Begründung zur

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 e "Brückenstraße“

Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Stand 13.11.2025

Titelbild: Luftbild von Meschede mit Lage des Geltungsbereichs,
Quelle: Satellitenbild ESRI

Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Ansprechpartner:

Klaus Wahle

Fachbereich Planung und Bauordnung
Sophienweg 3
59872 Meschede
Telefon: 0291 - 205 - 123
E-Mail: klaus.wahle@meschede.de

Loth Städtebau + Stadtplanung

Marburger Tor 4 - 6
57072 Siegen
Tel. 0271 - 67349477
E-Mail: info@loth-se.de
www.loth-stadtentwicklung.de

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis **2**

1. Rechtsgrundlagen **3**

2. Verfahren **4**

3. Inhalt der Änderung des Bebauungsplans **4**

4. Änderungsbereich **5**

4.1. Vorhandene Nutzungen 5

4.2. Ver- und Entsorgung 6

5. Planerische Rahmenbedingungen **6**

5.1. Regionalplanung 6

5.2. Flächennutzungsplan 7

5.3. Festgesetztes Überschwemmungsgebiet, Hochwasser und Starkregen 7

5.4. Gasfernleitung der Thyssengas GmbH 8

5.5. Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans 8

6. Erläuterung der Planung **9**

7. Festsetzungen **12**

7.1. Art der baulichen Nutzung 12

7.2. Maß der baulichen Nutzung 13

7.3. Bauweise 14

7.4. Grünflächen 14

7.5. Verkehrsflächen 14

7.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 14

7.7. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen 15

7.8. Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 15

7.9. Örtliche Bauvorschriften 15

8. Nachrichtliche Übernahmen **16**

9. Hinweise **17**

10. Auswirkungen des geplanten Vorhabens **18**

11. Kosten und Finanzierung **18**

12. Flächenbilanz **19**

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 29e 5
Abbildung 2: Blick auf das Plangebiet, rechts: Mansarddachbau Ruhrplatz 1; links eingerahmt: Anbauten der Häuser Ruhrplatz 3 und Ruhrplatz 5 6
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 29 e 9
Abbildung 4: Entwurf für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 e 11

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV), Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189) geändert worden ist

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Gesetz vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189) m.W.v. 15.08.2025 geändert worden ist

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) in der Fassung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), die zuletzt durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172) geändert worden ist

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. 1994 S. 666), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618) geändert worden ist

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2023 (BGBl. I S. 409) m. W. v. 29.12.2023

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Alle Rechtsgrundlagen sowie DIN-Normen, die in dieser Begründung zitiert werden, können bei der Kreis- und Hochschulstadt Meschede eingesehen werden.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) aufgestellt werden, d. h. ohne Anwendung der frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung und Durchführung einer Umweltprüfung (gemäß § 2 (4) i. V. m. §1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB). Es handelt sich um eine Planänderung zugunsten der Nachverdichtung.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist jedoch ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Nach Nr. 18.6.2 i. V. m. Nr. 18.8 der Anlage 1 "Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben" des UVPG ist bei Vorhaben zum Bau eines Einkaufszentrums oder eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 UVPG durchzuführen. Die Pflicht zur Durchführung dieser Prüfung gilt auch bei Erreichung des genannten Prüfwertes für Vorhaben in Gebieten, in denen ein Bebauungsplan geändert wird. Durch die Einschränkung des Einzelhandels im Bebauungsplan – im MK I sind Einzelhandelsbetriebe ausschließlich im Erdgeschoss zulässig – wird die Geschossfläche von 1.200 m^2 jedoch nicht erreicht. Dadurch ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nicht notwendig.

3. Inhalt der Änderung des Bebauungsplans

Anlass der Bebauungsplanänderung ist das Bestreben, den südlichen Anbau des Gebäudes mit der Adresse Ruhrplatz 5 umzubauen und aufzustocken. Bei dem Gebäudekomplex Ruhrplatz 5 handelt es sich um einen bestehenden Mansarddachbau an der Straße „Ruhrplatz“, in dessen südlicher Verlängerung ein dreigeschossiger Anbau mit Dachterrasse errichtet wurde. Der Anbau soll um ein weiteres Vollgeschoss sowie ein Staffelgeschoss aufgestockt werden und mit einem Flachdach ausgebildet werden. Das Vorhaben widerspricht dabei den Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan 29 e „Brückenstraße“ setzt in dem betreffenden Bereich eine maximale Traufhöhe von 10 m fest und schreibt als Dachform Steildächer mit 45 bis 51° Neigung vor. Die maximale Geschosszahl ist auf vier Geschosse festgesetzt. Aufgrund der festgesetzten Dachform und der festgesetzten Traufhöhe widerspricht das Vorhaben dem Bebauungsplan.

Um eine Nachverdichtung zu ermöglichen, sollen die Festsetzungen zur Dachform und zum Maß der Nutzung in diesem Bereich geändert werden. Neben Steildächern sollen auch Flachdächer zulässig sein. Statt einer maximalen Traufhöhe wird für den betreffenden Bereich zukünftig eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt, um Missverständnisse bei der Höhenausbildung zu vermeiden. Die maximale Zahl der Vollgeschosse soll bei vier Geschossen bleiben.

Außerdem werden im Zuge der 2. Änderung die Festsetzungen an den vorhandenen Bestand angepasst. Dies betrifft zum einen die überbaubaren Grundstücksflächen, die an einigen Stellen angepasst werden. Zum anderen werden der vorhandene Fuß- und Radweg und die vorhandenen Grünflächen im Süden des Gebietes festgesetzt.

Der Änderungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 e "Brückenstraße" liegt in der Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 5 mit den Flurstücken 192, 195, 196, 200, 203, 204 (tlw.), 335 (tlw.), 336 (tlw.), 337 (tlw.), 338 (tlw.), 360, 361, 362 (tlw.), 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093 (tlw.), 1094 (tlw.).

Der Änderungsbereich umfasst die Gebäude Ruhrplatz 1, 3, 3a und 5. Die Gebäude sind ohne Grenzabstand aneinandergebaut. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1.600 m^2.

Der Änderungsbereich ist der Abbildung 1 zu entnehmen.

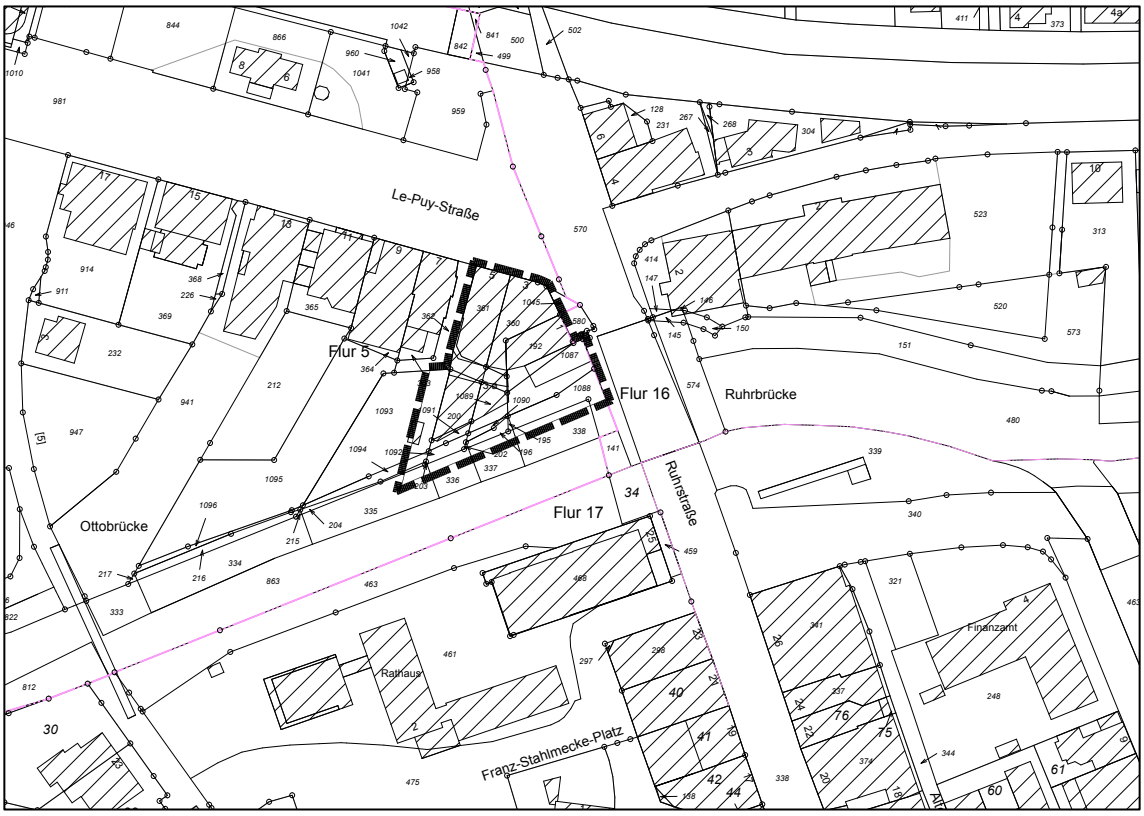

Abbildung 1: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 29e

4. Änderungsbereich

4.1. Vorhandene Nutzungen

Im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes befinden sich die Häuser mit den Adressen Ruhrplatz 1, Ruhrplatz 3, Ruhrplatz 3a und Ruhrplatz 5. Zur Straßenseite sind die Gebäude in geschlossener Bauweise errichtet und mit Mansarddächern ausgebildet. An der straßenabgewandten Seite zur Ruhr wurden die Gebäude mehrfach angebaut. Die Anbauten haben Flachdächer mit Dachterrassen (Anm.: reine Flachdächer wären nicht zulässig). In den Gebäuden sind verschiedene Nutzungen untergebracht. Auf der Erdgeschossebene befinden sich zwei Gastronomiebetriebe und ein Schuh- und

Bekleidungsgeschäft in den Gebäuden. In den darüberliegenden Geschossen befinden sich überwiegend Büros und Wohnungen.

Auf der nachfolgenden Abbildung sind rechts der Mansarddachbau Ruhrplatz 1 und links die Anbauten der Gebäude Ruhrplatz 3 und 5 zu sehen. Rot markiert ist der Bereich, für den eine bauliche Nachverdichtung (Aufstockung) ermöglicht werden soll (s. Abb. 2). Blau markiert ist der Bereich, in dem die überbaubare Grundstücksfläche erweitert und somit an den vorhandenen Bestand angepasst werden soll. Dabei handelt es sich um die Außenterrasse eines Gastronomiebetriebes, die in aufgeständerter Bauweise errichtet wurde. Unter der Terrasse befinden sich Parkplätze.

Abbildung 2: Blick auf das Plangebiet, rechts: Mansarddachbau Ruhrplatz 1; links eingerahmt: Anbauten der Häuser Ruhrplatz 3 und Ruhrplatz 5

Foto: Stadtplanung Loth

4.2. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas und Elektrizität sowie die Entsorgung des anfallenden Abwassers ist aktuell bereits gegeben und kann durch Anschlüsse an bestehende Leitungsnetze sichergestellt werden.

5. Planerische Rahmenbedingungen

5.1. Regionalplanung

Das Plangebiet liegt gemäß des rechtskräftigen Regionalplans für den Regierungsbezirk Arnsberg (2012) – Teilabschnitt Soest und Hochsauerlandkreis im Allgemeinen Siedlungsbereich der Stadt Meschede. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 e „Brückenstraße“ widerspricht somit nicht den Zielen der Regionalplanung.

5.2. Flächennutzungsplan

Das Plangebiet liegt gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Meschede in einem Kerngebiet. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 e „Brückenstraße“ entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und kann aus diesem entwickelt werden.

5.3. Festgesetztes Überschwemmungsgebiet, Hochwasser und Starkregen

Festgesetztes Überschwemmungsgebiet

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Gemäß § 78 WHG hat die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Die zuständige Behörde hat der Gemeinde die hierfür erforderlichen Informationen nach § 4 Absatz 2 Satz 6 des Baugesetzbuches zur Verfügung zu stellen.

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet wird nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen.

Hochwasser

Die Hochwassergefahrenkarten NRW zeigen bereits bei einem 10- bis 20-jährlichen Hochwasser eine Überflutung des Bereichs. Bei einem 100-jährlichen nimmt der überflutete Bereich deutlich zu.

Starkregen

Gemäß der Starkregenvorsorgekarte der Stadt Meschede ist der Bereich von einem 100-jährlichen Starkregen betroffen. Dies betrifft den entlang der Ruhr verlaufenden Fußweg sowie einen Abschnitt der zwischen den Gebäuden 5 und 7 verlaufenden Fahrbahn. Hier kommt es zu zufließendem Wasser von der oberhalb liegenden Straße (Le-Puy-Straße / Ruhrplatz).

Die bestehenden Gebäude im Überschwemmungsgebiet genießen Bestandsschutz. Durch die Bebauungsplanänderung soll mit Ausnahme der geringfügigen Vergrößerung des Baufensters im südwestlichen Bereich (für den geplanten Anbau) keine zusätzliche Bebauung gegenüber dem jetzigen Zustand ermöglicht werden. Hinsichtlich der Themen Hochwasser- und Starkregenvorsorge ergibt sich somit keine Änderung gegenüber dem Status Quo. Zudem wird durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Verwendung von wasserdurchlässigem Material bei der Herstellung von Stellplätzen und Zuwegungen vorgeschrieben, um den Versiegelungsgrad zu minimieren und die natürliche Wasserrückhaltung zu fördern.

Es wird auf § 5 Abs. 2 WHG verwiesen, wonach jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet ist, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

5.4. Gasfernleitung der Thyssengas GmbH

Im Plangebiet im Bereich des Fuß- und Radweges verläuft eine bestehende Gasleitung. Es handelt sich dabei um eine Gasfernleitung der Thyssengas GmbH (L6074). Für Gasfernleitungen ist im Regelfall ein Schutzstreifen von insgesamt 8 m Breite (jeweils 4 m gemessen ab Leitungsmittellinie) einzuhalten. Gemäß den technischen und sicherheitsrechtlichen Anforderungen ist in diesem Bereich eine Bebauung ausgeschlossen.

Auf der nördlichen Seite des vorgesehenen Schutzstreifens befindet sich jedoch bereits eine bestehende Bebauung, die nicht verlegt werden kann.

Der ehemalige Gasversorger – die Westfälische Ferngas-AG (WFG) – hat im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zur Errichtung der Außenterrasse des Gastronomiebetriebes mit Schreiben vom 06.09.2000 mitgeteilt, dass unter Einhaltung bestimmter Vorgaben zur Bauausführung keine Bedenken gegen die Errichtung der Außenterrasse bestehen.

Um sowohl den Leitungsschutz als auch die städtebauliche Entwicklung des Gebiets in Einklang zu bringen, wird der Verlauf der Gasleitung nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und zusätzlich ein Leitungsrecht eingetragen. Das Leitungsrecht wird an der nördlichen Seite an die vorhandene Bebauung angepasst. Der verbleibende Schutzbereich wird vollständig innerhalb der verbleibenden Breite gesichert.

5.5. Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 29 e „Brückenstraße“ aus dem Jahr 1993 überplant einen größeren Bereich zwischen Antoniusbrücke und Ruhrstraße. Der Bebauungsplan weist im Änderungsbereich Kerngebiete (MK) aus. Im Norden entlang der Le-Puy-Straße/Ruhrplatz gelten außerdem folgende Festsetzungen: geschlossene Bauweise (g), maximal vier Geschosse (IV), Steildächer mit einer Neigung von 45-51° (STD), im obersten Geschoss ist nur Wohnnutzung zulässig, Grundflächenzahl 1,0, Geschossflächenzahl 3,0, maximale Traufhöhe 7,5 m (zum Bezugspunkt 260,5 m ü NHN).

In dem südlich daran angrenzenden Baufeld trifft der Bestandsplan folgende Festsetzungen: geschlossene Bauweise (g), maximal vier Geschosse (IV), Steildächer mit einer Neigung von 45-51° (STD), Dachterrassen sind zulässig (DT), Grundflächenzahl 1,0, Geschossflächenzahl 3,0, maximale Traufhöhe 10,0 m (zum Bezugspunkt 257,8 m ü NHN).

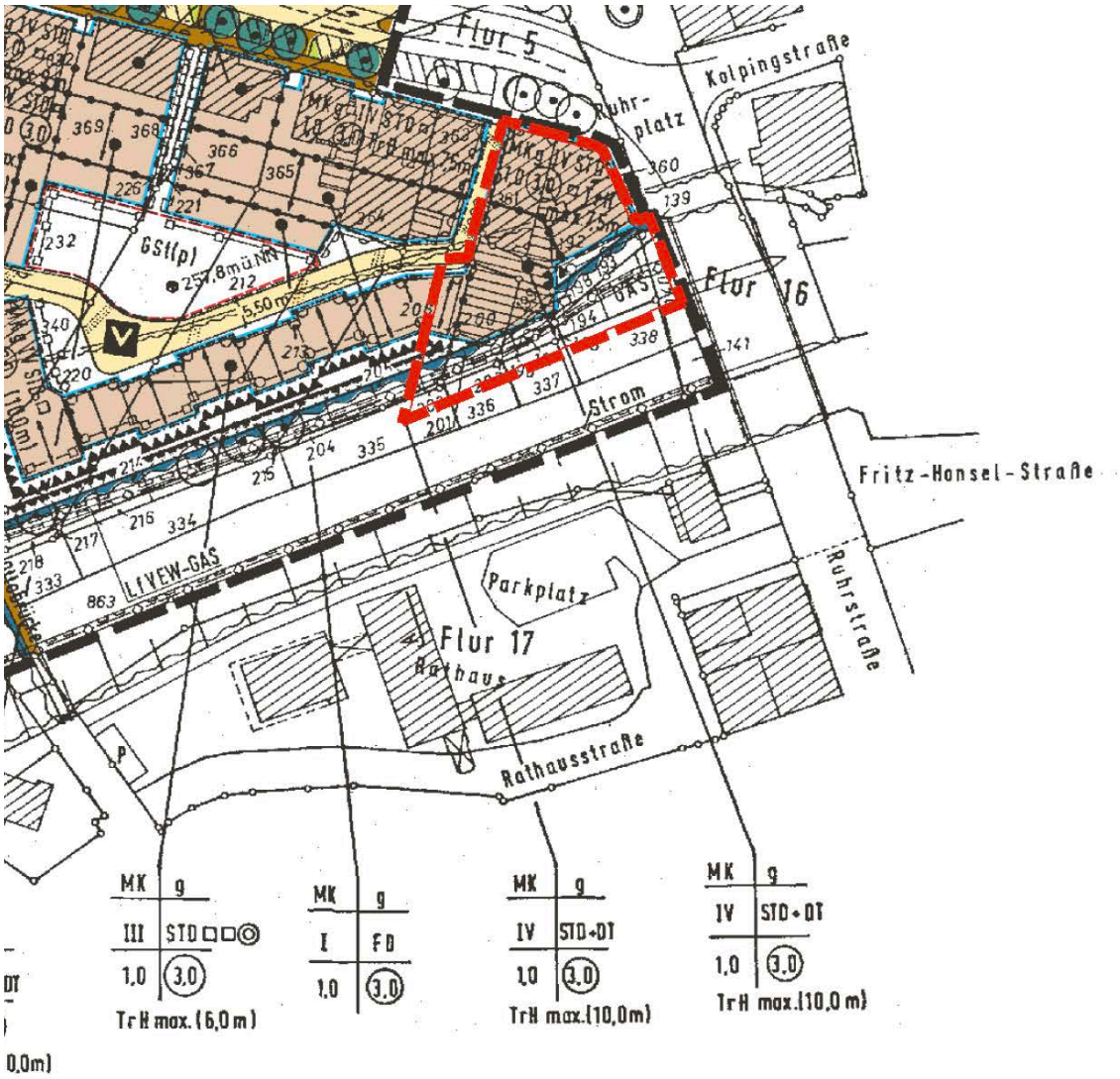

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 29 e

6. Erläuterung der Planung

Im Folgenden werden die vorgenommenen Änderungen für die einzelnen Bereiche der Planänderung erläutert

<u>Bebauung entlang der Straße</u>

Für das Baufeld, welches direkt an der Straße liegt, wird weiterhin ein Kerngebiet (MK) mit der Einschränkung festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoss zulässig sind. Außerdem wird folgendes festgesetzt:

- geschlossene Bauweise (g)
- maximal vier Geschosse (IV)
- Zulässige Dachformen: Steildächer mit einer Neigung von 45-51° (STD), Grundflächenzahl 1,0
- im obersten Geschoss ist nur Wohnnutzung zulässig
- Geschossflächenzahl 3,0

- maximale Traufhöhe 268 m ü NHN (die Festsetzung des Ursprungsplans von 7,5 m wurde auf NHN umgerechnet, um eine eindeutige Lesbarkeit des Plans zu erreichen)

Straßenabgewandter Bereich

Für das mittig im Änderungsbereich liegende Baufeld, welches sich auf der straßenabgewandten Seite befindet, wird ebenfalls ein Kerngebiet festgesetzt, in dem Einzelhandelsbetriebe ausschließlich im Erdgeschoss zulässig sind. Außerdem gelten folgende Festsetzungen:

- geschlossene Bauweise (g)
- maximal vier Geschosse (IV)
- Zulässige Dachformen: Steildächer mit einer Neigung von 45-51° (STD), Dachterrassen sind zulässig (DT), Flachdächer (FD)
- in den beiden obersten Geschossen ist nur Wohnnutzung zulässig
- Grundflächenzahl 1,0
- Geschossflächenzahl 4,0
- maximale Gebäudehöhe 275,8 m ü NHN.

Zudem wird in diesem Bereich die überbaubare Grundstücksfläche minimal nach Süden ausgeweitet und somit an den baulichen Bestand angepasst. Der Orientierungswert der Geschossflächenzahl für Kerngebiete (3,0) wird überschritten, da in diesem Bereich die Grundstücksfläche bereits vollständig ausgenutzt wird. Aufgrund des sehr schmalen Grundstückszuschnitts ist nur durch eine Erhöhung der GFZ auf 4,0 eine viergeschossige Bebauung in diesem Bereich möglich.

Terrasse an der Ruhr (MK II)

Südlich der Hausnummer Ruhrplatz 1 und östlich der Hausnummer 3a wird ein weiteres Baufeld festgesetzt, sodass die dort vorhandene Terrasse zukünftig innerhalb der überbaubaren Fläche liegt. Hier werden folgende Festsetzungen getroffen:

- geschlossene Bauweise (g)
- maximal ein Geschoss (I)
- im Geschoss unterhalb des Straßenniveaus (Untergeschoss) sind nur Stellplätze zulässig
- Grundflächenzahl 1,0
- Geschossflächenzahl 1,0

In diesem Teil des Kerngebietes (MK II) sind nur Nebenanlagen in Form von Terrassen sowie geschlossene und überdachte Terrassen (Wintergärten) zulässig. Die Errichtung sonstiger baulicher Anlagen ist in diesem Teilgebiet unzulässig.

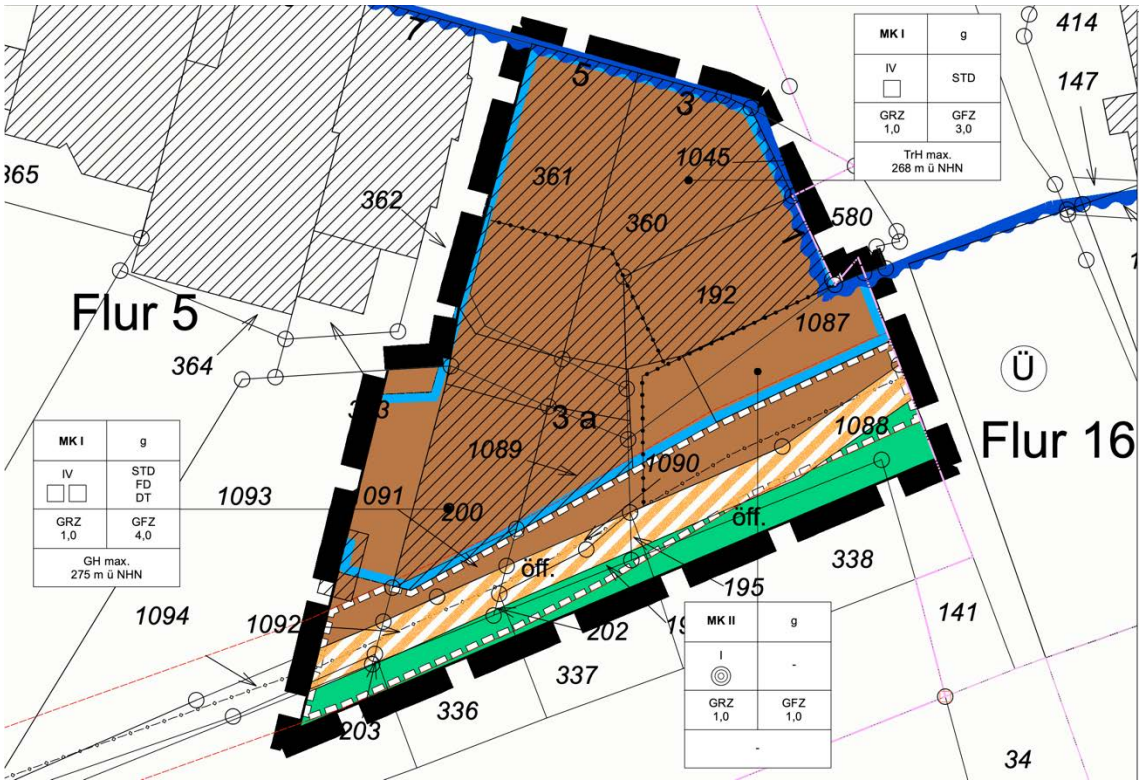

Abbildung 4: Entwurf für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 e

Fuß- und Radweg und öffentliche Grünfläche

Der vorhandene Fuß- und Radweg entlang der Ruhr und die Böschungsfläche zur Ruhr waren im Bestandplan nicht festgesetzt. Der Bebauungsplan wird in diesem Bereich an den vorhandenen Bestand angepasst. Es wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentlicher Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Außerdem wird die Böschungsfläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Gasleitung der Thyssengas GmbH

Im Plangebiet im Bereich des Fuß- und Radweges verläuft eine bestehende Gasleitung. Es handelt sich dabei um eine Gasfernleitung der Thyssengas GmbH (L6074). Für Gasfernleitungen ist im Regelfall ein Schutzstreifen von insgesamt 8 m Breite (jeweils 4 m gemessen ab Leitungsmittellinie) einzuhalten. Gemäß den technischen und sicherheitsrechtlichen Anforderungen ist in diesem Bereich eine Bebauung ausgeschlossen.

Auf der nördlichen Seite des vorgesehenen Schutzstreifens befindet sich jedoch bereits eine bestehende Bebauung, die nicht verlegt werden kann. Um sowohl den Leitungsschutz als auch die städtebauliche Entwicklung des Gebiets in Einklang zu bringen, wird der Verlauf der Gasleitung nachrichtlich übernommen und zusätzlich ein Leitungsrecht eingetragen. Das Leitungsrecht wird an der nördlichen Seite an die vorhandene Bebauung angepasst. Der verbleibende Schutzbereich wird vollständig innerhalb der verbleibenden Breite gesichert.

7. Festsetzungen

7.1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Kerngebiete (MK I und MK II) (§ 7 BauNVO)

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Zulässig sind

1. Geschäfts- , Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
6. sonstige Wohnungen oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschoss.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nummer 6 und 7 fallen.
2. Spielhallen.

Nicht zulässig sind

1. Tankstellen (auch im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen).

Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie sich weder städtebaulich noch funktional in die Typologie des Gebietes einfügen.

Zur Sicherung der Wohnnutzung und Belebung des Stadtkerns wird festgesetzt, dass

1. In den mit Signatur gekennzeichneten Kerngebietsflächen im jeweiligen obersten Geschoss bzw. in den obersten Geschossen nur Wohnungen zulässig sind.
2. in den mit entsprechender Signatur gekennzeichneten Bereichen im Untergeschoss nur Stellplätze zulässig sind.

In dem im Plan gekennzeichneten Teilgebiet MK I sind Einzelhandelsbetriebe ausschließlich im Erdgeschoss zulässig.

In dem im Plan gekennzeichneten Teilgebiet MK II des Kerngebiets sind ausschließlich Nebenanlagen in Form von Terrassen sowie geschlossene und überdachte Terrassen (Wintergärten) zulässig. Die Errichtung sonstiger baulicher Anlagen ist in diesem Teilgebiet unzulässig.

In dem mit MK II gekennzeichneten Bereich sind ausschließlich Stellplätze in offener Bauweise zulässig. Jegliche Form der Seiten- und Wandbefestigung ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind lediglich die erforderlichen Stützen / das Ständerwerk für die darüberliegenden Terrassen.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Grundflächenzahl (GRZ)

gemäß § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird für die Kerngebiete auf 1,0 festgesetzt.

Geschossflächenzahl (GFZ)

gemäß § 20 BauNVO

Die maximalen Geschossflächenzahlen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

In den Bereichen, in denen eine dreigeschossige Bebauung mit Steildächern zulässig ist, wird die GFZ auf 3,0 festgesetzt. In den Bereichen, in denen eine viergeschossige Bebauung mit Flachdächern zugelassen werden soll, wird eine GFZ von 4,0 festgesetzt. Dies betrifft den straßenabgewandten Bereich, in dem ein Gebäude aufgestockt und mit einem Flachdach versehen werden soll. In dem Bereich, in dem eine eingeschossige Bebauung zulässig ist, wird die GFZ auf 1,0 festgesetzt.

Geschosszahl

gemäß § 20 BauNVO

Die maximalen Geschosszahlen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Gebäudehöhe (GH max.)

gemäß § 18 BauNVO

Die maximalen Gebäudehöhen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Gebäudehöhen sind in Metern über Normalhöhennull festgesetzt. In dem Baufeld mittig im Änderungsbereich soll das Gebäude aufgestockt werden können. Die festgesetzte Höhe berücksichtigt dabei die Höhe des Bestandsgebäudes an der Straße (Ruhrplatz 5), dessen maximale Höhe durch den Anbau nicht überschritten werden soll.

Traufhöhe (TrH max.)

gemäß § 18 BauNVO

Die maximalen Traufhöhen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Die festgesetzten Traufhöhen leiten sich aus den festgesetzten Höhen des Ursprungsplans ab, in dem Traufhöhen und zugehörige Höhenbezugspunkte festgesetzt wurden.

7.3. Bauweise

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Geschlossene Bauweise

gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO

In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

7.4. Grünflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung "Böschung zur Ruhr"

Die gekennzeichnete Fläche wird als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Böschung zur Ruhr" festgesetzt.

7.5. Verkehrsflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Öffentlicher Fuß- und Radweg"

Die gekennzeichnete Fläche wird als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentlicher Fuß- und Radweg" festgesetzt.

Der vorhandene Fuß- und Radweg entlang der Ruhr soll durch die Festsetzung gesichert werden.

7.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Leitungsrecht (Gasfernleitung)

Innerhalb der mit Leitungsrechten zu belasteten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und Zustimmung der Thyssengas GmbH zulässig (s. D. Nachrichtliche Übernahmen). Das Anpflanzen von Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern ist nicht zulässig (s. hierzu Kap. 8).

Für die bestehende Gasfernleitung der Thyssengas GmbH (L6074) wird ein Leitungsrecht festgesetzt. Für Gasfernleitungen ist im Regelfall ein Schutzstreifen von insgesamt 8 m Breite (jeweils 4 m gemessen ab Leitungsmittellinie) einzuhalten. Gemäß den technischen und sicherheitsrechtlichen Anforderungen ist in diesem Bereich eine

Bebauung ausgeschlossen. Auf der nördlichen Seite des vorgesehenen Schutzstreifens befindet sich jedoch bereits eine bestehende Bebauung, die nicht verlegt werden kann. Das Leitungsrecht wird daher an der nördlichen Seite an die vorhandene Bebauung angepasst. Der verbleibende Schutzbereich wird vollständig innerhalb der verbleibenden Breite gesichert.

7.7. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018 [6] einzuhalten

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen von Baugesuchsverfahren die Verträglichkeit zwischen geräuschemittierenden Nutzungen und schutzbedürftigen Nutzungen nachzuweisen ist.

Wie in der Begründung des Ursprungsplans erläutert, wurde in der schalltechnischen Berechnung vom 13.10.1992 nachgewiesen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für Kerngebiete (sowie für zulässige Wohnnutzungen) gem. Beiblatt 1 DIN 18005 von Mai 1987 im Bereich des Bebauungsplanes überschritten werden.

Aus diesem Grund wurden damals schon Lärmschutzmaßnahmen für erforderlich erachtet.

Im Änderungsbereich werden die schalltechnischen Festsetzungen des Ursprungsplans übernommen und auf die heute geltenden DIN-Vorschriften aktualisiert.

7.8. Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Stellplätze und Zuwegungen

Stellplätze und Zuwegungen sind aus wasserdurchlässigem Material (z. B. Fugenpflaster, Rasengittersteine) herzustellen.

7.9. Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 89 BauO NRW

Die örtlichen Bauvorschriften werden aus dem Ursprungsplan übernommen. Lediglich die Dachform des Flachdachs wurde ergänzt. Das Flachdach ist nur in den im Plan gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Dachform

Steildach (STD)

In den gekennzeichneten Bereichen sind Steildächer mit Neigungen von 45 bis 51° zulässig.

Flachdach (FD)

In den festgesetzten Bereichen sind Flachdächer zulässig.

Dachterrasse (DT)

In den festgesetzten Bereichen sind Dachterrassen zulässig.

Bei eingeschossigen Anbauten und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Dachgauben sind nur bei der Festsetzung STD zulässig.

Dachflächen

Bei Sattel- und Steildächern ist nur schieferfarbene Deckung (anthrazit) zulässig.

Wandflächen

Die alleinige Verwendung von Sichtbeton, Metallblechen und polierten Natursteinen als Außenfassade ist nicht zulässig.

8. Nachrichtliche Übernahmen

Festgesetztes Überschwemmungsbiet

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Gemäß § 78 Abs. 4 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes untersagt. Gemäß § 78 Abs. 5 WHG kann die zuständige Behörde abweichend die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn

1. das Vorhaben

a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,

b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,

c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und

d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder

2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Für den Neubau oder die Erweiterung von genehmigungsfreien baulichen Anlagen ist ein Antrag bei der Unteren Wasserbehörde des Hochsauerlandkreises zu stellen. Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben erfolgt eine Beteiligung der Unteren Wasserbehörde des Hochsauerlandkreises durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde.

Gasfernleitung der Thyssengas GmbH

Im Süden des Plangebietes verläuft eine Gasfernleitung der Thyssengas GmbH. Die Breite des erforderlichen Schutzstreifens beträgt insgesamt 8,0 m (jeweils 4,0 m gemessen ab Leitungsmittellinie). Mit Ausnahme der im Bestand bereits bebauten Bereiche ist der Schutzstreifenbereich vollständig als mit Leitungsrechten zugunsten der Thyssengas GmbH zu belastende Fläche festgesetzt.

Es dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Gasfernleitung beeinträchtigen oder gefährden. Für sämtliche (Bau-)maßnahmen im Schutzstreifenbereich und daran angrenzend, ist seitens des Veranlassers eine aktuelle Leitungsauskunft bei der Thyssengas GmbH einzuholen. Die Maßnahmen sind frühzeitig unter Vorlage detaillierter Projektpläne (Lagepläne, Längenschnitte, Querprofile etc.) mit der Thyssengas GmbH abzustimmen und deren Zustimmung einzuholen. Dies gilt auch für mögliche Umbaumaßnahmen der innerhalb des Schutzstreifenbereiches liegenden Bestandsgebäude. Auch das Überfahren der Gasleitung mit Baufahrzeugen ist nur nach erfolgter Zustimmung der Thyssengas GmbH zulässig. Bei Baumanpflanzungen ist ein Abstand von mind. 5,0 m zwischen Leitungsaußenkante und Stammachse einzuhalten.

Die allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitungen der Thyssengas GmbH sowie die Vorgaben aus dem Merkblatt 60.6 „Berücksichtigung von unterirdischen Gasfernleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen“ sind zu beachten.

Bei möglichen Beschädigungen der Gasfernleitung ist unverzüglich die Leitzentrale der Thyssengas GmbH unter der Rufnummer: 0880 0010345 zu informieren.

9. Hinweise

Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Laut Ergebnis der Luftbildauswertung ist im Vorfeld sämtlicher Bodeneingriffe eine Flächenüberprüfung (bspw. durch Detektion) durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg unter Anwendung der Anlage 1 TVV (Technische Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung in Nordrhein-Westfalen) durchzuführen.

Allgemeiner Hinweis

Ist bei den Vorbereitungen (z.B. Abschieben der Baufläche bis auf den gewachsenen Boden) bzw. der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

Löschwasser

Der Fachdienst 38 Rettungsdienst / Feuer - und Katastrophenschutz des Hochsauerlandkreises hat im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29e mit Schreiben vom 24.10.2023 sowie im Rahmen der Veröffentlichung mit Schreiben vom 23.07.2025 mitgeteilt, dass die Brandschutzdienststelle eine Löschwassermenge von 1.600 l/min für die Dauer von 2

Stunden für angemessen hält. Die Löschwasserentnahmestellen sollten in Abständen von ca. 100 m angeordnet sein und die gesamte Löschwassermenge in einem Radius von 300 m zur Verfügung stehen. Laut Auskunft der Hochsauerlandwasser GmbH vom 08.11.2023 kann die geforderte Löschwassermenge im angegebenen Radius zur Verfügung gestellt werden, wenn zwei Hydranten gleichzeitig betrieben werden.

Immissionsschutz

Im Rahmen von Baugesuchsverfahren ist die Verträglichkeit zwischen geräuschemittierenden Nutzungen und schutzbedürftigen Nutzungen nachzuweisen.

10. Auswirkungen des geplanten Vorhabens

Ortsbild

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 e „Brückenstraße“ wird eine Aufstockung von Bestandsgebäuden im rückwärtigen Grundstückbereich entlang der Straße Ruhrplatz / Le-Puy-Straße ermöglicht.

Durch die Bebauungsplanänderung wird im Bereich zur Ruhr hin keine höhere Bebauung zugelassen als entlang der Straßenseite. Somit bleiben die Gebäudeteile an der Straße prägend und es kommt zu keinen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild.

Boden, Natur, Umwelt

Das Plangebiet ist bereits zu einem hohen Grad versiegelt. Größere Grünflächen sind durch die Planung nicht betroffen. Die Auswirkungen auf Natur und Umwelt sind somit gering bis marginal. Die vorhandene Grünfläche (Böschung zur Ruhr) wird durch die Festetzung im Bebauungsplan gesichert.

Nutzungen

Die vorgenommenen Änderungen betreffen vorwiegend die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Die Nachverdichtung soll ermöglicht werden. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden lediglich dahingehend geändert, dass künftig Tankstellen nicht mehr zulässig sind. Durch den Bebauungsplan werden keine unmittelbaren Nutzungsänderungen ausgelöst oder Nutzungskonflikte geschaffen.

Verkehr

Mit wesentlichen Auswirkungen auf den Verkehr ist durch die Bebauungsplanänderung nicht zu rechnen. Der Nachweis der notwendigen Stellplätze lässt sich im Nahbereich der Gebäude erbringen und ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

11. Kosten und Finanzierung

Die Kosten der 2. Änderung des Bebauungsplans werden vom Vorhabenträger übernommen.

12. Flächenbilanz

Festsetzung	**Fläche in m^2**
Kerngebiete (MK)	1.235
Verkehrsfläche m. besonderer Zweckbestimmung (öffentlicher Geh- und Radweg)	166
Öffentliche Grünfläche	169
Gesamtgebiet	**1.570**