

# **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB**

## **zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“**

### **1. Satzungsbeschluss**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ wurde vom Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede am 23. September 2021 als Satzung beschlossen. Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB erfolgte die 89. Änderung des Flächennutzungsplanes. Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 18 vom 04. Februar 2022 ist die Bebauungsplanänderung rechtskräftig geworden.

### **2. Standortalternativen**

Aufgrund der bestehenden Infrastruktur (Anbindung an die Bahnhofsstraße) bietet sich eine zukünftige Nutzung des Änderungsbereiches als Fahrradhandel an. Zudem sprechen auch die Vorgaben des Regionalplanes für eine Stärkung und Sicherung der Wirtschaft im ländlichen Raum, was durch die parallel aufgestellte 89. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Kreis- und Hochschulstadt Meschede erreicht wird.

Ergänzend zu den Änderungen des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 157 in der 2. Änderung wurde eine Auswirkungsanalyse durch die CIMA Beratung + Management GmbH im Juni 2022 erarbeitet.

Zusammenfassend wird in der Analyse festgestellt, dass durch einen „Großflächigen Einzelhandelsbetrieb – Fachmarkt für Fahrräder“ am Standort Meschede-Freienohl sowohl aufgrund der standörtlichen Parameter als auch der ökonomischen Parameter keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

### **3. Das Plangebiet**

Das Plangebiet liegt westlich der Kreis- und Hochschulstadt Meschede und zählt zum Stadtteil Freienohl. Das Zentrum der Kernstadt Meschede liegt ca. 10 km östlich und das Zentrum des Stadtteils Freienohl liegt ca. 1,5 km nördlich vom Plangebiet entfernt.

Der ca. 9.640 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ ist südlich der gemeindeeigenen „Bahnhofsstraße“ und nördlich der Bahnflächen der Deutschen Bahn AG gelegen.

Der Änderungsbereich erstreckt sich über die Flächen des ehemaligen „Sägewerkes Loth“ auf den Grundstücken Gem. Freienohl, Flur 11, Flurstücke 113, 114, 115, 116 und 117 sowie über die Flächen des Bebauungsplans Nr. 121 in der Fassung der 1. Änderung und Ergänzung auf den Grundstücken der Gem. Freienohl, Flur 11 mit den Flurstücken 688, 689, 690, 691, 879, 880, 889, 890 und 866 tlw.

### **4. Zulässige Nutzungen im Plangebiet**

Auf dem neu gebildeten Flurstück 932, Flur 11, Gemarkung Freienohl, soll ein großflächiger Einzelhandel (Fahrradhandel) mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.950 m<sup>2</sup> errichtet werden. Vorrangiges Ziel der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ ist daher die Schaffung von Planungsrecht für die zukünftige Entwicklung eines Sonstigen Sondergebiets gemäß § 11 BauNVO als großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Fahrradhandel“. Zu diesem Zweck wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO-5) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Fahrradhandel“ festgesetzt.

Ferner setzt der Änderungsplan ein Mischgebiet, ein eingeschränktes Gewerbegebiet sowie Verkehrsflächen fest.

### **5. Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der o. g. Bauleitplanung berücksichtigt wurden**

#### 5.1 Zu den Umweltbelangen

Die artenschutzrechtliche Prüfung und der Umweltbericht zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ dokumentieren, welche Auswirkungen durch die Umsetzung

der Planung zu erwarten sind und wie dessen begegnet werden kann, um die Auswirkungen zu minimieren.

#### *Schutzgut Tiere*

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden.

Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss vor der Inanspruchnahme der Vegetationsflächen durch eine umweltfachliche Baubegleitung überprüft werden, ob die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind. Sind die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel, können die Räumungsmaßnahmen der Vegetationsflächen durchgeführt werden. Sollten die Vegetationsflächen als Brutstandort genutzt werden, darf die Flächeninanspruchnahme erst nach dem Ende der Brutzeit erfolgen.

#### Besonderer Artenschutz

Unter Einbeziehung der nachfolgend genannten Vermeidungsmaßnahmen werden keine Verbote durch die Baumaßnahmen ausgelöst. Das Vorhaben ist zulässig, sofern die Maßnahmen wirksam sind (siehe Seite 31, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und ASP I und ASP II, Büro für Landschaftsplanung, Bertram Mestermann, März 2021). Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen erforderlich:

##### Zwergfledermaus

Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vollständig auszuschließen, wird empfohlen, den Abbruch der Gebäude in den Wintermonaten durchzuführen. Als Winterquartier sind diese Gebäude nicht geeignet, da sie nicht frostfrei sind.

Ab Oktober/November beginnt die Winterruhe der Zwergfledermäuse. Bei einem Abbruch ab dem 1. Dezember kann ein Auslösen des Tötungs- und Verletzungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

#### Vogelarten

Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, sollte die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der genannten Offenlandarten (1. März bis 30. September) erfolgen. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss vor der Entfernung der Gehölzflächen durch eine Umweltbaubegleitung überprüft werden, ob die Flächen von den Gehölzbrütern als Brutstandort genutzt werden. Sind die Flächen frei von einer Quartiernutzung, können die Räumungsmaßnahmen durchgeführt werden. Sollten die Flächen als Brutstandort genutzt werden, darf die Flächeninanspruchnahme erst nach dem Ende der Brutzeit erfolgen.

#### *Schutzgut Pflanzen*

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sind auf den Änderungsbereich zu beschränken.

Ein weiterer Bedarf an Maßnahmen ergibt sich nicht, da im Zuge der Bauarbeiten die bestehenden Gehölze gerodet werden. Durch die Lage im Gewerbegebiet befinden sich keine zu schützenden Vegetationsbestände im Umfeld des Änderungsbereiches.

Es wird jedoch die Festsetzung getroffen, dass je acht angefangene Stellplätze ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen ist, der einen Kronenansatz in mindestens 180–220 cm Höhe hat. Diese Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

#### *Schutzgut Wasser*

Durch die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ wird nicht dauerhaft in das Grundwasser eingegriffen.

Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht tangiert. Die folgenden Maßnahmen sind bei der Durchführung der Bauarbeiten zu beachten:

- Vermeidung der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen
- Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen

### Kompensationsmaßnahmen

Den unten genannten Eingriffsgrundstücken sind landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen überwiegend auf externen Flächen zugeordnet, die im Schreiben des HSK vom 30. April 2021, Az: TOP 21-2021 bezeichnet worden sind, und zwar im Stadtwald, gelegen im Naturschutzgebiet Harmorsbruch, als Kompensation für das Defizit der nachstehend genannten Biotoppunkte. Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung naturnaher, standortgerechter Bruch- und Moorwälder auf bislang mit Nadelholz fehlbestockten Standorten im NSG Harmorsbruch.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Eingriffsgrundstücke und das jeweilige Biotoppunktedefizit, welches durch die Zahlung eines Ersatzgeldes oder die Pflanzung von standortgerechten hochstämmigen Laubbäumen auszugleichen ist, aufgeführt.

Zusätzlich müssen für die entstehenden Kunden- und Mitarbeiterstellplätze im Bereich des Fahrradhandels je 8 angefangener Stellplätze ein hochstämmiger Laubb Baum gepflanzt werden. Die dadurch entstehende Aufwertung kann nicht beziffert liegen, da zum Zeitpunkt der Gutachtererstellung keine genauen Angaben über die Anzahl der Stellplätze vorliegen.

<b>Eingriffsgrundstück</b>	<b>Biotoppunkte-Defizit</b>
Flurstück 932 (SO-5) Kompensation K1	3.944 Punkte und Pflanzung von 4 hochstämmigen standortgerechten Laubgehölzen (wegen den Stellplätzen)*
Flurstücke 691, 690, 689, 889 (P&R) Kompensation K2	600 Punkte Zur Erklärung: 5 Bäume sind zu pflanzen. Im HSK-Modell wird für eine Neuanpflanzung ein Traufbereich von 30 m <sup>2</sup> angesetzt. Bei 5 Bäumen sind dies 150 m <sup>2</sup> . Für einen Einzelbaum werden 4 Biotoppunkte angerechnet. 150 * 4 = 600
Flurstücke 880, 932 teilweise Kompensation K3 (Baumbestand)	840 Punkte* Dies ergibt sich aus den 7 zu erhaltenden Bäumen, die nicht erhalten wurden.

\*der Ausgleich, 4.784 Punkte und Pflanzung von 4 hochstämmigen standortgerechten Laubgehölzen, ist durch den Investor des Fahrradfachmarktes zu erbringen.

Mit dem Einbringen von 4.784 Biotoppunkten und der Pflanzung von 4 standortgerechten hochstämmigen Laubgehölzen auf dem Flurstück 932 kann der Eingriff in Natur und Landschaft als kompensiert betrachtet werden.

Die 5.384 Biotoppunkte und Pflanzung von 4 hochstämmigen standortgerechten Laubgehölzen gleichen das gesamte Vorhaben inkl. des P+R Parkplatzes aus, nicht nur den Eingriff in den "eigentlichen Änderungsbereich".

### 5.2 Zu den eingeflossenen Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch Schreiben und durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 09.04.2021 bis zum 10.05.2021 über die Inhalte der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ informiert.

Es wurden keine Stellungnahmen von der betroffenen Öffentlichkeit abgegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.03.2021 über die Planung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Zwei Stellungnahmen enthielten Hinweise und Anregungen, denen auch gefolgt wurde.

- Hinweis zu Altlasten
- Benennung der Kompensationsmaßnahmen
- Nachweis der Löschwassermenge

### 5.3 Zu den eingeflossenen Anregungen aus der öffentlichen Auslegung

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 16.07.2021 bis zum 16.08.2021 statt. Die Öffentlichkeit wurde mit Schreiben vom 12.07.2021 über die Inhalte der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ und die öffentliche Auslegung informiert.

Es wurden keine Stellungnahmen von der betroffenen Öffentlichkeit abgegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.07.2021 über die Planung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Es wurde eine Stellungnahme seitens der Behörden oder Träger öffentlicher Belange abgegeben.

Den Hinweisen bzgl. der Beschränkung auf einen Betrieb und den Hinweisen zum Abstandserlass von 2007 wurde gefolgt.

## **6. Gründe, warum die vorliegende Bauleitplanung nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde**

Der Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Soest, formuliert unter Grundsatz 4 „Regionale Wirtschaft stärken“:

„Die wirtschaftliche Entwicklung soll die speziellen Stärken des Plangebietes im Sinne einer endogenen Regionalentwicklung sichern und ausbauen. Die überwiegend mittelständische Betriebsstruktur mit ihrer hohen Spezialisierung und Anpassungsfähigkeit soll als Basis für eine Positionierung im globalen Standortwettbewerb gestärkt werden.“

Gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 4 ROG ist im Planungsraum eine Wirtschaftsstruktur zu verwirklichen, die langfristig wettbewerbsfähig und räumlich ausgewogen ist, über eine wirtschaftsnahe Infrastruktur verfügt sowie ein ausreichendes und vielfältiges Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen vorhält.

Aufgrund der Mobilitätswende hat das Thema Fahrradfahren und damit auch der Handel mit Fahrrädern zugenommen. Generell hat sich das Kaufverhalten im Segment Fahrrädern in den letzten Jahren dadurch stark verändert. Die Bedürfnisse der Käufer zielen auf eine große Bandbreite an Fahrradmodellen bis hin zur Erlebniswelt mit Teststrecke ab. Um den Bedürfnissen gerecht zu werden wird ein großflächiger Einzelhandel mit Verkauf, Werkstatt und Teststrecke angestrebt, der sich nur auf einer dementsprechenden Grundstücksfläche verwirklichen lässt. Im Sinne der weiteren Imagebildung Meschedes als fahrradfreundliche Stadt wäre ein zusätzlicher Fahrradhandel, insbesondere in der Nähe zum Ruhrtalradweg, bevorzugt anzusiedeln. Aufgrund des sich erweiternden Segmentes wird ein zusätzlicher Bedarf absehbar.

Bedingt durch die Großvolumigkeit und Sperrigkeit von Fahrrädern ist es notwendig, umfangreiche Flächen für Fahrradhandel bereit zu stellen. Insofern können Fahrräder nicht mit anderen handlichen Sortimenten verglichen werden.

Vor diesem Hintergrund ist die Notwendigkeit gegeben, das Einzelhandelskonzept der Kreis- und Hochschulstadt Meschede im Rahmen der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ fortzuschreiben, um die absehbaren Bedarfe im Bereich Fahrradhandel bedienen zu können. Da es sich um ein städtebauliches Konzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB mit Steuerungsfunktion für die Bauleitplanung handelt, hat der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede parallel zu dem Bauleitplanverfahren die entsprechende Änderung des Einzelhandelskonzeptes beschlossen.

Derzeit gibt es im Ortskern von Freienohl und im Gewerbegebiet Freienohl-Süd keinen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit dem Schwerpunkt Fahrradhandel.

Der Neubau eines Fahrradhandels auf dem Gelände eines nicht mehr genutzten Sägewerkes entspricht diesen Vorgaben der Raumordnung. Der Fahrradhandel bedeutet für Freienohl eine wirtschaftliche Stärkung und die Schaffung von Arbeitsplätzen.

Meschede, den 28.02.2022  
Kreis- und Hochschulstadt Meschede  
Im Auftrage

Klaus Wahle  
Fachbereichsleiter