

# KREIS- UND HOCHSCHULSTADT MESCHEDE

## STADTTEIL MESCHEDE-STADT

### **Bebauungsplan Nr. 174**

### **„An Klocken Kapelle“**

Verfahrensstand:  
Satzungsbeschluss

#### **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Anlass und Zielsetzung der Bauleitplanung</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Standortprofil und Vornutzung</b> .....	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Aktuelle planungsrechtliche Situation</b> .....	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Ziele der Raumordnung und Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)</b> .....	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b> .....	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplans</b> .....	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Baugestalterische Vorschriften</b> .....	<b>19</b>
<b>9</b>	<b>Fachplanung</b> .....	<b>21</b>
	9.1 Natur- und Landschaftsschutz .....	21
	9.2 Immissionsschutz .....	22
	9.3 Technische Infrastruktur .....	23
	9.4 Kampfmittel und Altlasten .....	24
<b>10</b>	<b>Änderungen in Folge der frühzeitigen Beteiligung</b> .....	<b>26</b>
<b>11</b>	<b>Änderungen in Folge der öffentlichen Auslegung</b> .....	<b>26</b>
<b>12</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>26</b>

**Tab. 1: Verfahrensablauf Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 174 „An Klocken Kapelle“**

08.10.2020	Aufstellungsbeschluss; Einleitung des Verfahrens
13.10.2020	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Einleitung des Verfahrens
01.03.2021 – 31.03.2021	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
01.07.2021	Beschluss über die Anregungen der frühzeitigen Beteiligung, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
09.07.2021	Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses
19.07.2021- 18.08.2021	Öffentliche Auslegung
23.09.2021	Satzungsbeschluss

## **1 Anlass und Zielsetzung der Bauleitplanung**

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat bereits im Jahr 2013 den Beschluss über die Veräußerung des Grundstücks der Franz-Stahlmecke-Hauptschule gefasst. Im Januar 2015 wurde dafür die Durchführung eines zweistufigen Bieterverfahrens beschlossen. Zu diesem Verfahren ist es dann zunächst nicht gekommen, da der Komplex im Rahmen der damaligen Flüchtlingssituation durch das Land Nordrhein-Westfalen als Zentrale Unterbringungseinrichtung (ZUE) genutzt und zum Teil umgebaut wurde. Nach der Nutzungsaufgabe als ZUE stehen die Gebäude seit Ende des Jahres 2018 leer. Der Beschluss zur Durchführung des Bieterverfahrens wurde dementsprechend im Dezember 2018 durch den Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede erneuert.

Das Bieterverfahren, bestehend aus Interessenbekundung und Bietergespräch wurde im Herbst 2019 gestartet. Mit Sitzung des Auswahlgremiums am 09.04.2020 (Videokonferenz) und mit Beschluss des Rates der Kreis- und Hochschulstadt Meschede vom 07.05.2020 soll das Areal an die ProjektA GmbH aus Arnsberg veräußert werden.

Die Beschlüsse über die erforderlichen Verträge (Städtebaulicher Vertrag und Grundstückskaufvertrag) hat der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede in der Ratssitzung am 25.06.2020 gefasst.

Das städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers sieht vor, die aufstehenden Gebäude der ehemaligen Franz-Stahlmecke-Hauptschule weitestgehend abzureißen und durch neue Baukörper zu ersetzen. Geplant ist ein Wohnkomplex für gemeinschaftliches (Senioren)Wohnen in Wohngruppen sowie Mietwohnungen für den freien Wohnungsmarkt. Die Grundstücke in Binnenlage des Areals sollen mit Einfamilien- oder Doppelhäusern bebaut werden. Die städtebauliche Struktur inklusive des geplanten Nutzungsspektrums werden sich demnach von der bisherigen Situation unterscheiden. Zusätzliche öffentliche Straßenverkehrsflächen zur Binnenerschließung des Planungsraumes sollen in Teilen neu gebaut werden. Es besteht demnach das Erfordernis zur bauleitplanerischen Steuerung gemäß § 1 Absatz 3 BauGB.

## **2 Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB**

Da es sich per Definition um eine Maßnahme der Innenentwicklung zur Schaffung von neuem Wohnraum in integrierter Lage handelt und alle weiteren Grundvoraussetzungen vorliegen, kann das Planverfahren als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Regelung des § 13a BauGB sieht vor, dass bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung bestimmte Verfahrensbestandteile entfallen bzw. reduziert werden können. Die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ergeben sich wie folgt:

- Der Bebauungsplan hat das Ziel, eine bebaute jedoch brachliegende Fläche wieder nutzbar zu machen und einer Wohnbebauung zuzuführen. Aufgrund der vorhandenen Umgebungsbebauung handelt es sich außerdem, um eine Nachverdichtungsmaßnahme in integrierter Lage. Insgesamt wird dem Ziel der Innenentwicklung, auch unter Berücksichtigung des Grundsatzes gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB in hohem Maße entsprochen.
- Da das Plangebiet eine Gesamtfläche von 10.200m<sup>2</sup> besitzt, können deutlich weniger als 20.000m<sup>2</sup> Grundfläche festgesetzt bzw. bebaut werden. Die flächenmäßigen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens werden deutlich erfüllt.

Zusätzlich werden folgende Voraussetzungen eingehalten:

UVP-pflichtige Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen wird nicht vorbereitet oder begründet, da insbesondere die Art der baulichen Nutzung (WA Gebiet) nicht dazu geeignet ist entsprechende Vorhaben zuzulassen. Im Übrigen werden unter Berücksichtigung der Anlage 1 UVPG die Flächenprüfwerte der Nr. 18.7 i.V.m. Nr. 18.8 deutlich unterschritten, so dass weder eine UVP-Pflicht noch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls angezeigt sind.

#### Beeinträchtigung von NATURA 2000 Gebieten

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da der Planungsraum NATURA 2000 Gebiete nicht betrifft.

#### Vermeidung von schweren Unfällen bei Störfallbetriebe

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der vorliegenden Planung eines Allgemeinen Wohngebietes erstmalige oder erweiterte Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes durch sogenannte Störfallbetriebe (SEVESO-III Betriebe gem. RI 2012/18/EU) zu beachten sind. Ein erhöhtes Störfallrisiko wird durch die Planung nicht begründet.

Da dargelegt werden konnte, dass die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren vorliegen, wird von folgenden Verfahrensvereinfachungen gem. § 13 Absatz 3 und § 13a Absatz 2 Nr. 2 und 4 BauGB Gebrauch gemacht:

1. eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB wird nicht durchgeführt bzw. ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht angefertigt,
2. Angaben über die Arten der verfügbaren umweltbezogenen Informationen nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB werden nicht vorgenommen,
3. von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB wird abgesehen,
4. Überwachungsmaßnahmen von erheblichen Umweltauswirkungen der Planung gemäß § 4c BauGB erfolgen nicht,
5. naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a Absatz 3 BauGB für Eingriffe in Natur und Landschaft werden nicht durchgeführt,
6. die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt vor der erforderlichen Anpassung des Flächennutzungsplans. Dieser wird nach dem Bebauungsplanverfahren im Wege der Berichtigung angepasst (vgl. Kapitel 5).

Im Zuge der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Absatz 2 BauGB wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Möglichkeit, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 nicht Gebrauch gemacht werden muss, wird nicht in Anspruch genommen. Insbesondere bei verdichteten Plangebieten mit zahlreichen betroffenen Anliegern, hat sich die Durchführung eines zweistufigen Beteiligungsverfahrens bewährt und wird auch bei diesem Planverfahren durchgeführt.

### **3 Standortprofil und Vornutzung**

Das Plangebiet ist insgesamt ca. 10.200m<sup>2</sup> groß und befindet sich im nördlichen Teil der Mescheder Innenstadt in Südhanglage. Das umliegende Quartier setzt sich in erster Linie aus vorhandene

Wohngebäuden in offener Bauweise zusammen. Prägende Elemente sind außerdem Einrichtungen der örtlichen Schulinfrastruktur in der unmittelbaren Umgebung. So befindet sich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet die St. Walburga Realschule in südwestlicher Richtung. Das Benediktiner Gymnasium und die angegliederte Abtei Königsmünster liegen in ca. 200m Entfernung in nördlicher Richtung. Auch die Einkaufslagen in der Innenstadt oder an der Warsteiner Straße befinden sich im Nahbereich des Planungsraumes und können fußläufig erreicht werden. Die Nutzung des ÖPNV ist über den Bahnhof, die P&R Anlage und den Busbahnhof möglich.

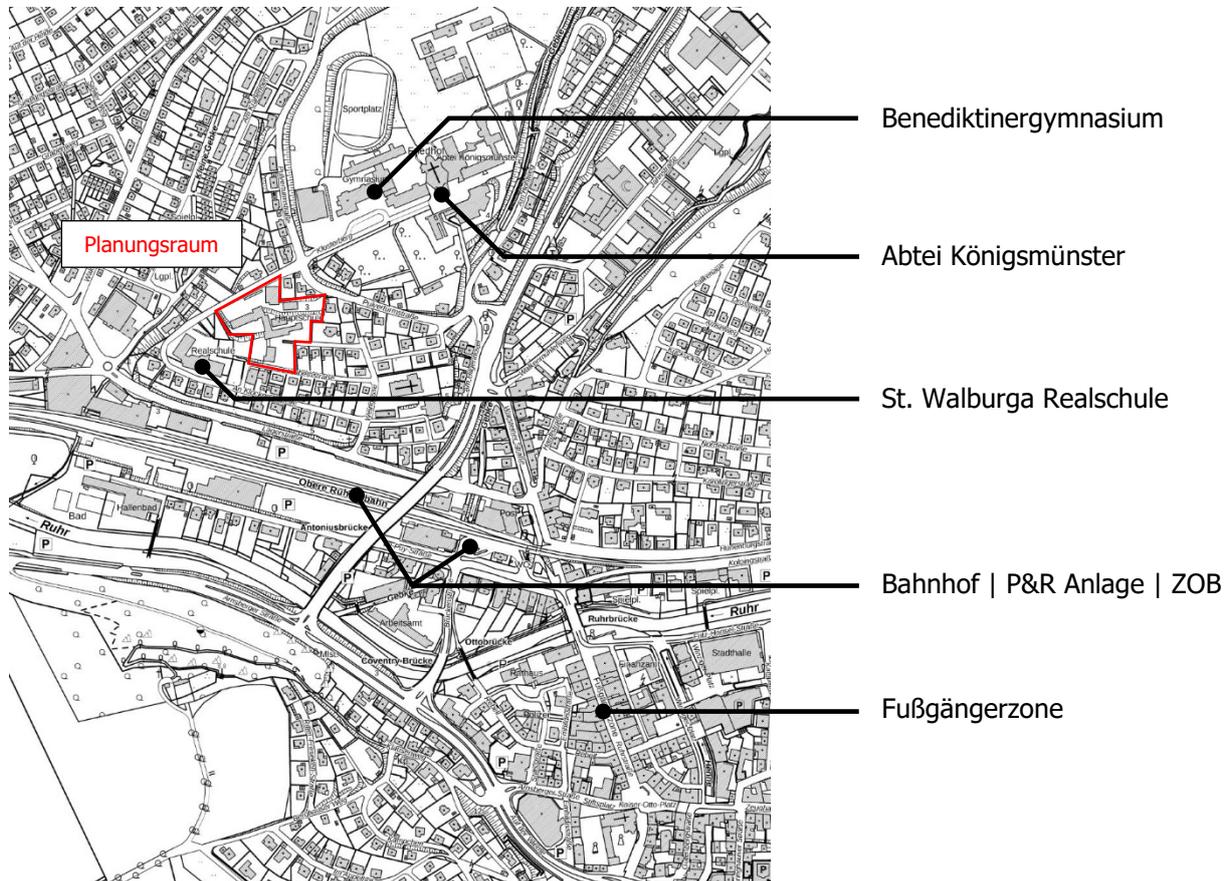


Abb. 1: Lage des Planungsraumes im Stadtgebiet

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Gebäude der ehemaligen Franz-Stahlmecke-Hauptschule. Der Komplex setzt sich aus verschiedenen Gebäudeteilen mit unterschiedlichen Entstehungsjahren zusammen. Dabei handelt es sich um Klassen-, Werk- und Gemeinschaftsräume sowie die Turnhalle im Bereich der Straße An Klocken Kapelle. Die Verteilung der Nutzungen erfolgte in separaten Schultrakten, die den verschiedenen Ebenen der hanglagigen Topografie folgen. Im Zuge der Nutzung des Schulkomplexes als Zentrale Unterbringungseinrichtung ab dem Jahr 2016 wurde ein Sanitärgebäude zwischen dem oberen und mittleren Schultrakt ergänzt.



Abb. 2: Oberer Schultrakt – Nordfassade (links), Turnhalle - Haupteingang (rechts)



Abb. 3: Mittlerer Schultrakt – Südfassade (links), Pavillon – Ostfassade (rechts)



Abb. 4: Sanitärgebäude ZUE (links), Unterer Schultrakt (rechts)

#### 4 Aktuelle planungsrechtliche Situation

Für den Planbereich liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Aufgrund der Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils wäre die Zulässigkeit von Bauvorhaben damit aktuell nach den Vorgaben des § 34 BauGB zu beurteilen. Abgesehen von den Schulgebäuden und dem Kloster stellt sich die Umgebung eindeutig als Allgemeines Wohngebiet dar. Aus diesem Grund kommen bei der Neukonzeption des Geländes nur solche Nutzungen in Frage, die in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO zulässig sind. Davon ausgenommen sind aufgrund der Erschließungssituation Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Das Maß der baulichen Nutzung hat

sich in Bezug auf die Maßstäblichkeit und Dichte in die Umgebungsbebauung einzufügen, um bodenrechtliche Spannungen zu vermeiden.

## 5 Ziele der Raumordnung und Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)

### Landes-/ Regionalplanung

Der Regionalplan Arnsberg (Teilabschnitt Soest/ Hochsauerlandkreis) legt den Geltungsbereich bzw. den gesamten Bereich des nördlichen Mescheder Stadtgebietes als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) fest. Im Übrigen folgt die Planung in hohem Maße den raumordnerischen Zielen und Grundsätzen zur flächensparenden Siedlungsentwicklung und dem Vorrang der Innenentwicklung. Die Planung ist somit gemäß § 1 Absatz 4 BauGB vollumfänglich an die Ziele der Raumordnung angepasst.

### Vorbereitende Bauleitplanung (Berichtigung des Flächennutzungsplans)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Kreis- und Hochschulstadt Meschede stellt den Geltungsbereich aufgrund der ehemaligen Schulnutzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule dar. Insofern wäre ein Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Da das Verfahren, wie in Kapitel 2 beschrieben, im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, erfolgt die Änderung der Darstellung des FNP im Wege einer nachträglichen Berichtigung gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans soll der FNP zukünftig eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Absatz 1 Nr. 1 BauNVO darstellen.

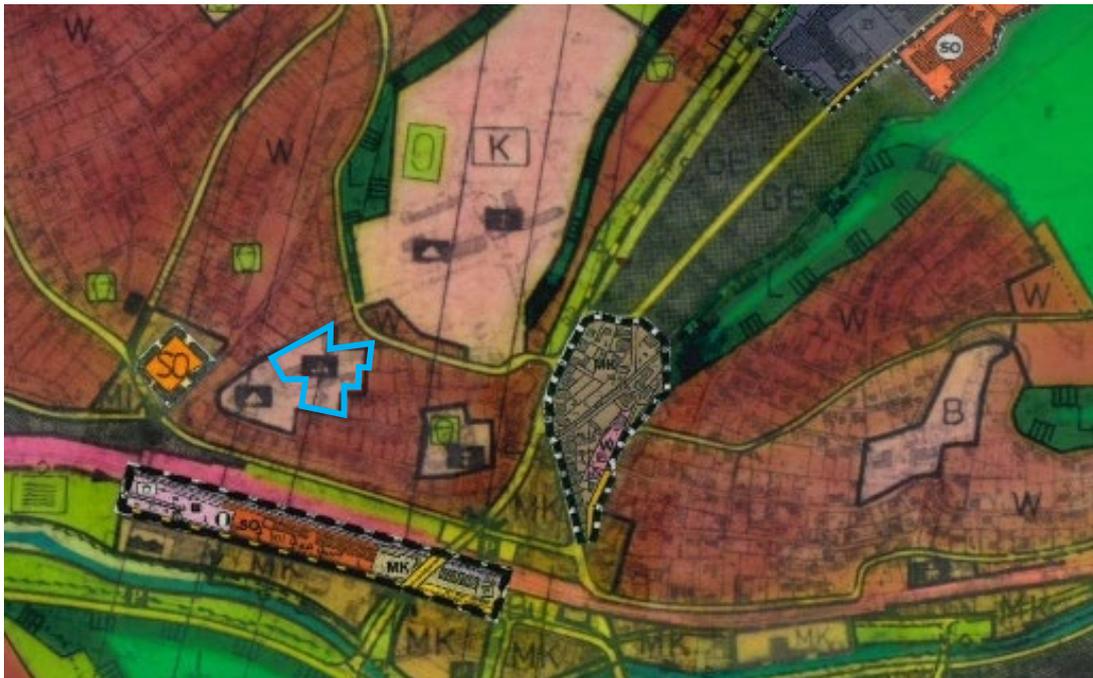


Abb. 5: Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans; Geltungsbereich des Bebauungsplan blau markiert

## 6 Städtebauliche Konzeption

### Städtebauliche Grundstruktur

Die städtebauliche Zielvorstellung für das Plangebiet sieht die Revitalisierung einer bebauten, jedoch aktuell ungenutzten bzw. untergenutzten Fläche vor. Zur Vermeidung von städtebaulichen Missständen insbesondere durch den Leerstand der ehemalige Franz-Stahlmecke-Hauptschule

sowie zur Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum in innerstädtischer Lage, soll das Areal einer wohnbaulichen Nachnutzung zugeführt werden.

Das städtebauliche Konzept sieht hinsichtlich der Bebauungsstruktur eine Aufteilung des 10.200 m<sup>2</sup> großen Planungsraumes vor. Die straßenbegleitende Bebauung entlang der Straße An Klocken Kapelle soll durch einen Wohnkomplex aus mehrgeschossigen Baukörpern auf einem 2.500m<sup>2</sup> großen Grundstück gebildet werden. Die übrigen Flächen in Binnenlage des Gebietes sollen in Anlehnung an die Umgebungsbebauung als Wohnbaugrundstücke für Einzel- oder Doppelhäuser entwickelt werden. Hierfür sind insgesamt 6.000m<sup>2</sup> Baufläche vorgesehen. Die Größe der projektierten Einzelgrundstücke beläuft sich auf 250m<sup>2</sup> bis 480m<sup>2</sup> und deckt damit die Nachfrage nach kleinen bis moderaten Grundstücksgrößen ab.

### Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes soll die bestehenden Straßen An Klocken Kapelle, Marienstraße und Elisabethstraße als Anschlusspunkte nutzen, jedoch erfolgt die unmittelbare Erschließung der Grundstücke im Wesentlichen über neue bzw. verlängerte Straßenzüge. Das umfasst eine komplett neue Wohnstraße mit Anbindung an die Straße An Klocken Kapelle nordöstlich der St. Walburga Realschule. Die neue Planstraße führt als Sackgasse mit Wendepplatz in östlicher Richtung in das Gebiet und erschließt nach aktuellem Planstand 9 Wohngrundstücke und den größeren Bebauungskomplex rückwärtig. Grundstückszufahrten unmittelbar von der Straße An Klocken Kapelle sieht die städtebaulich-architektonische Planung aktuell nicht vor.

Die Marienstraße soll zur Erschließung von 4 bis 5 Grundstücken verlängert bzw. die bestehenden befestigten Flächen angepasst werden. Auch diese Straße soll einen Wendepplatz erhalten. Bei beiden Stichstraßen werden die hinteren Grundstücke über private Wohnwege erschlossen, die an die jeweiligen Wendepplätze anbinden. Grundstücke mit Ausrichtung zur Elisabethenstraße werden über diese erschlossen. Inwiefern das auch für das Gebäude des ehemaligen Unteren Schultraktes der Hauptschule gilt, welches nicht abgerissen werden soll, ist im Zuge der Planungen für dessen Umbau/ Nachnutzung zu konkretisieren.



Abb. 6: Erschließungsplanung (Büro Rademacher, Arnsberg)

Bebauung/ Architektur

Die geplante Bebauung entlang der Straße „An Klocken Kapelle“ wird durch drei Einzelhäuser gebildet, die in offener bzw. aufgelockerter Stellung entlang der Straße angeordnet werden sollen. Die Positionierung folgt dabei nicht linear dem Straßenverlauf, sondern wurde frei gewählt. Das heißt, dass Gebäude oder Gebäudeteile unterschiedlich stark zueinander gedreht wurden. Der Abstand zur Grundstücksgrenze bzw. zum Gehweg im Bereich An Klocken Kapelle beträgt zwischen 4m und 8m, so dass die Gebäude vorgelagerte Außenflächen erhalten und ein gewisser räumlicher Abstand zum öffentlichen Straßenraum entsteht.

Die jeweiligen Häuser sind in der Erdgeschosebene z.T. durch Sockelgeschosse miteinander verbunden. Das Untergeschoss, welches sich durchgängig über die komplette Grundfläche der drei Häuser erstreckt, soll im Wesentlichen als Tiefgarage genutzt werden, die auf einem einheitlichen Niveau in das hanglagige Gelände eingebunden wurde. Die Null-Ebene aller Erdgeschosse befindet sich demnach auf gleichem Ausgangsniveau und folgt für die einzelnen Häuser nicht dem Gefälle der Straße. Auf den jeweiligen zusammenhängenden Erdgeschossen sitzen voneinander getrennte Gebäudeteile als separate Baukörper auf, die das erste und zweite Obergeschoss bilden. Zentrale Plattformen in der Mitte der Häuser dienen der Erschließung der jeweiligen Wohneinheiten bzw. als gemeinsame Verkehrsflächen für die Bewohner. Die Erschließungsplattformen der Häuser 1 und 2 gehen in Brückenübergänge über, die beide Gebäude miteinander verbinden. Beim Haus 1 kragen außerdem die Gebäudeteile für die oberen Geschosse über das Erdgeschoss hinaus, so dass der Eindruck einer eigenständigen Erdgeschosszone verstärkt wird. Das oberste (dritte) Geschoss ist bei allen Häusern als Staffelgeschoss vorgesehen, dass von der Außenfassade zurückspringt und auf der gleichen Höhe abschließt. Gebäudehöhe und Geschossigkeit sind somit bei allen Häusern identisch, so dass sich ein waagerechter Verlauf der Fassadengliederung sowie der Dachoberkanten bzw. Traufen ergibt. Die Dächer sind als Flachdächer vorgesehen. Eine Dachbegrünung wurde von Seiten des Vorhabenträgers in Aussicht gestellt und wird auch in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplans aufgenommen.

Bei den Häusern 1 und 2 besteht die Besonderheit, dass die Staffelgeschosse jeweils zwei Gebäudeteile verbinden bzw. die zentralen Erschließungsflächen überbrücken. Lediglich beim Haus 3 sollen die Staffelgeschosse normal auf die Baukörper aufgesetzt werden.

Die Nutzung der einzelnen Häuser setzt sich aus Wohnungen, Wohngruppen und einer Tagespflege zusammen. Diese sind folgendermaßen auf die einzelnen Häuser verteilt:

<b>Haus 1</b>		
<b>Geschoss</b>	<b>Nutzung</b>	<b>Wohneinheiten</b>
Untergeschoss	Tiefgarage	
Erdgeschoss	Tagespflege	
1. Obergeschoss	Wohngruppe 1	12 Kleinappartements
2. Obergeschoss	Wohngruppe 2	12 Kleinappartements
3. Obergeschoss (Staffelgeschoss)	Miet-/ Eigentumswohnungen	2 Wohnungen
		26 Wohneinheiten

<b>Haus 2</b>		
<b>Geschoss</b>	<b>Nutzung</b>	<b>Wohneinheiten</b>
Untergeschoss	Tiefgarage	
Erdgeschoss	Miet-/ Eigentumswohnungen	3 Wohnungen
1. Obergeschoss	Miet-/ Eigentumswohnungen	3 Wohnungen
2. Obergeschoss	Miet-/ Eigentumswohnungen	3 Wohnungen
3. Obergeschoss (Staffelgeschoss)	Miet-/ Eigentumswohnungen	1 Wohnung
		10 Wohneinheiten

<b>Haus 3</b>		
<b>Geschoss</b>	<b>Nutzung</b>	<b>Wohneinheiten</b>
Untergeschoss	Tiefgarage	
Erdgeschoss	Miet-/ Eigentumswohnungen	5 Wohnungen
1. Obergeschoss	Miet-/ Eigentumswohnungen	5 Wohnungen
2. Obergeschoss	Miet-/ Eigentumswohnungen	5 Wohnungen
3. Obergeschoss (Staffelgeschoss)	Miet-/ Eigentumswohnungen	2 Wohnung
		17 Wohneinheiten

In der Summe würde der Gebäudekomplex 56 Wohneinheiten (inkl. Wohngruppen) umfassen. Die Kleinappartements für die Wohngruppen sind mit ca. 28m<sup>2</sup> Wohnfläche ausschließlich für eine Person ausgelegt. Die für den normalen Markt bestimmten Wohnungen sind mit einer Wohnfläche von 36m<sup>2</sup>, 54m<sup>2</sup> oder ca. 85m<sup>2</sup> (Staffelgeschosse) für Ein- bis Drei-Personenhaushalte geeignet.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der architektonischen Konzeption um den Entwurf aus dem Investorenwettbewerb handelt. Dem Entwurf wurde in den politischen Gremien zugestimmt, so dass sich eine zukünftige Bebauung daran orientieren soll. Inwiefern einzelne Entwurfs Elemente unter Umständen trotzdem angepasst werden müssen, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorhergesagt werden.

**Es wird deshalb klargestellt, dass es sich bei dem Bebauungsplan um eine Angebotsplanung handeln wird, die auch andere Bebauungsstrukturen erlaubt. Ein konkreter Vorhabenbezug, welcher nur das vorliegende Bauvorhaben in der beschriebenen Ausprägung ermöglicht (Vorhabenbezogener Bebauungsplan), ist nicht beabsichtigt.**



Abb. 7: Geplanter Wohnkomplex an der Straße An Klocken Kapelle (Lageplan, Büro Tepe Grützbach Arnsberg)

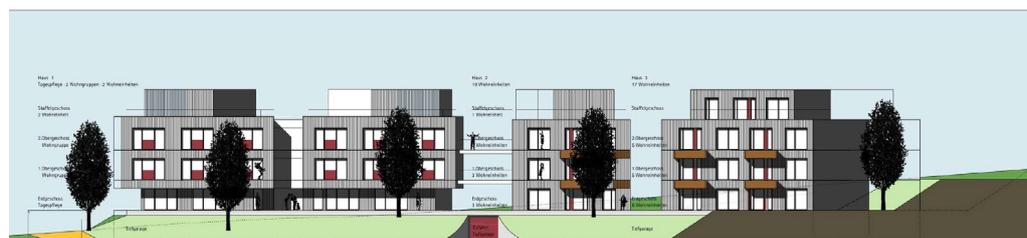


Abb. 8: Geplanter Wohnkomplex an der Straße An Klocken Kapelle (Ansichten/ Geländeschnitte)

Die Einzelgrundstücke für die Einfamilienhäuser sollen unter Berücksichtigung der Topografie, der bestehenden Bebauung und der Erschließungssituation in separate Höhenzonen gegliedert werden. Zielsetzung ist die Gewährleistung von Aus- und Durchblicken im gesamten Plangebiet, die über ausreichende Höhenversätze zu den Unterliegergrundstück sichergestellt werden sollen. Die Höhenentwicklung und die maximale Zulässigkeit von (Voll)Geschossen wird über konkrete Festsetzungen gesteuert. Die Gebäude sollen vornehmlich als Einzel- oder Doppelhäuser realisiert werden.

Das Gebäude des ehemaligen unteren Schultraktes an der Elisabethstraße, soll als einziges Bestandsgebäude erhalten bleiben. Aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes und der intakten Bau-substanz, ließe sich eine Sanierung und Einbindung in das Quartier umsetzen.

### Grünordnung

Grundsätzlich sieht der Planentwurf keine prägenden grünordnerischen Elemente wie Grünzüge, Parks oder sonstige Freiflächen vor. Aus städtebaulicher Sicht werden z.B. durch den Flächennutzungsplan keine übergeordneten Vorgaben gemacht, die berücksichtigt werden müssten. Die aufgelockerte Bebauungsstruktur des Wohnkomplexes An Klocken Kapelle sowie die offene Bauweise der Einzelhausbebauung, lässt analog zur Umgebungsbebauung eine ausreichende Durchgrünung des Planungsraumes zu. Der Bebauungsplan wird hinsichtlich der Bebauungsdichte entsprechende Vorgaben treffen. Inwiefern bzw. wo an der neuen Planstraße Straßenbäume in Frage kommen können, ist im Zuge der Ausbauplanung der Verkehrsflächen zu prüfen.

Der Entwurf sieht nach aktuellem Stand der Planung den Erhalt von drei bestehenden Großbauten entlang der Straße An Klocken Kapelle vor, was positiv zu bewerten ist.

## **7 Festsetzungen des Bebauungsplans**

Nachfolgend werden die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 174 „An Klocken Kapelle“ erläutert:

### Art der Baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Die Festsetzung orientiert sich dabei am städtebaulich beabsichtigten Nutzungsspektrum und der vorhandenen Umgebungsbebauung. Die Planung sieht vor, dass die allgemein zulässigen Nutzungen unverändert aus der Baunutzungsverordnung übernommen werden. Ein Steuerungsbedürfnis wurde in diesem Zusammenhang nicht erkannt.

Im Rahmen der Feinsteuerung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird jedoch die Zulässigkeit der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen angepasst. So sollen die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen zukünftig unzulässig sein. Da es sich um eine Innenentwicklungsmaßnahme in wohnbaulich integrierter Lage handelt, wäre die Unterbringung entsprechender Nutzungen nicht mit einer verträglichen städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Dabei sprechen neben der Vereinbarkeit der Nutzungen auch das Flächenangebot, die hanglagige Topografie des Planungsraumes und die verkehrliche Erschließung für den Ausschluss dieser Nutzungen.

### Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis § 21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine Festsetzungskombination aus zulässigen Vollgeschossen, Grundflächenzahl und der maximalen Gebäudehöhe als absolute NHN Höhe festgesetzt.

#### - Vollgeschosse -

Für den Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung in Binnenlage des Planungsraumes wird eine durchgängige Zweigeschossigkeit als Obergrenze festgesetzt. Dabei handelt es sich gemäß der Legaldefinition der Landesbauordnung NRW zum Vollgeschossbegriff, um oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,60m über die Geländeoberfläche hinausragen, im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Dies ist bei dem vorliegenden Bebauungsplan insofern von Bedeutung, da es sich um ein hanglagiges Gesamtareal handelt. Es liegt im vorliegenden Fall für Teilbereiche (z.B. Baufelder 2 und 6) nahe, dass Gebäude mit den unteren Geschossen in den Hang eingebunden werden. Ob es sich dabei schlussendlich um Vollgeschosse oder Kellergeschosse handelt, ist aufgrund der natürlichen Gefällesituation, der topografischen Veränderungen im Rahmen des Straßenausbaus und der individuellen Einbindung der jeweiligen Gebäude in das Gelände, nicht für jeden Bauplatz vorherzusagen. Da jedoch die einzelnen Baugrundstücke aufgrund der Terrassierung in ebenerdigen Höhenzonen angelegt werden sollen, kann davon ausgegangen werden, dass es sich eher um Kellergeschosse handeln wird. Diese könnten bei Bedarf von der Straße aus als Garage angefahren werden.

Es ist somit bei der zukünftigen architektonischen Planung der Gebäude durch die Bauherren zu berücksichtigen, ob Untergeschosse tatsächlich als Vollgeschosse ausgebildet werden sollen bzw. wie das Gebäude in das Gelände einbinden soll. Im Ergebnis könnte dies zu einer Limitierung bei der Zulässigkeit der verbleibenden Obergeschosse führen. Die Planung verfolgt die Zielsetzung, dass hinsichtlich der Ausprägung der Geschossigkeit, stets maximal zwei Geschosse als tatsächliche Vollgeschosse wahrgenommen werden. Dies ist für entsprechende Einfamilienhausgebiete das übliche und auch in diesem Fall gewollte Gesamterscheinungsbild.

Um insgesamt eine harmonische Höhenentwicklung unter Berücksichtigung der Nachbarbebauung zu gewährleisten, erfolgt in erster Linie eine Steuerung über die maximalen Gebäudehöhen (siehe nachfolgender Punkt). Zu massive oder zu hoch aufragende Gebäude werden vermieden, so dass der Charakter eines Einfamilienhausgebietes auch darüber sichergestellt wird.

Für den Bebauungskomplex entlang der Straße An Klocken Kapelle werden drei Vollgeschosse festgesetzt. Hier wird es sich jedoch nach aktuellem Planungsstand mehrheitlich um Geschosse handeln, die nicht in das Gelände eingebunden sind (OK des seitlichen Geländes schließt nicht direkt an die Außenmauern der unteren Geschosse an). Der gesamte Komplex soll auf einem niveaugleichen Geländepodest positioniert werden, welches durch Abgrabungen und Aufschüttungen in den Hang integriert wird. Insofern ist die Festsetzung von drei Vollgeschossen zwingend notwendig, um entsprechende Bauformen an dem Standort realisieren zu können. Eine Anhebung auf IV-Vollgeschosse wäre an dieser Stelle städtebaulich nicht mehr vertretbar. Weitere Geschosse können lediglich als Staffelgeschosse ausgebildet werden, wenn die maximale Gebäudehöhe eingehalten wird.

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Ausprägung der projektierten Tiefgarage nicht als Vollgeschoss angenommen wird. Soweit beispielsweise die Tiefgarage dennoch, im Sinne eines eingeschobenen Parkdecks, in größeren Teilen aus dem Gelände herausragt, ist eine baurechtliche Einstufung als Vollgeschoss nicht auszuschließen. Dies würde die Realisierung weiterer Vollgeschosse für darüber liegende Wohnnutzungen einschränken. Da es auch hier um ein angemessenes Maß der baulichen Nutzung mit einer umgebungsverträglichen Wirkung der Geschossigkeit geht, hat sich die architektonische Planung an dieser Maßgabe zu orientieren.

- Grundflächenzahl -

Die Grundflächenzahl wird für alle Baugrundstücke der Baufelder 2 bis 6 mit GRZ 0,4 festgesetzt und übernimmt damit die für allgemeine Wohngebiete vorgesehene Obergrenze des § 17 BauNVO. Die Grundflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Grundfläche auf dem jeweiligen Grundstück zulässig sind. In diesem Fall dürfen 40% des jeweiligen Grundstücks überbaut werden. Die Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen sowie Anlagen unter der Geländeoberfläche sind anwendbar.

Für den Wohnkomplex an der Straße an Klocken Kapelle (Baufeld 1) wird gemäß § 17 Absatz 2 BauNVO festgesetzt, dass eine GRZ von 0,5 zulässig ist. Die moderate Erhöhung ist erforderlich, um im Sinne einer funktionierenden städtebaulichen Nachverdichtung, die wohnbauliche Nutzungsdichte und die Unterbringung von Stellplatzanlagen auf dem Grundstück zu ermöglichen. Die Überschreitung kann als ausgeglichen angesehen werden, da sich mit der St. Walburga Realschule bereits ein Gebäudekomplex in unmittelbarer Nachbarschaft befindet, welcher eine ähnliche Prägung für das Gebiet besitzt. Entsprechende Gebäudegrundflächen sind in diesem Bereich demnach nicht unüblich. Außerdem befindet sich das Baufeld 1 nördlich der geplanten Einzelhausbebauung, so dass beispielsweise eine (verschattende) Riegelwirkung mit negativen Effekten auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgeschlossen werden kann. Mit Blick auf die vorhandene Bebauungssituation ist im Übrigen festzuhalten, dass die relevante Grundstücksfläche bereits im aktuellen Bestand zu ca. 85-90% versiegelt ist. Es ist daher vielmehr davon auszugehen, dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt, trotz der gegenüber dem Regelfall leicht erhöhten GRZ, reduziert werden (geringere Versiegelung). Analog zu den Übrigen Baufeldern ist auch hier gemäß § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitung für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen sowie Anlagen unter der Geländeoberfläche um 50% möglich.

- Höhe baulicher Anlagen -

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt als absolute Höhe im System Normalhöhennull (NHN), so dass der Vorgabe des § 18 Absatz 1 BauNVO hinsichtlich der Bestimmung eines Bezugspunktes entsprochen wird.

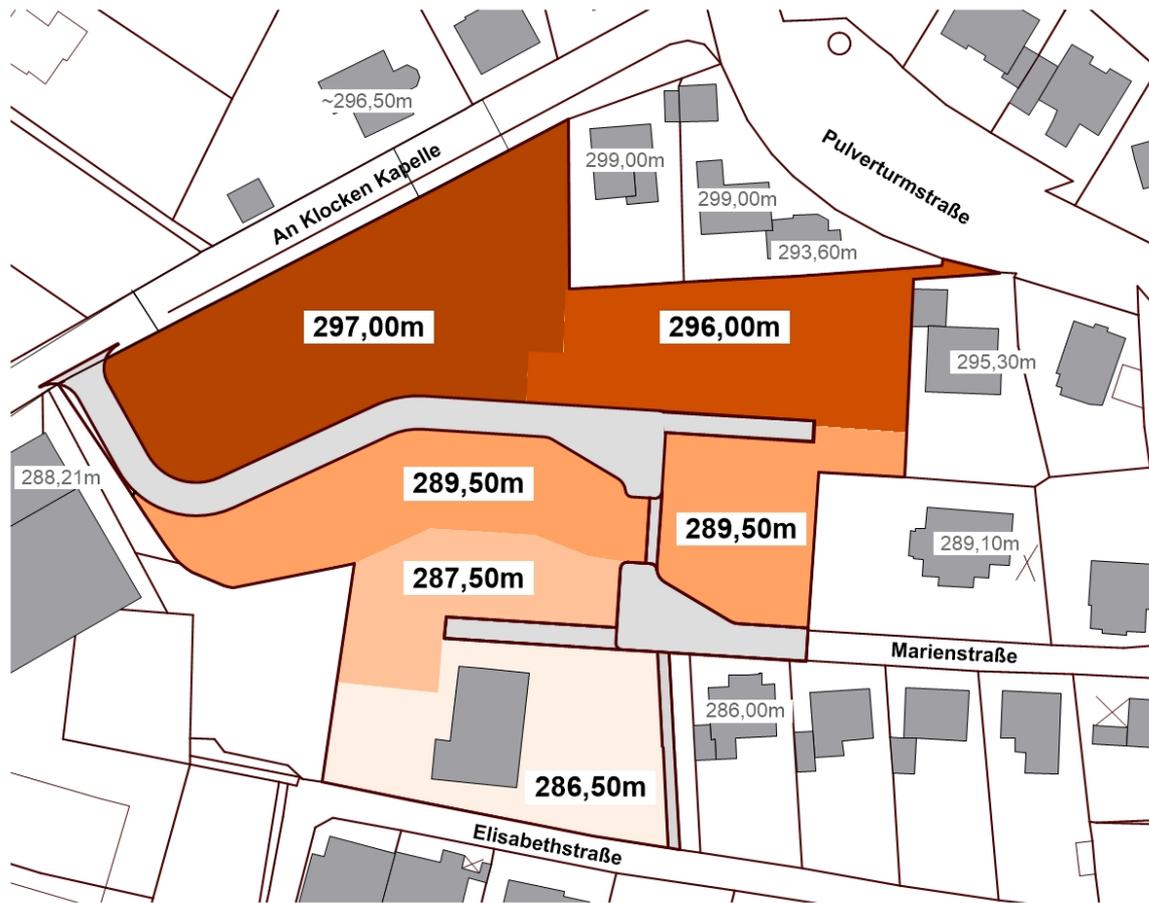
Die Festsetzung über absolute Höhen kann außerdem zur Anwendung gelangen, da die Plankonzeption eine Höhenstaffelung des Gebietes in m.o.w. niveaugleiche Bebauungsebenen vorsieht. Insgesamt ist eine abgestufte Höhenentwicklung geplant, die die Gebäudehöhen der bestehenden Umgebungsbebauung aufgreift und eine bedrängende Wirkung insbesondere für die jeweiligen Ober- und Unterliegergrundstücke in der Planung und im Bestand ausschließt.

Die oberste Bebauungsebene befindet sich oberhalb (nördlich) der neuen Planstraße und umfasst die Baufelder 1 und 2. Die maximalen Gebäudehöhen werden dort für das Baufeld 1 auf 297,00m ü. NHN und für das Baufeld 2 auf 294,00m ü. NHN festgesetzt. Die im Norden direkt angrenzenden Gebäude An Klocken Kapelle 30 und Pulverturmstraße 30 haben im Bestand eine Gebäudehöhe von ca. 299,00m ü. NHN, so dass an dieser Stelle eine bedrängende Wirkung oder eine unverhältnismäßig intensive Verschattung ausgeschlossen werden können. Das Gebäude An Klocken Kapelle 35 auf der gegenüberliegenden Straßenseite weist mit ca. 297,00m ü. NHN eine ähnliche Höhe auf wie die Planung für das Baufeld 1, so dass auch hier nicht von einer Unverträglichkeit ausgegangen wird. Im Übrigen wird auf die aktuell noch aufstehenden Gebäude der ehem. Franz-Stahlmecke-Schule hingewiesen, die relativ nah an den vorgenannten nördlichen Nachbargrundstücken liegen und seit Jahren zum gewohnten Bild in diesem Bereich gehören (Pavillongebäude, Turnhalle). Das Gebäude des Oberen Schultraktes besitzt mit einer Firsthöhe von 296,06m ü. NHN bereits heute eine Gesamthöhe, die der beabsichtigten Planung relativ nah kommt. Für die nordwestliche Grundstücksgrenze der St. Walburga Realschule hat dies ohnehin nur bedingt Auswirkungen, da sich in diesem Bereich nach Norden ausgerichtete, fensterlose Gebäudeteile befinden.

Auch für den eingeschossigen Anbau, der sich am nächsten an der nördlichen Plan- bzw. Grundstücksgrenze befindet (Pulverturmstraße 19a; Gebäudehöhe 293,60m ü. NHN), werden sich keine unverhältnismäßigen Einschränkungen ergeben. Die Planung reagiert über ein Abrücken der neuen überbaubaren Grundstücksflächen auf diese Situation. Entgegen dem aus der Bauordnung NRW entlehnten 3 m Grenzabstand, der in der Regel zur Anwendung gelangt, hält die Baugrenze an dieser Stelle einen Abstand von bis zu 5m zum entsprechenden Grundstück ein. Es ist jedoch anzuerkennen, dass die im Bestand versiegelte, jedoch bislang gänzlich unverbaute Freifläche, einer Bebauung mit Höhenentwicklung zugeführt werden soll und somit Veränderungen für die vorhandenen Grundstücke eintreten.

Die Bebauungsebene unterhalb der neuen Planstraße erstreckt sich auf die Baufelder 3 und 4 und wird mit einer maximalen Gebäudehöhe von 289,50m ü. NHN festgesetzt. Bei dem Baufeld 4 ist anzumerken, dass die überbaubare Grundstücksfläche eine Bebauung mit zwei Gebäuden auf zwei kleinen Grundstücken ebenso ermöglichen soll, wie die Nutzung des gesamten Grundstücks durch ein Gebäude. Da die Fläche zwei Höhenebenen überbrückt (Böschung voraussichtlich in der Mitte), wurde mit der Höhenfestsetzung ein Wert gewählt, der etwas über der Bestandshöhe des östlichen Nachbargebäudes Marienstraße 2 liegt (289,10m ü. NHN), jedoch für beide Bebauungsszenarien geeignet ist. Die Festsetzung konnte auch gewählt werden, da der Abstand zum benachbarten Bestandsgebäude im Osten ausreichend bemessen ist.

Das Baufeld 5 in westlicher Verlängerung der Marienstraße wird mit einer maximalen Gebäudehöhe von 287,50m ü. NHN festgesetzt. Das Baufeld 6 oberhalb der Elisabethstraße erhält die maximale Höhenfestsetzung 286,50m ü. NHN.



**Abb. 9: Geplante Staffelung der Höhenebenen (max. Gebäudehöhen) in Meter über Normalhöhe Null (m ü. NHN)**

#### Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im gesamten Plangebiet über Baugrenzen festgesetzt (Baufenster). Gebäude oder Gebäudeteile müssen hinter den Baugrenzen zurückbleiben und dürfen diese nicht überschreiten. Die Baufenster definieren gleichzeitig die durchnummerierten Baufelder, welche der Orientierung und eindeutigen Zuordnung von Festsetzungen dienen. Grundsätzlich folgen die überbaubaren Grundstücksflächen den jeweiligen Höhenebenen und trennen diese voneinander. Gleichzeitig werden für die neuen Gebäude Mindestabstände zu Nachbargrundstücken oder Verkehrsflächen definiert, wenn dies aus städtebaulicher Sicht erforderlich ist.

Grundsätzlich wurde versucht, den bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstand von 3m zu Nachbargrundstücken, auch durch die Baugrenzen abzubilden. Aufgrund der vergleichsweise dichten Bebauung und den eher geringen Grundstückstiefen, wurden jedoch die Abstände der Baugrenzen zu den Verkehrsflächen teilweise reduziert, um die Bebaubarkeit der kleinen bis mittelgroßen Grundstücke nicht zu stark einzuschränken. So wurde für die nördliche Baugrenze des Baufeldes 3 ein Abstand von 2 m gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche der neuen Planstraße gewählt. In Teilabschnitten trifft dies auch auf die Baufelder 4, 5 und 6 zu. Dies ist möglich, da potenzielle Abstandflächen von Gebäudeaußenwänden gemäß § 6 Absatz 2 BauO NRW die öffentlichen Verkehrsflächen bis zu deren Mitte überdecken dürfen. Im Falle des neu geplanten privaten Wohnweges in Verlängerung der Marienstraße, wären entsprechende Konstellationen im Bedarfsfall über Baulasten zu regeln. Dies ist jedoch nur erforderlich, wenn sich aufgrund der Größe und Position der Gebäude die Abstandflächen tatsächlich auf den Wohnweg erstrecken. Wie eingangs erwähnt stellt die Baugrenze einen Rahmen dar – eine Pflicht zum Bauen auf der Baugrenze besteht nicht.

Einen Sonderfall stellt der Bebauungskomplex auf dem Baufeld 1 dar, da der Abstand der Baugrenze zur neuen Planstraße mit 1m sehr gering gewählt wurde. Dies ist durch die beabsichtigte Nutzungsdichte (Anzahl Wohneinheiten), die freie Anordnung der Baukörper und die erforderliche Größe der projektierten Tiefgarage begründet. Dabei ist anzuerkennen, dass die Baugrenze gemäß § 23 Absatz 1 Satz 2 BauNVO auch für die maximalen Abmessungen der Tiefgarage anzuwenden ist. Insofern ist auch unter Berücksichtigung des vorliegenden architektonischen Konzeptes nicht davon auszugehen, dass alle oberirdischen Gebäudeteile die Baugrenze vollumfänglich ausschöpfen, sondern in Teilabschnitten deutlich zurückspringen. Im Bereich der neuen Zufahrt zum Plangebiet sowie im anschließenden Kurvenbereich befindet sich der Baukörper des Wohnkomplexes, welcher am nächsten an die neue Planstraße heranrückt, gegenüber der (in den relevanten Abschnitten fensterlosen) Nordostfassade der St. Walburga Realschule. Eine Beeinträchtigung sensibler (Wohn)Nutzungen ist insofern nicht zu erkennen. Die Vorgabe, dass sich die Abstandsflächen der oberirdischen Gebäudewände unter Berücksichtigung möglicher Geländeauffüllungen maximal bis zur Mitte der Straße erstrecken dürfen, ist auch hier stets einzuhalten. Der aktuelle architektonische Entwurf ist im Bedarfsfall bereits im Planverfahren dahingehend anzupassen.

Entgegen der zuvor beschriebenen Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen, wird die südliche Baugrenze des Baufeldes 2 gegenüber der öffentlichen und der privaten Erschließungsstraße leicht zurückgenommen. Der Abstand von 4m zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzung trägt in den stark hanglagigen Böschungsbereichen dazu bei, dass die neue Bebauung keine einengende Wirkung für den Verkehrsraum entfaltet. Dies kommt insbesondere im Bereich des privaten Wohnweges zum Tragen, da dieser lediglich 3,80m breit ist. Außerdem wird die Bebauungstiefe der bestehenden Nachbargebäude im Osten aufgenommen.

Die moderate Verschwenkung der nördlichen Baugrenze im Baufeld 2 gegenüber dem nördlichen Grundstück (Pulverturmstraße 19a) wurde bereits unter dem o.g. Punkt „Höhe baulicher Anlagen“ erläutert.

#### Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Für die Baufelder 2 bis 6 wird die Bauweise analog zur Umgebungsbebauung als offenen Bauweise festgesetzt, so dass die Gebäude einen seitlichen Grenzabstand einzuhalten haben. Außerdem sind ausschließlich Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Hausgruppen wie beispielsweise Reihenhäuser, die zwar auch als offene Bauweise eingestuft werden können, dürfen demnach nicht errichtet werden, weil diese sich ebenfalls nicht in der Umgebungsbebauung wiederfinden.

Für den Gebäudekomplex im Baufeld 1 wird die sogenannte abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt demnach ebenfalls die offene Bauweise mit erforderlichem seitlichen Grenzabstand, jedoch mit der Maßgabe, dass Gebäude eine Länge von 50m überschreiten dürfen. Auf diese Weise wird der architektonischen Ausprägung des Wohnkomplexes Rechnung getragen, da dessen Einzelbaukörper in Teilen über Erschließungsbrücken miteinander verbunden sind. Unklarheiten hinsichtlich der relevanten Gebäudelänge wird somit vorgebeugt. Ebenso wird das Tiefgaragengeschoss berücksichtigt, dass sich über die Länge des gesamten Wohnkomplexes erstreckt. Da sich das TG-Geschoss ggf. oberhalb des Urgeländes befindet (lediglich seitlich mit Boden angedeckt) und somit abstandsflächenrechtlich eine Rolle spielt, wurde klarstellend festgesetzt, dass sich die Möglichkeit zur Überschreitung der 50m Gebäudelänge auch auf unterirdische bzw. teilweise unterirdische Gebäude bezieht.

#### Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO

Die Planung stellt eine Innenentwicklungsmaßnahme innerhalb eines bereits bebauten städtischen Quartiers dar. Um eine sinnvolle Ausnutzung des Baulandes zu gewährleisten, ist eine Integration der jeweiligen Baugrundstücke in die bestehende hanglagige Topografie erforderlich. Zusätzlich muss eine Erschließung realisiert werden, die den straßenbaulichen Ansprüchen einer ausreichend bemessenen Wohnstraße gerecht wird. Gleichwohl der Bebauungsplan zu den

Grundstückszuschnitten keine Vorgaben macht, resultieren aus diesen Rahmenbedingungen Baugrundstücke mit vergleichsweise kleinen oder moderaten Größen. Um eine gute Ausnutzung dieser Grundstücke zu gewährleisten, wurden an verschiedenen Stellen die Baugrenzen an die Straßengrenzen herangerückt (weniger als die üblichen 3m Abstand). Das Heranrücken der Baugrenzen erfolgte dabei in dem Umfang, wie er als vertretbar angesehen wurde ohne eine einengende Wirkung auf den Verkehrsraum zu entfalten. Dies ist auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass im Planungsraum lediglich Wohnstraßen bzw. Wohnwege vorgesehen sind.

Im Ergebnis würde die Errichtung von (häufig fensterlosen) Garagen, Carports oder überdachten Stellplätzen im unmittelbaren Nahbereich zur Grenze der Straßenverkehrsflächen, der beabsichtigten optischen Freihaltung des Verkehrsraums entgegenstehen. Es wurde daher festgesetzt, dass innerhalb eines 2m Streifens, gemessen ab der Straßengrenze, die vorgenannten Garagen, Carports oder überdachten Stellplätzen nicht zulässig sind. Der 2m Streifen betrifft bei den Baufeldern 2 bis 6 die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, welche gemäß der Regelannahme des § 23 Abs. 5 BauNVO durch o.g. Anlagen bebaubar gewesen wären. Eine Harmonisierung mit den überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) ist erfolgt, da diese ebenfalls maximal 2m an die Straßengrenzen heranrücken und damit der Mindestgrenzabstand von Hauptgebäuden und den in Rede stehenden Anlagen identisch ist.

Im Bereich des Baufeld 1 erlauben die Baugrenzen entlang der neuen Planstraße ein Heranrücken des Hauptgebäudes an die Straßengrenze auf bis zu 1m, so dass sich hier eine Überschneidung der Zulässigkeit von Hauptanlagen und der Nicht-Zulässigkeit von Garagen, Carports oder überdachten Stellplätzen ergeben. Dass Garagen, Carports oder überdachten Stellplätzen trotzdem den 2m Freihaltestreifen einzuhalten haben, steht jedoch nicht im Widerspruch zu der Regelungsmöglichkeit des § 12 Abs. 6 BauNVO, da sich die Vorgabe nicht nur auf die nicht überbaubaren Grundstücksflächen erstreckt und im Übrigen nicht die Hauptanlagen betrifft. Die Festsetzung dient auch in diesem Bereich dem Ziel zur Vermeidung einer optischen einengenden Wirkung des Straßenraums durch die entsprechenden Anlagen.

#### Höchstzulässige Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die maximale Anzahl von Wohnungen wird für die Einzel- und Doppelhäuser in den Baufeldern 2 bis 6 mit maximal 2 Wohnungen pro Gebäude festgesetzt. Bei Doppelhäusern gilt diese Festsetzung für die jeweilige Doppelhaushälfte. Die Festsetzung dient in erster Linie dazu, den Pkw-Verkehr und den Nachweis von erforderlichen Stellplätzen in einem verträglichen Rahmen zu halten. Insbesondere aufgrund der verdichteten Bebauungsstruktur in integrierter Lage sowie der Erschließung über Stichstraßen (Sackgassen) soll eine gebietsunverträgliche Belastung durch den Pkw-Verkehr vermieden werden. Das Parken im öffentlichen Verkehrsraum sowie problematische Begegnungsverkehre sollen vordringlich reduziert werden.

Für den geplanten Wohnkomplex an der Straße „An Klocken Kapelle“ wird eine entsprechende Festsetzung nicht vorgenommen, da trotz des vorhandenen Bebauungskonzeptes die endgültige Anzahl der Wohneinheiten und deren Berücksichtigung im Stellplatznachweis (z.B. Besonderheit von Wohngruppen) nicht bestimmt werden kann. Bei einem entsprechenden Vorhaben ist der Nachweis der erforderlichen Stellplätze ohnehin über ein schlüssiges Parkkonzept im Zusammenhang mit dem gesamten Bebauungsentwurf individuell zu lösen. Dies wird schlussendlich nur über Stellplätze auf dem Baugrundstück selbst – wahrscheinlich als Parkdeck/ Tiefgarage – erfolgen können, um eine Belastung des öffentlichen Verkehrsraums auch hier auszuschließen.

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

Die Erschließung des Planungsraumes erfolgt sowohl über öffentliche als auch über private Verkehrsflächen. Ergänzend wird ein öffentlicher Gehweg festgesetzt, der eine Durchwegung des Gebietes zwischen neuer Planstraße und der Marienstraße ermöglichen soll.

Bei den öffentlichen Straßenverkehrsflächen handelt es sich zunächst um eine neue Planstraße, die von der Straße An Klocken Kapelle im nördlichen Bereich der St. Walburga Realschule abzweigt und in östliche Richtung den Binnenraum des Gebietes erschließt. Aufgrund des annähernd

höhengleichen Streckenverlaufs der Straße, dient diese der Unterteilung des Plangebietes in die oben beschriebenen Bebauungsebenen.

Zusätzlich wird der westliche Teil der bestehenden Marienstraße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Sowohl bei der neuen Planstraße als auch bei der Marienstraße sind in den Endbereichen der öffentlichen Ausbauabschnitte Wendepunkte vorgesehen, da es sich bei beiden Straßen um Sackgassen handelt. Der Endabschnitt der Marienstraße ist bereits im Bestand als befestigte Rangierfläche ausgebildet, wird jedoch im Zuge der Gebietsentwicklung an die erforderlichen Geometrien der RAST 06 (Richtlinie zur Anlage von Stadtstraße) angepasst werden müssen.

An beide Wendepunkte (Planstraße und Marienstraße) sollen private Wohnwege anschließen. Da über diese privaten Verkehrsflächen jeweils nur 2 bis 3 Grundstücke erschlossen werden und die Ausbaulänge mit lediglich 18 bis 20m relativ kurz ist, kann eine Reduzierung des Straßenquerschnitts von 5,80m (Planstraße) auf 3,80m erfolgen. Insgesamt ist die Erschließung der Grundstücke in den hinteren Bereichen des Gebietes über private Wohnwege auch aus Gesichtspunkten der Wirtschaftlichkeit und der effizienten Nutzung des Baulandes sinnvoll und angezeigt.

Eine weitere Ausdifferenzierung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen in unterschiedliche Bestandteile wie Fahrbahn, Stellplätze oder Gehweg erfolgt im Festsetzungsplan aufgrund der geringen Abmessungen nicht und ist im Zuge der Ausbauplanung im Bedarfsfall zu konkretisieren. Da der südliche Böschungsbereich an der Grenze zur St. Walburga Realschule vergleichsweise schmal bemessen ist, kommt eine Nutzung im Rahmen der Festsetzung des WA-Gebietes z.B. als Vorgarten für ein Baugrundstück nicht in Betracht. Die Fläche wird daher als Bestandteil des Straßenkörpers als Verkehrsbegleitgrün festgesetzt.

Um die fußläufige Erreichbarkeit von Standorten innerhalb des Planungsraumes zu verbessern und Umwege aus dem Plangebiet heraus z.B. in Richtung Innenstadt zu vermeiden, wird im Bereich der Wendepunkte ein öffentliches Gehweg zwischen Planstraße und Marienstraße festgesetzt. Unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse kann diese Verbindung zukünftig nur als Treppenanlage ausgebildet werden. Weitere Wegeverbindungen wurden in den Vorüberlegungen zum Erschließungsentwurf geprüft, mussten jedoch aufgrund des vergleichsweise geringen Nutzens (Verkürzung von Wegstrecken eher gering) und dem unverhältnismäßig hohen baulichen Aufwand zur barrierefreien bzw. barrierearmen Ausgestaltung der Wege, verworfen werden.

#### Versorgungsfläche zur Verteilung von Strom gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Im Bereich nördlich der Turnhalle auf dem Grundstück der ehemaligen Franz-Stahlmecke-Hauptschule befindet sich eine Ortsnetzstation der Westnetz GmbH. Die Station dient der Stromversorgung von wesentlichen Teilen des Quartiers sowie der St. Walburga Realschule (früher auch der Franz-Stahlmecke-Hauptschule). Insofern ist die planungsrechtliche Sicherung der Station über die Festsetzung einer Versorgungsfläche zur Verteilung von Strom erforderlich, um die Versorgungssicherheit des gesamten Quartiers inkl. der hinzukommenden Bebauung sicherzustellen. Die Festsetzung der Fläche erfolgt mit einem Abstand von umlaufend 1,5m um die Außenabmessungen der Station, um auch die notwendigen Arbeits- und Betriebsflächen vor entgegenstehenden Nutzungen zu schützen.

Geplante Böschungsbereiche für den Wohnkomplex an Klocken Kapelle erstrecken sich nach aktuellem Planstand nur auf das angrenzende Umfeld der Ortsnetzstation. Ebenso wird auf die bestehende dingliche Sicherung der Station sowie der Leitungstrassen zu Gunsten der Westnetz GmbH hingewiesen.

#### Ver- und Entsorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Das gesamte Plangebiet wird hinsichtlich der leitungsgebundenen Infrastruktur neu geplant bzw. erschlossen. Leitungsnetze, die im Bestand noch den Gebäudetrakten der ehemaligen Franz-

Stahlmecke-Hauptschule dienen, können nach jetzigem Kenntnisstand nicht genutzt werden. Gleichwohl werden bestehende Anschlusspunkte in der Peripherie verwendet und weitergeführt.

In Bezug auf das geplante Festsetzungsgefüge des Bebauungsplans wird an dieser Stelle zunächst nur die Darstellung der erforderlichen Mischwasserkanäle und Stromleitungen aufgenommen, da diese absehbar auch über private Grundstücksflächen geführt werden müssen. Die Festsetzung der Trassen steht daher in engem Zusammenhang mit deren Sicherung über Leitungsrechte. Inwiefern zukünftig auch die Festsetzung anderer Leitungsinfrastrukturen erforderlich ist, muss im weiteren Planverfahren geklärt werden.

#### Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Dachflächen, die eine Neigung von weniger als 8° (Flachdächer) aufweisen vollflächig zu begrünen sind, wobei Dachterrassen o.ä. ausgenommen sind, ebenso untergeordnete Dachaufbauten mit flacher Dachneigung (z.B. Schleppgauben) und Eingangsvordächer. Für die Baufelder 2 bis 6 betrifft dies somit ausschließlich Nebenanlagen bzw. Garagen und Carports, da Flachdächer bei den Hauptgebäuden in diesen Bereichen unzulässig sind. Innerhalb des Baufeldes 1 erstreckt sich die Vorgabe auch auf Hauptgebäude, da hier Flachdächer zulässig sind. Klarstellend wird außerdem bestimmt, dass sich die Verpflichtung zur Dachbegrünung auch auf Flachdächer erstreckt, auf denen PV- oder Solaranlagen aufgeständert werden.

Der Gesetzgeber hat mit der BauGB Novelle 2011 unter anderem die Grundzüge der Bauleitplanung gemäß § 1 Absatz 5 BauGB angepasst. Dabei wurden die zu berücksichtigenden bauleitplanerischen Ziele insgesamt erweitert und bestimmt, dass der Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern sind. Damit wurde klargestellt, dass die Bekämpfung des globalen Klimawandels auch eine Aufgabe des an sich auf die örtlichen Gegebenheiten bezogenen Städtebaus ist. Dachbegrünungen sind dazu geeignet die Aufheizung von Dachflächen deutlich zu reduzieren tragen somit zur Verbesserung des Mikroklimas auf Quartiers-ebene bei. Zusätzlich wirkt sich der abflussmindernde Effekt von Regenwasser über die Verdunstungskälte positiv aus bzw. trägt zur Vermeidung von Abflussspitzen im Kanalsystem bei. Es wird klargestellt, dass für Dachbegrünungen auch extensive Begrünungssysteme mit geringer Schichtdicke in Frage kommen (z.B. Sedumteppich). Der planerische und finanzielle Aufwand für die Bauherren ist daher mit Blick auf die resultierenden positiven Effekte zumutbar. Im Verhältnis zwischen planerischer Zurückhaltung und den Belangen des Klimaschutzes ist die Festsetzung dieser Maßnahme ausgewogen und städtebaulich begründbar.

#### Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die Festsetzung von Flächen, die zu Gunsten des Entsorgungsträgers (Ruhrverband) und des Versorgungsträgers (Westnetz GmbH) mit Leitungsrechten zu belasten sind, erfolgt für die privaten Grundstücksflächen über die Kanäle und Stromleitungen geführt werden müssen. Das betrifft sowohl private Grundstücksbereiche als auch die privaten Wohnwege. Das im Bebauungsplan festgesetzte Leitungsrecht schützt in erster Linie aus planungsrechtlicher Sicht vor einer entgegenstehenden Nutzung dieser Flächen. Soweit nicht bereits zivilrechtliche Sicherungen als Dienstbarkeiten im Grundbuch bestehen (Ortsnetzstation der Westnetz GmbH), werden weitere Regelungen v.a. zwischen dem Ruhrverband und den Grundstückseigentümern zu vereinbaren sein (Zugänglichkeit der Flächen etc.).

#### Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die Ermächtigungsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB kommt im vorliegenden Fall zur Anwendung, um Regelungen hinsichtlich der Ausgestaltung der Vorgartenbereiche auf den jeweili-

gen Baugrundstücken zu treffen. Dabei handelt es sich in erster Linie nicht um einen gestalterischen Festsetzungszweck, sondern in Kombination mit § 9 Abs. 1 Nr. 16d und Nr. 20 BauGB, um eine ökologische Maßnahme zur Vermeidung von sogenannten „Schottergärten“.

In der Vergangenheit hat der Trend zur Anlage von „Schottergärten“ insbesondere im Bereich der Vorgärten erkennbar zugenommen. Aus Gründen der reduzierten Grünpflege und eines sauberen Gesamterscheinungsbildes, werden dabei unversiegelte Pflanzflächen ganz oder teilweise mit Kies oder Schotter abgedeckt. Um unerwünschten Aufwuchs von Wildkräutern zu vermeiden, wird oftmals ein Geotextil unter die Steinschüttung eingebracht, welches den Oberboden zusätzlich abdeckt. Über diese Maßnahmen wird die natürliche Bodenfunktion insbesondere des belebten Oberbodens stark eingeschränkt. Aufgrund der fehlenden oder sehr reduzierten Bepflanzung tendiert die ökologische Wertigkeit dieser Bereiche gegen Null. Eine Funktion als Habitat für Tiere und Insekten kann auch in bebauten städtischen Quartieren nicht mehr erfüllt werden.

Die Erforderlichkeit der Festsetzung orientiert sich dabei an den städtebaulichen Grundsätzen zum Schutz der Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen gemäß § 1 Absatz 5 BauGB, welche nicht nur für öffentliche Flächen, sondern auch für die Nutzung privater Grundstücksflächen gelten. Die Regelung bezieht sich außerdem auf die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB (Begrenzung von Versiegelungen) sowie den Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB. Die Festsetzung steht dabei im Zusammenhang mit den vorgenannten Regelungen zur Begrünung von flach geneigten Dächern.

Um eine Vorgabe anzuwenden, die für die Erreichung des o.g. Ziel geeignet, jedoch für die Grundstückseigentümer verhältnismäßig ist, wurde ein vollständiger Ausschluss von mineralischem Material nicht vorgenommen. So sind mindestens 50% der nicht bebauten Vorgartenflächen als offene Vegetationsfläche anzulegen. Auf diesen Flächen sind Einsaaten vorzunehmen oder Stauden, Gehölze oder Bäume anzupflanzen. Zu gestalterischen Zwecken ist es erlaubt auf max. 20% der Vegetationsfläche Kies, Bruchsteine o.ä. zu verwenden. Die Verwendung von wasserundurchlässigen Materialien oder Sperrschichten ist jedoch grundsätzlich untersagt.

Diese Vorgaben sind auf den Vorgartenbereich anzuwenden, an dem sich der jeweilige Haupteingang des Gebäudes befindet und der auf dem Grundstück eine Tiefe von 5m ab der Straßengrenze besitzt. Je nach Position des Gebäudes auf dem Grundstück, kann sich die Regelung daher auch auf Bereiche seitlich des Gebäudes erstrecken. Für das Baufeld 1 wurde der Bereich entlang der Straße An Klocken Kapelle als Vorgarten definiert, da hier eine Kombination mit den festgesetzten Bäumen sinnvoll ist und die Baugrenze an dieser Stelle einen größeren Spielraum für die Freiflächengestaltung ermöglicht.

Da die Festsetzung auf die nicht bebauten Vorgartenbereiche abzielt (überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen), sind Stellplätze nicht von der Regelung umfasst und vorher in Abzug zu bringen, da diese bauliche Anlagen gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 5 BauO NRW darstellen. Dabei handelt es sich jedoch nur um die notwendigen Stellplätze und deren Zufahrt. Eine vollständige Befestigung des Vorgartenbereiches als Stellplatzfläche – ggf. mit dem Ziel der Umgehung der Vorgartenfestsetzung – ist demnach nicht zulässig. Auf die Einhaltung der GRZ wird im Übrigen hingewiesen.

#### Flächen für Bindungen von Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Entlang der Straße An Klocken Kapelle befinden sich im Bereich des ehemaligen Pausenhofes der Franz-Stahlmecke-Hauptschule fünf prägende Bäume (Eiche, Kastanie u. Linden). Der Bebauungsplan wird davon drei Bäume, die sich im Nahbereich der öffentlichen Straße befinden, als verbindlich zu erhaltende Bäume festsetzen. Sowohl für den öffentlichen Verkehrsraum als auch für die zukünftige Bebauung entfalten die Bäume einen positiven gestalterischen und ökologischen Effekt. Entsprechende Maßnahmen zum dauerhaften Erhalt, auch während der Durchführung von Baumaßnahmen, werden in der Festsetzung konkretisiert.

Die beiden Bäume, die sich mittig im Baufeld 1 bzw. auf der zukünftigen Erschließungsstraße befinden, werden nicht festgesetzt, da deren Standorte mit den zukünftigen baulichen Nutzungen kollidieren. Wobei insbesondere für die Kastanie in der Mitte des ehem. Pausenhofes, das Fehlen einer verbindlichen Festsetzung zum Erhalt nicht mit einer zwingenden Fällung gleichzusetzen ist.

Soweit architektonische Konzepte dies erlauben, kann unter Umständen auch eine Integration als Hofbaum etc. in Frage kommen.

#### Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Um gemäß § 30 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans die erforderliche gesicherte Erschließung bereitstellen zu können, müssen die Straßen baulich in das hanglagige Gelände integriert werden. Hierzu müssen Abgrabungen und Aufschüttungen vorgenommen werden, um die Straßenkörper in der notwendigen Geometrie und im entsprechenden Höhenverlauf realisieren zu können. Entsprechende Maßnahmen der Geländemodellierung dienen somit dazu, die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen tatsächlich vollziehen zu können. Die planungsrechtliche Sicherung der notwendigen Böschungen erlangt dabei insofern Bedeutung, da sich diese auf die privaten Baugrundstücke erstrecken und Veränderungen des Geländes durch die Bauherren, die die Herstellung und den Bestand der Straße negativ tangieren könnten, verhindern sollen.

Dies beinhaltet jedoch nicht den Ausschluss sämtlicher Nutzungen auf den Böschungsbereichen. Unter dem o.g. Vorbehalt in Bezug auf den Straßenkörper, können sich auch Haupt- und Nebenanlagen auf diesen Bereich erstrecken, was insbesondere durch die überlagernden überbaubaren Grundstücksflächen im Baufeld 2 verdeutlicht wird. Die Festsetzung der notwendigen Böschungen erfolgt über das Planzeichen 15.9 der Planzeichenverordnung (schwarze/ dicke Linien).

Es wird darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Planungsraumes noch weitere Böschungen befinden, die jedoch im Wesentlichen zur Schaffung gut nutzbarer Baugrundstücke erforderliche sind und für die Herstellung des Straßenkörpers keine unmittelbare Bedeutung haben. Je nach Aufteilung und Konfiguration der Grundstücke können diese Böschungen zukünftig anders ausgestaltet bzw. verschoben werden. Um jedoch die Lesbarkeit des Bebauungsplans zu verbessern, werden diese Böschungen mit dünnen, grauen Linien als sogenannte Sonstige Darstellung ohne verbindlichen Festsetzungscharakter dargestellt.

## **8 Baugestalterische Vorschriften**

Die baugestalterischen Vorschriften orientieren sich an dem für entsprechende Wohnbaugebiete in Meschede üblichen Gestaltungskanon. Es handelt sich um Vorgaben, die einen Rahmen für die Ausgestaltung bestimmter architektonischer Elemente setzen, ohne jedoch die Gestaltungsfreiheit der Bauherren unverhältnismäßig einzuschränken. Die Vorgaben orientieren sich außerdem an dem Ratsbeschluss zur Flexibilisierung von Bauvorschriften. Dem städtebaulich-architektonischen Erscheinungsbild der z.T. seit Jahrzehnten vorhandenen Umgebungsbebauung wird zusätzlich Rechnung getragen. Es handelt sich dabei um folgende Vorgaben:

### **- Dachgestaltung -**

Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer/ Krüppelwalmdächer und Zeltdächer mit einer Dachneigung von mindestens 20°. Im Bereich des Baufeldes 1 an der Straße „An Klocken Kapelle“ sind auch Flachdächer zulässig. Bei eingeschossigen Anbauten und Garagen sind im gesamten Geltungsbereich ebenfalls Flachdächer zulässig.

Da in der Umgebung fast ausschließlich Satteldächer vorzufinden sind, ist diese Dachform im Bereich der klassischen Einzelhausbebauung für das Quartier prägend. Die Beschränkung auf Satteldächer sowie verwandte Dachformen ist insofern stadtgestalterisch begründbar. Insbesondere die Zulässigkeit von flach geneigten Dächer – ggf. als Zeltdach ausgebildet – eröffnet den

Bauherren im Zusammenhang mit den zulässigen Vollgeschoss Handlungsspielräume. Dem häufigen Wunsch nach der Gebäudetypologie „Stadtvilla“ wird somit ebenfalls entsprochen.

Da der geplante Wohnkomplex an der Straße „An Klocken Kapelle“ gegenüber der klassischen Einzelhausbebauung eine Sonderform darstellt, sind an dieser Stelle zusätzlich Flachdächer zulässig. Mit Blick auf die vorhandenen Flachdächer der südwestlich angrenzenden Baukörper der St. Walburga Realschule, ist die Zulässigkeit von Flachdächern an dieser Stelle ebenfalls sinnvoll.

- Dachaufbauten -

Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn die Dachneigung des Hauptgebäudes mind. 35° aufweist. Nebendächer und Dachaufbauten müssen sich dem Hauptdach bzw. -dach deutlich unterordnen und sind mit einem Abstand von mind. 0,5 m unterhalb des Hauptdachsfirstes anzusetzen (in der Dachebene gemessen). Die Summe der Dachaufbauten darf in ihrer Länge zwei Drittel der jeweiligen traufseitigen Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortsgang muss mind. 2,0 betragen. Bei Walm- und Zeldächern muss der untere Einschnitt der Wange in die Dachfläche, waagrecht gemessen, mind. einen Abstand von 1,5 m zum Grat aufweisen.

Die Regelung setzt einen Rahmen innerhalb dessen weiterhin vielfältige Variationen in der Gestaltung der Dachlandschaft durch die Bauherren möglich sein sollen. Bei der Vorgabe geht es im Wesentlichen darum unverhältnismäßige „Ausreißer“ zu vermeiden, die einen deutlichen Bruch mit stadtgestalterischen Grundprinzipien und architektonischen Proportionen bedeuten würden.

- Dacheindeckung -

Als Dacheindeckung ist ausschließlich die Verwendung von dunkelgrauem oder schwarzem Material zulässig. „Dunkelgrau“ ist definiert durch die RAL-Nummern 7015, 7016, 7021, 7024 und 7026, „Schwarz“ ist definiert durch die RAL-Nummern 9004, 9005, 9011 und 9017 des „Deutschen Institutes für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V., Sankt Augustin“.

In der Umgebungsbebauung sind ausschließlich dunkelgraue und schwarze Dachflächen vorhanden. Die Festsetzung greift dieses Gestaltungsbild konsequent auf und setzt es fort.

- Dachüberstände -

Dachüberstände dürfen trauf- und giebelseitig das Maß von jeweils 0,7 m nicht überschreiten. Im Bereich von Terrassen, Balkonen und Eingängen sowie von Abstellräumen für Fahrräder und Geräte sind größere Überstände als Wetterschutz zulässig.

Analog zu der Vorgabe zu den Dachaufbauten soll die Regelung ein architektonisch harmonisches Erscheinungsbild sicherstellen. Dabei handelt es sich um die Sicherstellung der üblicherweise zu Anwendung gelangenden Konstruktionsformen mit den entsprechenden Abmessungen bzw. Proportionen.

- Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, Glasflächen im Dach, Dachbegrünung -

Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, Glasflächen im Dach sowie in das Dach hineinragende Glasflächen sind, soweit Sie sich harmonisch in die Dachfläche einfügen grundsätzlich zulässig. Dachbegrünungen sind ebenfalls grundsätzlich zulässig und darüber hinaus für Dächer mit Dachneigungen von weniger als 8° zwingend vorgeschrieben.

- Fassaden/ Wandflächengestaltung -

Es sind nur weißfarbene Putzflächen zulässig. Der Begriff Weißfarben ist definiert durch RAL-Nr. 1013, 9001, 9003 oder 9010 des "Deutschen Institutes für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V., Sankt Augustin."

Giebel- und Teilwandflächen sowie freistehende Nebenanlagen, Garagen und Carports können in schieferfarbenem Material oder naturfarbener Holzverkleidung ausgeführt werden. Ebenso sind farbige Flächen für untergeordnete Teile der Fassaden zulässig.

Die Umgebungsbebauung weist bis auf eine Ausnahme an der Marienstraße vollumfänglich weiße Fassaden auf. In Kombination mit den dunklen Dachflächen ist dieses Erscheinungsbild regional-typisch und an vielen Stellen im Mescheder Stadtgebiet vorzufinden. Grundsätzlich soll diese Optik auch bei diesem Wohngebiet aufgegriffen werden. Dabei sind jedoch farbliche Akzente für untergeordnete Fassadenteile wie beispielsweise Windfänge oder Balkonverkleidungen zulässig, um individuelle gestalterische Vorstellungen der Bauherren zu ermöglichen. Bei Betrachtung des gesamten Gebäudes muss jedoch stets die weiße Fassade klar erkennbar prägend sein.

#### - Garageneingrünung -

Um eine einengende Wirkung und ein monotones Erscheinungsbild der öffentlichen und privaten Verkehrsräume zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Garagen und Carports zu begrünen sind, wenn sie mit der Rück- oder Seitenwand zu den Verkehrsflächen stehen. Insbesondere bei den schmalen Wohnwegen könnten sonst bei entsprechender Positionierung der Anlagen, ungewollte stadtgestalterische Defizite entstehen. Zu diesem Zweck ist ein 0,5 Meter breiter Begrünungsstreifen vor den Wänden einzuplanen. Eine Begrünung, kann statt Strauchpflanzungen auch Fassadenbegrünungen umfassen.

#### - Einfriedung / Stützmauern -

Die Vorgaben zu den Grundstückseinfriedungen haben eine ähnliche Zielsetzung wie der von Garagen, Carports oder überdachten Stellplätzen freizuhalten 2m-Streifen. Eine abschottende Wirkung von hohen Sichtschutzzäunen oder -mauern in Richtung des Straßenraums soll über die Regelung vermieden werden. Die Beschränkung auf Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,0m entlang der Wohnstraßen folgt damit dem üblichen Erscheinungsbild im Bereich von Einfamilienhausgebieten. Vorgärten und Gebäudefassaden sollen für den Verkehrsraum eine gebietsprägende Wirkung entfalten und nicht verdeckt werden.

Zusätzlich wird über die Höhenbeschränkung der Einfriedungen im Bereich der Nachbargrenzen auf max. 1,5m, der Charakter einer durchlässigen Gebietsstruktur unterstützt ohne die Ansprüche an eine ausreichende Privatsphäre der Anwohner außer Acht zu lassen. Insbesondere bei den kleinen Grundstücksgrößen wird der Eindruck stark unterteilter Einzelparzellen abgemildert. Dies ist auch im Sinne einer bestmöglichen Durchgrünung des Plangebietes sinnvoll.

## 9 Fachplanung

Einleitend wird festgehalten, dass es sich um die Überplanung eines integrierten städtischen Areals handelt, welches umseitig von Bebauung eingefasst ist. Verschiedene Fachplanungen, die ggf. Aussagen für städtische Randbereiche bzw. planerische Außenbereiche treffen würden, sind hier nicht einschlägig. Zu nennen wären hier beispielsweise Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder Natura 2000 Gebiete. Es werden demnach nur diejenigen fachplanerischen Aspekte in den Blick genommen, die nach aktuellem Kenntnisstand zu berücksichtigen sind.

### 9.1 Natur- und Landschaftsschutz

#### Landschaftsplanung

Aufgrund der bestehenden planungsrechtlichen Einordnung des Geltungsbereiches als Innenbereich gem. § 34 BauGB, trifft der Landschaftsplan Meschede keine Aussagen (außerhalb des Geltungsbereiches).

#### Eingriffsregelung

Aufgrund des Verfahrensregimes des § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) besteht keine zwingende Erforderlichkeit zur Durchführung einer Eingriffs- / Ausgleichbilanzierung gem. § 1a

Abs. 3 BauGB (vgl. Kap. 2). Neben den formellen Voraussetzungen, die gemäß § 13a BauGB für das Entfallen einer Eingriffsbilanzierung fordert, muss im vorliegenden Fall festgehalten werden, dass die Fläche bereits im Bestand intensiv bebaut bzw. versiegelt ist. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Planungsabsichten ohnehin nicht zwingend zu einer bilanziellen Verschlechterung der ökologischen Ausstattung des Planungsraumes führen. Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung gemäß § 14 ff. BNatSchG kommt daher nicht zur Anwendung.

### Artenschutz

Die Klassifizierung als Innenentwicklungsmaßnahme entbindet nicht von der Berücksichtigung der relevanten privaten und öffentlichen Belange sowie deren gerechte Abwägung untereinander. Dabei sind gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 a) BauGB auch die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt in den Blick zu nehmen. In diesem Zusammenhang ist zunächst anzuerkennen, dass neben den Belangen, die einer planerischen Abwägung zugänglich sind, die Regelungen des Artenschutzes stets zu beachten und damit abwägungsfest sind. Die fachplanerischen Vorgaben des speziellen Artenschutzrechts gemäß §§ 44 und 45 BNatSchG sind hierbei für die Bauleitplanung praxisrelevant. Gleichwohl diese Regelungen handlungsbezogen formuliert sind (Tötungsverbot, Störungsverbot etc.) und nicht der Bebauungsplan selbst sondern dessen Verwirklichung entsprechende Verbotstatbestände auslösen kann, sollen die Gemeinden bereits in der Bauleitplanung diese Verbote beachten.

Es könnte daher für die geplante Entwicklung des Geländes der ehemaligen Franz-Stahlmecke-Hauptschule als Wohngebiet, die formelle Erforderlichkeit zur Durchführung einer artenschutzfachlichen Prüfung erforderlich sein. Dabei spielt insbesondere die Freimachung des Baufeldes (Abrissarbeiten der Gebäude) eine entscheidende Rolle. Für das aktuelle Bauleitplanverfahren ist jedoch im Augenblick keine unmittelbare Notwendigkeit zur Prüfung artenschutzfachlicher Aspekte zu erkennen, die später einer Verwirklichung der Planung entgegenstehen.

So ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt klar, dass jede Bebauungsvariante den vorherigen Abriss der aufstehenden Gebäude vorsieht. Eine Umplanung des Entwurfs würde daher zu keinem anderen Ergebnis im Sinne von Vermeidungsmaßnahmen o.ä. führen. Im Übrigen ist der Zeitpunkt der Abrissarbeiten aktuell noch unklar, so dass jetzige Aussagen zu im Wesentlichen gebäudebewohnenden Tierarten zu einem späteren Zeitpunkt ggf. wieder revidiert werden müssten. Es ist daher im Wege einer planerischen Abschichtung vorgesehen, die artenschutzfachliche Prüfung im Zuge des bauaufsichtlichen Verfahrens zum Abriss der alten Schulgebäude durchzuführen. Dass möglicherweise erforderliche Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens Zeit in Anspruch nehmen wird erkannt.

Insgesamt verfehlt die Planung ihren städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsauftrag auch bei dieser Vorgehensweise nicht.

### **9.2 Immissionsschutz**

Die Entwicklung des Gesamtareals als Wohngebiet fügt sich hinsichtlich der Nutzungsstruktur in den vorhandenen baulichen Bestand ein. Ein konfliktträchtiges Aneinanderrücken von emittierenden und sensiblen Nutzungen wird planerisch nicht begründet, so dass dem Trennungsgrundsatz gemäß § 55 BImSchG entsprochen wird. Die beabsichtigte Überplanung des Schulgeländes dürfte vielmehr zu einer Reduzierung von potenziellen Lärmkonflikten führen (Lärm vom Pausenhof, morgendlicher Pkw Verkehr etc.). Potenziell kumulierende Effekte in Kombination mit der benachbarten St. Walburga Realschule bestehen schon seit der Schließung der Franz-Stahlmecke-Hauptschule nicht mehr und werden mit dem Bebauungsplan nun auch planungsrechtlich gesichert. Lärmbelastungen durch vermehrten Pkw Verkehr, v.a. durch den Wohnkomplex An Klocken Kapelle, soll durch den Bau eines Tiefgaragenparkdecks entgegengewirkt werden. Parksuchverkehre und das Rangieren im Straßenraum können dadurch wirksam vermieden werden. Ebenso wird mit dem Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben dem Nutzungsspektrum der bestehenden Umgebungsbebauung entsprochen, so dass auch das Rücksichtnahmegebot gem. § 15 BauNVO eingehalten wird.

### **9.3 Technische Infrastruktur**

Da sich das Plangebiet an einem integrierten Standort befindet und vollumfänglich von Bebauung bzw. Verkehrsflächen umschlossen ist, können bestehende Trassen und Einrichtungen der technischen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur als Anschlusspunkte genutzt werden. Die Verlegung neuer Leitungen und Kanäle wird jedoch für den Binnenraum des Gebietes über die neuen Straßenverkehrsflächen und in Teilen über die Baugrundstücke erfolgen müssen.

Für die verschiedenen Leitungsträger können zum jetzigen Stand des Verfahrens folgende Aussagen getroffen werden:

#### - Entwässerungskanäle -

Die Entwässerung des Wohngebietes in der Umgebung sowie der ehemaligen Franz-Stahlmecke-Hauptschule erfolgt über ein vorhandenes Mischwasserkanalnetz des Ruhrverbandes. Dieses Kanalnetz soll auch zur Entwässerung der geplanten Bebauung genutzt werden, was die Einleitung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser umfasst. Eine getrennte Ableitung des Niederschlagswassers ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da weder ein Trennsystem vorhanden ist noch ein geeigneter Vorfluter genutzt werden kann. Ansonsten unterliegen die jeweiligen Baugrundstücke dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der städtischen Entwässerungssatzung, was die Überlassung (Einleitung) des Schmutz- und Niederschlagswassers in den öffentlichen Kanal umfasst. Eine Nutzung des Niederschlagswassers auf den einzelnen Baugrundstücken kann nur nach Prüfung im Einzelfall zugelassen werden, wobei die hanglagige Topografie bereits einen limitierenden Faktor darstellen dürfte.

Die aktuelle Erschließungsplanung sieht vor, dass das erforderliche Kanalnetz in der neuen Planstraße verlegt wird und in Richtung des neuen Wendeplatzes entwässert. Von dort soll eine Ableitung nach Süden in Richtung des vorhanden Mischwasserkanals im Bereich des Wendeplatzes an der Marienstraße erfolgen. Damit die Kanäle in der darunterliegenden Höhenebene in der Elisabethstraße erreicht werden können, ist eine neue Kanaltrasse westlich des Flurstücks 983 auf den zukünftigen privaten Grundstücksflächen vorgesehen (zu den Leitungsrechten siehe Kap. 7). Vorhandene Kanäle auf den Grundstücksflächen zwischen Marienstraße und Elisabethstraße, die in Teilen unterhalb von Bestandsgebäuden verlaufen, sollen gemäß der vorliegenden Erschließungsplanung nicht mehr genutzt bzw. zurückgebaut werden. Durch die teilweise Entsiegelung des Plangebietes reduziert sich das anfallende Niederschlagswasser. Eine Überlastung der angrenzenden Kanalnetze wird somit vermieden.

#### - Stromnetz -

Die Westnetz GmbH hält für die gesamte Umgebungsbebauung und den vorhandenen Gebäudekomplex der ehemaligen Franz-Stahlmecke-Hauptschule ein Niederspannungsnetz vor. Eine wesentliche Verteilfunktion für das Quartier (auch für die St. Walburga Realschule) übernimmt dabei die Ortsnetzstation nördlich der ehemaligen Turnhalle, welche über Mittelspannungsleitungen aus der Pulverturmstraße gespeist wird (zur Festsetzung der Ortsnetzstation siehe Kap. 7).

Grundsätzlich kann nach jetzigem Kenntnisstand die geplante neue Bebauung über die Kapazitäten des vorhandenen Netzes versorgt werden. Eine Führung der Leitungen im Bereich der Erschließungsstraßen ist dabei zweckmäßig. Dies trifft auch auf die Kabel für die Straßenbeleuchtung zu. Es ist jedoch im weiteren Verlauf des Verfahrens zu klären, inwiefern beispielsweise der Stromanschluss des Wohnkomplexes an der Straße An Klocken Kapelle über die neue Planstraße oder unmittelbar aus Richtung der Ortsnetzstation erfolgen soll.

Ebenso ist die Verlegung von Leitungen im Bereich der privaten Wohnwege zwischen dem Erschließungsträger und der Westnetz GmbH zu vereinbaren. So dürften hier zukünftig entsprechende Eintragungen im Grundbuch erforderlich sein, was jedoch nicht im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zu regeln ist.

#### - Trink- und Löschwasserleitungen -

Die Bereitstellung von Trink- und Löschwasser erfolgt durch die Hochsauerlandwasser GmbH. Analog zu den anderen Versorgungsträgern ist ein Trinkwassernetz in der Peripherie des Planungsraumes ebenfalls bereits vorhanden. Die ehemalige Franz-Stahlmecke-Schule wird aktuell

über die Elisabethstraße mit Trinkwasser versorgt. Aufgrund des engen Versorgungsnetzes im Bestand, wird davon ausgegangen, dass auch eine Anbindung der neuen Wohnbebauung möglich sein wird.

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung wird festgehalten, dass in Abstimmung mit der Hochsauerlandwasser GmbH und der Brandschutzdienststelle des Hochsauerlandkreises für den Wohnkomplex entlang der Straße „An Klocken Kapelle“ 1.600 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich sind und bereitgestellt werden können. Für den Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung werden 800 l/min. als ausreichend erachtet. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass stets eine angemessene Löschwasserversorgung im Planungsraum sichergestellt sein muss.

#### - Gasleitungen -

Ein Niederdruck-Gasleitungsnetz wird durch die Westnetz GmbH in der Umgebung des Planungsraumes zur Versorgung der Wohnbebauung vorgehalten. Die ehemalige Franz-Stahlmecke-Schule ist aktuell noch über die Marienstraße an die Gasversorgung angeschlossen. Von einer zukünftigen Mitverlegung von Gasleitungen in den geplanten Erschließungsstraßen ist daher auszugehen. Grundsätzlich gelten auch hier die gleichen Voraussetzungen wie bei den anderen Leitungsträgern, soweit Gasleitungen ggf. über private Fremdgrundstücke geführt werden müssen.

#### - Telekommunikation -

Über die vorhandenen Netze und Kapazitäten der Telekommunikationsinfrastruktur liegen aktuell noch keine Plangrundlagen vor. Es wird jedoch auch hier eine Erweiterung der bestehenden Leitungsnetze im Bereich der umliegenden Wohnbebauung notwendig sein.

#### - Abfallentsorgung -

Die Abfallentsorgung (Sammlung und Abfuhr) erfolgt durch den jeweiligen Entsorgungsbetrieb im Auftrag der kommunalen Abfallentsorgungseinrichtung der Stadt Meschede. Gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung in der Kreis- und Hochschulstadt Meschede erfolgt eine stücksbezogene Abfallentsorgung der Müllfraktionen Restmüll-, Bioabfall- und Papier-/Pappe sowie Einweg-Verkaufsverpackungen aus Papier/Pappe/Kartonagen, Kunststoffen und Verbundstoffen (gelbe Tonne) im Rahmen des privatwirtschaftlichen Dualen Systems. Die Abfälle werden im Hochsauerlandkreis zu den vom Kreis angegebenen Sammelstellen, Behandlungsanlagen oder Abfallentsorgungsanlagen verbracht (Entsorgung).

Im Rahmen der Entwicklung des Baugebietes ist somit eine Ergänzung der aktuellen Abfuhrreiere unter Berücksichtigung der Abfuhrtage vorzunehmen.

### **9.4 Kampfmittel und Altlasten**

#### - Kampfmittel -

Der Planungsraum befindet sich in einem Bereich des Mescheder Stadtgebietes, der aufgrund seiner Innenstadtnähe grundsätzlich von Kampfmittelbelastungen betroffen sein kann. Der Geoserver des Hochsauerlandkreises zeigt im Umfeld des Planungsraumes vereinzelte Bombentrichter an, die Indikatoren für potenzielle Belastung sein können.

Aus diesem Grund wurden bereits Auswertungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe vorgenommen (Abb. 10: Kampfmittelauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe). Dabei wurde für den Bereich des mittleren und oberen Schultraktes eine Fläche bestimmt, die von Bombardierungen betroffen ist (gelb schraffierte Fläche). Ebenso ein kleiner Teil im westlichen Bereich der Elisabethstraße. Diese Einstufung stellt eine diffuse Kampfmittelbelastung ohne konkrete Indikatoren für das tatsächliche Vorhandensein von Kampfmitteln dar. Es handelt sich um einen Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr. Blindgängerverdachtspunkte wurden beispielsweise nicht identifiziert.

Für entsprechende Flächen wird bei Baumaßnahmen die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen empfohlen. Auf deren Verwendung wird in den Hinweisen des Bebauungsplans verwiesen.



Abb. 10: Kampfmittelauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe – Gesamtareal

Für den verbleibenden Teilabschnitt im Bereich der Turnhalle wurde in einer separaten Auswertung keine erkennbare Belastung identifiziert (Abb. 11: Kampfmittelauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe – Bereich Turnhalle).

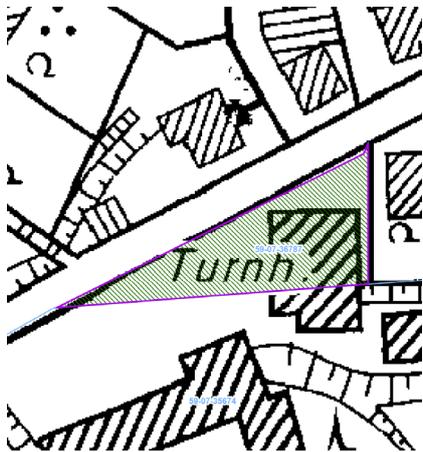


Abb. 11: Kampfmittelauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe – Bereich Turnhalle

Ergänzend wird festgehalten, dass im Zusammenhang mit dem Neubau der St. Walburga Realschule bereits für eine Fläche eine geomagnetische Oberflächendetektion durchgeführt wurde. Es handelt sich um den Bereich unmittelbar südlich der geplanten Zufahrt der neuen Planstraße von der Straße An Klocken Kapelle in das Gebiet. Die Untersuchung ergab, dass für einzelne Teilflächen keine Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung im Untergrund festgestellt wurden.

Andere Teilflächen waren aufgrund ferromagnetischer Störeinflüsse (Auffüllung, Störobjekte im Randbereich) nicht eindeutig auswertbar, so dass hier keine Aussagen über eine mögliche Kampfmittelbelastung im Untergrund getroffen werden konnten.

Aufgrund der beschriebenen Informationslage wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan mit aufgenommen:

Das Plangebiet wurde vom Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg als von Bombardierungen betroffene Fläche identifiziert. Tiefbauarbeiten sind deshalb rechtzeitig der städtischen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Für die zu bebauenden Flächen und Baugruben sind im Vorfeld von Baumaßnahmen Kampfmittelsondierungen unter Anwendung der Anlage 1 TVV (Technische Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittel-beseitigung im Land Nordrhein-Westfalen) durchzuführen. Anfragen zu Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen sind über die städtischen Ordnungsbehörden an den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg zu richten. Die TVV mit der Anlage 1 ist beim Fachbereich Planung und Bauordnung der Kreis- und Hochschulstadt Meschede einsehbar.

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

- Altlasten -

Im Vorfeld der Vermarktung des gesamten Areals der ehemaligen Franz-Stahlmecke-Hauptschule, wurde im ersten Halbjahr 2015 eine gutachterliche Ersteinschätzung der Altlastensituation auf dem Schulgelände durchgeführt. Das Gutachten bezog sich ausschließlich auf die Einstufung der anstehenden Böden. Bereits im Jahr 2014 erfolgte eine Untersuchung der Gebäudesubstanz des ehemaligen Schulgebäudes auf bauwerksbezogene Schadstoffe (u.a. Asbest).

Das Bodengutachten kommt zu dem Ergebnis, dass nach den Ergebnissen der Ersteinschätzung die untersuchte Fläche aus gutachterlicher Sicht zu jeder Nutzung geeignet ist. Sehr geringe Gehalte der Schadstoffe Dioxine/Furane wurden nachgewiesen, unterschreiten jedoch selbst die für Kinderspielplätze vorgesehen Wertgrenzen deutlich. Eine schädliche Bodenverunreinigung im Sinne der Bundesbodenschutzverordnung liegt demnach nicht vor. Mit Blick auf die Belastungsfähigkeit des Untergrundes wurde ermittelt, dass ungewöhnliche Baugrundrisiken, die grundsätzlich gegen eine Bebauung der Fläche im Sinne des Bebauungsplans sprechen, gutachterlich ebenfalls nicht erkannt wurden.

Die Untersuchung der Gebäudesubstanz der aufstehenden Schulgebäude ergab, dass die üblichen Schadstoffe im Gebäude vorgefunden wurden. Punktuell betrifft dies auch den Nachweis von asbesthaltigen Materialien. Soweit keine Veränderungen am Gebäude vorgenommen werden, wurde ein unmittelbares Handlungserfordernis aus Sicht des Gutachters nicht für erforderlich gehalten. Bei Umbaumaßnahmen sind die entsprechenden gesetzlichen Vorschriften einzuhalten. Dies betrifft gleichermaßen auch den Abriss des Gebäudekomplexes.

Aus planungsrechtlicher Sicht sprechen die erforderlichen Vorkehrungen jedoch nicht gegen die Vollziehbarkeit des Bebauungsplans und sind im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen.

## **10 Änderungen in Folge der frühzeitigen Beteiligung**

1. Reduzierung der Oberkante baulicher Anlagen im Baufeld 2 um 2m auf 294 m ü NN (aufgrund einer Absenkung der geplanten neuen Geländehöhe für das Baufeld 2)
2. Ergänzung der Festsetzung zur Fassadengestaltung für freistehende Nebenanlagen, Garagen und Carports
3. Verlängerung der Leitungsrechte für die geplanten Abwasseranlagen bis an die Grenze der geplanten Privatstraßen
4. Anpassung der geplanten Böschung im Umfeld der Ortsnetzstation Strom

## **11 Änderungen in Folge der öffentlichen Auslegung**

- Keine -

## **12 Rechtsgrundlagen**

Für die Durchführung des Aufstellungsverfahrens sind das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit gültigen Fassung, die Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zurzeit gültigen Fassung und die Bauordnung NRW vom 03.08.2018 (GV NRW S. 421) in der zu Zeit gültigen Fassung maßgeblich.

Meschede, den 23.09.2021

Kreis- und Hochschulstadt Meschede  
Fachbereich Planung und Bauordnung

Klaus Wahle  
Fachbereichsleiter