

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 130 „Baumarkt Padberg“

78. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die vorliegende Bauleitplanung umfasst die 1. Änderung des Bauungsplanes Nr. 130 „Baumarkt Padberg“ sowie die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Planungen sind inhaltlich und räumlich eng aufeinander bezogen und wurden daher im sogenannten Parallelverfahren zeitgleich durchgeführt. Die räumlichen Geltungsbereiche sind identisch. Die Bestandteile des Verfahrens unterscheiden sich nicht voneinander. So wurden beispielsweise die Stellungnahmen der öffentlichen Stellen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung stets zu beiden Planwerken abgegeben. Diese Zusammenfassende Erklärung gilt deshalb für beide Planwerke gleichermaßen.

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1.1. Umweltbelange

Es wurde im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt, ob gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erhebliche Umwelteinwirkungen vorliegen und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden mussten. Da keine erheblichen Umwelteinwirkungen festgestellt werden konnten, war ein Umgang mit Umweltbelangen im Rahmen einer planerischen Abwägung durch den Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede nicht erforderlich.

Stellungnahmen, die im Zuge des Verfahrens abgegeben wurden und umweltrechtliche Belange zum Gegenstand hatten, konnten im Verfahren berücksichtigt werden. Dabei handelt es sich in erster Linie um die (Berechnungs)systematik der Eingriffsregelung bzw. die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen (siehe Punkt 1.2 unten).

Aufgrund der gesamten Rahmenbedingungen ist festzuhalten, dass voraussichtliche erhebliche Umwelteinwirkungen als Ergebnis der Planung ausgeschlossen werden können. Im Ergebnis erfolgt eine Berücksichtigung der Umweltbelange insbesondere im Rahmen von Maßnahmen der Vermeidung (Artenschutz), der Verringerung und des Ausgleichs (Eingriffsregelung).

Neben dem Umweltbericht wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, welcher die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes überprüft. Der Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der überwiegenden Prägung des Planungsraumes als Industriegebiet nicht mit dem Vorkommen planungsrelevanter Tierarten zu rechnen sei. Die Bauleitplanung hat unter Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen (Berücksichtigung der Vegetations-/ Brutperioden, ggf. umweltfachliche Baubegleitung bei Rodungsmaßnahmen) keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf diese Tierarten. Eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände gemäß Stufe II ist demnach nicht durchzuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei möglichen Abbrucharbeiten an Gebäuden vor Beginn der Arbeiten das Vorkommen gebäudebewohnender Vogelarten und Fledermäusen zu untersuchen ist.

1.2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Stellungnahmen sind im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nur von den öffentlichen Stellen abgegeben worden. Von Privatpersonen wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

Frühzeitige Beteiligung

Es wurden 8 Stellungnahmen abgegeben.

Davon beinhalteten 2 Stellungnahmen substantielle Anregungen, mit denen wie folgt umgegangen wurde:

Thyssengas GmbH

Die Thyssengas GmbH hat darauf hingewiesen, dass am südlichen Rand der Bauleitplanung die Gasfernleitung L06077 verläuft. Es wurde um die Berücksichtigung verschiedener Punkte gebeten, die insbesondere rechtliche und physische Schutzmaßnahmen vor Ort betrafen (nachrichtliche Übernahme der Leitungen in die Bauleitpläne inkl. Schutzstreifen, Berücksichtigung technischer bzw. vegetationstechnischer Vorkehrungen bei Baumaßnahmen).

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede ist diesen Vorgaben annähernd vollumfänglich gefolgt. Die Leitung wurde sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Bebauungsplan eingezeichnet. Auf den 6m breiten Schutzstreifen wurde bei der zeichnerischen Darstellung aus Maßstabsgründen im Flächennutzungsplan verzichtet. Ein Hinweis erfolgt in der Legende. Auf die Festsetzung eines Leitungsrechtes wurde im Bebauungsplan verzichtet, da dies in den benachbarten Bebauungsplänen ebenfalls nicht erfolgt ist und eine Sicherung der Trasse vor entgegenstehenden baulicher Nutzung aufgrund der Lage im Böschungsbereich nicht erforderlich ist.

LWL-Archäologie für Westfalen

Der LWL Archäologie wies darauf hin, dass sich der Geltungsbereich der Bauleitplanung im Bereich des mittelalterlichen Dorfes Hückelheim befindet. Die Gründung des Dorfes wird in die karolingische Zeit auf das Jahr 800 datiert.

Das heutige Kloster Galiläa wurde im Zeitraum ab 1483 auf dem Haupthof Hückelheim gegründet und stellt den letzten Rest des Dorfes Hückelheim dar.

Der LWL Archäologie rechnet bei Bodenarbeiten mit früh- und hochmittelalterlichen Befunden und Funden, die bei entsprechenden Eingriffen zerstört werden könnten. Es wurden folgende archäologische Untersuchungen für notwendig erachtet:

1. Begutachtung der Fläche nach Abtrag des Oberbodens durch einen Mitarbeiter des Fachreferates LWL-Archäologie
2. Entscheidung auf Grundlage der Begutachtung, ob die Arbeiten vom Amt betreut werden können oder die Beauftragung einer Grabungsfirma erforderlich ist.

Der LWL Archäologie weist darauf hin, dass die Kostenübernahme durch den Bauherr zu erfolgen hat.

Entsprechend den Erkenntnissen des LWL hat der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede beschlossen, einen Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass im Vorfeld von Bodeneingriffen der LWL Archäologie durch die Bauaufsicht zwingend zu beteiligen ist.

Öffentliche Auslegung:

Es wurden 6 Stellungnahmen abgegeben.

Davon beinhalten 2 Stellungnahmen substantielle Anregungen, mit denen wie folgt umgegangen wurde:

IHK Arnsberg (Hellweg-Sauerland)

Aus Sicht der IHK ist das Erfordernis einer Erweiterung des Baumarktes/ Baustoffhandels hinsichtlich des Betriebes und der inneren Abläufe nachvollziehbar und die Einhaltung der landesplanerischen Vorgaben wurden in diesem Zusammenhang schlüssig dargelegt.

Die IHK empfiehlt jedoch in Ihrer Stellungnahme, dass die Warengruppe „Aktions- und Saisonartikel“ innerhalb der zentrenrelevanten Randsortimente auf 200m² reduziert werden sollte (im B-Plan Entwurf zur öffentlichen Auslegung 370m²). Dies würde der entsprechenden Steuerungsregel des REHK SO/ HSK entsprechen, die bei Bau- und Gartenmärkten maximal 200m² für entsprechende Randsortimente vorsieht.

Die IHK sieht die Gefahr, dass ansonsten die Aktionsflächen komplett mit zentrenrelevanten Sortimenten belegt würden und so eine schädigende Konkurrenz zu Anbietern in zentralen Versorgungsbereichen entstehen könnte.

Auf Grundlage der Hinweise der IHK wurde die Verkaufsfläche für die Warengruppe „Aktions- und Saisonartikel“ analog zum ursprünglichen Bebauungsplan wieder auf 200m² festgesetzt, um insbesondere den Umfang von baumarktuntypischen Randsortimenten mit potenziellen Auswirkungen auf die Innenstadt zu beschränken (z.B. saisonale Dekorationsartikel, Sonderaktionen zu Karneval oder Silvester). Die frei werdenden 170m² wurden dem Sortiment des Gartencenters zugeschlagen, da hier ein deutlicherer Zusammenhang zum eigentlichen Kernsortiment vorliegt.

Hochsauerlandkreis – Untere Naturschutzbehörde

Die Aussagen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sind nach Ansicht der UNB augenscheinlich schlüssig und ausreichend.

Im Rahmen ihrer Stellungnahme bemängelt die UNB, dass im Zuge der Eingriffsbilanzierung der aktuelle Zustand der Biotope als Bestandssituation angenommen wurde, was hinsichtlich der Bilanzierungssystematik nicht korrekt sei. Vielmehr müsse der zum Zeitpunkt der Planaufstellung (1999) angestrebte Planungszustand als Bestandssituation angenommen werden. Konkret bemängelt der UNB in diesem Zusammenhang die aus seiner Sicht fachlich nicht korrekte Biotoptypen-Bewertung der zu überplanenden Grünstrukturen des zukünftigen SO-1 Gebietes.

Außerdem erachtet es die UNB für sinnvoll eine weitere Differenzierung der versiegelten Flächen vorzunehmen bzw. die ermittelten Werte näher zu erläutern.

Die UNB empfiehlt abschließend die internen und externen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne einer besseren Durchsetzbarkeit gegenüber dem Eingriffsverursacher/ Vorhabenträger über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern. Bedenken gegenüber dem ökologischen Ausgleich im Wege der Entnahme von Punkten aus dem Ökokonto der Stadt Meschede, bestehen von Seiten der UNB nicht.

Als Reaktion auf die Stellungnahme der UNB wurde in Abstimmung mit dem durch den Vorhabenträger beauftragten Büro Mestermann Landschaftsplanung, die Bilanzierung überarbeitet, so dass sich gegenüber dem ursprünglichen Defizit von 2.517 Biotopwertpunkten aus dem Planentwurf nun ein Defizit von 12.708 Biotopwertpunkten ergeben hat. Die Höhe des Eingriffsdefizits und des Ausgleichs über Kompensationsgeldzahlungen für die Entnahme von Punkten aus dem städtischen Ökokonto, wurde mit dem Vorhabenträger abgestimmt. Außerdem wurde durch das Büro Mestermann die Bewertung der versiegelten Flächen unter Berücksichtigung der GRZ und der relevanten Biotoptypen weiter aufgeschlüsselt, so dass die resultierenden Bilanzierungswerte besser nachvollzogen werden können. Die Berücksichtigung des neuen Eingriffsdefizits erfolgte durch die Einarbeitung in die entsprechende Zuordnungsfestsetzung des Satzungsplans gemäß § 9 (1a) BauGB.

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede beschloss außerdem, dass im vorliegenden Fall die Sicherung der Kompensationsgeldzahlung des Vorhabenträgers im Wege einer Kostenerstattung gemäß § 135a BauGB geeignet ist. Die Beitragserhebung ist auf Grundlage der Satzung der Stadt Meschede zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a bis 135c BauGB vorzunehmen.

2. Begründung der Auswahl der Planung sowie alternative Planungsmöglichkeiten

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich nicht um eine erstmalige Neuausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen. Es wurde in erster Linie ein Teilbereich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplans geändert, der bislang als eingeschränktes Gewerbegebiet hätte genutzt werden können und nun als Sondergebiet dem Baustoffhand dient.

Dieser Ergänzungsbereich wurde planungsrechtlich durch einen Grünstreifen (Grünflächen und Baumstandorte) von den heutigen Lagerflächen des Baustoffhandels getrennt. In der Örtlichkeit war dieser Grünstreifen jedoch sehr lückenhaft und nicht voll ausgeprägt. Die Anbindung der Erweiterungsfläche an den bestehenden Baustoffhandel konnte jedoch nur im Wege einer Überplanung des Grünstreifens erfolgen. Ein Ausgleich erfolgt über sogenannte vorgezogene externe Ausgleichsmaßnahmen. Weitere Grünstrukturen wurden nicht in Anspruch genommen.

Zusätzliche untergeordnete Erweiterungen der überbaubaren Grundstücksflächen betreffen einzelne Bereiche des Baumarktes, die bereits heute baulich genutzt werden (Lager- und Ausstellungsflächen) und wo nun eine planungsrechtliche Anpassung im Sinne dieser bestehenden Nutzung vorgenommen wurde.

Räumliche Alternativen sind somit in der Gesamtbetrachtung nicht zu erkennen, da eine enge Anbindung an die bestehenden baulichen Anlagen des Baumarktes/ Baustoffhandels erreicht werden sollte und bereits festgesetzte Bauflächen dafür genutzt werden konnten. Eine Erweiterung des Baurechts auf bislang unbeplante Außenbereichsflächen wurde nicht vorgenommen, so dass unter Berücksichtigung des Umfangs der Planung die bestmögliche Standortwahl getroffen wurde.

Hinsichtlich der Ausgestaltung des Nutzungsgefüges innerhalb des Baumarktes/ Baustoffhandels wurden in erster Linie Anpassungen und in Teilen eine Erweiterung der Verkaufsfächenausstattung vorgenommen. Dabei wurde insbesondere darauf geachtet, den Umfang der zentrenrelevanten (Rand)sortimente nicht zu erweitern. Dies erfolgte in Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg sowie auf Grundlage einer fachgutachterlichen Stellungnahme des Büros Stadt + Handel, so dass im Ergebnis eine innenstadtverträgliche Planvariante erreicht werden konnte.

Fazit:

Mit der vorliegenden Planung soll in erster Linie eine verbesserte Nutzung eines bestehenden und planungsrechtlich gesicherten Handelsstandortes ermöglicht werden. Die Nicht-Umsetzung der vorliegenden Planung im Sinne einer Null-Variante wäre im Ergebnis nicht begründbar. Die Möglichkeit alternativer Planungsvarianten, welche städtebaulich oder naturschutzfachlich eine bessere Lösung darstellen würden und im Verhältnis zum beabsichtigten Planungsziel stehen, ist nicht angezeigt. Die Planung ist daher angemessen und städtebaulich sinnvoll.

Die Umweltprüfung hat ergeben, dass die Planung aufgrund des bereits vorhandenen Nutzungsgefüges am Standort sowie der Ausnutzung bereits bestehender bzw. planungsrechtlich gesicherter Bauflächen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen hervorruft.

Meschede, den 22.04.2019

Stephan Rach

(gez.)