

Stadt Meschede

Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gartenstadt-Nord, Teilplan II“ im Bereich des Ladenzentrums Lanfertsweg Nr. 19

(Verfahrensstand: Satzungsbeschluss)

Inhalt:

1. Vorbemerkungen
2. Anlass und Zielsetzung der 6. Bebauungsplanänderung
3. Begrenzung des Änderungsgeltungsbereiches
4. Vorgaben des Flächennutzungsplanes
5. Die Konzeption des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 „Gartenstadt-Nord, Teilplan II“
6. Die Abweichungen der 6. Änderung vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan
 - 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Baugestaltung
 - 6.2 Grünordnung und Landschaftsschutz
7. Denkmalschutz
8. Aktiver Immissionsschutz
9. Altlasten
10. Erschließung, Ver- und Entsorgung / Anforderungen des § 51a Landeswassergesetz / Boden- und Bauschuttmassen
11. Schutzgebiete / Artenschutzrechtliche Prüfung
12. Flächenbilanz
13. Bodenordnung; Realisierung und Kosten von Aufschließungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen
14. Eingeflossene Anregungen aus der öffentlichen Auslegung

Anlagen:

Anlage 1: Artenschutzrechtliche Prüfung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (Vermerk vom 4.4.2011)

Anlage 2: Auszug aus der Planzeichnung der Altfassung im Maßstab 1:1.000

Abkürzungen:

Altfassung : Bebauungsplan Nr. 3 „Gartenstadt-Nord, Teilplan II“, Rechtskraft seit dem 14.09.1977

FNP : Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Meschede

1. Vorbemerkungen

Der Rat der Stadt Meschede fasste am 09.12.2010 den Beschluss zur Aufstellung der 6. Änderung des seit dem 14.09.1977 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 „Gartenstadt-Nord, Teilplan II“ unter der Zielsetzung, Vergnügungstätten auszuschließen und das bestehende Ladenzentrum zu stärken. Des Weiteren fasste der Rat der Stadt Meschede am 14.04.2011 den Beschluss zur Annahme des Entwurfes der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gartenstadt-Nord, Teilplan II“ im Bereich des Ladenzentrums Lanfertsweg Nr. 19 und beauftragte den Bürgermeister, das Bauleitplanverfahren gem. § 13a Bau-

gesetzbuch (BauGB) nach den (Verfahrens-) Regeln für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren in Verbindung mit § 13 BauGB „Vereinfachtes Verfahren“ ohne vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 4 der Stadt Meschede am 19.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 27.04.2011 bis 26.05.2011 einschließlich. Am 14.07.2011 beriet und entschied der Rat der Stadt Meschede über die eingegangenen Anregungen und fasste anschließend den Satzungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gartenstadt-Nord, Teilplan II“ im Bereich des Ladenzentrums Lanfertsweg Nr. 19.

Zum Begriff „Innenentwicklung“ und zu weiteren Voraussetzungen:

Dem Begriff „Innenentwicklung“ unterfallen nicht nur Maßnahmen der Nachverdichtung und der Brachflächenentwicklung, sondern auch „andere Maßnahmen“ im Sinne eines Auffangtatbestandes wie z. B.

- a. Anpassungen an heutige Nutzungsanforderungen
- b. Sicherung vorhandener städtebaulicher Strukturen in bauplanungsrechtlicher Hinsicht
- c. Sicherung vorhandener städtebaulicher Strukturen, indem nur in wenigen Beziehungen die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsregelungen geändert werden
- d. Änderung oder Beschränkung von Nutzungen
- e. Maßnahmen der Stadterneuerung und Sanierung
- f. Maßnahmen des Stadtumbaues

auf einer relativ kleinen Grundfläche. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Fallgestaltung, die vorstehend unter c. abgelegt ist.

Auch die gesetzlich vorgeschriebene Verpflichtung, wonach im beschleunigten Verfahren darauf zu achten ist, dass dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen wird, ist erfüllt, da das kleine Ladenzentrum am Lanfertsweg gestärkt wird und damit die darin vorhandenen Arbeitsplätze erhalten und gesichert werden. Falls abweichend hiervon Ladenleerstände drohen oder auftreten sollten, ist als Nachfolgenutzung die Wohnnutzung in dem vom Lanfertsweg aus ebenerdig und fußläufig zugänglichen Erdgeschoss ausnahmsweise zulässig, so dass über diese Nutzungsänderung ebenfalls Investitionen unter der Zielsetzung der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und unter der Zielsetzung zur Schaffung von Wohnraum ausgelöst werden und somit Leerstände mit nachfolgenden Investitionsstillständen wie Instandsetzungsstaus und Modernisierungsstaus vermieden werden.

Zum Entfall von Ausgleichsmaßnahmen, zum Entfall der Umweltprüfung und zu weiteren Erleichterungen:

Fest zu halten ist, dass bei dieser Bauleitplanung die festgesetzte Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO eine Größe von 20.000 qm nicht überschreitet. Demzufolge kann gem. § 13a Abs. 1 und 2 BauGB diese Bauleitplanung im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ erfolgen, wonach Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig gelten; Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und eine Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen sind demzufolge nicht erforderlich. Eine Intensivierung der baulichen Ausnutzbarkeit liegt ohnehin nicht vor, da lediglich ein Detail im Zulässigkeitskatalog innerhalb eines bestehenden Gebäudes geändert wird. Da im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB anzuwenden sind, entfällt in diesem Regime auch die Umweltprüfung, die Niederlegung eines Umweltberichtes, die Angabe, welche Umweltinformationen verfügbar sind, die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB und die Überwachung der Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB, die aufgrund der Durchführung dieser Bauleitplanung auftreten.

2. Anlass und Zielsetzung der 6. Bebauungsplanänderung

Anlass zu dieser Bebauungsplanänderung war ein mündlich vorgetragenes formloses Auskunftersuchens am 10.11.2010. Dieses zielte auf die Nutzungsänderung einer Gaststätte in eine Spielhalle im Bereich des Nahversorgungskomplexes am Lanfertsweg. Der Rat der Stadt Meschede entschied die Frage, ob die Nutzungsänderung in eine Spielhalle verhindert werden sollte, positiv und fasste einen Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gartenstadt-Nord, Teilplan II“ und einen Satzungsbeschluss über eine Veränderungssperre.

Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist es, die Funktion des kleinen Ladenzentrums am Lanfertsweg für das umliegende Wohngebiet zu erhalten. Insbesondere soll

- a. ein Trading-Down-Prozess durch Nutzungsänderungen bestehender Nutzungen in Vergnügungsstätten -- insbesondere Spielhallen --- mit der Folge eines städtebaulichen Niederganges des Wohngebietes am Lanfertsweg unterbunden werden und

b.
eine Nutzungsänderung von bestehenden Nutzungen, denen ein Leerstand aufgrund mangelnder Rentabilität droht, in die Wohnnutzung eröffnet werden; Dieses ist aufgrund der räumlichen Nähe zur Fachhochschule Südwestfalen städtebaulich sinnvoll, da eine Nachfrage nach Wohnraum von Studenten und sonstigen Fachhochschulangehörigen besteht.

3. Begrenzung des Änderungsgeltungsbereiches

Der Geltungsbereich ist wie folgt abgegrenzt:

Im Nordwesten: Südöstliche Grenze der städtischen Wegeparzellen Grundstücke Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 7, Flurstücke 1438 und 1971.

Im Südwesten: Nordöstliche Grenze der Straßenparzelle des Kastanienweges.

Im Nordosten: Südwestliche Grenze der städtischen Wegeparzellen Grundstücke Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 7, Flurstücke 1635 und 1971.

Im Südosten: Nordwestliche Grenze der Straßenparzelle der Straße „Lanfertsweg“.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 7, Flurstück 2133.
Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 2.562 m².

4. Vorgaben des Flächennutzungsplanes

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Meschede ist am 5.6.1978 wirksam geworden. Der Bebauungsplan Nr. 3 „Gartenstadt-Nord, Teilplan II“ erlangte dagegen seine Rechtskraft vorher am 14.09.1977. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meschede, Maßstab 1:10.000, stellt die Fläche im Geltungsbereich der 6. Bebauungsplanänderung nicht als Mischbaufläche, sondern als Fläche für bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: „Kirche“, „Kindergarten“ und „Einrichtungen der Deutschen Bundespost“ dar. Der Standort des Einkaufszentrums Lanfertsweg 19 wird durch das Planzeichen für die Darstellung „Einrichtungen der Deutschen Bundespost“ vollständig überdeckt. Ferner enthält der wirksame Flächennutzungsplan die Darstellung einer 110 kV - Stromfreileitung mit Schutzstreifen.

Fest zu halten ist: Die städtebauliche Entwicklung wird durch die erwähnte Abweichung nicht beeinträchtigt, da die 6. Bebauungsplanänderung lediglich innerhalb der Festsetzung eines Kerngebietes der Bebauungsplanaltfassung die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsregelungen in nur wenigen Beziehungen ändert.

Um dem Anspruch des § 8 Abs. 2 BauGB zu genügen, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur 6. Bebauungsplanänderung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Ferner enthält der FNP die Darstellung einer vorhandenen Ferngasleitung -- unterirdisch --. Diese Ferngasleitung verläuft aber tatsächlich nicht innerhalb des Geltungsbereiches, sondern in der Straßenparzelle des Lanfertsweges außerhalb des Geltungsbereiches dieser Bauleitplanung.

5. Die Konzeption des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3 „Gartenstadt-Nord, Teilplan II“

Der Bebauungsplan Nr. 3 (Rechtskraft seit dem 14.09.1977) setzt für das Grundstück „Lanfertsweg 19“ [Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 7, Flurstück 2133] folgendes fest:

MK - Kerngebiet, Einkauf, Zahl der Vollgeschosse = IV, g = geschlossene Bauweise, FD = Flachdach, Grundflächenzahl – GRZ max. 1,0, Geschossflächenzahl – GFZ max. 2,2.

Es gilt die BauNVO-Fassung vom 26.11.1968. Danach gilt, dass Vergnügungsstätten allgemein in einem Kerngebiet zulässig sind. Der planungsrechtliche Begriff „Vergnügungsstätten“ umfasst Spielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, alle Arten von Diskotheken, Nachtlokale, Varietees, Nacht- und Tanzbars, alle anderen Tanzlokale und –cafes, Striptease-Lokale, Sex-Kinos. Dagegen handelt es sich bei einem Bordell um einen Gewerbebetrieb, nicht um eine Vergnügungsstätte, bei einem Sex-Shop um einen Einzelhandelsbetrieb, nicht um eine Vergnügungsstätte. „Spielhallen“ unterfallen dem planungsrechtlichen Nutzungsbegriff „Vergnügungsstätten“ und sind nach der Altfassung demzufolge zulässig. Der Katalog der

allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Nutzungen ist des Weiteren auch in der Legende der Altfassung abgedruckt.

Die Vokabel „Einkauf“ wird weder in der Legende noch in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert, gibt aber dessen ungeachtet den Tenor und das Ziel der Kerngebietsfestsetzung an, worin die Funktionszuweisung dieses Wohngebietszentrums bestehen soll. Die Begründung zur Altfassung sagt hierzu aus, dass es zu den vordringlichen Aufgaben der Stadt in diesem Wohngebiet gehöre,

- das noch fehlende Einkaufszentrum, welches die Bürger des bis zu 80 % bebauten Stadtteiles zu Recht fordern, zu erstellen
 - ein ökumenisches Zentrum zu erstellen
- und dass unter dieser Zielsetzung am 27.02.1975 beschlossen wurde, den Bebauungsplan neu aufzustellen und das Verfahren einzuleiten.

Die Altfassung setzt des Weiteren die Trasse einer 110-kV Stromleitung mit Schutzstreifen fest.

Nach der Altfassung gilt im betrachteten Änderungsgeltungsbereich die folgende baugestalterische Vorschrift:

FD – Flachdach.

6. Die Abweichungen der 6. Änderung vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Baugestaltung

Zur Art der baulichen Nutzung und zu den Feinsteuerungsfestsetzungen der 6. Bebauungsplanänderung im Einzelnen:

Die 6. Bebauungsplanänderung setzt ein Kerngebiet (MK) gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 mit einer Feinsteuerung fest, wonach Vergnügungsstätten nicht zulässig sind und Wohnungen in dem vom Lanfertsweg aus ebenerdig und fußläufig zugänglichen Erdgeschoss ausnahmsweise zugelassen werden können. Diese Festsetzungen entsprechen dem Ziel dieser Bebauungsplanänderung, die Funktion des kleinen Ladenzentrums am Lanfertsweg für das umliegende Wohngebiet zu erhalten, welche aufgrund der vorgefundenen örtlichen Situation und der absehbaren Entwicklung gefährdet ist. Insbesondere soll

a.

ein Trading-Down-Prozess durch Nutzungsänderungen bestehender Nutzungen in Vergnügungsstätten -- insbesondere Spielhallen --- unterbunden werden und

b.

eine Nutzungsänderung von bestehenden Nutzungen, denen ein Leerstand aufgrund mangelnder Rentabilität droht, in die Wohnnutzung eröffnet werden; Dieses ist aufgrund der räumlichen Nähe zur Fachhochschule Südwestfalen städtebaulich sinnvoll, da eine Nachfrage nach Wohnraum von Studenten und sonstigen Fachhochschulangehörigen besteht. Im Einzelnen:

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten fußt auf der Ermächtigungsgrundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO, wonach im Bebauungsplan festgesetzt werden kann, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die im Katalog der allgemein zulässigen Arten von Nutzungen enthalten sind, nicht zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Letzteres ist vorliegend der Fall, da Vergnügungsstätten nicht das Wesen eines Kerngebietes ausmachen.

In den 3 Obergeschossen oberhalb des Erdgeschosses sind bereits Wohnungen vorhanden. Die 6. Bebauungsplanänderung nimmt § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO in Gebrauch, wonach „Sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes“ allgemein zulässig sind, indem die folgende ausdrückliche Festsetzung gewählt wird:

„Zulässig sind (...) 6. Sonstige Wohnungen in Geschossen oberhalb des vom Lanfertsweg aus ebenerdig und fußläufig zugänglichen Erdgeschosses“.

[Anmerkung: a. Mit dieser Festsetzung werden lediglich die bereits vorhandenen Wohnnutzungen in den Obergeschossen des bestehenden Gebäudes für zulässig erklärt. Die Altfassung ist in dieser Hinsicht defizitär, da die entsprechende Festsetzung der Altfassung lediglich den Text des § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO 1968 wieder gibt, aber nicht ausdrücklich bestimmt, in welchen Geschossen sonstige Wohnungen allgemein zulässig sein sollen. Weil die Ausnahmeregelung der Altfassung hiermit verkettet ist, ist auch die Ausnahmeregelung der Altfassung defizitär. b. Durch die vorstehende Festsetzung im Zulässigkeitskatalog des Kerngebietes werden die anderen aufgelisteten, allgemein zulässigen Nutzungen nicht ausgeschlossen, so dass in den für sonstige Wohnungen zugelassenen Obergeschossen insbesondere auch Nutzungen für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungszwecke verwirklicht werden dürfen.]

Die weitere Festlegung der 6. Bebauungsplanänderung:

„Ausnahmsweise können zugelassen werden: Wohnungen in dem vom Lanfertsweg aus ebenerdig und

fußläufig zugänglichen Erdgeschoss“

füßt auf der Ermächtigungsgrundlage des § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, wonach „Wohnungen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 6 und 7“ des § 7 BauNVO fallen, ausnahmsweise zugelassen werden können. Diese Regelung der 6. Bebauungsplanänderung soll bestehenden Nutzungen, denen ein Leerstand aufgrund mangelnder Rentabilität droht, eine Nutzungsänderung in die Wohnnutzung eröffnen.

Entsprechend der Altfassung schließt die 6. Bebauungsplanänderung

- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen
- Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 des § 7 BauNVO fallen -- hier als „sonstige Tankstellen“ bezeichnet -- ,

aus, weil diese zu große Flächen in Anspruch nähmen und an diesem Standort, der der Versorgung des Wohngebietes dienen soll, nicht funktionsgerecht sind.

Die 6. Bebauungsplanänderung enthält im Katalog der allgemein zulässigen Arten von Nutzungen unter Abs. 2 Nr. 4 des Kerngebietes auch „Anlagen für sportliche Zwecke“. Diese führte die Altfassung nicht auf, da die BauNVO 1968 diese Anlagen nicht vorsah und diese Anlagen erst in der späteren Fassung der BauNVO 1990 eingebracht worden sind. „Anlagen für sportliche Zwecke“ sollen hier ebenfalls zulässig sein, weil das Versorgungszentrum durch eine vielfältige Nutzungsmischung an Attraktivität gewinnen kann.

Die vorstehend erläuterten Feinstuerungsfestsetzungen speziell zum Ausschluss von Vergnügungsstätten und zur ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen im Erdgeschoss begründen sich in Ansehung der vorgefundenen örtlichen Situation und der Beurteilung der Auswirkungen von Vergnügungsstätten, wie nachstehend dargelegt:

Das Grundstück „Lanfertsweg 19“ mit aufstehendem Baubestand ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz in abgeschlossene Einheiten geteilt worden. Hierbei handelt es sich um „Wohnungen“ in den oberen Geschossen und um „nicht zu Wohnzwecken dienende Räume“ ebenerdig entlang des Lanfertsweges. Demzufolge sind in den Obergeschossen ausschließlich Wohnnutzungen vorhanden. In dem vom Lanfertsweg aus ebenerdig und fußläufig zugänglichen Erdgeschoss befinden sich Läden.

In der Anfangsphase nach dem Bau des Versorgungskomplexes waren folgende Anfangsnutzungen vorhanden:

- a. Gaststätte
- b. Postannahmestelle
- c. Kleinladen – Lottoannahmestelle
- d. Stadtparkasse – Zweigstelle Gartenstadt-Nord
- e. Apotheke
- f. Lebensmittelgroßhandel.

Abgesehen von den Nutzungen „Gaststätte“, „Sparkasse“ und „Apotheke“ haben alle Innenflächen des Ladenzentrums mehrmalige Nutzungsänderungen erfahren (Baugenehmigung des Ladenzentrums mit oben liegenden Wohnungen: 08.09.1975). Fest zu halten ist, dass in der Gaststätte bereits mehrmals ein Pächterwechsel vollzogen wurde. Diese steht zurzeit aktuell leer.

Die Postannahmestelle und der Kleinladen mit Lottoannahmestelle wandelten sich im Laufe der Zeit in eine Bäckerei-Filiale, benachbart von einer Steh-Grill-Pizzeria, um. Der Lebensmittelhandel wandelte sich im Laufe der Zeit in ein Modegeschäft „Bonita“ (Lager, Fertigung und Büro) dann in ein Cafe und dieses später in eine sogenannte „Bosnien-Hilfe“ = Verkaufsladen für Gebrauchsgüter um. Die „Bosnien-Hilfe“ nutzt aber nur den vorderen Teil des ehemaligen Cafes, der rückwärtige Raumanteil wird als Zwischenlager von einer Reinigungsfirma genutzt.

Vorstehende Entwicklungen dokumentieren folgendes: Der mehrmalige Pächterwechsel der Gaststätte ist ein Indiz für eine unattraktive Außengestaltung des Ladenzentrums, das in der Freizeit nicht (mehr) von vielen Kunden aufgesucht wird. Die Nutzungswechsel sind ein Indiz für nicht ausreichend große Verkaufsflächen/ Nutzflächen im Ladenzentrum, also zu kleine Ladeneinheiten, die nicht genügend Gewinn abwerfen; Dieses gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Einrichtungen der privaten Versorgung im Bereich der Straßen „Im Schwarzen Bruch“ und „Jahnstraße“ wie LIDL, ALDI und HIT sowie zwei Getränkemärkten fußläufig erreichbar sind und eine starke Konkurrenz für dieses Ladenzentrum darstellen, und zwar von Beginn an [Die Baugenehmigung für den Umbau einer Strumpffabrik in einen Selbstbedienungsmarkt für food und non-food -- ehemals „Globus“, jetzt „HIT“ -- wurde am 25.4.1974 erteilt.] Ein Indiz für das vorstehend Gesagte ist auch ein Antrag der Siedlungs- und Baugenossenschaft im Jahre 1988, die Stadt Meschede möge das Grundstück „Lanfertsweg 19“ kaufen; Diesen Antrag lehnten die zuständigen Gremien der Stadt Meschede im Jahre 1988 ab.

Falls in dem vom Lanfertsweg aus zugänglichen Erdgeschoss, welches mit Läden besetzt ist, weitere Leerstände auftreten, die dann nachfolgend eine Nutzungsänderung in eine Spielhalle oder in eine andere Art von Vergnügungsstätte erfahren, besteht das unmittelbare Risiko, dass hiermit ein weiterer Schritt in Richtung „Trading-Down-Prozess“ eingeleitet wird. Das heißt, mit der Umwandlung in eine Spielhalle oder in eine andere Art von Vergnügungsstätte verschlechtert sich die Nachbarschaftslage für die anderen bestehenden Geschäfte mit der Folge, dass diese unattraktiver werden und Umsatzeinbußen erleiden, was zu weiteren Geschäftsleerständen führt. Vorstehendes entspricht nicht der städtebaulichen Zielsetzung „Schaffung eines Wohngebietszentrums“, die damals der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 zu Grunde lag.

Des Weiteren würde eine derartige Nutzungsänderung bewirken, dass die angrenzende Wohnnutzung auf den Nachbargrundstücken und die Wohnnutzung in den Obergeschossen des Ladenzentrums „Lanferts Weg 19“ aufgrund der weitgestreckten Öffnungszeiten einer Spielhalle oder einer anderen Art von Vergnügungsstätte massiv beeinträchtigt werden könnte. Aufgrund der typischerweise von Vergnügungsstätten ausgehenden Emissionen, wie Geräusche von zu- und abfließenden KFZ-Verkehrsströmen, Geräusche durch das Starten von Motoren und Anfahrgeräusche, Bremsgeräusche und Geräusche durch das Türeinschlagen, die aufgrund der weitbemessenen Öffnungszeiten einer Spielhalle oder einer anderen Art von Vergnügungsstätte bis weit in den Nachtzeitraum hinein erfolgen, wäre die Nutzungsänderung einer Teilfläche in eine Vergnügungsstätte demzufolge als städtebaulich problematisch zu beurteilen. Gebietsfremde Verkehre würden voraussichtlich verstärkt angezogen werden und führten zu einer Zusatzbelastung mit verstärkten Ruhestörungen in der Straße Lanfertsweg und der angrenzenden Wohnbebauung speziell in den späten Abendstunden bis weit in die Nacht hinein.

Vor diesem Gesamthintergrund ist es also städtebaulich sinnvoll, eine Festsetzung zu treffen, wonach bestehenden Nutzungen im Erdgeschoss, denen ein Leerstand aufgrund mangelnder Rentabilität droht, eine Nutzungsänderung -- im Wege der ausnahmsweisen Zulässigkeit -- in die Wohnnutzung eröffnet wird.

Zum Maß der baulichen Nutzung

Die 6. Bebauungsplanänderung übernimmt entsprechend der Altfassung das Maß der baulichen Nutzung wie folgt: Zahl der Vollgeschosse = IV, Grundflächenzahl – GRZ max. 1,0, Geschossflächenzahl – GFZ max. 2,2, da diese Festsetzungen durch die Zielsetzung der 6. Bebauungsplanänderung nicht in Frage stehen.

Zur überbaubaren Grundstücksfläche

Die 6. Bebauungsplanänderung übernimmt entsprechend der Altfassung die Ziehung der Baugrenzen, weitet diese aber in Anlehnung an den tatsächlich vorhandenen Baubestand in Richtung Südwesten aus.

Zur Bauweise

Als Bauweise ist die abweichende Bauweise anstelle der geschlossenen Bauweise festgesetzt worden, da aufgrund der -- auch schon in der Altfassung gezogenen Baugrenzen -- eine geschlossene Bauweise (=ohne seitlichen Grenzabstand) nicht möglich ist. Demzufolge ergibt sich wie in der offenen Bauweise ein seitlicher Grenzabstand, wobei aber abweichend auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m Länge zulässig sind.

Zu den baugestalterischen Vorschriften

Entsprechend der Altfassung setzt die 6. Bebauungsplanänderung das Flachdach als zulässig fest. Weitere baugestalterische Vorschriften sind städtebaulich nicht erforderlich und städtebaulich nicht begründbar.

6.2 Grünordnung und Landschaftsschutz

Die 6. Bebauungsplanänderung trifft keine Festsetzungen zur Grünordnung und zum Landschaftsschutz, da der Geltungsbereich ausschließlich den bereits bebauten und nahezu vollständig versiegelten Nahversorgungskomplex Lanfertsweg 19 umfasst.

Zum Entfall von Ausgleichsmaßnahmen und zum Entfall der Umweltprüfung

Fest zu halten ist, dass bei dieser Bauleitplanung die festgesetzte Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO eine Größe von 20.000 qm nicht überschreitet. Demzufolge kann gem. § 13a Abs. 1 und 2 BauGB diese Bauleitplanung im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ erfolgen, wonach Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung

erfolgt oder als zulässig gelten; Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und eine Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen sind demzufolge nicht erforderlich. Eine Intensivierung der baulichen Ausnutzbarkeit liegt ohnehin nicht vor, da lediglich ein Detail im Zulässigkeitskatalog innerhalb eines bestehenden Gebäudes geändert wird. Da im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB anzuwenden sind, entfällt in diesem Regime auch die Umweltprüfung, die Niederlegung eines Umweltberichtes, die Angabe, welche Umweltinformationen verfügbar sind, die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB und die Überwachung der Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB, die aufgrund der Durchführung dieser Bauleitplanung auftreten.

7. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich dieser 6. Bebauungsplanänderung befinden sich keine eingetragenen Baudenkmale und Bodendenkmale. 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.

Dieser Sachverhalt ist Gegenstand des in der Planzeichnung dieser Bebauungsplanänderung enthaltenen Hinweises:

„Hinweis:

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 (Tel. 0291-205 275) und / oder dem LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Olpe (Tel.: 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 NRW).“

8. Aktiver 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 zulässige Ausmaß herbeizuführen, liegen im Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung nicht vor bzw. werden aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung für die nähere und die weitere Umgebung nicht hervorgerufen.

Aktive Immissionsschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzschirmen sind am Rande des Baugebietes durch die Altfassung festgesetzt worden und auch realisiert worden, um ein gesundes Wohnen zu gewährleisten, so dass weitergehende Schallschutzschirme nicht erforderlich sind. Aus diesem Grunde wird auf eine Kennzeichnung der 40 dB(A)-Linie (Linie mit einem bestimmten energieäquivalenten Dauerschallpegel), die in der Altfassung als Linie im Grundstück Lanfertsweg 19 enthalten ist, verzichtet.

Die Schalldämmmaße der DIN 4109 gehören zu den „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ und sind ohnehin – auch außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes – einzuhalten [vgl. § 3 LBO-NRW und die hierzu eingeführten „Technischen Baubestimmungen“], so dass diese baulichen Schalldämmmaße in der vorliegenden 6. Bebauungsplanänderung nicht festgesetzt werden müssen.

9. Altlasten

Bodenverunreinigungen im Plangebiet sind nicht bekannt und werden auch nicht vermutet. Die Gesamtfläche des Änderungsgeltungsbereiches wurde in der Vergangenheit als ebenerdiges Ladenzentrum mit zusätzlichen Wohnnutzungen in den Obergeschossen genutzt, so dass Bodenbelastungen ausgeschlossen werden können.

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

Der Änderungsgeltungsbereich ist bereits erschlossen.

10.1

Zur Straßen- und Wegeerschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Änderungsgeltungsbereiches erfolgt wie bisher ausgehend vom Lanfertsweg sowie von einer rückwärtigen Zufahrt, die in den Kastanienweg einschleift. Kosten entstehen aus diesem Handlungsbereich also nicht.

10.2

Wasser-, Gas- und Stromversorgung, Abwasserbeseitigung, Abfallbeseitigung

Im Plangebiet ist die Versorgung mit Wasser, Gas und Elektrizität durch Anschluss an die bereits vorhandenen Netze sichergestellt. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Hochsauerlandwasser GmbH. Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die einschlägigen Versorgungsträger. Entsprechend der Altfassung setzt die 6. Änderung des Weiteren die Trasse einer 110-kV Stromleitung mit Schutzstreifen fest und eine mit Leitungsrechten zugunsten des Stromversorgungsträgers zu belastende Fläche. Die in der Altfassung festgesetzte Gasfernleitung verläuft nicht innerhalb des Geltungsbereiches, sondern in der Straßenparzelle des Lanfertsweges außerhalb des Geltungsbereiches dieser Bauleitplanung.

Zur Frage der angemessenen Löschwasserversorgung:

Das Protokoll des HSK von der Besprechung am 12.01.2001 betreffend Löschwasserversorgung legt eine Löschwassermenge von 1.600 Litern pro Minute über einen Zeitraum von zwei Stunden als Grundversorgung für eine verdichtete Bauweise, z. B. für ein mehrgeschossiges Mischgebiet oder für einen Ortsmittelpunkt, zugrunde. Festzuhalten ist: Eine angemessene Grundversorgung mit Löschwasser aus dem Trinkwassernetz von 1.600 Litern pro Minute über 2 Stunden ist gewährleistet (Auskunft der Hochsauerlandwasser GmbH vom 9. März 2011).

Zur Abwasserbeseitigung

Zu der Forderung des § 51 a des Landeswassergesetzes (LWG) in der zur Zeit geltenden Fassung, 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 für eine Verrieselung oder für eine ortsnahe Einleitung (ggfs. ohne Vermischen mit Schmutzwasser über einen Transportkanal) in ein Gewässer zu berücksichtigen, sofern dieses ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist, ist folgendes auszuführen:

Die Bebauung am Lanfertsweg ist in den genehmigten zentralen Entwässerungsentwurf der Stadt Meschede einbezogen. Nach diesem genehmigten zentralen Entwässerungsentwurf wurde die Kanalnetzplanung abgeschlossen und das Trenn-Entwässerungssystem in dem betrachteten Bereich fertig gestellt.

Zur 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 zuständigen Kompostwerk angedient.

Boden- und Bauschuttmassen

Für Umbauten im Baubestand gilt: 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 / Artenschutzrechtliche Prüfung

Der Geltungsbereich der 6. Änderung liegt nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes und nicht im Bereich eines festgesetzten Landschaftsschutzgebietes.

Der Vermerk vom 04.04.2011 „Artenschutzrechtliche Prüfung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009“ (Anlage 1 zu dieser Begründung) stellt -- bezogen auf die planungsrelevanten Arten -- fest, dass die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch den Vollzug der 6. Änderung des Bauungsplanes Nr. 3 „Gartenstadt-Nord, Teilplan II“ im Bereich des Ladenzentrums Lanfertsweg Nr. 19 nicht verletzt werden. Die übrigen Lebensarten, die nicht zu der Gruppe der so genannten „planungsrelevanten Arten“ gehören [z.B. „Allerweltsarten“] sind nicht betrachtet worden, da wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes davon ausgegangen werden kann, dass durch potentielle vorhabenbedingte Beeinträchtigungen nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 Absatz 1 BNatSchG verstoßen wird. Es besteht demzufolge kein Anlass, von dieser Bauleitplanung Abstand zu nehmen oder diesbezügliche Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

12. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 7, Flurstück 2133, welches als Kerngebiet (MK) festgesetzt ist.
Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 2.562 m².

13. Bodenordnung; Realisierung und Kosten von Aufschließungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich. Kosten für Aufschließungsmaßnahmen entstehen nicht, da der Änderungsgeltungsbereich bereits voll erschlossen ist.

Fest zu halten ist, dass bei dieser Bauleitplanung Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig gelten; Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und eine Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen sind demzufolge nicht erforderlich (vgl. „Zum Entfall von Ausgleichsmaßnahmen...“ auf Seite 2 dieser Begründung).

14. Eingeflossene Anregungen aus der öffentlichen Auslegung

Ergänzung des Kap. 11. Schutzgebiete / Artenschutzrechtliche Prüfung um das Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Prüfung.

Meschede, 14. 07.2011
Fachbereich Planung und Bauordnung
Stadt Meschede
Im Auftrage

gez. Martin Dörtelmann

Martin Dörtelmann
Fachbereichsleiter

Fachbereich	: Planung und Bauordnung
Sachbearbeiter/in	: Bernd Quast
Telefon	: (02 91) 20 5-274
Fax	: (02 91) 20 5-5 274
E-Mail	: bernd.quast@meschede.de
Geschäftszeichen	: bq/61.621.41:3.6
Meschede	: 04.04.2011

Vermerk

Betr.: 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gartenstadt-Nord, Teilplan II“

Hier: Artenschutzrechtliche Prüfung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009

Anlage 1: Tabelle I

Abkürzungen:

FIS -- Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“

Altfassung -- Bebauungsplan Nr. 3 „Gartenstadt-Nord, Teilplan II“ (Rechtskraft seit dem 14.09.1977)

Gliederung

1. Überblick über die Änderungen der ausgeübten Nutzungen, welche von der 6. Bebauungsplanänderung ermöglicht werden
2. Verbotstatbestände
 - 2.1 Vorbemerkung
 - 2.2 Störungsverbote
 - 2.3 Zerstörungsverbote
 - 2.4 Einschränkungen der Verbote
 - 2.5 Zum Erhaltungszustand einer Population
 - 2.6 Zu den Ausnahmetatbeständen gem. § 45 BNatSchG
 - 2.7 Zu den Befreiungstatbeständen gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG
3. Welche geschützten Arten sind betroffen bzw. könnten betroffen sein?
4. Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 4.1 Zum Störungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG
 - 4.2 Zum Zerstörungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG
5. Fazit

1. Überblick über die Änderungen der ausgeübten Nutzungen, welche von der 6. Bebauungsplanänderung ermöglicht werden

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes trifft die Festsetzung eines Kerngebietes (MK) gemäß § 7 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) 1990, mit einer Feinsteuerung, wonach Vergnügungsstätten nicht zuläs-sig sind und Wohnungen in dem vom Lanfertsweg aus ebenerdig und fußläufig zugänglichen Erdge-schoss ausnahmsweise zugelassen werden können. Damit modifiziert die 6. Änderung die bauplanungs-rechtlichen Zulässigkeitsregelungen gegenüber der Altfassung in nur wenigen Beziehungen, und zwar nur innerhalb eines bestehenden, bereits erschlossenen Gebäudes ohne Außenwirkung. Eine Erhöhung der Versiegelung wird gegenüber der Altfassung nicht ermöglicht und kommt nicht zum Tragen. Die vor-handenen spärlichen und lichten Grünstreifen in der Nähe der Gebäudemauerabschnitte dieses Laden-zentrums liegen -- abgesehen von einer randlichen Grüneinfassung des offenen Biergartens an der Ein-mündung des Kastanienweges in den Lanfertsweg -- außerhalb des Änderungsgeltungsbereiches. Der Geltungsbereich der 6. Bebauungsplanänderung besteht also lediglich aus der Grundfläche des Laden-zentrums Lanfertsweg 19 und aus nahezu vollständig gepflasterten und versiegelten Flächen. Diese bie-ten ohnehin keinen Lebensraum für geschützte Arten und werden durch die Änderungen im Nutzungskat-alog nicht betroffen.

2. Verbotstatbestände

Die nachstehenden rechtlichen Erläuterungen sind dem Aufsatz: Dolde, K. + P., Artenschutz in der Pla-nung, Die kleine Novelle zum Bundesnaturschutzgesetz, in: NZfV 2/2008, S. 121 ff. entnommen, aber mit den Ordnungsnummern der Paragraphen des BNatSchG vom 29.07.2009 aktualisiert worden, da sich in-haltlich nichts (wesentliches) an den artenschutzrechtlichen Vorschriften, abgesehen von den Befreiungs-tatbeständen des § 67 BNatSchG, geändert hat.

2.1 Vorbemerkung

Begrifflich zu unterscheiden sind:

- I. Einschränkungen der Verbote gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG für (...) nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe und für Vorhaben gem. §§ 30, 33, 34 BauGB (also nicht für Außenbereichsvorhaben)
Hier ist zu unterscheiden nach
 - a) National geschützten Arten
 - b) Europarechtlich geschützten Arten
- II. Ausnahmen im Einzelfall gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG
- III. Befreiungen gem. § 67 BNatSchG.

§ 7 Abs. 1 Nr. 12 – 14 BNatSchG enthält Definitionen von „europäischen Vogelarten“, „besonders geschützten Arten“ und „streng geschützten Arten“.

In die Bestimmung des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG, wonach es verboten ist, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, greift diese verbindliche Bauleitplanung bzw. die Realisierung von Maßnahmen auf der Grundlage dieser verbindlichen Bauleitplanung nicht ein. Dieser Verbotstatbestand ist im Weiteren nicht zu prüfen.

2.2 Störungsverbote

§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG befiehlt, dass wild lebende Tiere der streng geschützten Arten oder europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören, verboten ist.

Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch diese Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG, 2. Halbsatz).

[Die Einschränkungen der Verbote im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 2 bis 4 BNatSchG beziehen sich nur auf die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 4 (Zerstörung) und greifen nicht im Falle einer Störung nach Nr. 2.]

2.3 Zerstörungsverbote

§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG befiehlt, dass Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, verboten ist.

Definition: Fortpflanzungsstätten (Balzplätze, Paarungsplätze, Neststandorte, Eiablage-, Schlupfplätze) und Ruhestätten (Schlaf-, Mauser-, Rast-, Sonnplätze, Verstecke, Schutzbauten, Sommer- und Winterquartiere) werden auch als Lebensstätten bezeichnet.

§ 44 (1) Nr. 4 BNatSchG befiehlt, dass wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören, verboten ist.

2.4 Einschränkungen der Verbote

Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 I Nr. 3 BNatSchG zum Schutz der Lebensstätten (Verbot Lebensstätten zu beschädigen/ zerstören) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Vorhaben oder Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können nach Satz 3 auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Sie sollen die ökologische Funktion wahren und dadurch die Erfüllung des Verbotstatbestandes ausschließen. Nach der Gesetzesbegründung ist also der Verbotstatbestand nach Nr. 3 nicht erfüllt, wenn an der ökologischen Gesamtsituation des vom Vorhaben betroffenen Bereichs im Hinblick auf seine Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte keine Verschlechterung eintritt. Dazu kann es erforderlich sein, funktionserhaltende und konfliktmindernde Maßnahmen zu treffen, die unmittelbar am voraussichtlich betroffenen Bestand ansetzen, mit diesem räumlich-funktional verbundenen sind und zeitlich so durchgeführt werden, dass zwischen dem Erfolg der Maßnahmen und dem vorgesehenen Eingriff keine zeitliche Lücke entsteht. Um dies zu gewährleisten, sollen neben Vermeidungsmaßnahmen auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nach § 15 III BNatSchG bzw. nach § 1a III BauGB angeordnet werden können.

Diese Regelung belegt einen populationsbezogenen Ansatz des Verbotstatbestandes nach Nr. 3 bei der Ausführung zugelassener Vorhaben nach §§ 30, 33, 34 BauGB. Der Verbotstatbestand knüpft nicht an das Individuum an, sondern an die Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Diese sind – wie erwähnt – räumlich begrenzt zu verstehen. Soll z.B. eines von fünf Laichgewässern des Kammmolches verfüllt werden, ist der Verbotstatbestand nicht erfüllt, wenn die ökologische Funktion des betroffenen Gewässers durch die im räumlichen Umfeld verbleibenden Laichgewässer weiterhin erfüllt wird.

Die Regelung des § 44 Abs. 5 Satz 2 und Satz 3 BNatSchG gilt auch für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

2.5 Zum Erhaltungszustand einer Population

Die Kennzeichnung G = „Günstiger Erhaltungszustand der Population“, U = „Ungünstiger / Unzureichender Erhaltungszustand der Population“ und S = „Ungünstiger / Schlechter Erhaltungszustand der Population“ in der messtischblattweisen Auflistung entspricht der Kennzeichnung in der Ampelbewertung und gibt einen Hinweis darauf, dass eine Störung i. S. v. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ausgeschlossen werden muss und ferner in einem weiteren Prüfschritt eine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG kritisch sein kann oder nicht zulässig ist.

Diese mit G, U bzw. S gekennzeichneten Arten enthält Tabelle I ebenfalls. Des Weiteren enthält Tabelle I diejenigen Arten, deren Erhaltungszustand mit einem ↓ Pfeil versehen ist, der eine negative Tendenz symbolisiert.

2.6 Zu den Ausnahmetatbeständen gem. § 45 BNatSchG

Ausnahmen sind gem. § 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 5 BNatSchG denkbar aus „zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art“. Gemäß § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG gilt: „Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG weiter gehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Abs. 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Abs. 2 der Richtlinie 79/409/EWG sind zu beachten.“ Bei europäischen Vogelarten gilt: Der Erhaltungszustand der Populationen einer Art darf sich nicht verschlechtern. Bei FFH-Anhang-IV-Arten gilt: Die Population muss sich in einem günstigen Erhaltungszustand befinden und in einem günstigen Erhaltungszustand verbleiben. Im Falle eines ungünstigen Erhaltungszustandes der Population der betroffenen Art sind Ausnahmen zulässig, wenn sachgemäß nachgewiesen wird, dass sie weder den ungünstigen Erhaltungszustand dieser Population weiter verschlechtern noch die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes behindern (Rechtsprechung).

Unter diesem Aspekt hat die LANUV eine sog. „Ampelbewertung“ erarbeitet, welche den Erhaltungszustand und die Populationsgröße der Planungsrelevanten Arten in NRW kennzeichnet, und zwar bezogen auf die biografischen Regionen in NRW: Atlantische Region; Kontinentale Region; Meschede liegt in der kontinentalen Region.

2.7 Zu den Befreiungstatbeständen gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG

Eine Befreiung von den Verboten des § 44 BNatSchG kommt nur wegen einer unzumutbaren Belastung des Betroffenen im Einzelfall zum Tragen.

3. Welche geschützten Arten sind betroffen bzw. könnten betroffen sein?

Während mehrerer Ortsbegehungen des Geländes anlässlich der Vorbereitungen zur 6. Änderung des Bebauungsplanes im Herbst 2010 und am 22.02.2011 traten geschützte Arten nicht wahrnehmbar in Erscheinung. Einzustellen ist, dass der Geltungsbereich der 6. Bebauungsplanänderung die Grundfläche des Ladenzentrums Lanfertsweg 19 aufnimmt und darüber hinaus nahezu vollständig aus gepflasterten, versiegelten Flächen besteht. Diese bieten ohnehin keinen Lebensraum für geschützte Arten und werden durch die Änderungen im Nutzungskatalog nicht betroffen.

Dennoch sollen die im Fachinformationssystem – FIS - „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ aufgelisteten potentiell vorhandenen Arten betrachtet werden.

Zum Fachinformationssystem – FIS - „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“

Das LANUV hat ein Fachinformationssystem – FIS - „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ – erarbeitet, auf die vorhandenen Messtischblattraster bezogen und in das Internet gestellt, um der Planungspraxis für die artenschutzrechtliche Prüfung im Sinne einer Art-für-Art-Prüfung eine Vorgehensweise mit einer praktikablen Bearbeitungstiefe und einem bewältigbaren Bearbeitungsumfang an die Hand zu geben:

Zunächst wählte das LANUV naturschutzfachlich begründet diejenigen Arten aus, die in einer artenschutzrechtlichen Prüfung im Sinne einer Art-für-Art-Prüfung zu betrachten sind; Diese umfassen im Wesentlichen eine Teilmenge der streng geschützten Arten (soweit diese in NRW vertreten sind), eine Teilmenge der europäischen Vogelarten sowie eine Teilmenge der restlichen Vogelarten, soweit diese in der Roten Liste der gefährdeten Pflanzen und Tiere in NRW einer Gefährdungskategorie zugeordnet wurden. Jedes Messtischblatt des FIS enthält für das Land NRW eine Liste von „planungsrelevanten Arten“, mit dessen Vorkommen innerhalb der Grenzen des Messtischblattes zu rechnen ist.

Des Weiteren definierte das LANUV insgesamt 24 Lebensraumtypen und ordnete diese den Messtischblattzuschnitten je nach Vorkommen zu. Demzufolge kann bereits in einem frühen Stadium des Planungsprozesses ermittelt werden, ob in den speziellen Lebensraumtypen innerhalb der Grenzen eines Messtischblattes mit „planungsrelevanten Arten“ zu rechnen ist.

Im weiteren Fortgang wird zur Ermittlung der potentiell betroffenen geschützten Arten das Ergebnis dieser Arbeitsgrundlage [zum Messtischblatt 4615 „Meschede“, Lebensraumtyp „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“] herangezogen.

4. Artenschutzrechtliche Prüfung

Mit folgenden geschützten Arten ist im Geltungsbereich der 6. Bebauungsplanänderung potentiell zu rechnen: siehe Tabelle I in Anlage 1:

4.1 Zum Störungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Die spärlichen und vorwiegend mit Zierpflanzen licht bepflanzten Grünstreifen entlang von Gebäudemauerabschnitten dieses Ladenzentrums sind äußerst schmal und liegen -- abgesehen von einer randlichen Grüneinfassung des offenen Biergartens an der Einmündung des Kastanienweges in den Lanfertsweg -- außerhalb des Änderungsgeltungsbereiches. Der Geltungsbereich der 6. Bebauungsplanänderung nimmt fast ausschließlich die Grundfläche des Ladenzentrums Lanfertsweg 19 auf und besteht darüber hinaus nahezu vollständig aus gepflasterten, versiegelten Flächen. Deutlich heraus zu stellen ist, dass Nutzungsänderungen in dem vom Lanfertsweg aus ebenerdig und fußläufig zugänglichen Erdgeschoss in diese Verhältnisse nicht hinein wirken, so dass die Störungsverbote nicht verletzt werden. Es ergeben sich also keine Störungen, welche in für den Aufenthalt wild lebender Tiere der streng geschützten Arten oder für den Aufenthalt europäischer Vogelarten (s. Spalte 5 der Tabelle I) geeignete Flächen hinein wirken würden. Speziell Flächen, die für den Nestbau, für Verstecke und für andere Aufenthaltszonen geeignet wären und damit als Lebensraum während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten anzusprechen wären, sind nicht vorhanden und werden durch Störungen nicht belastet.

4.2 Zum Zerstörungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG

Zu Nr. 3:

Einzustellen ist zunächst aufgrund der in Kap. 4.1 niedergelegten Flächencharakteristiken eine grundsätzliche Nichteignung der betrachteten Flächen als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten bereits gegenwärtig vor der Überplanung. Demzufolge können durch Nutzungsänderungen innerhalb des vom Lanfertsweg aus ebenerdig und fußläufig zugänglichen Erdgeschosses, die durch die 6. Bebauungsplanänderung ermöglicht werden, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht entnommen, nicht beschädigt und nicht zerstört werden.

Dessen ungeachtet gilt:

Falls in einem Einzelfall die vorstehende Qualifizierung nicht zutreffen sollte, ist vor dem Hintergrund der Verbotseinschränkungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG folgendes auszuführen: Die in Tabelle I aufgeführten geschützten Arten gehören allesamt zu den in Anhang IV a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten oder zu den europäischen Vogelarten (s. Spalte 4 der Tabelle I). Festzuhalten ist, dass die ökologische Funktion der durch Nutzungsänderungen gegebenenfalls betroffenen (potentiellen) Fortpflanzungs- und Lebensstätten im engen räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, nämlich in dem nördlich des Ladenzentrums anschließenden Park und in den räumlich eng benachbarten Wiesen, Wäldern, Waldrändern und Bachauen nördlich von der Kernstadt Meschede, so dass die Einschränkung dieses Verbotes gem. § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG greift.

Zu Nr. 4:

Es ist auszuschließen, dass Vorhaben aus dem Vollzug der 6. Bebauungsplanänderung die Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG bezogen auf wild lebende Pflanzen verletzen werden, da diese nicht vorkommen. Die Grundfläche des Ladenzentrums Lanfertsweg 19 ist nahezu vollständig von gepflasterten, versiegelten Flächen umgeben. Diese bieten wild lebenden Pflanzen einen Lebensraum nicht. Ferner sind in dem Lebensraumtyp der Tabelle I geschützte Pflanzen als planungsrelevante Arten ohnehin nicht aufgeführt.

5. Fazit

Ergebnis der vorstehenden artenschutzrechtlichen Prüfung nach dem BNatSchG vom 29.07.2009 ist, dass die Verbote des § 44 BNatSchG durch den Vollzug der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gartenstadt-Nord, Teilplan II“ nicht verletzt werden.

Bernd Quast

Bernd Quast

1. Herrn Dörtelmann zur Kenntnis
2. zum Vorgang

[Handwritten signature]
06/07/10

Anlage 1 zur artenschutzrechtlichen Prüfung

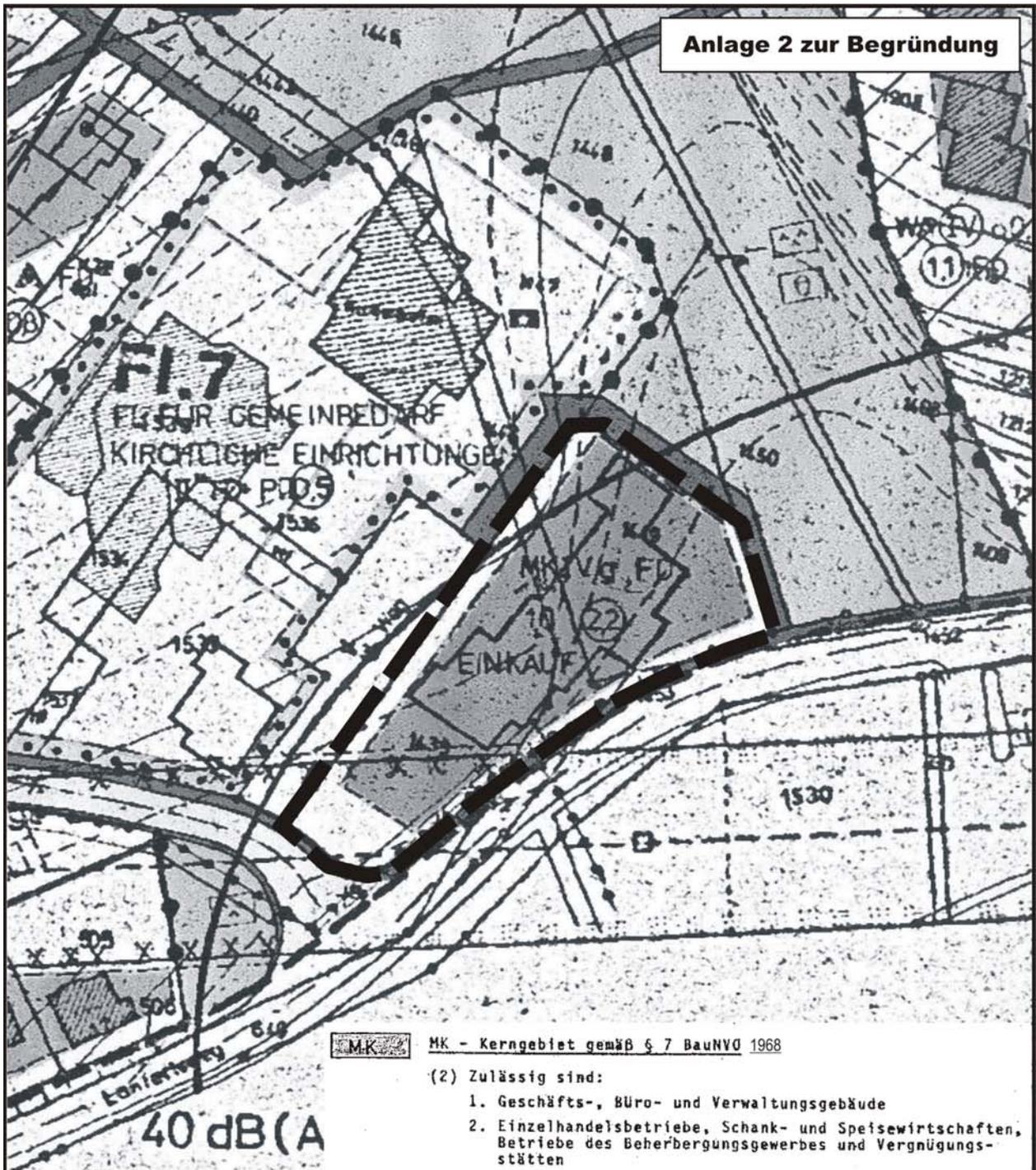
Tabelle I

Geschützte Arten im Lebensraumtyp: „Gärten, Parkanlagen u. Siedlungsbrachen“	Erhaltungszustand	Bodenbewohner oder Bodenbrüter? J = Ja / N = Nein	Schutzstatus in Bezug auf § 44 (1) Nr. 3 u. Nr. 1 BNatSchG und im Bezug zu § 44 (5) Satz 2 BNatSchG	Schutzstatus in Bezug auf § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG
Geburtshelferkröte	U	S. 197 #	Anhang IVa FFH RL	streng geschützt
Gartenrotschwanz	U↓	S. 190 N	europäische Vogelart	europäische Vogelart
Rauchschwalbe	G↓	S. 179 N	europäische Vogelart	europäische Vogelart
Turteltaube	U↓	S. 152 N	europäische Vogelart	europäische Vogelart
Wasserschnecke	G	S. 60 N	Anhang IVa FFH RL	streng geschützt
Zwergfledermaus	G	S. 72 N	Anhang IVa FFH RL	streng geschützt
Graureiher	G	S. 111 N	europäische Vogelart	europäische Vogelart
Habicht	G	S. 118 N	europäische Vogelart	europäische Vogelart
Kleinspecht	G	S. 169 N	europäische Vogelart	europäische Vogelart
Schleiereule	G	S. 153 N	europäische Vogelart	europäische Vogelart
Sperber	G	S. 119 N	europäische Vogelart	europäische Vogelart
Turmfalke	G	S. 125 N	europäische Vogelart	europäische Vogelart
Waldkauz	G	S. 160 N	europäische Vogelart	europäische Vogelart
Waldohreule	G	S. 157 N	europäische Vogelart	europäische Vogelart
Haselmaus	G	S. 88 J °	Anhang IVa FFH RL	streng geschützt
Eisvogel	G	S. 162 N ##	europäische Vogelart	europäische Vogelart
Kleine Bartfledermaus	G	N	Anhang IVa FFH RL	streng geschützt
Teichfledermaus	G	N	Anhang IVa FFH RL	streng geschützt
Großes Mausohr	U	N	Anhang IVa FFH RL	streng geschützt
Mehlschwalbe	G↓	N	europäische Vogelart	europäische Vogelart

- ° auch faustgroße Kugelnester in der Vegetation oder in Baumhöhlen
- # selbst gegrabene Erdhöhlen im Winter
- ## in Brutröhren von Steilwänden aus Sand und Lehm

Tabella I_B3_6 Lanfertswe.doc

Anlage 2 zur Begründung



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 "Gartenstadt-Nord, Teilplan II" mit Kenntlichmachung des Grundstücks "Lanfertsweg 19" (Ladenzentrum)



MK - Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO 1968

(2) Zulässig sind:

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

(3) Ausnahmen können zugelassen werden:

- (3) 2 Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen

Nicht zulässig sind, auch ausnahmsweise nicht:

- (2) 5 Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen
- (3) 1 Tankstelle, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fällt