

# Begründung

## zur 110. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Kastanienweg"



Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. der Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gartenstadt-Nord, Teilplan II"



**Kreis- und Hochschulstadt Meschede**

Stand: 22.08.2024

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB (FNP-Berichtigung)</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Das Plangebiet</b> .....	<b>3</b>
3.1	Abgrenzung des Änderungsbereiches .....	3
3.2	Bestandssituation .....	4
<b>4</b>	<b>Bestehendes Planungsrecht</b> .....	<b>6</b>
4.1	Regionalplanung .....	6
4.2	Verbindliche Bauleitplanung: Rechtskräftige Bebauungspläne .....	6
<b>5</b>	<b>Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes</b> .....	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Darstellungen der 110. Änderung des Flächennutzungsplanes</b> .....	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Erschließung</b> .....	<b>9</b>
7.1	Verkehrliche Anbindung / Ruhender Verkehr .....	9
7.2	Ver- und Entsorgung .....	9
7.3	Löschwasserversorgung .....	10
7.4	Gasfernleitung der Thyssengas GmbH .....	10
<b>8</b>	<b>Natur- und Umweltschutz</b> .....	<b>10</b>
8.1	Landschaftsplan Meschede .....	10
8.2	Umweltbericht und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	10
8.3	Artenschutz .....	11
8.4	Klima .....	11
8.5	Landschaftsbild .....	12
<b>9</b>	<b>Belange des Hochwasserschutzes</b> .....	<b>12</b>
<b>10</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>13</b>
<b>11</b>	<b>Fachplanungen</b> .....	<b>13</b>
11.1	Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege .....	13
11.2	Altlasten .....	15
11.3	Kampfmittel .....	15

## 1 Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Etwa 2 km nördlich des Stadtzentrums von Meschede befindet sich das ehemalige Gemeinsame Kirchenzentrum, das 1976 nach ca. zweijähriger Bauphase eingeweiht und bis zum 31.12.2022 von der Evangelischen Kirchengemeinde und der Katholischen Kirchengemeinde Mariä Himmelfahrt gemeinsam genutzt und betrieben wurde (s. Abb. 1).



Abbildung 1: Lage des ehemaligen Gemeinsamen Kirchenzentrums nördlich der Mescheder Innenstadt  
(Eigene Darstellung/ Luftbild © Bezirksregierung Köln (2020), Datenlizenz Deutschland – Zero ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)))

Das Kirchengebäude, das neben dem großen Kirchenraum u.a. mehrere Gruppen- und Besprechungsräume, einen Musikraum, Sanitäranlagen sowie einen Technikraum umfasst, stand seit der Nutzungsaufgabe durch die beiden Kirchengemeinden leer, bis Ende September 2023 mit der Christen-Gemeinde im Sauerland ein neuer Käufer für das sanierungsbedürftige Objekt gefunden werden konnte. Die neuen Eigentümer beabsichtigen das Kirchengebäude unter dem Namen "Bibelforum" weiterhin vorwiegend für religiöse Zwecke (Gottesdienste u.ä.) zu nutzen. Da das Flächen- und Raumangebot den Bedarf jedoch übersteigt, ist mittel- bis langfristig auch eine teilweise Nutzung des Gebäudes für bspw. Fortbildungen und Schulungen sowie ggf. für Bürozwecke vorstellbar.

Südlich des Kirchengebäudes befinden sich ein katholisches und ein evangelisches Pfarrhaus, die zunächst im Eigentum der jeweiligen Kirchengemeinde verbleiben und zu Wohnzwecken genutzt werden sollen. Der St. Franziskus Kindergarten liegt nördlich des ehemaligen Gemeinsamen Kirchenzentrums (s. Abb. 2). Das Gemeinsame Kirchenzentrum und das evangelische Pfarrhaus sowie Teile des zugehörigen Außengeländes wurden am 01. Oktober 2021 unter Denkmalschutz gestellt (s. hierzu Kap. 11.1). Das katholische Pfarrhaus steht nicht unter Denkmalschutz, da es zu einem späteren Zeitpunkt errichtet wurde und einen anderen Baustil aufweist als das Gemeinsame Kirchenzentrum.



Abbildung 2: Verortung der Gebäude im Plangebiet  
(Eigene Darstellung/ Luftbild © Bezirksregierung Köln (2020), Datenlizenz Deutschland – Zero ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)))

Da die Flächen im Plangebiet im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 "Gartenstadt-Nord, Teilplan II" mit Rechtskraft vom 14.09.1977 nahezu vollständig als "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Kirchliche Einrichtungen (Kindergarten, ökumenisches Zentrum)" festgesetzt waren (s. hierzu Kap. 4.2), wurde am 20.06.2024 durch den Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede der Beschluss zur Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB gefasst. Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorbenannten, geplanten (Nach-)Nutzungen der beiden Pfarrhäuser und des Kirchengebäudes geschaffen werden.

Da die 8. Änderung des Bebauungsplanes mit Ausweisung eines "Sonstigen Sondergebietes" und eines "Allgemeinen Wohngebietes" nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Kreis- und Hochschulstadt entspricht, wird dieser im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst (s. Kap. 6).

## 2 Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB (FNP-Berichtigung)

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gartenstadt-Nord, Teilplan II" wurde 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.

Wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, kann gemäß § 13a i.V.m. § 13 BauGB von bestimmten Verfahrensvereinfachungen Gebrauch gemacht werden. Dazu gehören u.a. der Verzicht auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB. Einzelheiten sind der Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gartenstadt-Nord, Teilplan II" zu entnehmen.

Zudem kann ein solcher Bebauungsplan auch aufgestellt werden, wenn er nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Voraussetzung ist, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes dadurch nicht beeinträchtigt wird. Dies trifft im vorliegenden Fall zu, da weder der Bebauungsplan noch die 110. Änderung des Flächennutzungsplanes zu einer planungsrechtlichen Zulässigkeit gebietsunverträglicher Nutzungen führt.

## 3 Das Plangebiet

### 3.1 Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich ist deckungsgleich mit dem räumlichen Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gartenstadt-Nord, Teilplan II" und umfasst die Flurstücke Nr. 1537, 1971 (tlw.), 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427 und 2428 der Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 7 mit einer Größe von ca. 9.390 m<sup>2</sup>.



Abbildung 3: Abgrenzung des Änderungsbereiches (Eigene Darstellung/ Katastergrundlage © Hochsauerlandkreis)

Der Änderungsbereich ist wie folgt abgegrenzt:

- Im Westen: durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen des westlich anschließenden Wohngebietes.
- Im Norden: durch die dort angrenzende Wegeparzelle sowie das Grundstück des Jugendzentrums "Aki".
- Im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstückes Nr. 2133.
- Im Süden: durch die Straßenparzelle des Kastanienweges.

### 3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet ist in großen Teilen bereits bebaut und versiegelt. Im nördlichen Teil befindet sich der St. Franziskus Kindergarten mit einem großzügigen Außengelände, auf dem verschiedene Spielbereiche bzw. -geräte untergebracht sind. Das Kirchengebäude stellt mit einer Grundfläche von ca. 1.225 m<sup>2</sup> den größten Baukörper im Plangebiet dar. Östlich des Gebäudes befindet sich ein großer, versiegelter Vorplatz mit Treppenanlagen, der auch der Zuwegung zum Kindergarten dient.

Das evangelische und das katholische Pfarrhaus liegen im südlichen Teil des Plangebietes.

Gehölzstrukturen befinden sich vereinzelt im Bereich der beiden Pfarrhäuser, nördlich des Kirchengebäudes sowie nördlich und östlich des Kindergartens. Bei den unversiegelten Flächen handelt es sich größtenteils um Rasenflächen.

In den Änderungsbereich einbezogen ist zudem eine vom Kastanienweg abzweigende und gepflasterte, öffentliche Verkehrsfläche, die im weiteren Verlauf in einen Fuß- und Radweg übergeht.



Abb. 4: Eingangsbereich des ehem. Gemeinsamen Kirchenzentrums (Eigene Aufnahme)



Abb. 5: Eingangsbereich des St. Franziskus Kindergartens (Eigene Aufnahme)



*Abb. 6: Blick auf das katholische Pfarrhaus  
(Eigene Aufnahme)*



*Abb. 7: Blick auf das evangelische Pfarrhaus  
(Eigene Aufnahme)*



*Abb. 8: Zufahrt in das Plangebiet  
(Eigene Aufnahme)*



*Abb. 9: Laubgehölze entlang des Kastanienweges  
(Eigene Aufnahme)*



*Abb. 10: Öffentlicher Fußweg mit begleitender Hecke östlich  
des Kindergartens (Eigene Aufnahme)*



*Abb. 11: „Hinterhof“ des ehem. Kirchenzentrums  
(Eigene Aufnahme)*

## 4 Bestehendes Planungsrecht

### 4.1 Regionalplanung

Das Plangebiet ist im Regionalplan Arnsberg – Teilabschnitt Hochsauerlandkreis und Kreis Soest von 2012 (Blatt 9) als "Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)" dargestellt (s. Abb. 12). Gemäß Ziel 6 sind die Siedlungsentwicklungen der Städte und Gemeinden in räumlich konzentrierter Form vorzugsweise in den "Allgemeinen Siedlungsbereichen" unterzubringen. Hierzu zählt insbesondere die Ausweisung von Bauflächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen sowie für öffentliche und private Dienstleistungen. Gemäß Ziel 2 Abs. 4 des Regionalplanes 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.

Mit der vorliegenden Planung soll eine Um- bzw. Weiternutzung von bestehenden Immobilien ermöglicht und ein Leerstand in der Kernstadt von Meschede verhindert werden. Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 steht somit nicht im Widerspruch zu den Darstellungen und Zielen des Regionalplanes.

Im Zuge der Anfrage zur landesplanerischen Anpassung gem. § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 1 LIPG NRW im Rahmen des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens hat die Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 03.07.2024 mitgeteilt, dass keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 sowie die geplante Berichtigung des Flächennutzungsplanes bestehen.

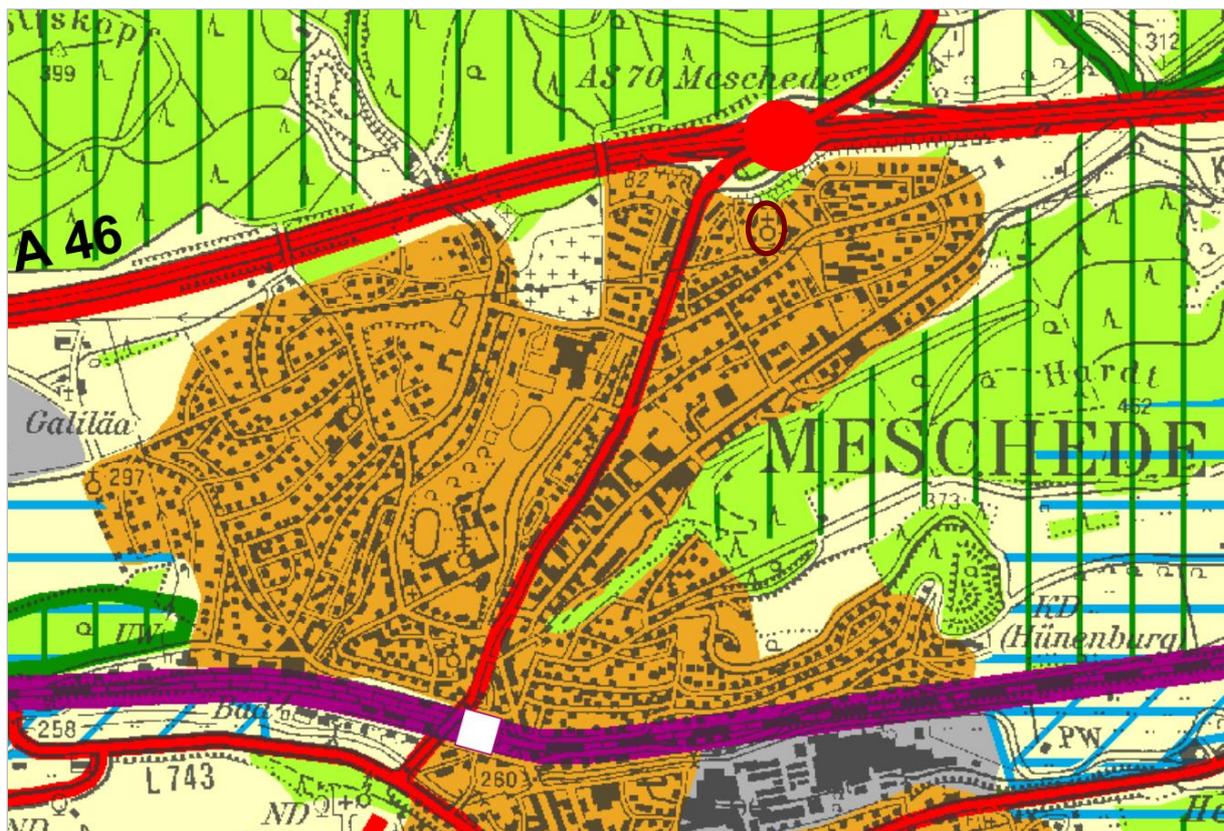


Abbildung 12: Ausschnitt aus dem Regionalplan Arnsberg – Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis mit Markierung des Plangebietes (Eigene Darstellung/ © Bezirksregierung Arnsberg)

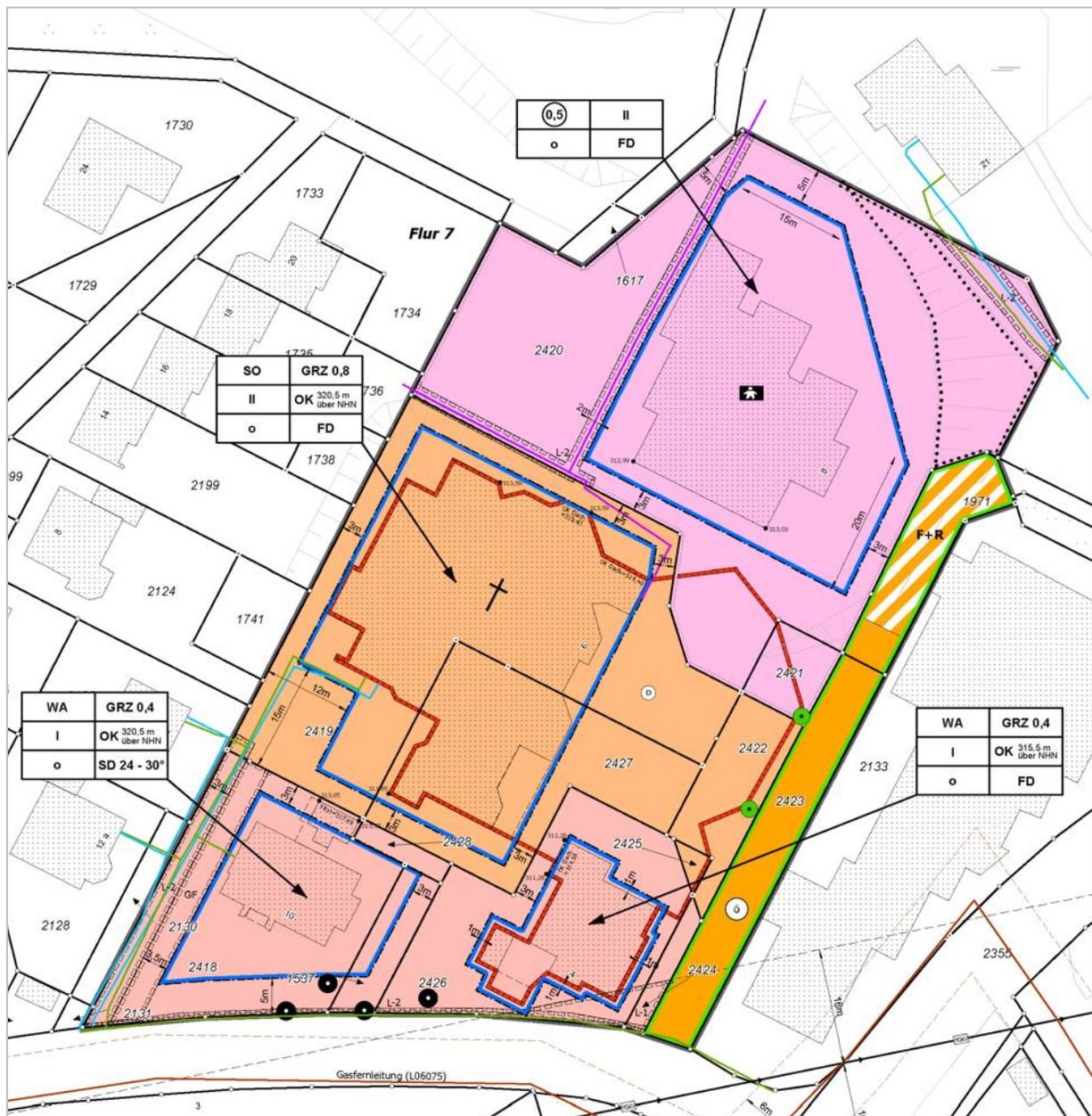
### 4.2 Verbindliche Bauleitplanung: Rechtskräftige Bebauungspläne

Für das Plangebiet galten bislang die Festsetzungen der Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gartenstadt-Nord, Teilplan II" mit Rechtskraft vom 14.09.1977. Der Bebauungsplan setzte die Flächen

im Plangebiet nahezu vollständig als "Fläche für den Gemeinbedarf – kirchliche Einrichtungen (Kindergarten, ökumenisches Zentrum)" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG<sup>1</sup> fest. Eine Ausnahme bildet die derzeitige Straßenfläche im Südosten des Plangebietes, für die in der Urfassung keine Festsetzung getroffen wurde. Der daran anschließende Fußweg wurde als "Öffentlicher Fußweg" festgesetzt.

Da die in Kapitel 1 beschriebenen geplanten Nutzungsänderungen auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 nicht zulässig wären, wurde die 8. Änderung des Bebauungsplanes aufgestellt. Nach Erlangen der Rechtskraft richtet sich die Zulässigkeit von Nutzungen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes sieht für die beiden Pfarrhäuser die Festsetzung eines "Allgemeinen Wohngebietes" vor. Das Kirchengebäude ist als "Sonstiges Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung "Gebets- und Schulungshaus, Büro- und Verwaltungsnutzungen" festgesetzt. Der St. Franziskus Kindergarten wird planungsrechtlich in seinem Bestand gesichert und unverändert als "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" festgesetzt.



## 5 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Kreis- und Hochschulstadt Meschede von 1978 stellt die Flächen im Änderungsbereich größtenteils als "Fläche für bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf" gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 BBauG mit den Zweckbestimmungen "Kirche" und "Kindergarten" dar (s. Abb. 14). Ein Teilbereich im Nordosten ist als "Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Spielplatz (Spielbereich A)" dargestellt.

Südlich des Plangebietes verläuft eine 110 kV-Freileitung der Westnetz GmbH. Diese Leitung ist mit einem Schutzstreifen, der teilweise bis in den Änderungsbereich hineinragt, als nachrichtliche Übernahme gem. § 5 Abs. 5 BBauG aufgenommen.



Abbildung 14: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Kreis- und Hochschulstadt Meschede mit Darstellung des Änderungsbereiches (© Kreis- und Hochschulstadt Meschede)

## 6 Darstellungen der 110. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden den Festsetzungen der 8. Änderung des Bebauungsplanes entsprechend in ein "Sonstiges Sondergebiet" gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Gebets- und Schulungshaus, Büro- und Verwaltungsnutzungen" und eine "Wohnbaufläche" im Bereich der beiden Pfarrhäuser geändert. Der St. Franziskus Kindergarten wird unverändert als "Gemeinbedarfsfläche" mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" dargestellt. Die Abgrenzung dieser Fläche orientiert sich an den neuen Grundstückszuschnitten.

Die südlich des Plangebietes verlaufende 110 kV-Hochspannungsfreileitung wird unverändert mit dem entsprechenden Schutzstreifen als nachrichtliche Übernahme gem. § 5 Abs. 4 BauGB aufgenommen. Lediglich die Darstellung der Trasse und des Schutzstreifens wird geändert.

Das ehemalige Gemeinsame Kirchenzentrum und das evangelische Pfarrhaus stehen seit dem 01. Oktober 2021 unter Denkmalschutz (s. Kap. 11.1). Das Ensemble ist unter der Nr. A-137 in der Denkmalliste der Kreis- und Hochschulstadt Meschede eingetragen. Das Baudenkmal wird im Flächennutzungsplan ebenfalls als nachrichtliche Übernahme gem. § 5 Abs. 4 BauGB aufgenommen. Da es sich um ein Ensemble handelt, dessen z.T. kleinteilige Abgrenzung auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht darstellbar ist, erfolgt ein entsprechender Hinweis in der Planzeichnung auf das Kapitel Nr. 11.1 dieser Planbegründung.

## 7 Erschließung

### 7.1 Verkehrliche Anbindung / Ruhender Verkehr

Das Plangebiet ist über den „Kastanienweg“ und den „Lanfertsweg“ mit Anschluss an die Bundesstraße B 55 sehr gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Auch die Auffahrt zur Autobahn A 46 befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

Sowohl der „Kastanienweg“ als auch der „Lanfertsweg“ verfügen über einen beidseitigen Fußweg. Bushaltestellen sind im direkten Umfeld des Plangebietes am „Lanfertsweg“ vorhanden.

Für den ruhenden Verkehr stehen im Plangebiet keine ausgewiesenen Parkplatzflächen zur Verfügung. Derzeit werden PKW teilweise im Bereich der Treppenanlagen abgestellt. Der südlich des Plangebietes liegende große PKW-Stellplatz am „Kastanienweg“ ist bis zum Jahr 2040 an den Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW verpachtet und als zusätzlicher Parkplatz für die Fachhochschule Meschede gedacht.



Abb. 15: Parkende PKW im Bereich der Treppenanlagen (Eigene Aufnahme)



Abb. 16: PKW-Stellplatz für die FH Meschede am Kastanienweg (Eigene Aufnahme)

Sollten mittel- bis langfristig weitere Nutzungen im ehemaligen Gemeinsamen Kirchenzentrum realisiert werden, ist eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen zu schaffen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Da innerhalb des Plangebietes keine Flächen zur Verfügung stehen, ist in diesem Fall zu prüfen, ob diese ggf. in der Umgebung angelegt werden können.

### 7.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der im Plangebiet vorhandenen Gebäude mit Wasser, Gas und Elektrizität ist sichergestellt.

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Die häuslichen Abwässer werden in den im „Kastanienweg“ verlaufenden Schmutzwasserkanal eingeleitet.

Gemäß den Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes sowie des Landeswassergesetzes NRW ist das Niederschlagswasser von Grundstücken ortsnahe 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. Im vorliegenden Fall wird das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser über den vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet. Dieser mündet im Bereich der Fachhochschule in die kleine Gebke.

Der im Plangebiet anfallende Abfall wird getrennt nach den Abfallfraktionen einer Wiederverwertung zugeführt. Die organischen Abfälle werden eingesammelt und in der Kompostieranlage in Brilon aufbereitet. Die Restabfälle sowie der Sperrmüll werden von der Stadt Meschede zur Abfallaufbereitungsanlage R.E.L.O. nach Meschede gebracht.

### **7.3 Löschwasserversorgung**

Der Fachdienst 38 Rettungsdienst / Feuer- und Katastrophenschutz des Hochsauerlandkreises hat im Rahmen der Veröffentlichung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Schreiben vom 22.07.2024 mitgeteilt, dass die Brandschutzdienststelle eine Löschwassermenge von 800 l/min für die Dauer von 2 Stunden für angemessen hält. Die Löschwasserentnahmestellen sollten in Abständen von ca. 100 m angeordnet sein und die gesamte Löschwassermenge in einem Radius von 300 m zur Verfügung stehen.

Nach schriftlicher Auskunft der Hochsauerlandwasser GmbH vom 06.12.2023 befinden sich im und im direkten Umfeld des Plangebietes mehrere Hydranten, die die geforderte Löschwassermenge zur Verfügung stellen können.

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes kann somit als angemessen eingestuft werden. Der konkrete Nachweis der gesicherten Löschwasserversorgung ist im Zuge von nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dies gilt auch im Falle genehmigungspflichtiger Nutzungsänderungen der Bestandsgebäude.

### **7.4 Gasfernleitung der Thyssengas GmbH**

Südlich des Änderungsbereiches verläuft eine Gasfernleitung der Thyssengas GmbH. Es handelt sich dabei um die Leitung L06075. Die Breite des erforderlichen Schutzstreifens beträgt 6,0 m beidseitig der Leitungsmittellinie und liegt vollständig außerhalb des Änderungsbereiches und des räumlichen Geltungsbereiches der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung – 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 – wurde die Gasfernleitung mit Schutzstreifen informativ als Sonstige Darstellung in die Planzeichnung aufgenommen. Im Bebauungsplan erfolgt zudem der Hinweis, dass keine Einwirkungen vorgenommen werden dürfen, die den Bestand oder Betrieb der Gasfernleitung beeinträchtigen und dass sämtliche Maßnahmen, auch außerhalb des Schutzstreifenbereiches, frühzeitig unter Vorlage detaillierter Projektpläne mit der Thyssengas GmbH abzustimmen sind. Zudem sind die „Allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitungen (inkl. Begleitkabel)“ sowie die Vorgaben des Merkblattes 60.6 „Berücksichtigung von unterirdischen Gasfernleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen“ der Thyssengas GmbH zu beachten. In diesen Dokumenten sind u.a. alle nicht zulässigen und genehmigungspflichtigen Maßnahmen im und in der Nähe des Schutzstreifenbereiches aufgeführt. Die Schutzanweisung enthält zudem den Hinweis, dass bei möglichen Beschädigungen der Gasfernleitung unverzüglich die Leitzentrale der Thyssengas GmbH unter der Rufnummer: 0800 0 010345 zu informieren ist.

## **8 Natur- und Umweltschutz**

### **8.1 Landschaftsplan Meschede**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Landschaftsplanes "Meschede" (Stand: August 2020).

### **8.2 Umweltbericht und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Da die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt wurde, entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und zur Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Folglich ist im Zuge des Bauleitplanverfahrens auch keine Eingriffsbilanzierung durchzuführen und es ist kein Ausgleich zu erbringen.

### 8.3 Artenschutz

Gemäß den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind die Belange des Artenschutzes bei allen Bauleitplanverfahren gesondert zu prüfen. Im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde durch das Büro *Bertram Mestermann – Büro für Landschaftsplanung* eine Artenschutzprüfung<sup>2</sup> durchgeführt. In diesem Zuge ergaben sich keine Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten innerhalb des Plangebietes. Die Gebäude innerhalb des Plangebietes können jedoch potenziell Fortpflanzungs- und Ruhestätten für gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse bieten. Ebenso können die vorhandenen Gehölz- und Gebüschstrukturen Vögeln als Lebensraum dienen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen gem. § 44 BNatSchG von planungsrelevanten Arten sowie häufigen und verbreitenden Vogelarten aufgrund der im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zum Erhalt des Gehölzstreifens im Bereich des St. Franziskus Kindergartens sowie unter Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden können:

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) notwendig. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.
- Die Aktivitäten von Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölz- und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigungen geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.
- Da ein Vorkommen von Fledermäusen (insbesondere der Zwergfledermaus) nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, sollten Umbau-/Abbrucharbeiten in den Herbst-/Wintermonaten durchgeführt werden. Holzverkleidungen oder Rolllädenkästen sind per Hand zu entfernen, um Fledermäuse nicht beim Abbruch zu töten. Zeitnah vor dem Abbruch oder Umbau von Gebäuden sollten Innenbereiche (insb. Dachböden) der Gebäude begangen werden, um ein Vorkommen von Fledermäusen auszuschließen.

Die vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Weitergehende Ausführungen können dem Protokoll zur Artenschutzprüfung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 entnommen werden.

### 8.4 Klima

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Hierzu kann die Stadtentwicklung durch Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen, das Reduzieren von Bodenversiegelung und das Vermeiden von Verkehrsemissionen beitragen.

Bei der 8. Änderung des Bebauungsplanes und somit auch der 110. Änderung des Flächennutzungsplanes handelt es sich um eine innerstädtische Planung im Bestand. Das Plangebiet ist in großen Teilen bereits bebaut und versiegelt. Im Vergleich zur Urfassung wird die als überbaubar festgesetzte Fläche im Zuge der 8. Änderung des Bebauungsplanes geringfügig verkleinert. Darüber hinaus wird ein Teil der im Plangebiet vorhandenen Gehölze als „zu erhalten“ festgesetzt, sodass diese unverändert ihre positiven Wirkungen für das Klima wahrnehmen können.

Eine Inanspruchnahme von Freiflächen ist hingegen mit der Planung nicht verbunden. Zudem ist auch im Falle der Ansiedlung neuer Nutzungen im ehemaligen Gemeinsamen Kirchenzentrum nicht mit einer erheblichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Negative, durch die Planung hervorgerufene Auswirkungen auf das Klima sind somit nicht ersichtlich.

<sup>2</sup> "Protokoll einer Artenschutzprüfung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gartenstadt-Nord, Teilplan II“ in Meschede" (Bertram Mestermann – Büro für Landschaftsplanung, Mai 2024)

## 8.5 Landschaftsbild

Mit Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild verbunden. Die Flächen im Plangebiet sind größtenteils bereits bebaut und versiegelt. Im Falle von Um- oder Neu- baumaßnahmen tragen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu einem Einfügen der Baukörper in die nähere Umgebung bei.

## 9 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 auch im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind und die dazu beitragen sollen, das Hochwasserrisiko in Deutschland zu minimieren sowie durch Hochwasser entstehende Schadenspotenziale zu begrenzen. Es sind daher die Risiken für das Eintreten eines Hochwasserereignisses abzuschätzen sowie Aussagen zu Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit der einzelnen Raumnutzungen zu treffen.

Das Risiko für das Eintreten eines Hochwasserereignisses wird im vorliegenden Fall als gering eingestuft, da das Plangebiet mit Ausnahme eines kleinen Grabens (Zulauf zur kleinen Gebke) weder in der direkten Nähe eines oberirdischen Gewässers, noch innerhalb eines nach § 76 (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzten Überschwemmungsgebietes liegt.

Mit Blick auf das Risiko im Falle eines Starkregenereignisses zeigt die Starkregengefahrenhinweiskarte NRW, dass an einigen Stellen im Plangebiet bei einem seltenen Regenereignis (= Ereignis, das sich einmal in 100 Jahren ereignet) und einem extremen Regenereignis (= 90 mm pro Quadratmeter und Stunde) mit Wasserhöhen von 0,1 bis 0,5 m zu rechnen ist. Dies betrifft insbesondere die westlich an das Kindergartengebäude und das evangelische Pfarrhaus angrenzenden Flächen. Im Bereich des ehemaligen Gemeinsamen Kirchenzentrums besteht eine Gefährdung an der nordwestlichen Gebäudeseite und im Bereich des tiefergelegten Hinterhofes, da das Wasser an dieser Stelle nicht abfließen kann. Eine Untersuchung der Dr. Pecher AG zum Starkregenrisikomanagement im Stadtgebiet von Meschede kommt zu vergleichbaren Ergebnissen. Daher sind seitens der Eigentümer geeignete Vorsorgemaßnahmen zu treffen (z.B. die Vorhaltung von Sandsäcken).

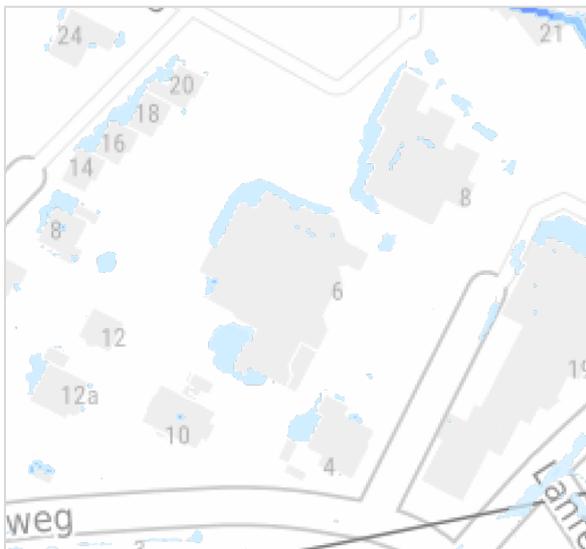


Abb. 17: Ausschnitt aus der Starkregengefahrenhinweiskarte (© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2023))



Abb. 18: Blick in den Hinterhof des ehem. Kirchenzentrums (Eigene Aufnahme)

## 10 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes zu ermitteln und abzuwägen.

Beeinträchtigungen durch Erschütterungen, Geräusche, luftfremde Stoffe, Licht, Wärme und Strahlen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft über das zulässige Ausmaß herbeizuführen, sind mit Umsetzung der Planung für die umliegenden Bereiche nicht zu erwarten.

Mit Blick auf die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen ist anzuführen, dass sich das Plangebiet in der Nähe der Bundesstraße B 55 und zur Autobahn A 46 befindet. Im Zuge der Entwicklung der Gartenstadt ab den 1960er Jahren wurde entlang der B 55 ein 5,0 m hoher Lärmschutzwall angelegt. Dieser wurde im weiteren Verlauf auch entlang der A 46 errichtet. Neben der vorrangigen Funktion als Lärmschutzwall für die südlich angrenzende Wohnbebauung in der Gartenstadt, soll die Bepflanzung des Walls zusätzlich vor Staub und Abgasen schützen. Darüber hinaus wurden in der Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 3 auf Grundlage des damaligen Immissionsgutachtens des Rheinisch-Westfälischen TÜV von 1974 bauliche Maßnahmen zum Schutz des Baugebietes vor Straßenlärm (hier bezogen auf die A 46) empfohlen. Dazu gehörten die Planung der Aufenthaltsräume zur verkehrsabgewandten Seite sowie der Einbau von Isolierverglasung. Diese Empfehlungen sollten in bauaufsichtlichen Verfahren ausgesprochen werden.

Da es sich um eine Empfehlung und nicht um eine verpflichtende Vorgabe handelt, wurde die Empfehlung zur Grundrissplanung bereits im Zuge der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 nur noch als Hinweis aufgenommen. Da insbesondere das ehemalige Gemeinsame Kirchenzentrum fast vollständig als Aufenthaltsraum konzipiert ist und weil das Gutachten aus 1974 die heutigen Verkehrsverhältnisse nicht berücksichtigen kann, kommt selbst einem Hinweis keine faktische Bedeutung zu. Auch die Empfehlung zum Einbau von Isolierverglasung ist entbehrlich, da die aktuellen bauordnungsrechtlichen Vorgaben zum Schallschutz sowie zur Energieeinsparung deutlich über die damaligen Vorgaben des Schallgutachtens für eine Isolierverglasung hinausgehen. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass der Entwurf des Lärmaktionsplanes für die Kreis- und Hochschulstadt Meschede (Stand: 15.02.2024) unter Berücksichtigung des aktuellen Verkehrsaufkommens auf der B 55 und der A 46 weder tags noch im Nachtzeitraum eine Lärmbelastung für das Plangebiet ausweist. Der errichtete Lärmschutzwall trägt hier maßgeblich zur Lärminderung bei.

Neben den verkehrsbedingten Geräuschimmissionen ist anzumerken, dass sich mit dem St. Franziskus Kindergarten, dem Jugendzentrum Aki und einem Sport- bzw. Fußballplatz im und im direkten Umfeld des Plangebietes Nutzungen befinden, durch die gelegentlich Geräuschimmissionen hervorgerufen werden können. Bislang ist es jedoch zu keinen Konflikten zwischen diesen Nutzungen und den umliegenden Wohnbereichen gekommen. Daher wird von einer Übertragbarkeit für die im Zuge der 8. Änderung als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzten bzw. die im Flächennutzungsplan als "Wohnbaufläche" dargestellten Bereiche ausgegangen. Auch in dem geplanten Sondergebiet werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 BauGB gewahrt, sollten in dem Gebäude zu einem späteren Zeitpunkt Büronutzungen o.ä. etabliert werden.

## 11 Fachplanungen

### 11.1 Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

Das Gemeinsame Kirchenzentrum (Kastanienweg 6) und das evangelische Pfarrhaus (Kastanienweg 4) stehen unter Denkmalschutz. Es handelt sich dabei um das seit dem 01. Oktober 2021 in der Denkmalliste der Kreis- und Hochschulstadt Meschede eingetragene Baudenkmal A-137.

Anlass der Eintragung stellte eine Begutachtung durch den *Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) – Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen* dar, wonach es sich bei diesen Objekten um ein bedeutendes Zeugnis für den katholischen Kirchenbau nach 1945 im Bereich des Erzbistums Paderborn handelt.

Das eingetragene Denkmal umfasst das Äußere und das Innere des ökumenischen Gemeindezentrums mit seiner vollständig erhaltenen bauzeitlichen Ausstattung (insbesondere Altar, Tabernakel, Taufbe-

cken und Mobiliar). Zum Denkmalumfang gehören außerdem der gestaltete Außenbereich mit Treppenanlagen, Wegen, Brücke, Vorplatz und Pflanzbeeten. Das evangelische Pfarrhaus wurde ebenfalls unter Denkmalschutz gestellt, da es u.a. aufgrund seiner zeitlichen Entstehung und der architektonischen Gestaltung als Teil der Gesamtanlage angesehen wird. Auch die bauzeitliche Innenausstattung dieses Objektes steht unter Denkmalschutz.

Der St. Franziskus Kindergarten und das katholische Pfarrhaus stehen aufgrund weitreichender, baulicher Veränderungen bzw. aufgrund des späteren Baus hingegen nicht unter Denkmalschutz.

Die als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB im Bebauungsplan aufgenommene Abgrenzung des eingetragenen Baudenkmales entspricht der damaligen Eintragung in der Denkmalliste der Kreis- und Hochschulstadt Meschede (s. Abb. 19). Im Zuge des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens wurden Abweichungen zwischen dem auf Grundlage des im Kataster abgebildeten Gebäudebestandes eingetragenen Denkmalumfangs und dem tatsächlich vorhandenen Gebäudebestand festgestellt. Zudem ist der „Hinterhof“ mit Treppenanlage westlich des Gemeinsamen Kirchenzentrums nicht erfasst. Da der Denkmalumfang jedoch hinreichend verbal bestimmt ist, wurde sich in Abstimmung mit dem *Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) – Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen* darauf verständigt, dass eine Anpassung der Eintragung bezogen auf die Kartierung des Denkmalumfangs in einem denkmalrechtlichen Verfahren nicht erforderlich ist.

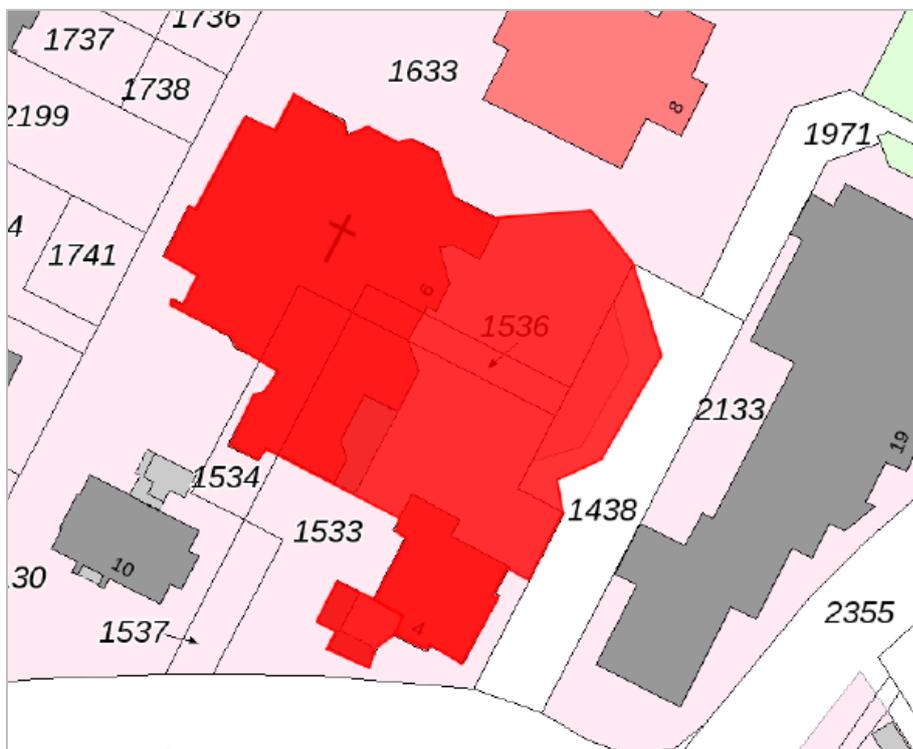


Abbildung 19: Abgrenzung des Denkmalumfanges (© Kreis- und Hochschulstadt Meschede)

In den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass das Baudenkmal A-137 den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes unterliegt und gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz NRW ohne vorherige Erlaubnis durch die Untere Denkmalbehörde der Kreis- und Hochschulstadt Meschede keine Veränderungen an dem Ensemble vorgenommen werden dürfen. Dies betrifft nicht nur Umbaumaßnahmen der Gebäude und Außenanlagen, sondern auch Veränderungen am Mobiliar (bspw. Austausch).

Darüber hinaus gilt folgender, allgemeiner Hinweis zum Vorgehen beim Auffinden von möglichen (Boden-)Denkmälern im Zuge späterer Bauarbeiten:

*Bei Bodeneingriffen können 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.*

*Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Kreis- und Hochschulstadt als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 0291 / 205-275) und / oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 / 93750) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 (2) Denkmalschutzgesetz NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 (4) Denkmalschutzgesetz NRW).*

### **11.2 Altlasten**

Erkenntnisse über das Vorhandensein von Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor. Für den Fall, dass bei Bauarbeiten dennoch Auffälligkeiten in Erscheinung treten, ist die Vorgehensweise dem folgenden Hinweis zu entnehmen, der auch in der Planzeichnung des Bebauungsplanes enthalten ist:

*Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, festgestellt, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Kreis- und Hochschulstadt Meschede als Örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 0291 / 205-0) und/ oder die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Hochsauerlandkreises (Tel.: 0291 / 94-1647) unverzüglich zu informieren, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.*

### **11.3 Kampfmittel**

Hinweise, die einen Verdacht auf Kampfmittel (-rückstände) begründen können, liegen nicht vor. Für den Fall, dass dennoch Kampfmittel (-rückstände) aufgefunden werden, ist die Vorgehensweise dem folgenden Hinweis zu entnehmen, der auch in der Planzeichnung des Bebauungsplanes enthalten ist:

*Ist bei den Vorbereitungen (z.B. Abschieben der Baufläche bis auf den gewachsenen Boden) bzw. der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Mögliche Kampfmittel sollen in keinem Fall bewegt werden. Im Verdachtsfall ist der Gefahrenbereich großflächig abzusperren und die Kreis- und Hochschulstadt Meschede als Örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 0291 / 205-0) und / oder die Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 22 - Gefahrenabwehr und Kampfmittelbeseitigung (02931 / 82-2399) unverzüglich zu informieren.*

Meschede, den 22.08.2024

Kreis- und Hochschulstadt Meschede  
Fachbereich Planung und Bauordnung

Klaus Wahle  
Fachbereichsleiter