

Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23

„Feldstraße“ – Ehemaliges Fernmeldeamt

(Verfahrensstand: Satzungsbeschluss)

Inhalt:

1.	ANLASS UND ZIEL DER PLANÄNDERUNG	2
2.	RÄUMLICHE ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	3
3.	VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG, BESTEHENDES PLANUNGSRECHT	3
3.1.	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	3
3.2.	BEBAUUNGSPLAN NR. 23 „FELDSTRAßE“	4
4.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN.....	4
4.1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	4
4.1.1.	ERLÄUTERUNG DER PLANINHALTE AUF BASIS DER 4. ÄNDERUNG	4
4.1.2.	ÄNDERUNGSBEDARF DURCH DIE 7. ÄNDERUNG	7
4.2.	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	8
4.3.	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE	9
4.4.	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG	10
5.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	10
5.1.	IMMISSIONSSCHUTZ.....	10
5.2.	DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE	11
5.3.	ALTLASTEN, KAMPFMITTEL	12
5.4.	MIT DEN BAUVORHABEN VERBUNDENE EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT UND DEREN AUSGLEICH	13
5.5.	UMWELTVERTRÄGLICHKEIT / ARTENSCHUTZ	13

Anlagen:

- Anlage 1: 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Feldstraße“
Anlage 2: Umweltbericht der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Feldstraße“
(ohne inhaltliche Anpassung)

Abkürzungen:

- FNP: Wirksamer Flächennutzungsplan Kreis- und Hochschulstadt Meschede
Bebauungsplanaltfassung: 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Feldstraße“ bzw.
einbezogene Teilflächen des Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes Nr. 23 „Feldstraße“

Hinweis: In der folgenden Begründung sind die in der Vergangenheitsform getroffenen Aussagen aus der 4. Änderung übernommen. Die in der Gegenwartsform getroffenen Aussagen ergeben sich durch die 7. Änderung des Bebauungsplans.

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANÄNDERUNG

In der Mescheder Kernstadt befindet sich im Bereich Feldstraße / Mallinckrodtstraße das ehemalige Fernmeldeamt (Gebäudekomplexe Feldstraße 34 und Mallinckrodtstraße 28). Die ursprünglich der Deutschen Bundespost zugehörige Liegenschaft befindet sich mittlerweile im Besitz einer privaten Objektgesellschaft und ist Standort der heutigen „Niederlassung Meschede“ der Deutschen Telekom AG und anderer technikaffiner Betriebe. Bauleitplanerisch war das rund 2,5 ha große Areal sowohl im wirksamen Flächennutzungsplan als auch im Bebauungsplan Nr. 23 „Feldstraße“ im Jahr 2009 als Gemeinbedarfsfläche „Einrichtungen der Deutschen Bundespost“ ausgewiesen. Diese planerische Zweckbestimmung aus den 1970er Jahren entsprach nicht mehr der Realität bzw. war als funktionslos anzusehen: So sind mittlerweile, durch die Privatisierung der Deutschen Bundespost, alle Anbieter von Post- und Telekommunikationsdienstleistungen gewinnorientiert privatwirtschaftlich und nicht als „Gemeinbedarfseinrichtung“ in Erfüllung öffentlicher Aufgaben tätig. Die Zweckbestimmung Gemeinbedarfsfläche „Einrichtungen der Deutschen Bundespost“ stellte somit weder für die Stadt Meschede als Bauaufsichtsbehörde, in deren Zuständigkeit die Objekte der Deutschen Telekom AG nach der Privatisierung der ehemaligen Bundesbehörde gefallen sind, noch für die Eigentümer der Liegenschaft eine tragfähige Basis zur Bestimmung der zulässigen Nutzungen und zur Vermarktung der vorhandenen Gebäude dar, die weiterhin schwerpunktmäßig von der Deutschen Telekom AG für Technik und Verwaltung im Bereich Telekommunikationsdienstleistungen genutzt werden sollen, jedoch auch anderen privatwirtschaftlich tätigen Gesellschaften der Telekom-Gruppe, z.B. im Bereich der Informationstechnologie sowie weiteren Betrieben aus den Bereichen Informationswirtschaft, Telekommunikation und neue Medien, offen stehen sollen. Um für den Bereich des ehemaligen Fernmeldeamtes die Rechtsumwandlung der Deutschen Bundespost zu privatwirtschaftlich geführten Unternehmen auch im Rahmen der Bauleitplanung nachzuvollziehen und gleichzeitig die Rahmenbedingungen für eine zukunftsorientierte Standortentwicklung zu schaffen, fasste der Rat der Stadt Meschede in seiner Sitzung am 26.03.2009 den Grundsatzbeschluss und am 14.05.2009 den Aufstellungsbeschluss zur 53. Änderung des Flächennutzungsplanes. Gleichzeitig wurde die Einleitung des Verfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Feldstraße“ beschlossen. Die Bauleitplanung zur Flächennutzungs- und Bebauungsplanänderung wurde als Parallelverfahren zeitgleich durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss zur 4. Änderung und der Feststellungsbeschluss zur FNP-Änderung wurden im Jahr 2010 gefasst. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes entstand ein Sondergebiet „Zentrum für Informationswirtschaft, Telekommunikation und neue Medien“.

Am 05.07.2018 hat der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede den Aufstellungsbeschluss für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23. „Feldstraße“ gefasst, um das Sondergebiet um die ausnahmsweise Zulässigkeit von sonstigen Büro- und Verwaltungsnutzungen zu ergänzen, da sich gezeigt hat, dass die Deutsche Telekom AG einen Teil der Flächen nicht mehr benötigt und diese nicht durch Betriebe der Telekommunikationsbranche allein gefüllt werden können. Um Leerstände im Objekt zu vermeiden, ist eine Öffnung des Gebäudes für andere Büro- und Verwaltungsnutzungen sinnvoll, ohne die grundsätzliche Zweckbestimmung in Frage zu stellen.

Die Auslegung erfolgte im Zeitraum 09.07.2018 bis 20.08.2018. Es sind zwei Stellungnahmen mit substantziellen Anregungen eingegangen (Kennzeichnung der Erdgashochdruckleitung und Gasstation, Aufnahme eines Hinweises in die Begründung zu einer Altablagerung).

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 27.09.2018.

2. RÄUMLICHE ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet der 4. und 7. Änderung ist identisch.

Das Plangebiet der 4. Änderung umfasst die rund 2,5 ha große Liegenschaft des ehemaligen Fernmeldeamtes, der heutigen "Niederlassung Meschede" der Deutschen Telekom AG Feldstraße 34 und Mallinckrodtstraße 28 (Flurstücke Gemarkung Meschede Stadt, Flur 10 Flurstück 530 und Flur 12 Flurstück 185). Der Geltungsbereich der 7. Bebauungsplan-Änderung wird in der Planzeichnung, Maßstab 1: 1.000, durch eine Signatur gemäß Planzeichenverordnung eindeutig festgelegt und ist wie folgt abgegrenzt:

- im Süden: Südgrenze des Flurstücks Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 10, Flurstück 185
- im Westen: Straßenparzelle der Straße „Feldstraße“ sowie Wegeparzelle des Fußweges von der „Feldstraße“ zur „Hermann-Voss-Straße“
- im Norden: Südgrenze der Wohnhausgrundstücke Mallinckrodtstraße 20 – 26 sowie Straßenparzelle der Straße „Mallinckrodtstraße“
- im Osten: Wegeparzelle des Fußweges von der Straße „Mallinckrodtstraße“/„Ittmecker Weg“ zur „Hermann-Voss-Straße“.

Das Plangebiet erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung bis auf maximal rund 170 m und in Ost-West-Richtung bis auf maximal rund 240 m Breite. Es befindet sich in Nordosthang-Lage und fällt von rund 317 m üNN im Südwesten auf rund 300 m üNN im Nordosten hin ab. Das Plangebiet ist derzeit komplett durch mehrgeschossige Gebäudekomplexe sowie die zugehörigen Außenanlagen mit Gebäudeumfahrten und Stellplätzen in Anspruch genommen. Städtebaulich besonders prägnant ist das zehngeschossige „Kerngebäude“ des ehemaligen Fernmeldeamtes aus den 1960er Jahren.

3. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG, BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

3.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die vormalige, 2010 geänderte Darstellung im Flächennutzungsplan stellte sich für den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes wie folgt dar: Das Areal war Bestandteil einer insgesamt rund 4 ha großen Fläche für „Bauliche Anlagen und Einrichtungen für Gemeinbedarf“, die größtenteils mit der Zweckbestimmung „Einrichtungen der Deutschen Bundespost“ (im südwestlich angrenzenden Bereich des Kindergartens und Gemeindehauses St. Raphael der Katholischen Kirchengemeinde St. Walburga auch - ohne klare parzellenscharfe Abgrenzung - mit der

Zweckbestimmung „Kirche“ / „Kindergarten“) dargestellt war. Im Zuge der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde für den Geltungsbereich der 7. Bebauungsplan-Änderung stattdessen ein „Sondergebiet Zentrum für Informationswirtschaft, Telekommunikation und neue Medien“ dargestellt (siehe hierzu auch Ausführungen in Kap. 4.1 dieser Begründung). Die Bestätigung der Anpassung der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG NW) erteilte die Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 23.06.2009.

3.2. BEBAUUNGSPLAN NR. 23 „FELDSTRAßE“

Das Plangebiet ist Bestandteil des bereits seit dem Jahr 1974 rechtskräftigen, großflächige Areale im Bereich Hermann-Voss-Straße und Feldstraße umfassenden Bebauungsplans Nr. 23 „Feldstraße“. Analog zur Darstellung im Flächennutzungsplan war es komplett als Fläche für „Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf“, Zweckbestimmung „Fernmeldeamt/ Post und weitere Einrichtungen“ festgesetzt und wurde durch die 4. Bebauungsplanänderung in ein Sondergebiet „Zentrum für Informationswirtschaft, Telekommunikation und neue Medien“ geändert.

4. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

4.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

4.1.1.ERLÄUTERUNG DER PLANINHALTE AUF BASIS DER 4. ÄNDERUNG

Die gewählten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen im Rahmen der 4. Änderung waren Ergebnis umfangreicher Diskussionen und Abstimmungen. Maßgeblich hierfür waren im Wesentlichen die folgenden Rahmenbedingungen:

- Lage des Objektes:

Aufgrund seiner Lage inmitten von Wohngebieten sollte - mit Rücksicht auf die Umgebungsbebauung und -nutzung - der Charakter des ehemaligen Fernmeldeamtes als Büro- und Verwaltungsgebäude und Standort von Nutzungen mit geringem „Störgrad“ beibehalten werden. Eine planungsrechtliche Öffnung für eine Vielzahl verschiedener, insbesondere immissionsintensiver Nutzungen sollte unterbleiben. Des Weiteren war es stadtplanerisches Ziel, sicherzustellen, dass mögliche Umnutzungen des Gebäudekomplexes Feldstraße 34/ Mallinckrodtstraße 28 nicht dazu führten, dass weitere Leerstände in Büroflächen in der Innenstadt entstanden bzw. sich innenstadtrelevante Nutzungen ansiedelten.

- Seinerzeitige Nutzung und strategische Ausrichtung der Standortentwicklung:

Das mittelfristige Konzept über die Flächennutzungen innerhalb des Gebäudekomplexes sowie ein für den Standort vorliegendes Vermarktungskonzept wiesen die folgenden Eckpunkte auf: Seinerzeitiger und künftiger Hauptnutzer des Gebäudekomplexes des ehemaligen Fernmeldeamtes war unverändert die Deutsche Telekom AG, die seinerzeit rund 70 % der am Standort des ehemaligen Fernmeldeamtes verfügbaren Mietflächen von ca. 18.000 qm benötigte. Unter anderem betrieb die Telekom dort ein Call-Center. Weitere im Gebäudekomplex ansässige Nutzer waren Unternehmen der

Telekommunikationsbranche, die größtenteils Ausgründungen aus der Deutschen Telekom AG darstellten. Ansässig waren außerdem einige Unternehmen, die insbesondere im Bereich des „Facility-Management“ (Verwaltung und Bewirtschaftung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen) tätig waren und vor allem dem Betrieb der vorgenannten Nutzungen dienten (Gebäudereinigung, Hausmeistertätigkeiten, Vermietung, Catering etc.). Hinsichtlich der Abgrenzung der künftigen Nutzer für die zur Verfügung stehenden Mietflächen wurde von einer Immobilienberatungsfirma ein Vermarktungskonzept erarbeitet. Darin war für den Telekomstandort Feldstraße / Mallinckrodtstraße die Chance für eine Businesspartnerschaft zwischen dem Standort Meschede der Fachhochschule Südwestfalen (seinerzeit wurde das Breitbandkompetenzzentrum NRW eingerichtet) und den am Telekom-Standort bereits ansässigen Unternehmen sowie für den Aufbau eines technologieorientierten Gründerzentrums („Inkubator“) gesehen worden. Als Objekt für einen Inkubator hatte sich das zweigeschossige Gebäude Mallinckrodtstraße 28 angeboten. Auf zwei Etagen standen hier ca. 900 qm Mietfläche, aufteilbar in unterschiedlichste Einheiten, zur Verfügung. Somit stand mittelfristig lediglich eine Mietfläche von 1.500 qm für Neukunden zur Verfügung.

Auch vor dem Hintergrund, dass durch die technischen Betriebsteile der Telekom eine hervorragende Telekommunikationsinfrastruktur vorlag, die sowohl in personeller als auch in technischer Hinsicht an keinem anderem Ort im Stadtgebiet Meschede gegeben war, lag es nahe, diese Flächen vorrangig an Firmen aus den Bereichen Informationswirtschaft, Telekommunikation und neue Medien zu vermieten. Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen wurde die Art der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt: Der gesamte Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 wurde als Sondergebiet „Zentrum für Informationswirtschaft, Telekommunikation und neue Medien“ festgesetzt. Die Darstellung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO ermöglichte es, einen Katalog zulässiger Nutzungen - unabhängig von den in der Baunutzungsverordnung festgelegten Baugebieten - „passgenau“ für den konkreten Standort festzulegen. Die gewählte Zweckbestimmung „Zentrum für Informationswirtschaft, Telekommunikation und neue Medien“ griff die Überlegungen zur strategischen Ausrichtung des Standortes auf und war angelehnt an das Mitgliederprofil des Branchenverbandes „BITKOM“ (Bundesverband Informationswirtschaft Telekommunikation und neue Medien e.V.): *„Mitglied im BITKOM können Hersteller, Vertriebsunternehmen und Dienstleister, Netzbetreiber, Software- und Systemhäuser, Technologieberatungen und Distributoren werden. Grundvoraussetzung ist, dass sie in den Bereichen Informationswirtschaft, Telekommunikation und neue Medien tätig sind. Hierzu zählen auch Hersteller von Bauelementen der Informations- und Kommunikationstechnik sowie Anbieter von Inhalten und Multimedia-Agenturen.“* (Quelle: Broschüre „Porträt“ des Bundesverbands Informationswirtschaft, Telekommunikation und neue Medien e.V. BITKOM). Die konkrete Abgrenzung der zulässigen Nutzungen war wie folgt vorgesehen und ist bis zur vorliegenden 7. Änderung unverändert in Kraft:

- Allgemein zulässig sind nicht wesentlich störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe inkl. Büro-, Verwaltungs-, Technik- und Lagerflächen aus fünf klar definierten Wirtschaftszweigen. Dabei wird auf die zu statistischen Zwecken eingeführte Klassifikation der Wirtschaftszweige WZ 2008 zurückgegriffen, die auch in der Firmendatenbank der IHK Arnsberg genutzt wird. Die Klassifikation ist in fünf Gliederungsebenen aufgebaut. Eine höhere Gliederungsebenen (z.B. Nr. 63

Informationsdienstleistungen) umfasst damit alle hierunter fallenden niedrigeren Gliederungsebenen (z.B. 63.1 Datenverarbeitung, Hosting und damit verbundene Tätigkeiten; Webportale). Die Benennung der Wirtschaftszweige leitet sich aus dem jetzt vorhandenen Besatz ab:

- o 61 Telekommunikation
- o 62 Erbringung von Dienstleistungen der Informationstechnologie
- o 63 Informationsdienstleistungen
- o 71.12.2 Ingenieurbüros für technische Fachplanung und Ingenieurdesign
- o 82.2 Call Center

- Allgemein zulässig sind ferner nicht wesentlich störende Einrichtungen für Wissenschaft, Forschung und Entwicklung ohne konkrete Beschränkung auf bestimmte Branchen. Allerdings muss die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebietes gewährleistet bleiben. Auf diese Weise soll vor allem die angestrebte „Inkubator“- Einrichtung im Gebäude Mallinckrodtstraße 28, die in enger Zusammenarbeit mit der Fachhochschule Südwestfalen aufgebaut werden soll, abgesichert werden. - Ausnahmsweise zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften (Kantinen), Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, außerdem Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, soweit sie dem Betrieb der allgemein zulässigen Nutzungen dienen. Damit sind Betriebe gemeint, die im bzw. für Betriebe des Konzern Deutsche Telekom AG – ggf. auch an anderen Standorten – Dienstleistungen übernehmen. Hierzu zählt z.B. die im Objekt ansässige STRABAG, die die Hausmeistertätigkeiten in diesem aber auch in anderen Objekten der Telekom übernimmt, rechtlich aber mittlerweile nicht mehr zur Deutschen Telekom gehört. Aufgrund der ausnahmsweisen Zulässigkeit bietet sich für die Genehmigungsbehörde hierdurch ein Ansatzpunkt, die dienende Funktion der Betriebe genau zu prüfen.

- Ausnahmsweise zulässig sind auch sonstige Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie nicht wesentlich störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe aus den Bereichen Informationswirtschaft, Telekommunikation und neue Medien, die nicht allgemein zulässig sind. Damit soll eine Möglichkeit geschaffen werden, solche Betriebe zuzulassen, die der Zweckbestimmung des Plangebietes entsprechen, aber nicht in den fünf genannten Branchen enthalten sind. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit hat die Genehmigungsbehörde die Möglichkeit, diesen Sachverhalt im Einzelfall konkret prüfen zu können. Alternativ hierzu hätte man vorsorglich die Anzahl der zulässigen Wirtschaftszweige ausdehnen oder sich ausschließlich auf höhere Gliederungsebenen beziehen müssen. Da es sich bei den für dieses Gebiet erwünschten Betrieben um solche aus einer sehr dynamischen Branche handelt, war es zum Zeitpunkt der 4. Bebauungsplanänderung kaum absehbar, welche über den jetzigen Bestand hinausgehenden Branchen inhaltlich ebenfalls in das gewünschte Spektrum passen. Insgesamt schafft die mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ermöglichte Profilierung eines „Zentrums für Informationswirtschaft, Telekommunikation und neue Medien“ die Voraussetzungen für eine zukunftsorientierte Standortsicherung und -entwicklung des ehemaligen Fernmeldeamtes.

4.1.2.ÄNDERUNGSBEDARF DURCH DIE 7. ÄNDERUNG

Aktuelle Entwicklungen in 2018 zeigen, dass es vermehrt zu Leerständen im Sondergebiet „Zentrum für Informationswirtschaft, Telekommunikation und neue Medien“ kommt und es Bedarfe im Bereich der sonstigen Büro- und Verwaltungsnutzungen gibt, die im übrigen Stadtgebiet nicht bedient werden können. Demgegenüber gibt es nicht ausreichend Firmen, die die Leerstände entsprechend der Zweckbestimmung ausfüllen könnten. Die Ergänzung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen um sonstige Büro- und Verwaltungsnutzungen ist demnach städtebaulich erforderlich, um eine weitere Zunahme des Leerstandes und damit negative Auswirkungen wie bspw. Verwahrlosung der Gebäude, Vandalismus oder gar Abwertung des Umfeldes zu vermeiden. Hinzu kommt, dass die Kreis- und Hochschulstadt Meschede dem Bedarf entsprechende Flächen vorweisen möchte, um eine für Gewerbetreibende attraktive Stadt zu sein und um Arbeitsplätze zu schaffen bzw. zu sichern.

Da es sich um ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO handelt, sind die zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Einzelnen konkret festzusetzen. Es reicht nicht aus, festzusetzen, dass bestimmte Nutzungen zulässig sind, soweit die allgemeine Zweckbestimmung gewahrt bleibt.¹ Im Bebauungsplan sind explizite Festsetzungen zu treffen und in der Begründung zu behandeln.

Gegenstand der 7. Änderung ist die Ergänzung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen um sonstige Büro- und Verwaltungsnutzungen in untergeordneten Maße, ohne diese auf eine bestimmte Branche zu beschränken.

Die Kombination der Nutzungsarten des Sondergebietes mit sonstigen Büro- und Verwaltungsnutzungen kann als unbedenklich eingestuft werden, da sich die Nutzungen in ihrer Ausgestaltung sowie ihren Auswirkungen ähnlich sind. Eine Unterscheidung der Nutzungen ist von außen nicht erkennbar. Auch sind keine neuen oder zusätzlich negativen Auswirkungen wie bspw. Lärm oder Verkehr zu erwarten. Zudem lassen sich die Nutzungen unter die Kategorie „Geschäfts-, Büro – und Verwaltungsgebäude“ der BauNVO fassen, so dass sich eine Verträglichkeit auch aus den Regelungen der BauNVO ableiten lässt².

Die allgemeine Zweckbestimmung des Sondergebietes „Zentrum für Informationswirtschaft, Telekommunikation und neue Medien“ bleibt durch die Ergänzung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gewahrt. Bei sonstigen Büro- und Verwaltungsnutzungen handelt es sich um nicht-immissionsintensive Nutzungen, so wie es die Zielvorstellung des Sondergebietes verfolgt. Der gewünschte geringe Störgrad bleibt weiterhin erhalten. Die Immissionen durch die Arbeit an sich werden sich nicht verändern, da es sich bei Nutzungen des Sondergebietes und bei sonstigen Büro- und Verwaltungsnutzungen hauptsächlich um Bürotätigkeiten handelt. Auch verstärkte verkehrliche Auswirkungen durch eine erhöhte Anzahl an Mitarbeitern, die mit dem Pkw zur Arbeit kommen oder veränderte Arbeitszeiten wie bspw. durch Schichtarbeit, sind nicht zu erwarten. Denn bereits heute gestaltet sich die Nutzung der Objekte hauptsächlich durch Büroarbeiten aus. Nutzungen ohne Betreuung durch Mitarbeiter wie bspw. Serverräume sind untergeordnet. Die Zahl an Mitarbeitern wird

¹ Vgl. BauNVO-Kommentar Fickert//Fieseler : § 11 Rn. 9

² Vgl. BauNVO-Kommentar Fickert//Fieseler : § 11 Rn. 8.1

sich durch die Öffnung für sonstige Büro- und Verwaltungsnutzungen nicht merklich verändern als wenn das Objekt durch Betriebe aus der Telekommunikationsbranche genutzt würde. Hinzu kommt, dass bereits vor der Ergänzung um sonstige Büro- und Verwaltungsnutzungen Büro- und Verwaltungsnutzungen ausnahmsweise zulässig waren, wenn sie aus dem Bereich der Informationswirtschaft, Telekommunikation und neue Medien stammen.

Die Auslösung von Publikumsverkehr durch sonstige Büro- und Verwaltungsnutzungen ist nicht ausgeschlossen. Jedoch ist es als unwahrscheinlich anzunehmen, dass es zu einem hohem Aufkommen an Publikumsverkehr kommt, da die Struktur des Gebäudes nicht geeignet ist für Nutzungen mit hohem Publikumsaufkommen. Durch die Prüfung der ausnahmsweise zulässigen sonstigen Büro- und Verwaltungsnutzungen durch die Bauaufsichtsbehörde können bei hohem erwartetem Publikumsverkehr erforderliche Maßnahmen, wie bspw. zusätzliche Besucherparkplätze, gefordert werden.

Die Festsetzung, dass es sich bei der ausnahmsweise zulässigen Nutzung durch sonstige Büro- und Verwaltungsnutzungen um eine untergeordnete Nutzung handeln muss, dient der Wahrung der Zweckbestimmung des Sondergebietes. Zur Bemessung, wann die ausnahmsweise zulässige Nutzung noch untergeordnet ist, wurden analoge Betrachtungen der Kommentierung zur BauNVO herangezogen. Ein Bauteil/Gebäude ist untergeordnet, wenn es sich in seiner Art und in seinem Umfang aber auch in seinen Einwirkungen dem Gesamten gegenüber nicht nennenswert ins Gewicht fällt und unbedeutend erscheint³. Eine Nutzung wird dann als nicht mehr untergeordnet bezeichnet, wenn es zu einem Umkippen der Zweckbestimmung kommt⁴. Die ausnahmsweise zulässigen Büro- und Verwaltungsnutzung sind daher auf max. 40 % der Geschossfläche beschränkt. In diesem Falle handelt es sich daher (noch) um eine noch untergeordnete Nutzung, so dass nicht von einem Etikettenschwindel gesprochen werden kann. Hinzu kommt, dass durch die Festsetzung als ausnahmsweise zulässige Nutzung der Bauaufsichtsbehörde eine Einzelfallbetrachtung ermöglicht wird, so dass für jede neu hinzukommende Nutzung mögliche Auswirkungen auf die Zweckbestimmung betrachtet werden.

4.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung ist gegenüber der 4. Änderung unverändert in die 7. Änderung übernommen.

Das Maß der baulichen Nutzung leitet sich in erster Linie aus den Festsetzungen des bis 2010 rechtskräftigen Bebauungsplanes ab. Für den Grundstückseigentümer ist es aus wirtschaftlichen Gründen entscheidend, dass durch die Bebauungsplanänderungen 2010 und 2018 keine Reduzierung der maximal zulässigen Geschossfläche entsteht. Allerdings mussten durch die Änderung der Art der Nutzung von „Gemeinbedarfsfläche“ in „Sondergebiet“ die Höchstgrenzen gem. § 17 BauNVO eingehalten werden. Die maximale Geschossflächenzahl GFZ beträgt daher wie im bis 2010 rechtskräftigen Bebauungsplan 2,4. Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter

³ Vgl. BauNVO-Kommentar Fickert//Fieseler : § 23 Rn. 13

⁴ Vgl. BVerwG 04.05.1988 – 4C 34.86

Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die maximale Grundflächenzahl GRZ muss aufgrund der gemäß § 17 BauNVO geltenden Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung in Sondergebieten von 1,0 auf 0,8 abgesenkt werden. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Grundfläche ist der Teil des Grundstückes, der durch bauliche Anlagen überdeckt wird. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist unter Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse war bis 2010 für das gesamte Plangebiet auf maximal 10 Geschosse festgesetzt. Im Zuge der 4. Änderung wurde die maximale Geschossigkeit nunmehr wie folgt gestaffelt:

- Für den Großteil des Plangebiets sind weiterhin maximal zehn Geschosse vorgesehen. Anzumerken ist jedoch, dass durch die Begrenzung der maximal zulässigen Geschossflächenzahl GFZ auf 2,4 (das heißt, die Geschossfläche in allen Vollgeschossen darf zusammengerechnet maximal das 2,4-fache der Grundstücksfläche umfassen) und unter Berücksichtigung erforderlicher bauordnungsrechtlicher Abstandsflächen eine vollständige Überbauung der Fläche mit einem zehngeschossigen Gebäude ausgeschlossen ist.

- Für den unmittelbar von der Bebauung der Nachbargrundstücke umgebenen Bereich des Parkhauses im westlichen Teil des Geltungsbereiches wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf vier festgesetzt.

- Für eine bauliche Erweiterung in südliche Richtung, die bisher nicht möglich war (siehe unten, Kap. 4.3), sind maximal zwei Geschosse (z.B. für die Einhausung der vorhandenen Parkplätze) vorgesehen.

4.3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Grenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Die Abgrenzung der überbaubaren Flächen wurden im Rahmen der 4. Änderung gegenüber der Bebauungsplanaltfassung wie folgt modifiziert und sind in der 7. Änderung unverändert übernommen:

- Im Bereich des Parkhauses sowie im Nordwesten des Plangebietes parallel zur Feldstraße wird die überbaubare Fläche an die – baurechtlich genehmigte - zwischenzeitliche Gebäudebestandssituation angepasst und entsprechend erweitert.

- Parallel zur südlichen Plangebietsgrenze wird - im Sinne einer flexiblen Grundstücksnutzung - die überbaubare Fläche, deren Baugrenze bislang einen Abstand von 10 – 25 m zur Parzellengrenze aufwies, bis auf 3 m an diese herangeführt. Damit soll es insbesondere ermöglicht werden, im Bedarfsfall eine Überdachung bzw. Einhausung der dort vorhandenen Stellplätze vorzunehmen. Vor

diesem Hintergrund wird, wie in Kapitel 4.2 beschrieben, für diesen erweiterten Bereich eine Festsetzung der Zahl maximal zulässiger Vollgeschosse auf zwei als ausreichend erachtet.

4.4. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Sowohl die verkehrliche Erschließung (mit der Hauptzufahrt zum Areal im Bereich der Feldstraße) als auch die Ver- und Entsorgung werden im Plangebiet wie bisher über die vorhandenen Netze abgewickelt. Da Gegenstand und Ziel des Bebauungsplans vor allem die Umwandlung der seinerzeit funktionslos gewordenen Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche war - und nicht etwa bauliche Erweiterungen oder Nutzungsintensivierungen damit verfolgt wurden – führte dies auch zu keiner Veränderung der Erschließungssituation.

Dieser Zustand wird auch durch die Modifikation der zulässigen Nutzungen im Rahmen der 7. Änderung nicht verändert. Im Rahmen der 7. Änderung sind lediglich die bestehenden Kanalleitungen und die Erdgashochdruckleitung Nr. 6084 und die Gasstation GS-00033 der Westnetz GmbH festgesetzt, damit diese bei Erschließungsarbeiten berücksichtigt werden.

5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1. IMMISSIONSSCHUTZ

Beeinträchtigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind im Zuge dieser Bauleitplanung nicht zu erwarten:

Die mit der Ausweisung des Sondergebietes „Zentrum für Informationswirtschaft, Telekommunikation und neue Medien“ sowie die Ergänzung der ausnahmsweise zulässigen sonstigen Büro- und Verwaltungsnutzung einher gehenden Festsetzungen dienen in erster Linie der Anpassung der funktionslos gewordenen planungsrechtlichen Ausweisung für das ehemalige Fernmeldeamt bzw. der Sicherstellung der langfristigen Nutzung des Gebäudes. Der Charakter des Standortes als Büro- und Verwaltungskomplex für Unternehmen der Informations- und Kommunikationstechnologie bleibt erhalten. Eine Nutzungsintensivierung gegenüber dem seinerzeit genehmigten Tatbestand ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung.

Eine lärmtechnische Untersuchung des Büros *Draeger Akustik*, Meschede, zur Immissionssituation durch Technikanlagen und Fahrzeugbewegungen auf dem Betriebsgelände im Rahmen der 4. Bebauungsplanänderung ergab, dass die seinerzeit vorhandenen Nutzungen die Immissionsrichtwerte der maßgeblichen Technischen Anleitung (TA) Lärm und die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau) einhielten. Selbst für den zusätzlich untersuchten Prognosefall einer typischen Auslastung für großflächige Betriebsparkplätze, für den tags um 50 % höhere Bewegungszahlen resultieren, sowie einem dabei angenommenen erhöhten Liefer- und Ladebetrieb am Tag würden sich ebenfalls keine Richtwert- / Orientierungswertüberschreitungen ergeben. Die seinerzeitige Nutzung schöpfte das nachts im Rahmen der Richtwerte zulässige Maß

teilweise annähernd aus. Etwaige intensivere Nachtnutzungen sind daher, aufgrund der vorhandenen und geplanten nahen Wohngebiete, nur in einem relativ engen Rahmen denkbar, der eine schalltechnische Beurteilung im Einzelfall und unter Umständen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich machen würde.

Die ergänzende Betrachtung der Nutzungen im Änderungsbereich hinsichtlich ihres Beitrags zum Verkehr auf den benachbarten öffentlichen Straßen / zu den Verkehrslärmpegeln des öffentlichen Straßenverkehrs wies darauf hin, dass es bedingt durch

- die unabänderliche, gewachsene Gemengelage des Büro- und Verwaltungskomplexes inmitten von Wohngebieten,
- die besondere Konstellation im nordöstlichen Teilstück der Feldstraße mit vorhandener relativ starker Längsneigung der Straße und geringen Abständen der nächstgelegenen Wohnnutzung und
- die vorhandene Verkehrsbelastung der Feldstraße in ihrer Funktion als innerörtliche Erschließungs- und Verbindungsstraße

seinerzeit bereits am Tag teilweise zu Überschreitungen des Verkehrslärm- Orientierungswertes nach DIN 18005 kommen kann.

Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV für Wohngebiete wurden durch den Verkehr der Nutzungen im Plangebiet jedoch nicht überschritten. Für den Prognosefall einer typischen zukünftigen Auslastung des Gebietes – wenn der Büro- und Verwaltungskomplex in vollem Potenzial genutzt würde –würde sich die Situation nicht wesentlich verschlechtern. Je nach künftigen Nutzungs-Konstellationen, die jeweils im konkreten Einzelfall schalltechnisch zu beurteilen sind, könnten – zur Vermeidung einer möglichen Überschreitung der Verkehrslärm-Grenzwerte – verkehrstechnische Maßnahmen (z.B. Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h für den Bereich der Steigungs-/Gefällestrecke der Feldstraße südlich der Mallinckrodtstraße) oder organisatorisch-logistische Maßnahmen der Betriebe selbst (z.B. Meidung des Steigungs-/Gefälleabschnitts durch Betriebsfahrzeuge) greifen.

Letzteres ist – unabhängig von der 7. Bebauungsplanänderung – in 2018 vollzogen worden. Demnach ist die Feldstraße sowie die Mallinckrodtstraße Bestandteil einer Tempo 30 – Zone. Die Situation hat sich daher gegenüber der Beurteilung im Rahmen der 4. Änderung, zumindest rechnerisch, verbessert. Die Ergänzung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen um sonstige Büro- und Verwaltungsnutzungen erfordert keine erweiterte lärmtechnische Untersuchung. Es handelt sich bei den ergänzten Nutzungen um durch Bürotätigkeiten geprägte Nutzungen, die den bisher zulässigen Nutzungen in Ausübung und Auswirkungen sehr ähnlich sind. Auch ist nicht mit einer Auslösung von Publikumsverkehr in hohem Maße zu rechnen, da die Struktur des Gebäudes nicht geeignet ist für Nutzungen mit hohem Publikumsaufkommen.

5.2. DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE

Baudenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Bodendenkmäler sind ebenfalls nicht bekannt oder erkennbar. Dessen ungeachtet wird in den vorliegenden Bebauungsplan der folgende Hinweis aufgenommen: „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 Meschede als Untere Denkmalbehörde (Tel. 0291/205-275) und /oder dem LWL - Archäologie für Westfalen - Außenstelle Olpe (Telefon: 02761/93750, Fax: 02761/2466) - unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der LWL ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW)".

5.3. ALTLASTEN, KAMPFMITTEL

Das Verzeichnis der Altstandorte und Altablagerungen des Hochsauerlandkreises enthält für den Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes eine Eintragung mit der Flächennummer 194615-2821. Hier wurde in der Zeit um 1977 eine Basisaufschüttung mit einer Mächtigkeit von 1 – 3 m aufgebracht. Über die Zusammensetzung des Aufschüttungsmaterials liegen keine Informationen vor. Es ist davon auszugehen, dass die Aufschüttung im Zusammenhang mit damaligen Baumaßnahmen im Bereich des „Fernmeldeamtes“ steht. Das Areal ist inzwischen größtenteils bebaut bzw. versiegelt. Bodenbewegungen sind nicht vorgesehen. Insgesamt ist im Plangebiet nicht mit dem Vorhandensein von Altlasten oder Kampfmitteln zu rechnen. Dennoch werden folgende Hinweise in den Plan aufgenommen: Sollten sich bei Baumaßnahmen Hinweise auf eine Belastung des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers ergeben, ist die Untere Bodenschutzbehörde beim Hochsauerlandkreis, Steinstraße 27, 59870 Meschede (Tel. 0291/94-0) unverzüglich zu informieren. Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Meschede als Örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 0291/205-0, Fax 0291/205-300) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg - Staatlicher Kampfmittelräumdienst, Außenstelle Hagen (Tel. 02331/6927-0 oder 6927-3880, Fax 02331/6927-3898) oder außerhalb der Dienstzeiten (Tel. 02931/82-2281, Fax 02931-82-2648 oder -2132) zu verständigen.

Auszug aus dem Verzeichnis der Altstandorte und Altablagerungen des Hochsauerlandkreises:



5.4. MIT DEN BAUVORHABEN VERBUNDENE EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT UND DEREN AUSGLEICH

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 1a Baugesetzbuch (BauGB) fordert für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft eine Entscheidung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange. Eingriffe nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen.

Der Geltungsbereich der 7. Änderung ist bereits komplett durch den bestehenden Bebauungsplan Nr. 23 „Feldstraße“ überplant und baulich intensiv genutzt. Mit der Umwandlung der bisherigen Gemeinbedarfsfläche zu einem Sondergebiet bzw. der Ergänzung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen geht keine Intensivierung des bislang zulässigen Maßes der baulichen Nutzung einher, so dass durch diese Bebauungsplan-Änderung keine auszugleichenden Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen.

5.5. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT / ARTENSCHUTZ

Seit dem im Jahr 2004 in Kraft getretenen Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) ist die Umweltprüfung als umfassendes Prüfverfahren für alle Bauleitplanverfahren eingeführt worden. Mit Ausnahme der Aufstellung von Bebauungsplänen im vereinfachten sowie im beschleunigten Verfahren wird die Umweltprüfung grundsätzlich in allen Bauleitplanverfahren erforderlich. Im Planverfahren zur 4. Änderung wurde eine Umweltprüfung erarbeitet. Gegenstand der Umweltprüfung war die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen. Eine umfassende Beschreibung und Bewertung der Ergebnisse der Umweltprüfung erfolgte in einem Umweltbericht gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB als Teil B der Begründung. Nach einer Beschreibung der Umweltschutzziele und der vorhandenen Biotoptypen erfolgte darin die Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes und der untersuchungsrelevanten Schutzgüter und ihrer Funktionen. Die vom *Ingenieurbüro Dr. Karl-Heinz Loske, Salzkotten-Verlar*, durchgeführte Umweltprüfung kam zu dem Ergebnis, dass für alle zehn betrachteten Schutzgüter nur geringe Auswirkungen der Bebauungsplan-Änderung auf die Umwelt zu erwarten waren. Aus umweltfachlicher Sicht gingen mit dieser Bauleitplanung somit keine Konfliktpotenziale einher, die Richtwerte oder Gefahrengrenzen überschreiten. Auch die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gem. § 42 BNatSchG wurden eingehalten. Nähere Ausführungen zu den Ergebnissen der Umweltprüfung enthielt der Umweltbericht als Teil B der Begründung zur 4. Änderung; der seinerzeitige Umweltbericht ist nachrichtlich als Anlage 2 der Begründung zur 7. Änderung beigelegt.

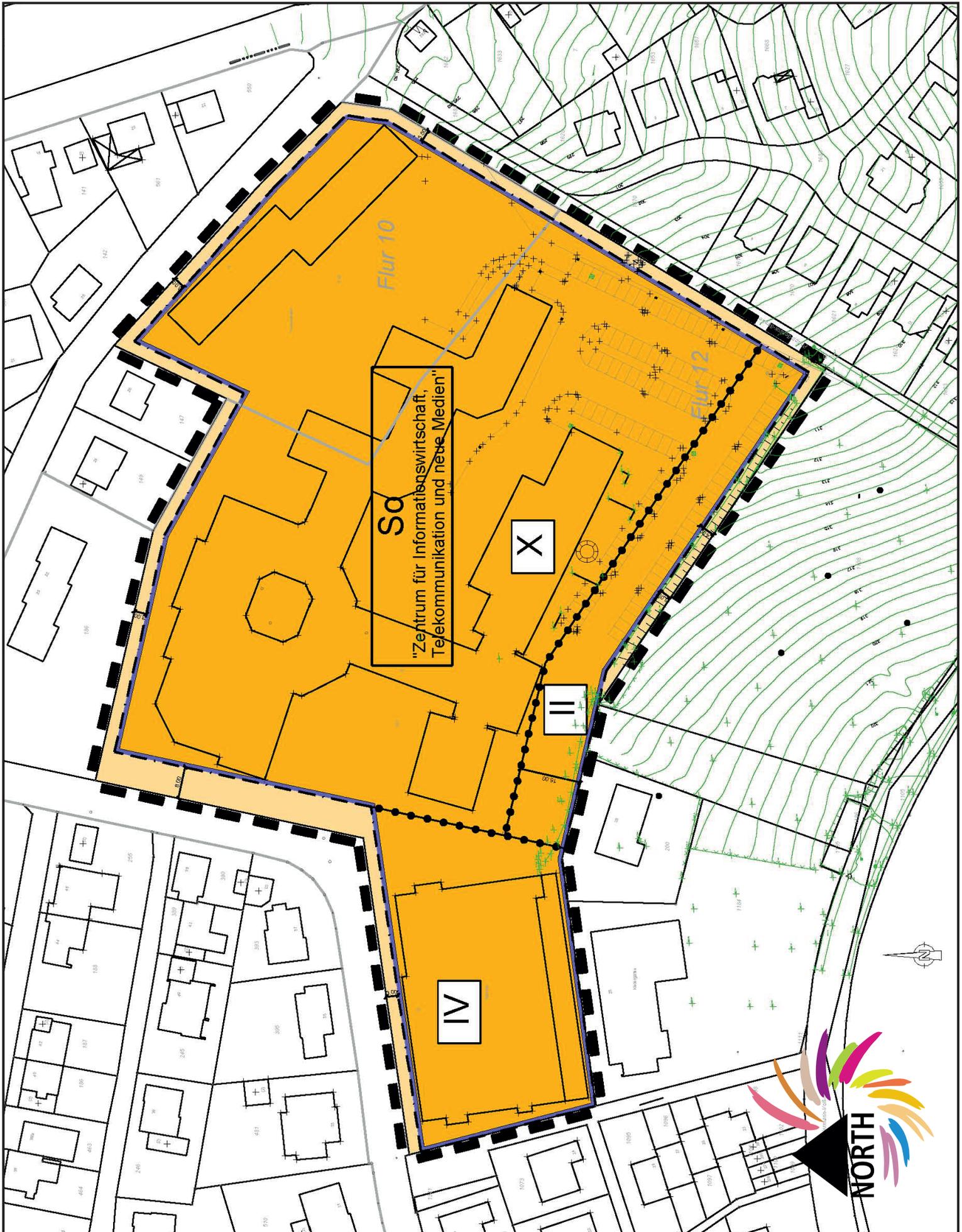
Da die 7. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt wird, ist eine Aktualisierung bzw. Ergänzung des Umweltberichtes nicht erforderlich.

Meschede 27.09.2018

Kreis- und Hochschulstadt Meschede
Fachbereich Planung und Bauordnung

Im Auftrag

Klaus Wahle
Fachbereichsleiter





A. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V mit §§ 1-15 BauNVO)

So Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO,
Zweckbestimmung "Zentrum für Informationswirtschaft,
Telekommunikation und neue Medien"

(1) Das Sondergebiet "Zentrum für Informationswirtschaft, Telekommunikation und neue Medien" dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben aus den Bereichen Informationswirtschaft, Telekommunikation und neue Medien.

(2) Zulässig sind

1. nicht wesentlich störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe inkl. Büro-, Verwaltungs-, Technik- und Lagerflächen, die ihren Unternehmensschwerpunkt in einer der folgenden Wirtschaftszweige gem. der Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008) haben:
 - a. 61 Telekommunikation
 - b. 62 Erbringung von Dienstleistungen der Informationstechnologie
 - c. 63 Informationsdienstleistungen
 - d. 71.12.2 Ingenieurbüros für technische Fachplanung und Ingenieurdesign
 - e. 82.2 Call Center
2. nicht wesentlich störende Einrichtungen für Wissenschaft, Forschung und Entwicklung.

(3) Ausnahmsweise zulässig sind

1. Schank- und Speisewirtschaften (Kantine),
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
3. Büro- und Verwaltungsnutzungen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, soweit sie dem Betrieb der unter Absatz 2 genannten Nutzungen dienen,
4. sonstige Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie nicht wesentlich störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe aus den Bereichen Informationswirtschaft, Telekommunikation und neue Medien, die nach Absatz 2 nicht allgemein zulässig sind.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V mit §§ 16-21a BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO):

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,8. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist unter Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.

Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO):

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl beträgt 2,4.

X z.B., Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO)

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)



Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
(Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten.
Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.)



überbaubare Grundstücksfläche im So - Gebiet (§ 23 BauNVO)



nicht überbaubare Grundstücksfläche im So - Gebiet (§ 23 BauNVO)



Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung, hier von Bereichen unterschiedlicher maximaler Geschossigkeit innerhalb des Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

B. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

 Maßangabe in Metern

 + 444.60 Geländepunkt mit Höhenangaben in Meter über NN

Flur 31 Flurnummer

 Flurgrenze

 vorh. Grundstücksgrenze mit Grenzstein und Parzellennummer

 vorhandenes Gebäude

 Zaun

 vorhandene Böschung

 z.B., KD=469,8 Kanaldeckelhöhe in Meter ü.NN

 vorhandener Baum

C. HINWEISE

Altlasten

Sollten sich bei Baumaßnahmen Hinweise auf eine Belastung des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwasser ergeben, ist die zuständige Untere Bodenschutzbehörde beim Hochsauerlandkreises, Steinstraße 27, 59870 Meschede (Tel. 0291/94-0) unverzüglich zu informieren.

Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln

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

Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind der Stadt als Untere Denkmalbehörde nicht bekannt und auch nicht erkennbar. Trotzdem ist folgendes zu beachten: 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 Stadt als Untere Denkmalbehörde (Tel. 0291/205-275) und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/9375-0, Fax. 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden frei gegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

**Ing. Büro Landschaft & Wasser
Dr. Karl-Heinz Loske
Vereidigter und öffentlich bestellter UVP-Sachverständiger
Alter Schützenweg 32, 33154 Salzkotten-Verlar
Tel.: 02948/29051 oder 29052
Fax: 29053; E-mail:Karl-Heinz.Loske@DerPatriot.com**

Teil B der Begründung:

**Umweltbericht
4. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 23 (Feldstraße)
der Stadt Meschede**

**Auftraggeber:
Ingenieurgesellschaft
Gierse-Klauke mbH
Stiftscenter
59872 Meschede**

**Bearbeiter:
Dr. K.-H. Loske**

Stand: 21.06.2010

Salzkotten - Verlar im Juni 2010

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	3
1.1 Ziele und Inhalte des Vorhabens // Untersuchungsgebiet.....	4
1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen, Fachplanungen und Richtlinien	7
2. Beschreibung der Umwelt	10
2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale.....	10
2.1.1 Naturraum.....	10
2.1.2 Nutzungen und Biotoptypen	10
2.2 Bewertung der untersuchungsrelevanten Schutzgüter und ihrer Funktionen	11
2.2.1 Schutzgut Mensch	12
2.2.2 Schutzgut Biotop und Pflanzen.....	12
2.2.3 Schutzgut Tiere.....	12
2.2.4 Schutzgut Boden	12
2.2.5 Schutzgut Wasser	13
2.2.6 Schutzgut Luft.....	13
2.2.7 Schutzgut Klima.....	13
2.2.8 Schutzgut Landschaft	13
2.2.9 Schutzgut Kulturgüter	14
2.2.10 Schutzgut Sachgüter	14
2.2.11 Wechselwirkung der Schutzgüter	14
2.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes.....	14
2.3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	14
2.3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	16
2.3.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	16
3. Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen	16
4. Zusätzliche Angaben.....	16
4.1 Artenschutzprüfung.....	16
4.2 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	17
4.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	17
5. Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	17
.....	18
Literatur	18

Tabellenverzeichnis:

Tab. 1: Umweltschutzziele aus übergeordneten Vorgaben.....	8
Tab. 2: Abschätzung der vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter	15

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1: Blick von SW über die Fläche A 2	4
Abb. 2: Blick aus dem Bereich A 1 auf die Fläche A 2	5
Abb. 3: Blick aus der Fläche A 1 nach Westen	10
Abb. 4: Blick nach W auf die vorhandene Bauzeile A 3	11
Abb. 5: Blick entlang Bauzeile A 3 von innerhalb der Bebauung	11
Abb. 6: Einmündungsbereich Alte Heeresstraße / Kreuzstraße / Feldbrand.....	14

1. Einleitung

In der Mescheder Kernstadt befindet sich im Bereich Feldstraße / Mallinckrodtstraße das ehemalige Fernmeldeamt (Gebäudekomplexe Feldstraße 34 und Mallinckrodtstraße 28). Die ursprünglich der Deutschen Bundespost zugehörige Liegenschaft befindet sich mittlerweile im Besitz einer privaten Objektgesellschaft und ist Standort der heutigen „Niederlassung Meschede“ der Deutschen Telekom AG. Bauleitplanerisch ist das rund 2,5 ha große Areal sowohl im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Meschede als auch im Bebauungsplan Nr. 23 „Feldstraße“ nach wie vor als Gemeinbedarfsfläche „Einrichtungen der Deutschen Bundespost“ ausgewiesen. Diese planerische Zweckbestimmung aus den 1970er Jahren entspricht nicht mehr der Realität bzw. ist mittlerweile als funktionslos anzusehen: So sind mittlerweile, durch die Privatisierung der Deutschen Bundespost, alle Anbieter von Post- und Telekommunikationsdienstleistungen gewinnorientiert-privatwirtschaftlich und nicht als „Gemeinbedarfseinrichtung“ in Erfüllung öffentlicher Aufgaben tätig. Die Zweckbestimmung Gemeinbedarfsfläche „Einrichtungen der Deutschen Bundespost“ stellt somit weder für die Stadt Meschede als Bauaufsichtsbehörde, in deren Zuständigkeit die Objekte der Deutschen Telekom AG nach der Privatisierung der ehemaligen Bundesbehörde gefallen sind, noch für die Eigentümer der Liegenschaft eine tragfähige Basis zur Bestimmung der zulässigen Nutzungen und zur Vermarktung der vorhandenen Gebäude dar, die weiterhin schwerpunktmäßig von der Deutschen Telekom AG für Technik und Verwaltung im Bereich Telekommunikationsdienstleistungen genutzt werden sollen, jedoch auch anderen privatwirtschaftlich tätigen Gesellschaften der Telekom-Gruppe, z.B. im Bereich der Informationstechnologie, sowie weiteren Betrieben aus den Bereichen Informationswirtschaft, Telekommunikation und neue Medien offen stehen sollen.

Um die städtebaulichen Rahmenbedingungen für den Bereich des ehemaligen Fernmeldeamtes zu schaffen, hat der Rat der Stadt Meschede in seiner Sitzung am 26.03.2009 den Grundsatzbeschluss sowie in der Sitzung am 14. Mai 2009 den Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Feldstraße“ sowie zur parallel durchzuführenden 53. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen (vgl. IGK 2009 b).

Nach den Bestimmungen des BauGB ist für diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 eine Umweltprüfung durchzuführen. Ihre Ergebnisse werden nachfolgend in Form eines Umweltberichtes dokumentiert. Umweltberichte werden zudem zeitgleich für die 53. Änderung des FNP sowie für die 5. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt (LOSKE 2009 a, c). Das mit der Bearbeitung der Bauleitpläne beauftragte Planungsbüro, die Ingenieurgesellschaft Gierse-Klauke aus Meschede, hat deshalb dem Ing. Büro Dr. K.-H. Loske in Salzkotten-Verlar einen entsprechenden Auftrag zur Erstellung eines Umweltberichts erteilt.

1.1. Ziele und Inhalte des Vorhabens/Untersuchungsgebiet

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes zu schaffen und durch die Aufnahme entsprechender planungs- bzw. bauordnungsrechtlicher Festsetzungen eine tragfähige Basis zur Bestimmung der in Zukunft zulässigen Nutzungen und zur Vermarktung der vorhandenen Gebäude zu definieren. Das Plangebiet der 4. Änderung umfasst die rund 2,5 ha große Liegenschaft des ehemaligen Fernmeldeamtes, der heutigen "Niederlassung Meschede" der Deutschen Telekom AG Feldstraße 34 und Mallinckrodtstraße 28 (Flurstücke Gemarkung Meschede Stadt, Flur 10 Flurstück 530 und Flur 12 Flurstück 185).

Der Geltungsbereich der 4. Bebauungsplan-Änderung wird in der Planzeichnung, Maßstab 1: 1.000, durch eine Signatur gemäß Planzeichenverordnung eindeutig festgelegt und ist wie folgt abgegrenzt:

- im Süden: Südgrenze des Flurstücks Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 10, Flurstück 185
- im Westen: Straßenparzelle der Straße „Feldstraße“ sowie Wegeparzelle des Fußweges von der „Feldstraße“ zur „Hermann-Voss-Straße“
- im Norden: Südgrenze der Wohnhausgrundstücke Mallinckrodtstraße 20 – 26 sowie Straßenparzelle der Straße „Mallinckrodtstraße“
- im Osten: Wegeparzelle des Fußweges von der Straße „Mallinckrodtstraße“/ „Ittmecker Weg“ zur „Hermann-Voss-Straße“.

Das Plangebiet erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung bis auf maximal rund 170 m und in Ost-West-Richtung bis auf maximal rund 240 m Breite. Es befindet sich in Nordosthang-Lage und fällt von rund 317 m üNN im Südwesten auf rund 300 m ü NN im Nordosten hin ab. Das Plangebiet ist derzeit komplett durch mehrgeschossige Gebäudekomplexe sowie die zugehörigen Außenanlagen mit Gebäudeumfahrten und Stellplätzen in Anspruch genommen. Städtebaulich besonders prägnant ist das zehngeschossige „Kerngebäude“ des ehemaligen Fernmeldeamtes.



Abb. 1: Blick von der Kreuzung Mallinckrodtstraße / Feldstraße nach Süden. Im Hintergrund links Eingangsbereich und Innenhof zum Telekom-Zentralgebäude. 27.3.2009. Foto: K.-H. Loske.



Abb. 2: Blick aus dem Kreuzungsbereich Feldstraße / Weg zum Kindergarten nach Osten. 26.3.2009. Foto: K.-H. Loske.

Die gewählten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen sind Ergebnis umfangreicher Diskussionen und Abstimmungen. Aufgrund seiner Lage inmitten von Wohngebieten soll - mit Rücksicht auf die Umgebungsbebauung und -nutzung - der Charakter des ehemaligen Fernmeldeamtes als Büro- und Verwaltungsgebäude und Standort von Nutzungen mit geringem „Störgrad“ beibehalten werden. Eine planungsrechtliche Öffnung für eine Vielzahl verschiedener, insbesondere immissionsintensiver Nutzungen soll unterbleiben.

Zum mittelfristigen Konzept über die Flächennutzungen innerhalb des Gebäudekomplexes sowie dem für den Standort vorliegenden Vermarktungskonzept s. IGK (2009 b). Derzeitiger und künftiger Hauptnutzer des Gebäudekomplexes des ehemaligen Fernmeldeamtes bleibt die Deutsche Telekom AG, die mittelfristig Mietflächen von ca. 18.000 qm benötigt. Weitere im Gebäudekomplex ansässige Nutzer sind Unternehmen der Telekommunikationsbranche sowie des Bereiches „Facility-Management“, die dem Betrieb der vorgenannten Nutzungen dienen (Gebäudereinigung, Hausmeistertätigkeiten, Vermietung, Catering etc.).

Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen wird die Art der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt: Der gesamte Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 wird als Sondergebiet „Zentrum für Informationswirtschaft, Telekommunikation und neue Medien“ festgesetzt.

Die Darstellung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO ermöglicht es, einen Katalog zulässiger Nutzungen - unabhängig von den in der Baunutzungsverordnung festgelegten Baugebieten - „passgenau“ für den konkreten Standort festzulegen. Allgemein zulässig sind z.B. nicht wesentlich störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe inkl. Büro-, Verwaltungs-, Technik- und Lagerflächen aus definierten Wirtschaftszweigen. Allgemein zulässig sind ferner nicht wesentlich störende Einrichtungen für Wissenschaft, Forschung und Entwicklung ohne konkrete Beschränkung auf bestimmte Branchen. Allerdings muss die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebietes gewährleistet bleiben (Details s. IGK 2009 b).

Das Maß der baulichen Nutzung leitet sich in erster Linie aus den Festsetzungen des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes ab. Für den Grundstückseigentümer ist es aus wirtschaftlichen Gründen entscheidend, dass durch die Bebauungsplanänderung keine Reduzierung der maximal zulässigen Geschossfläche entsteht. Allerdings müssen durch die Änderung der Art der Nutzung von „Gemeinbedarfsfläche“ in „Sondergebiet“ die Höchstgrenzen gem. § 17 BauNVO eingehalten werden.

Die maximale Geschossflächenzahl GFZ beträgt daher wie im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan 2,4. Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die maximale Grundflächenzahl GRZ muss aufgrund der gemäß § 17 BauNVO geltenden Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung in Sondergebieten von 1,0 auf 0,8 abgesenkt werden. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Grundfläche ist der Teil des Grundstückes, der durch bauliche Anlagen überdeckt wird. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist unter Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO im Geltungsbereich der 4. Änderung bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig. Die Zahl maximal zulässiger Vollgeschosse ist im bisherigen Bebauungsplan für das gesamte Plangebiet auf maximal 10 Geschosse festgesetzt. Im Zuge dieser Bebauungsplan-Änderung soll die maximale Geschossigkeit nunmehr gestaffelt werden (Details s. IGK 2009 b).

Die Abgrenzung der überbaubaren Fläche wird gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan wie folgt modifiziert:

- Im Bereich des Parkhauses sowie im Nordwesten des Plangebietes parallel zur Feldstraße wird die überbaubare Fläche an die – baurechtlich genehmigte - zwischenzeitliche Gebäudebestandssituation angepasst und entsprechend erweitert.
- Parallel zur südlichen Plangebietsgrenze wird - im Sinne einer flexiblen Grundstücksnutzung - die überbaubare Fläche, deren Baugrenze bislang einen Abstand von 10 – 25 m zur Parzellengrenze aufwies, bis auf 3 m an diese herangeführt.

Sowohl die verkehrliche Erschließung (mit der Hauptzufahrt zum Areal im Bereich der Feldstraße) als auch die Ver- und Entsorgung werden im Plangebiet wie bisher über die vorhandenen Netze abgewickelt. Da Gegenstand und Ziel der Bebauungsplan-Änderung vor allem die Umwandlung der funktionslos gewordenen Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche ist - und nicht etwa bauliche Erweiterungen oder Nutzungsintensivierungen damit verfolgt werden – führt die Planänderung auch zu keiner Veränderung der Erschließungssituation.

1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen, Fachplanungen und Richtlinien

Die bisherige und geplante Darstellung im Flächennutzungsplan stellt sich für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes wie folgt dar: Das Areal ist Bestandteil einer insgesamt rund 4 ha großen Fläche für „Bauliche Anlagen und Einrichtungen für Gemeinbedarf“, die größtenteils mit der Zweckbestimmung „Einrichtungen der Deutschen Bundespost“ (im südwestlich angrenzenden Bereich des Kindergartens und Gemeindehauses St. Raphael der Katholischen Kirchengemeinde St. Walburga auch - ohne klare parzellenscharfe Abgrenzung - mit der Zweckbestimmung „Kirche“ / „Kindergarten“) dargestellt ist. Im Zuge der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes soll für den Geltungsbereich der 4. Bebauungsplan-Änderung stattdessen ein „Sondergebiet Zentrum für Informationswirtschaft, Telekommunikation und neue Medien“ dargestellt werden (Details s. IGK 2009 b). Die Bestätigung der Anpassung der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG NW) ist von der Bezirksregierung am 23.06.2009 erteilt worden.

Das Plangebiet ist Bestandteil des bereits seit dem Jahr 1974 rechtskräftigen, großflächige Areale im Bereich Hermann-Voss-Straße und Feldstraße umfassenden Bebauungsplans „Feldstraße“. Analog zur Darstellung im Flächennutzungsplan ist es komplett als Fläche für „Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf“, Zweckbestimmung „Fernmeldeamt/ Post und weitere Einrichtungen“ festgesetzt. Die weiteren bisherigen Festsetzungen beschränken sich für das gesamte Areal auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4, eine zulässige Zahl von zehn Vollgeschossen sowie auf die Festlegung von Baugrenzen.

Aus den Fachgesetzen ergibt sich, dass die Lebensqualität in der Stadt Meschede auf der Basis einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu sichern und weiterzuentwickeln ist. Innerhalb dieser Fachgesetze sind für die Schutzgüter nach UVP-Gesetz allgemeine Grundsätze und Ziele formuliert, die im Rahmen einer Umweltprüfung relevanter Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen. Hier sind vor allem solche Ausprägungen und Strukturen auf der einzelnen Schutzebene hervorzuheben, die im fachgesetzlichen Sinne eine besondere Rolle als Funktionsträger übernehmen (z.B. Stadtökologie, Freiraumsicherung, Grünzonen für das Stadtklima). Deren Funktionsfähigkeit ist unter Beachtung der gesetzlichen Zielvorgaben zu schützen, zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Tab. 1: Umweltschutzziele aus übergeordneten Vorgaben

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	TA Lärm, BlmschG + VO DIN 18005	Schutz der Allgemeinheit und Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge. Voraussetzung gesunder Lebensverhältnisse der Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärmmin-derung bewirkt werden soll
Boden	Bodenschutzgesetz Landesbodenschutzgesetz Baugesetzbuch	Ziele des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes sind u.a. der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere und Pflanzen, als Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, als Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), als Archiv der Kultur- und Naturgeschichte sowie für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen. Böden, welche die Bodenfunktionen nach § 2 BBSchG in besonderem Maß erfüllen, sind besonders zu schützen. Weitere Ziele sind der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, Vorsorge gegenüber dem Entstehen schädlicher Bodenveränderungen und die Förderung der Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten. Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz Landeswassergesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz & Landschaftsgesetz; dort spezielle Regelungen zum Artenschutz insbesondere § 42 f BNatSchG Baugesetzbuch	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für kommende Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes - die Regenerations- und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Tab. 1: Umweltschutzziele aus übergeordneten Vorgaben

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Luft und Klima	Bundesimmissionsschutzgesetz	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung bzgl. des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht-, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt
	Landschaftsgesetz NW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage seiner Erholung
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsgesetz NW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfls. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft
Kultur- und Sachgüter	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu berücksichtigen
	Denkmalschutzgesetz	Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden.

Im Planbereich kommen keine schutzwürdigen oder gefährdeten Biotop (z.B. nach Biotopkataster NW) vor. Für das Stadtgebiet von Meschede liegt der Landschaftsplan Meschede vor, der seit Dezember 1994 rechtskräftig ist (HSK 1994). Der Planbereich liegt jedoch innerhalb bebauter Ortslagen und ist damit komplett ausgespart. Rund 300 m südöstlich der 4. Änderung beginnt das großräumige Landschaftsschutzgebiet Meschede (2.3.1). Die Festsetzung dient der Sicherung und Erhaltung der natürlichen Erholungseignung und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Die Schutzausweisung entspricht dem Entwicklungsziel „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen naturnahen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“. Ihre natürliche Erholungseignung wird durch die weitgehende Zugehörigkeit zum Naturpark Homert unterstrichen. Für den Stadtbereich von Meschede liegen aus umweltrechtlicher Sicht ansonsten keine speziellen Fachpläne vor.

2. Beschreibung der Umwelt

2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

2.1.1 Naturraum

Der Planbereich zählt zum Naturraum „Ostsauerländisches Oberland“ (334). Geologisch wird der Naturraum im südlichen Stadtgebiet von Meschede durch mitteldevonische Tonsteine (Nuttlerer Schiefer, vF) geprägt (GLA 1981). Morphologisch liegt eine nach Nordosten Richtung Ruhrtal einfallende, geneigte Hangsituation vor, die von ca. 317 m ü. NN im Südwesten auf ca. 300 m ü. NN im Nordosten abfällt. Bodentypologisch dominieren im Planbereich Braunerden, vereinzelt Pseudogley-Braunerden (B 32) aus Hang- und Hochflächenlehmen (vgl. GLA 1995).



Abb. 3: Blick entlang des östlichen Fußweges Richtung Ruhrtal. Der Fußweg markiert die östliche Grenze des Planbereichs der 4. Änderung. 26.3.2009. Foto: K.-H. Loske.

2.1.2 Nutzungen, Biotoptypen

Der Planbereich ist weitgehend versiegelt und enthält die Verwaltungsgebäude, die Parkflächen und das Parkdeck an der Feldstraße. Der optisch massive Siedlungskomplex wird durch Pflanzbeete, Grünstreifen und randliche Eingrünungen vorwiegend jüngeren Alters „aufgelockert“. Von besonderer gestalterischer Prägnanz ist der zur Feldstraße gelegene Eingangsbereich, der neben einem Teich, Strauchgruppen und Pflanzbeeten auch einige ältere Bäume (z.B. Robinie, Bergahorn) aufweist. Nach Süden zur Wiese hin ist dieser Bereich – neben der Einzäunung - durch eine dichte, artenreiche Strauchpflanzung und eine Reihenpflanzung aus Bergahorn abgegrenzt. Auch zur Philipp-Schlickstraße hin findet sich eine dichte, artenreiche Böschungsbepflanzung aus Sträuchern verschiedener Arten (u.a. heimische Gehölze wie Hasel, Schlehe, Salweide, Feldahorn, Eiche, Bergahorn, Birke). Einige Bäume sind bereits im Baumholzalter. Stellenweise dominieren aber auch Exoten (u.a. Forsythie, Mahonie, Sibirischer Hartriegel, Kirschlorbeer). Neben Parkflächen, Grünstreifen, Abpflanzungen und z.T. sogar in Verwilderung übergehende Gebüschflächen auf dem Flurstück 530 sind im Norden die Bäume vor den beiden Verwaltungsgebäuden entlang der Mallinckrodtstraße hervorzuheben. Es handelt sich um Eichen und Kastanien.



Abb. 4: Blick vom östlichen Fußweg nach Westen entlang der südlichen Grenze des Planbereichs der 4. Änderung. 26.3.2009. Foto: K.-H. Loske.

2.2 Bewertung der untersuchungsrelevanten Schutzgüter und ihrer Funktionen

Vorbemerkung: Bei der Bewertung der Schutzgüter wird in Umweltberichten im allgemeinen zwischen anlage-, bau- und betriebsbedingten Auswirkungen unterschieden. Unter anlagebedingten Auswirkungen sind die Beeinträchtigungen der Umwelt durch die baulichen Anlagen selbst gemeint. Diese sind dauerhaft und greifen durch Flächeninanspruchnahme, Bodenversiegelung, Flächenzerschneidung sowie Veränderung des Landschaftsbildes in verschiedene Schutzgüter ein. Betriebsbedingte Auswirkungen des Projektes sind die von der Nutzung der Flächen ausgehenden Beeinträchtigungen der Umwelt. Bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes geht es lediglich um die Umwandlung der funktionslos gewordenen Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche und nicht um konkrete, bauliche Erweiterungen oder Nutzungsintensivierungen. Deshalb sind von vornherein kaum Umweltauswirkungen zu erwarten (Details s. IGK 2009 b).



Abb. 5: Blick hangaufwärts entlang der östlichen Grenze des Planbereichs. Am rechten Bildrand flache Verwaltungsgebäude der Telekom. 26.3.2009. Foto: K.-H. Loske.

2.2.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind vor allem drei Aspekte relevant (Lärm, Immissionen, Optik bzw. Naturerleben). Beeinträchtigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind im Zuge dieser Bauleitplanung nicht zu erwarten: Die mit der Ausweisung des Sondergebietes „Zentrum für Informationswirtschaft, Telekommunikation und neue Medien“ einher gehende Bauleitplan-Änderung dient in erster Linie der Anpassung der funktionslos gewordenen planungsrechtlichen Ausweisung für das ehemalige Fernmeldeamt. Der bisherige Charakter des - durch seine „Gemengelage“ inmitten von Wohngebieten geprägten - Standortes als Büro- und Verwaltungskomplex für Unternehmen der Informations- und Kommunikationstechnologie bleibt erhalten. Eine Nutzungsintensivierung gegenüber dem bislang genehmigten Tatbestand ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Art, Lage und Größe des Vorhabens führen dazu, dass die anlage-, bau- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch als gering bewertet werden.

2.2.2 Schutzgut Biotope und Pflanzen

Das Konfliktpotential für Biotope und Pflanzen in der Bauleitplanung hängt maßgeblich von der Wertigkeit der in Anspruch genommenen Flächen ab. Der Planbereich wäre unter naturnahen Bedingungen von bodensauren Hainsimsen-Buchenwäldern (*Luzulo-Fagion*) bestanden. Aktuell dominiert jedoch eine Mischbebauung mit hohem Versiegelungsgrad, die durch gärtnerische Aspekte (Randbepflanzungen aus - häufig exotischen - Sträuchern, Pflanzbeeten mit Bodendeckern oder Rasenflächen) dominiert wird. Ältere Gehölzstrukturen fehlen im Planbereich. Die anlage-, bau- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen werden deshalb als gering bewertet.

2.2.3 Schutzgut Tiere

Eine umfassende Bewertung des Schutzgutes Tiere war innerhalb des üblichen Bewertungsrahmens für Umweltprüfungen nicht möglich und wegen fehlender Bauabsichten auch nicht erforderlich. Die vorhandenen Biotopstrukturen (Mischbebauung mit Grün, Rasen- und Ziergartenflächen) lassen keine gefährdeten bzw. streng geschützten Arten nach § 42 BNatSchG erwarten, zumal auch die Umgebung überwiegend baulich genutzt wird. Details zu dieser Einschätzung s. Kap. 4.1. Für beide Teilflächen werden die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Tiere als gering bewertet.

2.2.4 Schutzgut Boden

Über den mitteldevonischen Tonsteinen (Nuttlarer Schiefer, vF) haben sich in der Hanglage Braunerden, vereinzelt Pseudogley-Braunerden (B 32) aus Hang- und Hochflächenlehmen entwickelt, während östlich und nordöstlich davon verstärkt Kolluvien (K 3) aus umgelagertem Hang- und Hochflächenlehm hinzutreten (GLA 1995). Diese Böden sind als besonders schutzwürdige Böden anzusehen (GUNREBEN & BOESS 2008, MUNLV 2007).

Das Verzeichnis der Altablagerungen enthält für das UG eine Eintragung mit der Flächennummer 194615-2821. Hier wurde in der Zeit um 1977 eine Basisaufschüttung mit einer Mächtigkeit von 1 – 3 m aufgebracht. Über die Zusammensetzung des Aufschüttungsmaterials liegen keine Informationen vor (HSK 2009). Es ist davon auszugehen, dass die Aufschüttung im Zusammenhang mit damaligen Baumaßnahmen im Bereich des „Fernmeldeamtes“ steht. Das Areal ist inzwischen größtenteils bebaut bzw. versiegelt. Bodenbewegungen sind nicht vorgesehen. Im Plangebiet ist ansonsten nicht mit dem Vorhandensein von Altlasten oder Kampfmitteln zu rechnen. Da die 4. Änderung nicht zu Baumaßnahmen führt, sind die anlage- und baubedingten Auswirkungen wegen der Bestandssituation bzw. der Geringfügigkeit des Eingriffs (Umwidmung) als gering zu bewerten.

2.2.5 Schutzgut Wasser

Natürliche Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Neuversiegelungen, die zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und zur Verringerung der Grundwasserneubildung führen könnten, finden nicht statt. Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung erfolgen durch Anschluss an bereits vorhandene Mischsysteme. Die Abwässer werden über das bestehende Ortsnetz der Kläranlage zugeführt. Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser werden als gering bewertet.

2.2.6 Schutzgut Luft

Über besondere stoffliche Belastungen (z.B. Stäube, Aerosole, Geruchsstoffe), besondere energetische Emissionen (z.B. Abwärme, elektromagnetische Strahlung) oder sonstige Belastungsschwerpunkte ist nichts bekannt, da keine ortsfeste Luftmessstation in der Nähe existiert (MUNLV 2008). Im Planbereich ändert sich nichts Wesentliches an der existierenden, verkehrlichen Erschließung (Hauptzufahrt zum Areal im Bereich der Feldstraße). Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Luft werden deshalb als gering bewertet.

2.2.7 Schutzgut Klima

In Meschede und Umgebung herrscht ein ozeanisch geprägtes, niederschlagsreiches Mittelgebirgsklima mit über 1.000 mm Niederschlag vor. Das Vorhaben im geschlossenen Siedlungsbereich hat keinen direkten Anschluß an die freie Landschaft mit vorwiegend westlichen Windrichtungen mehr, ist aber kein klimatisches Belastungsgebiet. Die Westwinde werden durch die vorhandene Bebauung etwas abgebremst. Da sich keine zusätzliche Neubebauung ergibt, ergeben sich keine nennenswerten stadtklimatischen Auswirkungen. Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima werden deshalb als gering bewertet.

2.2.8 Schutzgut Landschaft

Aus dem Planbereich existieren aufgrund der Hanglage Sichtbezüge in fast alle Himmelsrichtungen. Der Blick fällt auf gegenüberliegende Hänge mit Wiesen, Wald und Bebauung. Aufgrund der erheblichen Vorbelastung sowie fehlender Neubebauung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Landschaft als gering bewertet.

2.2.9 Schutzgut Kulturgüter

Im Planbereich gibt es keine Baudenkmäler. Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Kulturgüter erfolgen deshalb nicht.

2.2.10 Schutzgut Sachgüter

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Sachgüter erfolgen nicht, sieht man von möglichen Wertschöpfungen durch die planerischen Umwidmungen ab.

2.2.11 Wechselwirkung der Schutzgüter

Aufgrund der Lage im Stadtbereich und der großflächig vorhandenen Wohn- und Mischbebauung dominieren bereits in vielerlei Hinsicht die anthropogen bedingten Einflüsse auf die Schutzgüter, während natürliche Faktoren oder naturnahe ökologische Funktionen stark eingeschränkt sind. Eine Verstärkung der vorliegenden Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen ist daher nicht zu erwarten. Diese werden daher nicht explizit thematisiert.

2.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

2.3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung einer Planung

Tab. 2 zeigt die gutachterliche, überschlägige Abschätzung (Entwicklungsprognose) des Umweltzustandes für den Planbereich in Bezug auf die Umweltbelange nach § 1 BauGB. Diese Umweltbelange sind weitgehend identisch mit den Schutzgütern nach UVP-Gesetz. Die vorgenommene, gutachterliche Einschätzung berücksichtigt auch die Vorgaben von Fachgesetzen wie z.B. die TA Lärm oder das Bundesimmissionsschutzgesetz.



Abb. 6: Die Mallinckrodtstraße markiert die nordöstliche Grenze des Planbereiches der 4. Änderung. 26.3.2009. Foto: K.-H. Loske.

Tab. 2: Abschätzung der Auswirkungen auf den Umweltzustand der 4. Änderung

Konfliktpotential einzelner Schutzgüter			
1. Anlage- und Baubedingte Auswirkungen			
	gering	mittel	deutlich/erheblich
Mensch	*		
Pflanzen	*		
Tiere	*		
Boden	*		
Wasser	*		
Luft	*		
Klima	*		
Landschaft	*		
Kulturgüter	*		
Sachgüter	*		
2. Betriebsbedingte Auswirkungen			
Mensch	*		
Pflanzen	*		
Tiere	*		
Boden	*		
Wasser	*		
Luft	*		
Klima	*		
Landschaft	*		
Kulturgüter	*		
Sachgüter	*		

Bei der vorgesehenen Planung handelt es sich um die planerische Umwidmung bestehender Bebauung zu einem Sondergebiet (Zentrum für Informationswirtschaft, Telekommunikation und neue Medien), ohne dass sich grundlegende Veränderungen an der bestehenden Bebauung bzw. den existierenden Nutzungen ergeben würden. Deshalb zeigen sich für alle 10 Schutzgüter nur geringe Auswirkungen auf die Umwelt. Aus umweltfachlicher Sicht existieren also keinerlei Konfliktpotentiale, die Richtwerte oder Gefahrgrenzen überschreiten.

2.3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Da sich keine wesentlichen Baumaßnahmen ergeben, sondern nur planerische Umwidmungen des Bestandes stattfinden, hätte eine Nichtdurchführung der Planung ebenso wenig zusätzliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter zur Folge wie die Durchführung der Planung.

2.3.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Die Angaben zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen in diesem Umweltbericht basieren im wesentlichen auf einer eintägigen, stichprobenhaften Bestandserfassung im April 2009, die nur eine grobe Einschätzung der Situation ermöglicht. Auf methodisch umfangreiche, flächendeckende Kartierungen von Tieren und Pflanzen wurde verzichtet, auch weil diese nicht notwendig erschienen.

3. Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 1a Baugesetzbuch (BauGB) fordert für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft eine Entscheidung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange. Eingriffe nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung ist bereits komplett durch den bestehenden Bebauungsplan Nr. 23 „Feldstraße“ überplant. Im Zuge der nun anstehenden Umwidmungen ist keine Intensivierung des bislang zulässigen Maßes der baulichen Nutzung vorgesehen. Aus diesem Grund entstehen im Zuge der Bebauungsplan-Änderung keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft, die zu Kompensationspflichten führen. Analog zu der durchweg mit „gering“ erfolgten Bewertung der Beeinträchtigung von Schutzgütern (s. Tab. 2), kann deshalb in diesem Fall auf Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung zu erwartender Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter verzichtet werden.

4. Zusätzliche Angaben

4.1 Artenschutzprüfung (SAP)

Die nach § 42 BNatSchG f. erforderliche Artenschutzprüfung wurde bereits auf der Ebene der 53. FNP-Änderung durchgeführt (LOSKE 2009 a). Danach kommen auf dem Messtischblatt 4615 (Meschede) 38 planungsrelevante Tierarten vor (LANUV 2009), von denen lediglich 5 Arten (Rauch- und Mehlschwalbe, Erlenzeisig, Turmfalke, Zwergfledermaus) potentiell betroffen sein könnten. Alle 5 Arten weisen einen landesweit günstigen Erhaltungszustand auf (MUNLV 2008). Eine nähere Betrachtung dieser 5 planungsrelevanten Arten zeigt, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Vogel- oder Fledermausarten zerstört werden und dass es auch nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung von Individuen oder der lokalen Population kommt.

4.2 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die angewandten technischen Verfahren werden – soweit sie überhaupt zur Anwendung kamen - bei den jeweiligen Schutzgütern näher erläutert.

4.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Entsprechend den Vorgaben des § 4 c BauGB erfolgt eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, durch die Stadt i.V.m. den zuständigen Fachbehörden. Zielsetzung eines solchen Monitorings ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Einhergehend mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurden keine erheblichen Umweltauswirkungen prognostiziert. Damit ist zunächst davon auszugehen, dass für diese Bauleitplanung kein gesondertes Überwachungs- und Beobachtungssystem erforderlich wird. Da aufgrund der Gemengelage des Plangebietes bei allen künftigen Entwicklungen am Betriebsstandort die Belange des Immissionsschutzes besonders zu beachten sind, ist vorgesehen, wann immer sich auf dem Betriebsgelände Nutzungsänderungen ergeben, eine Überprüfung der Immissionssituation auf Basis dann aktueller Zahlen und Daten vorzunehmen.

5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 (Feldstraße) plant die Stadt Meschede die Ausweisung eines Sondergebietes „Zentrum für Informationswirtschaft, Telekommunikation und neue Medien“ für die rund 2,5 ha große Liegenschaft des ehemaligen Fernmeldeamtes, der heutigen "Niederlassung Meschede" der Deutschen Telekom AG Feldstraße 34 und Mallinckrodtstraße 28 (Flurstücke Gemarkung Meschede Stadt, Flur 10 Flurstück 530 und Flur 12 Flurstück 185). Es geht dabei nicht um neue oder zusätzliche, bauliche Maßnahmen, sondern um planerische Umwidmungen im Bestand. Nach den Bestimmungen des BauGB ist für diese 4. Änderung eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Parallelverfahren wird für diesen Bereich auch die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt (LOSKE 2009 a).

Im Planbereich kommen keine schutzwürdigen Biotope oder gefährdete Arten vor. Für den Stadtbereich von Meschede liegen aus umweltrechtlicher Sicht keine speziellen Fachpläne vor. Der Planbereich zählt zum Naturraum „Ostsauerländisches Oberland“ (334) und liegt bei ca. 300 - 317 m ü. NN.. Geologisch wird er durch mitteldevonische Tonsteine (Nuttlarer Schiefer, vF) geprägt, wobei morphologisch eine nach Norden Richtung Ruhrtal einfallende, teilweise stark geneigte Hangsituation vorliegt. Bodentypologisch dominieren im westlichen Teil Braunerden, vereinzelt Pseudogley-Braunerden (B 32) aus Hang- und Hochflächenlehmen, im östlichen Teil Kolluvien (K 3) aus umgelagertem Hang- und Hochflächenlehm.

Nach einer Beschreibung der Umweltschutzziele, der naturräumlichen Lage und der Biotoptypen erfolgt die Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes und der untersuchungsrelevanten Schutzgüter und ihrer Funktionen. Bei der 4. Änderung zeigt das Vorhaben für alle 10 Schutzgüter nur geringe Auswirkungen auf die Umwelt. Aus umweltfachlicher Sicht existieren also keinerlei Konfliktpotentiale, die Richtwerte oder Gefahrengrenzen überschreiten. Auch die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 42 f. BNatSchG werden definitiv eingehalten.

Da die Bauleitplanung im Zuge der anstehenden Umwidmungen nicht dem Zweck einer Nutzungsintensivierung dient, kann deshalb in diesem Fall auf Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung zu erwartender Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter verzichtet werden.

Aufgestellt:

Dr. K.-H. Loske
Landschaftsarchitekt AK NW
Salzkotten, im Juni 2010

Literatur

GEOLOGISCHES Landesamt Nordrhein-Westfalen (GLA) (1995): Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1:50.000. Erläuterungen zu Blatt L 4714 Arnsberg.

GEOLOGISCHES Landesamt Nordrhein-Westfalen (GLA) (1981): Geologische Karte von Nordrhein-Westfalen 1:100.000. Erläuterungen zu Blatt C4714 Arnsberg.-Krefeld.

GUNREBEN, M. & J. BOESS (2008): Schutzwürdige Böden in Niedersachsen.- Geo Berichte 8, 1-48.

HSK (1994): Landschaftsplan Meschede: Textliche Darstellungen und Festsetzungen mit Erläuterungen, 229 S.

HSK (2009): Stellungnahme zur 53. Änderung des wirksamen FNP der Stadt Meschede im Bereich „Ittmecker Weg“ und „Feldstraße/Mallinckrodtstraße“.- Stellungnahme vom 20.7.2009.

IGK (2009 a): Begründung zur 53. FNP-Änderung.- Meschede.

IGK (2009 b): Begründung zur 5. Änderung Bebauungsplan Nr. 23.- Meschede.

LANUV (2009): Naturschutzfachinformationssystem planungsrelevante Arten.- Recklinghausen.

LOSKE, K.-H. (2009 a): Umweltbericht zur 53. FNP-Änderung Stadt Meschede.- Salzkotten.

LOSKE, K.-H. (2009 c): Umweltbericht zur 5. Änderung Bebauungsplan Nr. 23.- Salzkotten.

MUNLV (2008): Luftqualitätsüberwachung in NRW.- Broschüre Düsseldorf, Mai 2008, 55 S.-

MUNLV (2007): Schutzwürdige Böden in NRW.- Düsseldorf, 41 S.

MUNLV (2008): Geschützte Arten in NRW.- Vorkommen, Erhaltungszustand, Gefährdungen, Maßnahmen.- Broschüre, 256 S.