor:

Entlang der Steinstraße sind bei Hauptgebäuden nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° zulässig. Diesbezüglich wurde eine Zusammenführung der dort ursprünglich festgesetzten Dachform „Steildach“ mit der Dachform Satteldach vorgenommen, d.h. das Steildach gilt künftig ebenso wie das Walm- oder Krüppelwalmdach als eine Variante des Satteldaches. Im Sinne einer Vereinheitlichung der Festsetzungen wird auch für die Bereiche Haus Nr. 24 und Haus Nr. 24a (ursprünglich Steildach) im südlichen Teil des Plangebietes das Satteldach als zulässige Dachform festgesetzt. Unverändert übernommen wird die Satteldach-Festsetzung auch im Bereich des "MK -1-".

Im rückwärtig gelegenen Bereich wird hingegen auf die Festsetzung einer Dachform verzichtet (ursprünglich Flachdach). Dort obliegt dem jeweiligen Eigentümer die Wahl der Dachgestaltung in Bezug auf die jeweils geplanten Nutzungen.

Im Bereich des Kindergartens werden das Pult- und Flachdach als zulässige Dachformen unverändert übernommen.

Zur Unterordnung von **Dachaufbauten** in die Dachfläche darf deren Länge maximal 2/3 der traufseitigen Dachlänge betragen und der Abstand von Dachaufbauten vom Ortgang muss mind. 2,0 m betragen. Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn das Hauptdach eine Neigung von mehr als 35° aufweist. Sie sind nur als Schleppgauben oder als Einzelhäuschen zulässig.

Trauf- und giebelseitige **Dachüberstände** dürfen das Maß von jeweils 0,7 m nicht überschreiten. Größere Dachüberstände im Bereich von Terrassen, Balkonen und Eingängen sowie von Abstellräumen für Fahrräder und Geräte sind als Wetterschutz zulässig.

Um eine ökologische Dachgestaltung zu ermöglichen, sind Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, Dachbegrünung und in das Dach hineinragende Glasflächen unter bestimmten Voraussetzungen grundsätzlich möglich und werden auch in diesem Bebauungsplan entsprechend den „Festsetzungsstandards“ der Stadt Meschede in den Gestaltungsvorschriften berücksichtigt.

Das Ortsbild der Stadt Meschede ist überwiegend durch die Verwendung von schwarzen Materialien zur Dacheindeckung sowie eine weißfarbene Fassadengestaltung geprägt. Entsprechend ist festgesetzt, dass die **Dacheindeckung** nur in dunkelgrauem oder schwarzem Material zulässig ist. Die Festsetzungen des bisherigen Planes werden dabei durch die Definition von RAL-Nummern der zulässigen Farbtöne präzisiert.

Die Festsetzungen zur **Fassadengestaltung** sind aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Demnach ist die alleinige Verwendung von Sichtbeton, Metallblechen oder polierten Natursteinen nicht zulässig. Auf diese Weise soll eine schlichte Fassadengestaltung, die z.B. bei gewerblichen Bauten üblich ist, vermieden werden. Entsprechend den benachbarten bisherigen Änderungsbereichen des Bebauungsplanes (3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 auf der östlichen Straßenseite und 5. Änderung südlich angrenzend) wird zusätzlich eine Empfehlung für weißfarbene Fassaden ausgesprochen.

7 Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB

7.1 Baudenkmal

Im Plangebiet befindet sich ein in der Denkmalliste der Stadt Meschede unter der Nummer A-072 verzeichnetes Baudenkmal (Steinstraße 10, Fachwerkhaus). Diese wird als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung aufgenommen.

8 Umweltbelange

8.1 Artenschutz

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

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) trifft in § 44 (1) die nachfolgend erläuterten Verbotstatbestände zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen.

Nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. In diese Bestimmung greift die verbindliche Bauleitplanung bzw. die Realisierung von Maßnahmen auf der Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung nicht ein.

Nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten oder Europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören (Störungsverbot). Um eine erhebliche Störung handelt es sich, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert, das heißt, wenn sich die Störung negativ auf die Überlebenschancen, die Reproduktionsfähigkeit und den Fortpflanzungserfolg einer Population auswirkt. Aus Sicht des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) "[kann] eine Störung ... grundsätzlich durch Beunruhigungen und Scheuchwirkungen infolge von Bewegung, Lärm oder Licht sowie durch Fahrzeuge oder Maschinen eintreten. Unter das Verbot fallen auch Störungen, die durch Zerschneidungswirkungen oder optische Wirkungen hervorgerufen werden, beispielsweise durch die Silhouettenwirkung von Straßendämmen oder Gebäuden".¹

Nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Zerstörungsverbot). Gem. § 44 (5) BNatSchG gilt dieses Verbot nicht, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (= Lebensstätten) der streng geschützten Arten im räumlichen Zusammenhang auch weiterhin erfüllt wird. Hinsichtlich der übrigen - nur besonders geschützten - Arten wird dieser Verbotstatbestand nicht gesondert geprüft; diesbezüglich reicht die Abarbeitung der Bestimmungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung aus (§ 44 (5) BNatSchG).

Nach § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

¹ MUNLV Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (Herausgeber); „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen. Vorkommen, Erhaltungszustand, Gefährdungen, Maßnahmen“; Dezember 2015, S. 22

Die genannten Störungs- und Zerstörungsverbote gelten für bestimmte wild lebende Arten. Das LANUV hat für die Planungspraxis eine sachgerechte Eingrenzung der betroffenen Arten aus naturschutzfachlicher Sicht vorgenommen (so genannte planungsrelevante Arten) und deren Erhaltungszustand mit einer "Ampelbewertung" ermittelt.² Darüber hinaus wurden 24 übergeordnete Lebensraumtypen abgegrenzt, in denen die planungsrelevanten Arten üblicherweise angetroffen werden. Das Fachinformationssystem "Artenschutz" des LANUV enthält eine Auswertung über die in einem abgegrenzten Teilbereich Nordrhein-Westfalens (Messtischblatt) vorhandenen Lebensraumtypen sowie der dort üblicherweise vorkommenden Arten.

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes liegt im 4. Quadranten des Messtischblattes 4615 Meschede. Relevant für den Änderungsbereich sind die Lebensraumtypen „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen Biotoptyp HJO-Garten“ sowie „Gebäude / Biotoptyp HN1“.

8.1.2 Bewertung der Auswirkungen der Planung

Der Änderungsbereich ist geprägt durch seine Innenstadtlage mit jahrelanger intensiver anthropogener Nutzung als Siedlungsbereich und die hohe Verkehrsbelastung im Bereich der Steinstraße. Es besteht eine vergleichsweise dichte Bebauung mit Gebäuden, die dem kerngebietstypischen Nutzungsmix von Wohnen, Dienstleistungen und Handel dienen. Mit den zugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen weist der Änderungsbereich innenstadtypisch einen hohen Versiegelungsgrad auf. Rückwärtige Freiflächen werden – soweit vorhanden – als Gärten bzw. „Abstandsgrünflächen“ genutzt. Geprägt werden diese rückwärtigen Grünflächen überwiegend durch Rasenflächen, Schmitthecken und Ziergehölze.

Die Bebauungsplanänderung ermöglicht im Wesentlichen eine Flexibilisierung der baulichen Nutzung und eine gewisse Nachverdichtung innerhalb des festgesetzten Kerngebietes. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass dort bereits im ursprünglichen Bebauungsplan eine maximale Grundflächenzahl von 1.0 und damit eine Versiegelung von 100 % der Grundstücksflächen möglich war und somit eine wesentliche Kennziffer zum Maß der baulichen Nutzung unverändert bleibt.

Vor dem genannten Hintergrund ist nicht zu erwarten, dass die Planänderung zu artenschutzrechtlichen Auswirkungen führt. Von einer intensiveren Prüfung durch ein begleitendes Fachplanungsbüro wurde deshalb abgesehen. Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass bei konkreten Baumaßnahmen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen durch den jeweiligen Bauherren einzuhalten sind. Baumaßnahmen können unter Umständen Auswirkungen auf sogenannte gebäudebewohnende Tierarten wie Fledermäuse verursachen.

² siehe MUNLV 2015, S. 32f

8.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Auch erfolgt eine Freistellung von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Ergänzend anzumerken ist jedoch, dass mit der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes nicht von Eingriffen in Natur und Landschaft auszugehen ist, die über das bisher bereits planungsrechtlich zulässige Maß hinausgehen. Eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist vor dem benannten Hintergrund nicht erforderlich.

8.3 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG

Da der Katalog zulässiger Nutzungen im Kerngebiet theoretisch die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ermöglicht, wird formell die Durchführung einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 UVPG erforderlich. Im Rahmen diesem wird beurteilt, ob ein Vorhaben erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG haben kann. Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG ist als Anlage der Begründung beigefügt. Diese überschlägige Prüfung kommt zum Ergebnis, dass für das Plangebiet voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

8.4 Klima

Die Änderung des Bebauungsplanes führt voraussichtlich zu keinen relevanten Auswirkungen auf das Lokalklima. Eine Beeinträchtigung von Kaltluftentstehungsgebieten oder wichtigen Frischluftschneisen ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

9 Immissionen

Beeinträchtigungen durch Luftverunreinigungen, Lärm, Erschütterungen etc., die nach Art, Ausmaß und Dauer Gefahren oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit herbeizuführen, liegen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mit Ausnahme der durch die B 55 hervorgerufenen Verkehrsimmissionen nicht vor. Durch die Planänderung werden keine Festsetzungen getroffen, die zu einer Zunahme möglicher Immissionen führen bzw. durch den Ausschluss von Tankstellen aus dem Nutzungskatalog des Kerngebietes werden potenzielle Immissionen allenfalls vermindert.

Im Rahmen eines konkreten Baugenehmigungsverfahrens können weitere Forderungen zur Emissionsbeschränkung bzw. immissionsschutzregelnde Maßnahme erforderlich werden.

10 Ver- und Entsorgung

Auf die Ver- und Entsorgung des Plangebietes hat die Bebauungsplanänderung keinen Einfluss. Die Versorgung mit Wasser und Energie wird ebenso wie die Ableitung des Abwassers auch zukünftig über das vorhandene Leitungsnetz erfolgen.

In § 44 des Landeswassergesetzes (LWG) ist geregelt, dass Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 (2) des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beseitigen ist – und damit ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Das Plangebiet ist bereits komplett bebaut und wird derzeit im Mischsystem entwässert, daher finden diese Regelungen hier keine Anwendung.

Auf der Grundlage der vorgelagerten Unterlagen hält die Brandschutzdienststelle eine Löschwassermenge von 1.600 l/min. für die Dauer von 2 Stunden für angemessen. Die Löschwasserentnahmestellen sollten in Abständen von ca. 100 m angeordnet sein. Die gesamte Löschwassermenge muss in einem Radius von 300 m zur Verfügung stehen. Es wird empfohlen Kontakt mit dem Wasserwerk / Wasserbeschaffungsverband und der Feuerwehr aufzunehmen, damit der Nachweis der angemessenen Löschwasserversorgung geführt werden kann.

11 Altlasten

Das Vorkommen von Bodenverunreinigungen und Altlasten ist im Plangebiet nicht bekannt. Das Verzeichnis der Altstandorte und Altablagerungen des Hochsauerlandkreises enthält für das Plangebiet keine Eintragungen (Schreiben vom 25. Juni 2019). Für den Fall, dass dennoch Ausfälligkeiten in Erscheinung treten, beinhaltet der Bebauungsplan folgenden Hinweis:

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Fachdienst Ordnung, Umwelt und Gesundheit des Hochsauerlandkreises (Tel.: 0291 / 94-1647) unverzüglich zu informieren.

12 Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat ergeben, dass das Plangebiet in einem Bereich mit Bombardierung liegt (Schreiben vom 26. September 2019). Daher wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Das Plangebiet wurde vom Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg als von Bombardierungen betroffene Fläche identifiziert. Tiefbauarbeiten sind deshalb rechtzeitig der städtischen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Für die zu bebauenden Flächen und Baugruben sind im Vorfeld von Baumaßnahmen Kampfmittelsondierungen unter Anwendung der Anlage 1 TVV (Technische Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen) durchzuführen. Anfragen zu Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen sind über die städtischen Ordnungsbehörden an den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg zu richten. Die TVV mit der

Anlage 1 ist beim Fachbereich Planung und Bauordnung der Kreis- und Hochschulstadt Meschede einsehbar.

Allgemein gilt: Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Kreis- und Hochschulstadt Meschede als Örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 0291/205-0; Fax 0291/ 205-300) und/ oder die Bezirksregierung Arnsberg - Staatlicher Kampfmittelräumdienst, Außenstelle Hagen (Tel. 02331 / 6927-0 oder 6927-3880; Fax 02331 / 6927-3898) oder außerhalb der Dienstzeiten (Tel. 02931/82-2281; Fax 02931 / 82-2648 oder -2132) zu verständigen.

13 Bodendenkmalpflege

Das Vorkommen von Bodendenkmälern kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Ein Hinweis dazu, wie beim Auffinden möglicher Bodendenkmäler vorzugehen ist, wird in den Bebauungsplan wie folgt aufgenommen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in unmittelbarer Nähe zum historischen Siedlungsursprung der Kreis- und Hochschulstadt Meschede. Es wird darauf hingewiesen, dass im Vorfeld von Bodeneingriffen die LWL-Archäologie Westfalen, Außenstelle Olpe zu beteiligen ist (Tel.: 02761 / 93750).

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- und Hochschulstadt Meschede als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 0291 / 205-275) und / oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 / 93750, Fax: 02761 / 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), 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 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).

14 Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 umfasst insgesamt ca. 9.737 m².

Flächen	Flächengröße
zeichnerisch festgesetzte überbaubare Grundstücksflächen	7.408 m ²
- <i>Kerngebiet</i>	6.117 m ²
- <i>Gemeinbedarf</i>	1.291 m ²
zeichnerisch festgesetzte nicht überbaubare Grundstücksflächen	2.329 m ²
- <i>Kerngebiet</i>	1.152 m ²
- <i>Gemeinbedarf</i>	1.177 m ²

Ingenieurgesellschaft Gierse – Klauke
Emhildisstraße 16, 59872 Meschede

Meschede, den 14.01.2020
Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Im Auftrag

Klaus Wahle
Fachbereichsleiter

Anlagen: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG

zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Stadtmitte-Süd" der Stadt Meschede

Bearbeitungsstand: 06.09.2019

Bearbeitet durch:



Ingenieurgesellschaft Gierse - Klauke

Emhildisstraße 16
59872 Meschede

Tel. 0291 9913-0
Fax 0291 9913-13

info@igk-meschede.de
www.igk-meschede.de

Ingenieure für innovative Infrastruktur
WIR MACHEN MEHR DARAUS

1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Meschede beabsichtigt die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Stadtmitte-Süd" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen. Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Erweiterung der Geschäftsstelle des Caritasverbandes Meschede e.V. zu schaffen. Um die Errichtung eines weiteren Bürogebäudes auf dem Grundstück der Caritas zu ermöglichen, bedarf es einer Anpassung des Verlaufes der Baugrenzen sowie einer Überarbeitung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (insbesondere zur zulässigen Geschossigkeit). Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst allerdings nicht nur das konkrete Grundstück des Caritasverbandes von ca. 1.400 m², sondern auch daran angrenzende weitere Flächen mit einer Größe von etwa 8.300 m², die sinnvollerweise als "räumlich zusammenhängender" Bereich gemeinsam überplant werden sollen, um auch in den benachbarten Bereichen eine gewisse Nutzungsflexibilisierung und städtebauliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes wird der Großteil des Plangebietes unverändert als "Kerngebiet" gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BaunVO) festgesetzt, in dem u.a. auch Einzelhandelsnutzungen zulässig sind.

Gemäß Nr. 18.6 der Anlage 1 "Liste UVP-pflichtige Vorhaben" des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert, sind Vorhaben zum Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 (3) Satz 1 der BaunVO, für die im bisherigen Außenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt wird, dann UVP-pflichtig, wenn eine zulässige Geschossfläche von 5.000 m² oder mehr erreicht wird. Liegt die zulässige Geschossfläche bei 1.200 m² bis weniger als 5.000 m², ist zunächst eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 (1) Satz 1 UVP durchzuführen. Gemäß Nr. 18.8 der Anlage 1 gilt die Pflicht zur Durchführung der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls auch bei Erreichung oder Überschreitung der genannten Prüfwerte für Vorhaben in sonstigen Gebieten, in denen ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird. Somit ist auch für die aktuelle 7. Änderung eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Gemäß § 50 (1) UVP ist die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in eigener Verantwortung der Gemeinde durchzuführen. Die Untersuchungskriterien sind der Anlage 3 des UVP zu entnehmen. Sollten sich im Rahmen der überschlägigen Prüfung der dort aufgeführten Kriterien Anhaltspunkte für erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ergeben, die durch die Planung hervorgerufen werden, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. In diesem Fall ist die Abwicklung des Bauleitplanverfahrens unter Anwendung des § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) nicht möglich.

Im Rahmen des Verfahrens zur Offenlegung wird den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, diese Vorprüfung des Einzelfalls zur Stellungnahme vorgelegt.

2. Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südlich der Mescheder Innenstadt und umfasst die Flurstücke Nr. 122, 123, 124, 125, 126, 127, 133, 170, 171, 326, 327, 328, 330 und 331 in der Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 20, sowie die Flurstücke Nr. 516, 519, 688 und 689 in der Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 14. Die Größe des Plangebietes beträgt 9.737 m².

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Stadtmitte-Süd" ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



*Abgrenzung des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
(eigene Darstellung / Luftbild: © Land NRW (2019), Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0))*

Das Plangebiet grenzt im Norden an den Gebäudekomplex des Bekleidungsgeschäftes "Heide", im Osten an die Steinstraße (B 55), im Süden an das Grundstück des Studentenwohnheims "Zweistein" und im Westen an die Straße „Unterm Hagen“ bzw. dort befindliche Wohngebäude.

3. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls wird beurteilt, ob ein Vorhaben erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG haben kann. Die Beurteilung erfolgt durch eine überschlägige Prüfung der in Anlage 3 zum UVPG aufgeführten Kriterien.

Nr.	Prüfungskriterien gemäß Anlage 3 UVPG	Erläuterung	Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	
			Ja	Nein
1.	Merkmale des Vorhabens			
1.1	Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten,	<ul style="list-style-type: none"> Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Bebauungsplanänderung für einen knapp 1,0 ha großen Bereich, der bereits in großen Teilen bebaut und versiegelt ist. Die für den Großteil des Plangebietes geltende Festsetzung als "Kerngebiet" gemäß § 7 BauNVO wird unverändert übernommen. Gegenüber dem geltenden Planungsrecht wird die überbaubare Grundstücksfläche im Kerngebiet lediglich um rund 900 m² (von ca. 5.217 m² auf ca. 6.117 m² vergrößert), bei jedoch unveränderter Grundflächenzahl von bisher und künftig 1,0 (d.h. planungsrechtlich möglicher Versiegelungsgrad 100 %). 		X
1.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten,	<ul style="list-style-type: none"> Ein Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten ist nicht zu erwarten. 		X
1.3	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,	<ul style="list-style-type: none"> <u>Fläche und Boden:</u> Das innenstadtnah gelegene Plangebiet weist bereits einen hohen Versiegelungsgrad auf. Freiflächen sind nur am Kindergarten und in Form von rückwärtigen privaten Gärten vorhanden. Durch die Verschiebung der Baugrenzen wird das potenzielle Bau- feld um 900 m² gegenüber dem bestehenden Planungsrecht vergrößert. Aufgrund der bisher festgesetzten Grundflächenzahl von bereits 1,0 (und damit einer 100%igen Versiegelbarkeit) führt dies jedoch nicht zu planungsrechtlich höheren Versiegelungsmöglichkeiten des Bodens. Aufgrund der Tatsache, dass 		X

Nr.	Prüfungskriterien gemäß Anlage 3 UVPG	Erläuterung	Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	
			Ja	Nein
		<p>es sich dabei um wenig schützenswerte, bereits stark anthropogen geprägte innerstädtische Flächen handelt, werden die geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten für hochbauliche Anlagen als unerheblich eingestuft.</p> <ul style="list-style-type: none"> Die übrigen natürlichen Ressourcen Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt werden durch die Bebauungsplanänderung nicht beansprucht. 		
1.4	Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 (1) und (8) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes,	<ul style="list-style-type: none"> Die im Plangebiet anfallenden Abfälle werden über die bereits zuständigen und vor Ort tätigen Entsorgungsunternehmen abgefahren und nach den geltenden abfallrechtlichen Vorgaben entsorgt und wiederverwertet. Eine umweltrelevante Erhöhung der Abfälle durch das Vorhaben ist nicht zu erwarten. 		X
1.5	Umweltverschmutzungen und Belästigungen,	<ul style="list-style-type: none"> Eine Zunahme von Emissionen und Immissionen (z.B. Lärm) ist durch die Änderungsinhalte des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. 		X
1.6	Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf:			
1.6.1	Verwendete Stoffe und Technologien,	<ul style="list-style-type: none"> Im Plangebiet werden keine gefährlichen Stoffe oder Technologien verwendet. 		X
1.6.2	Die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nr. 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 (5a) des	<ul style="list-style-type: none"> Es ist kein besonderes (Unfall-)risiko erkennbar. 		X

Nr.	Prüfungskriterien gemäß Anlage 3 UVPG	Erläuterung	Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	
			Ja	Nein
	Bundesimmissionsschutzgesetzes,			
1.7	Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch die Verunreinigung von Wasser oder Luft.	<ul style="list-style-type: none"> Ein Risiko für die menschliche Gesundheit durch die Bebauungsplanänderung ist nicht erkennbar. 		X
2.	Standort der Vorhaben			
2.1	bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien),	<ul style="list-style-type: none"> Das Plangebiet wird entsprechend der Festsetzungen unverändert als "Kerngebiet" bzw. im Westen als "Fläche für den Gemeinbedarf" genutzt und ist bereits größtenteils mit Gebäuden sowie den zugehörigen Zufahrten und Stellplätzen versiegelt. Durch das Vorhaben sind keine erheblichen Auswirkungen auf die bestehenden Nutzungen im Plangebiet zu erwarten. 		X
2.2	Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien),	<ul style="list-style-type: none"> Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen stark anthropogen geprägte innerstädtischen Bereich mit bereits hohem Versiegelungsgrad (s.o., planungsrechtlich möglich im bestehenden Kerngebiet bereits 100 %). Insofern sind keine Auswirkungen auf die aufgeführten Qualitätskriterien zu erwarten. Das Verzeichnis über Altstandorte und Altablagerungen des Hochsauerlandkreises enthält für das Plangebiet keine Eintragungen. 		X
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):			
2.3.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 (1) Nr. 8 BNatSchG,	<ul style="list-style-type: none"> Das Plangebiet liegt nicht in einer beeinflussbaren Nähe von Natura 2000 - Gebieten. 		X
2.3.2	Naturschutzgebiete nach § 23	<ul style="list-style-type: none"> Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Naturschutzgebieten. 		X

Nr.	Prüfungskriterien gemäß Anlage 3 UVPG	Erläuterung	Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	
			Ja	Nein
	BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,			
2.3.3	Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,	<ul style="list-style-type: none"> Nationalparke und Naturmonumente sind in beeinflussbarer Nähe des Plangebiets nicht vorhanden. 		X
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 BNatSchG,	<ul style="list-style-type: none"> Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete sind in beeinflussbarer Nähe des Plangebietes nicht vorhanden. 		X
2.3.5	Naturdenkmäler nach § 28 des BNatSchG,	<ul style="list-style-type: none"> Naturdenkmäler sind in beeinflussbarer Nähe des Plangebietes nicht vorhanden. 		X
2.3.6	geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 BNatSchG,	<ul style="list-style-type: none"> Geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen sind in beeinflussbarer Nähe des Plangebietes nicht vorhanden. 		X
2.3.7	gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG,	<ul style="list-style-type: none"> Geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. 		X
2.3.8	Wasserschutzgebiete nach § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 (4) WHG, Risikogebiete nach § 73 (1) WHG sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG,	<ul style="list-style-type: none"> Wasserschutzgebiete etc. sind in beeinflussbarer Nähe des Plangebietes nicht vorhanden. 		X
2.3.9	Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	<ul style="list-style-type: none"> Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, sind in beeinflussbarer Nähe des Plangebietes nicht bekannt. 		X

Nr.	Prüfungskriterien gemäß Anlage 3 UVPG	Erläuterung	Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	
			Ja	Nein
2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 (2) Nr. 2 des ROG,	<ul style="list-style-type: none"> Meschede ist ein Mittelzentrum mit ca. 30.200 Einwohnern (Stand: 31.12.2018). Grundsätzlich stärkt die im Kerngebiet theoretisch mögliche Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel die Position der Stadt Meschede als Mittelzentrum. Aufgrund der bereits bestehenden Nutzungsstruktur im Plangebiet ist derzeit allerdings nicht davon auszugehen, dass sich dort großflächiger Einzelhandel ansiedelt. 		X
2.3.11	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	<ul style="list-style-type: none"> Im Plangebiet befindet sich ein in der Denkmalliste der Stadt Meschede unter der Nummer A-072 verzeichnetes Baudenkmal (Steinstraße 10, Fachwerkhaus). Die Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf das Denkmal. Es wird im Bebauungsplan unverändert mittels nachrichtlicher Übernahme kenntlich gemacht. Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. 		X
3.	Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen			
3.1	der Art und dem Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind,	<ul style="list-style-type: none"> Wie sich aus den Eintragungen unter den Ziffern 1 und 2 ergibt, hat das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt und den Menschen. 		X
3.2	dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> Das Vorhaben hat aufgrund seiner Lage und Größe keine grenzüberschreitenden Auswirkungen. 		X
3.3	der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> Wie sich aus den Eintragungen unter den Ziffern 1 und 2 ergibt, hat das 		X

Nr.	Prüfungskriterien gemäß Anlage 3 UVPG	Erläuterung	Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	
			Ja	Nein
		Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt und den Menschen.		
3.4	der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,	<ul style="list-style-type: none"> Wie sich aus den Eintragungen unter den Ziffern 1 und 2 ergibt, hat das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt und den Menschen. Daher erübrigt sich die Prüfung der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen. 		X
3.5	dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,	<ul style="list-style-type: none"> Wie sich aus den Eintragungen unter den Ziffern 1 und 2 ergibt, hat das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt und den Menschen. Daher erübrigt sich die Prüfung des voraussichtlichen Zeitpunktes des Eintretens sowie zur Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen. 		X
3.6	dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben,	<ul style="list-style-type: none"> Ein Zusammenwirken mit Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben ist nicht erkennbar. 		X
3.7	der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermeiden.	<ul style="list-style-type: none"> Wie sich aus den Eintragungen unter den Ziffern 1 und 2 ergibt, hat das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt und den Menschen. 		X

4. Zusammenfassende Beurteilung

Unter Berücksichtigung der in Anlage 3 UVPG aufgeführten Kriterien wurden die Merkmale des Bebauungsplanes geprüft und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Belange der Umwelt beurteilt. Im Ergebnis der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls wird festgehalten, dass die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Stadtmitte-Süd" voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hervorruft, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern.

Die Bebauungsplanänderung kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.