

KREIS- UND HOCHSCHULSTADT MESCHEDE

STADTTEIL MESCHEDE-STADT

99. Änderung des Flächennutzungsplans

Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 174 „An Klocken Kapelle“

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|----------|
| 1 | Anlass und Zielsetzung der Bauleitplanung | 2 |
| 2 | Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB (FNP-Berichtigung) | 2 |
| 3 | Standortprofil und Vornutzung | 3 |
| 4 | Aktuelle planungsrechtliche Situation | 4 |
| 5 | Ziele der Raumordnung | 5 |
| 6 | Städtebauliche Konzeption | 6 |
| 7 | Darstellungen des Flächennutzungsplans | 7 |
| 8 | Fachplanung | 9 |
| 8.1 | Natur- und Landschaftsschutz | 9 |
| 8.2 | Immissionsschutz | 10 |
| 8.3 | Technische Infrastruktur | 10 |
| 8.4 | Kampfmittel und Altlasten | 10 |

1 Anlass und Zielsetzung der Bauleitplanung

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat bereits im Jahr 2013 den Beschluss über die Veräußerung des Grundstücks der Franz-Stahlmecke-Hauptschule gefasst. Im Januar 2015 wurde dafür die Durchführung eines zweistufigen Bieterverfahrens beschlossen. Zu diesem Verfahren ist es dann zunächst nicht gekommen, da der Komplex im Rahmen der damaligen Flüchtlingssituation durch das Land Nordrhein-Westfalen als Zentrale Unterbringungseinrichtung (ZUE) genutzt und zum Teil umgebaut wurde. Nach der Nutzungsaufgabe als ZUE stehen die Gebäude seit Ende des Jahres 2018 leer. Der Beschluss zur Durchführung des Bieterverfahrens wurde dementsprechend im Dezember 2018 durch den Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede erneuert.

Das Bieterverfahren, bestehend aus Interessenbekundung und Bietergespräch wurde im Herbst 2019 gestartet. Mit Sitzung des Ausschussgremiums am 09.04.2020 und mit Beschluss des Rates der Kreis- und Hochschulstadt Meschede vom 07.05.2020 sollte das Areal an die ProjektA GmbH aus Arnsberg veräußert werden, was mittlerweile auch erfolgt ist.

Die Beschlüsse über die erforderlichen Verträge (Städtebaulicher Vertrag und Grundstückskaufvertrag) hat der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede in der Ratssitzung am 25.06.2020 gefasst.

Das städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers sieht vor, die aufstehenden Gebäude der ehemaligen Franz-Stahlmecke-Hauptschule weitestgehend abzureißen und durch neue Baukörper zu ersetzen. Geplant ist ein Wohnkomplex für gemeinschaftliches (Senioren)Wohnen in Wohngruppen sowie Mietwohnungen für den freien Wohnungsmarkt. Die Grundstücke in Binnenlage des Areals sollen mit Einfamilien- oder Doppelhäusern bebaut werden. Die städtebauliche Struktur inklusive des geplanten Nutzungsspektrums wird sich demnach von der bisherigen Situation unterscheiden. Zusätzliche öffentliche Straßenverkehrsflächen zur Binnenerschließung des Planungsraumes sollen in Teilen neu gebaut werden. Ein Erfordernis zur bauleitplanerischen Steuerung gemäß § 1 Absatz 3 BauGB lag demnach zum damaligen Zeitpunkt vor. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 174 „An Klocken Kapelle“ wurde im Zeitraum von Oktober 2020 bis September 2021 durchgeführt (Satzungsbeschluss am 23.09.2021).

Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, muss nun auch der Flächennutzungsplan, welcher eine Gemeinbedarfsfläche ausweist, zu einem Allgemeinen Wohngebiet geändert werden. Da der Bebauungsplan im sogenannten beschleunigten Verfahren aufgestellt wurde, wird die Flächennutzungsplanänderung im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

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

Da es sich bei der Planung per Definition um eine Maßnahme der Innenentwicklung zur Schaffung von neuem Wohnraum in integrierter Lage handelt und alle weiteren Grundvoraussetzungen vorliegen, wurde das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Regelung des § 13a BauGB sieht vor, dass bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung bestimmte Verfahrensbestandteile entfallen bzw. reduziert werden können. Ebenso besteht die Möglichkeit, dass der Bebauungsplan aufgestellt werden kann, obwohl er nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Diese Vorgehensweise steht jedoch unter dem Vorbehalt, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Eine solche Beeinträchtigung, kann im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden, da die intensive wohnbauliche Prägung im Umfeld des Planungsraumes aufgegriffen und fortgeführt wird. Sich gegenseitig ausschließende Nutzungen (Nutzungskonflikte), bodenrechtliche Spannungen oder stadtgestalterische Fehlentwicklungen sind in keiner Weise zu erkennen. Der Flächennutzungsplan kann somit ohne weitergehendes Planverfahren im Rahmen einer Berichtigung angepasst werden.

Alle weiteren Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens bei der Aufstellung des Bebauungsplans, werden in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 174 „An Klocken Kapelle“ aufgeführt und an dieser Stelle nicht vertiefend betrachtet.

3 Standortprofil und Vornutzung

Das Plangebiet ist insgesamt ca. 10.200m² groß und befindet sich im nördlichen Teil der Mescheder Innenstadt in Südhanglage. Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Berichtigung des Flächennutzungsplans und des neu aufgestellten Bebauungsplans ist identisch. Das umliegende Quartier setzt sich in erster Linie aus vorhandene Wohngebäuden in offener Bauweise zusammen. Prägende Elemente sind außerdem Einrichtungen der örtlichen Schulinfrastruktur in der unmittelbaren Umgebung. So befindet sich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet die St. Walburga Realschule in südwestlicher Richtung. Das Benediktiner Gymnasium und die angegliederte Abtei Königsmünster liegen in ca. 200m Entfernung in nördlicher Richtung. Auch die Einkaufslagen in der Innenstadt oder an der Warsteiner Straße befinden sich im Nahbereich des Planungsraumes und können fußläufig erreicht werden. Die Nutzung des ÖPNV ist über den Bahnhof, die P&R Anlage und den Busbahnhof möglich.

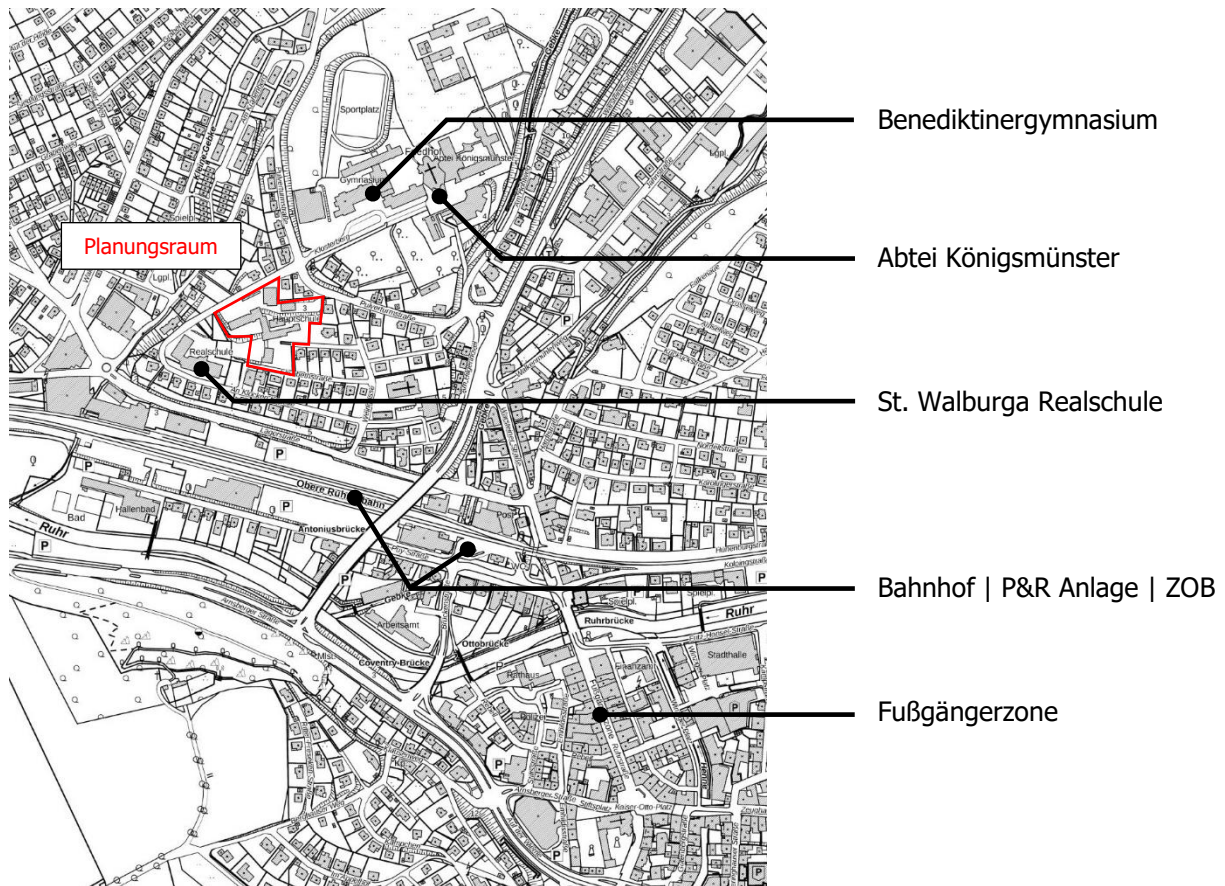


Abb. 1: Lage des Planungsraumes im Stadtgebiet

Innerhalb des Geltungsbereiches befanden sich die Gebäude der ehemaligen Franz-Stahlmecke-Hauptschule, welche im Sommer 2021 abgerissen wurden. Der Komplex setzte sich aus verschiedenen Gebäudeteilen mit unterschiedlichen Entstehungsjahren zusammen. Dabei handelt es sich um Klassen-, Werk- und Gemeinschaftsräume sowie die Turnhalle im Bereich der Straße An Klocken Kapelle. Die Verteilung der Nutzungen erfolgte in separaten Schultrakten, die den verschiedenen Ebenen der hanglagigen Topografie folgten. Im Zuge der Nutzung des Schulkomplexes als Zentrale Unterbringungseinrichtung ab dem Jahr 2016 wurde ein Sanitärgebäude zwischen dem oberen und mittleren Schultrakt ergänzt.



Abb. 2: Oberer Schultrakt – Nordfassade (links), Turnhalle - Haupteingang (rechts)



Abb. 3: Mittlerer Schultrakt – Südfassade (links), Pavillon – Ostfassade (rechts)



Abb. 4: Sanitärgebäude ZUE (links), Unterer Schultrakt (rechts)

4 Aktuelle planungsrechtliche Situation

Für den Planbereich lag in der Vergangenheit kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Aufgrund der Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils hätte die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den Vorgaben des § 34 BauGB beurteilt werden müssen. Abgesehen von den Schulgebäuden und dem Kloster stellt sich die Umgebung damals und heute eindeutig als Allgemeines Wohngebiet dar. Aus diesem Grund kamen bei der Neukonzeption des Geländes nur solche Nutzungen in Frage, die in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO zulässig gewesen wären. Davon ausgenommen waren aufgrund der Erschließungssituation Gartenbau-

betriebe und Tankstellen. Das Maß der baulichen Nutzung musste sich in Bezug auf die Maßstäblichkeit und Dichte in die Umgebungsbebauung einfügen, um bodenrechtliche Spannungen zu vermeiden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 174 „An Klocken Kapelle“ wurde nunmehr verbindliches Planungsrecht gemäß § 30 BauGB geschaffen. Die Zulässigkeit von Nutzungen hat sich demnach an den Festsetzungen des Bebauungsplans auszurichten.

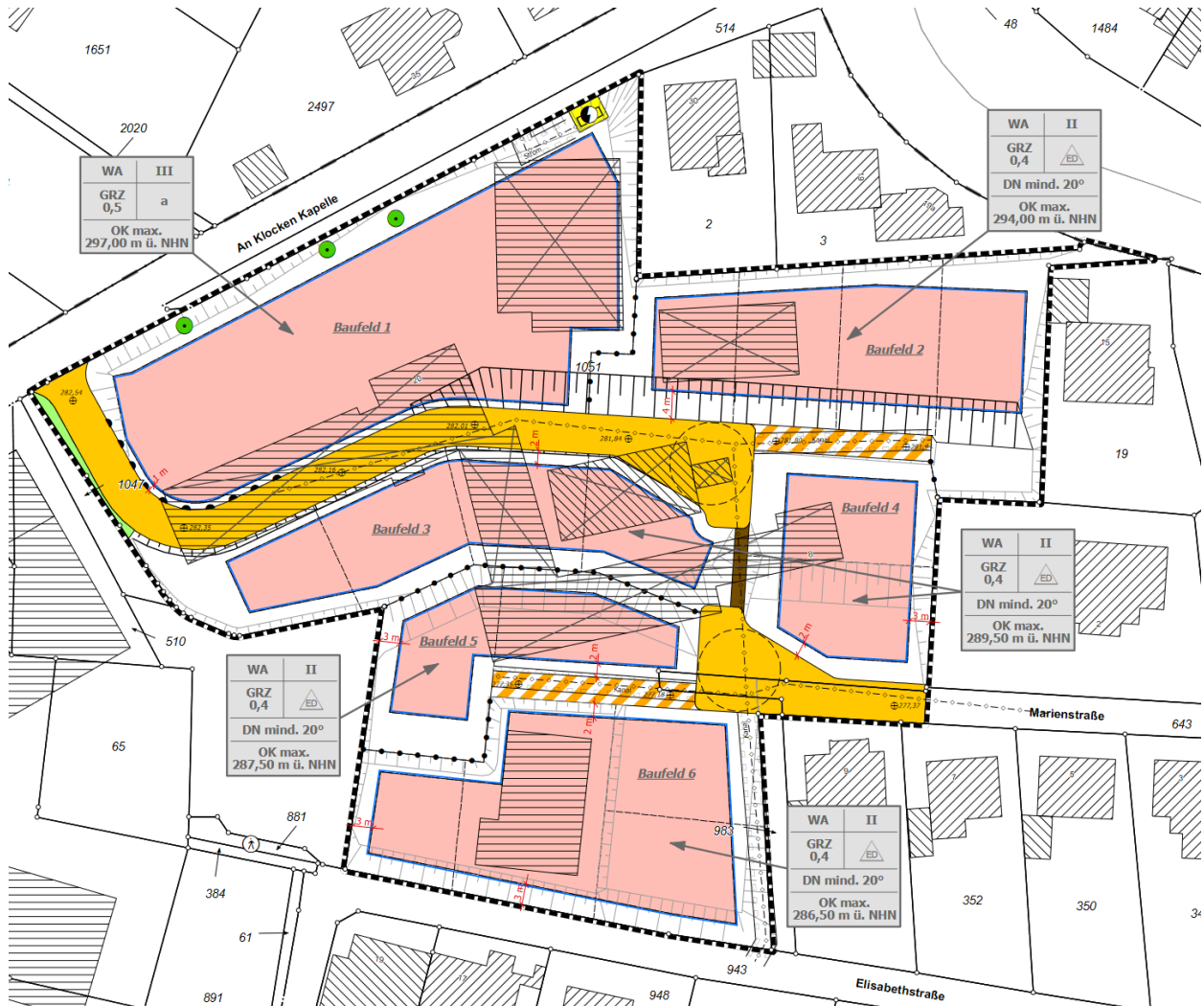


Abb. 5: Bebauungsplan Nr. 174 „An Klocken Kapelle“; rechtskräftig seit 05.10.2021

5 Ziele der Raumordnung

Landes-/ Regionalplanung

Der Regionalplan Arnsberg (Teilabschnitt Soest/ Hochsauerlandkreis) legt den Geltungsbereich bzw. den gesamten Bereich des nördlichen Mescheder Stadtgebietes als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) fest. Die Vorgaben des Ziels 2.3 LEP NRW und des Ziels 6 Regionalplan Arnsberg werden dahingehend beachtet.

Im Übrigen folgt die Planung in hohem Maße den raumordnerischen Zielen und Grundsätzen zur flächensparenden Siedlungsentwicklung und dem Vorrang der Innenentwicklung. Das Ziel 6.1-1 und der Grundsatz 6.1-6 LEP NRW, werden somit ebenfalls eingehalten. Die Planung ist somit gemäß § 1 Absatz 4 BauGB vollumfänglich an die Ziele der Raumordnung angepasst.

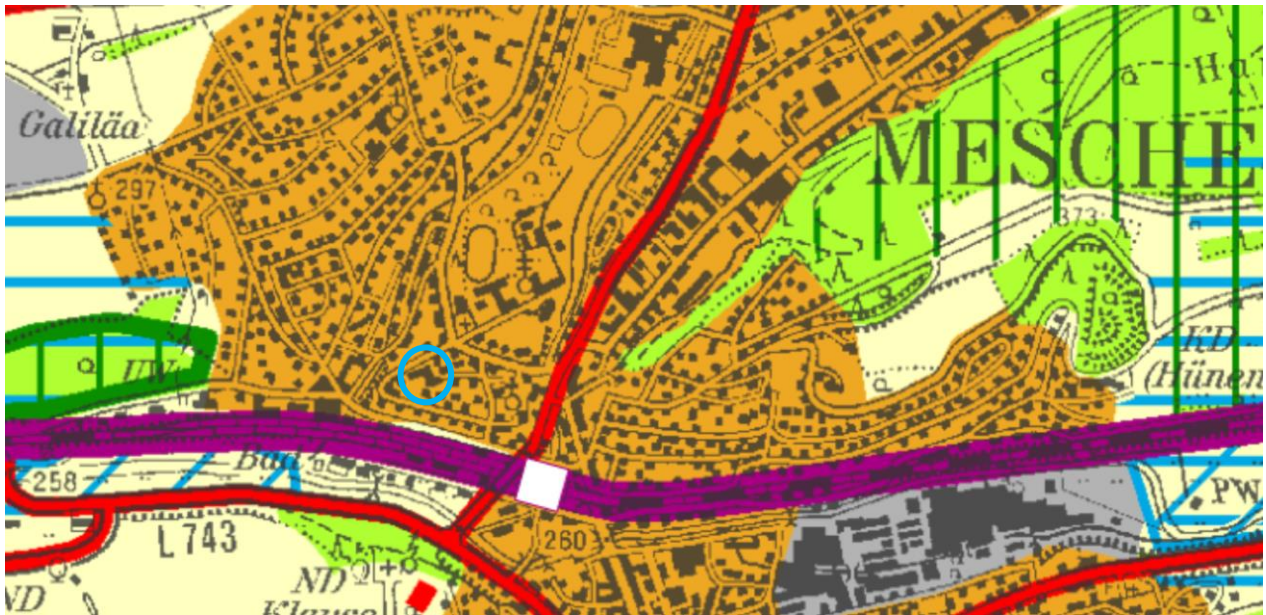


Abb. 6: Regionalplan Arnsberg (Teilabschnitt Soest/ Hochsauerlandkreis); Planungsraum mit blauem Kreis markiert

6 Städtebauliche Konzeption

Städtebauliche Grundstruktur

Die städtebauliche Zielvorstellung für das Plangebiet sieht die Revitalisierung einer bebauten, jedoch aktuell ungenutzten bzw. untergenutzten Fläche vor. Zur Vermeidung von städtebaulichen Missständen insbesondere durch den damaligen Leerstand der ehemalige Franz-Stahlmecke-Hauptschule sowie zur Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum in innerstädtischer Lage, soll das Areal einer wohnbaulichen Nachnutzung zugeführt. Mit der Freimachung des Baufeldes und der Herstellung der Erschließung wurde bereits im Herbst 2021 begonnen.

Das städtebauliche Konzept sieht hinsichtlich der Bebauungsstruktur eine Aufteilung des 10.200 m² großen Planungsraumes vor. Die straßenbegleitende Bebauung entlang der Straße An Klocken Kapelle soll durch einen Wohnkomplex aus mehrgeschossigen Baukörpern auf einem 2.500m² großen Grundstück gebildet werden. Die übrigen Flächen in Binnenlage des Gebietes sollen in Anlehnung an die Umgebungsbebauung als Wohnbaugrundstücke für Einzel- oder Doppelhäuser entwickelt werden. Hierfür sind insgesamt 6.000m² Baufläche vorgesehen. Die Größe der projektierten Einzelgrundstücke beläuft sich auf 250m² bis 480m² und deckt damit die Nachfrage nach kleinen bis moderaten Grundstücksgrößen ab.

Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes soll die bestehenden Straßen An Klocken Kapelle, Marienstraße und Elisabethstraße als Anschlusspunkte nutzen, jedoch erfolgt die unmittelbare Erschließung der Grundstücke im Wesentlichen über neue bzw. verlängerte Straßenzüge. Das umfasst eine komplett neue Wohnstraße mit Anbindung an die Straße An Klocken Kapelle nordöstlich der St. Walburga Realschule. Die neue Planstraße führt als Sackgasse mit Wendepplatz in östlicher Richtung in das Gebiet und erschließt nach aktuellem Planstand 9 Wohngrundstücke und den größeren Bebauungskomplex rückwärtig. Grundstückszufahrten unmittelbar von der Straße An Klocken Kapelle sieht die städtebaulich-architektonische Planung aktuell nicht vor.

Die Marienstraße soll zur Erschließung von 4 bis 5 Grundstücken verlängert bzw. die bestehenden befestigten Flächen angepasst werden. Auch diese Straße soll einen Wendepplatz erhalten. Bei beiden Stichstraßen werden die hinteren Grundstücke über private Wohnwege erschlossen, die an die jeweiligen Wendepplätze anbinden. Grundstücke mit Ausrichtung zur Elisabethenstraße werden über diese erschlossen. Inwiefern das auch für das Gebäude des ehemaligen Unteren Schultraktes der Hauptschule gilt, welches nicht abgerissen werden soll, ist im Zuge der Planungen für dessen Umbau/ Nachnutzung zu konkretisieren.



Abb. 7: Erschließungsplanung (Büro Rademacher, Arnsberg)

Grünordnung

Grundsätzlich sieht der Planentwurf keine prägenden grünordnerischen Elemente wie Grünzüge, Parks oder sonstige Freiflächen vor. Aus städtebaulicher Sicht werden z.B. durch den Flächennutzungsplan keine übergeordneten Vorgaben gemacht, die in dieser Hinsicht berücksichtigt werden müssten. Die aufgelockerte Bebauungsstruktur des Wohnkomplexes An Klocken Kapelle sowie die offene Bauweise der Einzelhausbebauung, lässt analog zur Umgebungsbebauung eine ausreichende Durchgrünung des Planungsraumes zu. Der Bebauungsplan hat in Bezug auf die Bebauungsdichte entsprechende Vorgaben getroffen.

Der Entwurf sieht nach aktuellem Stand der Planung den Erhalt von drei bestehenden Großbäumen entlang der Straße An Klocken Kapelle vor, was positiv zu bewerten ist.

7 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Nachfolgend werden die aktuell wirksame und die geplante Darstellung des Flächennutzungsplans erläutert:

Aktuell wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Kreis- und Hochschulstadt Meschede stellt den Geltungsbereich aufgrund der ehemaligen Schulnutzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule dar. Insofern kann der neu aufgestellte Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht gemäß § 8 Absatz 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Die aktuelle Darstellung der Gemeinbedarfsfläche erstreckt sich im Flächennutzungsplan nicht nur auf das Areal der ehemaligen Franz-Stahlmecke-Hauptschule sondern auch auf die südwestlich angrenzende St. Walburga Realschule. Die benachbarten Schulstandorte sind im FNP

über die beiden Symbole mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt. Der Geltungsbereich der 99. Flächennutzungsplanänderung erstreckt sich jedoch ausschließlich auf den Bereich der ehemaligen Hauptschule, da der Realschulstandort auch zukünftig weiter am Standort betrieben wird.



Abb. 8: Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans; Geltungsbereich des Bebauungsplan blau markiert

Änderung des Flächennutzungsplans (99. Änderung)

Der Flächennutzungsplan enthält zukünftig die Darstellung einer Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO als Bestimmung der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Abb. 9). Daraus resultieren Planungsmöglichkeiten, welche sich hinsichtlich der besonderen Art der baulichen Nutzung in die Baugebietskategorien gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 1 - 4 BauNVO ausdifferenzieren lassen. Die Darstellung setzt somit die bestehenden Wohnbauflächenausweisungen im Umfeld des Planungsraumes fort.

Die bereits erfolgte Festsetzungen des Geltungsbereiches als Allgemeines Wohngebietes (WA) im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 174 „An Klocken Kapelle“ wurde bereits in Kapitel 4 erläutert.

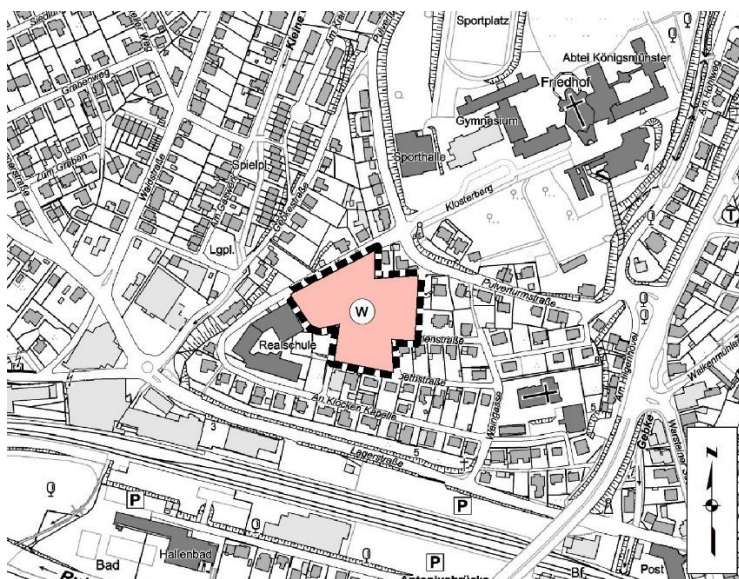


Abb. 9: Berichtigung des Flächennutzungsplans (99. Änderung)

8 Fachplanung

Einleitend wird festgehalten, dass es sich um die Überplanung eines integrierten städtischen Areals handelt, welches umseitig von Bebauung eingefasst ist. Verschiedene Fachplanungen, die ggf. Aussagen für städtische Randbereiche bzw. planerische Außenbereiche treffen würden, sind hier nicht einschlägig. Zu nennen wären hier beispielsweise Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder Natura 2000 Gebiete. Es werden demnach nur diejenigen fachplanerischen Aspekte in den Blick genommen, die nach aktuellem Kenntnisstand zu berücksichtigen sind.

8.1 Natur- und Landschaftsschutz

Landschaftsplanung

Aufgrund der bestehenden planungsrechtlichen Einordnung des Geltungsbereiches als Bereich gemäß § 30 BauGB bzw. als ehemals unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB, trifft der Landschaftsplan Meschede keine Aussagen (außerhalb des Geltungsbereiches).

Eingriffsregelung

Aufgrund des Verfahrensregimes des § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung bestand keine zwingende Anforderlichkeit zur Durchführung einer Eingriffs- / Ausgleichbilanzierung gem. § 1a Abs. 3 BauGB. Neben den formellen Voraussetzungen, die gemäß § 13a BauGB für das Entfallen einer Eingriffsbilanzierung erforderlich sind, muss im vorliegenden Fall festgehalten werden, dass die Fläche bereits im Bestand intensiv bebaut bzw. versiegelt war. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Planungsabsichten ohnehin nicht zwingend zu einer bilanziellen Verschlechterung der ökologischen Ausstattung des Planungsraumes geführt hätten. Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung gemäß § 14 ff. BNatSchG ist daher nicht zur Anwendung gekommen.

Artenschutz

Die Klassifizierung als Innenentwicklungsmaßnahme entbindet nicht von der Berücksichtigung der relevanten privaten und öffentlichen Belange sowie deren gerechte Abwägung untereinander. Dabei sind gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 a) BauGB auch die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt in den Blick zu nehmen. In diesem Zusammenhang ist zunächst anzuerkennen, dass neben den Belangen, die einer planerischen Abwägung zugänglich sind, die Regelungen des Artenschutzes stets zu beachten und damit abwägungsfest sind. Die fachplanerischen Vorgaben des speziellen Artenschutzes gemäß §§ 44 und 45 BNatSchG sind hierbei für die Bauleitplanung praxisrelevant. Gleichwohl diese Regelungen handlungsbezogen formuliert sind (Tötungsverbot, Störungsverbot etc.) und nicht der Flächennutzungs- oder Bebauungsplan selbst sondern deren Verwirklichung entsprechende Verbotstatbestände auslösen kann, sollen die Gemeinden bereits in der Bauleitplanung diese Verbote beachten.

Es könnte daher für die geplante Entwicklung des Geländes der ehemaligen Franz-Stahlmecke-Hauptschule als Wohngebiet, die formelle Anforderlichkeit zur Durchführung einer artenschutzfachlichen Prüfung erforderlich sein. Dabei spielt insbesondere die Freimachung des Baufeldes (Abrissarbeiten der Gebäude) eine entscheidende Rolle. Jedoch konnte bereits für das durchgeführte Bebauungsplanverfahren zum damaligen Zeitpunkt keine unmittelbare Notwendigkeit zur Prüfung artenschutzfachlicher Aspekte erkannt werden, die später einer Verwirklichung der Planung entgegenstehen. Für die nachträgliche Berichtigung des Flächennutzungsplans, kann dieses Erfordernis erst recht nicht festgestellt werden.

So war bereits zum damaligen Zeitpunkt klar, dass jede Bebauungsvariante den vorherigen Abriss der aufstehenden Gebäude vorsieht. Eine Umplanung des Entwurfs hätte daher zu keinem anderen Ergebnis im Sinne von Vermeidungsmaßnahmen o.ä. führen. Im Übrigen war der Zeitpunkt der Abrissarbeiten zum Zeitpunkt der B-Plan Aufstellung noch unklar, so dass Aussagen zu im Wesentlichen gebäudebewohnenden Tierarten zu einem späteren Zeitpunkt ggf. wieder hätten revidiert werden müssen. Es war daher im Wege einer planerischen Abschichtung sachgerecht, die artenschutzfachliche Prüfung im Zuge des bauaufsichtlichen Verfahrens zum Abriss

der alten Schulgebäude durchzuführen zu lassen. Dies ist auf die vorliegende FNP-Änderung (Berichtigung) übertragbar.

Insgesamt haben FNP und B-Plan ihren städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsauftrag im Hinblick auf artenschutzrechtliche Belange auch bei dieser Vorgehensweise nicht verfehlt.

8.2 Immissionsschutz

Die Entwicklung des Gesamtareals als Wohngebiet fügt sich hinsichtlich der Nutzungsstruktur in den vorhandenen baulichen Bestand ein. Ein konfliktträchtiges Aneinanderrücken von emittierenden und sensiblen Nutzungen wird auch durch die Änderung des Flächennutzungsplans planerisch nicht begründet, so dass dem Trennungsgrundsatz gemäß § 55 BImSchG entsprochen wird. Die beabsichtigte Überplanung des Schulgeländes dürfte vielmehr zu einer Reduzierung von potenziellen Lärmkonflikten führen (Lärm vom Pausenhof, morgendlicher Pkw Verkehr etc.). Potenziell kumulierende Effekte in Kombination mit der benachbarten St. Walburga Realschule bestehen schon seit der Schließung der Franz-Stahlmecke-Hauptschule nicht mehr und werden mit dem Bebauungsplan nun auch planungsrechtlich gesichert.

Lärmbelastungen durch vermehrten Pkw Verkehr, v.a. durch den Wohnkomplex An Klocken Kapelle, soll durch den Bau eines Tiefgaragenparkdecks entgegengewirkt werden. Parksuchverkehre und das Rangieren im Straßenraum können dadurch wirksam vermieden werden.

Ebenso wird mit dem im B-Plan festgesetzten Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben dem Nutzungsspektrum der bestehenden Umgebungsbebauung entsprochen, so dass auch das Rücksichtnahmegebot gem. § 15 BauNVO eingehalten wird.

8.3 Technische Infrastruktur

Da sich das Plangebiet an einem integrierten Standort befindet und vollumfänglich von Bebauung bzw. Verkehrsflächen umschlossen ist, können bestehende Trassen und Einrichtungen der technischen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur als Anschlusspunkte genutzt werden. Die Verlegung neuer Leitungen und Kanäle wird jedoch für den Binnenraum des Gebietes über die neuen Straßenverkehrsflächen und in Teilen über die Baugrundstücke erfolgen müssen.

Grundsätzlich ist jedoch anzuerkennen, dass die infrastrukturelle Erschließung der gemäß Flächennutzungsplan vorgesehenen wohnbaulichen Nutzung realisierbar ist bzw. in Teilen bereits realisiert wurde. Weitergehende Erläuterungen sind auf Maßstabsebene des Flächennutzungsplans nicht angezeigt.

Auf die konkreten Aussagen zu den verschiedenen Leitungsträger in der Begründung zum Bebauungsplan sei hingewiesen.

8.4 Kampfmittel und Altlasten

- Kampfmittel -

Der Planungsraum befindet sich in einem Bereich des Mescheder Stadtgebietes, der aufgrund seiner Innenstadtnähe grundsätzlich von Kampfmittelbelastungen betroffen sein kann. Der Geoserver des Hochsauerlandkreises zeigt im Umfeld des Planungsraumes vereinzelte Bombentrichter an, die Indikatoren für potenzielle Belastung sein können.

Aus diesem Grund wurden bereits Auswertungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe vorgenommen (Abb. 10: Kampfmittelauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe). Dabei wurde für den Bereich des mittleren und oberen Schultraktes eine Fläche bestimmt, die von Bombardierungen betroffen ist (gelb schraffierte Fläche). Ebenso ein kleiner Teil im westlichen Bereich der Elisabethstraße. Diese Einstufung stellt eine diffuse Kampfmittelbelastung ohne konkrete Indikatoren für das tatsächliche Vorhandensein von Kampfmitteln dar. Es handelt sich um einen Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr. Blindgängerverdachtspunkte wurden beispielsweise nicht identifiziert.

Für entsprechende Flächen wird bei Baumaßnahmen die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen empfohlen. Auf deren Verwendung wird in den Hinweisen des Bebauungsplans verwiesen.



Abb. 10: Kampfmittelauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe – Gesamtareal

Für den verbleibenden Teilabschnitt im Bereich der Turnhalle wurde in einer separaten Auswertung keine erkennbare Belastung identifiziert (Abb. 11: Kampfmittelauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe – Bereich Turnhalle).

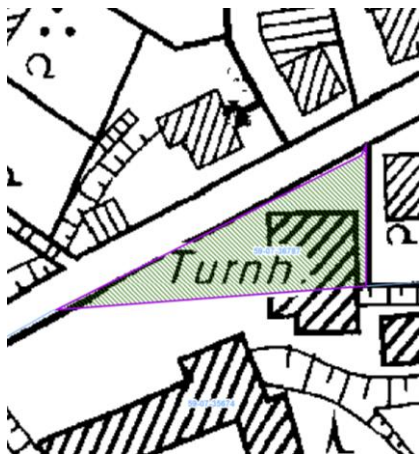


Abb. 11: Kampfmittelauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe – Bereich Turnhalle

- Altlasten -

Im Vorfeld der Vermarktung des gesamten Areals der ehemaligen Franz-Stahlmecke-Hauptschule, wurde im ersten Halbjahr 2015 eine gutachterliche Ersteinschätzung der Altlastensituation auf dem Schulgelände durchgeführt. Das Gutachten bezog sich ausschließlich auf die Einstufung der anstehenden Böden. Bereits im Jahr 2014 erfolgte eine Untersuchung der Gebäudesubstanz des ehemaligen Schulgebäudes auf bauwerksbezogene Schadstoffe (u.a. Asbest).

Das Bodengutachten kommt zu dem Ergebnis, dass nach den Ergebnissen der Ersteinschätzung die untersuchte Fläche aus gutachterlicher Sicht zu jeder Nutzung geeignet ist. Sehr geringe Gehalte der Schadstoffe Dioxine/Furane wurden nachgewiesen, unterschreiten jedoch selbst die für Kinderspielplätze vorgesehene Wertgrenzen deutlich. Eine schädliche Bodenverunreinigung im Sinne der Bundesbodenschutzverordnung liegt demnach nicht vor. Mit Blick auf die Belastungsfähigkeit des Untergrundes wurde ermittelt, dass ungewöhnliche Baugrundrisiken, die grundsätzlich gegen eine Bebauung der Fläche sprechen, gutachterlich ebenfalls nicht erkannt wurden.

Die Untersuchung der Gebäudesubstanz der aufstehenden Schulgebäude ergab, dass die üblichen Schadstoffe im Gebäude vorgefunden wurden. Punktuell betrifft dies auch den Nachweis von asbesthaltigen Materialien. Soweit keine Veränderungen am Gebäude vorgenommen werden, wurde ein unmittelbares Handlungserfordernis aus Sicht des Gutachters nicht für erforderlich gehalten. Bei Umbaumaßnahmen sind die entsprechenden gesetzlichen Vorschriften einzuhalten. Dies betrifft gleichermaßen auch den Abriss des Gebäudekomplexes.

Aus planungsrechtlicher Sicht sprechen die erforderlichen Vorkehrungen jedoch nicht gegen die Vollziehbarkeit des Flächennutzungsplans bzw. des Bebauungsplans und sind im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen.

Meschede, den 15.03.2022

Kreis- und Hochschulstadt Meschede
Fachbereich Planung und Bauordnung

Klaus Wahle
Fachbereichsleiter