

STADT MESCHEDE – STADTTEIL MESCHEDE

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 63

"Rebell"

Im Bereich Unterm Hagen/ Auf der Wieme/ Steinstraße

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss (13.12.2012)

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen	2
1 Anlass und Zielsetzung, Verfahrensart	3
2 Abgrenzung des Plangebiets	4
3 Vorbereitende Bauleitplanung und derzeitige planungsrechtliche Situation	4
3.1 Vorbereitende Bauleitplanung.....	4
3.2 Derzeitige planungsrechtliche Situation	4
4 Städtebauliches Konzept	5
5 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	5
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	5
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	6
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	7
5.4 Abweichende Tiefe der Abstandsfläche.....	8
5.5 Festsetzungen zur Gestaltung.....	9
6 Verkehrliche Erschließung	10
7 Fachplanerische Belange	10
7.1 Denkmalschutz.....	10
7.2 Abwasser/ Trinkwasser/ Löschwasser.....	11
8 Umweltbelange	11
8.1 Einleitung	11
8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	12
8.3 Null-Variante, Vermeidungsmaßnahmen, Varianten	16
8.4 Zusätzliche Angaben.....	16
9 Kosten und Realisierung	16
10 Rechtsgrundlagen	16
11 Änderungen im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung	17
12 Änderungen im Anschluss an die öffentliche Auslegung	17

Anlagen

Anlage 1: Planungsrelevante Arten für das Messtischblatt 4615

Anlage 2: Artenschutzrechtliche Prüfung gem. Bundesnaturschutzgesetz

Vorbemerkungen

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 63 „Rebell“ gelegene Teil der vorhandenen Bebauung zwischen den Straßen „Unterm Hagen“, „Auf der Wieme“ und Steinstraße ist geprägt durch 3 verschiedene Bereiche:

- dem Behindertenwohnheim „Marcel-Callo-Haus“, Auf der Wieme 1,
- dem Einzelhandelsbetrieb Steinstraße 6/8 und
- dem derzeit leerstehenden Wohnhaus Unterm Hagen 7.

Anlass für die Änderung des Bebauungsplans ist die Absicht des Betreibers des Behindertenwohnheims, das Gebäude Unterm Hagen 7 abzureißen und die Fläche für einen Erweiterungsbau zu nutzen. Hintergrund hierfür sind die gesetzlichen Bestimmungen des Wohn- und Teilhabegesetzes NRW, demnach ein Abbau der vorhandenen Doppelzimmer in Betreuungseinrichtungen zwingend erforderlich ist. Insbesondere für das Behindertenwohnheim soll diese Vorgabe zügig umgesetzt werden, da die Aufenthaltsdauer der Bewohner wesentlich höher ist als beispielsweise in den Seniorenheimen. Der Betreiber plant daher die Einrichtung von 8 zusätzlichen Wohneinheiten. Darüber hinaus ist es aus Sicht des Betreibers notwendig, für in das Rentenalter kommende Menschen zusätzliche Aufenthaltsräume und Tagesstrukturflächen anzubieten. Die geplanten Änderungen am Behindertenwohnheim sind nur durch einen zweigeschossigen Anbau (zuzüglich Untergeschoss und Dachgeschoss) möglich. Diesem Vorhaben stehen die Festsetzungen des Altbebauungsplans entgegen, so dass eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich ist.

Der Rat der Stadt Meschede hat in seiner Sitzung am 29.03.2012 dem Ansinnen des Betreibers des Behindertenwohnheims auf Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zu einem Anbau an das bestehende Gebäude in südliche Richtung grundsätzlich zugestimmt. Das im Anschluss an diesen Beschluss durchgeführte Bebauungsplanaufstellungsverfahren lief wie folgt ab:

31.05.2012	Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB durch den Rat der Stadt Meschede
31.05.2012	Beschluss über den Bebauungsplanvorentwurf durch den Rat der Stadt Meschede
04.06.2012	Benachrichtigung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die frühzeitige Beteiligung
05.06.2012	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt Nr. 8 der Stadt Meschede
11.06.2012 – 10.07.2012	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB Ergebnis: 4 eingegangene Stellungnahmen, davon 3 mit Anregungen
20.09.2012	Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Anregungen, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch den Rat der Stadt Meschede
25.09.2012	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt Nr. 11 der Stadt Meschede
02.10.2012 – 02.11.2012	Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB Ergebnis: 5 eingegangene Schreiben, davon 0 mit Anregungen
13.12.2012	Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Anregungen, Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Meschede

1 Anlass und Zielsetzung, Verfahrensart

Anlass und Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplans

Wie bereits in den Vorbemerkungen ausgeführt, ist aufgrund der gesetzlichen Vorhaben für Betreuungseinrichtungen der Anteil an Doppelzimmern in solchen Einrichtungen künftig zu reduzieren. Aus diesem Grunde soll zur Aufrechterhaltung der Kapazität des Behindertenwohnheims Marcel-Callo-Haus ein Anbau an das Gebäude in südliche Richtung entlang der Straße „Unterm Hagen“ errichtet werden. Demgegenüber soll die bestehende Bausubstanz des leerstehenden Wohnhauses Unterm Hagen 7 abgebrochen und in das Grundstück des Behindertenwohnheims integriert werden.

Dem Vorhaben stehen jedoch die Festsetzungen des Altbebauungsplans entgegen, der für das Grundstück Steinstraße 6/8 ein Parkdeck vorsah, welches von der Straße „Unterm Hagen“ aus erschlossen werden sollte. Eine solche Vorgabe entsprach dem Zeitgeist der 1970er Jahre, wo vielfach die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Parkanlagen vorgesehen war. Der Bau eines Parkdecks an dieser Stelle, welches faktisch auf dem Dach des 1. Obergeschosses erfolgen müsste, da das 1. OG selbst für Einzelhandelszwecke genutzt werden sollte, hätte einen Neubau auf dem nördlichen Teil des Grundstücks und einen erheblichen Erschließungsaufwand durch Rampen oder Spindeln nach sich gezogen. Des Weiteren hätte das Konzept zu einer Steigerung des Verkehrsaufkommens auf der Straße „Unterm Hagen“ geführt, die zudem nur eingeschränkt an die B 55 angeschlossen ist (keine Linksabbiegebeziehungen). Der Betreiber der Einzelhandelsnutzung hat daher diese Vorgabe nie umgesetzt und den ruhenden Verkehr auf einer Parkplatzfläche südlich des Gebäudes Steinstraße 17 realisiert.

Zielsetzung der Bebauungsplanänderung ist die Optimierung der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straße „Unterm Hagen“ zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des vorhandenen Behindertenwohnheims nach Süden. Darüber hinaus sollen die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und zur Geschossigkeit bestandsbezogen neu geregelt werden.

Planinhalt ist die Festsetzung eines Kerngebiets mit Angaben zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zum Maß der baulichen Nutzung zur Bauweise und zur Dach- und Wandgestaltung.

Verfahrensart

Durch die Bebauungsplanänderung soll auch künftig großflächiger Einzelhandel allgemein zulassen werden. Zudem sind die Gebäude Steinstraße 6/8 auch tatsächlich durch einen Einzelhandelsbetrieb (Bekleidungshaus) genutzt, der über eine deutlich größere Verkaufsfläche als 800 qm verfügt. Damit schafft der Bebauungsplan die Voraussetzungen für Vorhaben, für die nach Nr. 18.6 in Verbindung mit Nr. 18.8 der Anlage zum Bundes UVP-Gesetz mindestens eine Vorprüfung für eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist. Das beschleunigte oder vereinfachte Verfahren nach § 13 a bzw. § 13 BauGB scheidet daher aus. Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im Regelverfahren des BauGB.

Bezeichnung des Bebauungsplans

Der Altbebauungsplan Nr. 63 führt die Bezeichnung „Sanierungsgebiet Rebell“, da dieser im Zusammenhang mit Durchführung der Stadtsanierung (u.a. Bau der B 55 als Stadtstraße „Auf der Wieme“) aufgestellt wurde. Die Sanierung ist jedoch abgeschlossen. Eine Nutzung des Begriffs auch für die 3. Änderung würde in der Öffentlichkeit zu einer Verwirrung führen, ob mit der B-Plan Änderung die Sanierung wieder aufgegriffen würde. Dies haben die 1. und 2. Änderung des B-Plans Nr. 63 gezeigt. Stattdessen wird die Bezeichnung „3. Änderung des B-Plans Nr. 63 „Rebell“ im Bereich Unterm Hagen/ Auf der Wieme/ Steinstraße“ verwendet.

2 Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Plans Nr. 63 wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: Südgrenze des vorhandenen Gehwegs entlang der Straße Auf der Wieme vor den Gebäuden Auf der Wieme 1 und Steinstraße 6
- Im Osten: Westgrenze des vorhandenen Gehwegs entlang der Steinstraße vor den Gebäuden Steinstraße 6 und 8
- Im Süden: Südgrenze der Grundstücke Unterm Hagen 7 und Steinstraße 8
- Im Westen: Westgrenze des vorhandenen Gehwegs entlang der Straße „Unterm Hagen“ vor den Gebäuden Unterm Hagen 7 und Auf der Wieme 1

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 20, Flurstücke 110, 114, 115, 191, 215, 217, 224, 293, 294, 302, 306, 307, 308. Es handelt sich dabei um die bebauten Grundstücke Auf der Wieme 1, Steinstraße 6/8 und Unterm Hagen 7 sowie einen Teil des Gehwegs nördlich des Gebäudes Steinstraße 6 entlang der Straße „Auf der Wieme“.

3 Vorbereitende Bauleitplanung und derzeitige planungsrechtliche Situation

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meschede aus 1978 stellt den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO dar. Demgegenüber enthält der 1986 aufgestellte Altbebauungsplan Nr. 63 die Festsetzung Kerngebiet als Art der Nutzung. Die Art der Nutzung wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 nicht verändert. Der Widerspruch kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht aufgelöst werden und soll stattdessen im Rahmen einer Fortschreibung des FNP geregelt werden.

3.2 Derzeitige planungsrechtliche Situation

Das gesamte Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 63 „Sanierungsgebiet Rebell“. Südlich an das Plangebiet schließt sich der Bebauungsplan Nr. 28 „Stadtmitte-Süd“ an, der im Bereich zwischen dem Gebäude Unterm Hagen 7 und dem Kindergarten St. Walburga (1. Änderung) sowie im Bereich Steinstraße 10 und 10a (4. Änderung) geändert wurde.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 63 enthielt für den Geltungsbereich der 3. Änderung die Festsetzung Kerngebiet nach § 7 als Art der Nutzung. Dieses war jedoch in verschiedene Baufelder mit unterschiedlichen Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zur Dachgestaltung gegliedert:

- Baufeld Steinstraße 6/8:
 - Max. V Geschosse, in einem schmalen Streifen entlang der Steinstraße max. IV Geschosse
 - Beschränkung der Nutzung des V. und IV. Geschosses ausschließlich für Wohnen
- Baufeld Auf der Wieme 1:
 - Max. IV Geschosse sowie ein Satteldach, wobei das Satteldach nicht als Vollgeschoss gerechnet werden darf
 - Beschränkung der Nutzung des obersten Geschosses ausschließlich für Wohnen
- Baufeld ehemals Unterm Hagen 5:
 - Max. II Geschosse sowie ein Satteldach, wobei das Satteldach nicht als Vollgeschoss gerechnet werden darf
 - Beschränkung der Nutzung des obersten Geschosses ausschließlich für Wohnen

- **Baufeld Unterm Hagen 7:**
 - Nördlicher Teil: Max. II Geschosse und Flachdach
 - Südlicher Teil: Max. II Geschosse und ausgebautes Dachgeschoss als Steildach, das Dachgeschoss gilt als oberstes Geschoss; Beschränkung der Nutzung des obersten Geschoss ausschließlich für Wohnen
- **Blockinnenbereich**
 - Max. II Geschosse und Flachdach

Für das Grundstück Steinstraße 6/8 wurde eine textliche Aussage für ein „Parkdeck im 1. OG“ getroffen. Die Zufahrt zu diesem Parkdeck sollte von der Straße „Unterm Hagen“ aus erfolgen. Aus diesem Grunde enthielt der Bebauungsplan an der entsprechenden Stelle eine Lücke in der festgesetzten Baugrenze und ein „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Parkdeckbenutzer“.

Für den gesamten Geltungsbereich wurden eine geschlossene Bauweise, eine GRZ von 1,0 und eine GFZ von 3,0 festgesetzt. Ferner wurden Festsetzungen zur Dach- und Wandflächengestaltung getroffen.

4 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept für den Geltungsbereich des Bebauungsplans basierte auf den ursprünglichen Zielen der Stadtsanierung aus den 1970er Jahren. Demnach sollte der gesamte Bereich überbaut werden, wobei entlang der B 55 eine hochaufragende Bausubstanz mit IV bzw. V Geschossen gebildet werden sollte. Entlang der Straße „Unterm Hagen“ wurde hinsichtlich der Baufenster/ Zahl der Vollgeschosse Rücksicht auf die vorhandene Bebauung und die auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindliche Bebauung genommen und eine niedrigere Ausnutzbarkeit festgesetzt. Der Blockinnenbereich (rückwärtiger Teil des Bausubstanz Steinstraße 6/8) sollte im 1. OG mit einem Parkdeck überbaut werden.

Diese grundsätzliche Gliederung des Plangebiets wird im Wesentlichen auch in der 3. Änderung des Bebauungsplans beibehalten. Gegenüber dem Ursprungskonzept gibt es an drei Stellen wesentliche Änderungen:

1. die Vorgabe eines Parkdecks nebst Zufahrt entfällt;
2. entlang der Straße „Unterm Hagen“ soll eine durchgehende Bebauung ermöglicht werden, die einheitlich max. II Vollgeschosse umfasst;
3. die vorgesehene Abstufung durch ein zusätzliches V. Geschoss entlang der Steinstraße entfällt - der Straßenzug der B 55 soll einheitlich durch IV geschossige Gebäude geprägt werden.

Die durch den Altplan vorgegebene Differenzierung der Dachformen wird auch in der 3. Änderung übernommen. Auch hier gilt jedoch, dass das Baufeld entlang der Straße „Unterm Hagen“ hinsichtlich der Dachgestaltung nicht variieren, sondern einheitlich (Satteldach) gestaltet werden soll. Aufgrund der bestehenden heterogenen Bauweise (Flachdach, Satteldach) für den baulichen Bestand auf dem Grundstück Steinstraße 6/8 wird hier auf die Vorgabe einer Dachform verzichtet.

5 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung als Kerngebiet entspricht dem Altplan. Allerdings wird von den Gliederungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO Gebrauch gemacht und die Nutzungsart Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen ausgeschlossen. Dies begründet sich zum einen damit, dass, wie bereits in den Kapitel 1 und 4 erwähnt, im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung eine (zwingend vorgeschriebene) Tiefgarage oder ein Parkdeck nicht mehr vorgesehen ist. Zum anderen ist aufgrund der beengten Platzverhältnisse, der mit einer Tank-

stelle verbundenen Lärm- und Geruchsauswirkungen und der Verkehrsverhältnisse an dieser Stelle die Einrichtung einer Tankstelle auch nicht sinnvoll.

Eine redaktionelle Anpassung gegenüber dem Altplan ergibt sich für die Festsetzungen zur Nutzungsart Wohnen wie folgt:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind *allgemein* zulässig.
2. In allen Baufeldern bis auf den Blockinnenbereich ist das Wohnen im obersten Geschoss nicht nur allgemein zulässig sondern *zwingend vorgeschrieben*; alle anderen Nutzungen sind ausgeschlossen (vertikale Gliederung nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
3. Wohnungen, die nicht unter Nr. 1 fallen und Wohnungen in Geschossen außer dem obersten Geschoss sind *ausnahmsweise* zulässig.

Grund für die zwingende Vorgabe von Wohnungen im obersten Geschoss ist die Zielsetzung, die Innenstadt durch Wohnnutzungen zu beleben. Es ist erwiesen, dass Kernbereiche, in denen Wohnen nicht mehr stattfindet bzw. nur noch eine ganz untergeordnete Rolle spielt, zunehmend veröden und vor allem in den Abendstunden sowie an Wochenenden einen verlassen Eindruck machen. Dieses kann nicht Sinn der städtebaulichen Erneuerung der Innenstadt sein. Durch die Festsetzung Wohnen im obersten Geschoss wird eine generelle Geschäftsnutzung ausgeschlossen, was dem gewollten Nebeneinander von Geschäfts- und Wohnnutzung Rechnung trägt.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen ist über das Maß der Vorgaben der BauNVO hinaus nicht weiter geregelt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Die Festsetzungen zur Grund- und Geschossflächenzahl entsprechen dem Altplan. Die GRZ ist mit 1,0, die GFZ mit 3,0 festgesetzt. Die GFZ/ GRZ Festsetzung gilt für alle Baufelder.

5.2.2 Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse

Das Plangebiet ist – wie in Kap. 4 beschrieben – in Baufelder mit unterschiedlichen Geschossigkeiten gegliedert. Auf diese Weise soll der Straßenraum baulich gefasst werden, wobei entlang der B 55 hochaufragende Bauformen vorgesehen sind, während entlang der Straße „Unterm Hagen“ niedrigere, am Bestand orientierte Bauformen vorgesehen sind. Für die Baufelder entlang der Steinstraße und der Straße „Auf der Wieme“ ist daher, entsprechend dem Altplan, eine max. IV geschossige Bebauung vorgesehen; entlang der Straße „Unterm Hagen“ und im Blockinnenbereich eine max. II geschossige Bebauung. Letzteres hat zur Folge, dass in diesem Bereich die max. GFZ von 3,0 nicht ausgeschöpft werden kann; auch dies entspricht dem Prinzip des Altplans.

5.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Hinsichtlich der Anzahl der (Voll-) Geschosse sah der Altplan eine Kombination mit der Dachflächengestaltung vor (siehe Kap. 3.2). Die jüngere Rechtsprechung hat diese Form der Höhenfestsetzung allerdings für unzulässig erklärt. Da der damalige Wille des Rates der Stadt Meschede durchaus weiter beibehalten werden soll und die nach Inkrafttreten des Altplans errichteten Gebäude entsprechend den Vorgaben errichtet wurden, müssen ergänzende Festsetzungen zur Regulierung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen mittels Festsetzungen zur Oberkante baulicher Anlagen und zur Traufhöhe (bei Gebäuden mit Satteldächern) getroffen werden.

Bezugspunkt für die Festsetzung der max. Oberkante ist der höchste Punkt der baulichen Anlage, in der Regel der First oder die Brüstung. Eine Überschreitung der festgesetzten max. Gebäudehöhe kann aus zwingenden topographischen Gründen, grundstücksspezifischen und betrieblichen Gründen und für technische Anlagen wie z.B. Schornsteine und Aufzugschächte ausnahmsweise zugelassen werden. Die Gründe sind darzulegen und mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen. Auf diese Weise soll ein gewisses Maß an Flexibilität gewährleistet werden, zumal die genannten technischen Anlagen für das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes nicht maßgeblich sind.

Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Oberfläche der Dachhaut und der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks. Die zulässige Traufhöhe bezieht sich auf die dem Hauptfirst zugeordnete Dachfläche. Bei der Berechnung der Traufhöhe werden daher Erker, Zwerchhäuser und Nebenfirste nicht berücksichtigt, wenn sich diese dem Hauptfirst unterordnen.

Die zulässigen Gebäudehöhen sind durch konkrete NN Höhen festgesetzt, die aus dem Bestand abgeleitet sind:

Baufeld	Festsetzung	Begründung/ Bezug
Baufeld Steinstraße 6/8	OK 280,5 m	First des vorhandenen Gebäudes Steinstraße 6
Baufeld Auf der Wieme 1	OK 278,5 m TH 274 m	Hauptfirst/ Traufe des IV geschossigen Bauteils des Marcel-Callo-Hauses
Baufeld Unterm Hagen	OK 275,5 m TH 273 m	Hauptfirst/ Traufe des II geschossigen Bauteils des Marcel-Callo-Hauses

Die festgesetzten Höhen entlang der Straße Auf der Wieme/ Steinstraße entsprechen auch dem festgesetzten Höhenniveau für IV-geschossige Gebäude in den südlichen angrenzenden Bebauungsplänen „4. Änderung Stadtmitte Süd“ und „3. Änderung Stadtmitte Süd“.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

5.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt wobei die inneren Baugrenzen nur der differenzierten Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 Abs. 5 BauNVO dienen.

Die Baugrenzen basieren auf dem Konzept des Altplans, allerdings entsprechen die Baugrenzen und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen nunmehr den heutigen Grundstücksgrenzen. Im Bereich der Straße „Unterm Hagen“ wird daher ein Teil des bislang als Gehweg festgesetzten privaten Grundstücks Fst. 308 als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Eine Reduzierung der baulichen Ausnutzbarkeit gegenüber dem Altplan wird jedoch vermieden.

An der Südgrenze des Plangebiets korrespondiert die Baugrenze mit der Festsetzung der Baugrenze in der 4. Änderung des B-Plans Stadtmitte Süd bezüglich des Rücksprungs im Umfeld des Baudenkmals Steinstraße 10 (ehemaliges Bierhaus Koch). Östlich davon ist, ebenfalls entsprechend der 4. Änderung des B-Plans Stadtmitte Süd, eine Bebauung bis an die Grundstücksgrenze heran zulässig. Die Baugrenzen der Bebauungspläne „4. Änderung Stadtmitte Süd“ und „1. Änderung Stadtmitte Süd“ sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Entlang der Straße „Unterm Hagen“ verspringt die Baugrenze mehrfach. Auf dieser Weise soll ermöglicht werden, dass der hier entstehende Baukörper zum einen nah an den Gehweg heranrücken kann, um Freiflächen im rückwärtigen Grundstücksteil zu gewährleisten. Zum anderen soll hierdurch eine Gliederung und damit optische Auflockerung des Baukörpers erreicht werden. Die einzelnen Vor- und Rücksprünge orientieren sich dabei an dem geplanten Erweiterungsbau.

5.3.2 Bauweise

Der Altplan setzte für den Geltungsbereich der 3. Änderung eine geschlossene Bauweise fest. Damit müssten Neubauvorhaben zwingend auf der Grundstücksgrenze errichtet werden. Faktisch gesehen bilden die bestehenden Baukörper Marcel-Callo-Haus, Unterm Hagen 7 und Steinstraße 6/8 Solitärbaukörper. Auch für die Westseite der Straße „Unterm Hagen“ wurden Einzelgebäude planungsrechtlich festgesetzt. Die mit einer geschlossenen Bauweise intendierte Wirkung einer zum öffentlichen Raum hin geschlossenen Gebäudefront wurde bislang nicht erreicht und kann aus folgenden Aspekten auch bei einer künftigen Neubebauung nicht erreicht werden:

- der rückwärtige Teil des Gebäudes Steinstraße 6/8 wurde nicht auf der Grundstücksgrenze errichtet sondern 60 cm davon entfernt.
- die südlich angrenzenden B-Pläne 28.1 und 28.4 sehen Solitärbaukörper bzw. einen Gebäuderücksprung (Steinstraße 10/10a) vor.
- der Blockinnenbereich des Gebäudes Steinstraße 6/8 sollte von einer Erschließungsstraße aus erreichbar sein.

Anstelle der geschlossenen Bauweise ist in der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Demnach *kann* an die seitliche Grundstücksgrenze angebaut werden, um die vorhandenen Ansätze fortführen zu können; es ist dies jedoch *keine zwingende Vorgabe*. Das bedeutet, dass ein Abrücken von der Grundstücksgrenze zulässig ist und in diesem Fall die bauordnungsrechtlichen Grenzabstände dann zum Tragen kommen.

5.4 Abweichende Tiefe der Abstandsfläche

Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach dem Bauordnungsrecht. Von dieser Vorgabe soll planungsrechtlich im Prinzip nicht abgewichen werden. Allerdings ergibt sich entlang der gemeinsamen Grenze der Flurstücke 308/302 und 308/114 die Situation, dass das bestehende Gebäude auf dem Grundstück Steinstraße 6/8 nicht auf der Grenze und auch nicht 3 m davon entfernt, sondern im Abstand von 60 cm zur Grenze errichtet wurde. Eine Aneinanderreihung der Baukörper ist ohne liegenschaftliche Maßnahmen daher nicht umsetzbar. Regelungen zur Übernahme des Mindestgrenzabstands von 3 m bezogen auf den Baukörper Steinstraße 6/8 auf das Grundstück 308 bestehen ebenfalls nicht. Wenn bei einer künftigen Bebauung auf dem Flurstück 308 die zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Abstandsflächenregelungen uneingeschränkt angewandt werden müssten, würde dies bedeuten, dass ein Baukörper auf dem Flurstück 308 einen Abstand von 5,40 m (2 x 3 m abzüglich des vorhandenen 60 cm Grenzabstands des Gebäudes Steinstraße 6/8) von der Grundstücksgrenze einhalten müsste, was eine unverhältnismäßige Einschränkung des Baufeldes zur Folge hätte.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise eröffnet nunmehr die Möglichkeit, mittels § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB die Tiefe der Abstandsfläche in diesem Bereich abweichend vom Bauordnungsrecht festsetzen, da bei dieser Bauweise seitliche Grenzabstände überhaupt erst anfallen, wenn nicht an die Grenze gebaut wird. Dies wäre bei der geschlossenen Bauweise nämlich nicht der Fall, so dass dort keine Abweichung von der Tiefe der Abstandsfläche festgesetzt werden könnte.

Der Änderungsbebauungsplan sieht vor, die Tiefe der Abstandsfläche ausschließlich entlang der o.g. Grundstücksgrenze unabhängig von der jeweiligen Wandhöhe auf 60 cm zu beschränken. Damit wird für beide Grundstücksnachbarn eine Gleichbehandlung hinsichtlich des Bauens im Grenzbereich gewährleistet. Vorgaben des Brandschutzes bleiben von dieser Regelung unberührt.

Die Tiefe der Abstandsfläche von jeweils 60 cm könnte ein Heranrücken eines Gebäudes auf dem Flurstück 308 von 1,20 m an das vorhandene Gebäude Steinstraße 6/8 bedeuten. Damit ist gewährleistet, dass z.B. ein Gerüst für Maler- oder Bauarbeiten zwischen die beiden Baukörper aufgestellt werden kann und Wartungsarbeiten an den jeweiligen Fassaden durchgeführt werden können.

5.5 Festsetzungen zur Gestaltung

5.5.1 Dachgestaltung

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung orientieren sich am Altplan. Dieser sah vor, dass im Bereich „Auf der Wieme“ und „Unterm Hagen“ nur Gebäude mit Satteldächern errichtet werden dürfen. Für das Bestandsgebäude Unterm Hagen 7 war eine Steildachfestsetzung getroffen. Letzteres ist für die Neuregelung unerheblich, da eine Beseitigung der vorhandenen Bausubstanz für die künftige Nutzung des Baufeldes angenommen wird. Für beide Baufelder gilt nunmehr die Festsetzung Satteldach/ Walmdach mit einer Dachneigung von 22°-30° inkl. einer Hauptfrischrichtung parallel zu den Straßenverkehrsflächen. Durch eine textliche Festsetzung wird zudem klargestellt, dass sich diese Festsetzung analog der Höhenfestsetzungen nur auf Hauptgebäude und nicht auf Nebenanlagen bezieht.

Für das Baufeld entlang der Steinstraße wird - wie bisher auch - keine Aussage zur Dachform getroffen. Dies wird auch auf den Blockinnenbereich übertragen (vormalige Festsetzung Flachdach), da sich die gesamte Bausubstanz auf dem Grundstück Steinstraße 6/8 äußerst heterogen darstellt.

Die im Altplan vorhandene Beschränkung der Zulässigkeit von Dachgauben ausschließlich auf Steildächer aus gestalterischen Gründen ist in den Änderungsplan übernommen und dort nunmehr allgemein auf Dachaufbauten bezogen. Diese sind künftig nur bei geeigneten Dächern mit einer Dachneigung von 35° oder mehr zulässig.

Gegenüber dem Altplan wurde zusätzlich folgende Festsetzung für die Dachgestaltung aufgenommen:

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

Auf diese Weise soll der Einsatz erneuerbarer Energien ermöglicht werden.

5.5.2 Fassadengestaltung

Die *Intention* des Altplans hinsichtlich der Fassadengestaltung – die alleinige Verwendung von Sichtbeton, Metallblechen und polierten Natursteinen als Außenfassade ist nicht zulässig – wird ebenfalls grundsätzlich übernommen. Eine solche Festsetzung ist sinnvoll, um eine monotone Wandgestaltung zu vermeiden.

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

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

6 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die vorhandene Erschließungsstraße „Unterm Hagen“. Für das Gebäude Steinstraße 6/8 bestand jedoch zu keiner Zeit ein Zugang zur Straße „Unterm Hagen“. Die Andienung des Gebäudes erfolgt daher über die Straße „Auf der Wieme“ mit einer verkehrlichen Beschränkung (rechts rein, rechts raus). Mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens ist durch die Änderung des Bebauungsplans nicht zu rechnen, zumal die frühere Festsetzung eines Parkdecks entfallen ist.

Die Altfassung des Bebauungsplans sah für die Straße „Auf der Wieme“ drei Fahrspuren vor, die es vormals an dieser Stelle auch gegeben hat (Linksabbieger, Geradeaus, Rechtsabbieger). Die Linksabbiegespur hätte im Zusammenhang mit der Verkehrsberuhigung der oberen Steinstraße in eine zweite Geradeausspur umgewandelt werden sollen. Dazu ist es aber nicht gekommen, da die Weiterführung der Straße Auf der Wieme nach Osten (Hennestraße/ Neufrauenhofer Brücke) nur mit *einer* Fahrspur ausgebaut wurden. Die frühere Linksabbiegespur ist nunmehr die Geradeausspur, die frühere Geradeausspur ist nunmehr eine Rechtsabbiegespur und die frühere Rechtsabbiegespur wurde eingezogen und als Gehweg ausgebaut (Flurstück 319). Eine Anpassung des Bebauungsplans an den faktischen Zustand ist durch die Bebauungsplanänderung nicht vorgesehen, da es für die Erreichung der Zielsetzung der Bebauungsplanänderung nicht erforderlich ist.

Das Flurstück 307 ist als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Faktisch handelt es sich hier aber um einen Teil des öffentlichen Gehwegs. Einer Umwandlung des Gehwegs zu einer privat gestalteten Fläche ähnlich dem Flurstück 293 (Vorgarten Marcel-Callo-Haus) stehen städtebauliche Gründe nicht entgegen, so dass an dieser Festsetzung festgehalten wird.

7 Fachplanerische Belange

7.1 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht berührt. Die nächst gelegenen Baudenkmäler „ehemaliges Bierhaus Koch“ (Steinstraße 10) und „Fachwerkhäuser Unterm Hagen 26“ liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die Bebauungsplanänderung nimmt jedoch den in der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Stadtmitte Süd“ zum Schutz des Baudenkmals festgesetzten Rücksprung der Baugrenze nördlich des Gebäudes „ehemaliges Bierhaus Koch“ auf.

Hinsichtlich der Belange der Bodendenkmalpflege ist folgendes zu berücksichtigen: Die Bebauungsplanänderung gilt als Teilbereich der mittelalterlichen Siedlung Meschede, die sich im das etwa im Jahre 870 gegründete Kanonissen- und spätere Kanonikerstift „St. Walburga“ entwickelte. Während sich die von Handel und Gewerbe abhängige Bürgersiedlung mit Markt, Rathaus und eigener Pfarrkirche schwerpunktmäßig am Ruhrübergang orientierte, waren die südlich an den Stiftsbezirk angrenzenden Grundstücke verstärkt den Geistlichen des Stiftes vorbehalten, deren Wohnhäuser sich teilweise hier befanden. Außerhalb des Stiftsbezirkes angesiedelt war auch das Pastorat, dessen bauliche Entwicklung sich seit etwa 1750 nachzeichnen lässt. Dies wurde 1983 deutlich, als bedingt durch den Ausbau der B 55 eine kleinere archäologische Untersuchung hochmittelalterliche Siedlungsreste zutage brachte. Südlich des Pastorats ist der Wohnsitz eines weiteren Geistlichen bezeugt, so dass auch auf diesem Grundstück, dass innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung liegt, mit älteren Bebauungs- und Siedlungsspuren zu rechnen ist.

Aus diesem Grunde sind zwei Sachverhalte zu beachten, die als Hinweis in die Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Rebell“ aufgenommen sind:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen, Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

1. Vier Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen ist die LWL-Archäologie für Westfalen zu benachrichtigen, um eine baubegleitende Untersuchung durchführen zu können
2. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Meschede als untere Denkmalbehörde (Tel: 0291 / 205275) und / oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel: 02761 / 93750, Fax: 02761 / 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

7.2 Abwasser/ Trinkwasser/ Löschwasser

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

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

Der Löschwasserbedarf beträgt in diesem Bereich 1.600l Wasser pro Minute in einem Zeitraum von 2 Stunden und kann durch das Versorgungsnetz der Hochsauerland Wasser GmbH bereitgestellt werden.

8 Umweltbelange

8.1 Einleitung

8.1.1 Kurzdarstellung der wesentlichen Ziele und des Inhalts des Bebauungsplans

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Rebell“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Erweiterung des Behindertenwohnheims „Marcel-Callo-Haus“ in südliche Richtung geschaffen werden. Dies bedeutet einen Verzicht auf die Umsetzung der im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen Konzeption eines Parkdecks im bzw. auf dem 1. OG des Gebäudekomplexes Steinstraße 6/8 inkl. Zufahrt von der Straße Unterm Hagen. Ferner sollen die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen und zur Dachgestaltung an den Stand der Rechtsprechung angepasst werden.

Planinhalt ist die Festsetzung eines Kerngebiets mit Angaben zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur Dach- und Wandgestaltung.

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Baugebiet	Fläche Gesamt	Fläche innerhalb der Baugrenzen	Zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO
Kerngebiet	3.576 qm	3.073,5 qm	3.576 qm

8.1.2 Darstellung der umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

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

- Der zentrale Entwässerungsentwurf der Stadt Meschede hinsichtlich der Entwässerung des Plangebiets im Mischwassersystem.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Innenbereich enthält der Landschaftsplan Meschede keine Festsetzungen. Innerhalb Plangebiet sind keine Objekte in die Denkmalliste der Stadt Meschede eingetragen. Südlich des Plangebiets befindet sich auf dem Grundstück Steinstraße 10 das Baudenkmal „ehemaliges Bierhaus Koch“, westlich des Plangebiets das Baudenkmal „Fachwerkhaus Unterm Hagen 26“.

Das Verzeichnis der Altablagerungen und Altstandorte der Unteren Bodenschutzbehörde des Hochsauerlandkreises enthält für das Plangebiet keine Einträge.

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

- Die *Bodenschutzklausel* gem. § 1a Abs. 2 BauGB.
- Der *Trennungssatz* nach § 50 BImSchG, der dazu verpflichtet, sich gegenseitig ausschließende Nutzungen wie Wohn- und Gewerbegebiete räumlich voneinander zu trennen, um schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzwürdige Nutzungen zu vermeiden.
- Die *Eingriffsregelung* gem. § 18 BNatSchG in Verbindung mit § 4 Landschaftsgesetz NRW. Diesbezüglich kommt jedoch die Ausnahmvorschrift nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB zum tragen, demnach ein Ausgleich nicht erforderlich ist, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies trifft zu, da der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans im Altplan entweder als Kerngebiet oder als Geh-/ Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt ist.
- Die Verbotstatbestände zum *Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen* gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG¹.
- Die *Versickerungspflicht* gem. § 51 a LWG NRW. Die Klausel kommt jedoch nicht zur Anwendung, da das Plangebiet bereits vor dem 01.01.1996 baulich genutzt, befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war.

8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

8.2.1 Natur und Landschaft

8.2.1.1 *Beschreibung der Schutzgüter*

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Siedlungsbereich der Innenstadt von Meschede und ist allseits von Verkehrsflächen oder baulichen Anlagen umgeben. Im Plangebiet befindet sich

- das Behindertenwohnheim Marcel-Callo-Haus, Auf der Wieme 1;
- das Wohn- und Geschäftshaus Steinstraße 6/8 und
- das ehemalige und derzeit unbewohnte Wohnhaus Unterm Hagen 7.

Während das Grundstück Steinstraße 6/8 fast vollständig bebaut bzw. versiegelt ist, verfügt das Behindertenwohnheim über einen kleinen Gartenbereich sowie einen aufwändig gestalteten Vorgarten zur Straße „Auf der Wieme“ hin. Auf dem Grundstück Unterm Hagen 7 hat sich Spontanvegetation auf der Hoffläche gebildet.

¹ BNatSchG in der ab dem 01.03.2010 geltenden Fassung, vormals § 42 BNatSchG

8.2.1.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen der Planung

In rechtlicher Hinsicht sind in Folge der Planänderung keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten, da durch die Bebauungsplanänderung keine zusätzliche Versiegelung zugelassen wird.

In tatsächlicher Hinsicht ist in Bezug auf das der Bebauungsplanänderung zugrunde liegende Vorhaben von einer Verbesserung der Situation auszugehen, da die leerstehende Gebäudesubstanz Unterm Hagen 7 abgebrochen und teilweise durch einen neuen Baukörper ersetzt werden soll. Die übrigen Freiflächen sollen, sofern sie nicht der Erschließung dienen, gärtnerisch gestaltet werden.

8.2.2 Wild lebende Tiere und Pflanzen/ biologische Vielfalt

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

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

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

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

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

Die genannten Störungs- und Zerstörungsverbote gelten für bestimmte wild lebende Arten. Das LANUV hat für die Planungspraxis eine sachgerechte Eingrenzung der betroffenen Arten aus naturschutzfachlicher Sicht vorgenommen (so genannte planungsrelevante Arten) und deren Erhaltungszustand mit einer "Ampelbewertung" ermittelt.³ Darüber hinaus wurden 24 übergeordnete Lebensraumtypen abgegrenzt, in denen die planungsrelevanten Arten üblicherweise ange-

² Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (Herausgeber); "Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen; Vorkommen, Erhaltungszustand, Gefährdungen, Maßnahmen"; Dezember 2007, S. 22

³ siehe MUNLV, S. 24-27

treffen werden. Das Fachinformationssystem "Artenschutz" des LANUV enthält eine Auswertung über die in einem abgegrenzten Teilbereich Nordrhein-Westfalens (Messtischblatt) vorhandenen Lebensraumtypen sowie der dort üblicherweise vorkommenden Arten.

8.2.2.2 Beschreibung des Schutzgutes

Hinsichtlich der Identifikation der im Plangebiet *potenziell* vorkommenden wild lebenden Tier- und Pflanzenarten ist nur ein Lebensraumtyp relevant:

- Gebäude.

In diesem Lebensraumtyp *können* in diesem Bereich (Messtischblatt 4615) nach den Informationen der LANUV 12 verschiedene planungsrelevante Arten angetroffen werden (siehe Anlage 1). Von diesen Arten gelten 9 als streng geschützt; 3 Arten haben einen ungünstigen oder schlechten Erhaltungszustand.

Zur Verifizierung der artenschutzrechtlichen Aspekte wurde ein entsprechendes Gutachten beauftragt.⁴ Der Gutachter hat dabei den Gebäudekomplex untersucht und dokumentiert. Er kam zu dem Ergebnis, dass keine Spuren für die zeitweilige Anwesenheit von Fledermäusen vorgefunden wurden. Allerdings konnten einige potenzielle Hangplätze und Spaltenverstecke in den Dachräumen wegen des schlechten Erhaltungszustandes des Gebäudes nur bedingt eingesehen werden.

Hinweise für die zeitweilige Anwesenheit von Greifvögeln fehlten vollkommen. Wegen fehlender Gewässer auf und im Umfeld des Grundstücks konnte das Vorkommen der planungsrelevanten Amphibie „Geburtshelferkröte“ ausgeschlossen werden.

8.2.2.3 Prognose der Auswirkungen der Planung

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

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

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

Da die gutachterliche Bewertung des Abbruchobjektes keine Anzeichen für das Vorhandensein von streng geschützten Tierarten hervorgebracht hat, sind keine Auswirkungen ersichtlich.

8.2.2.4 Bewertung der Auswirkungen

In rechtlicher Hinsicht führt die Bebauungsplanänderung zu keinen Auswirkungen auf wild lebenden Tiere und Pflanzen, da die Bebauungsmöglichkeiten im Grundsatz schon bestanden haben und durch die Änderung lediglich Detailverschiebungen hervorgerufen werden. Auch der Abbruch eines Gebäudes wäre ohne Änderung des Bebauungsplans zulässig.

In tatsächlicher Hinsicht lässt die Lage des Plangebiets im innerstädtischen Bereich, die bestehende und in Nutzung befindliche Bebauung und die vorhandene Verkehrsbelastung keine Beeinträchtigungen eventuell vorkommender wild lebenden Tier- und Pflanzenarten erwarten. Der

⁴ Planungsbüro Bühner; „Artenschutzrechtliche Prüfung gem. Bundesnaturschutzgesetz für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 53 „Rebell“; 27.08.2012, s. 4

Abbruch des Gebäudes ist nach Aussage des Gutachters artenschutzrechtlich ebenfalls unbedenklich. Der Gutachter empfiehlt jedoch, den geplanten Abriss im Winterhalbjahr vorzunehmen, um das Restrisiko eines Eingriffs in nicht vollständig auszuschließenden Fledermauswochenstuben zu vermeiden. Weiterhin regt der Gutachter an, an dem geplanten Erweiterungsbau zwei Fledermausnistkästen anzubringen.

Die gutachterlichen Empfehlungen sind als *Hinweise* in den Bebauungsplan aufgenommen, da sie fachgesetzliche Belange außerhalb der Bauleitplanung berühren. Die tatsächliche Umsetzung wird durch die Beteiligung der Unteren Landschaftsbehörde im Genehmigungsverfahren für den Abbruch des Gebäudes sichergestellt, da dieser die Möglichkeit eingeräumt wird, Nebenbestimmungen aus artenschutzrechtlicher Sicht zu formulieren.

8.2.3 Immissionsbelastung (umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen)

8.2.3.1 *Beschreibung des Schutzgutes*

Das Plangebiet befindet sich im innerstädtischen Siedlungsbereich von Meschede. Die B 55 („Auf der Wieme“/ Steinstraße) ist eine der meist frequentierten Straßen im Stadtgebiet. Laut Gutachten „Verkehrsmodell Innenstadt Meschede“ des Büros IGS betrug das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen an Normalwerktagen in 2010 für die Straße Auf der Wieme 24.100 KfZ/ 24 h und für die Steinstraße 13.400 KfZ/ 24 h. Aufgrund der Nähe der Gebäude zur Straßenmitte ist insbesondere entlang der Steinstraße mit einer hohen Immissionsbelastung zu rechnen.

8.2.3.2 *Prognose der Auswirkungen der Planung*

Durch die Bebauungsplanänderung erfolgt keine Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Das der Änderung zugrunde liegende Vorhaben zielt zwar auf eine Erweiterung des Behindertenwohnheims ab, gleichwohl ist damit keine Erhöhung der Kapazitäten verbunden, da gleichzeitig mit dem Anbau die vorhandenen Doppel- in Einzelzimmer umgewandelt werden sollen. Demgegenüber entfällt das konzeptionell vorgesehene Parkdeck im bzw. auf dem 1. OG des Gebäudes Steinstraße 6/8, dessen Umsetzung erhebliche Verkehrsbewegungen mit entsprechenden Immissionen auf die nähere Umgebung nach sich gezogen hätte.

8.2.3.3 *Bewertung der Auswirkungen*

Die Änderung des Bebauungsplans stellt in rechtlicher Hinsicht eine Verbesserung dar, da das ursprünglich vorgesehene Parkdeck entfallen ist.

In tatsächlicher Hinsicht ist durch die Umsetzung des der Planänderung zugrunde liegenden Vorhabens keine Änderung der Immissionssituation zu erwarten.

8.2.4 Boden

Wie bereits oben dargestellt, enthält das Verzeichnis der Altablagerungen und Altstandorte des Hochsauerlandkreises für das Plangebiet keine Einträge. Beim Abbruch der Gebäudesubstanz Unterm Hagen 7 sind die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten. Die Bodenfunktion könnte sich leicht verbessern, da es durch die Einbeziehung des Grundstücks Unterm Hagen 7 in das Areal des Behindertenwohnheims zumindest in Teilbereichen zu einer gärtnerischen Gestaltung der derzeit versiegelten Flächen kommen könnte.

8.2.5 Weitere Schutzgüter inkl. Klimaschutz

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

Konkrete Festsetzungen, durch die dem Klimawandel entgegen gewirkt werden soll, sind angesichts der vorhandenen Bebauung nicht erforderlich. Für den Neubau von Gebäuden wird diesbezüglich auf die Regelungen des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes verwiesen, das die Eigentümer u. a. verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf eines Gebäudes durch die anteilige Nut-

zung von erneuerbaren Energien zu decken. Ferner sind beim Neubau von Gebäuden das Energieeinsparungsgesetz und die Energieeinsparverordnung zu beachten.

8.3 Null-Variante, Vermeidungsmaßnahmen, Varianten

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

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre der Ursprungsbebauungsplan weiterhin in Kraft und damit die Option für den Bau eines Parkdecks auf dem 1. OG des Gebäudes Steinstraße 6/8 möglich. Eine solche Konstellation würde sich jedoch auf die Verkehrsbelastung in diesem Bereich negativ auswirken und zusätzliche Immissionen auslösen. Mit der Planänderung wird darüber hinaus eine Einbeziehung der Altsubstanz Unterm Hagen 7 in das Areal des Marcel-Callo-Hauses ermöglicht, was positive Effekte auf die städtebauliche Gestaltung des Gebietes auslöst.

Maßnahmen zur Vermeidung von Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich.

8.3.2 Varianten

Aufgrund des konkreten Anlasses, welcher der Bebauungsplanänderung zugrunde liegt, wurden keine sich konzeptionell wesentlich unterscheidende Varianten untersucht.

8.4 Zusätzliche Angaben

8.4.1 Technische Verfahren/ Lücken bei der Erstellung des Abwägungsmaterials

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der allerdings auf einem konkreten Vorhaben basiert. Darüber hinaus basieren die Angaben des Umweltberichts auf der Beibehaltung der jetzigen baulichen Struktur auf dem Grundstück Steinstraße 6/8. Lücken im Abwägungsmaterial sind daher nicht ersichtlich.

8.4.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung

Im Rahmen des für den Abbruch des Gebäudes Unterm Hagen 7 erforderliche Baugenehmigungsverfahren sind die artenschutzrechtlichen Belange mit den Angaben aus dem der Bebauungsplanänderung zugrunde liegenden Gutachtens zu prüfen. Weitere Maßnahmen sind entbehrlich, da keine weiteren negativen Umweltauswirkungen hervorgerufen werden.

8.4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Rebell“ dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen südlichen Anbau an das Behindertenwohnheim Marcel-Callo-Haus. Dies hat zur Folge, dass die im Altplan vorgesehene Nutzung Parkdeck auf dem 1. OG des Gebäudes Steinstraße 6/8 entfällt. Ferner soll das bestehende Gebäude Unterm Hagen 7 abgebrochen und in das Areal des Behindertenwohnheims integriert werden. Wesentliche negative Umweltauswirkungen sind durch die Umsetzung der Bebauungsplanänderung gegenüber dem Altplan nicht zu erwarten.

9 Kosten und Realisierung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Meschede bis auf die Aufwendungen zur Planerstellung und zur Durchführung des Verfahrens keine Kosten.

Der Städtische Gehweg auf der Ostseite der Straße „Unterm Hagen“ ist entlang des Behindertenwohnheims in einem guten Zustand; anders verhält es sich entlang des leerstehenden Gebäudes Unterm Hagen 7. Im Zusammenhang mit dem Abbruch des Altgebäudes und dem Neu-

bau des Erweiterungsbaus ist eine weitere Beschädigung des Gehwegs zu erwarten. Aus diesem Grunde soll im Sinne einer durchgehenden und einheitlichen Gehwegoberfläche das genannte Teilstück im Rahmen der Oberflächenwiederherstellung entsprechend des schon vorhandenen Abschnitts komplett in Verbundsteinpflaster ausgeführt werden. Eine Anpassung des Bordsteins zur Fahrbahn hin ist nicht erforderlich.

10 Rechtsgrundlagen

Für die Durchführung des Aufstellungsverfahrens ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist, maßgeblich.

Für die Festsetzung zur Art der Nutzung gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist.

11 Änderungen im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung

1. Ergänzung eines Hinweises zur Bodendenkmalpflege
2. Ergänzung von Hinweisen zur Einhaltung der Artenschutzrechtlichen Vorgaben beim Abbruch des Gebäudes Unterm Hagen 7
3. Lineare Fortführung der Baugrenzen im Bereich des Altgebäudes Unterm Hagen 7 entsprechend dem geplanten Erweiterungsbau des Behindertenwohnheims bzw. dem östlich angrenzenden Gebäude Steinstraße 8
4. Anpassung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans an die Grundstücksgrenze im Bereich des Flurstücks 308/291
5. Redaktionelle Überarbeitung der Begründung inkl. Ergänzung des Gutachtens zur Artenschutzrechtlichen Prüfung

12 Änderungen im Anschluss an die öffentliche Auslegung

1. Ergänzung des Löschmittelbedarfs
2. Redaktionelle Anmerkung, dass die GFZ von 3,0 in den Baufeldern mit max. II Vollgeschossen nicht ausgenutzt werden kann

Meschede, den 13.12.2012
Fachbereich Planung und Bauordnung
Stadt Meschede
im Auftrage

Martin Dörtelmann
Fachbereichsleiter

Anlage 1

Planungsrelevante Arten für das Messtischblatt 4615

in den Lebensraumtypen
Gebäude (Gebaeu)

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

Legende

§ = besonders geschützt, §§ = streng geschützt

G = günstiger Erhaltungszustand

U = ungünstig, unzureichender Erhaltungszustand

S = ungünstiger, schlechter Erhaltungszustand

↓ = sich verschlechternd

↑ = sich verbessernd

XX Hauptvorkommen, **X** Vorkommen, **(X)** potentielles Vorkommen

Fledermäuse:

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

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

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

Anlage 2 – Artenschutzrechtliche Prüfung

An die

STADT MESCHEDE

Fachbereich: Planung und Bauordnung

Sophienweg 3

59872 MESCHEDE

Vorhaben:

Artenschutzrechtliche Prüfung

gem. Bundesnaturschutzgesetz

für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 63 „Rebell“

1. Hintergrund des Vorhabens

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 63 „Rebell“ soll das Gebäude Unterm Hagen 7 abgebrochen werden. Die Grundlagen des Bebauungsplanes und weitere Details sind der Begründung zur 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 63 "Rebell" der STADT MESCHEDE zu entnehmen.

Das hiermit vorgelegte Artenschutzgutachten konzentriert sich auf die (potenziellen) artenschutzrechtlichen Auswirkungen des Gebäudeabrisses des Gebäudekomplexes Unterm Hagen 7.

2. streng geschützte Arten

Der Bebauungsplan liegt im Bereich des **Messtischblattes 4615 Meschede**. In der Begründung zum Bebauungsplan sind bereits die im Messtischblatt vorkommenden Tierarten mit potenzieller Bindung an den Lebensraumtyp Gebäude aufgeführt. Das sind:

Säugetiere	<ul style="list-style-type: none">• Großes Mausohr• Kleine Bartfledermaus• Teichfledermaus• Wasserfledermaus• Zwergfledermaus
Vögel	<ul style="list-style-type: none">• Uhu• Mehlschwalbe• Turmfalke• Rauchschwalbe• Waldkauz• Schleiereule
Amphibien	<ul style="list-style-type: none">• Geburtshelferkröte

Quelle:

STADT MESCHEDE: 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 63 "Rebell"; in Auswertung des Naturschutz-Informationssystems des LANDESAMTES FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ

3. Bestandsaufnahme und Bilddokumentation

Vor dem Hintergrund der notwendigen artenschutzrechtlichen Bewertung des Abbruch-Vorhabens ist der Gebäudekomplex am 24. 08. 2012 intensiv untersucht worden. Ziel der Untersuchung war der Nachweis von streng geschützten Arten innerhalb oder im nahen Umfeld des Abbruch-Objektes. Dabei konzentrierte sich die Untersuchung insbesondere auf:

- Spuren von Fraßplätzen (mit Resten von Beutetieren), Kot etc. als Indiz für die zeitweilige Anwesenheit von Fledermäusen;
- Nachweis von Nestern und Gewölle als Beleg für die zeitweilige Anwesenheit von Tag-/Nachtgreifen und Schwalben;

Der Abrisskomplex besteht aus einem 2,5-geschossigen, unterkellerten Hauptgebäude mit einem 2-geschossigen Nebengebäude. Das Hauptgebäude weist noch einen Spitzboden auf.

In der folgenden Bilddokumentation werden charakteristische räumliche Details des Gebäudekomplexes und deren (potenzielle) Funktion als Habitatalement vorgestellt.



**Bild -1- / -2-
Gebäudekomplex
Unterm Hagen 7 mit
Haupt- und
Nebengebäude.**



Die Dächer besitzen einen vergleichsweise geringen Überstand, sie weisen keine (Außen-)Nester von Mehlschwalben auf. Durch einzelne zerstörte Dachpfannen, offene Fenster und Türen ist der Komplex wahrscheinlich erst in jüngerer Vergangenheit potenziell für Tiere zugänglich gemacht geworden.



**Bild -3-
Nebengebäude mit
ebenerdigen (ehemaligen)
Garagen.**

Wegen fehlender
Frostsicherheit sind die
Garagen keine optimalen
Fledermaus-Winterquartier.



**Bild -4-
Hauptgebäudes, Keller
und Kellertreppe**

Im Keller und auf der
Kellertreppe liegen verstreut
Federn, offensichtlich von
einer männlichen Amsel.
Eine tote und angefressene
Amsel liegt auch eine Etage
oberhalb. Das Vorkommen
von Marderkot (s. Bild 5)
belegt die zeitweilige
Anwesenheit des
Steinmarders im Gebäude.
Als potenzielle Fledermaus-
Winterquartiere sind die
Kellerräume wegen der
vorherrschenden relativ
geringen Luftfeuchte eher
ungeeignet.

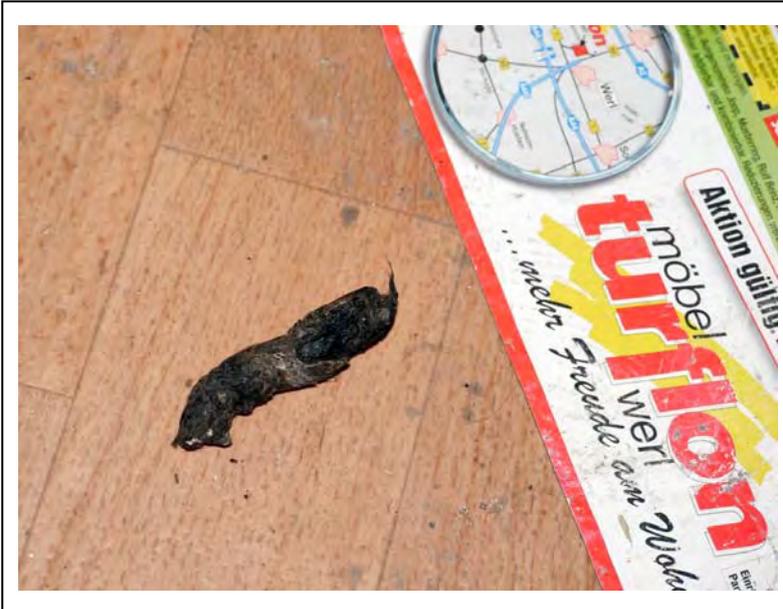


Bild -5-
Hauptgebäude,
Erdgeschoss,
Dielenboden mit
Marderkot



Bild -6-
Hauptgebäude,
Erdgeschoss, Restmöbel,
abgenommene
Deckenkonstruktion und
Wände mit
Raufasertapeten

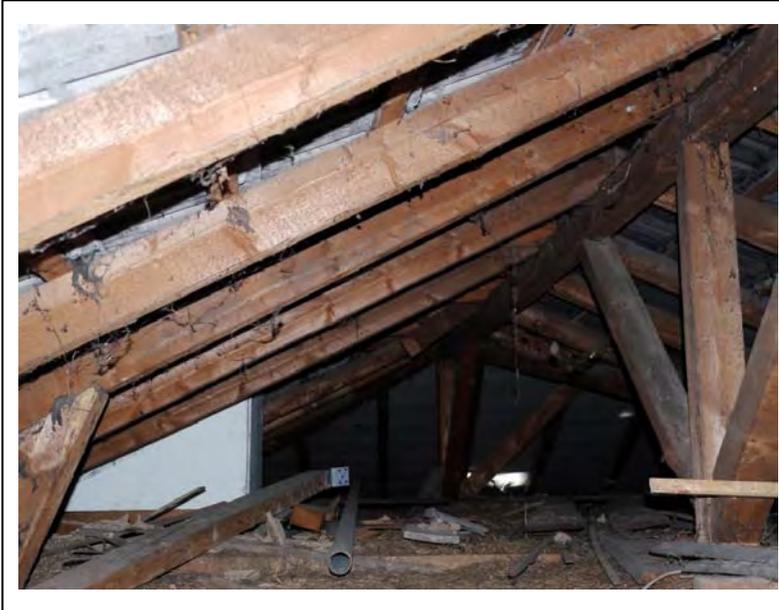


Bild -7-
**Nebengebäude,
Dachkonstruktion**

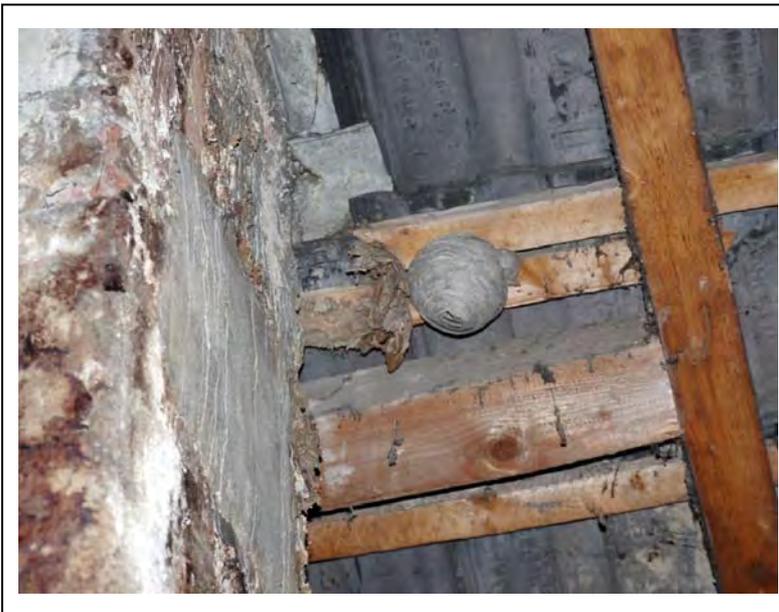
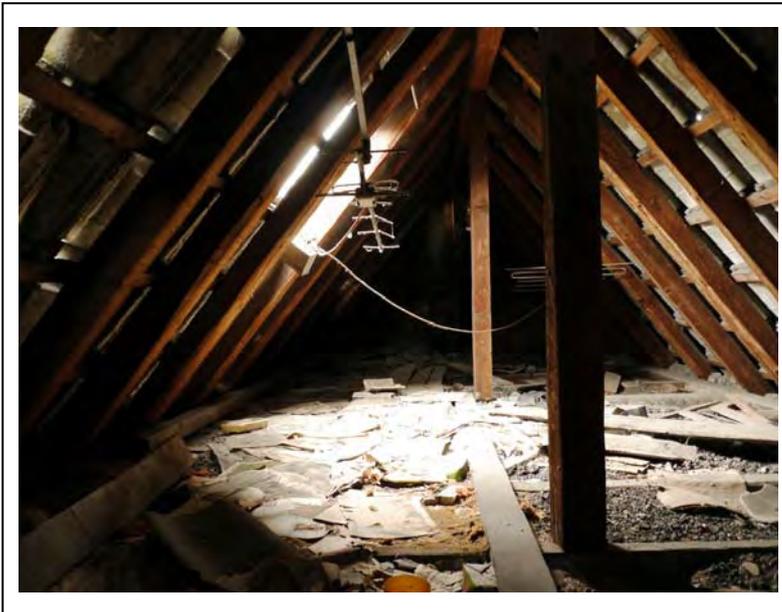


Bild -8-
**Nebengebäude,
Wespennest unter der
Dachkonstruktion**



**Bild -9-
Hauptgebäude,
Spitzboden**

Spuren für die (zeitweilige) Anwesenheit von Fledermäusen wurden nicht gefunden. Doch weist der Dachboden (wie auch die Dachkonstruktion des Nebengebäudes) zahlreiche (potenzielle) Spaltenverstecke für Fledermäuse auf, die nicht vollständig kontrolliert werden konnten.



**Bild -10-
Hauptgebäude,
Wespennest unter der
Dacheindeckung**

Auch unter dem Dach des Hauptgebäudes hängen mehrere Wespennester unterschiedlicher Größe. Bewohnte Nester wurden nicht angetroffen.

4. Zusammenfassung, Resümee

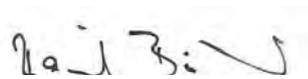
Die vorgenommene Untersuchung des Abriss-Objektes hat hinsichtlich der potenziellen Auswirkungen auf gebäudegebundene streng geschützte Tierarten (s. Pkt. 2) folgenden Befund:

Artengruppe	Befund
Fledermäuse: Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Teichfledermaus, Wasserfledermaus, Zwergfledermaus	Die Begehung hat keine Spuren für die zeitweilige Anwesenheit von Fledermäusen erbracht, wie beispielsweise Fraßplätze mit Flügelresten von Beutetieren oder Kotansammlungen. Allerdings weisen die Dachräume von Haupt- und Nebengebäude zahlreiche potenzielle Hangplätze und Spaltenverstecke auf, die nur bedingt einsehbar sind. Die Garagen des Nebengebäudes und die Keller des Hauptgebäudes sind als potenzielle Fledermauswinterquartiere eher ungeeignet.
Vögel: Uhu, Mehlschwalbe, Turmfalke, Rauchschwalbe, Waldkauz, Schleiereule	Hinweise für die (zeitweilige) Anwesenheit von Greifvögeln (wie Gewölle, Beutereste, Nester) fehlen vollkommen. Auch für Schwalben bietet das Gebäude keine Nistmöglichkeiten.
Amphibien: Geburtshelferkröte	Wegen fehlender Gewässer als potenzielle Laichhabitats auf dem Grundstück und im weiteren Umfeld kann das Vorkommen von Geburtshelferkröten ausgeschlossen werden.

Artenschutzrechtlich relevante Vorkommen bzw. Beobachtungen konnten nicht gewonnen werden. Insgesamt wird der beantragte Abriss artenschutzrechtlich als unbedenklich eingestuft!

Es wird empfohlen, den geplanten Abriss des Gebäudes im Winterhalbjahr vorzunehmen, um das Restrisiko eines Eingriffs in nicht vollständig auszuschließenden Fledermaus-Wochenstuben zu vermeiden. Weiterhin wird angeregt, an den geplanten Erweiterungsbau des Behindertenwohnheims zwei Fledermauskästen anzubringen. Die Standorte sollten folgende Merkmale aufweisen:

- für Katzen unerreichbar;
- 3 bis 6 m Höhe;
- Keine Zugluft;
- bevorzugt Südlage;
- nicht in der prallen Sonne.



(Raimund Bühner)

Arnsberg-Bergheim, 27. 08. 2012

A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben	
Plan/Vorhaben (Bezeichnung):	<u>B-Plan Nr. 63 „Rebelle“</u>
Plan-/Vorhabenträger (Name):	<u>Stadt Mercedes</u> Antragstellung (Datum): _____
Kurze Beschreibung des Plans/Vorhabens (Ortsangabe, Ausführungsart, relevante Wirkfaktoren); ggf. Verweis auf andere Unterlagen. <u>s. Begründung zum B-Plan</u>	
Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)	
Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)	
Nur wenn Frage in Stufe I „ja“: Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)?	
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden: <u>Begründung:</u> Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.	
Ggf. Auflistung der nicht einzeln geprüften Arten. 	
Stufe III: Ausnahmeverfahren	
Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:	
1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Kurze Darstellung der zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses und ggf. der außergewöhnlichen Umstände, die für das Vorhaben sprechen, und Begründung warum diese dem Artenschutzinteresse im Rang vorgehen; ggf. Verweis auf andere Unterlagen. Kurze Darstellung der geprüften Alternativen, und Bewertung bzgl. Artenschutz und Zumutbarkeit; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.	
Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG	
Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“: <input type="checkbox"/> Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).	
Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“: (weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt) <input type="checkbox"/> Für die Erteilung einer Ausnahme sprechen „außergewöhnliche Umstände“. Außerdem wird sich durch die Ausnahme der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern bzw. wird die Wiederherstellung des günstigen Erhaltungszustandes nicht behindert. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).	
Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG	
Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“: <input type="checkbox"/> Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.	
Kurze Begründung der unzumutbaren Belastung. 	

B.) Antragsteller (Anlage „Art-für-Art-Protokoll“)

nicht erforderlich!

Angaben zur Artenschutzprüfung für einzelne Arten

(Für alle Arten, die im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung geprüft werden, einzeln bearbeiten!)

Durch Plan/Vorhaben betroffene Art:

Schutz- und Gefährdungsstatus der Art

<input type="checkbox"/> FFH-Anhang IV-Art <input type="checkbox"/> europäische Vogelart	Rote Liste-Status	Messtischblatt
	Deutschland <input type="text"/> Nordrhein-Westfalen <input type="text"/>	<input type="text"/>

Erhaltungszustand in Nordrhein-Westfalen <input type="checkbox"/> atlantische Region <input type="checkbox"/> kontinentale Region <input checked="" type="checkbox"/> grün günstig <input type="checkbox"/> gelb ungünstig / unzureichend <input type="checkbox"/> rot ungünstig / schlecht	Erhaltungszustand der lokalen Population (Angabe nur erforderlich bei evtl. erheblicher Störung (II.3 Nr.2) oder voraussichtlichem Ausnahmeverfahren(III)) <input type="checkbox"/> A günstig / hervorragend <input type="checkbox"/> B günstig / gut <input type="checkbox"/> C ungünstig / mittel-schlecht
---	--

Arbeitsschritt II.1: Ermittlung und Darstellung der Betroffenheit der Art

(ohne die unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)

Kurze Beschreibung des Vorkommens der Art (Fortpflanzungs- oder Ruhestätten, ggf. lokale Population) sowie dessen mögliche Betroffenheit durch den Plan/das Vorhaben; Nennung der Datenquellen; ggf. Verweis auf Karten.

Arbeitsschritt II.2: Einbeziehen von Vermeidungsmaßnahmen und des Risikomanagements

Kurze Angaben zu den vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Baubetrieb, Bauzeitenbeschränkung, Projektgestaltung, Querungshilfen, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen), ggf. Maßnahmen des Risikomanagements und zu dem Zeitrahmen für deren Realisierung; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.

Arbeitsschritt II.3: Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

(unter Voraussetzung der unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)

Kurze Beschreibung der verbleibenden Auswirkungen des Plans/Vorhabens nach Realisierung der unter II.2 beschriebenen Maßnahmen; Prognose der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang.

1. Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet?
(außer bei unabwendbaren Verletzungen oder Tötungen, bei einem nicht signifikant erhöhtem Tötungsrisiko oder infolge von Nr. 3) ja nein
2. Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte? ja nein
3. Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt? ja nein
4. Werden evtl. wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt? ja nein

Arbeitsschritt III: Beurteilung der Ausnahmevoraussetzungen

(wenn mindestens eine der unter II.3 genannten Fragen mit „ja“ beantwortet wurde)

1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt? ja nein

Kurze Darstellung der Bedeutung der Lebensstätten bzw. der betroffenen Populationen der Art (lokale Population und Population in der biogeografischen Region) sowie der zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, die für den Plan/das Vorhaben sprechen.

2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? ja nein

Kurze Bewertung der geprüften Alternativen bzgl. Artenschutz und Zumutbarkeit.

3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben? ja nein

Kurze Angaben zu den vorgesehenen kompensatorischen Maßnahmen, ggf. Maßnahmen des Risikomanagements und zu dem Zeitrahmen für deren Realisierung; ggf. Verweis auf andere Unterlagen. Ggf. Angaben zu den „außergewöhnlichen Umständen“, die für die Erteilung einer Ausnahme sprechen (bei FFH-Anhang IV-Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand)..

C.) Landschaftsbehörde

Ergebnis der Prüfung durch die zuständige Landschaftsbehörde	
Landschaftsbehörde: _____	
Prüfung durch (Name): _____ am (Datum): _____	
Entscheidungsvorschlag: <input type="checkbox"/> Zustimmung <input type="checkbox"/> Zustimmung mit Nebenbestimmungen (s.u.) <input type="checkbox"/> Ablehnung	
1.	Es gibt keine ernst zu nehmenden Hinweise auf Vorkommen von FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten, die durch den Plan bzw. das Vorhaben betroffen sein könnten. <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Nur wenn Frage 1. „nein“:	
2.	Es liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG vor. <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <u>Begründung (ggf. ausführliche Begründung in gesonderter Anlage):</u> Es sind keine negativen Auswirkungen auf FFH-Anhang IV-Arten oder europäische Vogelarten zu erwarten, aufgrund des vorhandenen Artenspektrums und der relevanten Wirkfaktoren ODER weil die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen sowie ggf. das Risikomanagement geeignet und wirksam sind. Ggf. sind die u.a. Nebenbestimmungen zu beachten.
Nur wenn Frage 2. „nein“:	
3.	Es ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Alle drei Ausnahmevoraussetzungen sind aus naturschutzfachlicher Sicht erfüllt, so dass die Ausnahme erteilt bzw. in Aussicht gestellt* bzw. befürwortet** wird. <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <u>Begründung (ggf. ausführliche Begründung in gesonderter Anlage):</u> Das Artenschutzinteresse geht im Verhältnis zu den dargelegten zwingenden Gründen im Rang nach UND es gibt keine zumutbare Alternative UND der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben; ggf. notwendige Kompensatorischen Maßnahmen sowie ggf. das Risikomanagement sind geeignet und wirksam. Ggf. sind die u.a. Nebenbestimmungen zu beachten. Sofern aufgrund einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt sprechen „außergewöhnliche Umstände“ für eine Ausnahme. Dabei wird sich aufgrund der Ausnahme der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern bzw. wird die Wiederherstellung des günstigen Erhaltungszustandes nicht behindert.
Nur wenn Frage 3. „nein“: (und sofern im Zusammenhang mit privaten Gründen eine unzumutbare Belastung vorliegt)	
4.	Es wird eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewährt bzw. befürwortet**. <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <u>Begründung (ggf. ausführliche Begründung in gesonderter Anlage):</u> Die vom Antragsteller dargelegten privaten Gründe werden als unzumutbar eingeschätzt. Ggf. sind die u.a. Nebenbestimmungen zu beachten.
Artenschutzrechtlich relevante Nebenbestimmungen: <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; min-height: 40px;"> Ggf. Nennung der Nebenbestimmungen, ggf. Verweis auf andere Unterlagen. </div>	

*: bei Stellungnahmen zu Bebauungsplänen

** : bei Stellungnahmen zu Verfahren mit Konzentrationswirkung (z.B. Panfeststellungsverfahren, Immissionschutzrechtliche Genehmigungen)

D.) Genehmigungsbehörde

Angaben zur Plangenehmigung/Vorhabenzulassung

Genehmigungsbehörde: _____

Genehmigung durch (Name): _____ am (Datum): _____

Entscheidung: Genehmigung Genehmigung mit Nebenbestimmungen (s.u.) Untersagung

Beteiligung der zuständigen Landschaftsbehörde: ja (Ergebnis der Prüfung siehe unter B.) nein

Artenschutzrechtlich relevante Nebenbestimmungen der Genehmigung:

Ggf. Nennung der Nebenbestimmungen, ggf. Verweis auf andere Unterlagen. Ggf. Begründung, warum vom Entscheidungsvorschlag der zuständigen Landschaftsbehörde abgewichen wird.

Es ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Alle drei Ausnahmevoraussetzungen sind erfüllt, so dass die Ausnahme erteilt wird*.
(Stellungnahme der zuständigen Landschaftsbehörde siehe unter B.)

ja nein

Es wurde eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt. Die Voraussetzungen für eine Befreiung sind erfüllt, so dass die Befreiung gewährt wird*.
(Stellungnahme der zuständigen Landschaftsbehörde siehe unter B.)

ja nein

Ggf. Begründung, warum vom Entscheidungsvorschlag der zuständigen Landschaftsbehörde abgewichen wird.

*: nur bei Verfahren mit Konzentrationswirkung (z.B. Panfeststellungsverfahren, Immissionsschutzrechtliche Genehmigungen)