

Begründung

**zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 63 „Sanierungsgebiet Rebell“**

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen	2
1 Anlass und Zielsetzung	3
1.1 Problemlage und heutige Nutzung	3
1.2 Rahmenkonzept Rathausumfeld	3
1.3 Zielsetzung für die 2. Änderung des Bebauungsplans	4
2 Abgrenzung des Plangebiets	5
3 Vorbereitende Bauleitplanung und Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans Nr. 63 „Sanierungsgebiet Rebell“	5
3.1 Vorbereitende Bauleitplanung	5
3.2 Bebauungsplan Nr. 63 „Sanierungsgebiet Rebell“	5
4 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	5
4.1 Art der baulichen Nutzung	5
4.2 Maß der baulichen Nutzung	6
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	7
4.4 Festsetzungen zur Gestaltung	8
4.5 Grünflächen	9
5 Verkehrliche Erschließung	9
5.1 Verkehrsflächen – öffentlicher Fußgängerbereich und Fußweg	9
5.2 Verkehrsfläche – Stadtplatz	10
6 Fachplanerische Belange	11
6.1 Überschwemmungsgebiete	11
6.2 Denkmalschutz	11
7 Ver- und Entsorgung	11
7.1 Abwasser/ Trinkwasser/ Löschwasser	11
7.2 Leitungen von Versorgungsträgern	11
8 Umweltbericht	12
8.1 Einleitung	12
8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
8.3 Null-Variante, Vermeidungsmaßnahmen, Varianten	16
8.4 Zusätzliche Angaben	16
9 Kosten und Realisierung	17
10 Rechtsgrundlagen	17
11 Änderungen aufgrund der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	18
12 Änderungen aufgrund der öffentlichen Auslegung	18

Anlagen

Anlage 1: Auszug aus dem gültigen Bebauungsplan Nr. 63 „Sanierungsgebiet Rebell“, bekannt gemacht am 03.07.1987 (siehe Anlage 1 zur Vorlage)

Vorbemerkungen

Der Rat der Stadt Meschede hat aufgrund der baulichen, verkehrlichen und strukturellen Missstände des Innenstadtbereichs im Rathausumfeld zwischen der Ruhr, dem Parkhaus Stiftscenter, der Ruhrstraße und dem westlichen Bereich der Straße Rebell in seiner Sitzung am 31.10.2001 beschlossen, unter dem Ziel der Verbesserung der verkehrlichen und strukturellen Situation ein städtebauliches und verkehrliches Rahmenkonzept zur Neuordnung des gesamten Rathausumfelds zu erarbeiten.

Eine wesentliche Zielsetzung des Rahmenkonzeptes war die Neuordnung des Bereichs zwischen Rebell und Rathaus, für den in den Folgejahren unter intensiver Einbeziehung der betroffenen Öffentlichkeit ein Verkehrskonzept erarbeitet wurde, das planungsrechtlich durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 – rechtskräftig seit dem 24.02.2005 – umgesetzt wurde.

Der zweite wesentliche Bestandteil des Rahmenkonzeptes ist die städtebauliche Neuordnung des Bereichs zwischen der Ruhrbrücke und dem Rathaus, der derzeit durch den ehemaligen Verkehrsamtspavillon und eine Stellplatzanlage geprägt ist. Aufgrund der exponierten Lage am Brückenkopf der Fußgängerzone bietet diese Fläche eine einzigartige Chance, zusätzliche (großflächige) Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln, die sich positiv auf die Attraktivität des Einzelhandelsstandorts Innenstadt auswirken können. Der Rat der Stadt Meschede hat sich daher zur Durchführung eines städtebaulichen Investorenwettbewerbs für ein neues Geschäftsgebäude entschieden, der im Frühjahr 2003 abgeschlossen werden konnte. Der Entwurf des ersten Preisträgers sah ein dreigeschossiges Gebäude mit Einzelhandel, Gastronomie und Büronutzungen vor. Aufgrund der Schwierigkeiten bei der Vermarktung der Einzelhandelsflächen konnte dieser Entwurf jedoch nicht umgesetzt werden.

Ende des Jahres 2006 hat ein Architekturbüro aus Arnsberg ein alternatives Geschäftsgebäude konzipiert, welches den Zielsetzungen des Wettbewerb in hervorragender Weise gerecht wird. Der Rat der Stadt Meschede hat in seiner Sitzung am 22.02.2007 beschlossen, dass dieser Entwurf realisiert werden soll.

Das Rahmenkonzept sieht neben dem Neubauobjekt die Schaffung eines Stadtplatzes zwischen dem geplanten Geschäftsgebäude und dem Rathaus vor. Diese Platzsituation, die sich zur Ruhr hin öffnet, soll multifunktional genutzt werden und unter anderem Spielmöglichkeiten für Kinder bieten, die durch die Umsetzung des verkehrlichen Neuordnungskonzeptes vor dem Rathaus wegfallen.

Das Änderungsverfahren lief wie folgt ab:

22.03.2007	Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB durch den Rat der Stadt Meschede
23.03.2007	Benachrichtigung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die frühzeitige Beteiligung
28.03.2007	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses, der Einladung zu einer Bürgerinformationsveranstaltung und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt Nr. 5 der Stadt Meschede
03.04.2007	Öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung im großen Sitzungssaal des Rathauses Meschede
02.04.2007 – 02.05.2007	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB Ergebnis: 11 eingegangene Schreiben, davon 3 mit Anregungen
31.05.2007	Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Anregungen, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch den Rat der Stadt Meschede
06.06.2007	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt Nr. 7 der Stadt Meschede
18.06.2007 – 17.07.2007	Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB Ergebnis: 9 eingegangene Schreiben, davon 3 mit Anregungen
30.08.2007	Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Anregungen, Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Meschede

1 Anlass und Zielsetzung

1.1 Problemlage und heutige Nutzung

Das Rathaus inklusive Umfeld am nordwestlichen Ende der Fußgängerzone ist in der Innenstadt Meschede einer der wichtigsten repräsentativen Bereiche. Obgleich Anfang der 80er Jahre viele strukturelle und verkehrliche Probleme im Rahmen der auch diesen Bereich umfassenden Sanierungsmaßnahme Rebell bewältigt wurden, zeigen sich heute diverse verkehrliche, stadträumliche und gestalterische Defizite im Rathausumfeld und im Übergangsbereich zur Ruhrstraße, deren Abbau ein besonderes Gewicht beizumessen ist.

Ehemaliger Verkehrsamtspavillon

Das städtebauliche Konzept des Gebäudekomplexes des Rathauses Meschede aus den 50iger Jahren des vorigen Jahrhunderts sah flankierend zum 5 geschossigen Hauptgebäude des Rathauses einen Pavillon vor, der zeitweise durch das Fremdenverkehrsamt der Stadt Meschede genutzt wurde. In den Räumlichkeiten befindet sich derzeit ein örtlicher Florist.

Im Untergeschoss des Gebäudes befindet sich eine öffentliche Toilettenanlage, die jedoch schon mehrere Jahre außer Betrieb genommen ist. Das Gebäude befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand.

Rathausparkplatz

Die Fläche zwischen Pavillon und Rathaus wird als öffentliche Parkplatzfläche genutzt. Im östlichen Teil befindet sich seit 1992 der „Maibaum“ der St. Georg Schützenbruderschaft. Der Baumbestand des Parkplatzes wurde in den letzten Jahren deutlich reduziert.

Die derzeitigen Nutzungen Pavillon und Parkplatz werden dem stadträumlich interessanten Standort in unmittelbarer Nähe zur Ruhr und zur Fußgängerzone nicht gerecht. Es handelt sich hier vielmehr um eine der wenigen Freiflächen in der Innenstadt Meschedes im direkten Umfeld der Hauptgeschäftsstraße, die mit verhältnismäßig geringem Aufwand für die Ansiedlung von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben genutzt werden könnte.

Spielfläche in Umfeld des Rathauses

Die Fläche westlich des Ratssaales wurde bis zum Sommer 2003 als Kinderspielplatz genutzt. Der ehemalige Standort lag in einer unattraktiven Randlage und nicht unmittelbar an den Hauptfußwegebeziehungen. Aufgrund dieser Abgeschiedenheit auf bzw. an den Randzonen des Kinderspielplatzes mangelte es an einer wirksamen öffentlichen und sozialen Kontrolle. Diese Gesamtsituation minderte erheblich die Akzeptanz des Spielplatzes.

Die Spielgeräte wurden im Rahmen einer Kanalbaumaßnahme Ende 2003 auf die Grünfläche vor dem Rathauseingang verlegt, die jedoch durch die verkehrliche Neuordnung entsprechend der 1. Änderung des B-Plans Nr. 63 zur Disposition steht, so dass hierfür ein adäquater Ersatz geschaffen werden muss.

Zufahrt Ruhrbrücke

Die Zufahrt zum Rathausparkplatz an der Ruhrbrücke weist aufgrund der beengten Verhältnisse ein hohes Gefährdungspotential für Fußgänger und Radfahrer auf. Der Eingangsbereich der Fußgängerzone, der Übergangsbereich zur Ruhrbrücke und der Nahbereich des künftigen neuen Gebäudes am Pavillonstandort sind für Fußgänger nicht optimal gestaltet.

1.2 Rahmenkonzept Rathausumfeld

Die oben dargestellte Situation macht deutlich, dass die verkehrliche und strukturelle Situation des Rathausumfeldes bzw. des gesamten Quartiers Rebell den städtebaulichen Anforderungen der Innenstadt eher unzureichend gerecht wird. Aus diesen Gründen wurde in einem intensiven Abstimmungsprozess zwischen den politischen Gremien und den betroffenen Anliegern ein Konzept zur verkehrlichen und städtebaulichen Neuordnung erarbeitet, dass zur Beseitigung der

dargestellten Mängel und damit zur Attraktivierung des Gesamtquartiers beitragen soll (Rahmenkonzept Rathausumfeld, siehe Vorbemerkungen).

1.2.1 Nutzungsverteilung

Zielsetzung des Rahmenkonzeptes Rathausumfeld ist die Neuverteilung der Nutzungen im Bereich des Rathauses.

Der Bereich des jetzigen Pavillons gilt als Eingangs- und Orientierungspunkt an der zentralen Verknüpfungsstelle zwischen der Fußgängerzone, dem Rathaus und den nördlichen Stadtteilen. Der Standort ist daher prädestiniert für ein neues Büro- und Geschäftsgebäude, dass aufgrund der prominenten Lage des Objektes aber hohen gestalterischen Anforderungen gerecht werden muss. Die Lage und das zur Verfügung stehende Flächenpotenzial stellen sehr gute Voraussetzungen für die Ansiedlung eines so genannten "Magnetbetriebes" dar, der dazu geeignet ist, die Marktposition des Meschede Einzelhandels zu verbessern. Dies ist dringend erforderlich, da die Zentralität des Einzelhandels in der Stadt Meschede (Gegenüberstellung von Umsatz und Kaufkraft) seit 1997 von 107,8 % auf 95,4 % zurückgegangen ist (siehe Gesellschaft für Markt und Absatzforschung GMA, Zentrenkonzept für die Stadt Meschede, Köln 2006, S. 140).

In Zusammenhang mit dem Investorenwettbewerb, den die Stadt Meschede für die Realisierung des genannten Geschäftsgebäudes durchgeführt hat, wurde auch eine Änderung der Nutzungskonzeption für den jetzigen Rathausparkplatz erarbeitet. Zwischen dem geplanten Geschäftsgebäude und dem Rathaushauptgebäude soll künftig einer neuer Stadtplatz entstehen. Da diese Fläche in unmittelbarer räumlicher Nähe zur Fußgängerzone liegt, sollen Spiel- und Freizeitmöglichkeiten in die Gestaltung des Platzes einbezogen werden. Eine Verlegung des derzeit vor dem Eingang des Rathauses platzierten Spielplatzes in die unmittelbare Nähe zur Fußgängerzone hat den Vorteil einer optimalen Erreichbarkeit und eines Höchstmaßes an sozialer Kontrolle. Dabei könnte auf einen klassischen Kinderspielplatz zugunsten eines multifunktionalen Platzes mit Spielmöglichkeiten und Verweilflächen verzichtet werden. Eine Platzgestaltung unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestands und eine Eingrünung zum Rathaus bieten eine gute Voraussetzung für eine attraktive Gebäudegestaltung des Neubauprojekts in Richtung des umzugestaltenden Platzraumes. Die Ruhraue mit dem Element Wasser soll möglichst in die Spiel- und Erlebnisfläche des Stadtplatzes eingebunden werden. Der Stadtplatz könnte auch für eine Außengastronomie genutzt werden, die in Verbindung mit den geplanten gastronomischen Einrichtungen in dem künftigen Neubauobjekt steht.

1.2.2 Verkehrsführung

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 wurde bereits eine Änderung der Verkehrsführung zwischen Rebell und Rathaus festgesetzt. Demnach soll künftig der Franz-Stahlmecke-Platz ausschließlich über die Emhildisstraße bzw. Rebell/ Stiftsstraße angebunden werden. Die Zufahrt von der Ruhrbrücke zum jetzigem Rathausparkplatz soll für den Fahrzeugverkehr entfallen.

1.3 Zielsetzung für die 2. Änderung des Bebauungsplans

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Sanierungsgebiet Rebell“ dient dazu, die Zielsetzung des Rahmenkonzeptes Rathausumfeld für den Bereich des Pavillonstandortes bzw. den Rathausparkplatz umzusetzen, indem die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Geschäftsgebäudes anstelle des Pavillons Ruhrstraße 25 sowie Teilen des jetzigen Rathausparkplatzes und für die Realisierung eines Stadtplatzes geschaffen werden.

2 Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Sanierungsgebiet Rebell“ wird im wesentlichen wie folgt begrenzt:

- Im Osten: Westliche Grenze der Ruhrstraße
- Im Süden: Nordseite des Gebäudes Ruhrstraße 23 und des Rathausseitentrakts
- Im Westen: Westseite des Hauptgebäudes des Rathauses
- Im Norden: Südliches Ufer der Ruhr zwischen Rathaus und Ruhrbrücke

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 17 folgende Flurstücke: 34, 38, 192 tw., 193 tw., 455 tw., 456.

3 Vorbereitende Bauleitplanung und Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans Nr. 63 „Sanierungsgebiet Rebell“

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 als Gemeinbedarfsfläche für die Verwaltung dar. Die Fläche enthält ferner den Hinweis Sanierungsgebiet, die aufgrund der Aufhebung der Sanierungsgebietsatzung als funktionslos zu betrachten ist.

Die geplante Umwandlung dieser Flächen für einen Stadtplatz und ein Geschäftsgebäude stehen nicht im Widerspruch zur Darstellung des FNP, da die Maßstabsebene des FNP (1:10.000) keine parzellenscharfe Lokalisierung ermöglicht. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die bauliche Entwicklung des Rathauses weitgehend abgeschlossen ist, so dass die bisherige Darstellung "Gemeinbedarfsfläche" außerhalb des jetzigen Rathausgrundstückes grundsätzlich obsolet ist und an die Festsetzungen der Umgebungsbebauung (Kerngebiet) angeglichen werden kann. Im Zuge einer Überarbeitung oder Neuaufstellung des FNP können die genannten Darstellungen aufgehoben bzw. verschoben werden.

3.2 Bebauungsplan Nr. 63 „Sanierungsgebiet Rebell“

Bei dem am 03.07.1987 bekannt gemachten Bebauungsplan Nr. 63 „Sanierungsgebiet Rebell“ (Auszug siehe Anlage 1) handelt es sich um eine Neuaufstellung des am 08.03.1975 bekannt gemachten „ersten“ Bebauungsplans, auf dessen Grundlage das Sanierungsverfahren Rebell durchgeführt wurde. Die damalige Neuaufstellung des Bebauungsplans war erforderlich, um die im Verlaufe der Sanierung geplanten Abweichungen gegenüber dem ursprünglichen Konzept zu legalisieren und um auf dieser Basis die Sanierungsmaßnahme abrechnen zu können.

Der gültige Bebauungsplan setzt im wesentlichen eine umfassende Fläche für den Gemeinbedarf (Rathaus) sowie Verkehrsflächen für die Zufahrt von der Ruhrbrücke zum Rathaus fest. Die Ruhrauen sind als öffentliche oder private Grünfläche und als Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan enthält im Geltungsbereich der 2. Änderung lediglich im Bereich des Pavillons eine Baugrenzenfestsetzung, die auf die Erhaltung des Bestandes ausgerichtet ist. Diesem Zweck dient auch die festgesetzte zulässige Zahl der Vollgeschosse (max. I Vollgeschoss).

4 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Bedingt durch die Lage des Plangebiets in der Innenstadt Meschedes und der vorhandenen, vorwiegend durch Einzelhandel geprägten Nutzungen der Gebäude im direktem Umfeld wird die Fläche des künftigen Geschäftsgebäudes als Kerngebiet nach § 7 BauNVO festgesetzt. Mit Hilfe

dieser Festsetzung kann der städtebaulichen Zielvorstellung der B-Plan Änderung, nämlich die "Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Meschede" am besten nachgekommen werden. Die Gesellschaft für Markt und Absatzforschung (GMA) definiert das geplante Vorhaben im Bereich des Rathausumfeld beispielsweise als bedeutendes Innenstadtvorhaben, dessen Realisierung nicht durch Konkurrenzangebote in den dezentralen Agglomerationen gefährdet werden darf (siehe GMA Gutachten S. 142).

In der gesamten Innenstadt Meschedes soll die vorhandene Wohnnutzung aus städtebaulichen Gründen im Sinne einer Belebung der Innenstadt unbedingt erhalten bleiben. Es ist erwiesen, dass Kernbereiche, in denen Wohnen nicht mehr stattfindet oder nur eine ganz untergeordnete Rolle spielt, zunehmend veröden und vor allem in den späten Nachmittags- und Abendstunden sowie an Wochenenden einen verlassen Eindruck machen. Aus diesem Grunde wird das Wohnen oberhalb des zweiten Vollgeschosses allgemein zugelassen.

Bei der Festsetzung der Art der Nutzung wird bewusst eine Einschränkung der zulässigen Nutzungen gegenüber dem Katalog des § 7 BauNVO hinsichtlich der Zulässigkeit von Tankstellen gewählt, um der besonderen Bedeutung dieses Gebiets für die Einzelhandelsentwicklung und der exponierten Lage in der Innenstadt gerecht zu werden. Im Übrigen ist die verkehrliche Anbindung des Plangebiets für die Nutzungsart Tankstelle nicht geeignet.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Zahl der Vollgeschosse und Höhenfestsetzungen

Die Höhenentwicklung des künftigen Geschäftsgebäudes soll sich an die Umgebungsbebauung anpassen und sich in das vorhandene Höhenniveau harmonisch einfügen. Die Traufhöhe und die Gebäudeoberkante des neuen Gebäudes sollen die Gebäude in der Ruhrstraße nicht überragen. Auf diese Weise bleiben die Sichtbeziehungen von der Fritz-Honsel-Straße bzw. der Ruhrbrücke zum Rathaus auch weiterhin gewährleistet.

Das nächst gelegene Gebäude Ruhrstraße 23 hat eine Traufhöhe von ca. 10 m; diese Maßgabe wurde auch als Grundlage in der Auslobung des Investorenwettbewerbs herangezogen. Die max. Traufhöhe im Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Plans Nr. 63 wird daher ebenfalls auf max. 10 m beschränkt. Da als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Traufhöhe das Straßenniveau der Ruhrstraße in Höhe des Verbindungsweges zum Franz-Stahlmecke-Platz (259 m ü NN) gelten soll, ist es in diesem Falle möglich, die Traufhöhe auf ein exaktes Höhenmaß über Normalnull zu beziehen. Die max. Traufhöhe wird daher auf 269 m ü. NN beschränkt.

Der städtebauliche Entwurf des Architekturbüros sieht ein Geschäftsgebäude vor, das den heutigen Anforderungen an moderne Verkaufsstätten entspricht. Die Verkaufsräume weisen eine lichte Höhe von bis zu 3,50 m auf. Das Gesamtgebäude wurde zudem mit zwei Vollgeschossen konzipiert, so dass die vorgegebene Traufhöhe von max. 10 m ohne weiteres eingehalten werden kann. Aus diesem Grunde wird die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans auf max. zwei Geschosse beschränkt.

Die Dimension des Baufeldes lässt es zu, oberhalb des zweiten Vollgeschosses ein weiteres, von den Außenwänden zurückversetztes Geschoss zu errichten (Staffelgeschoss), das entsprechend den Vorgaben der Bauordnung NRW gem. § 2 Abs. 5 nicht als Vollgeschoss gilt. Dies ist dann der Fall, wenn die Grundfläche des Staffelgeschosses 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreitet. Es besteht jedoch die Möglichkeit, dass das Staffelgeschoss nicht von allen Außenwänden des darunter liegenden Geschosses vollständig abgerückt wird. Damit bei der Berechnung der zulässigen max. Traufhöhe das Staffelgeschoss auch an den Stellen außer Acht bleiben kann, an denen das Staffelgeschoss ausnahmsweise an die Außenwand des darunter liegenden Geschosses heranragt, wird der obere Bezugspunkt auf die Traufe des

zweiten Vollgeschosses (entspricht der Deckenoberkante des zweiten Vollgeschosses bzw. der Oberkante Fertigfußboden des Staffelgeschoss) bezogen. Eventuelle Brüstungen werden bei der Berechnung der Traufhöhe nicht mit berücksichtigt.

Die max. Oberkante der baulichen Anlagen wird auf 275 m ü NN festgelegt, dies entspricht einer Höhe von 16 m über dem Straßenniveau der Ruhrstraße. Mit der Festlegung der max. Oberkante soll die bauliche Entwicklung oberhalb der Traufe des zweiten Vollgeschosses eingeschränkt werden, damit durch die Errichtung eines Staffelgeschosses zuzüglich der Dachkonstruktion die Höhenentwicklung der Umgebungsbebauung nicht überschritten wird. Die Festsetzung zur max. Oberkante entspricht der Firsthöhe des nächstgelegenen Gebäudes Ruhrstraße 23.

4.2.2 GRZ und GFZ

Die Grundflächenzahl GRZ wird wie im Altplan bzw. im Bereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 63 für die umgebende Bebauung entsprechend der Höchstgrenze für Kerngebiete mit 1.0 nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO festgesetzt.

Die zulässige GFZ ist an die Anzahl der max. Vollgeschosse angepasst und beträgt daher 2.0.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche für die Errichtung des geplanten Geschäftsgebäudes orientiert sich an folgenden Eckpunkten:

Die *Nordseite* des künftigen Gebäudes darf nicht in die bestehende Ruhraue, die gleichzeitig als Überschwemmungsgebiet festgesetzt ist, hineinragen. Die Baugrenze ist auf die Stützmauer zwischen dem jetzigen Vorplatz des Pavillons und der Ruhraue bezogen.

Die *östliche Baugrenze* orientiert sich an der Fluchtlinie der Bebauung der Ruhrstraße, springt von dieser jedoch ca. 2 m zurück. Der vorhandene barrierefreie Gehweg von der Ruhrstraße zur Ruhrbrücke wird von dem Neubauvorhaben nicht tangiert.

Die *Südseite* des Neubauobjektes muss min. 10 m vom Gebäude Ruhrstraße 23 abgerückt werden, um einen ausreichend breiten Durchgang von der Ruhrstraße zum Rathaus zu gewährleisten. Der Mindestabstand ist auch deshalb erforderlich, um eine schluchtartige Wirkung des Durchgangs auf die Fußgänger zu vermeiden.

Die *westliche* Baugrenze resultiert aus den planerischen Überlegung zum Stadtplatz, der eine Dimension von 24,50 m x 25 m aufweisen soll.

Die Baugrenze klinkt an der nordwestlichen Seite um 2 m x 2,50 m hin aus und berücksichtigt damit die Planungen des Investors für die Gestaltung der nördlichen Fassade des Baukörpers entlang der Ruhr. Die Auskrägung resultiert aus der symmetrischen Abfolge von Erdgeschoss, 1.Obergeschoss und Dachgeschoss.

Das Baufeld hat somit eine Größe von 45,50 m x 18 m. Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen von bis zu 2 m für einzelne Bauteile kann ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Festsetzung bezieht sich insbesondere auf die Zulassung von Vordächern oder Dachvorsprüngen.

Die Baugrenzen im Erdgeschoss werden durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 3 BauGB zusätzlich eingeschränkt. Demnach muss das Gebäude im Erdgeschoss entlang des Ruhrauenbereichs um min. 2,5 m zurückspringen, um auf diese Weise einen öffentlichen Fußweg mit einer lichten Höhe von min. 3 m zur Verbindung des vorhandenen Ruhrseitenwegs entlang des Rathaus zur Ruhrstraße hin zu gewährleisten. Weiterhin muss das Gebäude an der Ostseite zur Ruhrstraße hin im Erdgeschoss um min. 5 m zurückspringen; dadurch soll eine (überdachte) Vorplatzzone entstehen, die sich an der heutigen Situation orientiert. Beide Flächen sollen mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit belastet werden.

Der gewählte Abstand des Gebäudes insgesamt und des Erdgeschosses im Bereich der Vorzone im speziellen von der Fluchtlinie der Bebauung in der Ruhrstraße ist erforderlich, da das Erdgeschoss des geplanten Objektes auf das gleiche Höhenniveau wie die Ruhrstraße bezogen wer-

den soll. Auf diese Weise soll Vorzone optimal in die Fußgängerzone integriert werden. Da der Gehweg von der Ruhrstraße zur Ruhrbrücke hin um ca. 1 m ansteigt, muss der Höhenunterschied zum künftigen Eingangsbereich des Gebäudes daher mit (Treppen-) Stufen abgefangen werden. Dies kann am sinnvollsten durch ein Zurückversetzen des Eingangsbereichs für das Erdgeschoss erreicht werden. Der gewählte Abstand von ca. 2 m garantiert, dass die Wegeverbindung von der Ruhrstraße zur Ruhrbrücke nicht durch Treppenstufen unterbrochen wird. Ein weiteres Abrücken nach Westen wurde nicht vorgenommen, um die beabsichtigte Nutzung des Stadtplatzes nicht noch weiter einzuschränken. Bei der Dimensionierung des Stadtplatzes muss letztendlich berücksichtigt werden, dass dieser von zwei Seiten von hoch aufragenden Gebäuden umgeben wird und so der Eindruck einer erdrückenden Wirkung entstehen könnte, wenn der Platz zu schmal angelegt würde.

Eventuelle Stützpfeiler für das 1. OG sind von der Festsetzung nach § 9 Abs. 3 BauGB nicht betroffen.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, weil das Baufeld nur ein freistehendes Objekt < 50 m Frontlänge erlaubt und die entsprechenden Abstandsflächen in die, das Objekt von allen Seiten umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen- und Grünflächen hineinragen können.

4.4 Festsetzungen zur Gestaltung

Fassadengestaltung

Die *Intention* der Festsetzung des Altplans bzw. der 1. Änderung des B-Plans Nr. 63 hinsichtlich der Fassadengestaltung – die alleinige Verwendung von Sichtbeton, Metallblechen und polierten Natursteinen als Außenfassade ist nicht zulässig – wurde grundsätzlich übernommen. Damit soll erreicht werden, dass der geplante Baukörper nicht als absoluter Fremdkörper gegenüber der Umgebungsbebauung hervorsticht. In der näheren Umgebungsbebauung sind nämlich keine Objekte vorhanden, bei denen eine Wandfläche vollständig aus einem der genannten Materialien besteht.

Der Begriff "alleinige Verwendung" ist jedoch auslegungsfähig. Um zu vermeiden, dass z.B. durch eine marginale Applikationen an einer Wandfläche keine alleinige Verwendung eines Materials mehr gegeben ist, wurde die Festsetzung mit einer konkreten Maßzahl versehen: "Der Anteil von Sichtbeton, Metallblechen oder polierten Natursteinen als Material für die Außenfassade darf 2/3 der jeweiligen Wandfläche nicht überschreiten." Der Begriff der Wandfläche bezieht sich auf die jeweilige Gebäudeseite, von der aus das Gebäude betrachtet wird.

Dachgestaltung

In der Altfassung und der 1. Änderung des B-Plans Nr. 63 werden die Festsetzungen zur Dachgestaltung auf den Status quo (in der Regel Steildächer im Bereich der Ruhrstraße, Flachdach für das Rathaus) bezogen. Lediglich an den Stellen, wo zum Zeitpunkt der B-Plan Aufstellung des Altplans noch unbebaute Grundstücke vorhanden waren, hatte der damaligen Plangeber sich von der Kombination aus Steil- und Flachdächern gelöst und stattdessen Satteldächer mit einer Dachneigung von 30-45 ° vorgegeben. Dies zeigt bereits die städtebauliche Weiterentwicklung der Dachflächengestaltung zum Zeitpunkt der Planaufstellung in den 1980er Jahren.

Die nun gewählten Festsetzungen zur Dachflächengestaltung im Rahmen der 2. Änderung (zulässig sind Flach- oder geneigte Dächer mit max. 20° Dachneigung), die lediglich einen Rahmen für die künftige Gestaltung der Dachform setzen, werden der Dimension des Baukörpers und der Zielsetzung einer auf die geplante Nutzung bezogenen Architektursprache besser gerecht, als die Ausbildung von Steil- oder Satteldächern. Die im Verhältnis zur Umgebungsbebauung geringere max. zulässige Dachneigung soll zudem dazu dienen, die Höhenentwicklung des Objektes zu beschränken.

4.5 Grünflächen

Die Uferflächen der Ruhr, die je nach dem Wasserstand der Ruhr teilweise überschwemmt werden, sind als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Uferrandbegrünung der Ruhraue“ bis an den Rand des rechtskräftigen wasserrechtlichen Überschwemmungsgebiets bzw. den künftigen Baukörper festgesetzt.

Die im Bereich der Ruhraue vorhandenen Bäume werden nicht explizit als "zu Erhalten" festgesetzt, da dies ggf. mit wasserrechtlichen Belangen kollidieren könnte. Gleichwohl wird ein Erhalt des Baumbestandes angestrebt.

Die im Bereich des jetzigen Rathausparkplatzes vorhandenen Bäume sollen soweit möglich in die Platzgestaltung einbezogen werden. Voraussichtlich müssen jedoch zwei Bäume wegen der geplanten Neubebauung entfernt werden.

5 Verkehrliche Erschließung

5.1 Verkehrsflächen – öffentlicher Fußgängerbereich und Fußweg

Entsprechend der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 wird der Bereich der Verbindung von der Ruhrstraße zum heutigen Rathausparkplatz als öffentlicher Fußgängerbereich festgesetzt. Hinzu kommt ein Streifen von ca. 2 m an der Ostseite des geplanten Gebäudes. Diese Flächen sollen prinzipiell dem Fußgängerverkehr vorbehalten werden; Anlieferverkehre sind – zeitlich beschränkt – möglich.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung wurde die Verlängerung der Emhildisstraße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, da dieser Bereich auch für Stellplätze genutzt werden soll. Im Rahmen der 2. Änderung erfolgt jedoch einheitlich die Festsetzung als öffentlicher Fußgängerbereich für die gesamte Verbindung vom geplanten Stadtplatz zur Ruhrstraße. Auf diese Weise soll die Qualität der Verbindung des geplanten Stadtplatzes an die Ruhrstraße optimiert werden, was zur Akzeptanzsteigerung beitragen soll. Demgegenüber sollen im Bereich zwischen dem Rathauseitentrakt und dem Gebäude Ruhrstraße 23 und südlich des Rathauseitentraktes (beide Flächen außerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung) zusätzliche Stellplätze angeordnet werden.

Die straßenverkehrsrechtlichen Regelungen (z.B. Fußgängerzone mit zeitlicher Begrenzung der Anlieferung) sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Diese Regelungen werden von der Straßenverkehrsbehörde entsprechend den jeweiligen Erfordernissen nach der Straßenverkehrsordnung angeordnet. In diesem Zusammenhang wird auch eine Regelung getroffen, wie die Verbindung Emhildisstraße – Ruhrstraße für den Straßenverkehr unterbrochen werden kann, um unerlaubte Abkürzungsverkehre, insbesondere in den Nachtstunden, zu vermeiden. Dies könnte z.B. mittels Blumenkübeln, Pflanzbeeten, Pollern oder ähnlichen in Höhe des Hauses Ruhrstraße 23 erfolgen.

Die verkehrlichen Auswirkungen der Sperrung der Verbindung Ruhrstraße - Emhildisstraße, die zu einer stärkeren Belastung der Umfahrt Emhildisstraße – Franz-Stahlmecke-Platz – Rebell und damit auch zu einer erhöhten Belastung des Knotenpunkten Arnsberger Straße/ Auf der Wieme/ Klausenweg führen, wurden im Rahmen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 63 abgehandelt. Die Leistungsfähigkeit der zuletzt genannten Kreuzung kann gewährleistet werden.

Auf dem Ruhrseitenweg im Bereich des Stadtplatzes ist sämtlicher Fahrverkehr unterbunden. Diese Fläche wird daher als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußweg, festgesetzt.

Durch die geplante Absenkung des Höhenniveaus des jetzigen Vorplatzes an der Ruhrbrücke auf das Niveau der Ruhrstraße wird auch der vorhandene Ruhrseitenweg voraussichtlich bis in Höhe der Ruhrbrücke abgesenkt (siehe auch Festsetzungen zum Zurücktreten des Erdgeschosses entlang der Ruhr und entlang der Ruhrstraße bzw. zum Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit). Durch die Verbindung des Fußweges mit der abgesenkten Vorzone an der Ruhrbrücke ist die barrierefreie Erreichbarkeit der Ruhrstraße gegeben. Die Vorzone/ der Ruhrseitenweg wird

mit Stufen an den Gehweg Ruhrstraße/ Ruhrbrücke angeschlossen. Eine alternative barrierefreie Verbindung des Fußweges mit der Ruhrstraße ist durch die höhengleiche Anbindung des Stadtplatzes und des Verbindungswegs zur Ruhrstraße an den Ruhrseitenweg gegeben.

Die Absenkung des Vorplatzes zwischen dem geplanten Gebäude und dem Gehweg von der Ruhrbrücke zur Ruhrstraße kann durch (Treppen-) Stufen abgefangen werden, die in südlicher Verlängerung der Begrenzungsmauer der Ruhrbrücke angeordnet werden. Auf diese Weise können Stufen in der direkten Laufrichtung von der Ruhrstraße zur Ruhrbrücke vermieden werden (siehe auch Kap. 4.3).

5.2 Verkehrsfläche – Stadtplatz

Die Fläche zwischen dem geplanten Geschäftsgebäude und dem Rathaus wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Stadtplatz – festgesetzt.

Wie bereits einleitend dargestellt, wurde im Rahmen der Erarbeitung des Rahmenkonzeptes Rathausumfeld der Standort des bisherigen Kinderspielplatzes westlich des Ratssaales aufgegeben und durch Stellplätze ersetzt. Diese Überlegungen basierten aus der damaligen Situation des Kinderspielplatzes, der sich in einer unattraktiven Randlage und nicht unmittelbar an den Hauptfußwegebeziehungen befand. Diese Abgeschiedenheit auf bzw. an den Randzonen des Kinderspielplatzes ermöglichte einem gewissen Personenkreis eine Rückzugsmöglichkeit an den aufgestellten Parkbänken, die auf spielende Kinder eine abschreckende Wirkung ausübte. Diese Gesamtsituation minderte erheblich die Akzeptanz des Spielplatzes. Der Spielplatz wurde zwischenzeitlich temporär auf die Grünfläche südlich des Rathauseingangs verlegt.

Anstelle westlich des Ratssaales bzw. südlich des Rathauseingangs soll der Kinderspielplatz nunmehr auf den geplanten Stadtplatz verlegt werden. Diese Verlegung in unmittelbare Nähe zur Fußgängerzone hat den Vorteil einer optimalen Erreichbarkeit und eines Höchstmaßes an sozialer Kontrolle. Dabei soll auf einen klassischen Kinderspielplatz zugunsten eines multifunktionalen Platzes mit Spielmöglichkeiten und Verweilflächen verzichtet werden. Die Beobachtung der Vorplatzsituation am Rathaus zeigt nämlich, dass nicht nur der temporär angelegte Kinderspielplatz, sondern auch die Pflaster- und Grünflächen durch spielende Kinder und Jugendliche beansprucht werden.

Eine Platzgestaltung – wenn möglich unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestands - und eine Eingrünung zum Rathaus bieten zudem eine gute Voraussetzung für eine attraktive Gebäudegestaltung des Neubauprojekts, insbesondere für gastronomische Nutzungen im westlichen Gebäudeteil in Richtung des umzugestaltenden Platzraumes. Ein Teil der Platzfläche könnte daher auch für Außengastronomie genutzt werden.

Auch eine Einbeziehung der Ruhraue in den Stadtplatz ist denkbar, zumal z.B. durch eine in die Diskussion gebrachte Ausweitung der Ruhr in den angrenzenden Uferbereich und einer dadurch geschaffenen Flachwasserzone von ca. 20 m sowie Sitzstufen im Auenbereich das Element Wasser/ Aufenthalt am Wasser in die Spiel- und Erlebnisfläche eingebunden werden könnte. Diese Aspekte sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans sondern werden im Rahmen einer Einzelfalllösung mit der zuständigen Wasserbehörde geregelt.

Gegen eine Verlegung des Spielplatzes spricht die ungünstigere Besonnungssituation, da aufgrund des Rathauses zu bestimmten Zeiten ein nicht unerheblicher Schattenwurf vorhanden ist. Durch die partielle Ausdehnung des Platzes in die Ruhraue, die Vergrößerung der für Spielmöglichkeiten gegenüber der heutigen Situation zur Verfügung stehenden Fläche und der erhöhten sozialen Kontrolle sowie die verbesserte Erreichbarkeit, tritt dieses Manko in der Abwägung aller Aspekte in den Hintergrund.

Durch die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche soll die Multifunktionalität der Flächengestaltung für Spielelemente, Verweilmöglichkeiten, Fußwegeführung und Gastronomiefächen sichergestellt werden.

6 Fachplanerische Belange

6.1 Überschwemmungsgebiete

Die Bezirksregierung Arnsberg hat mit der ordnungsbehördlichen Verordnung vom 09.10.2003 das Überschwemmungsgebiet der oberen Ruhr im Bereich des Hochsauerlandkreises neu festgesetzt. Die Verordnung ist am 15.11.2003 in Kraft getreten. Im Überschwemmungsgebiet gelten die Verbote, Gebote und Genehmigungspflichten gem. § 113 Landeswassergesetz in der jeweils gültigen Fassung in Verbindung mit dem Wasserhaushaltsgesetz des Bundes.

Das förmlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet umfasst dabei im Plangebiet die gesamte Ruhraue und ist im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen (hellblaue Wellenlinie).

Weiterhin enthält die genannte Verordnung der Bezirksregierung Arnsberg diejenigen Flächen, die bei einem 100-jährigen Hochwasser überflutet werden, die aufgrund der vorhandenen Bebauung oder bestehender Baurechte aber keine ÜSG im Sinne des damaligen WHG waren. Hiervon betroffen ist der westliche Teilbereich des Plangebiets. Diese Flächen werden in der Planzeichnung des Bebauungsplans als Vermerk gem. § 9 Abs. 6a BauGB (dunkelblaue Wellenlinie) wiedergegeben. Bauliche Beschränkungen ergeben sich durch diesen Vermerk nicht.

Das Verfahren zur Ausweisung eines Überschwemmungsgebietes für die Henne ist noch nicht abgeschlossen. Ein vorläufig abgegrenztes Überschwemmungsgebiet, das den Vorgaben des § 112 Abs. 3 LWG entspricht, liegt ebenfalls nicht vor.

6.2 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keinerlei Denkmäler. Bodendenkmäler sind ebenfalls nicht bekannt oder erkennbar. Die gesamte vorhandene Bausubstanz wird beseitigt. Sollten wider erwarten Bodendenkmäler aufgefunden werden, so ist ein, in den Bebauungsplan eingetragener Hinweis, zu berücksichtigen

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Abwasser/ Trinkwasser/ Löschwasser

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

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

Die Anforderungen an die Löschwasserversorgung werden entsprechend der Umgebungsbebauung wie folgt angenommen: 1.600 l/min in 2 h, Löschwasserentnahmestellen im Abstand von 100 m, gesamte Löschwassermenge im Radius von 300 m. Die Wassermenge kann durch das Versorgungsnetz der Hochsauerlandwasser GmbH sichergestellt werden. Ansonsten kann Löschwasser auch aus der Ruhr entnommen werden.

7.2 Leitungen von Versorgungsträgern

Im bzw. am Rande des Plangebiets verlaufen Versorgungsleitungen der Deutschen Telekom, des Kabelnetzbetreibers ISH sowie der RWE Westfalen-Weser-Ems (Strom). Die Leitungen der Deutschen Telekom oder von ISH müssen voraussichtlich aus dem Baufeld heraus in die öffentlichen Straßenverkehrsflächen verlegt werden. Sollten die Kosten gem. Telekommunikationsgesetz nicht von den Betreibern der Telekommunikationslinien getragen werden, so obliegen die Kosten hierfür dem Investor für den Neubau des Geschäftsgebäudes. Dies wird in einem Städtebaulichen Vertrag entsprechend geregelt.

8 Umweltbericht

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist für diese Bebauungsplanänderung ein Umweltbericht anzufertigen. Die Gliederung des Umweltberichts orientiert sich an der Anlage 1 zum BauGB.

8.1 Einleitung

8.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wesentlichen Ziele der Bebauungsplanänderung

Wesentliches Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Stärkung des Einzelhandelsstandorts Innenstadt Meschede sowie die städtebauliche und verkehrliche Aufwertung des Rathausumfeldes zwischen dem jetzigen Pavillon Ruhrstraße 25 und dem Rathausparkplatz. Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen die Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Geschäftsgebäudes mit Einzelhandels- und Gastronomieflächen geschaffen werden. Ein weiteres Ziel ist die Errichtung eines multifunktionalen Stadtplatzes zwischen dem geplanten Gebäude und dem Rathaus. Weitere Hinweise zur Zielsetzung sind in Kapitel 1 dargestellt.

Wesentlicher Inhalt der Bebauungsplanänderung ist die Festsetzung eines Kerngebiets mit einer GRZ von 1.0 sowie öffentlicher Verkehrsflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen (Stadtplatz, Fußweg, Fußgängerbereich). Die Ruhrauen sind als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Weitere Hinweise zum Inhalt des Bebauungsplans sind in Kapitel 4 dargestellt.

8.1.2 Darstellung der umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

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

- Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Ruhr nach § 112 LWG gem. Erlass der Bezirksregierung Arnsberg vom 09.10.2003 hinsichtlich des Überflutungsbereichs der Ruhr.
- Die Hochwasser-Gefahrenkarte für die Henne (HGK Henne), erarbeitet durch das Büro WA-GU GmbH Kassel im Auftrag der Stadt Meschede aus Oktober 2006, hinsichtlich des möglichen Überflutungsbereichs der Henne.
- Der zentrale Entwässerungsentwurf der Stadt Meschede hinsichtlich der Entwässerung des Plangebiets im Mischwassersystem.

Aufgrund der Lage im Innenbereich enthält der Landschaftsplan Meschede keine Festsetzungen. Das Verzeichnis der Altablagerungen und Altstandorte der Unteren Bodenschutzbehörde des Hochsauerlandkreises enthält für das Plangebiet ebenfalls keine Eintragungen. Gleiches gilt für die Denkmalliste der Stadt Meschede.

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch (insbesondere § 1 Abs. 5 und 6) und der Baunutzungsverordnung, dem Bundesimmissionsschutzgesetz, dem Denkmalschutzgesetz, dem Wasserhaushaltsgesetz sowie dem Landeswassergesetz sind für das Plangebiet im Hinblick auf die Zielsetzung der Bebauungsplanänderung folgende in Fachgesetzten festgesetzte Ziele zu erwähnen:

- die *Bodenschutzklausel* gem. § 1a Abs. 2 BauGB.
- die *Eingriffsregelung* gem. § 18 BNatG in Verbindung mit § 4 Landschaftsgesetz NRW. Diesbezüglich kommt jedoch die Ausnahmevorschrift in § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB zum Tragen, demnach ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, was hier der Fall ist.
- Die *Versickerungspflicht* gem. § 51 a LWG. Die Klausel kommt jedoch nicht zur Anwendung, da der überwiegende Teil des Plangebietes bereits vor dem 01.01.1996 sowohl bebaut, als auch 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.

8.2.1 Immissionen

Beschreibung des Schutzgutes

Das Plangebiet wird derzeit für eine Stellplatzanlage mit ca. 31 Stellplätzen genutzt. Im Rahmen des Schalltechnischen Berichtes für die 1. Änderung des B-Plans Nr. 63 des Büros Draeger Akustik vom 19.03.2004 wurde die Anzahl der PKW-Bewegungen im Jahresmittel je Stellplatz und Stunde mit 1,22 angegeben. Weiterer Verkehr entsteht durch die Andienung der südlich gelegenen Stellplätze im Bereich des Rathauses sowie der Gebäude Emhildisstraße 1 und Ruhrstraße 13, die letztendlich über die Zufahrt Ruhrbrücke erfolgt. Insgesamt werden ca. 80 Stellplätze über die Zufahrt angefahren.

Die von den Verkehrsbewegungen erzeugten Lärmimmissionen wirken sich besonders auf die schutzwürdigen Wohnnutzungen in den Gebäuden entlang der Ruhrstraße aus.

Prognose der Auswirkungen der Planung

Durch die B-Plan Änderung werden der Fahrzeugverkehr und die damit verursachten Immissionen im Plangebiet und in der direkten Umgebung deutlich zurückgehen, da auf den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen nur Anlieferungsverkehr stattfinden kann (direkte Auswirkungen). Demgegenüber entstehen zusätzliche Immissionen aus dem Betrieb des Objektes z.B. durch technische Anlagen oder durch eine Außengastronomie, die jedoch die in der TA Lärm genannten Immissionsrichtwerte für Kerngebiete einhalten müssen. Die Richtwerte der TA Lärm sind aber strenger als die für Verkehrslärm ausgehend von öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Besucher der im Plangebiet entstehenden Einzelhandels- sowie Gastronomieflächen, die mit dem PKW anreisen, müssen die im Umfeld des Rathauses geplanten Parkplätze (siehe Rahmenkonzept Rathausumfeld, Kap. 1) bzw. die übrigen in der Innenstadt von Meschede zahlreich vorhandenen Parkplätze aufsuchen. Der Anlieferungsverkehr zu dem neuen Gebäude erfolgt ebenfalls über die geplante Umfahrt (indirekte Wirkungen). Die von den Verkehrsflächen und Stellplätzen im Bereich Emhildisstraße/ Franz-Stahlmecke-Platz/ Rebell ausgehenden Immissionen an den jeweils nächst gelegenen Objekten wurden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 durch das Ingenieurbüro Draeger Akustik in dem o.g. schalltechnischen Bericht zur Lärmbelastung bereits untersucht und abschließend abgewogen. Im Rahmen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 63 ist der Rat der Stadt Meschede zu dem Ergebnis gekommen, dass die Lärmimmissionen den betroffenen Anliegern zugemutet werden können. In sofern wird auf die Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 verwiesen.

Im Rahmen der 2. Änderung ist daher keine weitere Analyse der Schallimmissionen erforderlich.

Bewertung der Auswirkungen

Durch die geplante Nutzungsänderung entfällt der Fahrzeugverkehr auf dem bisherigen Rathausparkplatz und im Bereich der Zufahrt zur Ruhrbrücke, was zu einer deutlichen Lärmreduzierung in diesem Bereich führt. Die durch den Betrieb des Objektes hervorgerufenen neuen Lärmimmissionen werden voraussichtlich nicht die Intensität erlangen, wie dies vorher der Fall war. Hinsichtlich der möglichen Außengastronomie im Bereich des Stadtplatzes ist zu berücksichtigen, dass sich diese zwischen dem geplanten Gebäude und dem Rathaus befindet und damit keine freie Schallausbreitung zu den nächst gelegenen schutzwürdigen Nutzungen vorhanden ist. Die Gesamtsituation wird sich gegenüber dem heutigen Zustand tendenziell verbessern.

8.2.2 Natur und Landschaft

Beschreibung des Schutzgutes

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Plans Nr. 63 ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung bis auf die Ruhraue und eine Randzone im westlichen Plangebietsbereich fast vollständig ver-

siegelt. Zudem enthält die Altfassung des B-Plans die Festsetzung "Gemeinbedarfsfläche", wodurch eine Versiegelung des Plangebiets – hier in Form einer Stellplatzanlage – zulässig war.

Prognose der Auswirkungen der Planung

Durch die B-Plan Änderung wird die Dimension der planungsrechtlich zulässigen versiegelten Flächen nicht tangiert. Lediglich gegenüber dem tatsächlichen Zustand kann es zu Veränderungen kommen, da voraussichtlich zwei auf dem Rathausparkplatz befindliche Bäume beseitigt werden müssen und die Grünfläche entlang des Rathauses in die Konzeption des Stadtplatzes einbezogen wird. Demgegenüber soll bei der Gestaltung des Stadtplatzes auf eine vollständige Versiegelung verzichtet werden. In Teilbereichen des Platzes sollen auch Grünelemente einbezogen werden. Die Detailplanung der Platzgestaltung wird noch erarbeitet. Auf eine exakte Bilanzierung entsprechend den naturschutzrechtlichen Regelungen wird gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB verzichtet.

Bewertung der Auswirkungen

Durch die B-Plan Änderung kommt es zu keiner nennenswerten Beeinträchtigung des Schutzgutes Natur- und Landschaft.

8.2.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung des Schutzgutes hinsichtlich der Ruhr

Die Verkehrsfläche sowie die überbaubaren Flächen des Plangebiets befinden sich im Abstand von 10 – 13 m zum Uferrand der Ruhr bei Flusskilometer 182 + 300 (Stationierung nach GSK 25, 3. Auflage).

Für diesen Bereich wurde durch das Büro WAGU GmbH aus Kassel in den Jahren 2000-2003 im Auftrag des damaligen STUA Lippstadt das Überschwemmungsgebiet der Ruhr neu abgegrenzt. Im Rahmen der Überschwemmungsgebietsabgrenzung wurden alle Flächen ermittelt, die bei einem HQ₁₀₀ (Bemessungshochwasser) überflutet werden. Es wurde jedoch differenziert zwischen dem förmlich festgesetzten ÜSG und den Flächen, die aufgrund der damaligen rechtlichen Grundlagen kein ÜSG nach WHG waren (siehe auch Kap. 6.1).

Hinsichtlich der Daten der Überschwemmungsgebietsabgrenzung ist allerdings zu berücksichtigen, dass das Rückstaupotenzial der Hennetalsperre für den Wasserabfluss der Henne, die östlich des Plangebietes in die Ruhr mündet, nicht berücksichtigt wurde. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die "Otto-Brücke" in Fortsetzung der Straße Rebell westlich des Plangebiets, die nachweislich den Hochwasserabfluss stört und entscheidend für den potenziellen Wasser-rückstau u.a. im Plangebiet ist, abgebrochen wird. Sollte es zu einem Ersatzbau kommen, so wird dieser Hochwasserkonform errichtet.

In anderen Unterlagen, wie z. B. dem Hochwasseraktionsplan Ruhr (HWAP), der im Auftrag des ehem. Staatlichen Umweltamtes Duisburg erstellt wurde, ist die Ausdehnung des HQ₁₀₀ geringfügig größer, als im Rahmen der Überschwemmungsgebietsfestsetzung ermittelt. Die unterschiedlichen Berechnungen lassen sich aus den zugrunde liegenden Höhenmodellen begründen (der HWAP legt z.B. ein Gelände-/ Höhenmodell im Raster von 10 m x 10 m zu Grunde; gerade im Bereich der Ruhrbrücke sind in diesem Raster Höhenunterschiede von bis zu 1,00 m gegeben). Im Einzelfall kann nur durch eine konkrete hydraulische Berechnung auf Basis eines aktuellen Geländemodells in einem feinmaßstäbigen Raster eine exakte Aussage über die zu erwartenden Überflutungsflächen getroffen werden.

Der Hochwasseraktionsplan sieht für diesen Bereich (bezeichnet als "Brennpunkt 20") zur Vermeidung von Schäden durch Hochwasser die Errichtung eines Walles zwischen der Ruhrbrücke und der Coventry-Brücke vor.

Beschreibung hinsichtlich der Henne

Die Mündung der Henne befindet sich ca. 110 m östlich des Plangebiets. Der Unterlauf der Henne befindet sich von der Mündung in die Ruhr bis zur Zeughausstraße eingekastet unterhalb der Straßenverkehrsflächen.

Für die Henne ist das Verfahren zur Abgrenzung des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes zum Zeitpunkt der B-Plan Änderung zwar durch die Bezirksregierung Arnsberg eingeleitet, aber nicht abgeschlossen. Eine erste Arbeitsgrundlage für die hydraulische Berechnung der Überflutungsflächen wurde 2004 durch ein Ingenieurbüro im Auftrag des Staatlichen Umweltamtes Lippstadt erstellt. Diese Daten liegen auch der Hochwasser-Gefahrenkarte für die Henne (HGK) zu Grunde und wurden dort als "gesetzliches Überschwemmungsgebiet" bezeichnet.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass der Bereich Rathausumfeld/ Rebell/ Ruhrstraße bei einem Hochwasser HQ_{100} und einem Überlaufen der Hennetalsperre durch Rückstaubildung in den Regeneinläufen von 0-50 cm überflutet werden könnte, wenn die Regeneinläufe eine Verbindung mit der Henne haben. Dies wurde im Detail nicht überprüft.

Prognose der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser

Die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den Hochwasserabfluss der Ruhr sind im Verhältnis zur vorhandenen Bebauung zu sehen. Der vorhandene Pavillon sowie dessen Vorplatz inkl. Stützmauer, das Rathaus und die Bebauung entlang der Ruhrstraße beeinflussen bereits jetzt den Hochwasserabfluss in diesem Bereich. Lediglich durch die Inanspruchnahme des jetzigen Rathausparkplatzes auf einer Länge von ca. 29 m könnte sich ein zusätzlicher negativer Einfluss auf den Hochwasserabfluss auswirken. Zu berücksichtigen ist zudem, dass der Erdgeschossbereich an der Nordseite des Gebäudes zur Ruhr hin nicht überbaut werden darf und demnach bei Hochwasserereignissen auch dem Hochwasserabfluss zur Verfügung stehen könnte. Demgegenüber wäre es auch denkbar, das neue Gebäude in die Hochwasserschutzkonzeption einzubinden, da in diesem Bereich zur Vermeidung von Schäden durch Hochwasser ohnehin ein Schutzwall/wand (siehe HWAP Ruhr) erforderlich ist.

Hinsichtlich des Hochwassers der Henne ist festzustellen, dass die Regeneinläufe im Bereich des Rathausumfeldes keine Verbindung mit der Henne haben, so dass eine Hochwasserbildung in hier nicht zu erwarten ist. Selbst wenn diese eintreten sollte, so haben die geplanten Bauwerke keinen Einfluss auf den Hochwasserabfluss.

Bewertung der Auswirkungen

Die Daten zum Überschwemmungsgebiet der Ruhr machen deutlich, dass es keineswegs sichergestellt ist, dass das Plangebiet bei einem HQ_{100} vollständig überschwemmt wird. Aber selbst wenn dies der Fall sein sollte, so ist die mögliche Beeinträchtigung des Hochwasserabflusses durch das geplante Gebäude nur als geringfügig anzusehen. Der Hochwasserabfluss der Henne ist durch das geplante Bauvorhaben nicht betroffen. Letztendlich müssen die Gebäudeeigentümer selbst Vorkehrungen gegen die Überflutung z.B. der Kellerbauwerke bei besonderen schweren Hochwasserereignissen treffen. Durch die Eintragung der Überschwemmungsgebietsgrenzen in den B-Plan ist der Hinweispflicht an die potenziellen Bauherren genüge getan.

8.2.4 Weitere Umweltbelange

Die Schutzgüter Luft und (Klein-) Klima, sowie Kultur- und Sachgüter sind durch die geplanten Bauvorhaben nicht tangiert.

Hinsichtlich des Schutzgutes Boden ist die Bodenschutzklausel zu beachten, die letztendlich eine Vorgabe zur Innenverdichtung darstellt. Gerade dieser Zielsetzung dient diese Bebauungsplanänderung, da es sich bei dem Plangebiet um eine innerstädtische, teilweise unbebaute Fläche handelt, die sich zur Nachverdichtung in der Innenstadt förmlich aufdrängt. Hinweise auf Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

8.3 Null-Variante, Vermeidungsmaßnahmen, Varianten

8.3.1 Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Beibehaltung der jetzigen Nutzungen würde dazu führen, dass die Lärmimmissionen durch Kfz-Verkehr in dieser Form bestehen bleiben bzw. ansteigen, wenn es zu einer höheren Auslastung des Parkplatzes kommen würde. Die Fläche würde bei schweren Hochwasserereignissen (HQ₁₀₀) voraussichtlich überflutet.

8.3.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen

Als Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung von schädlichen Umweltauswirkungen sind die gesetzlichen Instrumente der zuständigen Ordnungsbehörden zur Vermeidung von Lärmimmissionen zu nennen. Dies gilt insbesondere für eine mögliche Gastronomienutzung, wo im Rahmen der entsprechenden Genehmigungsverfahren Auflagen (z.B. Betriebszeiten der Außen-gastronomie) erteilt werden können.

Im Hinblick auf das Schutzgut Natur und Landschaft ist die Einbeziehung von Grünelementen bei der Gestaltung des Stadtplatzes zu nennen.

8.3.3 Varianten

Um die Zielsetzung der Bebauungsplanänderung zu erreichen besteht letztendlich keine andere Möglichkeit als die Errichtung eines Gebäudes an dieser Stelle. Denkbare Planvarianten beziehen sich daher auf die überbaubare Fläche und die Höhenentwicklung.

Die Dimension der überbaubaren Flächen, die über die Festlegungen im Investorenwettbewerb hinausreicht, resultiert aus den betriebswirtschaftlichen Anforderungen des Betreibers der Einzelhandelsnutzungen, um die Rentabilität der Nutzung garantieren zu können. Eine Verkleinerung des Baufeldes würde die Realisierungsfähigkeit des geplanten Objektes in Frage stellen und kommt daher nicht zum Tragen. Die Höhenentwicklung ist an die Umgebungsbebauung angepasst; eine Reduzierung des Baukörpers würde die Rentierlichkeit ebenfalls in Frage stellen.

8.4 Zusätzliche Angaben

8.4.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Bewertung des Schutzgutes Gewässer wurde auf die Ergebnisse verschiedener hydraulischer Berechnungen (Festsetzung des ÜSG Ruhr, Hochwasser-Gefahrenkarte Henne) zurückgegriffen, wobei sich herausgestellt hat, dass diese aufgrund der Maßstäblichkeit des zugrunde liegenden Höhenmodells und der jeweiligen Annahmen keine exakte Aussage über die bei einem Hochwasserereignis tatsächlich überfluteten Flächen im Plangebiet liefern.

Gutachten wurden für die 2. Änderung des B-Plans Nr. 63 nicht vergeben. Für die Bewertung der Auswirkungen wurde auf die o.g. Unterlagen sowie die Stellungnahmen der Fachbehörden und die Erkenntnisse aus der 1. Änderung des B-Plans Nr. 63 (z.B. Schall-Gutachten des Büros Draeger Akustik) zurückgegriffen.

8.4.2 Maßnahmen zur Überwachung

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser soll nach Vorliegen der endgültigen Festsetzung des Überschwemmungsgebiets der Henne geprüft werden, welche Konsequenzen dies für die betroffenen Bauwerke hat. Sofern tatsächlich ein Hochwasserereignis auftritt, ist der jeweilige Verlauf zu beobachten und zu dokumentieren und die erforderlichen Schutzmaßnahmen ggf. anzupassen.

8.4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 dient zur Umsetzung des Rahmenkonzeptes Rathausumfeld im Bereich des Pavillons an der Ruhrbrücke und dem heutigen Rathausparkplatz. Durch die Planänderung soll die Errichtung eines Geschäftsgebäudes mit Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen oder Wohnungen vorbereitet werden. Die Flächen zwischen dem Gebäude und dem Rathaus sollen als Stadtplatz genutzt werden.

Gegenüber der heutigen Nutzung dieser Flächen ergeben sich durch die geplante Nutzung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt. Dies zeigt die Analyse der am ehesten von den geplanten Nutzungen betroffenen Schutzgüter "Immissionen", "Natur und Landschaft" und "Wasser". Hierbei wurde besonders auf die mögliche Überschwemmung der Flächen durch die Ruhr oder die Henne Bezug genommen, wobei sich herausgestellt hat, dass keine nennenswerten Nachteile für den Hochwasserabfluss zu erwarten sind. Hinsichtlich der Immissionsbelastung führt die Planung voraussichtlich zu einer Verbesserung der Situation im unmittelbaren Umfeld.

9 Kosten und Realisierung

Die vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlagen wurden im Rahmen der Sanierungsmaßnahme Rebell zwischen 1982 (Emhildisstraße) und 1986 (Vorplatz südlich des Rathauseingangs) mit öffentlichen Mitteln hergerichtet. Der Förderbescheid zur abschließenden Förderung wurde am 27.07.1984 erteilt. Die Zweckbindungsfrist für die öffentlich geförderten Maßnahmen wird nach Rücksprache mit der Bezirksregierung Arnsberg mit ca. 20 Jahren angegeben. Die Umgestaltung des Straßenraums ist daher mit den Förderbestimmungen vereinbar.

Die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen inkl. des Stadtplatzes soll durch einen Städtebaulichen Vertrag an die Investoren des geplanten Neubauobjektes übertragen werden. Der Städtebauliche Vertrag wird im Zusammenhang mit der Grundstücksveräußerung unterzeichnet.

10 Rechtsgrundlagen

Für die Durchführung des Änderungsverfahrens ist das Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006, maßgeblich.

Für die Festsetzung zur Art der Nutzung gilt die Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 (BauNVO 90).

11 Änderungen aufgrund der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Modifikation der Festsetzung zur Fassadengestaltung
- Konkretisierung der Begründung hinsichtlich der Zielsetzung der Planung
- Überarbeitung des Umweltberichts insbesondere hinsichtlich der Aussagen zum Hochwasserschutz

12 Änderungen aufgrund der öffentlichen Auslegung

Im Anschluss an die öffentliche Auslegung wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche an der östliche Seite um 2 m nach Westen und Festsetzung des Streifens zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der östlichen Plangebietsgrenze als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich"
- Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche in Ost-West-Richtung um 1,50 m
- Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche an der westliche Seite um 0,50 m nach Westen

Meschede, den 09.08.2007

Fachbereich Planung und Bauordnung

Stadt Meschede

im Auftrage

gez. Martin Dörtelmann

Martin Dörtelmann

Fachbereichsleiter

