

## 6. Änderung Bebauungsplan Nr. 29c

### "Stadtmitte Kern"

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss (29.09.2016)

#### Inhaltsverzeichnis

<b>Vorbemerkungen</b> .....	<b>2</b>
<b>1 Anlass und Zielsetzung, Verfahrensart</b> .....	<b>4</b>
<b>2 Abgrenzung des Plangebietes</b> .....	<b>8</b>
<b>3 Vorbereitende Bauleitplanung und derzeitige planungsrechtliche Situation</b> .....	<b>8</b>
3.1 Vorbereitende Bauleitplanung.....	8
3.2 Derzeitige planungsrechtliche Situation .....	10
<b>4 Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>10</b>
4.1 Grundaussagen zur künftigen Nutzung und zur architektonischen Konzeption des Gebäudes .....	10
4.2 Veränderungen gegenüber der 4. Änderung des Bebauungsplans.....	12
<b>5 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen</b> .....	<b>13</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	13
5.2 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	13
5.3 Maß der baulichen Nutzung.....	14
5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	17
5.5 Vordach des Haupteingangsbereiches (Baufeld 5) .....	19
5.6 Gestaltung .....	20
<b>6 Verkehrliche Erschließung</b> .....	<b>21</b>
6.1 Äußere Erschließung .....	21
6.2 Fußgängerzone .....	22
6.3 Fußweg .....	22
<b>7 Fachplanerische Belange</b> .....	<b>22</b>
7.1 Denkmalschutz.....	22
7.2 Abwasser/ Trinkwasser/ Löschwasser.....	23
<b>8 Umweltbelange</b> .....	<b>24</b>
8.1 Einleitung .....	24
8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	25
8.3 Null-Variante, Vermeidungsmaßnahmen, Varianten .....	33
8.4 Zusätzliche Angaben.....	33
<b>9 Kosten und Realisierung</b> .....	<b>34</b>
<b>10 Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>35</b>

#### Anlagen

Anlage 1: Planungsrelevante Arten für das Messtischblatt 4615

## Vorbemerkungen

Das Gebäude Stadthalle/ Warenhaus wurde Ende der `70er Jahre errichtet und im September 1980 (Warenhaus, Tiefgarage) und im Mai 1981 (Stadthalle) in Betrieb genommen. Betreiber des Warenhauses war zunächst die Karstadt AG, ab 2005 die Karstadt Kompakt GmbH (2007 umbenannt in Hertie). Am 15.08.2009 schloss das Warenhaus 29 Jahre nach seiner Eröffnung. Seither stehen die Verkaufsflächen im Erd- und 1. Oberschoss inklusive der damals untervermieteten Flächen (Backshop, Frisör, Eiscafé) leer.

Anfang 2013 hatte die Bövingloh Immobiliengruppe für die leerstehenden Handelsflächen einen Kaufvertrag abgeschlossen. Die ehemaligen Handelsflächen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss des Warenhausbereichs sollten in neue, einzelne Mietbereiche unterschiedlicher Größe aufgeteilt und durch einen zweigeschossigen Neubau erweitert werden. Im Rahmen von zwei Bebauungsplanänderungsverfahren wurde das Planungsrecht auf die Betreiberkonzeption des damaligen Investors angepasst, um insbesondere den Anforderungen an eine angemessene Verkaufsflächenausstattung gerecht zu werden. Zusätzlich sollte die Realisierung einer Verbindung zu dem Hauptgebäude der Sparkasse in Form einer Eingangshalle ermöglicht werden. Über diesen überdachten Weg sollte eine direkte Verbindung zwischen dem Winziger Platz, dem Kaufhausgebäude sowie dem Parkdeck der Sparkasse hergestellt werden können.

Nachdem die Reaktivierung der Kaufhausimmobilie durch die Bövingloh Immobiliengruppe nicht umgesetzt werden konnte, hat mit der Fokus Development AG aus Duisburg nunmehr ein neuer Investor Bestrebungen das Objekt als innerstädtischen Einzelhandelsstandort zu entwickeln.

Auf Grundlage der geänderten architektonischen Konzeption des neuen Investors ist eine 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29c „Stadtmitte-Kern“ insbesondere in Bezug auf die überbaubaren Grundstücksflächen (Baulinien und Baugrenzen) und die Geschossigkeit notwendig.

Im Rahmen der 5. Änderung, welche aktuell erarbeitet wird (Aufstellungsbeschluss im Mai 2016), sollen im Sinne einer Plankorrektur Anpassungen an den städtebaulichen Bestand im Umfeld des Sparkassengebäudes vorgenommen werden. Diese Änderung hat jedoch keinen direkten Bezug zum in Rede stehenden Vorhaben. Die bereits durchgeführten vier Änderungen des Bebauungsplans Nr. 29c „Stadtmitte-Kern“ sind der unten stehenden tabellarischen Übersicht zu entnehmen. Für das Objekt des Kaufhausgebäudes sind vor allem die 2. und die 4. Änderung von unmittelbarer Bedeutung.

<b>Bebauungsplan Nr. 29c „Stadtmitte-Kern“</b>		
<b>Nr.</b>	<b>Jahr des Satzungsbeschlusses</b>	<b>Inhalt</b>
Ursprungsbebauungsplan	1991	Sicherung der städtebaulichen Entwicklung im Stadtkern und planungsrechtliche Festsetzung der Verkehrsführung
1. Änderung	1994	Schaffung von Planungsrecht für eine bauliche Entwicklung am südlichen Winziger Platz; Schaffung einer städtebaulichen Raumkante für den südwestlichen Platzbereich
2. Änderung	2011	Grundsätzliche Anpassung des Planungsrechts für das Kaufhausgebäude an die Betreiberkonzeption des damaligen Investors
3. Änderung	2012	Anpassung des Bebauungsplans an die Verkehrskonzeption des REGIONALE 2013 Projektes „wissen.wasser.wandel@meschede.de - Eine Hochschulstadt im Fluss“ (Öffnung Hennedeckel)
4. Änderung	2013	Ergänzende Anpassung der ursprünglichen Betreiberkonzeption (2. Änderung) des damaligen Investors im südlichen Bereich des Kaufhausgebäudes (Durchgangshalle zum Sparkassengebäude)
5. Änderung	Aufstellungsbeschluss für Mai 2016 anvisiert	Rücknahme überbaubarer Grundstücksflächen sowie Anpassung von Teilbereichen (Fußweg, Gebäudeunterführung) an den faktischen Bestand im Umfeld des Sparkassengebäudes

**Kreis- und Hochschulstadt Meschede – Stadtteil Meschede**

6. Änderung B-Plan Nr. 29c „Stadtmitte Kern“

Begründung

Satzungsbeschluss

Der voraussichtliche zeitliche Ablauf des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens ist der unten stehenden Übersicht zu entnehmen:

04.05.2016	Beschluss zur Aufstellung der 6. Änderung im vereinfachten Verfahren, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
11.05.2016	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt der Kreis- und Hochschulstadt Meschede
19.05.2016 – 20.06.2016	Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB
29.09.2016	Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Anregungen; Satzungsbeschluss durch den Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede
Oktober 2016	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Kreis- und Hochschulstadt Meschede; Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung

## 1 Anlass und Zielsetzung, Verfahrensart

### Anlass und Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplans

Wie bereits in den Vorbemerkungen deutlich gemacht wurde, steht die Kernfläche des Warenhauses im Stadthallegebäude Winziger Platz 10 seit August 2009 leer. Letzter Betreiber war die Hertie GmbH, die jedoch Insolvenz anmelden und alle Filialen aufgeben musste. Die Bövingloh Immobiliengruppe hat Anfang 2013 für die Verkaufsflächen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss einen Kaufvertrag abgeschlossen. Das Betreiberkonzept sah zum damaligen Zeitpunkt vor, die ehemals zusammenhängende Einzelhandelsfläche komplett umzugestalten und in verschiedene Mietbereiche unterschiedlicher Größe aufzuteilen. Die innere Erschließung sollte durch eine Mall erfolgen, wobei zusätzlich eine Verbindung zu einem neuen Eingang an der Fritz-Honsel-Straße hergestellt werden sollte. Eine Vergrößerung der Verkaufsfläche durch eine bauliche Erweiterung im südlichen Bereich des Kaufhauses war bereits im Rahmen des damaligen Konzeptes vorgesehen. Zusätzlich war zwischen der geplanten Erweiterung und dem Sparkassengebäude eine überdachte und verglaste Eingangshalle angedacht, welche eine direkte Verbindung der beiden Baukörper sowie eine Anbindung an das Parkdeck der Sparkasse schaffen sollte. Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23c „Stadtmitte-Kern“ bildete die planungsrechtliche Grundlage zur Realisierung der damaligen Planungen.

Nachdem die Reaktivierung der Kaufhausimmobilie durch die Bövingloh Immobiliengruppe in dieser Form nicht umgesetzt werden konnte, hat mit der Fokus Development AG aus Duisburg nunmehr ein neuer Investor Bestrebungen das Objekt als innerstädtischen Einzelhandelsstandort zu entwickeln.

In einer Sondersitzung des Rates der Kreis- und Hochschulstadt Meschede am 21.07.2016 wurden folgende, für die Umsetzung des Projektes notwendige, Vertragswerke beschlossen:

1. Liegenschaftsvertrag
2. Städtebaulicher Vertrag
3. Kaufvertrag über Teileigentum Tiefgarage
4. Kaufvertrag über Teileigentum Stadthalle
5. Gewerberaummietvertrag Stadthalle

Die Verträge wurden während des vorliegenden Bauleitplanverfahrens zwischen den Vertragspartnern Kreis- und Hochschulstadt Meschede, Fokus Development AG und Mescheder Stadthalen Bau- und Betriebs- GmbH im Juli 2016 abgeschlossen.

### Architektonisches Konzept und Planungserfordernis

Auf Grundlage einer geänderten architektonischen Konzeption des neuen Investors ist eine 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29c „Stadtmitte-Kern“ insbesondere in Bezug auf die überbaubaren Grundstücksflächen (Baulinien und Baugrenzen) und die Geschossigkeit notwendig. Das neue Konzept sieht die Nutzung des Baukörpers durch separat von außen zugängliche Geschäfte vor, welche im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss untergebracht werden sollen. Eine Mittelgangerschließung im Sinne einer Shopping-Mall ist im Gegensatz zum Vorgängerkonzept nicht mehr vorgesehen. Im 2. Obergeschoss sollen zusätzliche Räumlichkeiten für ergänzende Nutzungen untergebracht werden. Die Stadthalle bleibt in ihrem Bestand im 2. bzw. 3. Obergeschoss erhalten.

Eine Änderung insbesondere der aktuell rechtskräftigen 4. Änderung des Bebauungsplans ist vor allem aufgrund der geänderten Kubatur des beabsichtigten Baukörpers entlang des Winziger Platzes bzw. entlang des Fußweges zwischen Winziger Platz und Kampstraße notwendig. Die aktuell festgesetzten Baugrenzen bzw. Baulinien sowie einige Festsetzungen zur Geschossigkeit stehen der neuen Konzeption entgegen. Eine Zulässigkeit im Wege einer Befreiung gemäß § 31 (2) BauGB ist in diesen Fällen nicht mehr möglich, da die resultierenden Abweichun-

gen eindeutig über die planerischen Grundzüge des bestehenden Festsetzungsgefüges hinausgehen würden. Es wird somit ein Planungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB begründet.

#### Verfahrensart und Notwendigkeit einer allgemeinen UVP-Vorprüfung des Einzelfalls

Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26c „Stadtmitte Kern“ soll im vereinfachten Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Das Verfahrensregime des § 13 BauGB definiert jedoch folgende Voraussetzungen, um das vereinfachte Verfahren anwenden zu können:

- Es handelt sich um eine Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans.
- Die Grundzüge der Planung dürfen nicht berührt sein.
- Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung darf nicht begründet oder vorbereitet werden.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB vorliegen.

Durch die 6. Änderung wird die bislang für diesen Bereich des Gesamtbebauungsplans Nr. 29c „Stadtmitte Kern“ rechtskräftige 4. Änderung in Teilen angepasst. Es handelt sich somit nicht um eine Neuaufstellung sondern um eine Änderung eines bestehenden Bebauungsplans.

Durch die 6. Änderung des Bauungsplanes Nr. 29c „Stadtmitte Kern“ werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan die Baugrenzen und Baulinien teilweise verlegt und die Geschosigkeit in einzelnen Bereichen geändert. Wie beim ursprünglichen Bebauungsplan (4. Änderung) bzw. der zu Grunde liegenden Konzeption, orientiert sich auch die neue Planung stark an dem Bestandsgebäude. Die grundsätzliche Ausrichtung und Positionierung des Vorhabens im städtebaulichen Gesamtgefüge bleibt identisch. Die Anpassung des Bebauungsplanes entspricht aufgrund der gleichbleibenden Nutzung des Gebäudekomplexes als Stadthalle und als Agglomeration für Einzelhandelsbetriebe mit Tiefgarage weiterhin dem ursprünglichen Willen des Plangebers bezüglich der Art der baulichen Nutzung. Insgesamt werden die Grundzüge der Planung somit nicht berührt.

Das Plangebiet befindet sich in einem städtebaulich integrierten und vergleichsweise stark verdichteten Umfeld. Im Plan- und Vorhabengebiet sowie im wirkungsnahen Umfeld befindet sich kein Natura 2000 Gebiet. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000 Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind demnach nicht betroffen.

Die Bebauungsplanänderung schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für ein konkretes Investitionsvorhaben im großflächigen Einzelhandel. Die der Bebauungsplanänderung zugrunde liegenden Pläne machen deutlich, dass auf zwei bzw. maximal drei Geschossen eine Verkaufsfläche von über 5.000 qm realisiert werden kann. Damit handelt es sich um ein Vorhaben, für das nach Nr. 18.6 in Verbindung mit Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVP-Gesetz eine Vorprüfung nach § 3c UVPG durchzuführen wäre. Käme eine entsprechende Vorprüfung zu dem Ergebnis, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, wäre die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB nicht möglich.

Eine Vorprüfung des Einzelfalls wurde jedoch bereits mit der 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 29c „Stadtmitte Kern“ durchgeführt. Diese Vorprüfung kam zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und damit keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgte somit im vereinfachten Verfahren.

Durch die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplans werden insgesamt keine neuen oder zusätzlichen Belastungen mit potentiell nachteiligen Umweltauswirkungen begründet. Die wesentlichen Kriterien zur Bewertung des Vorhabens werden nachfolgend nochmal zusammenfas-

send betrachtet und mit den Aussagen der ursprünglichen Vorprüfung abgeglichen. Es handelt sich dabei ausschließlich um Kriterien, welche sich aufgrund der neuen Planung geändert haben. Die Bewertung aller weiteren Kriterien der Anlage 2 des UVPG bleiben unverändert und werden hier nicht nochmal separat aufgeführt.

### *Größe des Vorhabens*

Die Flächengröße des Vorhabens im Sinne der zulässigen Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO verringert sich gegenüber der vorherigen Plankonzeption um ca. 117 m<sup>2</sup>. Dies resultiert aus dem geänderten Verlauf der Gebäudekante in Richtung des Vorplatzes sowie aus dem Wegfall des ursprünglich geplanten Verbindungsganges zwischen Kaufhausgebäude und Sparkasse.

Die maximal zulässige Geschossfläche verringert sich ebenfalls moderat um ca. 129 m<sup>2</sup>. Dies resultiert im Wesentlichen aus einer Harmonisierung der Festsetzungen zur Geschossigkeit. Das sehr kleinteilige und zergliederte Festsetzungsgefüge des Ursprungsbebauungsplans wird damit wesentlich vereinfacht und flexibler ausgestaltet ohne negative Auswirkungen auf die Nachbarbebauung hervorzurufen und städtebaulichen Proportionen zu beeinträchtigen. Zusätzlich wird die im Ursprungsbebauungsplan (sowie in der 2. und 4. Änderung) festgesetzte Anhebung der Geschossigkeit um jeweils ein Vollgeschoss gegenüber dem realisierten Bestand nicht mehr beibehalten und die Zulässigkeit von Staffelgeschossen in den Baufeldern 1, 3 und 4 weitestgehend eingeschränkt.

Gegenüber der 4. Änderung werden durch die genannten Flächenverschiebungen keine erheblichen Auswirkungen im Sinne des UVPG hervorgerufen. Die Flächenbilanzierungen des Ursprungsbebauungsplans und der neuen Plankonzeption befinden sich in den unten stehenden Tabellen.

**Tabelle 1: Flächenbilanz 4. Änderung B-Plan Nr. 29c**

<b>Flächenbilanz 4. Änderung B-Plan Nr. 29c</b>			
<b>Zone</b>	<b>Fläche Gesamt</b>	<b>Zulässige Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO</b>	<b>Zulässige Geschossfläche gem. § 20 (2) BauNVO</b>
Kerngebiet	6.042 m <sup>2</sup>	6.042 m <sup>2</sup>	17.896 m <sup>2</sup>
Fläche mit besonderem Nutzungszweck	113 m <sup>2</sup>	113 m <sup>2</sup>	-
Fußgängerzone/ Fußweg	552 m <sup>2</sup>	-	-
Öffentliche Verkehrsfläche	88 m <sup>2</sup>	-	-
Zufahrt Anlieferung (Weißfläche)	37 m <sup>2</sup>	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>6.832 m<sup>2</sup></b>	<b>6.155 m<sup>2</sup></b>	<b>17.896 m<sup>2</sup></b>

**Tabelle 2: Flächenbilanz 6. Änderung B-Plan Nr. 29c**

<b>Flächenbilanz 6. Änderung B-Plan Nr. 29c</b>			
<b>Zone</b>	<b>Fläche Gesamt</b>	<b>Zulässige Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO</b>	<b>Zulässige Geschossfläche gem. § 20 (2) BauNVO</b>
Kerngebiet (inklusive Vordachbereiche)	6.038 m <sup>2</sup>	6.038 m <sup>2</sup>	17.767 m <sup>2</sup>
Fußgängerzone/ Fußweg	539 m <sup>2</sup>	-	-
Öffentliche Verkehrsfläche	88 m <sup>2</sup>	-	-
Zufahrt Anlieferung (Weißfläche)	167 m <sup>2</sup>	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>6.832 m<sup>2</sup></b>	<b>6.038 m<sup>2</sup></b>	<b>17.767 m<sup>2</sup></b>

### *Geräuschimmissionen*

Im Rahmen der UVP-Vorprüfung zur 4. Änderung wurde auf die gutachterlich ermittelte Zunahme der Verkehrsmenge von ca. 500 Fahrzeugen (Planfall 2015 gegenüber 2008) für den Bereich Kampstraße/ Hanseshof verwiesen. Diese Zunahme resultiert aus der höheren Wechselfrequenzen in der Tiefgarage der Stadthalle, dem Parkdeck der Sparkasse und den Parkplätzen im Straßenraum. Als Grund für die Erhöhung der Verkehrsmenge wurde neben der beabsichtigten Revitalisierung des ehemaligen Kaufhauses auch die Änderung der Verkehrsführung (Verlängerung des innerstädtischen Verkehrsrings über die Ruhr zur Kolpingstraße) und die Attraktivitätssteigerung der Innenstadt in Folge der REGIONALE 2013 genannt.

Im Zuge der UVP-Vorprüfung wurde von einer marginalen Zusatzbelastung von ca. 80 Fahrten am Tag ausgegangen, welche ausschließlich aus der erstmals ermöglichten Ausdehnung der Tiefgarage und damit aus dem Vorhaben zur Revitalisierung des Kaufhauses resultierte. Die Dimension der Tiefgarage wurde für die ursprüngliche Konzeption mit 136 Stellplätzen angenommen.

Der schalltechnische Bericht des Büros Draeger zeigte, dass es für den unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Bereich Kampstraße/ Hansehof durch die Intensivierung der Nutzung der Parkplatzanlagen und den dadurch hervorgerufenen Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen nicht zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts kommt. Im Ergebnis war die Erhöhung des Verkehrsaufkommens nicht dazu geeignet erhebliche Umweltauswirkungen auszulösen.

Ein vorhabenbezogener schalltechnischer Bericht des Büros Dräger Akustik, welcher Bestandteil der Baugenehmigungsunterlagen ist, beurteilt die neue Planung nochmal im Hinblick auf weitere oder geänderte Emissionsquellen im Sinne der TA Lärm. Der Gutachter kommt zu der Erkenntnis, dass die Prognosebeurteilungspegel, je nach betrachtetem Immissionsort, die Richtwerte der TA Lärm um 3 dB bis 25 dB am Tag und um 1 dB bis 18 dB in der Nacht unterschreiten und somit eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm durch den vorgesehenen Betriebsumfang nicht zu erwarten ist.

Die nunmehr überarbeitete Plankonzeption sieht ebenfalls die Nutzung der Tiefgarage vor. Aufgrund technischer und konstruktiver Anforderungen (Antriebstechnik im UG für Rolltreppen) wird es jedoch zu einer Reduzierung der Stellplatzanzahl gegenüber der ursprünglichen Plankonzeption kommen, so dass es schon deshalb nicht zu einer zusätzlichen Verkehrsbelastung sondern vielmehr zu einer Verringerung der Verkehrsmenge kommen wird. Hinzu kommt, dass es durch die weiterhin vorgesehene Einhausung der Tiefgaragenrampe und des Anlieferungshofes zu einer Absorbierung von Verkehrsgeräuschen an den betreffenden Lärmquellen kommen wird, was sich positiv auf die Nachbarbebauung auswirkt. Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird durch die neue Plankonzeption somit ebenfalls nicht begründet.

### *Verschattung*

Das Kaufhausgebäude soll entsprechend der Ursprungskonzeption auch im Rahmen der neuen Planung durch einen Anbau im Süden erweitert werden. Gemäß den Ausführungen der durchgeführten Vorprüfung bzw. der zu Grunde liegenden Verschattungsanalyse führt dies nicht zu einer erheblichen Verschattung der Nachbargebäude im Osten (Kampstraße 16-20) und Westen (Winziger Platz 14). Verschattungen können sich lediglich kurzfristig in den Morgenstunden und am späten Nachmittag ergeben. Durch die geänderten Festsetzungen bezüglich der Geschossigkeit wird die ursprünglich vorhandene Möglichkeit in Teilbereichen des Baukörpers III bis V geschossig zu bauen, nunmehr sogar limitiert, so dass es nicht zu einer Verschlechterung der Besonnungssituation gegenüber der ursprünglichen Planung kommen wird.

Es kann im Ergebnis von einer weiteren Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c (1) UVPG abgesehen werden bzw. das Ergebnis der ursprünglichen Vorprüfung auf das in Rede stehende Vorhaben übertragen werden. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

besteht somit aufgrund der geänderten Plankonzeption nicht, da es bei den von einer Änderung betroffenen Prüfkriterien stets zu einer Verbesserung gegenüber dem rechtskräftigen Planungsstand kommt.

Unter Berücksichtigung aller oben aufgeführten Prüfkriterien und verfahrensrechtlicher Voraussetzungen kann das Bauleitplanverfahren im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

## **2 Abgrenzung des Plangebietes**

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29c „Stadtmitte Kern“ ist wie folgt begrenzt:

- Im Norden: Nordgrenze des Grundstücks Stadthalle/ Warenhaus zum Gehweg der Fritz-Honsel-Straße
- Im Osten: Ostgrenze des Grundstücks Stadthalle/ Warenhaus zum Gehweg der Kampstraße sowie Zufahrt zur Tiefgarage
- Im Süden: Südgrenze des Gehwegs zwischen Winziger Platz und Kampstraße bis ca. 12 m westlich des Treppenhauses des Parkdecks
- Im Westen: Westgrenze der Zufahrt zwischen den Gebäuden Winziger Platz 14/12 und der Stadthalle/ Warenhaus und dessen lineare Verlängerung zum Sparkassengebäude hin

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Meschede Stadt, Flur 18 die Flurstücke 298, 299, 369, 455, 380 tw., 448 tw. und 471 tw..

Das Plangebiet umfasst das Gebäude Winziger Platz 8/10/10a (Stadthalle, ehemaliges Warenhaus Hertie).

Die Übersicht der betroffenen Grundstücke beschreibt die katastermäßige Situation zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses. Eine Anpassung der Grundstückszuschnitte an das beabsichtigte Vorhaben wird im Zusammenhang mit den getätigten Grundstückskäufen durch katastermäßige Bereinigungen (Verschmelzungen) im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren erfolgen.

## **3 Vorbereitende Bauleitplanung und derzeitige planungsrechtliche Situation**

### **3.1 Vorbereitende Bauleitplanung**

#### **3.1.1 Darstellungen des FNP**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meschede stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Kerngebiet nach § 7 BauGB dar. Zudem enthält das Objekt das Symbol „Parkplatzanlage“. Da die Art der Nutzung durch die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29c nicht verändert werden soll, steht das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB der Bebauungsplanaufstellung nicht entgegen. Die o.g. Zielsetzungen für die Revitalisierung der Handelsflächen des ehemaligen Karstadt/ Hertie Warenhauskomplexes wirken sich daher ausschließlich auf der Ebene der Bebauungsplanung aus. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich. Die Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbargemeinden erfolgt daher in diesem Sachzusammenhang in den folgenden Kapiteln.



### 3.1.2 Ermittlung der Auswirkungen auf die Nachbargemeinden

Großflächige Einzelhandelsagglomerationen können grundsätzlich dazu geeignet sein negative Auswirkungen auf Nachbargemeinden in Form von Kaufkraftabflüssen hervorzurufen. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch bei der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29c nur um untergeordnete Anpassungen, welche auf baurechtlichen Erfordernissen an die Zulässigkeit des Baukörpers am Standort selbst basieren (Abstandsflächen, Geschossigkeit). Auf Grundlage des neuen Konzeptes werden insbesondere keine wesentlichen Anhebungen der Verkaufsflächenausstattung begründet, welche ggf. zu Auswirkungen auf Nachbargemeinden führen könnten. Das ursprüngliche Konzept der Bövingloh Immobiliengruppe sah für den Komplex eine Verkaufsfläche von ca. 7.500 qm vor. Auf Grundlage der neuen Konzeption wird es schon deshalb nicht zu einer Ausweitung der Verkaufsflächenausstattung kommen, da die maximal zulässige Grundfläche bzw. Geschossfläche aufgrund der neuen Planung insgesamt leicht reduziert werden. Eine deutliche Anhebung der Verkaufsfläche, welche eine gänzlich neue – unter Umständen auch gutachterlich gestützte – Auswirkungsanalyse notwendig werden ließe, ist somit nicht erforderlich.

Eine umfassende Bewertung möglicher Auswirkungen wurde bereits mit der 4. Änderung des Bebauungsplans vorgenommen. Aufgrund der oben beschriebenen lediglich untergeordneten Änderungen gegenüber der 4. Änderung sind die dort vorgenommenen Aussagen weiterhin gültig.

Negative absatzwirtschaftliche Effekte auf Nachbargemeinden konnten zum damaligen Zeitpunkt durch das Vorhaben nicht ermittelt werden. Angesichts einer 2006 durchgeführten Kundenwohnortenerhebung, der bestehenden unterdurchschnittlichen Ausstrahlungskraft des Mescheder Einzelhandels auf das Umland sowie des erforderlichen Nachholbedarfs in Folge der Schließung des ehem. Hertie-Warenhauses und anderer Betriebe, der gutachtlich prognostizierten Entwicklungsspielräume und der innerstädtischen Lage des Vorhabens bestanden keine hinreichenden Verdachtsmomente, dass die geplante Ausdehnung der Handelsflächen zu solch hohen Kaufkraftzuflüssen aus anderen Stadtgebieten führen würden, die negative städtebauliche Auswirkungen auf deren zentrale Versorgungsbereiche entsprechend der raumordnerischen Funktion haben könnte<sup>1</sup>. Dies gilt insbesondere für das nahe gelegene Mittelzentrum in Warstein, das jedoch nicht zum Kerneinzugsbereich des Mescheder Einzelhandels zählt.

Aufgrund der Tatsache, dass

- der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sich in einem im Flächennutzungsplan dargestellten Kerngebiet befindet,
- der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung innerhalb des zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Meschede gelegen ist,
- die Zielsetzung der Bebauungsplanänderung die Empfehlungen des Einzelhandelsgutachtens der GMA aus 2006 voll erfüllt,
- die 6. Änderung des Bebauungsplans gegenüber der 4. Änderung nur eine geringfügige Anpassung der Bauflächen und der Geschossigkeit zur Folge hat und
- der Bebauungsplan als Angebotsbebauungsplan keine Festlegungen zur maximalen Verkaufsfläche und keine Einschränkungen zur Sortimentsstruktur und –dimension enthält und diese sich daher im Verlauf des Betriebs stets ändern können,

kann eine städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens, auch in Bezug auf Auswirkungen auf Nachbargemeinden, festgestellt werden. Im Rahmen der Beteiligung der

---

<sup>1</sup> Zum Kerneinzugsbereich des Einzelhandelsstandortes Meschede zählen die Grundzentren Bestwig und Eslohe sowie der nördliche Teil des Stadtgebietes Schmallenberg.

Nachbargemeinden gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. § 2 (2) BauGB sind im Übrigen keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen worden.

Eine Übereinstimmung mit den Prüfkriterien des Regionalen Konzeptes zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Kreis Soest und Hochsauerlandkreis liegt analog zu der Bewertung der 4. Änderung des Bebauungsplans ebenfalls vor.

### **3.2 Derzeitige planungsrechtliche Situation**

Das gesamte Plangebiet liegt im Geltungsbereich der 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 29c „Stadtmitte-Kern“. Die Art der Nutzung ist als Kerngebiet nach § 7 BauNVO 1990 festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen den Obergrenzen nach § 17 BauNVO (GRZ = 1,0; GFZ = 3,0). Die Zahl der Vollgeschosse ist unterschiedlich festgesetzt je nach der im Bestand vorhandenen Geschossigkeit für die jeweiligen Teilbereiche des Baukörpers (max. 2, 3, 4 und 5 Geschosse). Dabei ist die Festsetzung immer um 1 Geschoss gegenüber dem Bestand erhöht.

Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan von 1991 enthält die 4. Änderung eine Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen auf den heutigen Vorplatz, den jetzigen Anlieferungshof und die Vordachflächen im Bereich Fritz-Honsel-Straße. Eine Teilfläche zwischen dem Warenhaus und der Sparkasse ist gemäß § 9 (1) Nr. 9 BauGB als Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Eingangshalle/Durchgang“ festgesetzt. Die vorhandene Tiefgarage ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB als öffentliche Tiefgarage festgesetzt.

Ein schmaler Streifen des Vorplatzes im Bereich des Haupteingangs und des Seiteneingangs des ehemaligen Warenhauses ist als öffentlicher Fußgängerbereich mit einem Verbot für Fahrzeuge aller Art gem. § 242 STVO mit zeitlicher Begrenzung für die Anlieferung festgesetzt. Der Verbindungsweg zwischen Winziger Platz und Kampfstraße wurde ebenfalls als öffentlicher Fußweg planungsrechtlich gesichert. Ein kleiner Teil des jetzigen Anlieferungshofes sowie der Zufahrtbereich zur Tiefgaragenrampe sind als nicht überbaubare Grundstücksflächen im MK-Gebiet festgesetzt.

## **4 Städtebauliches Konzept**

### **4.1 Grundaussagen zur künftigen Nutzung und zur architektonischen Konzeption des Gebäudes**

Das Karstadt-, später Hertie-Warenhaus hatte aufgrund seiner Größe und seiner Sortimentsvielfalt für den Einzelhandelsstandort Meschede eine besondere Bedeutung. Das Warenhaus wurde als besonderer Anziehungspunkt und attraktives Einkaufsziel wahrgenommen. In einer repräsentativen Befragung der Mescheder Haushalte, die die Stadt Meschede im November 2006 durchführte, haben zu einer offen formulierten Frage zu speziellen Attraktivitätsfaktoren und Defiziten der Mescheder Innenstadt 26,4% der Befragten das Vorhandensein des Warenhauses Hertie genannt. Bei der Betrachtung der abgegebenen Antworten in Abhängigkeit vom Wohnort der Befragten wurde ersichtlich, dass die aus den Ortsteilen Meschedes Stammenden dem „Hertie-Warenhaus“ und den ansässigen Fachgeschäften einen hohen Stellenwert beimessen.<sup>2</sup> Für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandelsstandorts Meschede ist es daher weiterhin von großer Bedeutung, diesen Frequenzbringer zu revitalisieren. Die Anziehungskraft eines solchen Warenhauses ist ein wichtiger Standortfaktor, um auch auswärtige Kunden an den Einzelhandelsstandort Meschede zu binden.

---

<sup>2</sup> Diplomarbeit Sven Schulte, Universität Münster: „Der Einzelhandel in der Innenstadt von Meschede – Strukturen, Kundenakzeptanz, Handlungsansätze“, Juli 2007. Die Arbeit basiert auf einer Haushaltsbefragung, die im November 2006 durchgeführt wurde. Befragt wurden 4406 zufällig ausgewählte Haushalte – verteilt über das gesamte Stadtgebiet Meschede. Die Rücklaufquote betrug 21,4 %, davon 56% aus der Kernstadt Meschede.

Die erneute Nutzung der Flächen für ein einziges Warenhaus ist, da der Einzugsbereich der Kreis- und Hochschulstadt Meschede und seines Umlandes ein zu geringes Marktpotenzial für die langfristig rentable Nutzung bietet, nicht machbar. Um die ehemaligen Handelsflächen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss des Warenhausbereichs erfolgreich revitalisieren zu können, ist es daher erforderlich, die Gesamtflächen gegenüber dem Ursprungszustand in einzelne Läden aufzuteilen. Insofern ähneln sich die ursprüngliche Konzeption der Bövingloh Immobiliengruppe und die neue Konzeption der Fokus Immobilien AG bezüglich der grundsätzlichen Nutzungs- und Vermarktungsstrategie des Gebäudes als Agglomeration für separate Läden.

Im Rahmen der neuen Konzeption wird beabsichtigt das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss mit separaten Einzelhandelsnutzungen zu belegen, welche eigene Ladeneingänge besitzen und direkt über den Winziger Platz zugänglich sind. Eine gemeinsame innere Erschließung im Sinne einer Shopping-Mall ist nicht vorgesehen. Die Shops werden in Ost-West Richtung in den Baukörper „eingesteckt“ und folgen damit der bestehenden Kubatur des Gebäudes und der inneren Organisation (z.B. Stellung der Pfeiler). Die Läden in den beiden ersten Geschossen nutzen weitestgehend den baulichen Bestand. Eine Ergänzung der Grundfläche des Gebäudes (Anbau) ist jedoch an der südlichen Seite für zusätzliche Verkaufsflächen bzw. zusätzliche Ladeneinheiten notwendig, so dass an dieser Stelle die bestehende Tiefgaragenzufahrt durch den neuen Baukörper überdeckt wird. Der jetzige eingeschossige Anbau, der 1980/81 als Ausstellungspavillon für den vormals an dieser Stelle befindlichen Sauerländer Autovertrieb diente und später für Einzelhandelsnutzungen und ein Eiscafé umgebaut wurde, muss hierfür abgebrochen und durch den beschriebenen Anbau ersetzt werden. Der entlang der südlichen Grundstücksgrenze verlaufende Fußweg zwischen Winziger Platz und Kampstraße soll erhalten bleiben.

Das 2. Obergeschoss soll Flächen für Komplementärnutzungen (z.B. ein Fitness-Studio) oder für ein weiteres Ladelokal zur Verfügung stellen. Um ein zusätzliches Raumangebot im 2. Obergeschoss realisieren zu können, ist die Aufstockung im südlichen Bereich des Baukörpers auf eine zweite Geschossebene als zurückgesetztes Geschoss notwendig.

Die Nutzungen der Stadthalle inklusive des Treppenhauses bleiben unverändert im 2. bzw. im 3. Obergeschoss (Luftraum der Bühne und Technik) bestehen.

Die Erdgeschosszone und das 1. Obergeschoss werden auf der Gebäudeseite entlang des Winziger Platzes im Bestand z.T. bis zu 20 m zurückgebaut, so dass entlang der Hauptgebäudefront im Anschluss an den Winziger Platz ein erweiterter Vorplatzbereich entsteht. Dieser wird durch ein großzügiges Vordach überdeckt. Der Treppenaufgang zur Erschließung der Stadthalle bleibt als solitäres architektonisches Element bestehen und wird als prägnantes Gestaltungsmerkmal eindeutig herausgestellt. Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss soll dieser Kubus Räumlichkeiten für gastronomische Nutzungen (Imbiss, Bäcker etc.) bereitstellen. Im 2. Obergeschoss würde – wie im heutigen Bestand auch – die Anbindung an das Foyer der Stadthalle erfolgen.

Die Anlieferung der Läden soll hinter dem Gebäude über die Kampstraße über eine separate Fahrspur erfolgen. Die Aufstellflächen für die LKW's an der Verladerampe sind als In-House Lösung innerhalb des Baukörpers vorgesehen.

Die Nutzung der Tiefgarage als Bestandteil der gesamten Immobilie ist ebenfalls in der Konzeption vorgesehen.

Mit transparenten Schaufensterflächen, dem Vorplatz mit großzügigem Vordach sowie dem eingeschobenen Baukörper (Treppenhaus) in der Mitte der Hauptfassade erhält das Gebäude an der Seite zum Winziger Platz jedoch ein gänzlich neues Erscheinungsbild.

Zusätzlich sind aber weitere Modernisierungsmaßnahmen innerhalb des Gebäudes unumgänglich, um die Immobilie an den Stand der Technik und für potenzielle Mieter anzupassen. Dies betrifft z.B. die gesamte Lüftungs- und Heizungstechnik, die Wärmedämmung und die barrierefreie Innenerschließung.

Nach dem Beschluss des Rates der Stadt Meschede vom 21.07.2016 bleibt das Gebäude Winziger Platz 10 aber ein Kombinationsobjekt aus 3 Nutzungen: Neben den genannten Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss verbleibt auch die Tiefgarage im Unterge-

schoß und die Stadthalle mit 2 Sälen und einem Foyer ab dem 2. Obergeschoss in dem Objekt. Entsprechende Mietverträge zur Nutzung dieser Gebäudekomponenten wurden bereits mit der Fokus Development AG für das neue Konzept abgeschlossen.

#### **4.2 Veränderungen gegenüber der 4. Änderung des Bebauungsplans**

Nachdem die Reaktivierung der Kaufhausimmobilie durch die Bövingloh Immobiliengruppe nicht umgesetzt werden konnte, hat mit der Fokus Development AG aus Duisburg nunmehr ein neuer Investor Bestrebungen das Objekt als innerstädtischen Einzelhandelsstandort zu entwickeln. Obwohl es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan, sondern aus planungsrechtlicher Sicht um einen gewöhnlichen Angebotsbebauungsplan handelt, ist das Festsetzungsgefüge für die Immobilie auf das zu Grunde liegende Konzept bezogen und dementsprechend detailscharf ausgearbeitet. Gleichwohl handelt es sich in den meisten Teilen um Vorgaben, welche als maximaler Festsetzungsrahmen zu verstehen sind und durchaus Spielraum für andere bzw. kleinere Lösungsansätze zur Revitalisierung des Objektes lassen. Im Zusammenhang mit den engen stadträumlichen Voraussetzungen lässt sich somit die Notwendigkeit einer erneuten Überplanung des B-Plans begründen. Auf Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplans (4. Änderung), welcher auf das Konzept des damaligen Investors ausgerichtet war, kann das nunmehr beabsichtigte neue Vorhaben nicht realisiert werden.

Im Ergebnis sind durch die neue Konzeption bauliche Veränderungen, welche aufgrund ihres Umfangs über die Grundzüge des bestehenden Festsetzungsgefüges hinausgehen, und somit nicht mehr über eine Befreiung zugelassen werden können, an unterschiedlichen Stellen vorgesehen.

Ein Planungserfordernis lösen dabei insbesondere folgende Teilbereiche aus:

- Aufgrund der beabsichtigten Änderungen der Gebäudekubatur sowie aufgrund konstruktiver Erfordernisse (Fassadenkonstruktion), soll die Gebäudekante entlang der südlichen Grundstücksgrenze um ca. 40 cm nach Süden in Richtung des Parkdecks der Sparkasse verschoben werden.  
Daraus resultiert ebenfalls eine Verlegung der Baulinie nach Süden, da diese die Gebäudekante planungsrechtlich festsetzt.
- Die südliche Gebäudekante soll zukünftig im geraden Verlauf bis zur südöstlichen Ecke des Winziger Platzes geführt werden und dabei auch die südliche Außenkanten des städtebaulich prägenden Vordachs aufnehmen.  
Die Baulinie soll aufgrund dessen im geraden Verlauf in Richtung Winziger Platz bis zum Abschluss des geplanten Vordachs des Gebäudes durchgezogen werden.
- Das geplante Vordach passt im Bereich des angrenzenden Sparkassengebäudes nicht mit der bestehenden Festsetzungskombination aus zwei Vollgeschossen und einer Baulinie überein.  
Der entsprechende Teilbereich an der südöstlichen Gebäudeecke soll über eine separate Festsetzungskombination für das Vordach planungs- und insbesondere abstandsflächenrechtlich gesichert werden.
- Der im Rahmen der früheren Konzeption angedachte Verbindungsgang zwischen Sparkasse und Warenhaus soll nicht mehr umgesetzt werden.  
Die überbaubaren Grundstücksfläche, welche durch Baulinien definiert wurde, soll deshalb zurückgenommen werden.
- Die Baugrenze entlang des Winziger Platzes soll an den Verlauf der neuen Gebäudefront, insbesondere unter Berücksichtigung des zentralen Treppenhaus-Kubus angepasst werden.

- Die Baugrenzen zur Unterteilung der internen Gebäudeabschnitte in Bezug auf die zulässige Geschossigkeit passen ebenfalls nicht mit der beabsichtigten Nutzung im 2. Obergeschoss überein, so dass eine Neuaufteilung der Geschossbereich gemäß der neuen Konzeption erforderlich ist.

## 5 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung als Kerngebiet entspricht dem der 4. Änderung. Das bedeutet, dass von den Gliederungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO Gebrauch gemacht wurde und die zulässigen Nutzungen der künftigen Gebäudestruktur angepasst sind. So sind Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen ebenso wie sonstige Wohnungen und Spielhallen nicht – auch nicht ausnahmsweise – zulässig:

- Die Realisierung einer Tankstelle in der Tiefgarage ist aus platztechnischen Gründen nicht möglich und aufgrund der Lärm- und Geruchsauswirkungen im innerstädtischen Bereich auch nicht sinnvoll.
- Für eine Wohnnutzung ist das Objekt aufgrund der Gebäudestruktur und der vorgesehenen Hauptnutzung ungeeignet. Nicht auszuschließen ist, dass einzelne Räume für Aufsichtspersonen angeordnet werden, was aber nach jetzigem Kenntnisstand nicht wahrscheinlich ist. Die Aufrechterhaltung der Wohnfunktion in der Innenstadt wird durch die umliegenden Gebäude ausreichend gedeckt.
- Die Nutzergruppen einer Spielhalle stimmen in aller Regel nicht mit denen eines Einzelhandelsbetriebes überein. Die Nichtzulassung von Spielhallen soll daher bewirken, dass das positive Image, das dem Standort Winziger Platz in der Vergangenheit beigemessen wurde und das durch die geplante Modernisierung und Revitalisierung auch weiterhin erreicht werden soll, auf Dauer gewahrt wird.

### 5.2 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Der Bebauungsplan setzt die vorhandene Tiefgarage inkl. der Zufahrt als Tiefgarage nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB fest. Lediglich die Einfahrt von der Kampfstraße bis in Höhe der künftigen Rampe verbleibt als öffentliche Verkehrsfläche.

Auf die explizite Festsetzung als *öffentliche* Tiefgarage wird verzichtet, da die öffentliche Zweckbindung in Folge der öffentlichen Förderung ausgelaufen ist und eine Veräußerung des Objektes mittlerweile stattgefunden hat. An der Intensität der Nutzung wird die Einstufung als öffentliche oder private Tiefgarage nichts ändern.

Die Festsetzung der vorliegenden Bebauungsplanänderung übernimmt die Flächenausdehnung für die Tiefgarage, wie sie in der 4. Änderung festgesetzt wurde. Das bedeutet, dass sich die Tiefgaragenfläche weiterhin auf den Bereich des Anlieferungshofes erstrecken kann. Eine Ausweitung des planungsrechtlichen Status Quo wird durch die 6. Änderung nicht begründet.

In der Tiefgarage werden im heutigen Zustand 120 Stellplätze zur Verfügung gestellt. Aufgrund der Antriebsaggregate für die erforderlichen Rolltreppen, welche im Untergeschoss untergebracht werden sollen, kann sich die Anzahl der Stellplätze voraussichtlich um ca. 5 Plätze reduzieren. Eine Ausweitung der Kapazität der Tiefgarage gegenüber der 4. Änderung wird daher nicht erfolgen.

Die zeichnerische Darstellung enthält zur Klarstellung auch den vorhandenen Abzweig zur Tiefgarage der Sparkasse, der aber derzeit nicht genutzt wird, da der Übergang zur Sparkasse verschlossen ist. Die Darstellung geht über den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hinaus.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

#### **5.3.1 Grund- und Geschossflächenzahl**

Die Festsetzungen zur Grund- und Geschossflächenzahl entsprechen dem Altplan bzw. der 4. Änderung. Die GRZ ist mit 1,0, die GFZ mit 3,0 festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht damit den Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO wie sie für innerstädtische und stärker verdichtete Lagen typisch sind.

#### **5.3.2 Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse im Bereich der Stadthalle und der südlichen/südöstlichen Erweiterung**

Die Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich an der Geschossigkeit des Gebäudes im Bestand. Die frühere Systematik, bei der Festlegung der Vollgeschosse ein Geschoss mehr als im Bestand anzunehmen, wurde nicht beibehalten. Da die Anzahl der Vollgeschosse nur eine hilfsweise Größe über das Nutzungsmaß darstellt, können über entsprechende Festsetzungen keine absoluten Gebäudehöhen bestimmt werden. Im vorliegenden Fall werden über die Festsetzung der Geschossigkeit insbesondere die Ausnutzbarkeit bestimmter Teilbereiche des Gebäudes im Sinne des Vollgeschossbegriffs bestimmt sowie stadtgestalterische Zielvorstellung (2-Geschossigkeit als Mindestmaß) im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Kontext festgelegt. Zusätzlich werden über die Kombination der zwingenden Geschossigkeit mit der Festsetzung von Baulinien Handlungsspielräume bezüglich der Abstandsflächenregelungen eingeräumt (siehe Kapitel 5.4.4).

Aufgrund der ebenfalls mehrgeschossigen Umgebungsbebauung, der Lage in einem vergleichsweise dicht bebauten Kerngebiet sowie unter Berücksichtigung der Intention einer eindeutigen Raumkante insbesondere in Richtung des Winziger Platzes auszubilden wird die Geschossigkeit für den gesamten Baukörper mit mindestens zwei Vollgeschossen festgesetzt. Eine zu ausdifferenzierter Staffelung der Geschossigkeit, welche auch eingeschossige Gebäudeteile beinhalten würde, ist aus stadtgestalterischer Sicht nicht gewollt.

Die Geschossigkeit wird entweder als zwingende Anzahl der Vollgeschosse (II Vollgeschosse zwingend) oder als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

Die weitergehende Verteilung der jeweiligen Geschosse ergibt sich wie folgt:

- II Geschosse (gesamte Grundfläche): Der II geschossige Teil entspricht der Grundfläche des gesamten Baukörpers, welcher im Wesentlichen für die Einzelhandelsnutzungen inklusive Nebennutzungen (Gastronomie, Anlieferung, Sozialräume) im EG und 1. OG vorgesehen ist sowie dem großen Vordach entlang des Vorplatzes. Für den südwestlichen Bereich der Vordaches (Baufeld 5) wurde zwar keine Geschossigkeit, jedoch eine Mindest- bzw. Maximalhöhe festgesetzt, welche die II-Geschossigkeit aufnimmt.
- II-III Geschosse (zentraler Baukörper): Der II bis III geschossige Teil entspricht dem Treppenausgang zur Stadthalle, dem Foyer der Stadthalle, den Publikums- und Besucherräumlichkeiten (kleiner und großer Saal) und dem südlichen Anbau in dem zurückversetzten Geschoss. Auf der Dachterrasse südlich des großen Saals der Stadthalle wird ebenfalls eine potentielle Nutzung im dritten Vollgeschoss ermöglicht. Durch die Zurückversetzung des 2. Obergeschosses auf dem südlichen Anbau soll mit Rücksicht auf die Nachbarbebauung und die öffentlichen Verkehrsflächen die max. Gebäudehöhe auf ein zumutbares Maß begrenzt werden, um den Eindruck einer erdrückenden Wirkung zu vermeiden.
- II-IV Geschosse (nordöstlicher Baukörper): Der II bis IV geschossige Teil entspricht dem Bühnenbereich des großen Saals inkl. Empore, Technikräumen und den beiden östlichen, außenliegenden Treppenhäusern.

- Zusätzliches Vollgeschoss für TGA: Oberhalb der zulässigen Vollgeschosse kann bei Bedarf ein weiteres Vollgeschoss angeordnet werden, soweit dies für Räumlichkeiten zur Unterbringung der technische Gebäudeausrüstung notwendig ist. Vollgeschosse, welche im Zusammenhang mit Einzelhandels- oder Dienstleistungsnutzungen stehen, sind hiervon ausgeschlossen. Dies deckt sich mit der Festsetzung zur Dachgestaltung, dass in den Baufeldern 1, 3 und 4 Staffelgeschosse ebenfalls nur zur Unterbringung von Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung zulässig sind. Auf diese Weise soll vermieden werden, dass der gesamte Gebäudekomplex durch weitere Geschosse aufgestockt werden kann und sich somit negativ Auswirkungen auf die Nachbarbebauung ergeben könnten. Zusätzlich wird auf diese Weise die Möglichkeit beschränkt, weitere Räumlichkeiten für Einzelhandelsnutzungen zu realisieren, was zu einer Ausweitung der Verkaufsfläche und aufgrund dessen zu einer potentiellen verkehrlichen Mehrbelastung geführt hätte. Gleichzeitig werden Handlungsspielräume für den technischen Betrieb des Gesamtkomplexes ermöglicht.

Die Baugrenzen, mit denen die Abgrenzung der Zonen unterschiedlicher Geschossigkeit vorgenommen wird, sind aus dem tatsächlichen Gebäudebestand und der zu Grunde liegenden Plan-konzeption abgeleitet.

Hinsichtlich der Ausnutzbarkeit der Anzahl der Vollgeschosse ist die max. Geschossflächenzahl GFZ von 3,0 zu berücksichtigen, die aus dem Altplan übernommen wurde und der Obergrenze nach § 17 BauNVO entspricht. Da der weit überwiegende Teil des Baugrundstücks mit einem mindestens zweigeschossigen Gebäude überbaut ist bzw. überbaut werden soll (siehe unten), ergibt sich zwangsläufig eine Limitierung für die Flächen, auf denen IV-Geschosse zulässig sind.

### 5.3.3 Festsetzung der Vollgeschosse entlang des Vorplatzes Stadthalle/ Sparkasse

Analog zum Vorgängerkonzept der Bövingloh Immobiliengruppe sieht auch der neue Entwurf eine Erweiterung der Gebäudefläche in südliche Richtung vor. Die Erweiterung soll als zweigeschossiger Anbau mit einem zurückversetzten dritten Geschoss erfolgen und ist damit insbesondere für den Vorplatzbereich eine positive raumbildende Maßnahme. Die städtebauliche Notwendigkeit einer Neudefinition dieser prägenden Raumkanten über einen zweigeschossigen Baukörper wird in Anlehnung an die Ausführungen zur 4. Änderung des Bebauungsplans nachfolgend nochmal zusammenfassend erläutert. Dabei werden sowohl absatzwirtschaftliche Effekte bezüglich der Verkaufsflächenausstattung als auch städtebauliche Gesichtspunkte in den Blick genommen.

Hinsichtlich der Festsetzung der Anzahl der zulässigen bzw. zwingend einzuhaltenden Vollgeschosse insbesondere entlang der Vorplatzfläche am Winziger Platz ist die städtebauliche Bedeutung dieses Bereichs im innerstädtischen Gefüge maßgeblich. Das Kombinationsobjekt aus Stadthalle einerseits und Einzelhandelsagglomeration andererseits hat die Funktion eines regional bedeutsamen Kultur- und Einzelhandelsmagneten, der die Zentralität Meschedes maßgeblich beeinflusst. Der Einzelhandelsstandort Winziger Platz ist aber nicht isoliert zu betrachten, sondern als Ergänzung zur Fußgängerzone Ruhrstraße und Kaiser-Otto-Platz zu sehen. Die Beobachtung der Fußwegebeziehungen zur Zeit des Betriebes des zunächst Karstadt- und später Hertie-Warenhauses haben gezeigt, dass die Hauptfußwegebeziehungen in der Innenstadt hier ihren Ausgangspunkt haben und über die von-Stephan-Straße zur Ruhrstraße bzw. umgekehrt führen. Dies wird noch flankiert durch die zentrale innerstädtische Bushaltestelle, die sich zwischen dem Gebäude der AOK und dem Vorplatzbereich Stadthalle/ Sparkasse befindet. Hinzu kommt, dass mit der Tiefgarage Stadthalle und dem Parkdeck der Sparkasse zwei zentrale Parkplatzanlagen für die Innenstadt hier ihren Standort haben. Die Verzahnung beider Bereiche ist daher eine entscheidende städtebauliche Maßgabe.

Die beschriebene Funktion des Einzelhandelsstandortes Winziger Platz konnte seit Schließung

des Hertie-Warenhauses nicht mehr erreicht werden. Die Revitalisierung des Objektes ist daher eine wesentliche Zielsetzung der Stadtentwicklung. Um die Revitalisierung des Objektes zu erreichen und die positive Wirkung des Einzelhandelsstandortes am Winziger Platz auf den innerstädtischen Handel zurückzugewinnen, ist es erforderlich, entsprechende planerische Festlegungen zu treffen und Maßnahmen im öffentlichen Raum umzusetzen, wie sie mit der Öffnung der Henne erfolgt sind. Aus den genannten Gründen bedeutet dies, den Vorplatz Stadthalle/ Sparkasse auch in seiner baulich-räumlichen Fassung als Abschluss der Hauptlaufwege in der Innenstadt zu gestalten.

Der Platzbereich wird geprägt durch die mehrgeschossigen Gebäude Stadthalle/ Warenhaus, Geschäfts- und Wohngebäude Winziger Platz 12 und der Hauptstelle der Sparkasse Meschede. An der Ostseite des Platzes fehlt jedoch eine adäquate, klare bauliche Einfassung der Platzsituation. Diese hat ihren Ursprung in der historischen Entwicklung des eingeschossigen Anbaus an das Hauptgebäude. Mit Eröffnung des Karstadt-Warenhauses war der Anbau als Pavillon für die vormalige Nutzung an dieser Stelle, den Sauerländer Autovertrieb, konzipiert und realisiert. Bereits wenige Jahre später wurde die Nutzung „Autovertrieb“ aufgegeben. Zuletzt war eine Teilfläche des Anbaus Bestandteil des Warenhauses, den südlichen Teil des Anbaus nutzte ein Eiscafé. Durch die anstehende Neuordnung ergibt sich die Chance, diese städtebauliche Fehlentwicklung zu korrigieren.

Bereits der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 29c „Stadtmitte-Kern“ sah für den Anbau eine II-Geschossigkeit vor, die aber nicht zwingend war. Aus den genannten städtebaulichen Gründen ist eine II-Geschossigkeit der Zielwert hinsichtlich der Wahl der künftigen Festsetzung zur Anzahl der Vollgeschosse.

Aufgrund der Konzeption des Investors würde die Anzahl von zwei Vollgeschossen, auch unter Berücksichtigung der Anschlusshöhen in den Bestandsgeschossen, eine Gebäudehöhe von ca. 10,60 m (OK Vorplatz bis OK Attika 1. OG) auslösen. Die Oberkante des benachbarten Gebäudes Winziger Platz 12 und die Oberkante des Sparkassengebäudes haben im Vergleich dazu eine Höhe von ca. 10,20 m bzw. 14,30 m im zurückversetzten Geschoss der Sparkasse.

In der Gesamtbetrachtung entspricht die Festsetzung der (mindestens) II-Geschossigkeit für die Gebäudeteile mit Ausrichtung zum Vorplatzbereich sowie für die südliche Gebäudekante der Grundkonzeption des Ursprungsgebäudes und den Anforderungen an den Stadtraum. Das versetzte dritte Geschoss respektiert durch seinen Rücksprung die benachbarte Bebauung, ermöglicht jedoch die Bereitstellung zusätzlicher Räumlichkeiten für weitere Einzelhandelsnutzungen oder ergänzende Angebote.

Die vorgenannten Argumente machen deutlich, dass der heutige, nur eingeschossige ehemalige Pavillon und die Ecksituation des jetzigen Eingangsbereichs der ihr zugeordneten stadtbildprägenden Bedeutung als östlicher Abschluss des Platzes nicht gerecht werden. Ziel ist es daher, hier eine entsprechende klare Raumkante zu schaffen, die aber auch auf die Fußgängerverbindung nach Osten zur Kampstraße und zum Parkdeck der Sparkasse Rücksicht nimmt. Ein eingeschossiger Baukörper kann die gewünschte Wirkung nicht erzielen. Ein mehr als zweigeschossiger Baukörper direkt an der Gebäudekante wäre insbesondere in Bezug auf die bedrängende Wirkung gegenüber der Nachbarbebauung problematisch gewesen.

#### 5.3.4 Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage „Vordach des Haupteingangsbereiches“

Das große Vordach entlang des Winziger Platzes fällt nicht unter den Vollgeschossbegriff. Es kann jedoch nicht als untergeordneter Dachvorsprung gewertet werden und hat sich aufgrund seiner prägenden städtebaulichen Wirkung mindestens an der Oberkante des zweiten Vollgeschosses zu orientieren um die angestrebte Funktion als Raumkante des Vorplatzes erfüllen zu können. Untergeordnete Dachvorsprünge gem. § 6 (7) Nr. 2 BauO NRW sind hiervon nicht be-



treffen. Zum konkreten Festsetzungsgefüge in Bezug auf die Überbaubarkeit gegenüber der nordöstlichen Ecke des Sparkassengebäudes siehe Kap. 5.5.

Innerhalb des Baufeldes 5 wird das Vordach des Haupteingangsbereiches eindeutig festgesetzt. Weitere Nutzungen insbesondere im Sinne von Geschossen und sonstigen baulichen Anlagen sind innerhalb dieses Baufensters nicht zulässig. Deshalb kann die Höhenentwicklung in diesem Zusammenhang nicht über den Vollgeschossbegriff geregelt werden. Um jedoch die Position des Vordachs bezüglich der Höhe steuern zu können, wurde ein Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Diese bindende Festsetzung ist auch im Zusammenhang mit abstandsrechtlichen Regelungen von Bedeutung (siehe ebenfalls Kap. 5.5).

Das Vordach muss gemäß der getroffenen Festsetzung in einem Bereich zwischen 268,50 m ü. NN und 272,00 m ü. NN errichtet werden. Es wird somit ein ausreichend bemessener Spielraum bezüglich der Dicke und der Position des Vordachs eingeräumt. Aus stadtgestalterischer Sicht soll durch die Festsetzung erreicht werden, dass sich das Vordach im Bereich der Oberkante des 1. Obergeschosses befindet und darunter eine großzügige Eingangssituation in Verbindung mit dem Vorplatz entsteht. Ein tiefer liegendes Vordach auf Höhe der Oberkante des Erdgeschosses würde den Haupteingangsbereich einengen und hätte auch auf die stadträumliche Situation des Vorplatzes negative Auswirkungen.

## **5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

### **5.4.1 Überbaubare Grundstücksfläche - Grundsystematik**

Im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplans wurden die äußeren Grenzen der überbaubaren Grundstücksflächen zum Teil an die geänderten Erfordernisse des damaligen Investors angepasst. Dabei handelte es sich insbesondere um Anpassungen, welche eine verbesserte Ausnutzbarkeit des Grundstücks bzw. des Bestandsgebäudes zur Unterbringung von Handelsflächen zum Ziel hatten. Gegenüber der 2. Änderung wurde im Wesentlichen die Fläche des Anlieferungshofes und ein Teilbereich der Straße Winziger Platz in die überbaubaren Grundstücksflächen einbezogen. Zusätzlich wurden überbaubare Grundstücksflächen für die beabsichtigte Eingangshalle festgesetzt. Die Baugrenzen zur Kampfstraße und zur Fritz-Honsel-Straße wurden unverändert beibehalten.

Die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplans sieht vor die äußeren Baugrenzen in weiten Teilen unverändert zu lassen. Das bedeutet, dass entlang der nördlichen Kampfstraße, entlang der Fritz-Honsel-Straße und im nördlichen Bereich der Straße Winziger Platz keine Änderungen vorgenommen werden. Um jedoch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Kubatur des neuen Baukörpers sicherstellen zu können, sind insbesondere an der südwestlichen Ecke des Objektes im Bereich des Vorplatzes sowie in untergeordnetem Umfang entlang der südlichen Grenze zum bestehenden Fußweg geänderte Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen notwendig. Kleinere Anpassungen müssen außerdem am Trafogebäude im Bereich des Anlieferungshofes vorgenommen werden.

Änderungen der überbaubaren Grundstücksfläche ergeben sich an drei Stellen:

- Im Bereich des bestehenden Treppenhauses zur Stadthalle wird die Baugrenze um ca. 1 m in Richtung der Straße Winziger Platz verschoben. Die Baugrenze nimmt so den Verlauf der ursprünglichen Fassade auf und lässt zusätzlich Platz für eine geänderte Fassadenverkleidung. Der Verlauf der Baugrenze wird ab der Gebäudekante des Bestandsgebäudes (Treppenhaus Stadthalle) noch ca. 12 m in südliche Richtung weitergeführt bevor sie ca. 5 m zurückspringt und den Verlauf des geplanten Vordachs aufnimmt.
- Die entlang der südlichen Gebäudekante des geplanten Baukörpers verlaufende Baulinie wird um 0,4 m nach Süden verschoben um Raum für die benötigte Fassadenverkleidung

vorzuhalten. Die Baulinie wird in geradem Verlauf bis zum Vorplatzbereich weitergeführt und definiert an dieser Stelle die südliche Außenkante des geplanten Vordaches. Die überbaubare Grundstücksfläche für die ursprünglich geplante Eingangshalle entfällt, so dass die Baulinien an dieser Stelle zurückgenommen werden.

- Die Baugrenze im Bereich der Anlieferung orientiert sich an der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans. Die überbaubare Grundstücksfläche wird jedoch im südlichen und östlichen Bereich ca. 1 m über die Außenwand des vorhandenen Trafogebäudes ausgeweitet, um hier ebenfalls Raum für Tragkonstruktionen (Stützen) und darüber liegende Geschossteile zur Verfügung zu stellen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen definieren gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan insgesamt etwas weniger öffentliche Flächen als überbaubare Bereiche. Dies resultiert im Wesentlichen aus der Rücknahme der ursprünglich geplanten Eingangshalle und dem neuen Verlauf der Fassade bzw. des Vordaches entlang des Vorplatzes.

#### 5.4.2 Baugrenze/ Baulinie

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und eine Baulinie gemäß § 23 BauNVO definiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen außerdem die unterschiedlichen Baufelder, in denen die Festsetzung der jeweiligen Geschossigkeit bzw. die Höhe der baulichen Anlage „Vordach des Haupteingangsbereiches“ separat festgesetzt ist.

Die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch eine Baulinie entlang der geplanten südlichen Gebäudeaußenkante gegenüber dem Sparkassengebäude und dem Parkdeck der Sparkasse wird nachfolgend nochmal separat erläutert.

Bei der Festsetzung zur Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist zunächst zu berücksichtigen, dass die künftige Nutzung der Handelsflächen nicht durch einen Nutzer (z. B. ein Warenhaus) erfolgen wird, da der Einzugsbereich des Einzelhandelsstandortes Meschede zu klein ist. Vielmehr ist eine Aufteilung der Verkaufsfläche in einzeln zu nutzende Flächen mit einer adäquaten Größe nötig. Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans wurde die überbaubare Grundstücksfläche zur Gewinnung zusätzlicher Verkaufsflächen deshalb weiter nach Süden ausgedehnt, um die Chancen für die Revitalisierung des Objektes zu verbessern. Insgesamt folgt auch die neue Konzeption der Intention des rechtskräftigen Bebauungsplans und nutzt die Möglichkeit der Bebauung in diesem Bereich. Aus konstruktiven Gründen wird jedoch die Baulinie um 0,4 m in südliche Richtung verschoben.

In der Konsequenz muss somit auch der bestehende Fußweg zwischen Winziger Platz und Kampstraße um 0,4 m in Richtung der Tiefgarage bzw. des Parkdecks verschoben werden. Eine weitere Verschmälerung des ca. 1,5 m breiten Weges ist nicht gewollt und städtebaulich auch nicht sinnvoll, da es sich um eine häufig genutzte innerstädtische Wegeverbindung handelt. In diesem Zusammenhang erfolgt eine inhaltliche Harmonisierung mit der zeitgleich durchgeführten 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29c „Stadtmitte-Kern“.

Die Ausdehnung der überbaubaren Fläche im Nahbereich von privaten Nachbargrundstücken ist auch unter dem Gesichtspunkt der bauordnungsrechtlichen Machbarkeit zu sehen. Aufgrund der Abstandsflächenvorgaben gem. Bauordnung NRW kann die Abstandsfläche eines Gebäudes nur bis an die Mitte einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche heranragen. Ein zweigeschossiges Gebäude mit einer Höhe von ca. 10,60 m lässt sich in der Nähe der Nachbargrundstücke aufgrund der geringen Abstände zu diesen auf der gewünschten Bauflucht nicht realisieren. Es bedarf daher im Verbund mit Festsetzungen zur Geschossigkeit einer zwingenden planungsrechtlichen Vorgabe, die gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 a BauO NRW Abstandsflächen an dieser Stelle ausschließt. Auch dies wird durch die Festsetzung einer Baulinie sichergestellt.

### 5.4.3 Bauweise

Für die Bauweise gilt wie im Altplan prinzipiell die geschlossene Bauweise nach § 22 (2) BauN-VO; demnach wird ohne *seitlichen* Grenzabstand gebaut. Diese Vorgabe entfaltet jedoch zurzeit aufgrund der vorhandenen Bebauung, die sich auf *einem* zusammenhängenden Baugrundstück befindet, keine Wirkung, da seitliche Grundstücksgrenzen nicht existieren. Erst wenn das Grundstück geteilt werden sollte, würde die geschlossene Bauweise faktisch zum Tragen kommen.

Wesentlich wichtiger als die seitlichen Grenzabstände sind die Abstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen, d.h. zu den vorderen Grundstücksgrenzen, die durch die Festsetzung geschlossene Bauweise nicht geregelt werden. Ein Regelungsbedarf besteht hier für den Fußweg zur Kampstraße, wo die überbaubare Grundstücksfläche als Baulinie festgesetzt ist. Durch jene Festsetzung soll erreicht werden, dass auf dieser Linie gebaut wird. Da die Baulinie gleichzeitig Grundstücksgrenze sein wird, muss, um dieses Ziel zu erreichen, zusätzlich ein landesrechtlich normierter Grenzabstand (Abstandsfläche) ausgeschlossen werden. Daher ist für den Bereich der Baulinie eine Regelung zur Bauweise zu treffen, demnach hier ohne Grenzabstand zu bauen ist. Dies erfolgt durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO demnach im Bereich der Baulinie auf dieser ohne Abstandsflächen gebaut wird.

Die aus brandschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Abstände bzw. Konsequenzen für die technische Ausgestaltung der Fassade bleiben hiervon unberührt.

### 5.4.4 Abstand zum Parkdeck der Sparkasse

Das Heranrücken der überbaubaren Grundstücksfläche an den Fußweg vom Winziger Platz zur Kampstraße ist auch unter den Gesichtspunkten gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse vertretbar, da die gegenüberliegende Seite nur mit einer Tiefgarage und einem Parkdeck überbaut ist. Die festgesetzte Überbaumöglichkeit auf dem Parkdeck der Sparkasse (1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29c „Stadtmitte Kern“) lässt sich nur teilweise ausschöpfen, da die nötigen Abstandsflächen nicht nachgewiesen werden können (die Abstandsflächen dürfen max. bis zur Mitte der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, hier der vorhandene Fußweg, ragen). Der Baukörper auf dem Parkdeck müsste also hinter die festgesetzte Baugrenze zurückspringen. Zudem muss das vorhandene untere Parkdeck berücksichtigt werden. Eine Überbauung der Öffnung mit einem Gebäude hätte zur Folge, dass technische Veränderungen zur Belüftung und Belichtung des unteren Parkdecks ergriffen werden müssten. Letztendlich muss auch der Anknüpfungsbereich zum Hauptgebäude berücksichtigt werden, der sich derzeit durch große Fensterfronten zum Parkdeck darstellt. Aus den vorgenannten Gründen wurden deshalb im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29c „Stadtmitte-Kern“ die Festsetzungen zur Überbaubarkeit des Parkdecks zurückgenommen.

In der Gesamtbetrachtung ist der Bebauung des ehemaligen Warenhauskomplexes aus städtebaulicher Hinsicht Vorrang vor einer Überbauung des Parkdecks einzuräumen, weil dadurch eine zusammenhängende Verkaufsfläche geschaffen werden kann. Die Überbauung des Parkdecks hätte den Fußweg zur Kampstraße zudem auch optisch extrem eingengt und die natürliche Belichtung dieser Wegeverbindung, aufgrund der Südlage potentieller Baukörper, ungünstig beeinflusst.

## **5.5 Vordach des Haupteingangsbereiches (Baufeld 5)**

Im Baufeld 5 wird das Vordach des Haupteingangsbereiches an der südöstlichen Ecke des geplanten Baukörpers im unmittelbaren Nahbereich des Sparkassengebäudes festgesetzt. Die Anforderungen an die notwendigen Abstandsflächen können an dieser Stelle nicht ohne Weiteres eingehalten werden, da sich die Abstandsflächen beider Gebäude überschneiden, bzw. über die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche, welche sich dort befindet (Fußweg, Fußgängerzone), hinausragen.

Aus diesem Grund soll an dieser Stelle eine Festsetzungskombination aus abweichender Bauweise, Höhe der baulichen Anlage und Baulinie, die planungsrechtliche Grundlage schaffen um gemäß § 6 (1) a) BauO NRW von den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorgaben abweichen zu können.

Die Herangehensweise erfolgt analog zu dem Festsetzungsgefüge entlang des Fußweges zwischen Winziger Platz und Kampfstraße, wo ebenfalls über eine Baulinie und eine zwingende II-Geschossigkeit von den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorgaben abgewichen wurde. Im Bereich des in Rede stehenden Vordachs ergeben sich jedoch einige Besonderheiten, welche zu berücksichtigen sind. So wird für das entsprechende Baufeld 5 im Gegensatz zu den übrigen Baufeldern keine Geschossigkeit festgesetzt, da in diesem Bereich ausschließlich die bauliche Anlage „Vordach des Haupteingangsbereiches“ zulässig ist. Der Geschossbegriff würde an dieser Stelle somit ins Leere laufen und keine Steuerungswirkung entfalten können. Um jedoch in der Kombination aus Baulinie und zwingend einzuhaltendem Maß der baulichen Nutzung von den Abstandsflächenvorgaben abweichen zu können, wurde die Höhe der baulichen Anlage als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung der Höhe als Mindest- und Höchstmaß lässt dabei einen gewissen Spielraum bei der Ausgestaltung des Vordachs (Dicke, Position der Ober- und Unterkante). Die Bestimmtheit der Festsetzung bezüglich der Höhe ist jedoch eindeutig. Die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse wäre im Übrigen ebenfalls nur eine hilfsweise Höhenbestimmung ohne konkretes Maß. Zur Höhe der baulichen Anlage „Vordach des Haupteingangsbereiches“ siehe Kapitel 5.3.4.

Zusätzlich wird für das Baufeld 5 eindeutig festgesetzt, dass die Baulinie ausschließlich für die Außenkante des Vordachs gilt. Geschosse und sonstige Gebäudeteile sind in dem Luftraum unterhalb des Vordachs unzulässig. Auf diese Weise soll gewährleistet werden, dass der Durchgang zum Parkdeck bzw. zur Tiefgarage mit ca. 7 m ausreichend breit bemessen ist. Zusätzlich kann gegenüber den Aufenthaltsräumen in der Sparkasse mit Fensteröffnungen in Richtung des geplanten Baukörpers, keine durchgängig aufsteigende Wand errichtet werden, welche eine bedrängende Wirkung entfalten könnte und auch aus Gründen des Brandschutzes problematisch sein dürfte. In diesem Zusammenhang muss nochmal klargestellt werden, dass es sich auch aus brandschutztechnischer Sicht nur um die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vordaches handelt. Dieses darf keine Fenster oder sonstige Öffnungen in Richtung Sparkasse besitzen.

Die Realisierungsfähigkeit des Vordachs aus brandschutzrechtlicher Sicht ist im Übrigen nicht Gegenstand der Bauleitplanung und Bedarf des Nachweises im Baugenehmigungsverfahren.

## **5.6 Gestaltung**

Die Festsetzungen zur Gestaltung orientieren sich an der Fassung der 4. Änderung des Bebauungsplans. Anpassungen haben sich bei den Festsetzungen im Zusammenhang mit den Dach- und Wandflächen ergeben. Die Festsetzungen bezüglich der Gestaltung der ursprünglich geplanten Eingangshalle sind entfallen.

### **5.6.1 Dachgestaltung**

Hinsichtlich der Gestaltung der Dachflächen wird die Festsetzung „Flachdach“ übernommen. Dies entspricht dem Bestand und ist aufgrund der Gebäudedimension und –kubatur auch sinnvoll, zumal das Gebäude bei anderen Dachneigungen noch voluminöser erscheinen würde.

Die Nutzung der Dachflächen, um dort weitere Räumlichkeiten im Sinne von Staffelgeschossen unterzubringen, wird in den Baufeldern 1, 3 und 4 insoweit eingeschränkt, dass lediglich Räumlichkeiten für die technische Gebäudeausrüstung zulässig sind. Dies deckt sich mit der Festsetzung, dass jedes Baufeld um maximal ein Vollgeschoss angehoben werden kann, soweit dieses zur Unterbringung von Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung notwendig ist. Auf diese Weise soll vermieden werden, dass der gesamte Gebäudekomplex durch Staffelgeschosse weiter aufgestockt werden kann und sich somit negative Auswirkungen auf die Nachbarbebauung ergeben könnten. Zusätzlich wird auf diese Weise die Möglichkeit beschränkt, weitere Räum-

lichkeiten für Einzelhandelsnutzungen zu realisieren, was zu einer Ausweitung der Verkaufsfläche und aufgrund dessen zu einer potentiellen verkehrlichen Mehrbelastung geführt hätte.

Die im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans bereits enthaltene Festsetzung für die Ermöglichung des Einsatzes erneuerbarer Energien wird wie folgt übernommen:

Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und Dachbegrünung sowie in das Dach hineinragende Glasflächen sind, soweit sie sich gestalterisch harmonisch in die Dachfläche einfügen (Photovoltaik, Sonnenkollektoren, Glasflächen) und die vorgeschriebene Dachneigung eingehalten wird, grundsätzlich zulässig. Sofern vorgeschriebene Dachneigungen einer Installation von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren aus Wirtschaftlichkeitsgründen widersprechen, kann hiervon abgewichen werden.

### 5.6.2 Fassadengestaltung

Die *Intention* der Festsetzung des Altplans hinsichtlich der Fassadengestaltung – die alleinige Verwendung von Sichtbeton, Metallblechen oder poliertem Natursteinen als Außenfassade ist nicht zulässig – wird ebenfalls grundsätzlich übernommen. Dies ist sinnvoll, um eine monotone Wandgestaltung vor dem Hintergrund des voluminösen Baukörpers zu vermeiden. Die Festsetzung spielt trotz der vorhandenen Bebauung eine wichtige Rolle, da durch die geplanten An- und Umbauten v.a. im Erd- und 1. Obergeschoss Veränderungen an der Außengestaltung zwangsweise erfolgen werden.

Der Begriff „alleinige Verwendung“ ist jedoch auslegungsfähig. Um zu vermeiden, dass bereits durch eine marginale Applikation an einer Wandfläche bei ansonsten monotoner Gestaltung die Vorgaben erfüllt würden, ist die Festsetzung zur Gestaltung der Wandflächen mit einer konkreten Maßzahl versehen: „Der Anteil von Sichtbeton, Metallblechen oder polierten Natursteinen als jeweils alleiniges Material für die Außenfassade darf 2/3 der Wandfläche nicht überschreiten.“ Der Begriff der Wandfläche bezieht sich auf die jeweilige Gebäudeseite, von der aus das Gebäude betrachtet wird.

Eine weitergehende Reglementierung der Fassadengestaltung ist angesichts der äußerst heterogenen Umgebungsbebauung städtebaulich nicht zu begründen und in allen Bebauungsplänen für die Innenstadt Meschede auch nicht enthalten.

## **6 Verkehrliche Erschließung**

### **6.1 Äußere Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Fritz-Honsel-Straße, die Kampstraße und den Winziger Platz. Die Andienung der Tiefgarage erfolgt, ebenso wie die Andienung des Parkdecks der Sparkasse, über die Kampstraße.

Im Zusammenhang mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29c Stadtmitte Kern wurden bereits verschiedene Varianten zur Optimierung der Verkehrsführung im Bereich Kampstraße mit dem Ziel untersucht, wie eventuelle Rückstausituationen für die Zufahrt in den Hanseshof, die durch das Parkdeck der Sparkasse hervorgerufen werden, gelöst werden können. Dabei hatte man festgestellt, dass sich eine Optimierung der Situation erreichen ließe, wenn

1. die östliche Spur in der Kampstraße ausschließlich zur Andienung des Hanseshofs genutzt würde
2. die aktuell westliche Spur ausschließlich zur Zufahrt zum Parkdeck der Sparkasse genutzt würde und
3. eine zusätzliche Abbiegespur zur Zufahrt in die Tiefgarage der Stadthalle realisiert würde.

Dieses Konzept lag ebenfalls der 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 29c „Stadtmitte-Kern“ zugrunde und wird vom Grundsatz her auch für die vorliegende 6. Änderung übernommen. Es werden sich jedoch leichte Anpassungen bei dem östlich des Baukörpers verlaufenden Gehweg im Bereich der Einfahrt zur Anlieferung ergeben. Da die geplante südliche Erweiterungsbebauung aus statischen Gründen nicht auf das vor der Anlieferung befindliche Trafogebäude gebaut werden kann, ist es erforderlich, diese Überbauung über eine Tragkonstruktion (Stützen) zu realisieren. Aus diesem Grund werden die Stützen vor dem Trafogebäude angeordnet und ragen so um ca. 0,3 m in den Fußweg hinein. Durch Anpassungen der geplanten Abbiegespur kann jedoch an der schmalsten Stelle eine ausreichende Breite von 1,15 m sichergestellt werden. Da der in dieser Form geplante Gehweg zum Teil durch Nutzungen im 1. Obergeschoss überdeckt wird, wird gegenüber der 4. Änderung auf eine konkrete Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche (Gehweg) verzichtet, da sich hier sonst Nutzungen überlagern würden. Die Herstellung des Gehwegs ist jedoch fester Bestandteil der zu Grunde liegenden Konzeption und wurde an dieser Stelle über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Bereich des jetzigen Anlieferungshofes sind an dieses Konzept angepasst. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche endet mit Beginn der Rampe zur Tiefgarage. Die Fußwege in diesem Bereich ermöglichen eine direkte Wegeverbindung vom westlichen Gehweg in der Kampstraße zum Gehweg in Richtung Winziger Platz.

## **6.2 Fußgängerzone**

Die Erschließung des Gebäudes ist durch die Fritz-Honsel-Straße, die Kampstraße und den Winziger Platz gewährleistet. Entsprechend dem Altplan bzw. der 4. Änderung ist der Vorplatz zwischen Stadthalle und Sparkasse sowie die Zufahrt von der Fritz-Honsel-Straße zum Vorplatz als Fußgängerzone mit zeitlicher Begrenzung einer Zufahrt für Lieferverkehre festgesetzt. Die Festsetzung „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ erstreckt sich an der Gebäudewestseite auch auf private Grundstücksflächen, da sie optisch eine Einheit bilden. Im Bereich der baulichen Erweiterung des Gebäudes ist die Verkehrsfläche gegenüber dem Altplan entsprechend der künftigen Bebauungsmöglichkeit zurückgenommen.

## **6.3 Fußweg**

Der Fußweg zwischen dem Vorplatz Stadthalle/ Sparkasse und der Kampstraße ist eine wichtige Verbindung zwischen dem Winziger Platz und dem östlich angrenzenden innerstädtischen Quartier Hanseshof/ Kampstraße. Der Weg wird erhalten bleiben. Im Unterschied zur öffentlichen Verkehrsfläche ist auf dem festgesetzten Fußweg - bis auf Räumfahrzeuge des städtischen Baubetriebshofes - Fahrverkehr ausgeschlossen. Der Fußweg ist entsprechend dem tatsächlichen Ausbauzustand festgesetzt und erstreckt sich daher minimal auch auf das Flurstück 380.

Aufgrund der Plankonzeption für den südlichen Anbau des Gebäudekomplexes ist eine moderate Verschiebung des Fußweges in Richtung des Parkdecks notwendig. Die lichte Breite des Weges von ca. 1,50 m wird jedoch in jedem Fall beibehalten werden.

# **7 Fachplanerische Belange**

## **7.1 Denkmalschutz**

Belange des Denkmalschutzes sind nicht berührt. Das nächstgelegene Baudenkmal, die „Alte Synagoge“ in der Kampstraße, liegt außerhalb der Sichtweite.

Bodendenkmäler sind ebenfalls nicht bekannt oder erkennbar. Ferner ist folgender Sachverhalt zu beachten, der als Hinweis in die Planzeichnung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29c „Stadtmitte Kern“ aufgenommen wird: „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, 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 (Tel: 02761 / 9375-0, Fax: 02761 / 9375-20) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).“

### **7.2 Abwasser/ Trinkwasser/ Löschwasser**

Die Abwasserbeseitigung des Plangebietes ist durch die vorhandene Kanalisation vollständig gewährleistet.

Die Trinkwasserversorgung ist durch das vor Ort vorhandene Versorgungsnetz der Hochsauerlandwasser GmbH sichergestellt.

Der Löschwasserbedarf für die Fläche der Feuerwehr (1.600 l/min auf die Dauer von 2 Stunden, Löschwasserentnahmestellen in Abständen von ca. 100 m, gesamte Löschwassermenge in einem Radius von 300 m) kann durch das Trinkwassernetz der Hochsauerlandwasser GmbH und durch Entnahme von Wasser aus der Ruhr gedeckt werden.

## 8 Umweltbelange

### 8.1 Einleitung

#### 8.1.1 Kurzdarstellung der wesentlichen Ziele und des Inhalts des Bebauungsplans

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29c „Stadtmitte Kern“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Revitalisierung der derzeit leerstehenden Flächen des ehemaligen Hertie Warenhauses geschaffen werden.

Planinhalt ist die Festsetzung eines Kerngebietes. Konkrete Änderungsgegenstände gegenüber der 4. Änderung sind im Wesentlichen die Rücknahme der ursprünglich geplanten Eingangshalle, Anpassungen der Baugrenzen bzw. Baulinien aufgrund der neuen Gebäudekubatur sowie geänderte Festsetzungen bezüglich der Geschossigkeit und deren Aufteilung auf die verschiedenen Baufelder. Insgesamt wird mit der vorliegenden Planung die maximal zulässige Grundfläche moderat reduziert. Dies resultiert aus dem geänderten Verlauf der Gebäudekante in Richtung des Vorplatzes sowie aus dem Wegfall des ursprünglich geplanten Verbindungsganges zwischen Kaufhausgebäude und Sparkasse. Die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung bezüglich GRZ und GFZ sind aus der 4. Änderung übernommen. Das Vordach an der südwestlichen Gebäudeecke des geplanten Baukörpers (Baufeld 5) wird durch eine separate Festsetzungskombination planungsrechtlich gesichert. Die Realisierung von Geschossen oder sonstigen baulichen Anlagen wird hier ausgeschlossen.

Weiterhin setzt der Bebauungsplan öffentliche Verkehrsflächen entsprechend der tatsächlichen Nutzung (Fußgängerzone, Rampe Tiefgarage) fest, wobei analog zur 4. Änderung im Bereich der Kampstraße eine separate Abbiegespur zur Tiefgarage der Stadthalle berücksichtigt ist.

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

**Tabelle 3: Flächenbilanz zur 6. Änderung des B-Plans Nr. 29c "Stadtmitte Kern"**

<b>Flächenbilanz 6. Änderung B-Plan Nr. 29c</b>			
<b>Zone</b>	<b>Fläche Gesamt</b>	<b>Zulässige Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO</b>	<b>Zulässige Geschossfläche gem. § 20 (2) BauNVO</b>
Kerngebiet (inklusive Vordachbereiche)	6.038 m <sup>2</sup>	6.038 m <sup>2</sup>	17.767 m <sup>2</sup>
Fußgängerzone/ Fußweg	539 m <sup>2</sup>	-	-
Öffentliche Verkehrsfläche	88 m <sup>2</sup>	-	-
Zufahrt Anlieferung (Weißfläche)	167 m <sup>2</sup>	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>6.832 m<sup>2</sup></b>	<b>6.038 m<sup>2</sup></b>	<b>17.767 m<sup>2</sup></b>

Gegenüber der 4. Änderung des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche insgesamt um 117 m<sup>2</sup> reduziert. Die maximal zulässige Geschossfläche reduziert sich um 129 m<sup>2</sup>.

#### 8.1.2 Darstellung der umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Für das Plangebiet sind hinsichtlich der in Fachplänen festgesetzten Ziele folgende Aussagen zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

- Der zentrale Entwässerungsentwurf der Stadt Meschede hinsichtlich der Entwässerung des Plangebiets im Mischwassersystem.
- Aufgrund der Lage des Plangebietes im Innenbereich enthält der Landschaftsplan Meschede keine Festsetzungen. Im Plangebiet und dessen Umgebung sind keine Objekte in die Denkmalliste der Kreis- und Hochschulstadt Meschede eingetragen.



Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch (insbesondere § 1 Abs. 5 und 6) und der Baunutzungsverordnung, dem Bundesimmissionsschutzgesetz und den hierzu erlassenen Verordnungen, dem Denkmalschutzgesetz, dem Wasserhaushaltsgesetz des Bundes in Verbindung mit dem Landeswassergesetz und dem Landschaftsgesetz NRW sind für das Plangebiet im Hinblick auf die Zielsetzung der Bebauungsplanänderung folgende in Fachgesetzen normierte Ziele zu erwähnen:

- Die *Bodenschutzklausel* gem. § 1a Abs. 2 BauGB.
- Der *Trennungsgrundsatz* nach § 50 BImSchG, der dazu verpflichtet, sich gegenseitig abschließende Nutzungen wie Wohn- und Gewerbegebiete räumlich voneinander zu trennen, um schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzwürdige Nutzungen zu vermeiden.
- Die *Eingriffsregelung* gem. § 18 BNatSchG in Verbindung mit § 4 Landschaftsgesetz NRW. Diesbezüglich kommt jedoch die Ausnahmevorschrift nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB zum tragen, demnach ein Ausgleich nicht erforderlich ist, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies trifft zu, da der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans im Altplan entweder als öffentliche Verkehrsfläche oder als Kerngebiet festgesetzt ist. Zudem ist der gesamte Geltungsbereich versiegelt.
- Die Verbotstatbestände zum *Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen* gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG<sup>3</sup>.
- Die *Versickerungspflicht* gem. § 51 a LWG NRW. Die Klausel kommt jedoch nicht zur Anwendung, da das Plangebiet bereits vor dem 01.01.1996 baulich genutzt, befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war.

## **8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt anhand der einzelnen für diesen Planungsfall relevanten Umweltmedien/ Schutzgüter.

Insgesamt ist darauf hinzuweisen, dass die Ausführungen zu den Umweltauswirkungen zum weitaus größten Teil aus dem Umweltbericht zur 4. Änderung übernommen werden. Wie bereits in Kapitel 1 beschrieben handelt es sich bei der vorliegenden 6. Änderung gegenüber der 4. Änderung lediglich um untergeordnete Anpassungen, welche in der Summe keine Veränderung oder gar Verschlechterung des Umweltzustandes bewirken. Eine umfassende Neubewertung ist aufgrund dieses Sachverhaltes nicht notwendig.

### **8.2.1 Natur und Landschaft**

#### **8.2.1.1 *Beschreibung der Schutzgüter***

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Siedlungsbereich der Innenstadt von Meschede und ist vollständig versiegelt. Eine Vegetation ist nur nördlich des Plangebiets im Ufer- und Böschungsbereich der Ruhr feststellbar. Straßenverkehrsgrün zur Gestaltung der Verkehrsflächen ist mit Ausnahme einer Begrünung auf dem Deckel der Tiefgarage entlang der Brüstungsmauer zur Tiefgaragenrampe nicht vorhanden.

#### **8.2.1.2 *Prognose und Bewertung der Auswirkungen der Planung***

Da die bauliche Ausdehnung des Vorhabens gegenüber der 4. Änderung insgesamt leicht reduziert wird, sind keine neuen Auswirkungen auf das Schutzgut Natur und Landschaft festzustellen. Dies deckt sich mit der Bewertung im Rahmen der 4. Änderung, welche gegenüber der 2. Änderung, trotz Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Ausweitung der tatsächlichen Geschossfläche, keine Anzeichen für negative Effekte auf das vorgenannte Schutzgut erkennen ließ.

---

<sup>3</sup> BNatSchG in der ab dem 01.03.2010 geltenden Fassung, vormals § 42 BNatSchG

## 8.2.2 Wild lebende Tiere und Pflanzen/ biologische Vielfalt

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

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

Nach § 44 Abs. 1 **Nr. 2** BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten oder Europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören (*Störungsverbot*). Um eine erhebliche Störung handelt es sich, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert, das heißt, wenn sich die Störung negativ auf die Überlebenschancen, die Reproduktionsfähigkeit und den Fortpflanzungserfolg einer Population auswirkt. Aus Sicht des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) "kann eine Störung grundsätzlich durch Beunruhigungen und Scheuchwirkungen infolge von Bewegung, Lärm, Licht sowie durch Fahrzeuge oder Maschinen eintreten. Denkbar sind auch Störungen, die durch Zerschneidungswirkungen hervorgerufen werden, die von technischen Bauwerken ausgehen".<sup>4</sup>

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

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

Die genannten Störungs- und Zerstörungsverbote gelten für bestimmte wild lebende Arten. Das LANUV hat für die Planungspraxis eine sachgerechte Eingrenzung der betroffenen Arten aus naturschutzfachlicher Sicht vorgenommen (so genannte planungsrelevante Arten) und deren Erhaltungszustand mit einer "Ampelbewertung" ermittelt.<sup>5</sup> Darüber hinaus wurden 24 übergeordnete Lebensraumtypen abgegrenzt, in denen die planungsrelevanten Arten üblicherweise angetroffen werden. Das Fachinformationssystem "Artenschutz" des LANUV enthält eine Auswertung über die in einem abgegrenzten Teilbereich Nordrhein-Westfalens (Messtischblatt) vorhandenen Lebensraumtypen sowie der dort üblicherweise vorkommenden Arten.

### 8.2.2.2 Beschreibung des Schutzgutes

Hinsichtlich der Identifikation der im Plangebiet *potenziell* vorkommenden wild lebenden Tier- und Pflanzenarten ist ausschließlich der Lebensraumtyp "Gebäude" relevant.

In diesem Lebensraum *können* in diesem Bereich (Messtischblatt 4615) nach den Informationen der LANUV 11 verschiedene planungsrelevante Arten angetroffen werden (siehe Anlage 1). Von

<sup>4</sup> Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (Herausgeber): "Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen; Vorkommen, Erhaltungszustand, Gefährdungen, Maßnahmen", Dezember 2007, S. 22

<sup>5</sup> MUNLV, S. 24-27

diesen Arten gelten 9 als streng geschützt; 3 Arten haben einen ungünstigen oder schlechten Erhaltungszustand.

Bei den streng geschützten Arten, die zudem einen ungünstigen oder schlechten Erhaltungszustand aufweisen, handelt es sich um folgende Tiere:

Vögel:

- Großes Mausohr
- Uhu

Amphibien:

- Geburtshelferkröte

Im Rahmen der Ortsbesichtigungen zur Aufstellung der 4. Bebauungsplanänderung wurde nicht ersichtlich, dass die planungsrelevanten Arten im Plangebiet auch tatsächlich anzutreffen sind. Diese Bewertung kann auf die vorliegende 6. Änderung übertragen werden.

#### *8.2.2.3 Prognose der Auswirkungen der Planung*

Die Prognose der Auswirkungen erfolgt durch eine Prüfung, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplans Verstöße gegen die nach § 44 BNatSchG festgelegten Verbote zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten zu erwarten sind.

Die Prüfung einer Verträglichkeit des Planes mit den Erhaltungszielen eines Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebiets im Sinne von § 34 BNatSchG (FFH-Verträglichkeitsprüfung) ist nicht erforderlich, da sich kein FFH-Gebiet in der Nähe befindet.

Bei einer Betrachtung der möglichen Auswirkungen des Bebauungsplans auf wild lebende Tierarten (wild lebende Pflanzenarten sind im Plangebiet nach den Erkenntnissen der LANUV nicht anzutreffen) ist die bestehende Überformung des Gebietes durch die vollständige anthropogene Nutzung maßgeblich. Zu einer Zerschneidung von Biotopen kann es durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht kommen.

#### *8.2.2.4 Bewertung der Auswirkungen*

Die Lage des Plangebiets im innerstädtischen Bereich, die bestehende und in Nutzung befindliche Bebauung und die vorhandene Verkehrsbelastung lassen keine Beeinträchtigungen eventuell vorkommender wild lebender Tier- und Pflanzenarten erwarten.

Eine erhebliche Störung bzw. eine Zerstörung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der planungsrelevanten wildlebenden Tier- und Pflanzenarten ist nicht zu erwarten. Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden durch die 6. Änderung des Bebauungsplans daher nicht berührt.

#### 8.2.3 Immissionsbelastung (umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen)

Die Aussagen bezüglich der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch beziehen sich stark auf die Ausführungen zur 4. Änderung des Bebauungsplanes, da sich keine Änderung bezüglich der beabsichtigten Nutzungsart Einzelhandelsagglomeration/ Stadthalle ergeben wird. Die Änderung der Gebäudekubatur v.a. entlang des Winziger Platzes sowie die neue Anordnung der Ladenbereiche im Inneren des Baukörpers resultieren nicht in einer Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit. Es wird somit ebenfalls nicht von einer Ausweitung der Gesamtverkaufsfläche ausgegangen, welche möglicherweise zu einem erhöhten Verkehrs- bzw. Verkehrslärmaufkommen hätte führen können. Die gutachterlich bestätigten Ergebnisse zur Verkehrs- bzw. Verkehrslärmbeurteilung aus der 4. Änderung des Bebauungsplans können somit auch auf die 6. Änderung des Bebauungsplans angewendet werden. Nachfolgend werden die Aussagen der 4. Änderung des Bebauungsplans nochmal zusammenfassend beschrieben.

### *Beschreibung des Schutzgutes*

Das Plangebiet befindet sich im innerstädtischen Siedlungsbereich von Meschede. Auch die östlich und westlich angrenzenden Baugebiete sind als Kerngebiete festgesetzt. Gleichwohl befinden sich im Umfeld des Plangebietes und insbesondere gegenüber der Tiefgaragenausfahrt und dem Anlieferungshof auch Wohnnutzungen, so in den Obergeschossen der Gebäude Kampstraße 16/20 und Hanseshof 6 und 13.

Die genannten Gebäude sind aber aufgrund ihrer Lage im Stadtgebiet seit jeher Verkehrslärm ausgesetzt. Dabei ist nicht nur die Anlieferung des ehemaligen Warenhausbereichs, die erst seit August 2009 ruht, und die Tiefgarage in dem Komplex Warenhaus/Stadthalle sondern auch das Parkdeck der Sparkasse zu berücksichtigen.

#### *8.2.3.1 Prognose der Auswirkungen der Planung*

Durch die Bebauungsplanänderung sollen weiterhin die Voraussetzungen für die Revitalisierung der Einzelhandelsnutzungen im dem ehemaligen Warenhaus geschaffen werden. Die Festsetzung der Tiefgaragenfläche wird analog zur 4. Änderung des Bebauungsplans beibehalten und nicht ausgeweitet.

Letztendlich werden die Nutzer der neuen Handelsflächen jedoch auch andere Parkplätze in der Innenstadt aufsuchen, falls die Tiefgarage z.B. in Spitzenzeiten belegt ist. Von Vorteil ist in diesem Zusammenhang das dynamische Parkleitsystem der Kreis- und Hochschulstadt Meschede, in das die Tiefgarage Warenhaus/Stadthalle und das Parkdeck der Sparkasse einbezogen sind.

Da die Sortimentsstruktur der künftigen Einzelhandelsnutzungen nicht beschränkt ist, ist eine konkrete Prognose der Frequentierung der Tiefgarage und der Lieferverkehre mit Unsicherheiten behaftet. Es wurde im Rahmen der 4. Änderung davon ausgegangen, dass die Stellplätze in der Tiefgarage etwas stärker frequentiert werden, als dies während des Betriebs von Hertie oder Karstadt in früheren Zeiten der Fall war, da durch die Ausdehnung der Verkaufsfläche im Zuge der 4. Änderung die Attraktivität und damit auch die Nutzerintensität ansteigt. Im Rahmen des von der Stadt Meschede damals beauftragten Verkehrsgutachtens durch das Büro IGS<sup>6</sup> wurde daher für die Auslastung der Tiefgarage im Komplex Warenhaus/Stadthalle im Prognosejahr 2015 von einem ca. 4,5 fachen Wechsel ausgegangen, was in der um 17 Stellplätze (damalige Annahme) vergrößerten Tiefgarage ca. 615 Ein- und Ausfahrten an einem Normalwerktag nach sich gezogen hätte. Zu Zeiten von Karstadt/ Hertie konnte man anhand der vorliegenden Zahlen zu den monatlichen Einfahrten von ca. einem 3,4 fachen Wechsel ausgehen (durchschnittlich ca. 400 Ein- und Ausfahrten pro Tag). Es wurde damals davon ausgegangen, dass sich die Attraktivität der Innenstadt durch die Umsetzung des REGIONALE Projektes „**w**issen**w**asser**w**andel@meschede.de – Eine Hochschulstadt im Fluss“ spürbar verbessern wird und sich Effekte auf die Verkehrsflüsse durch die neue Verkehrsführung ergeben werden, welche alle Parkanlagen in der Innenstadt betreffen. Darüber hinaus ist weiterhin das vorhandene Parkleitsystem, das an die künftige Verkehrsführung angepasst wird (Dynamische Anzeiger entlang der neuen Brücke und des Ostrings nördlich und südlich des Kreisverkehrs), zu berücksichtigen. Dieses System verhindert, dass Fahrzeuge zur Parkplatzsuche die Fritz-Honsel-Straße, die Kampstraße und den Mühlenweg zu Zeiten befahren, während die Parkanlagen voll besetzt sind.

Das Verkehrsgutachten ging seiner Zeit unter Berücksichtigung aller Veränderungen im Prognosejahr 2015 inkl. einer vergrößerten Tiefgarage von einer Verkehrsbelastung im Bereich Kampstraße/ Hanseshof von ca. 2.000 Fahrzeugen an einem durchschnittlichen Normalwerktag aus. Ohne die Änderungen im Netz ging der Gutachter von ca. 1.800 Fahrzeugen aus. Im Vergleich dazu wurde die durchschnittliche Verkehrsbelastung im Jahr 2008 (in diesem Jahre war die Hertie Filiale ganzjährig noch in Betrieb) mit ca. 1.500 Fahrzeugen errechnet.

Neben der Anzahl der Stellplätze in der Tiefgarage wirkte sich auch die vergrößerte Dimension der Verkaufsfläche auf das Verkehrsaufkommen aus. Das Büro Draeger Akustik ging in seiner

<sup>6</sup> Ingenieurgesellschaft Stolz (IGS): „Verkehrsuntersuchung Verkehrsmodell Innenstadt Meschede“, Schlussbericht, 16.05.2011

schalltechnischen Stellungnahme im Rahmen der UVP-Vorprüfung zur 4. Änderung des Bebauungsplans<sup>7</sup> davon aus, dass durch die geplante Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche von 6.500 qm auf 7.500 qm eine Erhöhung der Verkehrsbelastung auf ca. 2.100 Fahrzeugen an einem durchschnittlichen Normalwerktag erfolgen könnte.

Hinsichtlich der zeitlichen Dimension einer Tiefgaragennutzung ist weiterhin zu berücksichtigen, dass die Öffnungszeiten gegenüber dem früheren Warenhausbetrieb je nach Nutzerstruktur ausgedehnt werden könnten. Letzteres ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Ein Betrieb der Tiefgarage im Nachtzeitraum ist allenfalls – wie bislang auch - vereinzelt bei Veranstaltungen in der Stadthalle denkbar.

Die Anzahl der Fahrbewegungen durch Lieferfahrzeuge hängt ebenfalls stark von den künftigen Nutzungen ab. Durch die weiterhin beabsichtigte Trennung der einzelnen Ladeneinheiten wird die Belieferung gegenüber der ehemaligen Warenhausnutzung intensiver. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde für die ursprüngliche Plankonzeption angenommen, dass der Liefer- und Ladebereich pro Tag von ca. 10 großen LKW und ca. 10 Transportern bzw. kleinen LKW frequentiert wird.<sup>8</sup>

Wie bereits eingangs erläutert wird die Festsetzung der Tiefgarage im Rahmen der 6. Änderung in identischer Form aus der 4. Änderung übernommen, so dass keine neue Beurteilung des Verkehrsaufkommens erforderlich ist. Vielmehr reduziert sich mit der geänderten Plankonzeption die Stellplatzanzahl aufgrund technischer und konstruktiver Anforderungen (Antriebstechnik im UG für Rolltreppen), so dass es schon deshalb nicht zu einer zusätzlichen Verkehrsbelastung sondern zu einer Verringerung der Verkehrsmenge kommen wird. Nach aktuellem Kenntnisstand verringert sich damit die Anzahl möglicher Stellplätze gegenüber der 4. Änderung des Bebauungsplans von 136 auf ca. 115 Stück. Die exakte Anzahl möglicher Stellplätze hängt von der konkreten Ausführungsplanung ab. Eine Ausweitung der Stellplatzanzahl gegenüber der 4. Änderung wird jedoch planungsrechtlich nicht begründet und kann damit ausgeschlossen werden.

#### *8.2.3.2 Bewertung der Auswirkungen*

Maßgeblich für die Bewertung der Auswirkungen der Planänderung hinsichtlich der Immissionen ist auch im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht der heutige Zustand, da die Nutzung der Tiefgarage und die Anzahl der Lieferverkehre durch die fehlenden Warenhausbesucher seit 2009 auf ein niedriges Niveau abgesunken sind, sondern die vor Schließung des Warenhauses festgestellten Verkehrsmengen. Letztendlich wäre eine Revitalisierung des Objektes auch ohne die bereits durchgeführten bzw. die nun in Aufstellung befindliche Bebauungsplanänderung machbar und der frühere Zustand könnte sich jederzeit wieder einstellen.

Die gutachterlich ermittelte Zunahme der Verkehrsmenge von ca. 600 Fahrzeugen im Planfall 2015 gegenüber dem Ausgangsjahr 2008 für den Bereich Kampstraße/ Hanseshof durch die höheren Wechselhäufigkeiten in der Tiefgarage der Stadthalle, dem Parkdeck der Sparkasse und den Parkplätzen im Straßenraum würde weiterhin nicht nur aus der Revitalisierung des ehemaligen Hertie-Warenhauses resultieren, sondern auch aus der Änderung der Verkehrsführung (Verlängerung des innerstädtischen Verkehrsrings über die Ruhr zur Kolpingstraße) und der Attraktivitätssteigerung in der Innenstadt in Folge des REGIONALE Projektes.

Wenn man nur die durch die 4. Bebauungsplanänderung ermöglichte Ausdehnung der Kapazität der Tiefgarage (+16 Stellplätze), die im Verhältnis zur künftigen Dimension der Tiefgarage (136 Stellplätze) nur untergeordnet ins Gewicht fällt, berücksichtigt, so ergibt sich hieraus im Verhältnis zur Gesamtbelastung eine marginale Zusatzbelastung von ca. 80 Fahrten am Tag. Diese Zusatzbelastung war aber bereits durch die 2. Änderung des Bebauungsplans ermöglicht. Durch die 4. Änderung hätte sich lediglich eine Zusatzbelastung durch die Verkaufsflächensteigerung

<sup>7</sup> Draeger Akustik [1]: „Schalltechnische Stellungnahme 13-37, Abschätzung zu Auswirkungen der geplanten Bebauungsplanänderung auf die Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft“ 01.07.2013, S. 3

<sup>8</sup> Draeger Akustik [1], S. 4

von ca. 100 Fahrten ergeben können. Die nunmehr vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplans begründet demgegenüber weder eine Ausweitung der Verkaufsfläche noch eine Vergrößerung der potentiell möglichen Stellplatzanzahl.

An den Immissionsorten, deren Beurteilungspegel vom Verkehr auf der Kampstraße bzw. im Hanseshof bestimmt werden, ergaben sich inkl. der durch die 4. Änderung begründeten Verkaufsflächenerhöhung gemäß der Stellungnahme des Büros Draeger keine Überschreitungen des Verkehrslärm-Orientierungswertes für den Tagwert in Kerngebieten nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil in Höhe von 65 dB(A).<sup>9</sup>

Hinzu kommt, dass es durch die vorgesehene Einhausung der Tiefgaragenrampe und des Anlieferungshofes, die im Rahmen der 4. Änderung und auch im Zuge der 6. Änderung fast bis an die Kampstraße heranragt, zu einer Absorbierung von Verkehrsgeräuschen an den betreffenden Lärmquellen kommen wird, was sich positiv auf die Nachbarbebauung auswirkt.

Die Bewertung der unmittelbar aus dem Liefer- und Ladebereich resultierenden Emissionen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der TA Lärm. Der schalltechnische Bericht des Büros Draeger kam zum Zeitpunkt der 4. Änderung zu der Erkenntnis, dass für die Einhaltung des hier maßgeblichen Immissionsrichtwertes für Kerngebiete von 60 dB(A) am Tag an den nächstgelegenen Gebäuden voraussichtlich abschirmende Maßnahmen im Bereich der Anlieferung erforderlich sind. Diese Einschätzung lässt sich auf die geänderte Plankonzeption und die 6. Änderung des Bebauungsplans übertragen. Aus diesem Grunde erfolgt weiterhin eine entsprechende Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB.

Sollte es zu einer Umwandlung der derzeit öffentlichen in eine private Stellplatzanlage kommen, ergeben sich unter Umständen im Nachtzeitraum Beschränkungen der Fahrbewegungen zur Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm, was jedoch von der konkreten Nutzung des Objektes im Nachtzeitraum (z.B. Veranstaltung in der Stadthalle) abhängt. Diese Fragstellungen würden in einem entsprechenden Genehmigungsverfahren geregelt.<sup>10</sup> Ein entsprechendes Gutachten, dessen Ergebnisse nachfolgend weiter erläutert werden, liegt mittlerweile vor.

Zunächst kann jedoch festgehalten werden, dass eine Berücksichtigung des Schallschutzes im Rahmen der städtebaulichen Planung auch im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplans in ausreichendem Maße erfolgt ist. Eine Neubewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch braucht nicht zu erfolgen, da die relevanten Parameter identisch bleiben bzw. sich in Teilbereichen sogar verringern.

#### *Schalltechnisches Gutachten*

Nach Durchführung der öffentlichen Auslegung, wurden im Rahmen des Verfahrensstandes nach § 33 BauGB durch den Investor bereits Genehmigungsunterlagen zur bauaufsichtlichen Prüfung des Vorhabens eingereicht. Dies beinhaltete u.a. einen vorhabenbezogenen schalltechnischen Bericht des Büros Draeger Akustik. Der Bericht ist Bestandteil der bauaufsichtlichen Genehmigungsunterlagen und wurde unter anderem durch die Untere Immissionsschutzbehörde des Hochsauerlandkreises für die immissionsschutzrechtliche Bewertung des Vorhabens eingefordert. Der Bericht wurde demnach im Auftrag des Vorhabenträgers als Bestandteil der Bauvorlagen erstellt und ist kein Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Um jedoch alle tatsächlich vorhandenen umweltbezogenen Informationen in den Blick zu nehmen, wird aus Gründen der Vollständigkeit auf die wesentlichen Ergebnisse des Berichts eingegangen.

<sup>9</sup> Draeger Akustik [1], S. 4

<sup>10</sup> Draeger Akustik [1], S. 5

Der Bericht berücksichtigt neben den reinen Verkehrsbelastungen auch mögliche Emissionen aus dem Betrieb des Gebäudes (Gebäudetechnik, Anlieferungsvorgänge).

Der Gutachter kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm durch den vorgesehenen Betriebsumfang nicht zu erwarten ist.

Die Prognosebeurteilungspegel unterschreiten, je nach betrachtetem Immissionsort, die Richtwerte der TA Lärm um 3 dB bis 25 dB am Tag und um 1 dB bis 18 dB in der Nacht. Zur Bestimmung der Prognosebeurteilungspegel wurden für die unterschiedlichen Immissionsorte, welche sich an den Wohn- und Geschäftshäusern in der unmittelbaren Nachbarschaft des Vorhabens befinden, verschiedene Geräuschquellen identifiziert. Dabei haben die Geräusche des Liefer- und Ladebetriebs Einfluss auf alle Immissionsorte. Weitere Geräuschquellen ergeben sich aus der Tiefgaragennutzung und der Gebäudetechnik. Diese haben jedoch unterschiedlichen Einfluss auf die jeweiligen Immissionsorte und sind differenziert nach Tag- und Nachtzeitraum zu bewerten. Eine Überschreitung der nach TA Lärm höchstzulässigen Maximalpegel für kurzzeitige Geräuschspitzen ist nicht zu erwarten.

Die Prognosepegel kennzeichnen die Zusatzbelastung durch die vorgesehenen Einkaufszentrum-Nutzungen auf dem Betriebsgelände. Die Möglichkeit zu dieser Nutzung eine Tiefgaragennutzung im Nachtzeitraum nach 22:00 Uhr zu berücksichtigen, ist mit einer Annahme von 30 Parkbewegungen und PKW-Fahrten in der ungünstigsten Nachtstunde in die Berechnung eingeflossen. Die Immissionswerte der TA Lärm gelten für die Gesamtbelastung, gegebenenfalls inklusive der Vorbelastung durch weitere Betriebe und Anlagen in der Nachbarschaft. Am Tag sowie in den Nächten mit Regelnutzung der Tiefgarage und der benachbarten Sparkassen-Parkdeckanlage ist in Summe mit der Vorbelastung keine Überschreitung der Richtwerte durch die Gesamtbelastung zu erwarten. Intensivere Nachtnutzungen der Tiefgarage und/ oder der benachbarten Sparkassen-Parkdeckanlage, zum Beispiel bei abendlichen Veranstaltungen in der Stadthalle oder in der Nachbarschaft, sind nur im Rahmen der besonderen Regeln für seltene Ereignisse im Rahmen der Richtwerte durchführbar. Diese Einschränkung gilt, unabhängig von der geplanten Einkaufszentrumsnutzung, bereits aktuell für die nächtliche Sparkassen-Parkdecknutzung und galt entsprechend auch für die in der Vergangenheit durchgeführte Tiefgaragennutzung.

Eine im Sinne der TA Lärm wesentliche Erhöhung der Verkehrsgeräusche auf den benachbarten öffentlichen Straßen durch den der Anlage zuzurechnenden Fahrzeugverkehr ist nicht zu erwarten.

Bei der Ermittlung wurden Lärmschutzmaßnahmen vorausgesetzt, die zur Einhaltung der Prognosepegel bei der Planung, Errichtung und Nutzung der Anlage zu beachten sind. Sie umfassen im Wesentlichen:

- Einhalten der geplanten Lieferbetriebsdaten ohne Liefer- und Ladebetrieb während der Nacht (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr)
- Schallabsorbierende Decken in der Ladehalle „Anlieferung 1“
- Geeignete Ausführung des südlichen Außentors der „Anlieferung 1“ und Schließen des Tores bei den geräuschrelevanten Innennutzungen der „Anlieferung 1“, mit der Ausnahme des Presscontaineraustauschs
- Einhalten der geplanten Tiefgaragenrampen-Öffnungsfläche
- Schallabsorbierende Ausrüstung der Tiefgaragenrampe
- Einhalten der Emissionspegel der Planung für Gebäudetechnik

#### 8.2.4 Boden

Das Verzeichnis der Altablagerungen und Altstandorte des Hochsauerlandkreises für das Plangebiet enthielt einen Eintrag für einen Altstandort (Nr. 194615-2735). Es handelte sich hierbei um die vor dem Bau der Stadthalle/ Warenhaus 1980 vorhandene Nutzung „Sauerländer Autovertrieb“. Dessen Objekte sind aber mit dem Bau der Stadthalle, der Tiefgarage und des Warenhauses 1979 vollständig beseitigt worden. Dies gilt nachweislich auch für die Beseitigung von Mineralöllagertanks einer vormals an dieser Stelle befindlichen Tankstelle.

Die völlige Neubebauung mit einer Veränderung der Topografie in diesem Bereich (Tiefgarage) lässt mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit darauf schließen, dass aus der früheren Altnutzung keinerlei Rückstände im Boden zu erwarten sind.

Hinsichtlich der natürlichen Funktionen des Bodens ist zu berücksichtigen, dass die Flächen vollständig versiegelt sind. Diesbezüglich sind negative Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht ersichtlich. Aufgrund dieser Bewertung wurde die in Rede stehende Eintragung mittlerweile aus dem Verzeichnis der Altablagerungen und Altstandorte des Hochsauerlandkreises gelöscht.

#### 8.2.5 Weitere Schutzgüter

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Verschattung bzw. Belichtung der benachbarten Gebäude bereits im Rahmen der ursprünglichen Plankonzeptionen durch ein Gutachten des Büros Wortmann und Scheerer bewertet. Relevant war in diesem Zusammenhang vor allem das geplante Staffelgeschoss auf dem südlichen Erweiterungsteil, welches in fast identischer Ausprägung auch Bestandteil der neuen Plankonzeption geworden ist. Die Höhe des künftigen Geschosses bestimmt sich durch den bestehenden Baukörper, der ohne Höhenversätze mit der geplanten Erweiterung verbunden werden soll. Die Höhe des Staffelgeschosses – der Bebauungsplan sieht keine exakten Maßgaben für die Höhe der baulichen Anlagen vor – ist daher vergleichbar mit der Oberkante des südlichen Treppenhauses an der Kampstraße.

Der geplante Baukörper soll in einem Abstand von 30 m bis 50 m Luftlinie z.B. zum Gebäude Kampstraße 20 errichtet werden. Zudem befindet sich der geplante Baukörper in südwestlicher Richtung und ist dem höher aufragenden Gebäude der Stadthalle vorgelagert. Aufgrund des Sonnenstandes ist daher bis in die frühen Nachmittagsstunden nicht mit einer Beeinträchtigung der östlich der geplanten Erweiterung gelegenen Gebäude zu rechnen. In der übrigen Zeit ergibt sich nach Einschätzung des Gutachters nur eine geringe zusätzliche Verschattung in den späten Nachmittagsstunden.

Die Einschätzung des Gutachters wird auch durch die geänderten Festsetzungen bezüglich der Geschossigkeit im Rahmen der 6. Änderung nicht geändert, da sich diese gegenüber der ursprünglichen Plankonzeption in den relevanten Bereichen nicht verändern wird. Aus planungsrechtlicher Sicht wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan die damals pauschal eingeräumte Möglichkeit zur Erhöhung der Geschossigkeit um ein Vollgeschoss zurückgenommen und auf Geschosse (Vollgeschosse und Staffelgeschosse) für die technische Gebäudeausrüstung beschränkt.

Gem. § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Dass die geplante Erweiterung an den bestehenden Baukörper der Stadthalle zu solch gravierenden Beeinträchtigungen führen würde, die die bestehenden gesunden Wohnverhältnisse im Umfeld an der Kampstraße massiv beeinträchtigt, ist weiterhin nicht der Fall.

Für die Schutzgüter Wasser, Luft und (Klein-) Klima, sowie Kultur- und Sachgüter sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.



### **8.3 Null-Variante, Vermeidungsmaßnahmen, Varianten**

#### **8.3.1 Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde eine Revitalisierung des Objektes im Hinblick auf die Realisierung und den nachhaltigen Betrieb von Einzelhandelsnutzungen aus betriebswirtschaftlichen Gründen wesentlich erschwert. Möglichweise würde das Gebäude dann anderweitig genutzt. Wahrscheinlich würde die Frequentierung der Tiefgarage bei einer anderen Nutzung geringer ausfallen, als dies bei Einzelhandelsnutzungen der Fall ist, was zu einer geringeren Verkehrsbelastung gegenüber dem früheren Zustand führen würde. Es ist jedoch zu beachten, dass bei einer Nichtdurchführung der Planung der Planungsstand der 4. Änderung weiterhin bestehen bleiben würde. Das heißt, dass beispielsweise die Überbaubarkeit der südlichen Erweiterungsfläche weiterhin möglich ist. Die Nichtdurchführung der Planung ist somit nicht gleichbedeutend mit der Wiedereinsetzung in den Planungsstand vor der 4. oder sogar 2. Änderung.

#### **8.3.2 Varianten**

Die Grundzüge der Planung, d.h. eine Revitalisierung des Einzelhandelsstandorts voranzutreiben, stehen nicht zur Disposition. Im Detail wurden Varianten zur Ausnutzbarkeit der jeweiligen Geschosse diskutiert (Anzahl Vollgeschosse, Vollgeschosse für TGA, Zulässigkeit Staffelgeschosse), die in Abhängigkeit zu dem konkreten Investitionsvorhaben stehen. Hinsichtlich der Prognose der Umweltauswirkungen haben diese Überlegungen keine Auswirkungen. Insgesamt ist das Vorhaben weiterhin stark an die baulichen Voraussetzungen des Bestandsgebäudes sowie den städtebaulichen Kontext gebunden, so dass bezüglich der grundlegenden Nutzungsmöglichkeiten eine ausgeprägte Bandbreite an Varianten, welche zu einer verbesserten Bewertung der Umweltauswirkungen führen würden, nicht ersichtlich ist.

### **8.4 Zusätzliche Angaben**

#### **8.4.1 Technische Verfahren/ Lücken bei der Erstellung des Abwägungsmaterials**

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich wie bei der 4. Änderung um einen Angebotsbebauungsplan, der allerdings auf einem konkreten Vorhaben basiert. Der Bebauungsplan beruht daher weitgehend auf konkreten Annahmen (z.B. Lage der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich des Sparkassenvorplatzes) und enthält nur in Teilbereichen einen gewissen Spielraum (überbaubare Grundstücksflächen entlang Fritz-Honsel- und Kampstraße, Kapazität der Tiefgarage). Auch die Art der Nutzung ist nur marginal beschränkt. Die tatsächliche Ausnutzung, insbesondere die Sortimentsstruktur, wird durch den Bebauungsplan nicht festgelegt. Die Nutzerstruktur hat aber unmittelbare Auswirkungen auf die Stellplatzfrequentierung in der Tiefgarage und auch auf dem Parkdeck der Sparkasse sowie für Anlieferverkehre. Daher sind sämtliche Prognosen über das zu erwartende Verkehrsaufkommen, die in diesem Fall durch Analogieschlüsse auf Basis der monatlichen Auslastung der Tiefgarage der Stadthalle zwischen 2008 und 2010 sowie der Anzahl der Einfahrten in das Parkdeck der Sparkasse im gleichen Zeitraum basieren, mit Unsicherheiten behaftet. Dieser Sachverhalt wurde bereits im Rahmen der 4. Änderung formuliert und kann demnach auch für die 6. Änderung angenommen werden. Jedoch resultiert durch die 6. Änderung keine Verschlechterung dieser Einschätzung bzw. in Teilbereichen eher eine Verbesserung (Geschossfläche, Anzahl Stellplätze).

Insgesamt ergaben sich gegenüber der 4. Änderung keine neuen Erkenntnisse oder betroffene Belange, welche im Zuge einer planerischen Abwägung bewältigt werden müssen. Lücken bei der Erstellung des Abwägungsmaterials ergaben sich dementsprechend nicht.

#### 8.4.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung

Es ist vorgesehen, dass das in 2011 erarbeitete Verkehrsmodell Innenstadt anhand der alle 5 Jahre stattfindenden Zählung der Verkehrsbelastung auf den klassifizierten Hauptverkehrsstraßen rekali­briert wird und dass ggf. hierauf reagiert wird. Ansonsten werden die Handelsnutzungen im Rahmen der bauaufsichtlichen und gewerbeaufsichtlichen Tätigkeit laufend überwacht.

#### 8.4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29c „Stadtmitte Kern“ dient dem Zweck, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Revitalisierung der seit August 2009 leerstehenden Handelsflächen im ehemaligen Hertie Warenhaus und einen neuen Einzelhandelsmagneten für den Einzelhandelsstandort Meschede zu schaffen. Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen insbesondere entlang des Vorplatzbereiches bzw. gegenüber dem Sparkassengebäude sowie die geänderte Festsetzung der Geschossigkeit und deren Aufteilung innerhalb des gesamten Gebäudekomplexes.

Die Revitalisierung des Objektes an sich wird analog zu der Vorgängerkonzeption zu einer Wiederbelebung der Nutzung der Tiefgarage und damit zu einer höheren Frequentierung der Zufahrtsstraßen gegenüber dem heutigen Zustand führen. Die Dimension der Verkehrsmengen hängt stark von der Nutzungsintensität ab, die jedoch durch den Bebauungsplan nicht be­schränkt wird.

#### 8.4.4 Anpassungen des Planentwurfes nach der öffentlichen Auslegung

Im Zuge der öffentlichen Auslegung sind vier Stellungnahmen eingegangen, wovon eine Stellungnahme substantielle Anregungen enthielt.

Der Bebauungsplanentwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung in einem Teilbereich ange­passt.

Aufgrund von straßenbaulichen Detailplanungen wurde der Fußweg zwischen Winziger Platz und Kampstraße in einem Teilabschnitt um 0,5 m in Richtung des Parkdecks der Sparkasse ver­schoben. Dementsprechend wurde auch der räumliche Geltungsbereich an dieser südlichen Grenze angepasst. Der Fußweg befindet sich somit vollständig im Geltungsbereich des vorlie­genden Bebauungsplans Nr. 29c.6 „Stadtmitte-Kern“.

### **9 Kosten und Realisierung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen der Kreis- und Hochschulstadt Meschede bis auf die Aufwendungen zur Planerstellung und zur Durchführung des Verfahrens keine Kos­ten. Die erforderlichen Maßnahmen an den Erschließungsanlagen bzw. den Außenflächen, wel­che dem Gebäude zuzuordnen sind wurden mittels eines städtebaulichen Vertrages an den In­vestor übertragen. Die Erschließungsflächen, die sich noch nicht vollständig im Eigentum der Kreis- und Hochschulstadt Meschede befinden, werden nach Fertigstellung auf die Stadt über­tragen.

## **10 Rechtsgrundlagen**

Für die Durchführung des Aufstellungsverfahrens ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, maßgeblich.

Für die Festsetzung zur Art der Nutzung gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Vorgaben zur Baugestaltung wurden auf Grundlage des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) in der zurzeit gültigen Fassung.

Meschede, den 29.09.2016

Kreis- und Hochschulstadt Meschede  
Fachbereich Planung und Bauordnung  
Im Auftrage

Klaus Wahle  
Fachbereichsleiter

Anlage 1 zur Begründung:

## Planungsrelevante Arten für das Messtischblatt 4615

in den Lebensraumtypen

**Gebäude** (Gebaeu).

Art	Status	Schutz- status	Erhaltungs- zustand in NRW (KON)	Gebaeu
<b>Säugetiere</b>				
Teichfledermaus	Art vorhanden	§§	G	WS/(WQ)
Wasserfledermaus	Art vorhanden	§§	G	(WQ)
Großes Mausohr	Art vorhanden	§§	U	WS/WQ
Kleine Bartfledermaus	Art vorhanden	§§	G	X/WS/WQ
Zwergfledermaus	Art vorhanden	§§	G	WS/WQ
<b>Vögel</b>				
Uhu	sicher brütend	§§	U↑	(X)
Mehlschwalbe	sicher brütend	§	G↓	XX
Turmfalke	sicher brütend	§§	G	X
Rauchschwalbe	sicher brütend	§	G↓	XX
Waldkauz	sicher brütend	§§	G	X
Schleiereule	sicher brütend	§§	G	X
<b>Amphibien</b>				
Geburtshelferkröte	Art vorhanden	§§	U	(X)

### Legende

§ = besonders geschützt, §§ = streng geschützt

G = günstiger Erhaltungszustand

U = ungünstig, unzureichender Erhaltungszustand

S = ungünstig, schlechter Erhaltungszustand

↓ = sich verschlechternd

↑ = sich verbessernd

XX Hauptvorkommen, X Vorkommen, (X) potentiell Vorkommen

Fledermäuse:

WS Wochenstube, ZQ Zwischenquartier, WQ Winterquartier, () potentielles Vorkommen

Quelle: www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de; 19.11.2008

> Liste der geschützten Arten NRW > Messtischblätter in Nordrhein-Westfalen