

# Begründung

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



**Kreis- und Hochschulstadt Meschede**

Stand: 23.05.2024

Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Planungs- und Standortalternativen .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>4</b>
3.1	Planverfahren nach § 13a BauGB .....	4
3.2	Verfahrensablauf .....	5
<b>4</b>	<b>Das Plangebiet .....</b>	<b>5</b>
4.1	Abgrenzung des Geltungsbereiches der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 .....	5
4.2	Bestandssituation .....	6
<b>5</b>	<b>Bestehendes Planungsrecht .....</b>	<b>8</b>
5.1	Regionalplanung .....	8
5.2	Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan .....	8
5.3	Verbindliche Bauleitplanung: Rechtskräftige Bebauungspläne .....	9
<b>6</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1 BauGB .....</b>	<b>10</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB .....	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB .....	11
6.3	Bauweise / Baugrenzen / Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB .....	12
6.4	Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB .....	13
6.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB .....	13
6.6	Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB .....	13
6.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB .....	14
6.8	Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB .....	15
<b>7</b>	<b>Baugestalterische Vorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 BauO NRW .....</b>	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB .....</b>	<b>16</b>
8.1	Baudenkmal A-137 "Gemeinsames Kirchenzentrum" (Ensemble) .....	16
<b>9</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>17</b>
9.1	Verkehrliche Anbindung / Ruhender Verkehr .....	17
9.2	Ver- und Entsorgung .....	17
9.3	Löschwasserversorgung .....	18
<b>10</b>	<b>Natur- und Umweltschutz .....</b>	<b>18</b>
10.1	Landschaftsplan Meschede .....	18
10.2	Umweltbericht und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	18
10.3	Artenschutz .....	18
10.4	Klima .....	19
10.5	Landschaftsbild .....	19
<b>11</b>	<b>Belange des Hochwasserschutzes .....</b>	<b>19</b>
<b>12</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>20</b>
<b>13</b>	<b>Fachplanungen .....</b>	<b>21</b>
13.1	Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege .....	21
13.2	Altlasten .....	21

13.3	Kampfmittel.....	22
<b>14</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>22</b>

**Anlage**

Protokoll einer Artenschutzprüfung

## 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. 13.1). 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)))

Die Flächen im Plangebiet sind im 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 (s. hierzu Kap. 5.3). Um die vorbenannten, geplanten Nutzungen der beiden Pfarrhäuser und des ehemaligen Gemeinsamen Kirchenzentrums planungsrechtlich zu ermöglichen, ist folglich eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

In Vorbereitung auf das Bauleitplanverfahren wurden Mitte des Jahres 2023 bereits entsprechende Flurstücksteilungen in die Wege geleitet, sodass sich das Kirchengebäude, das katholische Pfarrhaus, das evangelische Pfarrhaus sowie der im Jahr 1972 errichtete St. Franziskus Kindergarten, der ebenfalls in das Plangebiet mit einbezogen und planungsrechtlich in seinem Bestand gesichert werden soll, jeweils auf einem eigenen Grundstück (jeweils bestehend aus mehreren Flurstücken) mit Anschluss an den öffentlichen Straßenraum befinden.

## 2 Planungs- und Standortalternativen

Im Vorfeld der Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurden verschiedene Planungs- und Standortalternativen geprüft. Dabei wurde der Bereich des St. Franziskus Kindergartens nicht berücksichtigt, da dieser im Zuge der Planung in seinem Bestand gesichert und unverändert als "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" festgesetzt werden soll. Die Abgrenzung dieser Gemeinbedarfsfläche wird lediglich an die neue Grundstückssituation angepasst.

### Alternative A: Beibehaltung der Festsetzung einer "Fläche für den Gemeinbedarf" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung "Kirche" und "Kindergarten"

Im Falle der Beibehaltung der derzeitigen Festsetzung für das Plangebiet wäre die zukünftige Nutzung des ehemaligen Gemeinsamen Kirchenzentrums sowie der beiden Pfarrhäuser stark eingeschränkt. Die geplante Wohnnutzung der beiden Pfarrhäuser ohne einen kirchlichen Bezug wäre nicht möglich. Um auch zukünftig einen Leerstand der vorbenannten Gebäude zu verhindern, ist es erforderlich auch andere Nutzungen planungsrechtlich zu ermöglichen. Die Beibehaltung der bisherigen Festsetzung stellt somit keine Option dar.

### Alternative B: Festsetzung eines "Allgemeinen Wohngebietes" gem. § 4 BauNVO

Die Festsetzung eines "Allgemeinen Wohngebietes" ist für das ehemalige Gemeinsame Kirchenzentrum ungeeignet. Der zulässige Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung würde zwar auch Anlagen für kirchliche und kulturelle Nutzungen ermöglichen, der Gebietscharakter wäre jedoch nicht gewahrt, da ein "Allgemeines Wohngebiet" vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Eine Wohnnutzung ist in dem Gebäude jedoch nicht beabsichtigt, zumal die Räumlichkeiten auch nicht auf eine solche Nutzung ausgelegt sind. Gleichzeitig erschwert die denkmalrechtliche Unterschutzstellung umfangreiche Umbaumaßnahmen.

Für den Bereich, in dem sich die beiden Pfarrhäuser befinden, eignet sich die Festsetzung eines "Allgemeinen Wohngebietes". Der Nutzungskatalog des § 4 BauNVO ermöglicht neben der vorrangig beabsichtigten Wohnnutzung beider Objekte grundsätzlich auch weitere Nutzungen. Die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche sind in den jeweils rechtskräftigen Bebauungsplänen größtenteils ebenfalls als "Allgemeine Wohngebiete" festgesetzt.

### Alternative C: Festsetzung eines Kern- oder Mischgebietes gem. § 6 und 7 BauNVO

Die Festsetzung als Kern- oder Mischgebiet für den Bereich des Kirchengebäudes sowie der beiden Pfarrhäuser würde aufgrund des umfangreichen Nutzungskataloges der BauNVO ebenfalls zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Die Gebietskategorie "Kerngebiet" ist allerdings für die Innenstadtlagen vorgesehen und würde grundsätzlich Nutzungen ermöglichen, die in diesem Teil des Stadtgebietes aus städtebaulicher Sicht nicht erwünscht sind. Hierzu zählen bspw. (großflächige) Einzelhandelsbetriebe sowie Vergnügungsstätten, aber auch zentrale Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsgebäude. Eine Wohnnutzung ist im "Kerngebiet" hingegen nur bedingt vorgesehen.

Die Ausweisung eines "Mischgebietes" wird ebenfalls nicht weiterverfolgt, da das erforderliche ausgewogene „Mischverhältnis“ von Wohn- und Gewerbenutzungen langfristig nicht sichergestellt werden kann und im Plangebiet auch nicht beabsichtigt ist.

### Alternative D: Festsetzung eines "Sonstigen Sondergebietes" gem. § 11 BauNVO

Gemäß Definition des § 11 Abs. 1 BauNVO unterscheiden sich Gebiete, die als "Sonstige Sondergebiete" ausgewiesen werden, wesentlich von den übrigen Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO. Die Festsetzung eines "Sonstigen Sondergebietes" eröffnet grundsätzlich einen großen Gestaltungsspielraum mit Blick auf die festzulegende Zweckbestimmung sowie die in diesem Gebiet zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten. Aufgrund der seitens der neuen Eigentümer des ehemaligen

Gemeinsamen Kirchenzentrums beabsichtigten sowie mittel- bis langfristig vorstellbaren Nutzungen, erscheint die Festsetzung eines "Sonstigen Sondergebietes" für diesen Teil des Plangebietes am sinnvollsten.

### Fazit

Für den südlichen Teil des Plangebietes, in dem sich die beiden Pfarrhäuser befinden, wird die Festsetzung eines "Allgemeinen Wohngebietes" weiterverfolgt, um die zukünftig beabsichtigte Wohnnutzung planungsrechtlich zu ermöglichen. Das ehemalige Gemeinsame Kirchenzentrum soll als "Sonstiges Sondergebiet" festgesetzt werden und der zulässige Nutzungskatalog an die derzeitigen sowie mittel- bis langfristig vorstellbaren, weiteren Nutzungen angepasst werden. Dadurch soll eine Nach- bzw. Weiternutzung des vorhandenen Gebäudebestandes langfristig sichergestellt werden.

Der nördliche Teil des Plangebietes wird weiterhin als "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" festgesetzt.

## **3 Verfahren**

### **3.1 Planverfahren nach § 13a BauGB**

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

Die unter § 13a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens werden im vorliegenden Fall erfüllt:

- Im Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb noch in der Nähe eines NATURA 2000-Schutzgebietes (FFH-Gebiet, Europäisches Vogelschutzgebiet). Es bestehen somit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass im Zuge der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Da die vorgenannten Voraussetzungen erfüllt werden, kann gemäß § 13a i.V.m. § 13 BauGB von bestimmten Verfahrensvereinfachungen Gebrauch gemacht werden. Dazu gehört 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 und die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB,
- die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- die Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB zum Abschluss des Verfahrens und
- die Durchführung einer Eingriffsbilanzierung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG und die damit verbundene Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

Zudem kann ein Bebauungsplan, der – wie im vorliegenden Fall - von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes abweicht, auch im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wurde (s. hierzu Kap. 5.2). Der Flächennutzungsplan kann in diesem Falle im Wege der Berichtigung angepasst werden.

### 3.2 Verfahrensablauf

Eine Übersicht der Verfahrensschritte ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen<sup>1</sup>:

Datum	Verfahrensschritt
20.06.2024	Einleitung des Verfahrens; Aufstellungsbeschluss und Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss
TT.MM.JJJJ	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung (Amtsblatt Nr. XY/JJJJ)
TT.MM.JJJJ – TT.MM.JJJJ	Öffentliche Auslegung und Veröffentlichung im Internet
TT.MM.JJJJ	Satzungsbeschluss

## 4 Das Plangebiet

### 4.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3

Der räumliche Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gartenstadt-Nord, Teilplan II" 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 Geltungsbereiches der 8. Änderung (Eigene Darstellung/ Katastergrundlage © Hochsauerlandkreis)

<sup>1</sup> Anmerkung: Die Daten werden mit fortlaufendem Verfahren entsprechend ergänzt.

Der Geltungsbereich 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".<sup>2</sup>
- Im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstückes Nr. 2133.
- Im Süden: durch die Straßenparzelle des Kastanienweges.

#### 4.2 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 Geltungsbereich 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)

<sup>2</sup> Anmerkung: Wie auf dem Luftbild auf Seite 2 zu erkennen ist, wird eine Teilfläche des Grundstückes des St. Franziskus Kindergartens im derzeitigen Zustand durch das nördlich angrenzende Jugendzentrum "Aki" genutzt. Es handelt sich dabei um eine ca. 108 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Flurstückes Nr. 2420 im Nordosten des Plangebietes. Ein entsprechender Pachtvertrag befindet sich derzeit in Vorbereitung.



*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)*

## 5 Bestehendes Planungsrecht

### 5.1 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.

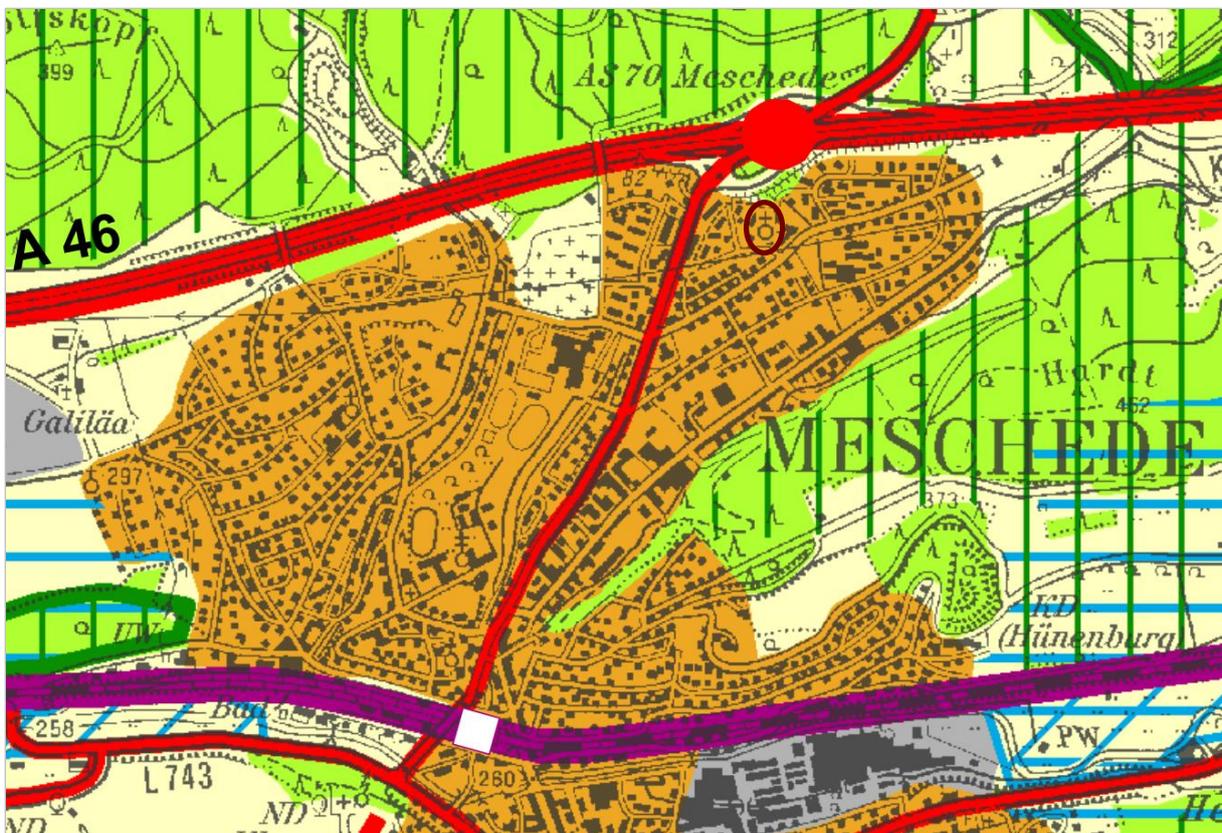


Abbildung 12: Ausschnitt aus dem Regionalplan Arnsberg – Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis mit Markierung des Plangebietes (Eigene Darstellung/ © Bezirksregierung Arnsberg)

### 5.2 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Kreis- und Hochschulstadt Meschede von 1978 stellt die Flächen im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 als "Fläche für bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf" gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 BBauG<sup>3</sup> mit den Zweckbestimmungen "Kirche" und "Kindergarten" dar (s. Abb. 13).

Südlich des Plangebietes verläuft eine 110 kV-Freileitung der Westnetz GmbH. Diese Leitung ist mit einem Schutzstreifen, der teilweise bis in den Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 hineinragt, als nachrichtliche Übernahme gem. § 5 Abs. 5 BBauG aufgenommen.

<sup>3</sup> Bundesbaugesetz: Vorgänger des heutigen Baugesetzbuches (BauGB)

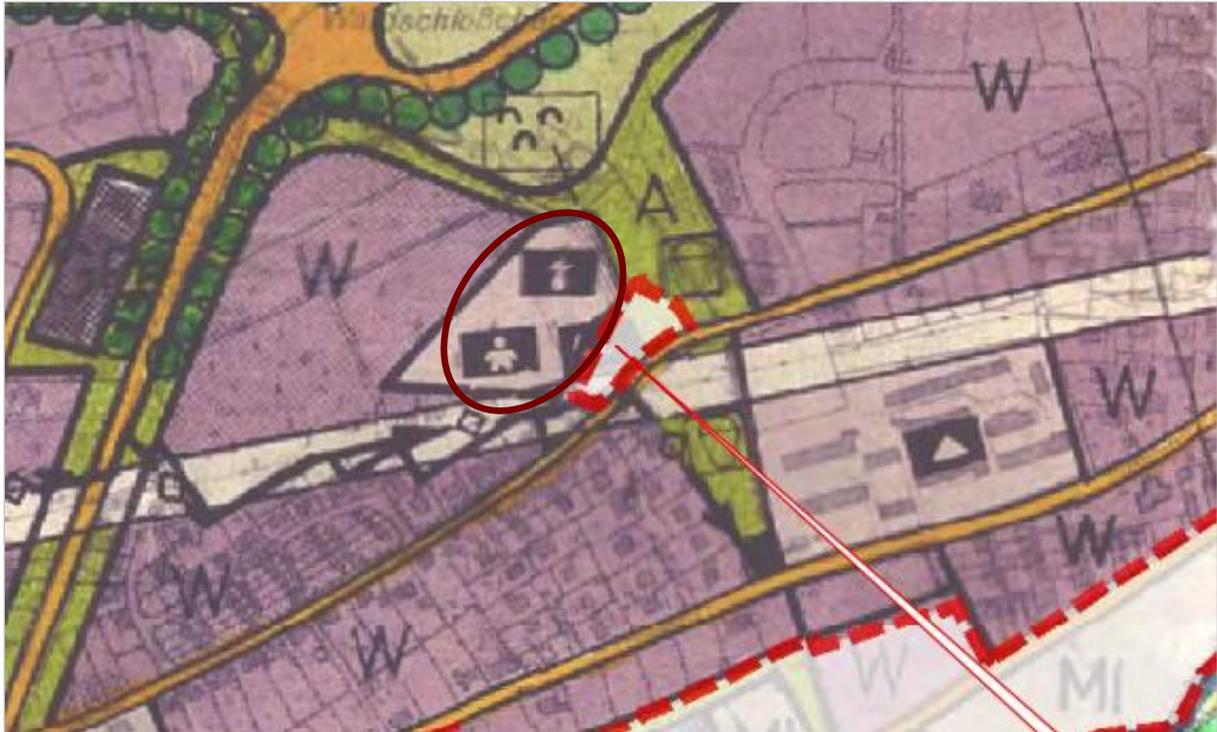


Abbildung 13: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Kreis- und Hochschulstadt Meschede mit Markierung des Plangebietes (Eigene Darstellung © Kreis- und Hochschulstadt Meschede)

Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes mit Ausweisung eines "Allgemeinen Wohngebietes" und eines "Sonstigen Sondergebietes" kann folglich nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist daher mit Ausnahme des nördlichen Bereiches (= St. Franziskus Kindergarten) im Anschluss an das Verfahren zur Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu berichtigen.

### 5.3 Verbindliche Bauleitplanung: Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gartenstadt-Nord, Teilplan II" mit Rechtskraft vom 14.09.1977. Der Bebauungsplan wurde seit Erlangen der Rechtskraft insgesamt sieben Mal in verschiedenen Teilbereichen geändert. Das jetzige Plangebiet war bislang jedoch nicht Gegenstand einer solchen Änderung.

Die Flächen im Geltungsbereich der 8. Änderung sind im rechtskräftigen Bebauungsplan nahezu vollständig als "Fläche für den Gemeinbedarf – kirchliche Einrichtungen (Kindergarten, ökumenisches Zentrum)" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG festgesetzt. Eine Ausnahme bildet die derzeitige Straßenfläche im Südosten des Plangebietes, für die in der Urfassung keine Festsetzung getroffen wird. Der daran anschließende Fußweg ist als "Öffentlicher Fußweg" festgesetzt (s. Abb. 14).

Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung werden mit einer zulässigen Geschossflächenzahl von 0,5 und zwei Vollgeschossen als Höchstmaß getroffen. Gemäß den geltenden Gestaltungsvorschriften sind als Dachform Flachdächer (FD) und Pultdächer (PD) zulässig.

Die Baugrenzen sind sehr großzügig gefasst und verlaufen überwiegend mit geringem Abstand zu den Grundstücksgrenzen. Eine Ausnahme bildet der Bereich westlich des Kindergartens sowie die Fläche, östlich des Kirchengebäudes (= Bereich des Vorplatzes).

Im südöstlichen Teil ragt zudem ein Teil der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche zugunsten der REW<sup>4</sup> für die dort verlaufende 110 kV-Hochspannungsfreileitung in das Plangebiet (s. hierzu Kap. 6.7.1).

<sup>4</sup> Vorgänger der Westnetz GmbH

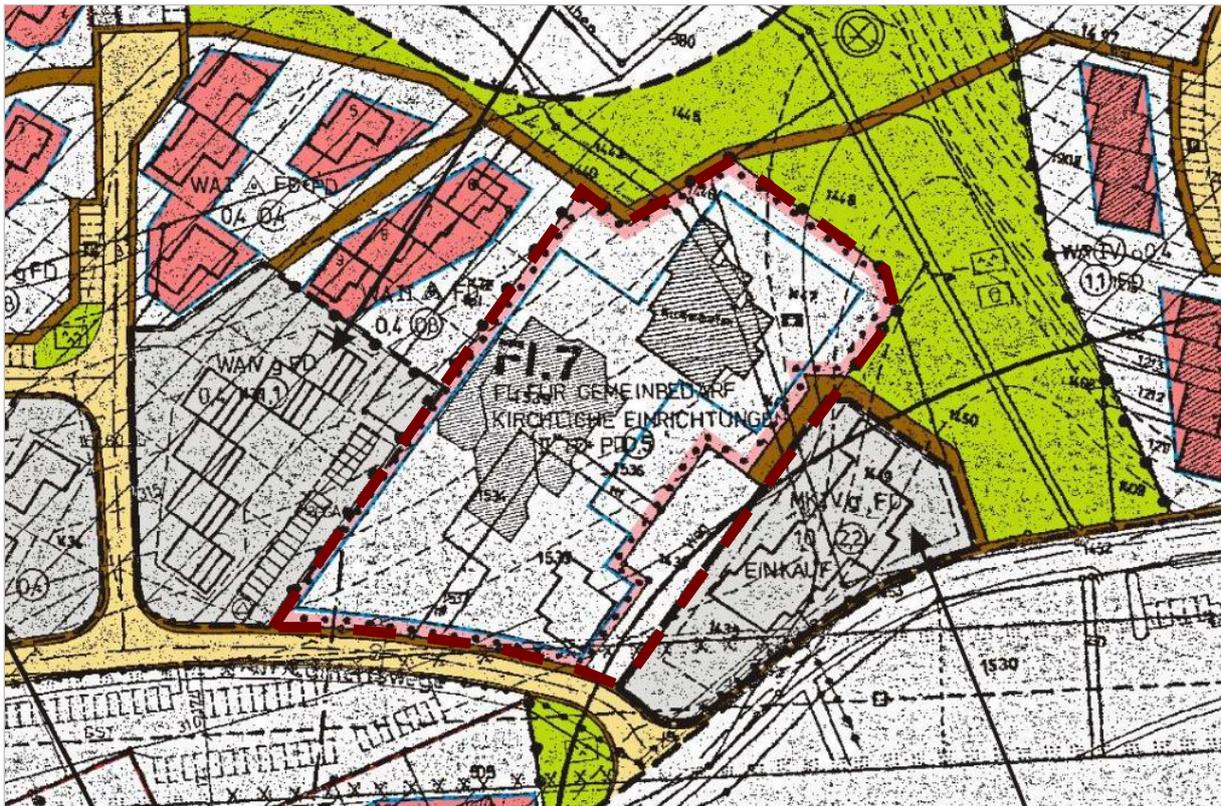


Abbildung 14: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 mit Darstellung der Grenze des Geltungsbereiches der 8. Änderung (Eigene Darstellung © Kreis- und Hochschulstadt Meschede)

## 6 Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1 BauGB

### 6.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

#### 6.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Der nördliche Teil, in dem sich die beiden Pfarrhäuser befinden, wird als "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung der zulässigen Nutzungsarten orientiert sich an den Vorgaben der Urfassung für die umliegenden Wohnbereiche sowie den bislang erfolgten Änderungen dieses Bebauungsplanes. Zulässig sind demnach:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO im "Allgemeinen Wohngebiet" ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Betriebe des Beherbergungsgewerbes", "Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe", "Anlagen für Verwaltungen", "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Diese Nutzungsarten sind im Plangebiet aufgrund ihres Platzbedarfes sowie der möglichen Auswirkungen hinsichtlich Lärm und Verkehr unerwünscht.

#### 6.1.2 Sonstiges Sondergebiet

Das ehemalige Gemeinsame Kirchenzentrum wird als "Sonstiges Sondergebiet" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Gebets- und Schulungshaus, Büro- und Verwaltungsnutzungen" festgesetzt. Zulässig sind:

1. Anlagen und Räume für religiöse, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

2. Büro- und Geschäftsräume für Verwaltungstätigkeiten und/ oder Dienstleistungen,
3. Räume für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO,
4. Anlagen und Räume für Fortbildungsangebote.

Somit wären bspw. folgende Nutzungen in dem ehemaligen Gemeinsamen Kirchenzentrum möglich (Liste nicht abschließend):

Anlagen und Räume für religiöse Zwecke	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebetshäuser, Kirchen, Kapellen</li> <li>• Gemeinde- und Pfarrhäuser</li> <li>• Kirchliche Beratungsstellen</li> </ul>
Anlagen und Räume für kulturelle Zwecke	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bibliotheken</li> <li>• Schulen (bspw. Volkshochschulstandorte)</li> </ul>
Anlagen und Räume für soziale Zwecke	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kindertagesstätte</li> <li>• Jugendfreizeitstätte</li> <li>• Seniorentagesstätte</li> <li>• Beratungsstellen</li> <li>• Gemeindezentren</li> </ul>
Anlagen und Räume für gesundheitliche Zwecke	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Massagepraxis</li> </ul>
Räume für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arztpraxis</li> <li>• Krankengymnastik</li> <li>• Ernährungsberatung</li> <li>• Musikunterricht</li> <li>• Nachhilfe</li> <li>• Rechtsanwalt</li> <li>• Steuerberater</li> <li>• Architekturbüro</li> </ul>

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus Beherbergungseinrichtungen, Schank- und Speisewirtschaften (Cafeteria, Kantine) für Gäste des Gebets- und Schulungshauses sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen (z.B. für einen Hausmeister).

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die Angabe der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

### 6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Für das "Allgemeine Wohngebiet" wird gemäß § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dieser Wert entspricht dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO für diese Baugebietskategorie sowie den Festsetzungen der Urfassung und den bisher erfolgten Änderungen für die umliegenden Wohnbereiche. Im Sinne der "Innenentwicklung" ist eine intensive Ausnutzung der Grundstücksflächen zu befürworten.

Für das "Sonstige Sondergebiet", das im aktuellen Zustand bereits größtenteils bebaut und versiegelt ist, wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Auch dieser Wert entspricht dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO für "Sonstige Sondergebiete". Unter Berücksichtigung der neuen Grundstückssituation wird dieser Wert durch das Kirchengebäude und die versiegelten Flächen (Vorplatz etc.) bereits im aktuellen Zustand nahezu vollständig ausgereizt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl folgende Grundflächen mitzurechnen:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,

3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Der Bebauungsplan schließt die Möglichkeit zur Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht aus, sodass diese durch die Grundflächen der zuvor aufgeführten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Im Bereich der festgesetzten "Fläche für den Gemeinbedarf" (s. Kap. 6.4) erfolgt auch weiterhin keine Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl.

#### 6.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 3 setzt für die Gemeinbedarfsfläche eine Grundflächenzahl von 0,5 fest. Dieser Wert wird für die im Zuge der vorliegenden 8. Änderung des Bebauungsplanes neu abgegrenzte "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" beibehalten.

#### 6.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 20 BauNVO für den Kindergarten und das ehemalige Gemeinsame Kirchenzentrum unverändert mit zwei Vollgeschossen (II) als Höchstmaß festgesetzt. Für das katholische Pfarrhaus, das abweichend von den Festsetzungen der Urfassung mit einem Satteldach und eingeschossig errichtet wurde sowie für das evangelische Pfarrhaus wird ein Vollgeschoss (I) als Höchstmaß festgesetzt.

#### 6.2.4 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen darf maximal die für die jeweiligen Baufelder festgesetzten Gebäudehöhe (Oberkante) betragen. Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhe ist Normalhöhen-Null (NHN – Bezugshöhe für die Höhe über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016)).

Für das katholische Pfarrhaus, das laut Bauakte mit einer Firsthöhe von 319,75 m errichtet wurde sowie für das ehemalige Gemeinsame Kirchenzentrum wird eine maximale Gebäudehöhe von 320,50 m über NHN festgesetzt. Das evangelische Pfarrhaus weist im Bestand eine OK-Höhe von 314,38 m auf. Für dieses Gebäude wird eine maximale Gebäudehöhe von 315,50 m über NHN festgesetzt. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen eröffnen einen kleinen Spielraum bei ggf. zu einem späteren Zeitpunkt erforderlich werdende Dachumbauten.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe in begründeten Einzelfällen aus zwingend grundstücksspezifischen, topografischen Erfordernissen und für technische Anlagen, wie z.B. Schornsteine, ausnahmsweise zugelassen werden kann. Auf Flachdächern angebrachte Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren bleiben bei der Ermittlung der jeweiligen maximalen Gebäudehöhe unberücksichtigt, solange von ihnen keine optische Wirkung wie von einem Satteldach ausgeht (bspw. durch eine steile Aufständigung der Module).

### **6.3 Bauweise / Baugrenzen / Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

#### 6.3.1 Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird im gesamten Plangebiet die offene Bauweise (o) festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an dem baulichen Bestand und den größtenteils aufgelockerten Strukturen der Umgebung. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ist auch im "Sonstigen Sondergebiet" nicht erforderlich, da das Gebäude eine Länge von 50 m nicht überschreitet.

#### 6.3.2 Baugrenzen / Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO bestimmt. Im Bereich des katholischen Pfarrhauses verlaufen die Baugrenzen in einem Abstand von 3,0 m bzw. 5,0 m zu den Grundstücksgrenzen sowie entlang der mit Geh- und Fahrrechten

zugunsten der Nutzungsberechtigten des Grundstückes *Kastanienweg 6* zu belastenden Fläche (s. hierzu Kap. 6.7.3). Der Abstand von 5 m zur südlichen Grundstücksgrenze wurde gewählt, da sich in diesem Bereich Laubbäume befinden, für die eine Empfehlung zum Erhalt ausgesprochen wird (s. hierzu Kap. 6.8.2).

Im Bereich des ehemaligen Gemeinsamen Kirchenzentrums und des evangelischen Pfarrhauses erfolgt eine enge Ziehung der Baugrenzen, da An- und Umbaumaßnahmen aufgrund des Denkmalschutzes unterbleiben sollen. Im Bereich des evangelischen Pfarrhauses verlaufen die Baugrenzen in einem Abstand von 1,0 m zum derzeitigen Gebäudebestand. Eine Ausnahme bildet die nordwestliche Baugrenze, da in diesem Bereich ein Abstand von 3,0 m zur benachbarten Grundstücksgrenze einzuhalten ist. Im Bereich des Kirchengebäudes umfassen die Baugrenzen auch einige Vordächer, Gebäudevorsprünge sowie einen Hinterhof mit Treppenanlage, die in der Katastergrundlage nicht abgebildet sind.

Im Bereich des St. Franziskus Kindergartens wird das Baufeld im Nordosten geringfügig verkleinert, sodass die dort vorhandene und als „zu erhalten“ festgesetzte Gehölzstruktur nicht beeinträchtigt wird (s. hierzu Kap. 6.8.1).

Gebäude und Gebäudeteile dürfen die festgesetzten Baugrenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden, sofern die bauordnungsrechtlich zulässigen Abstandsflächen eingehalten werden. Diesbezüglich ist anzumerken, dass sich die Abstandsflächen eines Balkons am südlichen Teil des Kirchengebäudes mit denen des evangelischen Pfarrhauses im derzeitigen Zustand überschneiden und teilweise auf dem benachbarten Grundstück liegen. Im Juni 2023 wurde daher eine Vereinigungsbaulast für diese beiden Grundstücke (jetzt Flurstücke Nr. 2426 und 2427) eingetragen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig. Analog zur 7. Änderung wird zudem festgesetzt, dass Garagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

#### **6.4 Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB**

Der nördliche Teil des Plangebietes, in dem sich der St. Franziskus Kindergarten befindet, wird unverändert als "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Die Abgrenzung der Gemeinbedarfsfläche wird an die neue Grundstückssituation angepasst.

#### **6.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

Die Anzahl der Wohnungen wird für den als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzten Bereich auf maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte begrenzt, um erforderliche Flächen für den ruhenden Verkehr auf ein verträgliches Maß zu begrenzen.

#### **6.6 Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

##### 6.6.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die der Erschließung des Kirchen- und Kindergartengebäudes dienende öffentliche Straße wird entsprechend der neuen Flurstückszuschnitte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als "Öffentliche Straßenverkehrsfläche" festgesetzt.

##### 6.6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentlicher Fuß- und Radweg

Der Zuschnitt des in der Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 3 festgesetzten "Öffentlichen Fußweges" in Richtung des „Lanfertsweges“ wird geringfügig an den tatsächlich vorhandenen Bestand angepasst. Die Fläche wird im Zuge der 8. Änderung als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentlicher Fuß- und Radweg" festgesetzt. Diese Festsetzung umfasst auch die derzeit vorhandene Heckenstruktur zwischen dem Fuß- und Radweg und dem Kindergartengrundstück, sodass eine ggf. zu einem späteren Zeitpunkt erforderlich werdende Verbreiterung des Weges ermöglicht wird.

## **6.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

### 6.7.1 Leitungsrecht 110-kV-Hochspannungsleitung (L-1)

Südlich des Plangebietes verläuft eine 110-kV-Hochspannungsfreileitung (Spreiberg-Olsberg, Bl. 1528) der Westnetz GmbH. Der erforderliche Schutzstreifenbereich beträgt 16,0 m beidseitig der Leitungsmittellinie und ragt teilweise bis in den Geltungsbereich hinein. Diese Fläche im südöstlichen Teil des Plangebietes wird als "mit Leitungsrechten zugunsten des zuständigen Strom-Versorgungsträgers zu belastende Fläche (L-1)" festgesetzt. Sämtliche Arbeiten und geplante Bauvorhaben im Schutzstreifenbereich der Hochspannungsfreileitung sind vorab mit der Westnetz GmbH abzustimmen. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

### 6.7.2 Leitungsrechte (L-2)

Im Plangebiet verlaufen Gas- und Stromleitungen der Westnetz GmbH sowie Trinkwasserleitungen der Hochsauerlandwasser GmbH. U.a. aufgrund der erfolgten Grundstücksteilungen und neuen Eigentumsverhältnisse werden für Teilabschnitte dieser Leitungen, die über Fremdgrundstücke verlaufen, entsprechende Leitungsrechte erforderlich. Die in der Planzeichnung mit "L-2" gekennzeichneten Leitungsrechte werden zugunsten der jeweils zuständigen Versorgungsträger festgesetzt. Ihre Breite beträgt jeweils 2,0 m (1,0 m gemessen ab Leitungsmittellinie). Bei parallel verlaufenden Leitungen vergrößert sich die Breite entsprechend.

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze überlagert sich das dort festgesetzte Leitungsrecht für eine Gasleitung der Westnetz GmbH mit dem Leitungsrecht L-1 (s. Kap. 6.7.1) und der mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Fläche (s. Kap. 6.7.3).

Für die Telekommunikations-Hausanschlussleitungen der Gebäude innerhalb des Plangebietes sind private Regelungen zu treffen (bspw. eine Sicherung im Grundbuch).

### 6.7.3 Geh- und Fahrrecht (GF)

Zur Sicherstellung einer befahrbaren Zuwegung zum Kirchengebäude (Kastanienweg 6) ist auf dem Flurstück Nr. 2418 eine 3,50 m breite Zufahrt anzulegen. Bereits im derzeitigen Zustand befindet sich in diesem Bereich eine gepflasterte Zufahrt (s. Abb. 15). Der Bereich ist als "mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Nutzungsberechtigten des Grundstückes Kastanienweg 6 zu belastende Fläche" festgesetzt, da die Zufahrt aufgrund der neuen Eigentumsverhältnisse nun über ein Fremdgrundstück führt. Die festgesetzte Fläche ist von jeglicher Bebauung und Einrichtung freizuhalten und als Zufahrt im Sinne des § 4 BauO NRW anzulegen. Eine entsprechende Zuwegungsbaulast wurde im Juni 2023 bei der Kreis- und Hochschulstadt Meschede eingetragen.



Abbildung 15: Zufahrt zum ehem. Gemeinsamen Kirchenzentrum über das Grundstück des katholischen Pfarrhauses (Eigene Aufnahme)

## **6.8 Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich einige Einzelbaumstandorte (vorwiegend Laubbäume) sowie größere, zusammenhängende Gehölzstrukturen im Bereich des St. Franziskus Kindergartens. Neben ihrer ökologischen Bedeutung tragen diese Gehölze auch zur Strukturierung und Gestaltung des Plangebietes bei. Zum Schutz dieser Gehölzbestände werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen.

### **6.8.1 Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Der Gehölzstreifen aus Ahorn, Birke, Kirsche, Felsenbirne, Eiche und Blaufichte im Nordosten des Plangebietes wird durch die Festsetzung einer "Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB in seinem Bestand gesichert. In dem festgesetzten Bereich sind die vorhandenen, standortgerechten Bäume und Gehölze dauerhaft zu erhalten soweit dies unter Wahrung der Sicherungspflichten möglich ist. Die Entfernung einzelner Gehölze für das Aufstellen von Spielgeräten und die Anlage von Wegen ist zulässig. Bereits im derzeitigen Zustand sind einige Spielbereiche des Kindergartens in diese Gehölzstruktur eingebunden (s. Abb. 16).



*Abbildung 16: Rutschturm im Bereich der zu erhaltenden Gehölzstruktur (Eigene Aufnahme)*

### **6.8.2 Zu erhaltende Baumstandorte**

Im Bereich der „unteren“ Treppenanlage befinden sich zwei Laubbäume (Ahorn), die als „zu erhalten“ festgesetzt werden. Diese Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Darüber hinaus erfolgt in den Hinweisen des Bebauungsplanes eine Empfehlung zur Erhaltung der vier Laubbäume entlang des Kastanienweges (s. Abb. 17). Diese Baumstandorte befinden sich im Bereich des dort festgesetzten Leitungsrechtes (L-2) bzw. in der unmittelbaren Nähe. Aus ökologischen und optischen Gründen wird ein Erhalt dieser Baumstandorte empfohlen. Sollte u.a. aufgrund von auftretenden Leitungsschäden durch Wurzeleinwuchs jedoch eine Entfernung eines oder mehrerer Baumstandorte erforderlich werden, ergibt sich durch die reine Empfehlung zum Erhalt keine Verpflichtung für eine Neuanpflanzung.



Abbildung 17: Laubbäume am Kastanienweg (1=Hainbuche, 2= Ahorn, 3 und 4= Kastanie)  
(Eigene Aufnahme)

## **7 Baugestalterische Vorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 BauO NRW**

Neben den in Kapitel 6 aufgeführten Festsetzungen, trifft der Bebauungsplan Gestaltungsvorschriften zur zulässigen **Dachform**. Für den Bereich des St. Franziskus Kindergartens wird unverändert das Flachdach (FD) als zulässige Dachform festgesetzt. Die in der Urfassung ebenfalls zulässige Dachform „Pultdach“ wird aus städtebaulichen (optischen) Gründen nicht mehr aufgenommen. Da das ehemalige Gemeinsame Kirchenzentrum und das evangelische Pfarrhaus mit einem Flachdach errichtet wurden und nun unter Denkmalschutz stehen, wird für diese Bereiche ebenfalls nur das Flachdach (FD) als zulässige Dachform festgesetzt.

Für das katholische Pfarrhaus wurde im Zuge der Bauantragslegung im Jahr 1989 aus bau- und betriebstechnischen Gründen (Ausbau des Dachgeschosses) eine Befreiung von der Festsetzung der Urfassung des Bebauungsplanes beantragt und das Gebäude – konform zu den westlich angrenzenden Wohngebäuden - mit einem Satteldach (30°) ausgeführt. Daher wird für diesen Bereich das Satteldach (SD) als zulässige Dachform festgesetzt. Die zulässige Dachneigung wird vergleichbar zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 im Bereich „Kastanienweg“ / „Joseph-Wittig-Weg“ mit 24-30° festgesetzt.

## **8 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB**

### **8.1 Baudenkmal A-137 "Gemeinsames Kirchenzentrum" (Ensemble)**

Bei dem Gemeinsamen Kirchenzentrum und dem evangelischen Pfarrhaus handelt es sich um ein Baudenkmal (s. hierzu Kap. 13.1). Das Baudenkmal wird gemäß der Eintragung in der Denkmalliste der Kreis- und Hochschulstadt Meschede als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB aufgenommen. Das Baudenkmal unterliegt den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes. Gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz NRW dürfen ohne eine vorherige Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde der Kreis- und Hochschulstadt keine Veränderungen an dem Ensemble vorgenommen werden.

## 9 Erschließung

### 9.1 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. 18: Parkende PKW im Bereich der Treppenanlagen (Eigene Aufnahme)



Abb. 19: 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.

### 9.2 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 ortsnah zu versickern, zu verrieseln, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. 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.

### 9.3 Löschwasserversorgung

Nach schriftlicher Auskunft der Hochsauerlandwasser GmbH vom 06.12.2023 kann für das Plangebiet eine Löschwassermenge von 800 l/min für die Dauer von zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden, wenn nicht alle Hydranten gleichzeitig betrieben werden.

## 10 Natur- und Umweltschutz

### 10.1 Landschaftsplan Meschede

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

### 10.2 Umweltbericht und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird (s. Kap. 3.1), 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 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Folglich ist im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens auch keine Eingriffsbilanzierung durchzuführen und es ist kein Ausgleich zu erbringen.

### 10.3 Artenschutz

Gemäß den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind die Belange des Artenschutzes bei allen Bauleitplanverfahren gesondert zu prüfen. Im Rahmen der vom Büro *Bertram Mestermann – Büro für Landschaftsplanung* durchgeführten Artenschutzprüfung<sup>5</sup> ergaben sich keine Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevante 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 eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung gem. § 44 BNatSchG von planungsrelevanten Arten sowie häufigen und verbreitenden Vogelarten aufgrund der vorgesehenen 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

---

<sup>5</sup> "Protokoll einer Artenschutzprüfung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gartenstadt-Nord, Teilplan II“ in Meschede" (Bertram Mestermann – Büro für Landschaftsplanung, Mai 2024)

sollten Innenbereiche (insb. Dachböden) der Gebäude begangen werden, um ein Vorkommen von Fledermäusen auszuschließen.

Die vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen werden als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

#### **10.4 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 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 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.

#### **10.5 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 Neubaumaßnahmen tragen die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu einem Einfügen der Baukörper in die nähere Umgebung bei.

### **11 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).

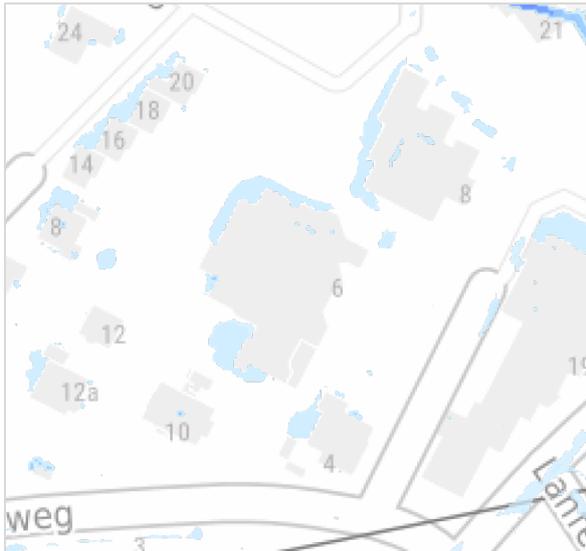


Abb. 20: Ausschnitt aus der Starkregengefahrenhinweiskarte  
(© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2023))



Abb. 21: Blick in den Hinterhof des ehem. Kirchzentrums  
(Eigene Aufnahme)

## 12 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 durch die beabsichtigte Bebauungsplanänderung 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 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.

## **13 Fachplanungen**

### **13.1 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, Taufbecken 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 aufgenommene Abgrenzung des eingetragenen Baudenkmales entspricht der damaligen Eintragung in der Denkmalliste der Kreis- und Hochschulstadt Meschede. Im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 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.

In den Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass das Baudenkmal A-137 den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes unterliegt und gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz NW 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 enthält die Planzeichnung einen allgemeinen Hinweis zum Vorgehen beim Auffinden von möglichen (Boden-)Denkmälern im Zuge späterer Bauarbeiten.

### **13.2 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 entsprechenden Hinweis in der Planzeichnung zu entnehmen.

### 13.3 Kampfmittel

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

### 14 Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 umfasst insgesamt 9.391 m<sup>2</sup>.

Flächen	Flächengröße	Anteil
Allgemeines Wohngebiet (WA)	2.040 m <sup>2</sup>	22 %
- davon überbaubare Flächen	- 956 m <sup>2</sup>	
- davon nicht überbaubare Flächen	- 1.084 m <sup>2</sup>	
Sonstiges Sondergebiet (SO)	3.022 m <sup>2</sup>	32 %
- davon überbaubare Flächen	- 1.752 m <sup>2</sup>	
- davon nicht überbaubare Flächen	- 1.270 m <sup>2</sup>	
Fläche für den Gemeinbedarf	3.687 m <sup>2</sup>	39 %
- davon überbaubare Flächen	- 1.514 m <sup>2</sup>	
- davon nicht überbaubare Flächen (davon Fläche zum Erhalt)	- 2.173 m <sup>2</sup> (341 m <sup>2</sup> )	
Verkehrsflächen	642 m <sup>2</sup>	7 %
- davon öffentliche Straßenverkehrsfläche	- 435 m <sup>2</sup>	
- davon Fuß- und Radweg	- 207 m <sup>2</sup>	
<b>Gesamt:</b>	<b>9.391 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

Meschede, den 23.05.2024

Kreis- und Hochschulstadt Meschede  
 Fachbereich Planung und Bauordnung

Klaus Wahle  
 Fachbereichsleiter

#### Anlagen:

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