

B e g r ü n d u n g

zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Sanierungsgebiet Rebell" der Stadt Meschede

1. Vorbemerkungen

Der Bebauungsplan "Sanierungsgebiet Rebell" ist seit dem 07. August 1975 rechtsverbindlich und bildet die planungsrechtliche Grundlage für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Rebell, dessen Satzung am 08. März 1975 in Kraft getreten ist.

Zielsetzung dieses Bebauungsplanes ist

- a) die Verbesserung der Verkehrsverhältnisse,
- b) der Ausbau des tertiären Sektors,
- c) die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze,
- d) die Vergrößerung des Wohnungsangebotes,
- e) die Auslagerung störender Gewerbebetriebe sowie
- f) die Modernisierung bestehender Bausubstanz.

Der hierfür zu tätige Grunderwerb und der Ausbau der Erschließungsanlagen im Plangebiet sind zu ca. 90 % erfolgt. Seitens des Landes NW ist die Sanierungsmaßnahme bereits ausfinanziert. Mit dem Abschluß der Maßnahme ist in ca. 2 Jahren zu rechnen.

Der Rat der Stadt Meschede hat in seiner Sitzung am 29.08.1985 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Sanierungsgebiet Rebell" beschlossen und die Verwaltung mit der Einleitung des Verfahrens beauftragt.

Die Anhörung erfolgte in der Zeit vom 20.09.1985 bis 31.10.1985. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange zur Neuaufstellung gehört.

Nach erfolgter Anhörung hat der Rat am 27.02.1986 über die innerhalb der Anhörung vorgetragenen Anregungen und Bedenken beraten, die Annahme des Bebauungsplanvorentwurfes zum Entwurf und die öffentliche Auslegung gemäß § 2 a (6) BBauG beschlossen.

Diese erfolgte nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung vom 18. April 1986 im Amtsblatt Nr. 5/86 der Stadt Meschede in der Zeit vom 28. April bis 30. Mai 1986.

Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange hierzu gehört.

2. Grund der Neuaufstellung

Der Grund für die Neuaufstellung liegt in der Notwendigkeit begründet, nach Abschluß der gesamten Sanierungsmaßnahme die Abrechnung auf der Grundlage der tatsächlich ausgeführten Neuordnungsmaßnahmen durchführen zu müssen.

Bei der Durchführung der Sanierungsmaßnahme haben sich jedoch bei verschiedenen Neuordnungsmaßnahmen Abweichungen von den Festsetzungen des Sanierungsbebauungsplanes ergeben, die aufgrund der Dringlichkeit vor Ort und im Einvernehmen mit den Betroffenen festgelegt worden sind und nunmehr wegen der flächenhaften Auswirkungen und der bevorstehenden Abrechnung die Neuaufstellung des Bebauungsplanes bedingen.

Es handelt sich dabei um nachstehend aufgeführte Veränderungen:

- Im Jahre 1976 hat der Landschaftsverband ein Planfeststellungsverfahren für die Beseitigung der Kreuzung B 7/B 55 und des schienengleichen Bahnüberganges sowie Neuführung am Westrand des Stadtkerns durchgeführt.
Bestandteil dieses Verfahrens war auch das im Sanierungsbe-
reich liegende Teilstück vom Haus Arnsberger Straße 31 bis
einschließlich der Einmündung Klausenweg.
Die als Ausführungsplanung erstellte Straßenplanung war nicht
genau identisch mit den im Bebauungsplan festgesetzten Ver-
kehrsflächen. Außer leichten Abweichungen im Streckenabschnitt
ergaben sich nennenswerte Änderungen nur an den Einmündungen
Coventry-Brücke, Klausenweg und Unterm Hagen/Ecke Stiftsplatz.
- Auf Weisung des MLS ist 1981 eine Überprüfung der Sanierungs-
maßnahme erfolgt.
Als Ergebnis wurden folgende Einsparungen festgeschrieben:
Fortfall des Fußgängertunnels an der Steinstraße,
Fortfall der Tiefgarage im Bereich Rebell,
Verzicht auf die Neuordnung der Grundstücke Busse, Kleffner,
Enders und Kersting.
- Bedingt durch die Änderung der Straßenplanung an den Einmün-
dungen, den Fortfall der Fußgängerunterführung und der Tief-
garage haben sich Veränderungen im Zuschnitt der zu repriva-
tisierenden Grundstücke ergeben und eine erforderliche Neu-
ordnung des Parkraumes. Des weiteren sind hierdurch und durch
die Wünsche Sanierungsbetroffener Änderungen hinsichtlich der
Dachform "Satteldach anstelle Flachdach" eingetreten.

3. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Voraussetzung für die Entscheidung über die Neuaufstellung dieses
Bebauungsplanes ist die Abwägung der öffentlichen und privaten
Belange unter- und gegeneinander.

Diese Abwägung kann unter Berücksichtigung der Tatsache erfolgen,
daß durch die Neuaufstellung Grundzüge der Planung und damit der
Sanierungsziele nicht berührt werden.

Folgende Planungsinhalte werden im Detail berührt:

Verkehrsflächen (B 7/B 55)

Die wassertechnischen Untersuchungen zur erforderlichen Verlegung
des Ruhrlaufes im Bereich westlich der Otto-Brücke haben ergeben,
daß durch eine leichte Verschiebung der geplanten Straßen-
achse der B 7/B 55 nach Süden nicht nur eine wassertechnische Ver-
besserung für den Ruhrausbau, sondern sich auch gleichzeitig die
Möglichkeit ergab, den nördlich an den Straßenzug anzuordnenden
Gehweg von der Fahrbahn abzutrennen und durch eine Tieferlegung
eine fußläufige Unterquerung der Antonius-Brücke erreichen zu
können. Die benachbarten Eigentümer wurden zu dieser Änderung
gehört und deren Zustimmung eingeholt.

Bei der Einmündung des Klausenweges haben die topographischen
Detailuntersuchungen ergeben, daß bei einer anderen Anbindung
das Steigungsverhältnis des Klausenweges wesentlich verbessert
und damit gleichzeitig die Verkehrssicherheit erheblich erhöht
werden konnten.

Hiervon betroffen war eine Baufläche des Hauses Hagenweg 3. Aufgrund der Zustimmung des Eigentümers konnte das Anwesen erworben und die geänderte Maßnahme realisiert werden. Im Bereich zwischen Klausenweg und Steinstraße haben die Detailuntersuchungen ferner gezeigt, daß durch den Verzicht auf Parkspuren und einer leichten Verschiebung der Straßenachse in Richtung Stadtkern, die Höhe der in Richtung Süden anzuordnenden Stützmauer gemindert werden konnte. Diese Änderung hatte Auswirkungen auf das nicht im Sanierungsgebiet liegende Anwesen Stiftsplatz 5. Das Anwesen konnte nach Zustimmung des Regierungspräsidenten und des Eigentümers erworben und aus Sanierungsmitteln finanziert werden. Mit den Anliegern der Straße am Hagenweg wurden, soweit deren Grundstücke von der Änderung tangiert wurden, Vereinbarungen getroffen. Das Haus Hagenweg 7 wurde in diesem Zusammenhang mit einem Teil des Grundstückes erworben. Weiterhin wurde in der Straßenausführungsplanung der Fortfall der Fußgängerunterführung berücksichtigt. Dieses wurde den Anliegern aufgezeigt und fand deren Zustimmung.

Ruhender Verkehr

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes war ein Bedarf von 620 Parkeinheiten ermittelt worden. Hiervon waren 140 Plätze in der Tiefgarage eingeplant. Bedingt durch den Fortfall der Tiefgarage als Ergebnis des Gespräches mit dem Minister für Landes- und Stadtentwicklung mußte eine Neuorganisation und Festlegung des Parkraumes erfolgen, um den Bedarf wieder decken zu können. Entgegen der ursprünglichen Konzeption konnte der Bedarf nur noch durch Zulassung von privaten, für die Öffentlichkeit jedoch nutzbare Parkflächen an geeigneten Stellen wieder gedeckt werden. Dieser Bedarf konnte im wesentlichen auf den im Nahbereich der entfallenden Tiefgarage liegenden Grundstücken nachgewiesen werden. Hierdurch bedingt muß im Rebell der Fortfall der festgesetzten Tiefgarage, des Wendeplatzes und der Fußgängerfläche mit zeitlicher Begrenzung für die Anlieferung Berücksichtigung finden. Dem Regierungspräsidenten Arnsberg wurde im Sach- und Erfahrungsbericht die veränderte Parkraumorganisation aufgezeigt. Dieses fand auch die Zustimmung der betroffenen Grundstückseigentümer.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Basierend auf dem Ergebnis der festgeschriebenen Einsparungen und der hierdurch erforderlichen Neuordnung des Parkraumes, dem Ergebnis von zwei Petitionen und einigen bauaufsichtlich genehmigten Befreiungen bei Ersatzbauten muß folgendes bei der Änderung Berücksichtigung finden:

- a) Erhalt der Häuser Arnsberger Straße 12, Unterm Hagen 26, Unterm Hagen 22 und Festsetzung entsprechender Bauflächen.
- b) Erhalt der Häuser Rebell 19 (Haupthaus) und Rathausstraße 6 sowie Neueinordnung in die benachbarten Bauflächen als Ergebnis der Petitionen.
- c) Festsetzung von Satteldächern anstelle von Flachdächern im Bereich der Straßen Unterm Hagen, Arnsberger Straße, Rebell und Korrektur der Bauflächen auch aufgrund der erforderlichen neuen Parkraumkonzeption.

- d) Korrektur der Bauflächen entlang des Hagenweges aufgrund der geänderten Einmündung des Klausenweges und der Stützmauer entlang der B 7/B 55.

Baurecht/bauliche Nutzung

Eine Änderung des bestehenden Baurechts erfolgt durch die Neuaufstellung nicht bzw. nur im Einvernehmen mit den jeweiligen Grundstückseigentümern.

In den Fällen, wo jetzt geneigte Dächer anstelle von Flachdächern festgesetzt werden sollen, wird die Ausnutzung der Grundstücke bei Beibehaltung der Geschossigkeit sogar erhöht.

Gestaltungsvorschriften

Der geltende Bebauungsplan "Rebell" beinhaltet Gestaltungsvorschriften bezüglich der Festsetzung von Dachformen, Materialien für die Dachdeckungen und die Gestaltung der Außenfassaden. Diese Gestaltungsvorschriften haben sich in der Praxis bewährt. Eine Änderung soll nur in der Form Satteldächer anstelle von Flachdächern erfolgen und zwar dort, wo die Gebäudetiefen dieses zulassen. Dieses entspricht auch dem Wunsch der Grundstückseigentümer, da sich die Vorstellungen über die bebaute Umwelt gewandelt haben.

4. Zielvorstellung der Neuaufstellung

Die Neuaufstellung verfolgt dieselben Sanierungsziele wie der zur Zeit noch rechtsverbindliche Bebauungsplan, beinhaltet aber die planungsrechtliche Festschreibung der zuvor begründeten Abweichungen von den bisherigen Festsetzungen unter Wahrung der Grundzüge der bisherigen Planung.

Aufgrund des fortgeschrittenen Sanierungsstadiums und der hierdurch bedingten zahlreichen Grundstücksveränderungen, der entfernten Gebäude, der Neubauten usw. muß als Katastergrundlage der jetzige Stand herangezogen werden. Dies bedeutet, daß aus diesem Plan die bisher schon getätigten Maßnahmen (Abbrüche und Neubauten) nicht mehr ablesbar sind.

4.1. Begrenzung des Plangebietes

Die Neuaufstellung hält an der bisherigen Plangebietsbegrenzung fest, deren Umgrenzung sich wie folgt darstellt:

Im Norden: Vom Südufer der Ruhr.

Im Osten : Von der Westseite der Ruhrstraße, Nordseite der Arnsberger Straße, Westseite der Emhildisstraße, Nordseite der Straße "Auf der Wieme" und Westseite der Steinstraße.

Im Süden und Westen : Westseite des Grundstücks Arnsberger Straße, Haus-Nr. 31, entlang den Südgrenzen der Grundstücke Arnsberger Straße Nr. 17-31, Westseite des Klausenweges, Grundstück Hausnummer 2, Ostseite des Hagenweges, Westseite des Fußweges Hagenweg/Unterm Hagen und den Südgrenzen der Grundstücke Unterm Hagen, Haus-Nr. 4 und Steinstraße, Haus-Nr. 8.

Mit dieser Begrenzung ist der Bebauungsplan im Norden und Osten vom Bebauungsplan "Stadtmitte" und im Süden von den Bebauungsplänen "Stadtmitte Süd" sowie "Langelohweg Süd" eingeschlossen, im Westen schließt sich die Wohnbebauung des Klausenberges an.

4.2. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist Teil der Gesamterschließung des Stadtkerns Meschede, beruhend auf dem Verkehrsgutachten für das innere Stadtgebiet und der daraus entwickelten Verkehrskonzeption. Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind vorhanden bzw. bereits fertiggestellt aufgrund des bis dato rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Fließender Verkehr

Die Haupteerschließung des Bereiches Rebell erfolgt durch die westlich des Kerngebietes neugeführte B 7/B 55, die in diesem Streckenabschnitt trassengleich geführt wird und im weiteren Verlauf das Stadtgebiet umschließt als sogenannter äußerer Ring. Im Norden liegt der Ansatz zum Abzweig des inneren Ringes und auf halber Strecke liegen die Einmündungen des Klausenweges und der Arnsberger Straße.

Die im Einmündungsbereich des Klausenweges und westlich der Coventry-Brücke erforderlich gewordenen Korrekturen sind unter Punkt 3 ausreichend begründet.

Die Arnsberger Straße dient, soweit sie im Plangebiet liegt, der Anfahrbarkeit des Parkhauses und des weiter östlich gelegenen Stiftsplatzes sowie der inneren Erschließung des Kernbereiches Rebell über die Emhildisstraße.

Durch das geänderte Parkkonzept, wie ebenfalls unter Punkt 3 begründet, mußte der fehlende Parkraumbedarf an anderer Stelle, und zwar weitgehend auf Privatgrundstücken nachgewiesen werden. Hierdurch mußte die bisher mittig der Straße Rebell vorgesehene Wendefläche entfallen und der weitere Verlauf der Straße Rebell als herkömmlich befahrbare Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden.

Der nördliche Teil der Emhildisstraße sowie der östliche Teil der Straße Rebell sind als öffentlicher Fußgängerbereich mit zeitlicher Begrenzung zu Zwecken der Andienung festgesetzt.

Die Stiftsstraße sowie der östliche und westliche Endabschnitt der Rathausstraße und ein Teilstück nördlich der Straße Rebell sollen als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet werden.

Mit dieser Verkehrsflächenfestsetzung soll das Ziel des Verkehrskonzeptes erreicht werden, den inneren Stadtkern vom Durchgangsverkehr freizuhalten und weitgehendst fußläufige Bereiche zu schaffen. Mit den verkehrsberuhigten Bereichen soll sowohl den Interessen der Anlieger als auch der Straßenverkehrsteilnehmer aller Art Rechnung getragen werden. Die Kombination dieser verschiedenen Verkehrsflächenfestsetzungen schaffen die spannungsreiche Beziehung von Fahren, Gehen und Erleben, die dem innerstädtischen Leben als Nebeneinander von Geschäften, Gewerbe und Wohnen neue Impulse geben. Somit dient die Verkehrsführung und -anordnung der Steuerung wichtiger städtebaulicher Zielsetzungen.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird im wesentlichen von dem bereits erstellten Parkhaus aufgenommen, und zwar stehen hier 350 Parkplätze zur Verfügung.

Durch den Fortfall der Tiefgarage als Ergebnis des Gespräches mit dem Minister für Landes- und Stadtentwicklung wurde im Bereich der Straße Rebell eine geänderte Verkehrsflächenfestsetzung erforderlich, um den fehlenden Parkraumbedarf auf privaten Grundstücken, der auch öffentlicher Nutzung zur Verfügung steht, abdecken zu können. Entsprechende Begründung findet sich auch unter Punkt 3. Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind somit ausreichend und entsprechen dem Parkraumkonzept der Stadt Meschede.

4.3. Bebauung

Die Bebauung im Plangebiet ist bis auf wenige Baulücken fertiggestellt; sie besteht aus ursprünglicher Bebauung sowie zwischenzeitlich errichteter Neubauten. Entsprechend der Kerngebietsnutzung handelt es sich zumeist um gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser.

Das städtebauliche Ziel, Stärkung des tertiären Sektors, ist durch diese Nutzung schon als erreicht anzusehen.

Nach den Festsetzungen sollen die Erdgeschoßflächen Geschäften und zulässigen Gewerbebetrieben vorbehalten sein. Wohnungen sind zwingend im oberen Geschoß bzw. Geschossen entsprechend der Signatur einzurichten. In den übrigen Geschossen sind neben der Kerngebietsnutzung auch Wohnungen zulässig.

Der öffentliche Dienstleistungsstandort Rathaus einschließlich der Erweiterungsflächen liegt innerhalb der entsprechenden Gemeindebedarfsfläche, private Dienstleistungen sind an allen anderen Standorten möglich.

Eine Berücksichtigung des Standortes "Post" konnte aufgrund einer Mitteilung der Oberpostdirektion Dortmund entfallen, da dieser Standort auf Dauer nicht aufrechterhalten wird.

Das Konzept des erstellten Parkhauses beinhaltet die Erdgeschoßnutzung ausschließlich für Einkauf, im 1. Obergeschoß die gemischte Nutzung Büros/Parken und im 2. und 3. Obergeschoß ausschließlich Parken. Hierdurch wird erreicht, daß das Parkhaus nicht als Abstellplatz angesehen wird, sondern als eigenständiges, lebendiges Dienstleistungszentrum.

Die Bebauung im Wohn- bzw. Mischgebiet ist bis auf wenige Baulücken vorhanden und entspricht deren Nutzung.

Die Bebauungsplanfestsetzungen für diese Bereiche berücksichtigen auch für Neu-, Um- bzw. Anbauten einen Erhalt der bestehenden städtebaulichen Struktur und bindet sie in das Gesamtkonzept ein.

Ein weiterer Punkt zum Themenbereich Bebauung ist die erforderlich gewordene Einbindung des Hauses Rathausstraße 6 in die vorgesehene städtebauliche Konzeption, da dieses nach rechtsverbindlichem Bebauungsplan entfallen sollte.

Zielvorstellung war und ist die Schaffung einer Torsituation mit gegliederten und gestaffelten Baukörpern im westlichen Einfahrtsbereich der Stadt.

Die seinerzeit vorgesehene Bebauung kann aufgrund der Tatsache, daß obiges Gebäude bestehen bleiben soll, in der Form nicht aufrechterhalten werden, andererseits gibt es städtebaulich gewichtige Gründe, gerade an dieser exponierten Stelle im Rahmen der MK-Nutzung einen städtebaulichen Akzent zu setzen. Das Ergebnis der planerischen Prüfung ist eine Zurücknahme der ursprünglich geplanten Baumasse hinsichtlich Geschoßzahl und überbaubarer Fläche.

Der fertiggestellte Ausbau der Arnsberger Straße erfordert an dieser Stelle eine nach innen gerichtete, schützende Riegelbebauung in Form geschlossener Bauweise, um auch aufgrund der Baumasse ein Pendant zur Baumasse der benachbarten Gemeinbedarfsfläche Rathaus und zum Ausbauquerschnitt der ausgebauten Straße zu erhalten. Sie schützt gleichzeitig vor Emissionen der stark frequentierten Arnsberger Straße.

Eine wie vom Grundstücksnachbarn gewünschte Einzelhausbebauung mit Maximierung der Gebäudelängen würde einen Siedlungscharakter erzeugen, der weder mit der vorgegebenen Nutzung noch mit dem städtebaulichen Erfordernis in Einklang zu bringen wäre.

Eine künstliche Insellage freistehender Einfamilienhäuser konnte sich in der Abwägung nicht durchsetzen, da die städtebaulichen Belange nicht außer acht gelassen werden konnten und in der Gewichtung überwiegen.

4.4. Art der baulichen Nutzung

Bedingt durch die Lage des Sanierungsgebietes im Kern der Stadt Meschede sowie durch die ausgeübte Nutzung und städtebaulichen Zielvorstellungen hinsichtlich der Stärkung des tertiären Sektors ist nahezu für das gesamte Plangebiet die planungsrechtliche Festsetzung "Kerngebiet" (MK-Gebiet) erfolgt. Ausgenommen hiervon ist lediglich der Bereich zwischen der Straße "Unterm Hagen" und südwestlich der Neuführung der B 7/B 55, der als Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) bzw. Mischgebiet (MI-Gebiet) festgesetzt ist. Diese Festsetzung erfolgt aufgrund der Tatsache, daß es sich bei dem WA-Gebiet um die östliche Bauzeile des Hagenweges handelt, die bis auf zwei Baulücken in diesem Abschnitt bebaut ist, eine Wohnnutzung aufweist und gebietsmäßig zur Wohnbebauung unterhalb des Langelohweges zählt.

Nördlich der Einmündung des Klausenweges in die B 7/B 55 ist ein Grundstück, das mit einem Punkthaus bebaut ist, ebenfalls aufgrund der Wohnnutzung als WA-Gebiet festgesetzt. Die daran weiter nordwestlich anschließende Randbebauung der Arnsberger Straße weist auch heute noch eine gemischte Nutzung von Wohnen und Handwerksbetrieben auf und ist folgerichtig als Mischgebiet festgesetzt. Für das Rathaus und dessen mögliche Erweiterung sind die entsprechenden Gemeinbedarfsflächen festgesetzt.

4.5. Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich der Kerngebietsnutzung wurde von der Möglichkeit des § 17 (10) 1 Baunutzungsverordnung Gebrauch gemacht, wonach bei besonderen städtebaulichen Gründen eine Rechtfertigung für die Überschreitung der in § 17 festgelegten Höchstgrenze für die Grund- und Geschoßflächenzahlen vorliegt. Diese Gründe sind zum einen die vorhandene, viergeschossige, geschlossene Bebauung entlang der Ruhrstraße und der Arnsberger Straße mit daraus folgender entsprechender Geschoßflächenzahlen, das städtebauliche Ziel nach einer konzentrierten, geschlossenen Bebauung auf den Grundstücken, die Größe der Grundstücke selbst sowie der Wunsch nach zusammenhängenden Dachflächen als wesentliches Element der städtebaulichen Gestaltung.

Demzufolge beträgt im Kerngebiet die Grundflächenzahl (GRZ) 1,0 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) 3,0.

Bei den Festsetzungen Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet entsprechen die Grund- und Geschoßflächenzahlen den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung und zwar GRZ 0,4 GFZ 0,8 sowie GRZ 0,4 und GFZ 1,0.

4.6. Eingeflossene Anregungen und Bedenken aus der Anhörung

0. Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche um 2 m nach Nordwesten auf dem Flurstück Nr. 133;
1. Festsetzung einer dreigeschossigen Steildach-Bebauung entlang der Straße Rebell auf dem Flurstück Nr. 73 und Verschiebung der Baugrenze bis auf 3,00 m zum Flurstück Nr. 232;
2. Festsetzung der Grundstücke westlich der Straße "Unterm Hagen" als Mischgebiet (MI-Gebiet) anstelle WA-Gebiet zum Schutz vorhandener Nutzungsarten.

3. Korrektur der Verkehrsflächenfestsetzung betreffend das Flurstück Nr. 499 (Straßenverkehrsfläche mit 0,50 m Schrammbord) sowie Festsetzung des östlich vorhandenen Bürgersteiges entlang des Hagenweges vom Flurstück Nr. 35 bis zur Einmündung in den Klausenweg.
4. Aufnahme eines Ordnungspunktes "Denkmalschutz" (Bodendenkmale) in die Begründung sowie Hinweise für die Verwaltung bei der Durchführung von Baumaßnahmen und Erteilung von Baugenehmigungen.
5. Wegfall der Gemeinbedarfsfläche "Post" wegen Aufgabe dieses Standortes in der Zukunft sowie Neufestsetzung des Grundstücks als MK-Gebiet, GRZ 1.0, GFZ 3.0.
6. Kennzeichnung der Häuser Emhildisstraße 2 und Arnsberger Straße 12 mit einem "D" für denkmalwerte Gebäude. Aufnahme des Ordnungspunktes "Denkmalschutz" (Baudenkmale) in die Begründung.
7. Zurücknahme der Baumasse auf den Flurstücken Nr. 285 und 286 hinsichtlich Geschossigkeit und überbaubarer Grundstücksfläche zur Integration des bestehenbleibenden Hauses Rathausstraße 6.
8. Kennzeichnung der verkehrsberuhigten Bereiche mit "VB" sowie Abänderung des Symbols "§" in das Wort "Zeichen" im Textteil zum öffentlichen Fußgängerbereich mit zeitlicher Begrenzung.

4.7. Denkmalschutz

Baudenkmale

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Sanierungsgebiet Rebell" war das Haus Emhildisstraße 2 (Flurstück Nr. 225) bisher als erhaltenswertes Gebäude mit einem "E" gekennzeichnet und soll auf Anregung des Westf. Amtes für Denkmalpflege nunmehr mit einem "D" für denkmalwerte Gebäude kenntlich gemacht werden. Diese Kennzeichnung soll nicht im Gegensatz zu der planungsrechtlich möglichen Erweiterung des Gebäudes stehen - eingeschossiger Flachdachanbau -. In Abstimmung mit dem Westf. Amt für Denkmalpflege sollen zu gegebener Zeit Möglichkeiten der Anbindung, z. B. mittels eines transparenten Gelenkes, untersucht werden, um einerseits den Denkmalcharakter des Gebäudes nicht zu schmälern und andererseits eine Erweiterung zu gewährleisten.

Seitens des Westf. Amtes für Denkmalpflege wurden außerdem weitere Gebäude nachbenannt, die ebenfalls mit einem "D" bzw. "E" gekennzeichnet werden sollen, und zwar die Post und das westlich daneben gelegene Wohn- und Geschäftshaus mit einem "D" für denkmalwertes Gebäude und das Haus Rebell 15 mit "E" für erhaltenswertes Gebäude. Die Abwägung hierzu erbrachte, daß das Haus Arnsberger Straße 12 mit einem "D" gekennzeichnet werden soll. Der Anregung hinsichtlich einer entsprechenden Kennzeichnung für die Post soll vorerst nicht gefolgt werden, da die bisherige Nutzung aufgegeben werden soll und die neue Nutzung noch nicht feststeht. Im Grundsatz wird der Denkmalcharakter des Gebäudes nicht verkannt, jedoch sollen zunächst entsprechende Verhandlungen abgewartet werden.

Was das Haus Rebell 15 anbelangt, so soll dieses im Hinblick auf die laufende Sanierung, bei der unter Berücksichtigung des

Fortfalls dieses Gebäudes Neuordnungsmaßnahmen auf den angrenzenden Grundstücken durchgeführt worden sind und dem daraus erwachsenden Vertrauensschutzes weiter zum Abbruch gekennzeichnet werden.
Außerdem besitzt es nicht die ihm zugeschriebene erhaltenswerte Gebäudequalität. Außer obengenannter gibt es innerhalb des Plangebietes keine denkmalwerte oder erhaltenswerte Bausubstanz, auf die hier einzugehen wäre.

Bodendenkmale

Bodendenkmalpflegerische Belange werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht berührt.
Auf Anregung des Westf. Museums für Archäologie soll bei Erteilung von Baugenehmigungen in diesem Gebiet jedoch in den Bauschein eine Auflage, wie von dieser Behörde formuliert, aufgenommen werden, wonach Bodenfunde den zuständigen Stellen zu melden sind und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist.
Gleichzeitig sollen bei Bodeneingriffen durch die Stadt in einem vom Westf. Museum für Archäologie begrenzten Bereich Beginn und Umfang der Arbeiten vier Wochen vorher schriftlich mitgeteilt werden, um bodendenkmalpflegerische Aspekte berücksichtigen zu können.

4.8. Grünflächen

Die Bebauung des Plangebietes öffnet sich nach Norden zu den als Grünflächen festgesetzten Uferbereichen der Ruhr und bezieht diesen Grünbereich optisch in das Gebiet ein.
Des Weiteren wurde darauf hingewirkt, soweit es die Bebauung zuließ, neben den Grünflächen im Einmündungsbereich von Straßen sowie Straßenbegleitgrün im Zuge der B 7/B 55 eine gewisse Durchgrünung auch in Teilbereichen der inneren Straßen- und Fußwegverbindungen zu erreichen.
Durch das Zusammenwirken größerer und kleinerer Grünflächen, Straßenbegleitgrün sowie Einzelpflanzungen von Bäumen wird eine Auflockerung der Bebauung erzielt, die das Straßenbild freundlich und einladend gestalten sollen.

4.9. Spielflächen

Im Plangebiet ergänzen sich der abseits vom Verkehrslärm am Rathaus angelegte Spielplatz mit den fußläufigen Bereichen, auch im angrenzenden Bebauungsplangebiet "Stadtmitte", die ein gefahrloses Spielen und Verweilen ermöglichen.
Der Spielplatz selbst kann von der vorhandenen und geplanten Bebauung gefahrlos erreicht werden.
Eine weiterführende Verbindung zu anderen Spiel- und Sportbereichen ist über den geplanten Fußweg entlang der Ruhr (Bebauungsplan "Stadtmitte") gegeben. Die Anordnung und Größe des Spielplatzes, unter Hinzuziehung der fußläufigen Bereiche, entspricht der Spielplatzkonzeption der Stadt Meschede.

4.10. Gestaltung

Die bauliche Gestaltung des Plangebietes manifestiert sich nicht allein in Gestaltungsvorschriften über Dachform, Dachneigung,

In Verbindung mit den Festsetzungen über die Farbe der Bedachung, Anordnung von Dachgauben und Gestaltung der Wandflächen läßt sich, wie das Erscheinungsbild beweist, die Identität dieses Stadtbereiches einschließlich seines charakteristischen Baubestandes bewahren.

4.11. Schutzmaßnahmen

Schutzmaßnahmen brauchen nicht berücksichtigt zu werden.

4.12. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch das städtische Wasserwerk.

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die einschlägigen Versorgungsträger.

Die Abwässer werden über Hauptableiter der Kläranlage Meschede zugeführt.

Die im Plangebiet anfallenden Boden- und Bauschuttmassen werden zur genehmigten Deponie Halbeswig verbracht, soweit nicht von den Unternehmern Kippen benutzt werden, die gemäß § 4.2. des Abfallbeseitigungsgesetzes genehmigt sind.

Soweit möglich, werden die anfallenden Bodenmassen zur Profilierung von Bodenflächen im Plangebiet in Übereinstimmung mit der Bauordnung NW benutzt.

4.13. Kosten

Durch die entstandenen Veränderungen tritt eine Minderung der Gesamtkosten ein, die vornehmlich auf den Wegfall der Straßenerunterführung sowie der Tiefgarage und den Erhalt von Bausubstanz zurückzuführen ist.

Nach der Überprüfung der Sanierungsmaßnahme am 26.01.1982 betragen die Gesamtkosten trotz drei zusätzlich getätigter Ankäufe statt 23 Mio. DM nunmehr 20,2 Mio. DM.

4.14. Maßnahmen zur Ordnung des Grund- und Bodens

Die bodenordnenden Maßnahmen erfolgen unter Anwendung der Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes.

4.15. Eingeflossene Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen ----- Auslegung nach durchgeführtem Verfahren nach § 2a (7) BBauG

1. Verschiebung des mittleren Baukörpers auf der ehemaligen Rathausstraße um ca. 3 m nach Süden.
2. Beschränkung der festgesetzten Wohnnutzung auf den Flurstücken 218, 219 und 114 teilweise auf das oberste Geschöß.

4.16. Durchgeführte Verfahren nach § 2 a (7) BBauG aufgrund
der Ratsbeschlüsse vom 24.07.1986

Der Rat der Stadt Meschede hatte in seiner Sitzung am 24.07.1986 über eingegangene Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung beraten und in zwei Fällen den Anregungen stattgegeben. Hierbei handelte es sich zum einen um die Verschiebung des mittleren Baukörpers auf der ehemaligen Rathausstraße um ca. 3 m nach Süden, zum anderen um die Beschränkung der festgesetzten Wohnnutzung auf den Flurstücken 218, 219 und 114 teilweise auf das oberste Geschöß.

Da beide Beschlüsse eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes nach der öffentlichen Auslegung bedeuteten, Grundzüge der Planung davon jedoch nicht betroffen wurden, waren eingeschränkte Beteiligungen gemäß § 2 a (7) BBauG durchzuführen.

Die Anhörungen erfolgten in der Zeit vom 30.07.1986 bis 29.08.1986.

Zu beiden Anhörungsverfahren ging jeweils nur ein Schreiben ein, von denen nur eines Bedenken gegen die geplante Änderung enthielt.

Der Rat der Stadt Meschede hat in seiner Sitzung am 18.12.1986 das jeweilige Anhörungsergebnis zur Kenntnis genommen und über die vorgetragenen Bedenken bezüglich der geänderten Baukörperfestsetzung beraten und beschlossen, die Bedenken zurückzuweisen.

Somit ist der Bebauungsplanentwurf entsprechend den Beschlüssen vom 30.07.1986, dem sich angeschlossenen Verfahren nach § 2 a, (7) BBauG und den Beschlüssen vom 18.12.1986 in diesen beiden Punkten geändert worden.

Meschede, 18.12.1986

- Planungsamt -

Stadt Meschede
Der Stadtdirektor
In Vertretung



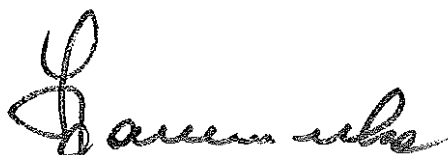
(Sommer)
Technischer Beigeordneter

Zum Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Meschede hat in seiner Sitzung am 18.12.1986 die Neuaufstellung des Bebauungsplanentwurfes "Sanierungsgebiet Rebell" in der Fassung vom 20.08.1985, zuletzt geändert am 18.12.1986, als Satzung beschlossen.

Die Begründung vom 18.12.1986 wurde vom Rat der Stadt gebilligt und ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Meschede, 19.12.1986


(Stahlmecke)
Bürgermeister