

Stadt Meschede

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 "Plastenberg" (im Parallelverfahren mit der 49. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes)

(Verfahrensstand: Satzungsbeschluss)

Inhalt:

Vorbemerkungen

1. Anlass und Zielsetzung
 2. Begrenzung des Geltungsbereiches_
 3. Vorgaben des Flächennutzungsplanes
 4. Die Konzeption des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 79 "Plastenberg"
 5. Die Abweichungen der 2. Änderung vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan
 6. Grünordnung und Landschaftsschutz
 7. Denkmalschutz
 8. Immissionsschutz
 9. Altlasten
 10. Erschließung, Ver- und Entsorgung / Zu den Anforderungen des § 51a Landeswassergesetz
 11. Schutzgebiete
 12. Kosten /Realisierung / Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
 13. Flächenermittlung
 14. Umweltbericht
 15. Eingeflossene Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 16. Eingeflossene Anregungen aus der Öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
-

Anlagen:

- Anlage 1: Auszug aus der Bebauungsplanaltfassung im Maßstab 1: 2.000
Anlage 2: Kenntlichmachung der Abgrenzung, die der Eingriffsbilanzierung zugrunde gelegt worden ist
Anlage 3: Geländeprofile

Definitionen/Abkürzungen:

- „Altfassung“ : Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 79 "Plastenberg"
FNP : Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Meschede

Vorbemerkungen

Der Rat der Stadt Meschede hat am 24.02.2005 den Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des seit dem 21.09.1983 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 79 "Plastenberg" gefasst und den Bürgermeister beauftragt, das 2. Änderungsverfahren durchzuführen und die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorzunehmen.

Nach erfolgter Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 02 vom 04.03.2005 wurde der Öffentlichkeit während einer einmonatigen öffentlichen Auslegung vom 07.03.2005 bis 06.04.2005 gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Fachbereich Planung und Bauordnung Gelegenheit gegeben, den o.g. Vorentwurf mit Begründung einzusehen und Anregungen und Bedenken vorzutragen. Diese Frist erfuhr nachträglich eine Verlängerung bis zum 20.04.2005 einschließlich. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Abgabe ihrer Stellungnahmen – auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB -- gebeten. Die Grundeigentümerschaften im Geltungsbereich und die Eigentümerschaften der dem Geltungsbereich unmittelbar benachbarten Grundstücke wurden mit Schreiben vom 03.03.2005 über die Ziele und Inhalte der vorliegenden Bauleitplanung sowie über den Auslegungszeitraum informiert. Am Donnerstag, dem 10.03.2005 fand um 19.00 Uhr im Sitzungssaal des Amtshauses Freienohl, Hauptstraße 38-40, 59872 Meschede, eine Bürgerinformationsveranstaltung zu den o. g. Vorentwürfen statt. Am 23.06.2005 beriet und entschied der Rat der Stadt Meschede über die eingegangenen Anregungen und Bedenken und fasste den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 5 der Stadt Meschede am 28.06.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 06.07.2005 bis 05.08.2005. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und um Abgabe ihrer Stellungnahme gebeten. Am 03.11.2005 beriet und entschied der Rat über die eingegangenen Anregungen und Bedenken und fasste den Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 "Plastenberg".

1. Anlass und Zielsetzung

Mit Schreiben vom 19.11.2004 hat die Firma Pfitzner, Reitsportartikel-Grosshandlung und Fertigung e.K., Bahnhofstraße 61a, Freienohl, einen Antrag gestellt, die nördlich des Betriebsstandortes gelegenen Flächen (Grundstücke Gemarkung Wennemen, Flur 12, Flurstücke 421, 436, 437, 442, 543 und 544 tlw.) als Mischgebiet festzusetzen. Der Gewerbebetrieb mit ca. 80 Mitarbeitern wird aufgrund der angedachten Erweiterungsmöglichkeiten auf den angrenzenden Flächen die erforderlichen Flexibilität erhalten, um auf neue Tendenzen am Markt zu reagieren und Chancen nutzen zu können. Gleichzeitig wird dem Gewerbebetrieb eine positive Zukunftsperspektive eröffnet, da eine Betriebserweiterung auf benachbarten Flächen realisiert werden kann und diese nicht einen Zweigstellenaufbau oder eine Gesamt-Betriebsverlagerung an einen anderen Standort erfordert.

2. Begrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden: Nordostgrenze der Grundstücke Gemarkung Wennemen, Flur 12, Flurstücke 442, 437, 436, 421, 544, 420 – Wirtschaftswegeparzelle - (= Abschnitt des Südrandes der Wohnbaugrundstücke südlich der Straße "Plastenberg")
- Im Westen: Nordwestgrenze des Grundstückes Gemarkung Wennemen, Flur 12, Flurstück 442
- Im Osten: Südostgrenze des Grundstückes Gemarkung Wennemen, Flur 12, Flurstück 428 (= Straßenbegrenzungslinie der Straße "Plastenberg" vor der Einmündung in die Landesstraße L 743)
- Im Süden: Südgrenze der Grundstücke Gemarkung Wennemen, Flur 12, Flurstücke 423, 424, 425, 426, 427 und 428 (= Straßenbegrenzungslinie der Bahnhofstraße – L 743 – vor den Hausgrundstücken Bahnhofstraße Nr. 69 bis Nr. 75 und vor der Gasstation), im weiteren Verlauf nach Westen an die Südwestseite der Grundstücke Gemarkung Wennemen, Flur 12, Flurstücke 544, 421, 543, 437 und 442 verspringend.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Meschede-Wennemen, Flur 12, Flurstücke 442, 437, 436, 543, 421, 544, 420 (= Wirtschaftswegeparzelle), 423, 424, 425, 426, 427, 428.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 13.850 m².

3. Vorgaben des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meschede stellt die Fläche im Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung zum Teil als Fläche für die Landwirtschaft und z. T. als geplante Lärmschutzmaßnahme dar.

Ergebnis:

Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 "Plastenberg" weichen von den Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ab.

Da Bebauungspläne gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, werden die Darstellungen des wirksamen FNP im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zusammen mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 "Plastenberg" im Zuge der 49. Änderung des wirksamen FNP geändert.

4. Die Konzeption des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 79 "Plastenberg"

Die Bebauungsplanaltfassung setzt den baulich genutzten Ortseingangsbereich als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO fest, an dessen Nordseite ein unbefestigter als – W – Wirtschaftsweg festgesetzter landwirtschaftlicher Fahrweg verläuft.

Die Gasversorgungsanlagen erfahren eine Sicherung, indem die Altfassung diese als "Fläche für Versorgungsanlagen – Gasstation –", "vorhandene, unterirdische Gasleitung" und "Mit Leitungsrechten zugunsten der VEW-Gas zu belastende Fläche" ausweist. Jenseits des Mischgebietes schließt sich nach Westen eine als "Fläche für die Landwirtschaft" gewidmete Zone an, die als räumlicher Puffer zwischen den Allgemeinen Wohngebieten an der Straße "Plastenberg" und den Mischgebieten an der Bahnhofstraße bzw. der Bahnhofstraße selbst dient.

In Höhe des bestehenden Reitsportartikel-Großhandels ist eine als - St(P) – "Private Stellplätze" gewidmete Fläche in diese landwirtschaftliche Pufferzone eingelagert.

5. Die Abweichungen der 2. Änderung vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan

5.1 Art der baulichen Nutzung

Exkurs:

Zum besseren Verständnis müssen einige Ausführungen zu den einzelhandelsbezogenen Festsetzungen vorangestellt werden:

Entwicklungsplanerische Ziele in Bezug auf den Einzelhandel im Stadtgebiet Meschede

Der Rat der Stadt Meschede hatte 1997 ein Gutachten bei der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (im folgenden GMA genannt) in Auftrag gegeben, um

- ein Konzept für die Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Meschede unter Berücksichtigung ihrer zentralörtlichen Funktion, des Kaufkraftpotentials und des vorhandenen Einzelhandelsbestandes erarbeiten zu lassen und
- Vorschläge für Funktionszuweisungen für die Einzelhandelsschwerpunkte Meschede und Freienohl zu erhalten.

Ergebnis dieses Gutachtens (S. 152) ist unter anderem, dass die zentralörtlich bedeutsamen, gesamtstädtisch oder übergemeindlich wirksamen Einzelhandelsbetriebe auf die Mescheder Innenstadt einschließlich Entwicklungsbereich "Bahnschiene-West" beschränkt bleiben sollten, während in den peripheren Stadtteilen ergänzende Versorgungseinrichtungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten bzw. Dienstleistungseinrichtungen angesiedelt werden können. Dem innerörtlichen Versorgungszentrum von Freienohl soll als Nebenzentrum eine Sonderstellung zukommen, indem ein komplettiertes Angebot an Nahversorgungseinrichtungen in dem gewachsenen Ortsmittebereich bereitgestellt wird.

Problematisch sind demzufolge

- Verbrauchermärkte, die nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen sollen (i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO 1968) bzw. großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 1.500 qm Geschossfläche (i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO 1977) bzw. großflächige

Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 1.200 qm Geschossfläche (i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO 1990) sowie

- Einzelhandelsbetriebe unterhalb dieser Qualifizierung bzw. dieses Flächenschwellenwertes sowie
 - Zusammenballungen mehrerer kleinerer Einzelhandelsbetriebe,
- die aufgrund ihres Logistiksystems, der Kostenstruktur sowie der Ausrichtung auf den motorisierten Verbraucher städtebaulich isolierte Standorte dem gewachsenen Versorgungszentrum vorziehen und in ihrer Gesamtheit geeignet sind, in Konkurrenz zur Innenstadt Meschedes sowie auch zum Ortskern Freienohl zu treten.

In den zurückliegenden 20 Jahren hat die Stadt Meschede enorme finanzielle Anstrengungen unternommen, um

- die Innenstadt Meschedes vom Durchgangsverkehr zu befreien, eine Fußgängerzone sowie weitere fußläufige Bereiche zu schaffen und hier die Belange des Einzelhandels mit dem Wohnen zu verbinden
 - Vorbereitungen für die Stadterweiterung "Bahnschiene-West"
 - Vorbereitungen für eine Aufwertung des Rathausumfeldes,
- zu treffen,

so dass es im Interesse der weiteren Stadtentwicklung und der (Nah-)Versorgung der Bürger zwingend geboten ist, städtebaulichen Fehlentwicklungen, die negative Auswirkungen auf die Mescheder City und den Ortskern Freienohl haben werden und insbesondere eine Verlagerung der Kaufkraft bewirken, vorzubeugen.

Die Verlagerung eines erheblichen Teils der Kaufkraft in Standorte zentrumsferner Einzelhandelsbetriebe der oben skizzierten Art hat, wie die Entwicklung in anderen Städten gezeigt hat, zur Folge, dass kleinere Einzelhandelsbetriebe im Stadtkern Meschede bzw. Ortskern Freienohl aufgeben zum Nachteil der Vielfalt des Angebotes und lediglich zum Vorteil von Einzelhandelsgroßbetrieben mit Ausrichtung auf den motorisierten Kunden. In der Folge werden leerstehende Geschäftsräume oft nicht stadtkernadäquat umgenutzt und unterliegen dann einer starken Fluktuation der anpachtenden Betriebe, die oftmals die Attraktivität der Nachbargeschäfte weiter schmälern (Trading-down-Effekte). In diesem Zusammenhang sei nur auf die Problematik der Spielhallen hingewiesen.

Instrumentierung

Zwecks Begrenzung der Erweiterung vorhandener und Verhinderung der Ansiedlung neuer (nicht nur großflächiger) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten an nicht integrierten Standorten außerhalb der Innenstadt Meschede und außerhalb des Ortskernes Freienohl ist deshalb

- die Aufstellung von Bebauungsplänen in gefährdeten, unbeplanten, jedoch im Zusammenhang bebauten Ortsteilen gem. § 34 BauGB mit Gewerbegebiets- oder Industriegebietscharakter und
- die Umstellung gefährdeter rechtskräftiger, älterer Bebauungspläne bzw. eine Feinsteuerung in Bezug auf die Zulässigkeit von Einzelhandel in rechtskräftigen Bebauungsplänen erforderlich.

Als "gefährdet" zu bezeichnen sind Flächen, die eine entsprechende Standorteignung (räuml. Lage, Flächengröße, verkehrliche Erschließung) für die genannten spezifischen Einzelhandelsbetriebe aufzeigen, was hier aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Autobahnknotenpunkt "Wennemen" der Fall ist.

Zum Gewerbeansatz in Freienohl-Süd im Einzelnen

Das erwähnte GMA-Gutachten aus dem Jahre 1997 enthält auf Seite 148 ff. für Freienohl ein zweiteiliges Entwicklungskonzept, nämlich Empfehlungen für

- den Ortskern Freienohl und
- den sog. „Standort Bahnhofstraße“.

Die Empfehlungen für den „Standort Bahnhofstraße“ lauten (S. 151):

„Standort Bahnhofstraße“

- Für den Geschäftsbereich Bahnhofstraße sollte durch entsprechende bauleitplanerische Rahmenbedingungen dafür gesorgt werden, dass keine zusätzlichen Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten, insbesondere großflächige Einzelhandelsbetriebe, angesiedelt werden.
- Den bereits ansässigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevantem Sortiment (u. a. Lebensmittel, Sportartikel) wird im Rahmen des Bestandsschutzes die Möglichkeit zur Erhaltung des Betriebs

standortes gegeben, ohne dass eine wesentliche Erweiterung der Verkaufsflächenkapazitäten bei innenstadtrelevanten Sortimenten zugelassen wird.

Für die Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevantem Sortiment bestehen gutachterlicherseits keine Bedenken, da sie in Ergänzung zu den städtebaulich integrierten Versorgungszentren der Mescheder Innenstadt und des Ortskerns Freienohl Sonderfunktionen wahrnehmen. Diese Einschätzung gilt insbesondere für die Warengruppen Möbel sowie Bau- und Gartenartikel (mit Begrenzung der Randsortimente).“

Vor dem Hintergrund dieser Überlegungen zur Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet Meschede fasste der Rat der Stadt Meschede am 07.05.1998 den folgenden Grundsatzbeschluss:

"Grundsatzbeschluss zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet Meschede

Der Rat der Stadt Meschede beschließt

- aufgrund der gesetzlichen Vorgaben des Bundes (BauGB, BauNVO) i.V.m. den landesentwicklungspolitischen Zielvorstellungen und Maßnahmen zur räumlichen Steuerung der kommunalen und regionalen Einzelhandelsentwicklung (Landesentwicklungsprogramm, LEP/GEP, Einzelhandelserlass sowie die Verknüpfung der Gewährung von Städtebauförderungsmitteln mit der Befolgung der Empfehlungen des Einzelhandelserlasses),

- aufgrund der Ergebnisse und Empfehlungen des 1997 von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH erstellten "Strukturgutachtens" für die Stadt Meschede i.V.m. den Erfahrungen aus der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten an dezentralen, nicht integrierten Standorten und ihre daraus resultierenden negativen Auswirkungen auf den Stadtkern Meschede und den Ortskern Freienohl ,

dass die Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet Meschede durch den Einsatz bauleitplanerischer Instrumente gesteuert werden soll."

Auf dieser Grundlage fasste der Rat der Stadt Meschede am 07.05.1998 neun Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungspläne in unbeplanten Innenbereichen und dreizehn Aufstellungsbeschlüsse zur Änderung bzw. Änderung und Ergänzung bestehender rechtskräftiger Bebauungspläne. Diese Aufstellungsbeschlüsse wurden im nachfolgenden Zeitraum ortsüblich bekannt gemacht, um ohne Zeitverzug ggfs. eine Veränderungssperre beschließen zu können.

5.1.1 Zum MI (1) – Gebiet

Zonierung

Das MI (1)-Gebiet der 2. Bebauungsplanänderung ist im funktionalen Zusammenhang mit dem vorgelagerten, an der Bahnhofstraße gelegenen Mischgebiet zu sehen, welches im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 121 "Gewerbegebiet Freienohl" als solches festgesetzt ist.

Die darin zulässigen Anlagen und Nutzungen sollen keine schädlichen Umwelteinwirkungen in die nördlich anschließende Wohnnutzung und die südlich im MI-Gebiet eingelagerte Wohnnutzung hinein tragen. Demzufolge wurden auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO

1. Einzelhandelsbetriebe
2. Tankstellen

aus dem Katalog der allgemein zulässigen Anlagen und Nutzungen entlassen.

Ferner werden sowohl die

- a) "Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind" aus dem Katalog der **allgemein zulässigen** Anlagen und Nutzungen liquidiert als auch die
- b) "Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes" aus dem Katalog der **ausnahmsweise zulässigen** Anlagen und Nutzungen entlassen.

Beide Begriffskategorien in a) und b) ergeben zusammengenommen die Begrifflichkeit des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO: "Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfan

ges nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind".

Zur Vereinfachung bedient sich die Festsetzung der 2. Bebauungsplanänderung, welche

- die unter a) genannten Anlagentypen auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO entlässt
- die unter b) genannten Anlagentypen auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO entlässt

der letztgenannten Begrifflichkeit des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Im Einzelnen:

Der Ausschluss der unter den Ordnungsnummern 1., 2. und 3. geführten Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten begründet sich damit, dass diese Anlagen und Nutzungen in der Regel starke Schallemissionen sind und ferner in der Regel starke zusätzliche Verkehrsströme in diese Zone hineinziehen würden, was vermieden werden soll.

Aufgrund der eingangs erwähnten funktionalen Gesamtbetrachtung, die vorliegend eingestellt werden muss, ergibt sich ein großes, zusammenhängendes Mischgebiet an der Bahnhofstraße, in dessen rückwärtigen Raum -- MI(1) -- aus städtebaulichen Gründen bestimmte definierte Anlagen und Nutzungen ausgeschlossen sind.

Ferner ist auszuführen:

Der erwähnte Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im MI(1) erfolgt nicht nur aufgrund der zu erwartenden Verlärmung der Wohnnutzungen in den benachbarten Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten, sondern auch deshalb, weil der Reitsportartikel-Großhandel bereits eine Einzelhandels-Verkaufsfläche von 700 qm erreicht hat bzw. planungsrechtlich erreichen dürfte.

Im Einzelnen:

Der Betrieb ist ein gewerbliches produzierendes Unternehmen, dessen Produktion von Reitsport- und Golfsportartikeln mit dem Großhandel der erstellten Waren gekoppelt ist. Im Nebengeschäft betreibt das Unternehmen zusätzlich einen Einzelhandel auf rund 500 m² Verkaufsfläche, die bereits in der Vergangenheit um 200 m² Verkaufsfläche erweitert werden sollte. Die Erweiterung sollte sich entweder im Obergeschoss der bestehenden Betriebshalle auf den Grundstücken Gemarkung Wennemen, Flur 12, Flurstücke 80 und 81 oder auf dem im Fremdeigentum befindlichen Grundstück Gemarkung Wennemen, Flur 12, Flurstück 79 vollziehen, welches erworben werden sollte. Mit einer Einzelhandels-Verkaufsfläche von 700 m² wird die Vermutungsgrenze der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO nicht überschritten. Reitsport- und Golfartikel gehören zu dem zentrenrelevanten Sortiment „Sportartikel“. Um die Existenz dieses produzierenden Unternehmens an dem vorhandenen Standort zu sichern – das Unternehmen befindet sich in der Entwicklung und eine Auslagerung der Einzelhandelsparte auf einen externen Standort ist aufgrund der Verkoppelung von Produktion und Großhandel/Einzelhandel nicht zumutbar – wurde in die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 121 "Gewerbegebiet Freienohl-Süd" folgende Fremdkörperfestsetzung auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 10 BauNVO aufgenommen:

„Auf den Grundstücken Gemarkung Wennemen, Flur 12, Flurstücke 79, 80 und 81 ist eine Verkaufsfläche mit Reitsport- und Golfartikeln bis zu einer Größe von 700 m² zulässig.“

Zur Festsetzung der privaten Stellplatzanlage im MI(1) – Gebiet

Die überbaubare Grundstücksfläche für die projektierten Lagerhallen ist gegenüber der Vorentwurfsfassung verkleinert worden, da die Lokation der Lagerhallen präzisiert werden konnte. Die private Stellplatzanlage schließt sich im Südosten der projektierten Lagerhallen an. Es ergibt sich damit eine eindeutige Nutzungsverteilung im Geltungsbereich der 2. Änderung, aus der folgende Vorteile für das nähere Umfeld entspringen:

Resultat der Neukonzeption ist eine geringere Baumasse nördlich des Gebäudes Bahnhofstraße 63 und eine entfallende Baumasse

- nördlich der Gebäude Bahnhofstraße 65 und 67
- südlich der Oberliegergrundstücke.

Visuelle Beeinträchtigungen ergeben sich für die genannten Anliegergrundstücke nicht, da aufgrund einer Höhenfestsetzung die private Stellplatzanlage von Südosten fortlaufend bis Nordwesten eingegraben werden muss und aus dieser Troglage nach Nordosten eine beachtliche (zu bepflanzende) Böschung und nach Südwesten ein (zu bepflanzender) Wall entsteht. Beeinträchtigungen aufgrund von unzumutba

ren Schalleinträgen ergeben sich aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Berechnung vom 03.05.2005, welche in Kap. "Immissionsschutz" dargestellt werden, ebenfalls nicht.

5.1.2 Zum MI (2) – Gebiet

Das MI (2)-Gebiet überplant eine Fläche im Orts-Eingangsbereich von Freienohl, welche in der Altfassung als "Mischgebiet" gem. § 6 BauNVO (ohne ergänzende Regelungen zur Feinsteuerung der Anlagen und Nutzungen) festgesetzt ist. Abweichend hiervon trifft die 2. Bebauungsplanänderung Detailregelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, um den Grundsatzbeschluss des Rates der Stadt Meschede vom 07.05.1998 Genüge zu tun.

Zur einzelhandelsbezogenen Festsetzungskonzeption im MI (2) - Gebiet

(Die Festsetzungen der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung berücksichtigen die Aussagen eines Urteils des OVG Münster vom 09.10.2003, wonach der Begriff „Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten“ keine typisierbare Unterart der Nutzungsart „Einzelhandel“ darstellt, die auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen werden kann).

In Anlehnung an die Empfehlungen des GMA-Gutachtens zum Standort Bahnhofstraße, wonach

- für den Geschäftsbereich Bahnhofstraße durch entsprechende bauleitplanerische Rahmenbedingungen dafür gesorgt werden sollte, dass keine zusätzlichen Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten, insbesondere großflächige Einzelhandelsbetriebe, angesiedelt werden;
- den bereits ansässigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevantem Sortimenten (u. a. Lebensmittel, Sportartikel) im Rahmen des Bestandsschutzes die Möglichkeit zur Erhaltung des Betriebsstandortes gegeben werden sollte, ohne dass eine wesentliche Erweiterung der Verkaufsfächenkapazitäten bei innenstadtrelevanten Sortimenten zugelassen wird;

setzt die vorliegende 2. Änderungskonzeption folgendes fest.

Ausschluss des Einzelhandels aus dem Katalog der allgemein zulässigen Betriebe und Anlagen (Ermächtigungsgrundlage: § 1 Abs. 5 BauNVO).

Aber ausnahmsweise zulässig sind (gem. § 31 Abs. 1 BauGB)

- a. Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben oder produzierenden Gewerbebetrieben (werkstattgebundener Verkauf), die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden als untergeordneter Teil eines Handwerks- oder Gewerbebetriebes mit max. 50 qm Verkaufsfläche für die nachfolgenden Sortimente:(. .es folgt die Aufzählung zentrenrelevanter Sortimente 1. bis 13. ...)
- b. Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten, die nicht zu den in a. aufgelisteten Sortimenten gehören.

Damit wird § 31 Abs. 1 BauGB Genüge getan. Dieser lautet:

„Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.“

Wirkung:

Großhandel ist uneingeschränkt zulässig. Verkaufsfächen für Einzelhandel sind unter dem jeweiligen Ausnahmetatbestand für zentrenrelevante (eng begrenzt) und nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig.

Die Bemessung der auf max. 50 qm begrenzten Verkaufsfächen für definierte (zentrenrelevante) Sortimente 1. bis 13. als Ausfluss der Vorschrift des § 31 Abs. 1 BauGB begründet sich damit, dass eine Verkaufsfäche von höchstens 50 qm als untergeordneter Teil eines Handwerks- oder Gewerbebetriebes als geeignetes Maß für die Darbietung von Waren zentrenrelevanter Sortimente einer Verkaufsfstelle anzusehen ist und gleichzeitig unschädlich ist unter der Zielsetzung, die Versorgungsstruktur der Mescheder Innenstadt und des Nebenzentrums Freienohl nicht zu beeinträchtigen. Betriebe haben die Möglichkeit, ihre selbst produzierten Waren anzubieten.

„Untergeordnet“ bedeutet, dass der „Teil eines ...betriebes“ sowohl in seiner Funktion als auch räumlich-gegenständlich dem primären Nutzungszweck sowie der diesem Nutzungszweck entsprechenden Bebauung dienend zu- und untergeordnet ist. Demzufolge darf der in Rede stehende „Teil eines ...betriebes“ ähnlich wie ein Zubehör lediglich eine Hilfsfunktion ausfüllen, kann also nur von nebensächlicher Bedeutung sein (in Analogie zu den Ausführungen im Kommentar zur Baunutzungsverordnung von Fickert / Fieseler, 1990, 6. Auflage, RdNr. 3 zu § 14 BauNVO, „untergeordnete“ Nebenanlage). Aufgrund der

brauchbaren Begriffsbestimmung zu „untergeordnet“ in der Rechtsprechung wird auf eine starre Bemessung in Form einer Prozentzahl an der (realisierten) Geschossfläche, Baumasse o. ä. verzichtet, zumal viele Betriebe ein Hauptgebäude (Direktion/ kaufmännische Abteilung) und viele Nebengebäude (Wagenremisen, Lagerhallen, Garagen, Sanitärräume) haben können und diese Nebengebäude das Bauvolumen bzw. die Geschossfläche des Hauptgebäudes oftmals deutlich überschreiten und demzufolge eine starre Bemessung in Form einer Prozentzahl an der (realisierten) Geschossfläche, Baumasse o. ä. den oben skizzierten Sinngehalt der Eigenschaft „untergeordnet“ verzerren bzw. auflösen würde.

Im Einzelnen:

Der innerstädtische Hauptgeschäftsbereich der Kernstadt Meschede wies im Oktober 2003 einen Einzelhandelsbesatz auf, der von 44 Anbietern aus den Warengruppen Bekleidung, Schuhe und Sport dominiert wird. 44 der insgesamt 128 Betriebe (= ca. 34 %) bieten diese Warengruppen auf 10.075 qm Verkaufsfläche an (= 53 % der insgesamt ca. 19.060 qm umfassenden Einzelhandelsausstattung im innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich). Die Segmente Bekleidung und Schuhe gelten als zentraltragenden Segmente (vgl. Gutachten von November 2003 der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Frankfurter Straße 249 b, 51147 Köln, Seite 23/24/33).

Das innerörtliche Versorgungszentrum von Freienohl verfügte 1997 über insgesamt 52 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe im Bereich Hauptstraße / Breiter Weg (vgl. Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Frankfurter Straße 249 b, 51147 Köln, von 1997 zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Meschede, Seite 135).

Unmittelbar einsichtig ist, dass vor diesem Hintergrund die in Rede stehenden Verkaufsstellen als jeweils untergeordneter betrieblicher Annex mit definierten (zentrenrelevanten) Sortimenten die Versorgungsstruktur der Mescheder Innenstadt und die Versorgungsstruktur des Nebenzentrums Freienohl nicht beeinträchtigen können, da diese untergeordneten Einrichtungen

- als betriebswirtschaftliche Konzeption ohnehin relativ selten in Erscheinung treten und auch zukünftig als seltene Einzelfälle zu qualifizieren sind (z.B. als untergeordnete Verkaufsstelle eines Keksfabrikanten oder als untergeordnete Verkaufsstelle eines Schuh-Fabrikanten),
- auf maximal 50 qm Verkaufsfläche begrenzt sind, da dieses Maß als Mindestmaß für eine Kombination von Regalen / Lagerflächen / Laufzonen / Kassenzone / Verpackungszone und Eingangs-/Ausgangszone für Betriebe, die ihre selbst produzierten Waren anbieten wollen, anzusehen ist,
- nur als untergeordneter Teil eines Handwerks- oder Gewerbebetriebes realisierbar sind und
- zudem nur unter dem Vorbringen eines Ausnahmetatbestandes zulässig sind.

Städtebaulich negativ zu bewertenden Entwicklungen

- wie die Verlagerung eines erheblichen Teils der Kaufkraft aus der Mescheder Innenstadt und aus dem Nebenzentrum Freienohl in Standorte zentrumsferner Einzelhandelsbetriebe,
- mit der Folge, dass kleinere Einzelhandelsbetriebe in diesen genannten Zentren zum Nachteil der Vielfalt des Angebotes und lediglich zum Vorteil von (nicht unbedingt „großflächigen“, autokundenorientierten) Einzelhandelsbetrieben mit Ausrichtung auf den motorisierten Kunden im Geltungsbe- reich der 2. Änderung aufgeben
- mit der Folge, dass Bevölkerungsteile, die nicht über ein Auto verfügen, Probleme bei der Beschaffung von Einkaufsgütern erleiden,
- mit der Folge, dass leerstehende Geschäftsräume oft nicht stadtkernadäquat umgenutzt werden und dann einer starken Fluktuation der anpachtenden Betriebe unterliegen, die oftmals die Attraktivität der Nachbargeschäfte weiter schmälern (Trading-down-Effekte)

werden demzufolge durch die vorliegende Festsetzungskonzeption nicht ausgelöst.

Des weiteren ist auszuführen:

Die Aufzählung der in der 2. Änderungskonzeption definierten (zentrenrelevanten) Sortimente 1. bis 13. umfasst nicht die Sortimente

1. Teppiche
3. Campingartikel
4. Fahrräder und Zubehör, Mofas
5. Tiere und Tiernahrung, Zooartikel,

aus dem Katalog der Anlage 1, Teil B, zum Einzelhandelserlass von 1996, wo die „in der Regel zentrenrelevanten Sortimente“ aufgelistet sind. Diese vier Warengruppen wurden entlassen, da auf Mescheder und Freienohler Verhältnisse bezogen diese nicht als „zentrenrelevant“ i. S. v. Kap. 2.2.5 des Einzelhandelserlasses angesehen werden können. Die erwähnten Warenarten 1., 3., 4. und 5. des Teiles B zum Einzelhandelserlass von 1996

- ziehen nicht viele Innenstadtbesucher an
- entfalten einen relativ hohen Flächenanspruch, der im Ortskern Freienohl und der City Meschedes nicht realisiert werden kann
- werden nicht häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt und
- können auch nicht überwiegend ohne Pkw transportiert werden.

Pharmazeutische Artikel als innenstadtrelevante Sortimente

Nach Nummer 2.2.5 des Einzelhandelserlasses kann die Gemeinde entsprechend der genannten Kriterien weitere Sortimente als die in der Anlage A und B des Einzelhandelserlasses genannten als innenstadtrelevant festlegen. Hierzu zählen aus Sicht der Stadt Meschede auch pharmazeutische Artikel (Warengruppe 87 des Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik), die in Apotheken angeboten werden.

Die Anerkennung der pharmazeutischen Artikel als innenstadtrelevantes Sortiment steht im Einklang mit dem aktuellen hessischen Einzelhandelserlass und auch den Empfehlungen der GMA zur Abgrenzung der innenstadtrelevanten Sortimente für Meschede. Die Innenstadtrelevanz von Apotheken ist daran zu erkennen, dass von den 9 Apotheken in der Stadt Meschede 6 in der Innenstadt und 2 im Ortszentrum Freienohls angesiedelt sind. Die Innenstadtaffinität hängt unter anderem damit zusammen,

- dass Apotheken über eine sehr geringe Verkaufsfläche unter 100 qm verfügen und
- die angebotenen Waren nur in kleinen Mengen bzw. Größen abgegeben werden.

In diesem Zusammenhang spielt die Funktion eines Ortszentrums eine wichtige Rolle. Ein Ortszentrum soll ein räumlich gebündeltes Angebot von öffentlichen und privaten Einrichtungen der Versorgung, der Bildung und Kultur und von sozialer und medizinischer Betreuung gewährleisten. Die belegbare Standortwahl der Fachärzte, der Physiotherapeuten und weiterer Gesundheitseinrichtungen in den Zentren von Meschede und Freienohl bestätigt diese Funktionszuweisung.

Ein Aufsuchen einer Apotheke ist in der Regel Folge eines Arztbesuches. Apotheken gehören daher unzweifelhaft zur Sicherstellung der medizinischen Betreuung als Funktion eines Ortszentrums.

Lediglich eine Apotheke hat ihren Standort in der Gartenstadt außerhalb der Innenstadt. Dieser liegt aber innerhalb eines planungsrechtlich festgesetzten Kerngebiets. Der damalige Plangeber hat mit dieser Festsetzung zum Ausdruck gebracht, dass dort ein Nahbereichszentrum für die Bewohner der Gartenstadt geschaffen werden sollte. Neben der Apotheke befindet sich dort auch eine Postfiliale (mittlerweile aufgegeben), eine Gaststätte und ein Jugend- und Kirchenzentrum. Die Ansiedlung einer Apotheke an diesem Standort macht in besonderem Maße deutlich, welche Bedeutung Apotheken für die Stärkung bzw. für das Entstehen eines Zentrums haben, so dass ein Ausschluss an anderen Stellen gerechtfertigt ist.

Gegen die Ansiedlung bzw. Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten bestehen laut GMA-Gutachten am Standort Freienohl keine Bedenken.

Ferner dient die Einengung auf den Tatbestand des Ausnahmefalles für zentrenrelevante (eng begrenzt) und nicht zentrenrelevante Sortimente dem Ziel, den Geltungsbereich vorrangig für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe zu sichern und eine Entwicklung hin zu einem Einzelhandelsstandort im Nahbereich der BAB A 46 -Anschlussstelle zu vermeiden.

Klein- und Mittelstädte als Einkaufsschwerpunkte besitzen nur dann eine starke Ausstrahlungskraft, wenn eine Geschäfts- und Verkaufsflächenkonzentration an einem städtebaulich interessanten Standort im traditionellen Stadtkern, der auch vom öffentlichen Personennahverkehr bedient wird, gegeben ist. Nur dadurch lassen sich die Verbundeffekte benachbarter Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe nutzen.

Zu den sog. „Nachbarschaftsläden“ im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

Da ohnehin in jedem der umliegenden allgemeinen Wohngebiete Nachbarschaftsläden bis 700 qm Verkaufsfläche zulässig sind, besteht kein Grund, diese im vorliegenden Mischgebiet MI (2) auszuschließen, so dass im Wege der folgenden Festsetzung

"Ausnahmsweise können zugelassen werden

(...)

2. Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO („Nachbarschaftsladen“), die der wohnungsnahen Versorgung dienen

(...)“.

diese mit der Begründung auf die vorrangige Sicherung von Grundstücken für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe, welches das Wohnen nicht wesentlich stört (§ 6 Abs. 1 BauNVO), als ausnahmsweise zulässig definiert werden.

Zur Frage der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind in der Regel starke Schallemitenten und ziehen starke zusätzliche Verkehrsströme in das MI-Gebiet hinein, was vermieden werden soll.

Auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO wurden deshalb die

„Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind“

aus dem Katalog der allgemein zulässigen Arten von Nutzungen herausgenommen und als ausnahmsweise zulässig festgesetzt, um nur aufgrund von Ausnahmeverlangen und vorliegenden Ausnahmegründen diese Nutzungen zuzulassen.

Zur Vereinfachung verzichtet die Festsetzung des Bebauungsplanes auf die sich nunmehr aus der Verschiebung ergebende Formulierung:

„... in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind“

und

„... außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes zugelassen werden“,

da sich beide Teile zu dem Anlagentyp: "Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO" ergänzen.

Aufgrund der vorstehend in Kap. 5.1.2 erläuterten ergänzenden Feinsteuerungen wird die allgemeine Zweckbestimmung eines Mischgebietes i.S.d. § 6 BauNVO nicht verlassen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im MI (1)- Gebiet:

Das MI(1)-Gebiet enthält die Festsetzungen Grundflächenzahl – GRZ 0,6 und Geschossflächenzahl – GFZ 1,2 als Höchstgrenzen entsprechend § 17 BauNVO (Obergrenzen für Mischgebiete). Auf eine Festsetzung der max. Zahl der Vollgeschosse (Z) wird verzichtet, da diese in Anbetracht der beabsichtigten Realisierung von Lagerhallen nicht zweckmäßig und nicht sachgerecht wäre. Stattdessen setzt die 2. Änderungskonzeption die max. Bauhöhen im Wege einer max. Traufhöhe und im Wege einer max. Gebäudehöhe jeweils als Konstante fest.

Die angesprochenen Festsetzungen lauten:

- TH max. 240,60 m ü. NN, Traufhöhe maximal 240,60 m über Normalnull; Höchstmaß der Traufhöhe der Gebäude. Die Traufhöhe in Metern über NN wird gemessen am Schnittpunkt der Oberfläche der Dachhaut und der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks.
- OK max. 243,60 m ü. NN, Gebäudehöhe (OK = Oberkante) maximal 243,60 m über Normalnull.

Das erstgenannte Traufhöhenmaß entspricht 8,00 m über Erdgeschossfußboden -Oberkante des Ladenlokals der Fa. Pfitzner (232,60 m über NN); das zweitgenannte Maß der Gebäudeoberkante entspricht 11,00 m über Erdgeschossfußboden-Oberkante des Ladenlokals der Fa. Pfitzner (232,60 m über NN).

Auf diese Weise wird eine erwünschte starke Eingrabung der projektierten baulichen Anlagen erzwungen, so dass eine visuelle Beeinträchtigung der im Norden anschließenden Wohnbebauung durch die im Sü

den hierzu vorgelagerten Baumassen nicht entstehen kann. Ferner kann für die im Süden im Mischgebiet eingelagerte Wohnbebauung eine erdrückende Baumasse nicht entstehen. Eine Formulierung zulässiger Ausnahmetatbestände begründet die notwendige Flexibilität in der Anwendung dieser Maße.

Im MI (2)- Gebiet:

Die vorliegende 2. Änderung übernimmt unverändert die Festsetzungen der Altfassung zur Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und zur Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5, da diese Festsetzungen einen ausreichenden Spielraum für die bauliche Entwicklung des Mischgebietes auf den vorhandenen großen Grundstücken zulassen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im MI (1)- Gebiet:

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da diese städtebaulich nicht begründet werden könnte. Projektiert sind im wesentlichen Lagerhallen, deren Standorte durch die Ziehung der Baugrenzen insbesondere in Bezug auf die Abstände zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ausreichend determiniert sind.

Im MI (2)- Gebiet:

Die 2. Änderungskonzeption übernimmt die Festsetzung der offenen Bauweise unverändert aus der Altfassung, da im vorliegenden Orts-Eingangsbereich eine durch seitliche Grenzabstände charakterisierte Bebauung nach wie vor angestrebt wird. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im nördlichen und östlichen Bereich geringfügig an die jeweiligen Straßenbegrenzungslinien heran ausgedehnt worden, um den Spielraum für die Standortwahl für bauliche Anlagen zu öffnen.

5.4 Baugestalterische Vorschriften

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79.1 "Plastenberg" existiert eine selbständige Gestaltungssatzung, welche "Baugestalterische Vorschriften" und "Baugestalterische Empfehlungen" enthält. Diese baugestalterischen Vorschriften schreiben im Wesentlichen

SD Satteldach – Dachneigung 25° – 45°
STD Steildach – Dachneigung 45° - 51°
Krüppelwalmdächer sind ab einer Dachneigung von 38° zulässig"

vor.

Für die äußere Farbgebung empfiehlt diese Gestaltungssatzung:

"Dachflächen: Es wird schieferfarbene (anthrazitfarbene) Deckung empfohlen
Wandflächen: Empfohlen werden Putz oder Klinker im weißen Farbton.
Wandteile in naturfarbener Holzverbreterung bzw. Verschieferung fügen sich ebenfalls harmonisch in das Ortsbild ein."

Zum MI (1)- Gebiet:

Aufgrund der projektierten Lagerhallen im Baugebiet MI(1), die gestalterisch an die vorgelagerte Mischgebietsbebauung an der Bahnhofstraße angepasst werden und am Südrand des bestehenden Wohngebietes "Plastenberg" keine erdrückenden Baukörperhöhen einnehmen sollen, setzt die 2. Änderungskonzeption abweichend von der selbständigen Gestaltungssatzung als zulässige Dachform "Satteldach" oder "Pultdach" mit einer geringen Dachneigung von max. 20° fest. Voraussetzung ist, dass die Grenze des MI(1)-Gebietes aus der selbständigen Gestaltungssatzung "Plastenberg" entlassen wird. Die 2. Satzung zur Änderung der Gestaltungssatzung "Plastenberg" enthält als Konsequenz:

"§ 1

§ 3 der selbständigen Gestaltungssatzung "Plastenberg" erhält folgende Fassung:

"Der Geltungsbereich dieser Satzung ist identisch mit dem lt. Beschluss des Rates festgelegten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Plastenberg", abzüglich des Baugebietes MI(1) im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 `Plastenberg`." "

Unverändert übernimmt die 2. Bebauungsplanänderung die gestalterischen Empfehlungen der selbständigen Gestaltungssatzung unter Abschnitt C. der Legende.

Zum MI (2)- Gebiet:

Für das MI(2)-Gebiet ergeben sich in baugestalterischer Hinsicht keine Änderungen durch die vorliegende Überplanung. Es nimmt über die Signatur "STD" Bezug auf die selbständige Gestaltungssatzung.

Auf die vorstehenden Sachverhalte macht der Abschnitt der Legende: "F. Vermerk" aufmerksam.

5.5 Erschließung

Die Betriebszufahrt der Firma Pfitzner knüpft an die Bahnhofstraße an. Zusätzlich eröffnet die Festsetzung einer privaten Straßenverkehrsfläche im Osten des Geltungsbereiches der 2. Änderung die Möglichkeit, dass das MI(1)-Gebiet (Erweiterungsfläche für die Firma Pfitzner) eine zusätzliche Zuwegung erhält. Diese private Straßenverkehrsfläche verlängert die städtische Parzelle 420, die bislang als – W – Wirtschaftsweg festgesetzt ist, über die Gasleitung hinweg bis in das MI(1)-Gebiet. Die Stadt Meschede ist bereit, die Parzelle 420 an die Firma Pfitzner zu veräußern, wenn die Investorin im Gegenzug bereit ist, den Eigentümern und Nutzungsberechtigten auf den Grundstücken Gemarkung Wennemen, Flur 12, Flurstücke 425, 426, 427 und 428 ein Gehrecht in der Fläche der Parzelle 420 einzuräumen.

Um unnötige Lärmbelastungen zu vermeiden, wird in dem Kaufvertrag, in dem das Eigentum der städtischen Parzelle 420 an Fa. Pfitzner zu übertragen ist, folgendes vereinbart: die Stellplatzfläche darf ausschließlich dem Abstellen der PKW von Kunden und Mitarbeitern usw. und dem Abstellen des/der firmeneigenen LKW dienen; Sowohl das Abstellen nicht firmeneigener LKW als auch die Anlieferung und Abfuhr von Waren durch LKW ist ausgeschlossen. Die Stellplatzfläche ist einzuzäunen und abends, am Wochenende und an Feiertagen zu verschließen, so dass Ruhestörungen durch Unbefugte ausgeschlossen sind.

6. Grünordnung und Landschaftsschutz

Gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist auch bei der Änderung von Bebauungsplänen zu prüfen, ob Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Sind diese zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach § 1a Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1a Baugesetzbuch (BauGB) zu entscheiden. Der vorliegende Eingriff besteht in der Ausdehnung überbaubarer Grundstücksflächen und dem Bau einer privaten Straße, also zusätzlicher Versiegelungen, und kann nicht vermieden werden, weil die Bestandsicherung des Reitsportartikelgroßhandels-Betriebes und dessen Betriebserweiterung auf benachbarten Flächen Vorrang genießt.

Eingriffsbilanzierung

Da der Geltungsbereich der 2. Änderung bereits von der Altfassung teilweise überplant war, ist insoweit vom Rechtsstatus, also von den Festsetzungen der Altfassung mit ihren spezifischen Wertfaktoren entsprechend der Biotoptypen - Liste des HSK vom 15.02.1996, zuletzt geändert im April 2002, auszugehen. (Anmerkung: Die in der Altfassung bislang als Mischgebiet überplante Fläche im Ortseingangsbereich fällt aus der Betrachtung heraus, weil sich hier die Eingriffsintensität (GRZ 0,4) durch die vorliegende Bauleitplanung nicht ändert; In Anlage 2 ist die der Eingriffsbilanzierung zugrunde gelegte Abgrenzung kenntlich gemacht.

(Die laufenden Ordnungsnummern in den nachfolgenden Tabellen korrespondieren mit den laufenden Ordnungsnummern der Biotoptypenliste des Hochsauerlandkreises (Der Landrat) vom 15.2.1996, Stand April 2002).

Biotoppunkte VOR dem Eingriff

Fläche [m²]	lfd. Nr.	Biotoptyp	Wertfaktor	Biotoppunkte
6.362	13	Grünland in intensiver Nutzung	4	25.448
1.730	1	private Betriebsstellplätze	0	0
Σ 8.092				25.448

Biotoppunkte NACH dem Eingriff

Fläche [m ²]	lfd. Nr.	Biototyp	Wertfaktor	Biotoppunkte
MI (1) – Gebiet (Gesamt: 7.110 m²)				
<i>Versiegelte Flächen</i>				
4.779	1	überbaute Flächen im MI (1)-Gebiet geplante Gebäudegrundfläche : 2.673 m ² (kann innerhalb der Baugrenzen realisiert werden) private Stellplatzanlage mit Fahrgassen : $\frac{2.106 \text{ m}^2}{4.779 \text{ m}^2}$ \triangleq GRZ 0,67	0	0
<i>Nicht versiegelte Flächen</i>				
1.620	25	Pflanzgürtel = gering strukturiertes Feldgehölz	(5)	8.100
142	21	Schutzstreifen der Gasleitung, soweit von der Stellplatzanlage nicht überlagert (= wie Grünland in extensiver Nutzung)	(5)	710
569	16	nicht überbaute Grundstücksfläche (ohne Pflanzgürtel, ohne Schutzstreifen der Gasleitung) – wie Hausgarten	(3)	1.707
MI (2) – Gebiet, soweit es in dieser Bilanzierung zu betrachten ist (Gesamt: 982 m²)				
<i>Versiegelte Flächen</i>				
298	1	Überbaubare Grundstücksfläche im MI (2)-Gebiet $746 \text{ m}^2 \times 0,4 \text{ GRZ} = 298 \text{ m}^2$ (kann innerhalb der Baugrenzen realisiert werden)	0	0
236	1	Private Straßenverkehrsfläche im MI (2)-Gebiet	0	0
<i>Nicht versiegelte Flächen</i>				
448	16	Nicht überbaute Grundstücksfläche – wie Hausgarten	(3)	1.344
Σ 8.092				
390	18	je 8 angefangene Stellplätze ist ein Laubbaum auf der Stellplatzanlage zu pflanzen $99 \text{ Stellplätze} / 1 \text{ Baum}/8 \text{ Stellplätze} = 13 \text{ Bäume}$ $13 \text{ Bäume} \times 30 \text{ m}^2/\text{Baum} = 390 \text{ m}^2$	(4)	1.560
				13.421 \triangleq 52,7 %
Fehlbestand an Biotoppunkten: 12.027				

Zum Ausgleichsgrad innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung:

Aus der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ergibt sich ein Ausgleichsgrad von 52,7 % bzw. ein Defizit von 12.027 Biotoppunkten.

Obwohl gem. Kap. 4.4.3 des Einführungserlasses zur BauGB-Novelle vom 27.08.1997 keine zwanghafte Verpflichtung zur vollen Kompensation der Eingriffsfolgen besteht und die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren nach Abwägungsgrundsätzen vollzogen werden soll und kein Optimierungsgebot enthält, wird diese Kompensation im Plangebiet als nicht ausreichend erachtet. Ersatzmaßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen schließen Ersatzmaßnahmen ein) außerhalb des Bebauungsplanänderungsgeltungsbereiches sind daher erforderlich und werden im Nachfolgenden erläutert:

Das Äquivalent zwischen den anrechenbaren Kosten einer Ausgleichsmaßnahme und Biotop-Punkten ist das HSK-spezifische Äquivalent von 1,70 €/ Biotop-Punkt. 12.027 Fehlbestand an Biotoppunkten x 1,70 €/ Biotop-Punkt = 20.445,9 €uro.

Angestrebt wird, den vorstehend genannten Kompensationsgeldbetrag für

- den Umbau der Wehranlage Stockhausen mit Fisch-Umgehungsgerinne und Totholzeinbau
- die Renaturierung einer Grabenverrohrung "An der Höh" in Stockhausen
- und / oder einer anderen Maßnahme wasserbaulicher Art

zu verwenden. Der Landrat des Hochsauerlandkreises - Untere Landschaftsbehörde/Naturparke - ist einverstanden, dass der Ausgleich und Ersatz für die Eingriffe durch die vorliegende Bebauungsplanung in wasserbaulichen Renaturierungsmaßnahmen realisiert wird.

Mit der Firma Pfitzner als Eingriffsverursacherin ist ein städtebaulicher Vertrag zwecks Sicherung der Kompensationsgeldzahlung abzuschließen. Die Verhandlungen hierzu sind vor dem Satzungsbeschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79.1 "Plastenberg" abzuschließen.

Resümee: Mit den vorgesehenen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff in Folge der zusätzlichen Versiegelung zu 100 % ausgeglichen. Dieser Ausgleich ist vor allem in qualitativer Hinsicht zu sehen. Grundsätzliches Ziel muss die Bewahrung und Wiederherstellung der Artenvielfalt im Pflanzen- und Tierreich in unterschiedlichen, möglichst naturnahen Landschaftsräumen sein: Durch die Gewässer-Renaturierungsmaßnahmen oder die denkbaren landschaftspflegerischen Aufwertungen in anderen Flächen werden Verhältnisse neu geschaffen, die vielen wildlebenden Tieren bzw. vielen wildlebenden Tieren und Pflanzen Lebensräume und Rückzugsgebiete bieten.

7. Denkmalschutz

Baudenkmäler sind im Änderungsgeltungsbereich nicht vorhanden. Bodendenkmäler sind ebenfalls nicht mit Gewissheit bekannt oder erkennbar.

a.

Aufgrund einer Stellungnahme des Amtes für Bodendenkmalpflege erhielt die Planzeichenerläuterung folgende Ergänzung:

"Baustellenbeobachtung durch das Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe:

In die Baugenehmigung ist eine Nebenbestimmung aufzunehmen, wonach die Bauherrin/ der Bauherr 4 Wochen vor Baubeginn die Bodendenkmalbehörde, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/2466) schriftlich zu benachrichtigen hat. Die Vorgehensweise zur Baustellenbeobachtung ist zwischen der Bauherrin/ dem Bauherrn und dem Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe -- auch hinsichtlich des Vorschlages, dass der Oberboden mittels eines Baggers mit Sandschaufel unter Aufsicht der Mitarbeiter der Bodendenkmalbehörde abgetragen wird -- im Detail abzustimmen“.

Diese Maßnahmen gewährleisten, dass im Geltungsbereich eventuell notwendig werdende archäologische Maßnahmen (Sondierungsschnitte bzw. Baustellenbeobachtungen) ohne Zeitverzug durchgeführt werden können.

Die terminliche Feinabstimmung zwischen der Bauherrin/ dem Bauherrn und dem Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe -- auch hinsichtlich des Vorschlages, dass der Oberboden mittels eines Baggers mit Sandschaufel unter Aufsicht der Mitarbeiter der Bodendenkmalbehörde abgetragen wird -- obliegt sodann beiden Verhandlungspartnern.

b.

Ferner ist ohnehin folgender Sachverhalt zu beachten, der als Hinweis in die Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen wird:

„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 und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Meschede als Untere Denkmalbehörde (Telefon 0291/205-275) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege - Außenstelle Olpe (Telefon: 02761/93750, Fax: 02761/2466) - unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), 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 NW).“

Bei Erteilung von Baugenehmigungen in diesem Gebiet wird in den Bauschein eine Auflage aufgenommen, wonach Bodenfunde den zuständigen Stellen zu melden sind und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist.

8. Immissionsschutz

Beeinträchtigungen durch Erschütterungen, Geräusche, luftfremde Stoffe, Licht, Wärme und Strahlen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft über das in einem Mischgebiet hinausgehende zulässige Ausmaß herbeizuführen, liegen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht vor bzw. werden aufgrund der getroffenen Festsetzungen durch die festgesetzten Mischgebiete MI (1) und MI (2) für die nähere und die weitere Umgebung nicht hervorgerufen. Weitere Ausführungen sind in Kap. 5.1 zur Art der baulichen Nutzung abgelegt.

Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung des Ing.-Büros für Akustik – Draeger Akustik – Sophienweg 3, 59872 Meschede vom 03.05.2005:

Zu Schalleinträgen aus gewerbebedingten Geräuschen:

Eine schalltechnische Untersuchung des Ing.-Büros für Akustik – Draeger Akustik – Sophienweg 3, 59872 Meschede vom 03.05.2005 hat zwei Fallgestaltungen als Emissionsfälle zugrunde gelegt und die Geräuscheinwirkungen, die vom Gewerbebetrieb der Firma Pfitzner abgestrahlt werden, an den benachbarten Hausfassaden je Fallgestaltung A und B prognostiziert, wobei die KFZ-bedingten Schallabstrahlungen auf dem projektierten Stellplatz dem Gewerbelärm zuzurechnen waren:

Fall A: Erste Erweiterung:

Errichtung eines Lagergebäudes (Lager 1) und eines Stellplatzes mit ca. 100 PKW-Stellplätzen im Rückraum der Hausgrundstücke Bahnhofstraße 63-67, die über die Betriebseinfahrt an der Bahnhofstraße erschlossen werden;

Fall B: Vollausbau:

Errichtung eines weiteren Lagergebäudes (Lager 2), vollständiger Ausbau des neuen Stellplatzes im Rückraum der Hausgrundstücke Bahnhofstraße 63-67, bzw. Verschieben dieser Stellplatzfläche bis in den Schutzstreifen der Gasleitung und Nutzung einer neuen PKW-Zufahrt von der Straße "Plastenberg".

Zusätzlich berücksichtigt die Schalltechnische Untersuchung die Schallemissionen des KFZ-Verkehrs auf den 10 separaten Stellplätzen nahe der südöstlichen Fassade des bestehenden Betriebsgebäudes Bahnhofstraße 61b im Tagzeitraum, welche ebenfalls dem Gewerbelärm zuzurechnen waren. Im Nachtzeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr finden gewerbliche Aktivitäten auf dem Betriebsgelände der Fa. Pfitzner nicht statt.

Die Außenschallquellen, also der Betriebsparkplatz, der Liefer- und Ladebetrieb und die Entsorgung der genutzten Abfallcontainer sind bestimmend für die Geräuschemissionen in der Nachbarschaft. Ohne Bedeutung für die Geräuschemissionen in der Nachbarschaft sind die Schallkontingente aus den Lagerhallen, die über die Außenhautflächen der bestehenden und projektierten Betriebsgebäude abgestrahlt werden.

Ergebnis der schalltechnischen Berechnung (Prognose) an der Nordwestfassade des Gebäudes Bahnhofstraße 63 (Immissionsort I 1), an der Nordfassade der Gebäude Bahnhofstraße 63 - 69 und an der Baugrenze parallel zum Schutzstreifen der Gasleitung (Immissionsorte I2 – I6):

Fall A [Beurteilungspegel: 56 dB(A) bis 43 dB(A)]: Unterschreitung des Immissionsrichtwertes der TA-Lärm für Mischgebiete im Tagzeitraum (60 dB(A)) um 4 dB(A) bis 17 dB(A).

Fall B [Beurteilungspegel: 56 dB(A) bis 48 dB(A)]: Unterschreitung des Immissionsrichtwertes der TA-Lärm für Mischgebiete im Tagzeitraum (60 dB(A)) um 4 dB(A) bis 12 dB(A).

Ergebnis der schalltechnischen Berechnung (Prognose) an ausgewählten Baugrenzen auf den Oberliegergrundstücken südlich der Straße "Plastenberg" (Immissionsorte I7 – I12):

Fall A [Beurteilungspegel: 46 dB(A) bis 38 dB(A)]: Unterschreitung des Immissionsrichtwertes der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete im Tagzeitraum (55 dB(A)) um 9 dB(A) bis 17 dB(A).

Fall B [Beurteilungspegel: 48 dB(A) bis 37 dB(A)]: Unterschreitung des Immissionsrichtwertes der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete im Tagzeitraum (55 dB(A)) um 7 dB(A) bis 18 dB(A).

Auf das Gebäude Bahnhofstraße 63 wirkt als weiterer immissionsrelevanter Betrieb insbesondere der Kundenparkplatz des benachbarten OBI-Baumarktes ein, der dem Gewerbelärmkontingent zuzurechnen ist. Überschlägige Abschätzungen der Parkplatzlärmimmission auf Grundlage der Baumarkt- und Parkplatzgröße ergeben keine Hinweise auf eine kritische Höhe der hier vorhandenen Vorbelastung. Die ebenfalls benachbarte ARAL-Tankstelle liegt weitgehend abgeschirmt; Von ihr ist tagsüber kein kritischer Pegelbeitrag am Gebäude Bahnhofstraße 63 zu erwarten. Vom außerdem benachbarten LIDL-Discountmarkt sind, bereits aufgrund des gegebenen Abstandes, ebenfalls keine kritischen Pegelbeiträge zu erwarten. Es ergeben sich damit keine Hinweise auf einen zu erwartenden Beitrag des erweiterten Betriebes Pfitzner zu unzulässigen Richtwertüberschreitungen durch die Gewerbelärm-Gesamtbelastung.

Zu Schalleinträgen aufgrund KFZ-verkehrsbedingten Geräuschen:

Ergänzend untersucht die Schalltechnische Berechnung des Ing.-Büros für Akustik – Draeger Akustik den zu erwartenden Straßenverkehrslärm-Pegeleinfluss im Bereich der benachbarten Wohngebäude Bahnhofstraße 63 – 67 durch Reflexionen an den geplanten neuen Lagergebäuden, welche von den Schallabstrahlungen des KFZ-Verkehrs auf der Bahnhofstraße herrühren.

Berechnungen ergeben für den Planungsfall A durch Schallreflexionen an den Lagergebäuden keine relevanten Pegelerhöhungen. Für den Planungsfall B sind relevante Pegelerhöhungen ausschließlich an der Nordfassade des Gebäudes Bahnhofstraße 63 zu erwarten. Die zu erwartenden Erhöhungen durch die Reflexionen betragen hier etwa 6 dB(A) und ergeben folgende Beurteilungspegel L_r :

tags: $L_r = 48 \text{ dB(A)}$

nachts: $L_r = 43 \text{ dB(A)}$.

Überschreitungen der Orientierungswerte für Verkehrslärm in Mischgebieten (MI) nach Beiblatt 1 zur DIN 18 005 Teil 1 "Schallschutz im Städtebau" (60 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts) ergeben sich somit trotz der reflexionsbedingten Erhöhungen der Schalleinträge vom KFZ-Verkehr auf der Bahnhofstraße an der Nordfassade des Gebäudes Bahnhofstraße 63 nicht.

9. Altlasten

Bodenverunreinigungen im 2. Änderungsgeltungsbereich sind nicht bekannt. Ein Verdacht auf Bodenkontaminationen liegt ebenfalls nicht vor. Es handelt sich im MI (1) – Gebiet um Flächen, die seit Jahrzehnten im überwiegenden Flächenanteil landwirtschaftlich genutzt und im kleineren Flächenanteil als notwendige Stellplätze genutzt wurden und von denen keine ungesunden Wirkungen auf die projektierten Nutzungen zu erwarten sind. Das MI (2) – Gebiet wurde seit Jahrzehnten im überwiegenden Flächenanteil faktisch als Reines Wohngebiet und im kleineren Flächenanteil landwirtschaftlich genutzt, so dass ein Verdacht auf Kontaminationen nicht vorliegt.

Es ist in diesem Zusammenhang einzustellen, dass der betrachtete Geltungsbereich der 2. Änderung in Zone III des Wasserschutzgebietes Freienohl „Auf der Insel“ liegt und in der Vergangenheit in keinem Fall problematische Trinkwassergütestufen auftraten. (Das Wasserschutzgebiet ist zwar nicht rechtskräftig verfügt, aber es ist fachlich abgegrenzt worden; das Wasserwerk Meschede gewinnt hieraus Trinkwasser und wird an der fachlichen Abgrenzung festhalten). Fazit: Beeinträchtigungen der Trinkwasserqualität, die auf eine benachbarte Verunreinigung des Bodens schließen lassen, traten in der Vergangenheit nicht auf.

10. Erschließung/ Ver- und Entsorgung / Zu den Anforderungen des § 51a Landeswassergesetz / Boden- und Bauschuttmassen

Zur Wege- und Straßenerschließung s. Kapitel 5.5 dieser Begründung.

Wasser-, Gas- und Stromversorgung:

Die Versorgung des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes mit Gas, Wasser und Elektrizität ist durch Anschluss an die bereits vorhandenen Netze sichergestellt.

Die RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice Asset Service Transportnetz GAS hatte mit Schreiben vom 18.03.2005, Az.: ERNN – T – P/An/Ku keine Bedenken zu der Überführung der Erdgasleitungen durch die Festsetzung einer privaten Straßenverkehrsfläche geäußert.

Die RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice Asset Service Transportnetz GAS hat ferner mit Schreiben vom 14.04.2005, Az.: ERNN – T – GT/Re/Dt keine Bedenken zu der Absicht geäußert, die vorhandenen RWE-Erdgashochdruckleitungen L 6040, L 6041 u.a. mit KFZ-Stellplätzen zu überbauen.

Zur angemessenen Löschwasserversorgung:

Nach den „Richtwerten für den Löschwasserbedarf unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung“ der DVGW ist für Mischgebiete im Falle von feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen und harten Bedachungen der baulichen Anlagen eine Löschwassermenge von 1.600 Litern pro Minute über einen Zeitraum von zwei Stunden als Grundversorgung bereitzustellen. Diesen Wert legt auch das Protokoll des HSK von der Besprechung am 12.01.2001 betreffend Löschwasserversorgung zugrunde. Als Grundversorgung steht diese Löschwassermenge hier aus dem Trinkwasserversorgungsnetz über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung. Wenn für spezielle Einzelobjekte ein erhöhter Bedarf an Löschwasser aufgrund einer erhöhten Brandlast zu decken ist, dann kann dieser erhöhte Bedarf durch eine Eigenversorgung des jeweiligen Gewerbebetriebes, z. B. durch den Bau einer Zisterne unter dem Gewerbebau, gewährleistet werden.

Zur Abwasserbeseitigung:

Zu der Forderung des § 51 a des Landeswassergesetzes (LWG), für das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, bereits bei der Planung die erforderlichen Entwässerungseinrichtungen für eine Versickerung oder eine Verrieselung oder eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer zu berücksichtigen, ist folgendes auszuführen:

Der vorliegende Geltungsbereich wird im Mischentwässerungssystem entwässert.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung ist in den genehmigten zentralen Entwässerungsentwurf der Stadt Meschede einbezogen. Nach diesem genehmigten zentralen Entwässerungsentwurf wurde das Mischwasserkanalsystem fertiggestellt.

Aufgrund der steilen Hanglage kann eine Versickerung und Verrieselung ausgeschlossen werden. Eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer ist ebenfalls nicht möglich, da ein Vorfluter fehlt und eine Beseitigung im Trennkanalisationssystem auch einen unverhältnismäßig hohen technischen und finanziellen Aufwand bedeuten würde. Somit kommt § 51 a (4), letzter Satz, des LWG NW zur Anwendung. Danach ist von der Verpflichtung nach § 51 a (1) LWG NW das Niederschlagswasser ausgenommen, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist. Ergebnis: Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers im Mischsystem über den Ruhrtalesammler in die Kläranlage Wildshausen stellt die wasserwirtschaftlich sinnvollste Lösung dar.

Abfallbeseitigung

Aufgrund der abfallrechtlichen Vorschriften wird der in der Stadt Meschede anfallende Abfall getrennt nach den einzelnen Abfallfraktionen erfasst und u. a. im Rahmen des Dualen Systems einer Wiederverwertung zugeführt. Nicht verwertbare Reststoffe werden in der genehmigten Abfalldeponie des Hochsauerlandkreises entsorgt. Die organischen Abfälle werden getrennt eingesammelt (Biotonne) und dem Kompostwerk „Hellefelder Höhe“ angedient. Boden- und Bauschuttmassen: Die im Plangebiet anfallenden Boden- und Bauschuttmassen werden auf einer für den Abfallstoff zugelassenen Entsorgungsanlage beseitigt bzw. einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zugeführt, soweit diese nicht zulässigerweise im Baugebiet zum Massenausgleich oder zur Profilierung von Bodenflächen wieder eingebaut werden können.

11. Schutzgebiete

Der Bebauungsplanänderungsgeltungsbereich liegt in Zone III des Wasserschutzgebietes Freienohl „Auf der Insel“. Das Wasserschutzgebiet ist zwar nicht rechtskräftig verfügt, aber fachlich abgegrenzt worden. Das Wasserwerk Meschede gewinnt hieraus Trinkwasser und will an der fachlichen Abgrenzung festhalten. Nach dem Entwurf der Ordnungsbehördlichen Verordnung sind in Zone III das Errichten von Gebäuden, Grabungen, durch die das Grundwasser freigelegt wird, der Bau neuer Straßen und Wege und das Errichten von Stellplätzen für mehr als 10 KFZ genehmigungspflichtig. Auswirkungen auf die Wasserqualität sind durch die projektierten Mischgebietsnutzungen nicht zu erwarten.

Festsetzungen des Landschaftsplanes Meschede für den Änderungsgeltungsbereich existieren nicht.

12. Kosten /Realisierung / Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Kosten für Erschließungsmaßnahmen entstehen der Stadt Meschede nicht.

Kosten durch Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen der Stadt Meschede ebenfalls nicht.

Das Äquivalent zwischen den anrechenbaren Kosten einer Ausgleichsmaßnahme und Biotop-Punkten ist das HSK-spezifische Äquivalent von 1,70 €/ Biotop-Punkt. 12.027 Fehlbestand an Biotoppunkten x 1,70 €/ Biotop-Punkt = 20.445,9 €uro.

Angestrebt wird, den vorstehend genannten Kompensationsgeldbetrag für

- den Umbau der Wehranlage Stockhausen mit Fisch-Umgehungsgerinne und Totholzeinbau
- die Renaturierung einer Grabenverrohrung "An der Höh" in Stockhausen und / oder einer anderen Maßnahme wasserbaulicher Art

zu verwenden. Der Landrat des Hochsauerlandkreises - Untere Landschaftsbehörde/Naturparke - ist einverstanden, dass der Ausgleich und Ersatz für die Eingriffe durch die vorliegende Bebauungsplanung in wasserbaulichen Renaturierungsmaßnahmen realisiert wird.

Mit der Firma Pfitzner als Eingriffsverursacherin ist ein städtebaulicher Vertrag zwecks Sicherung der Kompensationsgeldzahlung abzuschließen. Die Verhandlungen hierzu sind vor dem Satzungsbeschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79.1 "Plastenberg" abzuschließen.

13. Flächenermittlung

a) MI(1):	7.110 m ²
b) MI(2):	6.330 m ²
c) Fläche für Versorgungsanlagen/ Gasstation:	410 m ²

	<u>13.850 m²</u>

14. Umweltbericht

Überblick über die Bebauungsplanänderungskonzeption als Vorlauf für den Umweltbericht:

1.

Die Firma Pfitzner – Reitsportartikel-Großhandlung - plant in einem ersten Schritt, zunächst eine neue Lagerhalle an das bestehende Betriebsgebäude auf dem Grundstück Bahnhofstraße 61b anzubauen. Dieses Vorhaben setzt die Verlagerung der dort bestehenden Stellplatzanlage, die für Mitarbeiter und Geschäftskunden vorgehalten wird, voraus. Eine Verlagerung dieser Stellplatzanlage muss demzufolge Flächen im Ostteil des Geltungsbereiches der 2. Bebauungsplanänderung in Anspruch nehmen.

2.

Um eine "Insellösung", welche eine landwirtschaftlich nicht effektiv nutzbare Restfläche in der Parzelle 544 hinterlassen würde, zu vermeiden, wurde der Geltungsbereich der beantragten Bebauungsplanänderung über die Parzelle 544 nach Osten hinaus bis zur Straße "Plastenberg" unter Einschluss der am Ortseingang gelegenen, bislang als Mischgebiet – MI – festgesetzten Hausgrundstücke ausgedehnt, so dass

- für die Restfläche der Parzelle 544 südöstlich der Gasleitung eine bauliche Ausnutzbarkeit als Mischgebiet
- die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen für eine private zusätzliche Zuwegung zu der Betriebserweiterungsfläche im MI (1) – Gebiet von Osten

festgesetzt werden können.

Im Einzelnen: Diese Lösung eröffnet die Möglichkeit, in der Restfläche der Parzelle 544 südöstlich der Gasleitung ggfs. unter Hinzunahme eines Trennstückes aus der Parzelle 425 ein zusätzliches Gebäude zu errichten. Ferner: Es ist sinnvoll, die Betriebserweiterungsfläche incl. der privaten Stellplatzanlage von Osten her zusätzlich zu erschließen, da bereits gegenwärtig räumliche Beengtheiten die Zufahrt zum Reitsportgroßhandel kennzeichnen, welche von der Bahnhofstraße aus erfolgt. Deshalb wurde die bislang als "Wirtschaftsweg" – W – in der Altfassung festgesetzte städtische Parzelle 420 mit Verlängerung über den Schutzstreifen der Gasleitung hinaus als "private Straßenverkehrsfläche" festgesetzt.

Trennung des Umweltberichtes in zwei selbständige Teile

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen erfolgen die Betrachtungen des Umweltberichtes getrennt

- für den Teilbereich, der in der Altfassung als "privater Stellplatz" und als "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt war, also für die Grundstücke Gemarkung Wennemen, Flur 12, Flurstücke 442, 437, 436, 543, 421, 544 und
- für den Teilbereich des bestehenden Mischgebietes und der Gasstation am Ortseingangsbereich, also für die Grundstücke Gemarkung Wennemen, Flur 12, Flurstücke 420 (= Wirtschaftswegeparzelle), 423, 424, 425, 426, 427, 428,

da sich in a. strukturelle Änderungen manifestieren, b. hingegen lediglich eine geringfügige und vernachlässigbare Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen im bestehenden Mischgebiet und lediglich eine qualitative Umwandlung der Festsetzung "W-Wirtschaftsweg" in "p - private Straßenverkehrsfläche" mit einer geringfügigen Verlängerung erfährt.

Die nachfolgenden Ausführungen schätzen die Umweltfolgen ab, so dass diese transparent werden und in die bauleitplanerische Abwägung einfließen können, soweit dieses möglich ist. Ziel ist nicht die Erarbeitung eines Bebauungsplanes dergestalt, dass dieser „verträglich“ werde.

14.1 Zum Teilbereich, der in der Altfassung als "privater Stellplatz" und als "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt war (Grundstücke Gemarkung Wennemen, Flur 12, Flurstücke 442, 437, 436, 543, 421, 544)

14.1.1 Einleitung

a. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Zum MI(1)-Gebiet:

Ziel ist es, die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die räumliche Erweiterung des Mischgebietes an der Bahnhofstraße in Freienohl schaffen. Das MI (1)-Gebiet dient objektbezogen vornehmlich der Erweiterung des Reitsportartikel-Großhandels. Die darin zulässigen Anlagen und Nutzungen sollen keine schädlichen Umwelteinwirkungen in die nördlich anschließende Wohnnutzung und in die eingelagerte Wohnnutzung im südlichen Mischgebiet hinein tragen. Diese Zielsetzungen erfordern umfangreiche Feinsteuerungsfestsetzungen zur Art der baulichen Nutzung auf der Grundlage des § 1 Absätze 5 und 6 BauNVO, welche im Einzelnen in Kapitel 5.1.1 "Zum MI(1)-Gebiet" der Begründung erläutert werden. Das MI(1)-Gebiet enthält die Festsetzungen Grundflächenzahl – GRZ 0,6 und Geschossflächenzahl – GFZ 1,2 als Höchstgrenzen entsprechend § 17 BauNVO (Obergrenzen für Mischgebiete).

Die 2. Änderungskonzeption setzt im MI (1)-Gebiet ferner die max. Bauhöhe im Wege einer max. Traufhöhe und im Wege einer max. Gebäudehöhe als Konstante über Normalnull fest. Auf diese Weise wird eine erwünschte starke Eingrabung der projektierten baulichen Anlagen erzwungen, so dass eine visuelle Beeinträchtigung der im Norden anschließenden Wohnbebauung durch die im Süden hierzu vorgelager

ten Baumassen nicht entstehen kann. Ferner kann für die im Süden im Mischgebiet eingelagerte Wohnbebauung eine erdrückende Baumasse nicht entstehen

Das MI (1)-Gebiet der 2. Bebauungsplanänderung ist im funktionalen Zusammenhang mit dem vorgelagerten, an der Bahnhofstraße gelegenen Mischgebiet zu sehen, welches im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 121 "Gewerbegebiet Freienohl" als solches festgesetzt ist. Aufgrund dieser funktionalen Gesamtbetrachtung, ergibt sich ein großes, zusammenhängendes Mischgebiet an der Bahnhofstraße, in dessen rückwärtigen Raum -- MI(1) -- aus städtebaulichen Gründen bestimmte definierte Anlagen und Nutzungen ausgeschlossen sind.

Zum MI(2)-Gebiet :

Die südöstlich der Gasleitung gelegene, in der Bebauungsplanaltfassung bislang als "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzte Restfläche der Parzelle 544 erfährt eine Festsetzung als MI(2)-Gebiet. Beispielsweise könnte in dieser Restfläche ggfs. unter Hinzunahme eines Trennstückes aus der Parzelle 425 ein zusätzliches Gebäude errichtet werden.

Die vorliegende 2. Änderung übernimmt in der Restfläche der Parzelle 544 die Festsetzungen der Altfassung zur offenen Bauweise, zur Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und zur Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5, da diese Festsetzungen einen ausreichenden Spielraum für die bauliche Entwicklung dieser Parzellenrestfläche zulässt. Die 2. Bebauungsplanänderung trifft ferner Detailregelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, Nachbarschaftsläden und Vergnügungsstätten.

Des weiteren bindet eine Verlängerung der bisherigen Wirtschaftswegeparzelle 420, die in eine private Straßenverkehrsfläche umgewandelt wird, die projektierte Erweiterungsfläche an die Straße "Plastenberg" an.

b.

Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Zentrale Vorschrift der Bauleitplanung ist die Baunutzungsverordnung von 1990, die im wesentlichen unterschiedliche Baugebiete als „Art der baulichen Nutzung“ typisiert und Grenzen für das „Maß der baulichen Nutzung“ je Baugebietskategorie vorgibt. Die Typisierung erfolgt, um den Schutzanspruch und den zulässigen Störungsgrad der baulichen Anlagen und Nutzungen je Baugebietskategorie zu definieren. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO, welches (nach dem „Allgemeinen Wohngebiet“) den dritthöchsten Schutzanspruch gegenüber internen und externen Störungen genießt und selbst vom Störungsgrad im Inneren und nach außen her betrachtet, den Standard nach dem „Allgemeinen Wohngebiet“ belegt.

Unter dem Aspekt des Immissionsschutzes ist ferner § 50 Bundesimmissionsschutz zu nennen, der die räumliche Trennung von störenden und schutzbedürftigen Nutzungen vorschreibt, wobei in Gemengelage die räumliche Trennung oftmals nicht eingehalten werden kann und zu anderen Maßnahmen zu greifen ist. Eine Gemengelage liegt im vorliegenden Fall nicht vor. Ein Mischgebiet kann in unmittelbarer Nachbarschaft eines Allgemeinen Wohngebietes angeordnet werden. Die im MI(1)-Gebiet zulässigen Anlagen und Nutzungen sollen keine schädlichen Umwelteinwirkungen in die nördlich anschließende Wohnnutzung und in die eingelagerte Wohnnutzung im südlichen Mischgebiet hinein tragen. Diese Zielsetzungen erforderten umfangreiche Feinsteuerungsfestsetzungen zur Art der baulichen Nutzung auf der Grundlage des § 1 Absätze 5 und 6 BauNVO, welche im Einzelnen in Kapitel 5.1.1 "Zum MI(1)-Gebiet" dieser Begründung erläutert werden.

Die Eingrenzung der gewerblich bedingten Schallabstrahlungen in das nördlich anschließende Wohngebiet hinein muss im Einzelvorhaben - Genehmigungsverfahren beurteilt werden und kann soweit notwendig durch Kapselung der Hallengebäude – Außenhüllen gelöst werden. Ebenso wird die Zumutbarkeit der Schallabstrahlungen, die von dem verlagerten privaten Stellplatz ausgehen, im Einzelvorhaben – Genehmigungsverfahren unter Hinzuziehung des Staatlichen Umweltamtes geprüft werden, woraus ggfls. einzuhaltende Auflagen und Emissionsvorgaben resultieren. Die im Nahbereich des projektierten Mischgebietes MI (1) lebenden Bewohner werden somit durch Lärmimmissionen, die von dem konkret geplanten Projekt ausgehen könnten, nicht zusätzlich unzumutbar belästigt. Dieses ist auch das Ergebnis einer schalltechnischen Berechnung vom 03.05.2005 (s. Kap. 8).

Der Landschaftsplan Meschede, der am 10.06.1994 vom Kreistag des Hochsauerlandkreises als Satzung beschlossen worden ist und seit der ortsüblichen Bekanntmachung am 13.12.1994 rechtsverbindlich ist, enthält für den vorliegenden Bebauungsplanänderungsgeltungsbereich keine Festsetzungen.

14.1.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden

a.

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

- Zum Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie zur Bevölkerung insgesamt:
Der betrachtete Teilbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79.1 „Plastenberg“ ist zur Zeit unbewohnt und wird überwiegend landwirtschaftlich und in einem geringen Umfang als private Stellplatzfläche genutzt.
- Zum Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft und die biologische Vielfalt:
Der betrachtete Teilbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79.1 „Plastenberg“ wird überwiegend landwirtschaftlich und in einem geringen Umfang als private Stellplatzfläche genutzt, so dass die Fläche nicht als Lebensraum für wild lebende Tiere und Pflanzen anzusprechen ist. Naturschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope, FFH- und Vogelschutzgebiete liegen im hier betrachteten Teilbereich der 2. Änderung nicht vor.

Das Orts- und Landschaftsbild wird geprägt von dem im Nahbereich vorhandenen Baustoffmarkt, dem Umspannwerk, der bestehenden Wohnbebauung unterhalb des Plastenberges, der Weidegründe im Bereich Rietbüsche, der Ruhr und der Ruhraue sowie von höher gelegenen bewaldeten Berghängen und Bergkuppen oberhalb der Rietbüsche und im Bereich des Plastenberges.

Kartierungsergebnisse zur biologischen Vielfalt (Artenreichtum) liegen nicht vor. Es ist davon auszugehen, dass die biologische Vielfalt der Flora und Fauna im betrachteten Geltungsbereich nicht hoch ist, da die ausgeübte Nutzung als Acker bzw. als Grünland und in einem geringen Umfang als private Stellplatzfläche biologische Verwilderungsflächen und Sukzessionsräume flächenhafter oder linienhafter Art als Lebensräume für wild lebende Tiere und Pflanzen ausschließt.

- Zum Schutzgut Boden:
Die in Frage stehende Fläche wurde bislang überwiegend landwirtschaftlich und in einem geringen Umfang als private Stellplatzfläche genutzt. Altlasten liegen nicht vor.

Der Boden im Sinne des Bodenschutzgesetzes erfüllt neben den Nutzungsfunktionen, die hier nicht weiter betrachtet werden:

1. Natürliche Funktionen als
 - a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
 - b) Bestandteile des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
 - c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,
2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Die unter a) aufgelistete Bedeutung für Menschen, Tiere und Pflanzen ist – soweit möglich - bereits abgehandelt. Über den Boden als Lebensgrundlage und Lebensraum für Bodenorganismen im Zustand vor der projektierten Betriebserweiterung und vor weiteren Baumaßnahmen liegen keine Erkenntnisse vor.

Über die ferner unter 1 b), 1 c) und 2 aufgeführte Bedeutung des Bodens im betrachteten Teilbereich des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79.1 „Plastenberg“ liegen ebenfalls für den Zustand vor der projektierten Betriebserweiterung und vor weiteren Baumaßnahmen keine speziellen Erkenntnisse vor.

Exkurs:

Die folgenden Ausführungen des Exkurses entstammen folgenden Literaturquellen:

1. Geologische Karte von Nordrhein-Westfalen 1 : 25.000 und Erläuterungen zu Blatt 4615 Meschede von 1968, von Karl N. Thome u.a., Geologisches Landesamt Nordrhein-Westfalen, Krefeld 1968
2. Geologische Karte von Nordrhein-Westfalen 1 : 100.000 und Erläuterungen zu Blatt C 4714, von Dr. C. D. Clausen u. a., Geologisches Landesamt Nordrhein-Westfalen, Krefeld 1981.

Geologie:

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79.1 "Plastenberg" überlappt

- a) in einer Breite von ca. 80 m nordwestlich der Straße "Plastenberg" eine Schwemmkegelzone, gebildet aus lehmigem Verwitterungsschutt
- b) nordwestlich anschließend eine Zone mit Lößlehm "Lö" (feinsandiger bis schluffiger Lehm)

" S c h w e m m k e g e l

An den Mündungen kleiner steiler Nebenbäche tragen fast alle Täler mehr oder weniger flache Schwemmkegel. Diese enthalten den Abtragungsschutt der Nebenbäche – meist schlecht sortierten Hanglehm – und kleinstückigen, eckigen Schutt und Schiefergrus."

(s. S. 65, Erläuterungen, 1968 ..., a.a.O.)

" L ö ß l e h m

Über die fast vegetationslose Landschaft der letzten Kaltzeit beförderten Winde ausgeblasenen Staub und lagerten ihn als Löß an geschützten Stellen in überlieferungsfähiger Mächtigkeit ab. So bildete sich in den Niederungen beiderseits der Ruhr im westlichen Kartenabschnitt ziemlich reiner Löß. Er bedeckt, inzwischen zu Lößlehm verwittert, die Talspore bei Freienohl und Wildshausen ca. 0,5-2 m mächtig. Auf den Feldern zwischen Freienohl und Bockum dürfte er bis ca. 4 m mächtig werden. In der Nähe der Lößgebiete enthält auch der Hangschutt größere Lößanteile (...).

Der größte Teil des Lößstaubs dürfte aus dem nördlich angrenzenden Münsterland (Hellweg) angeweht sein."

(s. S. 58, Erläuterungen, 1968 ..., a.a.O.)

Bodentypen:

Aus der Bodenübersichtskarte (Tafel 5) der geologischen Karte von 1968 ist zu entnehmen, dass sich

- a. im Schwemmkegelbereich ein Pseudogley, z.T. Pseudogley-Braunerde
- b. in der restlichen Lößlehmzone eine Braunerde großer Entwicklungstiefe, stellenweise pseudovergleyt, gebildet hat.

zu a) Es handelt sich um schluffigen Lehm, z.T. grusig 10 - >20 dm (steiniger schluffiger Lehm bis lehmig-grusige Steine);

Geologisches Substrat: Lößlehm vorwiegend über Schiefer, Schieferthon und Grauwackesandstein;

Wertzahlen der Bodenschätzung 45-60.

zu b) Es handelt sich um grusig-steinigen schluffigen Lehm 6-10 dm (stark steiniger schluffiger Lehm bis lehmig-grusige Steine, übergehend in Festgestein);

Geologisches Substrat: Schiefer, Schieferthon, Grauwackesandstein, zurücktretend Kalkstein und Kalksandstein;

Wertzahlen der Bodenschätzung 35-50.

➤ Zum Schutzgut Wasser:

Der betrachtete Teilbereich liegt in Zone III des Wasserschutzgebietes Freienohl „Auf der Insel“. Das Wasserschutzgebiet ist zwar nicht rechtskräftig verfügt, aber fachlich abgegrenzt worden. Das Wasserwerk Meschede gewinnt hieraus Trinkwasser und will an der fachlichen Abgrenzung festhalten. Nach dem Entwurf der Ordnungsbehördlichen Verordnung sind in Zone III das Errichten von Gebäuden, Grabungen, durch die das Grundwasser freigelegt wird, der Bau neuer Straßen und Wege und das Errichten von Stellplätzen für mehr als 10 KFZ genehmigungspflichtig. Auswirkungen auf die Wasserqualität sind durch die projektierten Mischgebietsnutzungen nicht zu erwarten.

Über Grundwasserströmungen liegen keine Erkenntnisse vor. Es ist anzunehmen, dass das anfallende Niederschlagswasser, welches nicht gespeichert wird, den betrachteten Hangbereich

- a) teilweise als Oberflächenwasser,
- b) teilweise als Grundwasserstrom und
- c) teilweise als nahe unter der Oberfläche fließender Wasserstrom

verlässt und den vorgelagerten Grundstücken an der Bahnhofsstraße direkt und der Ruhr bzw. der Ruhraue über grundwasserführende Schichten zufließt. Im gegenwärtigen Zustand vor der projektierten Bebauung werden Stoffeinträge aus der landwirtschaftlichen Düngung, Herbizide und Pestizide in Fließrichtung mitgeführt.

➤ Zum Schutzgut Luft:

Messungsergebnisse zum Status-Quo vor der Bebauung zur Existenz und zum Ausmaß der Grundbelastung durch luftfremde Stoffe (Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe, Geruchsstoffe) liegen für den betrachteten Teilbereich nicht vor.

➤ Zum Schutzgut Klima:

Über das Jahr gesehen herrscht Wind aus der Richtung Süd-West vor. Die niedrigsten Temperaturen im Februar betragen ca. -27°C , die höchsten Temperaturen im Sommer betragen ca. $+30^{\circ}\text{C}$. Im Sommer ist eine beachtliche Abkühlung der Temperaturen in den Abendstunden durch in die Täler fließende (Kalt-)Luftmassen aus den bewaldeten Hochlagen des Sauerlandes zu verzeichnen, die mit einer beträchtlichen Erhöhung der Luftfeuchtigkeit in den Tallagen einhergeht.

Der betrachtete Teilbereich beinhaltet einen nach Süd-West fallenden Hang, der im Sommer, im Winter und in den Jahresrandzeiten von der Sonne optimal beschienen wird.

➤ Zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Baudenkmäler oder geschützte Bodendenkmäler liegen im betrachteten Teilbereich nicht vor. Auch werden wirtschaftliche Werte durch Überplanung nicht vernichtet.

b.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

➤ Zum Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie zur Bevölkerung insgesamt:

Im Nordosten des betrachteten Teilbereiches auf der Lee-Seite der Hauptwindrichtung schließt sich ein bestehendes Wohngebiet an, deren Bewohner nicht durch zusätzliche

- Lärmimmissionen durch KFZ-Verkehr

- Schadstoff- und Geruchsmissionen durch KFZ-Verkehr oder Heizungsanlagen in den Gebäuden

unzumutbar belästigt werden. Diese Aussage gilt auch für die eingelagerten Wohnnutzungen in den südöstlich und südlich anschließenden bestehenden Mischgebieten.

Bauliche Anlagen im MI(1)-Gebiet werden aufgrund der getroffenen Höhenfestsetzungen stark in den Hang eingegraben, so dass die Bewohner des bestehenden Wohngebietes im Nordosten des betrachteten Teilbereiches im wesentlichen Dachansichten wahrnehmen werden. In der als MI(2)-Gebiet festgesetzten Restfläche der Parzelle 544 ist ein zusätzliches Gebäude zulässig, welches nicht unter dem Zwang steht, eingegraben werden zu müssen, sich aber aufgrund der hier geltenden baugestalterischen Vorschriften der selbständigen Gestaltungssatzung "Plastenberg" von den bestehenden Gebäuden nicht wesentlich unterscheiden wird.

Bei Nichtdurchführung der Planung erstreckt sich die ackerbauliche Nutzung in die Zukunft hinein.

➤ Zum Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft und die biologische Vielfalt:

Ein Pflanzsaum aus Sträuchern ummantelt die überbaubare Grundstücksfläche des MI(1)-Gebietes und die private Stellplatzanlage fast vollständig, abgesehen von der freizuhaltenden Zufahrt im Osten, dem Schutzstreifen der Gasleitung und dem freizuhaltenden Anschluss an die bestehende Betriebsfläche im Süden. Für wild lebende Tiere und Pflanzen besteht somit in einem begrenzten Umfang die Möglichkeit, neue Lebensräume zu finden bzw. sich von den im Westen befindlichen Felsklippen und verinselten Restwäldern in den Pflanzgürtel hinein auszudehnen.

Die Freiflächen des MI(2)-Gebietes auf der Restfläche der Parzelle 544 werden voraussichtlich gärtnerisch gestaltet und bieten damit einen zukünftigen Lebensraum für Pflanzen und Kleinlebewesen. Eine durchgehend landschaftspflegerisch hochwertige, „naturnahe“ Freiflächengestaltung wird sich wahrscheinlich nicht einstellen, da

- im Falle einer Wohnnutzung der Hausgarten den Bewohnern primär für Freizeit, Erholung und Spiel dienen wird und entsprechend nutzungsbezogen mit Rasen, Sandkisten, Zierteichen, Zierblumenrabatten

- im Falle einer gewerblichen Nutzung die Freifläche der Selbstdarstellung des Betriebsinhabers dienen wird und entsprechend mit teppichartig gepflanzten Kriechmispeln o. ä. gestaltet wird.

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung erstreckt sich die landwirtschaftliche Nutzung in die Zukunft hinein mit der Konsequenz, dass diese Fläche für wildlebende Pflanzen und Tiere keinen Lebensraum bieten wird, da die ausgeübte Nutzung als Acker bzw. als Grünland und in einem geringen Umfang als private Stellplatzfläche biologische Verwilderungsflächen und Sukzessionsräume flächenhafter oder linienhafter Art als Lebensräume für wild lebende Tiere und Pflanzen ausschließt.

Die betrachtete Freifläche ist als eine kleine Restfläche zu qualifizieren, die bereits allseitig durch Baugebiete umschlossen ist und keine orts- und landschaftsbildprägende Bedeutung inne hat. Das Orts- und Landschaftsbild prägen der im Nahbereich vorhandene Baustoffmarkt, das Umspannwerk, die bestehende Wohnbebauung unterhalb des Plastenberges, die Weidegründe im Bereich Rietbüsche, die Ruhr und die Ruhraue sowie die höher gelegenen bewaldeten Berghänge und Bergkuppen oberhalb der Rietbüsche und im Bereich des Plastenberges, welche unmittelbar in das Gesichtsfeld des Betrachters hinein wirken.

➤ Zum Schutzgut Boden:

Es ist auch ohne weitere Erkenntnisse zu mutmaßen, dass die unter Kap. 14.1.2 a) aufgelisteten Bodenfunktionen durch die projektierte Bebauung und den Straßenbau im Wege der Versiegelung von Flächen und mittelbar über Temperaturänderungen und Schadstoffe z.B. aus Abgasen z.T. beeinflusst, beeinträchtigt und z.T. gestört werden.

Die 2. Änderung der Bebauungsplanaltfassung entzieht die Braunerdeböden (s. Kap. 14.1.2 a) der landwirtschaftlichen Nutzung. Bei den in Anspruch genommenen Braunerdeböden – stellenweise pseudovergleyt – handelt es sich um (wertvolle) Böden mit einem mittleren bis hohen landwirtschaftlichen Ertragswert. Es ist aber einzustellen, dass die projektierten baulichen Nutzungen eine verinselte, von Bebauung bereits eingeschnürte landwirtschaftliche Nutzfläche geringer Ausdehnung beanspruchen, die unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten mit Maschinen nicht mehr rationell bewirtschaftet werden kann.

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung erstreckt sich die ackerbauliche Nutzung mit Einträgen von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden in den Boden in die Zukunft hinein.

➤ Zum Schutzgut Wasser:

Der vorliegende Geltungsbereich wird im Mischentwässerungssystem entwässert.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung ist in den genehmigten zentralen Entwässerungsentwurf der Stadt Meschede einbezogen. Nach diesem genehmigten zentralen Entwässerungsentwurf wurde das Mischwasserkanalsystem fertiggestellt.

Durch die Versiegelung von Teilflächen als Folge der Bebauung und des Wegebauwerkes werden die in Kap. 14.1.2.a) genannten Wasserführungen beeinflusst, aber nicht unterbunden. Aufgrund der zukünftig entfallenden landwirtschaftlichen Nutzung mit ihren spezifischen Stoffeinträgen durch Düngemittel, Herbizide und Pestizide in den unter Kap. 14.1.2 a) erwähnten Wasserströmungen a), b) und c) bedeutet die Aufschließung und zukünftige Nutzung als Mischgebiet lediglich einen qualitativen Umschlag, der zwar eine Versiegelung von Teilflächen auslöst, aber keine Einträge von „Schad“-Stoffen verursacht, abgesehen von den über die Luft eingetragenen Stoffen aus Abgasen von KFZ- und Heizungsanlagen in das bodennahe Wasser.

Auswirkungen der projektierten Lagerhallen und Stellplätze auf vorhandene Grundwasserpegel, auf Grundwasserströme, Grundwasserneubildungen und die Entnahmemöglichkeiten des Grundwassers in der Talsohle der Ruhr

"Grundwasser als bedeutsamer Bestandteil des Bodens erfüllt weitgehend die Hohlräume der Locker- und Festgesteine unterhalb des Grundwasserspiegels. Festgesteine leiten Grundwasser in Klüften, Störungen und Schichtgutfugen weiter (Trennfugendurchlässigkeit), während der Durchfluss im Lockergestein im nutzbaren Porenvolumen zwischen dem Korngerüst erfolgt (Porendurchlässigkeit). (...).

Lockergesteine mit wasserwirtschaftlich nutzbaren Grundwassermengen kommen im Blattgebiet nur in Fluss- und Bachtälern vor."

(s. S. 23, Erläuterungen, 1981..., a.a.O.)

"Größte Höflichkeit lockerer Ablagerungen besitzen im Blattgebiet die relativ gut sortierten, stellenweise lehmfreien Schotter der R u h r t a l s o h l e (...). Diese Talsohle ist zudem das am tiefsten und breitesten eingeschnittene Flussbett und hat dadurch relativ große Einzugsgebiete und beste Speichermöglichkeit."

(s. S. 94, Erläuterungen, 1968, ..., a.a.O.)

Porenraum und Durchlässigkeit

Mit Porenraum bezeichnet man die Hohlräume zwischen einzelnen aufeinanderliegenden Gesteinskörnern. Er beträgt in Sanden und Kiesen ca. 30-40 % des Gesamtvolumens. Bei gleichkörnigen Ablagerungen ist er größer als bei Mischung unterschiedlicher Korngrößen. In sehr feinkörnigen Ablagerungen (Schluffen, Lehmen, Tonen) nimmt er bis ca. 50 % des Gesamtvolumens zu. Doch nimmt proportional zur Korngröße der Durchmesser der Zwischenräume ab, die Kapillarkräfte werden größer, die Wasserdurchlässigkeit geringer und sinkt in Tonen schließlich fast auf Null. Die Wasserdurchlässigkeit ist daher in grobporigen Schottern und Sanden am größten. (s. S. 93, Erläuterungen, 1968, ..., a.a.O.)

Die im Geltungsbereich anzutreffenden aus Löß- und Lößlehm entstandenen Böden (vgl. Ausführungen unter "14.1.2 a) Zum Schutzgut Boden" sind charakterisiert durch eine geringe Durchlässigkeit.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ist davon auszugehen, dass die projektierten Hallen und Stellplätze an dem vorgesehenen Standort keine nennenswerten Konsequenzen auf vorhandene Grundwasserpegel, vorhandene Grundwasserströme, auf die Grundwasserneubildung und auf die Entnahmemöglichkeiten des Grundwassers in der Talsohle der Ruhr haben werden.

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei der landwirtschaftlichen Nutzung mit ihren spezifischen Stoffeinträgen durch Düngemittel, Herbizide und Pestizide in die Zukunft hinein.

➤ Zum Schutzgut Luft:

Es ist anzunehmen, dass die vorliegenden Verhältnisse im Zustand nach der Aufschließung und Bebauung durch luftfremde Stoffe aus dem Betrieb von KFZ-Motoren und Öl- und Gas- Gebäudeheizungen verändert werden, dieses aber nicht in unzumutbaren zusätzlichen Belastungen, da KFZ-Motoren und Öl- und Gasheizungen zyklischen Überwachungen und Prüfmessungen unterliegen. Im Falle der Nichtdurchführung der Planung entfallen die Einträge von zusätzlichen luftfremden Stoffen aus dem Betrieb von KFZ-Motoren und Heizungen.

➤ Zum Schutzgut Klima:

Eine Bebauung und Erschließung wie vorgesehen führt zu keinen fühlbaren Änderungen der vorstehend skizzierten Verhältnisse. Insbesondere führt die Bebauung nicht zu einer Verriegelung einer klimatisch und stadtstrukturell wichtigen „Kaltluftschneise“. Eine Baumpflanzfestsetzung für die private Stellplatzanlage trägt dazu bei, dass sich diese in den Sommermonaten nicht allzu sehr aufheizt. Im Falle der Nichtdurchführung der Planung ergeben sich voraussichtlich keine Abweichungen zum unterstellten Fall der Planrealisierung.

➤ Zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Die Durchführung oder Nichtdurchführung der Planung unterscheiden sich nicht im Hinblick auf das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“ und „wirtschaftliche Werte“, da diese nicht vorliegen.

➤ Zu den Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und über das Wirkungsgefüge zwischen den Belangen in Buchstabe a des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Kulturgüter und sonstige Sachgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d liegen nicht vor. Über Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a und c des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und über das Wirkungsgefüge zwischen den Belangen in Buchstabe a liegen Erkenntnisse nicht vor.

➤ Zur Vermeidung von Emissionen sowie zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Die Emissionen von Heizanlagen für Raumheizung und Heißwasserbereitung unterliegen den einschlägigen anlagebezogenen Umweltschutznormen (z.B. VO über Kleinf Feuerungsanlagen). Ein weitergehender Regelungsbedarf besteht nicht. Theoretisch wäre es denkbar, eine maximale Heizenergieleistung pro Quadratmeter Betriebs- bzw. Wohnfläche o.ä. festzusetzen, um die Emission luftfremder Stoffe durch einen auf diese Weise erzwungenen Wärmedämmungsstandard eines Gebäudes zu beschränken. Hiervon wurde Abstand genommen, da die Wärmeschutzverordnung ohnehin laufend verschärft wird und um die Entscheidungsspielräume der Architekten und Bauwilligen nicht unnötig einzuengen. Des weiteren ist festzuhalten, dass eine städtebauliche Begründung für eine derartige Festsetzung in einem Bebauungsplan an diesem Standort nicht zwingend nachvollziehbar wäre, da im näheren Umkreis Kurgebiete oder andere empfindliche Nutzungen nicht anzutreffen oder geplant sind.

Auch KFZ-Motoren unterliegen zyklischen Überwachungen und Prüfmessungen, so dass für zusätzliche Normierungen kein Raum besteht (und im Rahmen eines Bebauungsplanes auch nicht festsetzbar wären, da eine Ermächtigungsgrundlage hierfür fehlt).

Der Umgang mit Abfällen und Abwässern unterliegt dem einschlägigen Satzungsrecht der Stadt Meschede und anderen Normierungen, so dass weitergehende Regulierungen zu einem sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern entbehrlich sind.

- Zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie:
Die Nutzung von Holzhackschnitzeln oder "Pellets" für die Raumheizung und Heißwasserbereitung, für die es im Hochsauerlandkreis bereits mehrere Anwendungsbeispiele gibt, unterliegt dem (Preis-) Kalkül des einzelnen Investors und kann nicht durch eine Bebauungsplanaufstellung festgelegt werden. Diese Aussage gilt auch für die Nutzung der Sonnenenergie durch die Möglichkeiten der "passiven Sonnenenergiegewinnung" und der Nutzung rationeller Wärmeversorgungssysteme (Solarkollektoren, Wärmepumpen usw.) aufgrund der Südwesthanglage:
Der Geltungsbereich ist nach Südwesten geneigt und erlaubt demzufolge die "passive Sonnenenergiegewinnung" durch Fenster mit positiver Energiebilanz sowie die Anbringung von Solarheizsystemen für die Raumheizung und/oder Warmwasserbereitung sowie die Anbringung von Photovoltaikanlagen für die direkte Umwandlung von Sonnenlicht in elektrischen Strom. Es bleibt dem Investor unbenommen, die für Niedrighäuser erforderlichen erhöhten Wärmedämmstärken im Dach zu realisieren. Aufgrund der genannten Energiezuführungssysteme z.B. im Verbund mit Wärmepumpen und konventioneller Kesselfeuerung in Abstimmung mit geeigneten Wärmedämmungs- und Lüftungssystemen ergibt sich eine (Teil-) Einsparung fossiler Energieträger und damit einhergehend eine Verminderung der Einleitung luftfremder Stoffe in die Atmosphäre. Derartige Systeme werden durch die gewählten Festsetzungen der 2. Änderung nicht blockiert.

c.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Zum Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie zur Bevölkerung insgesamt
Aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung auf der Grundlage des § 1 Absätze 5 und 6 BauNVO, welche im Einzelnen in Kapitel 5.1.1 "Zum MI(1)-Gebiet" dieser Begründung erläutert werden, und aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen vom 03.05.2005 (Kapitel 8 dieser Begründung) ist festzuhalten, dass die im Nahbereich des projektierten Mischgebietes MI (1) lebenden Bewohner durch Lärmimmissionen, die von dem konkret geplanten Projekt ausgehen könnten, nicht zusätzlich unzumutbar belästigt werden. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm werden an den ausgewählten Aufpunkten der schalltechnischen Berechnung weit unterschritten.

Im Einzelvorhaben - Genehmigungsverfahren werden die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen vom 03.05.2005 zu berücksichtigen und das Staatliche Umweltamt zu beteiligen sein, um die

- gewerblich bedingten Schallabstrahlungen in die angrenzenden Wohnnutzungen hinein zu beurteilen
- die Zumutbarkeit der Schallabstrahlungen, die von dem verlagerten privaten Stellplatz ausgehen, zu prüfen.

Ggfls. sind Auflagen und Emissionsvorgaben einzuhalten.

Bauliche Anlagen im MI(1)-Gebiet werden aufgrund der getroffenen Höhenfestsetzungen stark in den Hang eingegraben, so dass die Bewohner des bestehenden Wohngebietes im wesentlichen Dachansichten wahrnehmen werden und von erdrückenden Baumassenansichten nicht betroffen sein werden.

In der als MI(2)-Gebiet festgesetzten Restfläche der Parzelle 544 ist ein zusätzliches Gebäude zulässig, welches nicht unter dem Zwang steht, eingegraben werden zu müssen, sich aber aufgrund der hier geltenden baugestalterischen Vorschriften der selbständigen Gestaltungssatzung "Plastenberg" von den bestehenden Gebäuden nicht wesentlich unterscheiden wird und daher einfügen wird.

- Zum Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft und die biologische Vielfalt:

Der Eingriff in Natur und Landschaft besteht im wesentlichen durch Versiegelung von Flächen aufgrund der Herstellung von Gebäuden, eines zu verlagernden Betriebsstellplatzes und einer privaten Straße. Es wird darauf hingearbeitet, das Biotoppunkte-Defizit möglichst in einer wasserbaulichen Renaturierungsmaßnahme auszugleichen (vgl. Kapitel 6 dieser Begründung).

Über die Festsetzungen

- zu maximalen Trauf- und Gebäudehöhen im MI(1)-Gebiet
- zur maximalen Zahl der Vollgeschosse im MI(2)-Gebiet und
- zur Baugestaltung

hinaus sind weitere Festsetzungen zur Begrenzung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild nicht erforderlich.

Aufgrund des festgesetzten Pflanzgürtels ergibt sich eine marginale Verbesserung der Situation in Bezug auf die biologische Vielfalt, also für die Lebensbedingungen und für die Ausbreitungsbedingungen der wild lebende Pflanzen und Tiere. Weitere Verbesserungen auch im Sinne einer Vernetzung von Grünflächen sind im vorliegenden Falle nicht möglich.

➤ Zum Schutzgut Boden:

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 im MI(1)-Gebiet und der festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 im MI(2)-Gebiet ergibt sich ein Eingriff in die Bodenfunktionen, der nicht weitergehend gemindert werden kann.

Es entfällt die Handlungsmöglichkeit, durch Wiedernutzbarkeit von (Brach-)Flächen, Nachverdichtung bereits baulich genutzter Flächen oder durch andere Maßnahmen, eine zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen zu vermeiden, da derartige Flächen in Freienohl im Nahbereich des Reitsportartikel-Großhandelsbetriebes nicht vorhanden sind.

Somit verbleibt lediglich die Möglichkeit einer Flächenentwicklung an dem vorliegenden Standort im Rückraum des bestehenden Betriebes.

➤ Zum Schutzgut Wasser:

Aufgrund der zukünftig entfallenden landwirtschaftlichen Nutzung mit ihren spezifischen Stoffeinträgen durch Düngemittel, Herbizide und Pestizide in den unter Kap. 14.1.2 a) erwähnten Wasserströmungen a), b) und c) bedeutet die Aufschließung und zukünftige bauliche Nutzung lediglich einen qualitativen Umschlag, der zwar eine Versiegelung von Teilflächen auslöst, aber keine Einträge von „Schad“-Stoffen verursacht, abgesehen von den über die Luft eingetragenen Stoffen aus Abgasen von KFZ- und Heizungsanlagen in das bodennahe Wasser.

➤ Zum Schutzgut Luft:

Festsetzungen unter der Zielsetzung der Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft werden nicht getroffen. Theoretisch wäre es denkbar, eine maximale Heizenergieleistung pro Quadratmeter Betriebs- bzw. Wohnfläche o.ä. festzusetzen, um die Emission luftfremder Stoffe durch einen auf diese Weise erzwungenen Wärmedämmungsstandard eines Gebäudes zu beschränken. Hiervon wurde Abstand genommen, da die Wärmeschutzverordnung ohnehin laufend verschärft wird und um die Entscheidungsspielräume der Architekten und Bauwilligen nicht unnötig einzuengen.

➤ Zum Schutzgut Klima:

Nachteilige Auswirkungen auf das Klima sind durch die Realisierung des projektierten Baugebietes nicht zu erwarten, so dass Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich solcher Auswirkungen nicht anzusetzen sind.

➤ Zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind durch die Realisierung des projektierten Baugebietes nicht zu erwarten, da Kultur- und Sachgüter nicht vorliegen, so dass Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich solcher Auswirkungen nicht anzusetzen sind.

d.

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind

Handlungsalternativen zur Inanspruchnahme der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche für den projektierten Bau von Lagerhallen sind nicht gegeben, da die Betriebserweiterung auf benachbarten Flä

chen realisiert werden muss. Einem Zweigstellenaufbau oder einer Gesamt-Betriebsverlagerung an einen anderen Standort stehen folgende Gründe entgegen:

- Ein Zweigstellenaufbau oder eine Gesamt-Betriebsverlagerung würde bislang unberührte Freiräume in Anspruch nehmen, was vermieden werden soll, während es sich bei der vorliegenden Inanspruchnahme der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche um eine kleine Restfläche handelt, die bereits allseitig durch Baugebiete umschlossen ist und keine hohe ökologische Bedeutung inne hat.

- Eine Verlagerung des Gesamtbetriebes an einen anderen Standort wäre aufgrund der bislang erfolgten Investitionen an der Bahnhofstraße für Firma Pfitzner betriebswirtschaftlich nicht verkraftbar. Eine Ausgliederung von Lagerflächen wäre aufgrund der betrieblichen Abläufe nicht vertretbar, weil die Zusammenstellung der Bestellmengen zu einer Lieferung zwangsläufig räumlich mit der Lagerung verbunden sein muss.

14.1.3 Zusätzliche Angaben:

a.

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Festzuhalten ist, dass weiter in das Detail gehende qualifizierende und quantifizierende Beschreibungen zu den Schutzgütern Boden, Wasser, Luft, Klima im Zustand des Status-Quo und für den Prognosezeitpunkt die vorstehenden Ergebnisse nicht verändert hätten.

b.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Erhebliche Auswirkungen im Sinne des § 4c BauGB als Konsequenz aus der Verwirklichung der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung werden sich voraussichtlich nicht ergeben.

- Dessen ungeachtet ist es erforderlich, die Schallimmissionsverhältnisse an den benachbarten Wohnbaugrundstücken prüfen zu lassen, wenn sich aus dem Betrieb des Reitsportgroßhandels Hinweise auf unzumutbare Schalleinträge im nahen Umfeld ergeben. Ohnehin wird das Staatliche Umweltamt aufgrund von vorliegenden Anliegerbeschwerden Prüfungen vornehmen.

- Ferner ist die zweckgebundene Verwendung der Kompensationsgelder sicher zu stellen bzw. auf die Realisierung der projektierten externen (wasserbaulichen) Ausgleichsmaßnahmen zu achten, was förmlich durch die Bauabnahme geschieht.

c.

Zusammenfassung

In der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung wurde folgendes deutlich:

Die Eingrenzung der gewerblich bedingten Schallabstrahlungen in das nördlich anschließende Wohngebiet hinein muss im Einzelvorhaben - Genehmigungsverfahren beurteilt werden und kann soweit notwendig durch Kapselung der Hallengebäude – Außenhüllen gelöst werden. Ebenso wird die Zumutbarkeit der Schallabstrahlungen, die von dem verlagerten privaten Stellplatz ausgehen, im Einzelvorhaben – Genehmigungsverfahren unter Hinzuziehung des Staatlichen Umweltamtes geprüft werden, woraus ggfls. einzuhaltende Auflagen und Emissionsvorgaben resultieren. Ergebnis der schalltechnischen Berechnung (Prognose) vom 03.05.2005 ist, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm weit unterschritten werden. Die im Nahbereich des projektierten Mischgebietes MI (1) lebenden Bewohner werden somit durch Lärmimmissionen, die von dem konkret geplanten Projekt ausgehen könnten, nicht zusätzlich unzumutbar belästigt.

Schall-, Schadstoff- und Geruchsmissionen sind ohnehin weitgehend ausgeschlossen, da die in einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO planungsrechtlich zulässigen Anlagen und Nutzungen das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen.

Unter dem Aspekt des Nutzungsschutzes wurden im MI(1)-Gebiet

1. Einzelhandelsbetriebe,
2. Tankstellen
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

aus dem Katalog der allgemein und ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Nutzungen entlassen.

Im Einzelnen:

Der Ausschluss der unter den Ordnungsnummern 1. 2. und 3. geführten Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten begründet sich damit, dass diese Anlagen und Nutzungen in der Regel starke Schallemissionen sind und ferner in der Regel starke zusätzliche Verkehrsströme in diese Zone hineinziehen würden, was vermieden werden soll.

Die Schutzgüter Boden und Luft erfahren durch die projektierten Überbauungen und den Straßenbau Veränderungen, die aber nicht als unzumutbare zusätzliche Belastungen zu qualifizieren sind. Bezogen auf das Schutzgut Wasser ist auszuführen, dass aufgrund der zukünftig entfallenden landwirtschaftlichen Nutzung mit ihren spezifischen Stoffeinträgen durch Düngemittel, Herbizide und Pestizide die Aufschließung und zukünftige Nutzung als Mischgebiet lediglich einen qualitativen Umschlag bedeutet, der zwar eine Versiegelung von Teilflächen auslöst, aber keine Einträge von "Schad"-Stoffen verursacht, abgesehen von den über die Luft eingetragenen Stoffen aus Abgasen von KFZ- und Heizungsanlagen in das bodennahe Wasser. Ein Verdacht auf Bodenkontaminationen liegt ebenfalls nicht vor. Es handelt sich im MI(1) - Gebiet und in der geringfügigen Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche im MI(2) – Gebiet vorwiegend um Flächen, die seit Jahrzehnten landwirtschaftlich genutzt werden und in kleinem Umfang um sogenannte "notwendige Stellplätze" von denen keine ungesunden Wirkungen auf die projektierte Mischgebietenutzung zu erwarten sind.

Bezogen auf das Schutzgut Klima ist auszuführen, dass die Betriebserweiterung durch den Bau von Lagerhallen nicht zur Verriegelung einer klimatisch und stadtstrukturell wichtigen "Kaltluftschneise" führen wird. Kultur- und Sachgüter sowie wirtschaftliche Werte liegen nicht vor. Visuelle Beeinträchtigungen, Beeinträchtigungen der Belichtung und der Belüftung für die im Norden anschließende Wohnbebauung sind nicht zu erwarten, da die projektierten Lagerhallen in den stark ansteigenden Hang weitgehend eingegraben werden. Diese Aussage gilt auch für die eingelagerten Wohnnutzungen in den angrenzenden Mischgebieten.

Handlungsalternativen zur Inanspruchnahme der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche für den projektierten Bau von Lagerhallen sind nicht gegeben, da die Betriebserweiterung auf benachbarten Flächen realisiert werden muss. Einem Zweigstellenaufbau oder einer Gesamt-Betriebsverlagerung an einen anderen Standort stehen folgende Gründe entgegen:

- Ein Zweigstellenaufbau oder eine Gesamt-Betriebsverlagerung würde bislang unberührte Freiräume in Anspruch nehmen, was vermieden werden soll, während es sich bei der vorliegenden Inanspruchnahme der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche um eine kleine Restfläche handelt, die bereits allseitig durch Baugebiete umschlossen ist und keine hohe ökologische Bedeutung inne hat.

- Eine Verlagerung des Gesamtbetriebes an einen anderen Standort wäre aufgrund der bislang erfolgten Investitionen an der Bahnhofstraße für Firma Pfitzner betriebswirtschaftlich nicht verkräftbar. Eine Ausgliederung von Lagerflächen wäre aufgrund der betrieblichen Abläufe nicht vertretbar, weil die Zusammenstellung der Bestellmengen zu einer Lieferung zwangsläufig räumlich mit der Lagerung verbunden sein muss.

Die vorstehende Umweltprüfung ergibt keine erheblichen, negativ zu bewertenden Auswirkungen auf die Umwelt, welche Veranlassung geben, von der vorstehenden Bauleitplanung Abstand zu nehmen.

14. 2 Zum Teilbereich des bestehenden Mischgebietes und der Gasstation am Ortseingangsbereich (Grundstücke Gemarkung Wennemen, Flur 12, Flurstücke 420 (= Wirtschaftswegeparzelle), 423, 424, 425, 426, 427, 428)

14.2.1 Einleitung

a.

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzung des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Aus der Überplanung des bestehenden Mischgebietes am Ortseingangsbereich, die lediglich

- eine geringfügige und vernachlässigbare Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen durch einen geänderten Verlauf der Baugrenzen ohne Änderung der Grundflächenzahl GRZ = 0,4, also ohne geänderte Eingriffsintensität nach sich zieht und

- den in der Bebauungsplanaltfassung festgesetzten Wirtschaftsweg als "p - private Straßenverkehrsfläche" widmet

und durch die Überplanung der Gasstation ergeben sich keine erwähnenswerten Änderungen gegenüber dem Status-Quo und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen.

In der Altfassung ist die hier zu betrachtende Fläche als Gasstation sowie als "Mischgebiet" gem. § 6 BauNVO (ohne ergänzende Regelungen zur Feinsteuerung der Anlagen und Nutzungen) festgesetzt. Abweichend hiervon trifft die 2. Bebauungsplanänderung Detailregelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, um den Grundsatzbeschluss des Rates der Stadt Meschede vom 07.05.1998 zur Steuerung des Einzelhandels Genüge zu tun. Die vorliegende 2. Änderung übernimmt unverändert die Festsetzungen der Altfassung zur Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und zur Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5, da diese Festsetzungen einen ausreichenden Spielraum für die bauliche Entwicklung des Mischgebietes auf den vorhandenen großen Grundstücken zulassen.

b.

Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Einschlägige Fachgesetze und Fachpläne mit umweltbezogenen Zielen sind in dem betrachteten, bereits von der Altfassung überplanten Bereich nicht zu beachten.

14.2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden

a.

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Eine erhebliche Beeinflussung des Umweltzustandes bezogen auf das Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie zur Bevölkerung insgesamt, das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft und biologische Vielfalt, das Schutzgut Boden, das Schutzgut Wasser, das Schutzgut Luft, das Schutzgut Klima und das Schutzgut Kultur- und Sachgüter erfolgt durch die Überplanung der 2. Bebauungsplanänderung nicht. Der Status-Quo wird durch diese Überplanung nicht beeinflusst.

b.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklung des Umweltzustandes erfährt bezogen auf das Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie zur Bevölkerung insgesamt, das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft und biologische Vielfalt, das Schutzgut Boden, das Schutzgut Wasser, das Schutzgut Luft, das Schutzgut Klima und das Schutzgut Kultur- und Sachgüter im Falle der Rechtswirksamkeit der 2. Bebauungsplanänderung keine Beeinflussung. Bei Nichtdurchführung der 2. Bebauungsplanänderung verbleibt es beim derzeitigen Status-Quo, also bei den Festsetzungen der Bebauungsplanaltfassung, die sich von den Festsetzungen der 2. Änderung nur marginal unterscheiden.

Zu den Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und über das Wirkungsgefüge zwischen den Belangen in Buchstabe a des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Kulturgüter und sonstige Sachgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d liegen nicht vor. Über Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a und c des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und über das Wirkungsgefüge zwischen den Belangen in Buchstabe a liegen Erkenntnisse nicht vor.

Zur Vermeidung von Emissionen sowie zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Die Emissionen von Heizanlagen für Raumheizung und Heißwasserbereitung unterliegen den einschlägigen anlagebezogenen Umweltschutznormen (z.B. VO über Kleinf Feuerungsanlagen). Ein weitergehender Regelungsbedarf besteht nicht. Theoretisch wäre es denkbar, eine maximale Heizenergieleistung pro Quadratmeter Betriebs- bzw. Wohnfläche o.ä. festzusetzen, um die Emission luftfremder Stoffe durch einen auf diese Weise erzwungenen Wärmedämmungsstandard eines Gebäudes zu beschränken. Hier von wurde Abstand genommen, da die Wärmeschutzverordnung ohnehin laufend verschärft wird und um die Entscheidungsspielräume der Architekten und Bauwilligen nicht unnötig einzuengen. Des weiteren ist festzuhalten, dass eine städtebauliche Begründung für eine derartige Festsetzung in einem Bebauungs

plan an diesem Standort nicht zwingend nachvollziehbar wäre, da im näheren Umkreis Kurgelände oder andere empfindliche Nutzungen nicht anzutreffen oder geplant sind.

Auch KFZ-Motoren unterliegen zyklischen Überwachungen und Prüfmessungen, so dass für zusätzliche Normierungen kein Raum besteht (und im Rahmen eines Bebauungsplanes auch nicht festsetzbar wären, da eine Ermächtigungsgrundlage hierfür fehlt).

Der Umgang mit Abfällen und Abwässern unterliegt dem einschlägigen Satzungsrecht der Stadt Meschede und anderen Normierungen, so dass weitergehende Regulierungen zu einem sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern entbehrlich sind.

Zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie:

Die Nutzung von Holzhackschnitzeln oder "Pellets" für die Raumheizung und Heißwasserbereitung, für die es im Hochsauerlandkreis bereits mehrere Anwendungsbeispiele gibt, unterliegt dem (Preis-) Kalkül des einzelnen Investors und kann nicht durch eine Bebauungsplanaufstellung festgelegt werden. Diese Aussage gilt auch für die Nutzung der Sonnenenergie durch die Möglichkeiten der "passiven Sonnenenergiegewinnung" und der Nutzung rationeller Wärmeversorgungssysteme (Solarkollektoren, Wärmepumpen usw.) aufgrund der Südwesthanglage:

Der Geltungsbereich ist nach Südwesten geneigt und erlaubt demzufolge die "passive Sonnenenergiegewinnung" durch Fenster mit positiver Energiebilanz sowie die Anbringung von Solarheizsystemen für die Raumheizung und/oder Warmwasserbereitung sowie die Anbringung von Photovoltaikanlagen für die direkte Umwandlung von Sonnenlicht in elektrischen Strom. Es bleibt dem Investor unbenommen, die für Niedrighäuser erforderlichen erhöhten Wärmedämmstärken im Dach zu realisieren. Aufgrund der genannten Energiezuführungssysteme z.B. im Verbund mit Wärmepumpen und konventioneller Kesselfeuerung in Abstimmung mit geeigneten Wärmedämmungs- und Lüftungssystemen ergibt sich eine (Teil-) Einsparung fossiler Energieträger und damit einhergehend eine Verminderung der Einleitung luftfremder Stoffe in die Atmosphäre. Derartige Systeme werden durch die gewählten Festsetzungen der 2. Änderung nicht blockiert.

c.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind nicht erforderlich, da nachteilige Auswirkungen durch die 2. Bebauungsplanänderung auf die o. g. Schutzgüter nicht eintreten werden.

d.

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind

Eine anderweitige Handlungsmöglichkeit kann nicht verfolgt werden. Eine "Insellösung", welche eine landwirtschaftlich nicht effektiv nutzbare Restfläche in der Parzelle 544 südöstlich der Gasleitung hinterlassen würde, soll vermieden werden. Daher ist es städtebaulich erforderlich, den Geltungsbereich der beantragten Bebauungsplanänderung über die Parzelle 544 nach Osten hinaus bis zur Straße "Plastenberg" unter Einschluss der am Ortseingang gelegenen, bislang als Mischgebiet – MI – festgesetzten Hausgrundstücke auszudehnen, so dass

- für die Restfläche der Parzelle 544 eine bauliche Ausnutzbarkeit als Mischgebiet und
 - die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen für eine private zusätzliche Zuwegung zu der Betriebserweiterungsfläche im MI (1) – Gebiet von Osten
- festgesetzt werden können.

Eine Verlagerung des Gesamtbetriebes an einen anderen Standort wäre aufgrund der bislang erfolgten Investitionen an der Bahnhofstraße für Firma Pfitzner betriebswirtschaftlich nicht verkräftbar. Eine Ausgliederung von Lagerflächen wäre aufgrund der betrieblichen Abläufe nicht vertretbar, weil die Zusammenstellung der Bestellmengen zu einer Lieferung zwangsläufig räumlich mit der Lagerung verbunden sein muss.

14.2.3 Zusätzliche Angaben

a.

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Die vorstehende Umweltprüfung kommt ohne technische Verfahren aus. Schwierigkeiten sind nicht aufgetreten.

b.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Erhebliche Auswirkungen im Sinne des § 4c BauGB als Konsequenz aus der Verwirklichung der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden sich voraussichtlich nicht ergeben.

- Dessen ungeachtet ist es erforderlich, die Schallimmissionsverhältnisse an den benachbarten Wohnbaugrundstücken prüfen zu lassen, wenn sich aus dem Betrieb des Reitsportgroßhandels Hinweise auf unzumutbare Schalleinträge im nahen Umfeld ergeben. Ohnehin wird das Staatliche Umweltamt aufgrund von vorliegenden Anliegerbeschwerden Prüfungen vornehmen.

- Ferner ist die zweckgebundene Verwendung der Kompensationsgelder sicher zu stellen bzw. vom Fachbereich 61 der Stadt Meschede auf die Realisierung der projektierten externen (wasserbaulichen) Ausgleichsmaßnahmen zu achten, was förmlich durch die Bauabnahme geschieht.

Die Realisierung der internen Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzungsmaßnahmen) wird vom Fachbereich 61 der Stadt Meschede geprüft. Gemäß § 6 des abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrages vom 26.10.2005 findet ein gemeinsamer Kontrollgang der Stadt und der Geschäftsführung der Firma Pfitzner nach Ablauf der Frist von zwei Pflanzperioden nach dem Tage der Schlussabnahme statt. Die Zahlung des Kompensationsgeldbetrages für die Realisierung externer Ausgleichsmaßnahmen ist vertraglich ebenfalls gesichert und wird vom Fachbereich 61 der Stadt Meschede geprüft.

c.

Zusammenfassung

Die vorstehende Umweltprüfung ergibt keine erheblichen, negativ zu bewertenden Auswirkungen auf die Umwelt im betrachteten Teilbereich, welche Veranlassung geben, von der 2. Bebauungsplanänderung Abstand zu nehmen.

15. Eingeflossene Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1. Festsetzung der Traufhöhe und der Gebäudeoberkante jeweils als Konstante über Normalnull im MI(1)-Gebiet
2. Strukturierung der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und der gestalterischen Vorschriften nach Baugebiet MI(1) und Baugebiet MI(2)
3. Ergänzung des Planzeichens: "Mit Gehrechten ..." mit dem Buchstaben "G" in der Planzeichnung
4. Definition der bislang ausgeschlossenen Wohngebäude im MI(1)-Gebiet als allgemein zulässig
5. Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksfläche im MI(1)-Gebiet zugunsten einer privaten Stellplatzanlage St(p)
6. Ergänzung einer Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen auf der privaten Stellplatzanlage
7. Ergänzung eines Hinweises in der Planzeichenerläuterung unter "D. Hinweise" zur Benachrichtigung des Amtes für Bodendenkmalpflege in Olpe
8. Ergänzung einer Höhenfestsetzung gem. § 9 Absatz 3 BauGB für die Oberkante der privaten Stellplatzanlage

16. Eingeflossene Anregungen aus der Öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

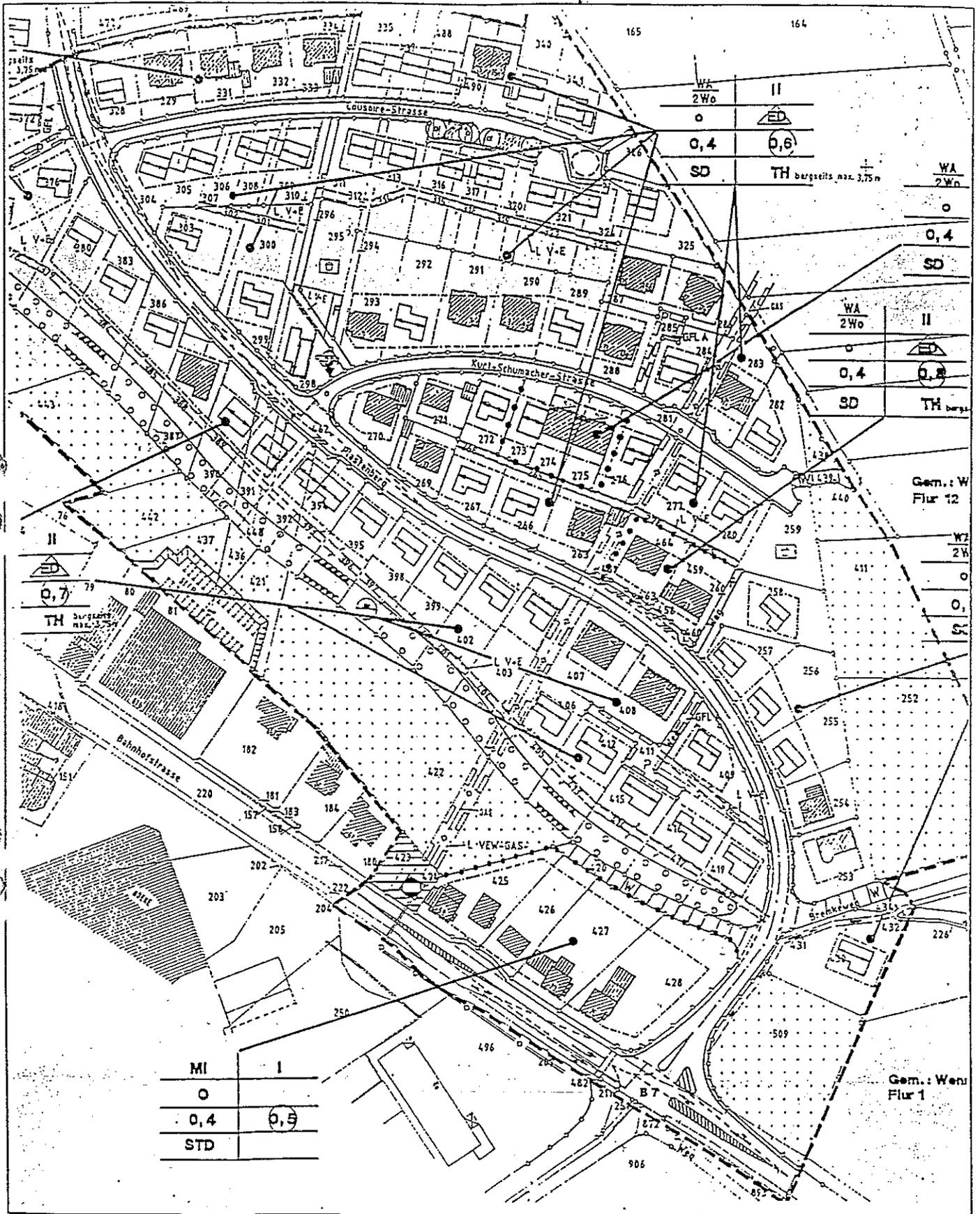
Aus der Öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind keine Anregungen in die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 "Plastenberg" eingeflossen.

Meschede, 03.11.2005

Stadt Meschede
Fachbereich Planung und Bauordnung
Im Auftrage

gez. Martin Dörtelmann

Martin Dörtelmann
Fachbereichsleiter

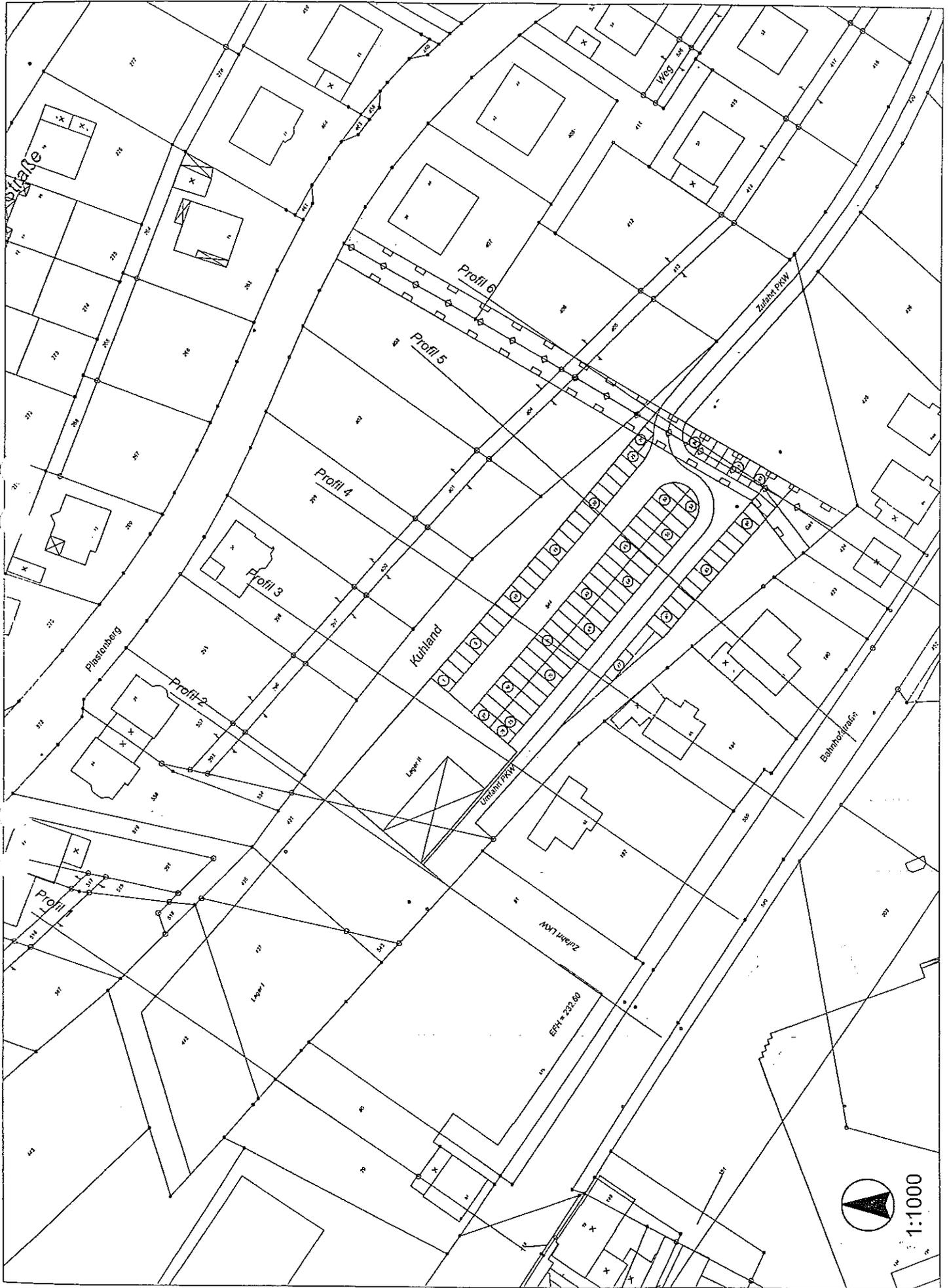


Auszug aus der
Bebauungsplanaltfassung

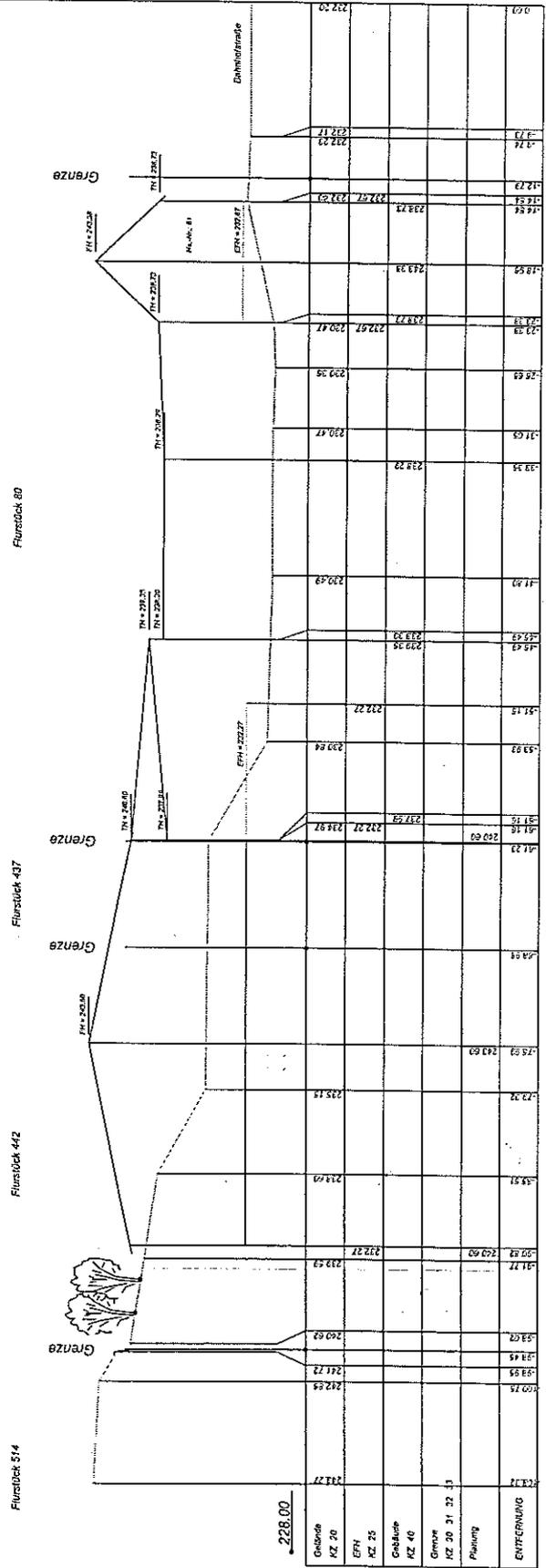


1:2000

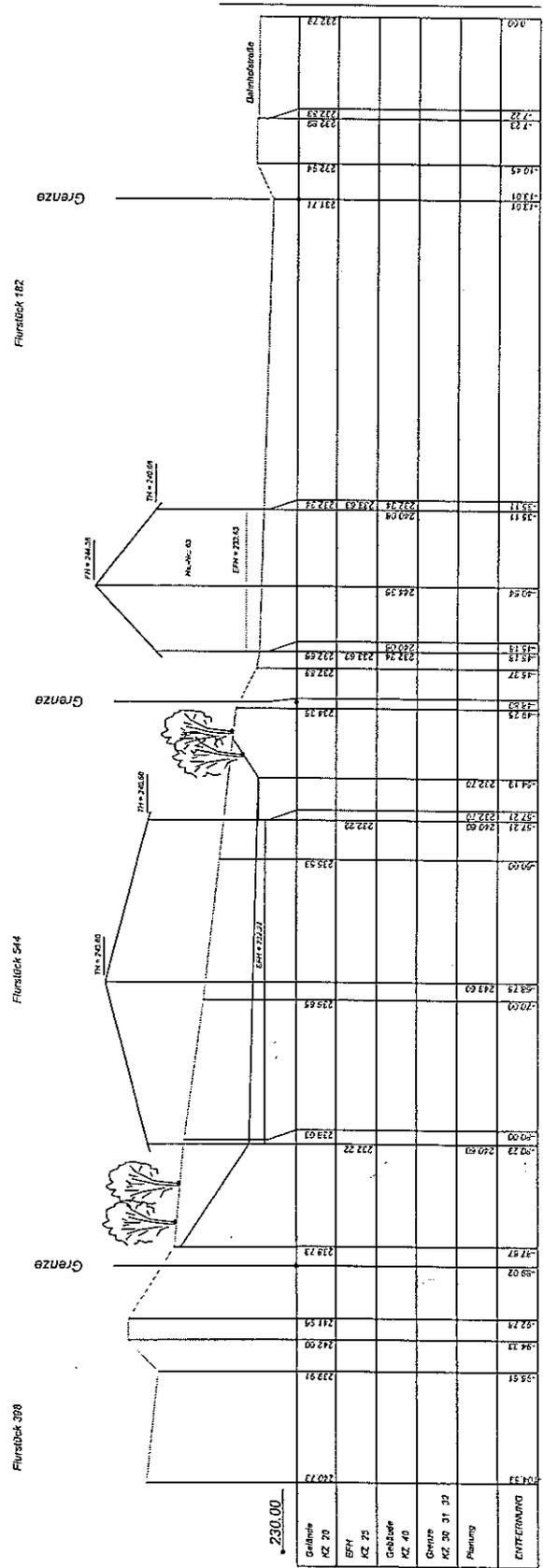
Stadt Meschede
Planung und Bauordnung



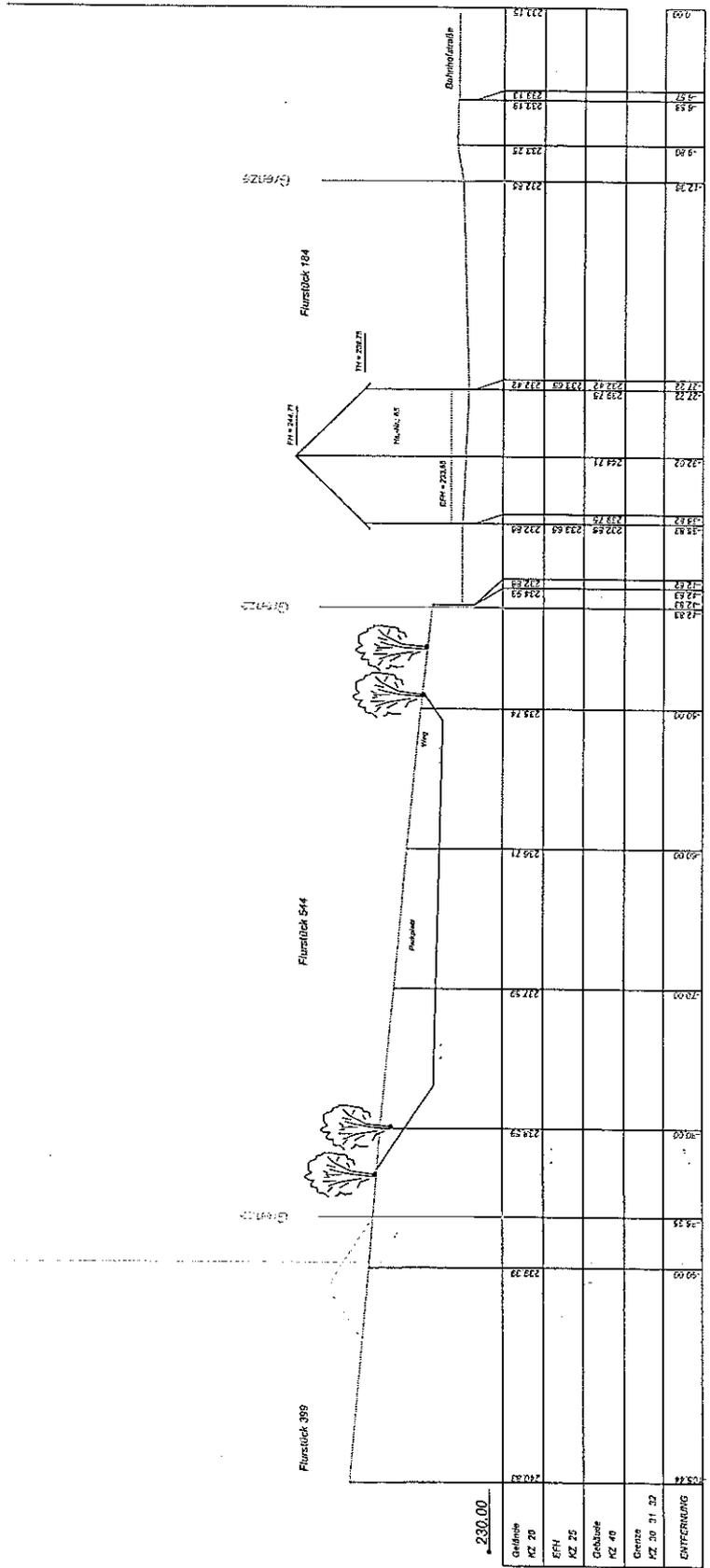
Profil 1



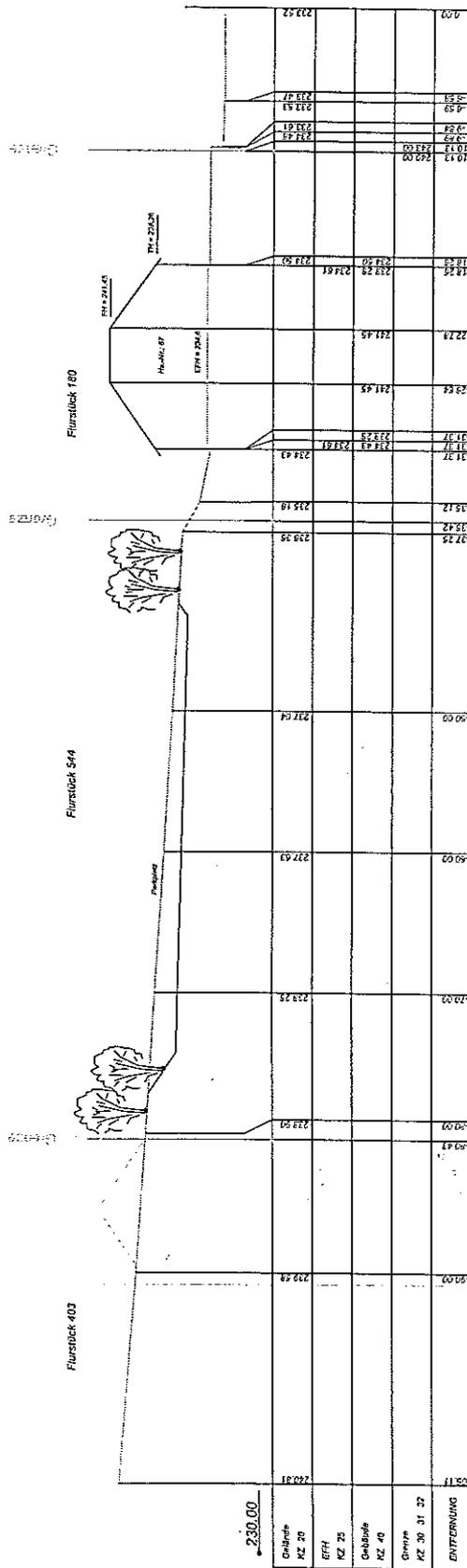
Profil 3



Profil 4



Profil 5



Profil 6

