

Stadt Meschede

Begründung zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Gewerbegebiet Enste 1“ im Bereich des Möbelhauses Knappstein (Fläche südöstlich der Straße „Schneidweg“)

(im Parallelverfahren mit der 55. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Meschede im Bereich des Möbelhauses Knappstein (Fläche südöstlich der Straße „Schneidweg“)

(Verfahrensstand: Satzungsbeschluss)

Inhalt:

1. **Vorbemerkungen**
2. **Anlass und Zielsetzung der Bebauungsplanänderung**
3. **Begrenzung des Änderungsgeltungsbereiches**
4. **Vorgaben des Flächennutzungsplanes**
5. **Die Konzeption des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 54 „Gewerbegebiet Enste1“**
6. **Art und Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Baugestaltung**
7. **Grünordnung und Landschaftsschutz**
8. **Denkmalschutz**
9. **Aktiver Immissionsschutz**
10. **Altlasten**
11. **Erschließung, Ver- und Entsorgung / Anforderungen des § 51a Landeswassergesetz / Boden- und Bauschuttmassen**
12. **Schutzgebiete, artenschutzrechtliche Prüfung und FFH-Vorprüfung**
13. **Flächenbilanz**
14. **Bodenordnung; Realisierung und Kosten von Aufschließungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen**
15. **Umweltbericht**
16. **Eingegangene Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung**
17. **Eingegangene Anregungen aus der öffentlichen Auslegung**

Anlagen:

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

Definitionen:

Altfassung : Bebauungsplan Nr. 54 "Gewerbegebiet Enste 1", Rechtskraft seit 31. Juli 1980

1. Vorbemerkungen

Der Rat der Stadt Meschede fasste am 8.7.2010 den Beschluss zur Aufstellung der 10. Änderung des seit dem 31. Juli 1980 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 54 „Gewerbegebiet Enste 1“ und beauftragte

den Bürgermeister, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB durchzuführen. Das Amtsblatt Nr. 9 vom 16.7.2010 enthielt die Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse und des Auslegungszeitraumes vom 19.7.2010 bis 18.8.2010. Zusätzlich informierte die Stadt Meschede mit Schreiben vom 12.7.2010 die Eigentümerschaften der im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung gelegenen Grundstücke und die Eigentümerschaften der angrenzenden Grundstücke von dem Auslegungszeitraum und bat um Abgabe einer Stellungnahme. Mit Schreiben vom 12.7.2010 informierte die Stadt Meschede ferner die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die benachbarten Gemeinden entsprechend und bat diese um Abgabe einer Stellungnahme. Am 30.09.2010 beriet und entschied der Rat der Stadt Meschede über die eingegangenen Anregungen und fasste den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss.

Das Amtsblatt Nr. 12 der Stadt Meschede vom 01.10.2010 enthielt die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 11.10.2010 bis 10.11.2010. Zeitlich parallel benachrichtigte die Stadt Meschede die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die benachbarten Gemeinden von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 04.10.2010 und bat um Abgabe ihrer Stellungnahme. Des Weiteren benachrichtigte die Stadt Meschede die Eigentümerschaften der im Geltungsbereich und im nahen Umfeld des Geltungsbereiches dieser Bauleitplanung gelegenen Grundstücke von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 04.10.2010. Am 09.12.2010 beriet und entschied der Rat der Stadt Meschede über die eingegangenen Anregungen und fasste den Satzungsbeschluss zum Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Gewerbegebiet Enste 1“.

2. Anlass und Zielsetzung der Bebauungsplanänderung

Das im Gewerbegebiet Enste ansässige Möbelhaus Knapstein hatte mit Schreiben vom 02.03.2010 einen Antrag gestellt, den Bebauungsplan Nr. 54 „Gewerbegebiet Enste 1“ zu ändern, um die vorhandene Verkaufsfläche von ca. 8.500 m² auf insgesamt 15.000 m² Verkaufsfläche für Möbel (im Endausbaustand) -- davon entfallen maximal 10% der genehmigten Verkaufsfläche auf „programmergänzende Sortimente“ -- erhöhen zu können. Letztere sind Teil dieser maximal 15.000 m² großen Verkaufsfläche und kommen nicht hinzu.

Begründet wird dieser Antrag mit dem Bestreben, die in Meschede aufgebaute Marktstellung zu halten und zu stabilisieren. Aufgrund des harten Wettbewerbs bedürfe es besonderer Anstrengungen, um die Präsentation und das Warenangebot zu verbessern. Das Möbel- und Einrichtungshaus solle als Vollsortimenter aufgerüstet und wahrgenommen werden, indem fehlende oder bislang unterrepräsentierte Sortimente ergänzt werden und eine Großzügigkeit mit geräumigen Eingangsbereich und breiten Gängen vermittelt werde. Die Wettbewerbssituation werde sich durch die projektierten Verkaufsflächenerweiterungen der bestehenden Möbel- und Einrichtungshäuser im Raum Werl, Soest und Unna und am BAB-Knotenpunkt A 44/A 445 noch verschärfen.

Der Bebauungsplan Nr. 54 "Gewerbegebiet Enste 1" lässt bislang an diesem Standort max. 9.000 m² Verkaufsfläche für Möbel und max. 200 m² Verkaufsfläche für ein Randsortiment in einem Sonstigen Sondergebiet SO zu. Das von dem Möbelhaus verfolgte Vorhaben ist in der bestehenden planungsrechtlichen Situation also nicht zulässig.

Der Rat der Stadt Meschede hatte daraufhin am 29.04.2010 einen Grundsatzbeschluss zu diesem Antrag des Möbelhauses Knapstein gefasst, wonach unter Vorbehalt und Maßgaben das vorliegende Parallelverfahren vorbereitet und die entsprechenden Bauleitplanungen vorzulegen sind.

3. Begrenzung des Änderungsgeltungsbereiches

Der Geltungsbereich ist wie folgt abgegrenzt:

- Im Westen: Ostgrenze der Grundstücke Gemarkung Meschede-Land, Flur 6, Flurstücke 270 und 279;
- Im Süden: Nordgrenze der Straßenparzelle der Landesstraße L 743;
- Im Norden: Südgrenze der Straßenparzelle der Straße „Schneidweg“, im weiteren Verlauf an die Südgrenze des Grundstückes Gemarkung Meschede-Land, Flur 6, Flurstück 201 verspringend;
- Im Osten: Ostgrenze der Grundstücke Gemarkung Meschede-Land, Flur 6, Flurstücke 250, 266, 267 und 268.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Meschede-Land, Flur 6, Flurstücke 175, 250, 266, 267, 268 und 300.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 20.938 m².

4. Vorgaben des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meschede stellt den Geltungsbereich der 10. Bebauungsplanänderung zum Teil als

- SO-Sondergebiet, großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Zweckbestimmung Möbel, 9.000 m² Verkaufsfläche
- GE – Gewerbegebiet – Bestand –
- Fläche zur Erhaltung und Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern (Immissionsschutzwall) dar.

Demzufolge weichen die Festsetzungen dieser verbindlichen Bauleitplanung 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 im Zuge der 55. FNP-Änderung angepasst.

5. Die Konzeption des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 54 „Gewerbegebiet Enste 1“

Die Altfassung setzt im Änderungsgeltungsbereich auf Teilflächen

- ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit folgenden Maßgaben fest: Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit der besonderen Zweckbestimmung „Möbel“, Verkaufsfläche 9.000 m², Randsortiment max. 200 m² Verkaufsfläche zulässig
- ein Gewerbegebiet [GE] (§ 8 BauNVO 1977)
 - (1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
 - (2) Zulässig sind:
 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können.
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 3. Tankstellen
 - (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

und folgende Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB fest:

- a) Nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bindung für lockere Anpflanzung. Diese nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB zwingend mit Bäumen zu bepflanzen. Vorgeschrieben ist eine lockere Anpflanzung von hochstämmigen Bäumen in Gruppen. Auf jeweils 100 m² Grünfläche ist mind. 1 Baumgruppe (= 3 Bäume) anzuordnen. Der Laubholzanteil darf 70% nicht unterschreiten.
- b) Nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bindung für geschlossene Aufforstung. Diese nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zwingend gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB zur Strukturierung und zum Zwecke des Sicht-, Lärm- und Windschutzes mit einer geschlossenen Aufforstung zu versehen. Diese zwingend vorgeschriebene Aufforstung ist mind. in einer Tiefe von 15 m in engem, forstmäßigem Pflanzenverband anzuordnen. Bei der Auswahl der Baum- und Straucharten sind die heimischen Arten zu berücksichtigen. Ziergehölze sind nicht zugelassen. Der Laubholzanteil darf 70% nicht unterschreiten.

Die Begründung zur Altfassung stellt klar, dass diese Grünstreifen in Verbindung mit der vorhandenen Böschung gewährleisten, dass auch der Erweiterungskörper für den damals projektierten großflächigen Möbel-Einzelhandelsbetrieb optisch weitgehend abgeschirmt wird und eine Einbindung in das Landschaftsbild hierdurch gegeben ist.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit Z=III (max. drei Vollgeschosse), GRZ 0,8 (Grundflächenzahl max. 0,8) und GFZ 2,0 (Geschossflächenzahl max. 2,0) bestimmt. Ferner enthält die Altfassung die Festsetzung einer Fläche, die mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Meschede zu belasten ist sowie gestalterische Vorschriften wie folgt:

„Dachgestaltung

Dachflächen, Dachneigung

Zulässig sind:

- Flachdach
 - Pultdach, Dachneigung 20°
 - Satteldach, Dachneigung bei Gewerbegebäuden 20°
Dachneigung bei Wohngebäuden 30°
- Bei Pult- und Satteldächern ist nur anthrazitfarbenes Material zulässig.“

Ergänzend enthält die Altfassung Vorschriften zur Gestaltung von Einfriedigungen.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Baugestaltung

6.1

Zur Art der baulichen Nutzung

6.1.1

Die vorliegende Planänderung schafft die bau- und planungsrechtliche Voraussetzung für ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung und Art der Nutzung „SO-Möbel- und Einrichtungshaus mit max. 15.000 m² Verkaufsfläche“ und zwar mit folgender Feinsteuerung:

„Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit der Zweckbestimmung und Art der Nutzung „Möbel- und Einrichtungshaus“ mit folgenden Sortimenten auf maximal 15.000 m² Gesamtverkaufsfläche:

Zulässiges Kernsortiment:

- a. Möbel- und Möbelteile
- b. Matratzen und Lattenroste
- c. Garten- und Campingmöbel mit Zubehör
- d. Teppiche, Bodenbeläge

Zulässiges zentrenrelevantes Randsortiment mit max. Verkaufsfläche:

e. Heim- und Haustextilien, Bettwaren	400 m ²
f. Korb- und Korkwaren	100 m ²
g. Glas-, Porzellan-, Keramikartikel	300 m ²
h. Haushaltswaren	300 m ²
i. Bilder, Bilderrahmen, Dekorationsartikel	200 m ²
j. Leuchten und Zubehör	500 m ²
k. Aktionsartikel	50 m ²

Die Verkaufsfläche des zentralrelevanten Randsortimentes darf 1.500 m² nicht überschreiten.

Definition Verkaufsfläche:

Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind oder in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Verkaufsvorgang stehen, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

Zulässig sind des weiteren als Bestandteil der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 15.000 m²

- a. Anlagen zur Kinderbetreuung und Kinderunterhaltung und
- b. ein Gastronomiebetrieb.

Das heißt, die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche von 15.000 m² ist um die Grundfläche der vorgenannten Anlagen a. und b. zu reduzieren.

Zulässig ist des Weiteren ein Wohnhaus im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO auf dem Grundstück Gemarkung Meschede-Land, Flur 6, Flurstück 266 für den/die Betriebsinhaber und/oder Bereitschafts- bzw. Aufsichtspersonen des Möbel- und Einrichtungshauses.

(...)“

Die 10. Änderung weitet demzufolge die maximal zulässige Verkaufsfläche gegenüber der Altfassung auf maximal 15.000 m² Verkaufsfläche auf.

Aufgrund dieser Festsetzungen, die die Kernsortimente auf angemessene Weise definieren und die zentrenrelevanten Randsortimente mit maximalen Verkaufsflächen sowohl insgesamt, als auch ausdifferenziert bemessen, kann einerseits die Verträglichkeit des Vorhabens in Bezug auf die überörtlichen und örtlichen Ziele hergestellt und andererseits den langfristigen Entwicklungsperspektiven des Möbeleinzelhandels nachgekommen werden.

Des Weiteren ist fest zu halten, dass mit der vorliegenden Festsetzungssystematik, nämlich die Verkaufsfläche dieser zentrenrelevanten Randsortimente e. bis k. einzeln zu begrenzen, die Verkaufsfläche dieser zentrenrelevanten Randsortimente, welche sich rechnerisch auf 1.850 m² aufsummiert, aber insgesamt auf 1.500 m² zu limitieren, ein ausreichendes Maß an Flexibilität für Sortimentsverschiebungen möglich ist.

Auswirkungen auf bestehende überörtliche Vorgaben

Es besteht die Forderung des § 24 a Abs. 3 des Landesentwicklungsprogrammes (LEPro), wonach der Standort eines Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit **nicht zentrenrelevanten** Sortimenten nur dann außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden darf, wenn dieser Standort innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) gelegen ist.

Zur Zeit ist der gewerbliche Flächenstandort Enste im geltenden Gebietsentwicklungsplan und im Regionalplanentwurf **nicht als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)**, sondern als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) ausgewiesen.

Dieses ist aber kein Widerspruch:

§ 24 a LEPro ist aufgrund der hierzu ergangenen Rechtssprechung nicht mehr als „Ziel der Raumordnung und Landesplanung“, sondern nur noch als „Grundsatz der Raumordnung und Landesplanung“ anzusehen. Die Gemeinde hat ihre Bauleitpläne ohne Abweichung an „Ziele“ anzupassen, also diese Ziele zu „beachten“, wohingegen „Grundsätze“ in der Bauleitplanung (nur) zu „berücksichtigen“ sind und der Abwägung der Gemeinde unterliegen. „Grundsätze“ können demzufolge im Gegensatz zu „Zielen“ bei entsprechender Argumentation überwunden werden.

Dieses ist hier der Fall.

Im vorliegenden Fall wird der Grundsatz, wonach der Standort eines Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit **nicht zentrenrelevanten** Sortimenten nur dann außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden darf, wenn dieser Standort innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) gelegen ist, zurück gestellt, da ein vorhandener Bestand, der bereits als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt ist, lediglich erweitert wird und

a.

unmittelbar einsichtig ist, dass durch die Erweiterung der Verkaufsflächen und durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des bereits vorhandenen Gewerbegebietes

- schädliche Umwelteinwirkungen,
- schädliche Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt

nicht ausgehen werden;

b.

das Einzelhandelsgutachten des Beratungsbüros „Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH“, Köln, vom September 2010 nachgewiesen hat, dass von den handelswirtschaftlichen Auswirkungen der Erweiterung die projektrelevanten zentralen Versorgungslagen aufgrund der vergleichsweise geringen Angebotsüberschneidungen nur geringfügig betroffen werden. Der städtebaulich relevante Orientierungswert von ca. 10% Umsatzumverteilung wird in diesen Standortbereichen deutlich unterschritten. Eine vorhabenbedingte Marktaufgabe hier ansässiger Betriebe ist damit in Anbetracht der zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Umverteilungswirkungen auszuschließen.

Insbesondere Störungen durch Verkehrsströme zusätzlicher Art sind nicht zu erwarten, da die Zufahrt zum Möbelhausgrundstück unmittelbar über die Autobahn A 46 oder die Landesstraße L 743 -- beides leistungsfähige Straßen -- geschieht und Wohngebiete oder andere empfindliche Nutzungen hiervon nicht berührt werden. Zusätzliche Störungen durch den zusätzlichen KFZ-Verkehr auf den vergrößerten Stellplatzanlagen auf dem Möbelhausgrundstück werden unerheblich sein. Einzustellen ist hierbei, dass in der Nachbarschaft ohnehin ausschließlich Gewerbebetriebe vorhanden sind, für die der Schutzanspruch eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO anzusetzen ist.

Auswirkungen auf bestehende örtliche Zielvorgaben:

Der Rat der Stadt Meschede hat in seiner Sitzung am 22. Juni 2006 ein Einzelhandelskonzept beschlossen, das mit einigen kleineren Abweichungen im Wesentlichen auf dem

„Zentrenkonzept für die Stadt Meschede, Fortschreibung und Ergänzung des GMA-Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 1997, erstellt durch die GMA im April 2006“

fußt. Es handelt sich hierbei um eine Fortschreibung des Gutachtens: „Die Stadt Meschede als Einzelhandelsstandort“ aus dem Jahre 1997“. Auftragnehmerin war die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Frankfurter Straße 249 b, 51147 Köln.

Das Gewerbegebiet Enste --- östlich der Enster Straße --- also auch der Geltungsbereich der hier vorliegenden 10. Bebauungsplanänderung, wird sowohl in dieser Fortschreibung als auch in dem Ursprungsgutachten als „städtebaulich nicht integrierte dezentrale Agglomeration“ identifiziert.

Für das Gewerbegebiet Enste --- östlich der Enster Straße --- enthält das Einzelhandelskonzept 2006 der Stadt Meschede folgende Aussagen großflächige Einzelhandelsbetriebe betreffend:

„1.4 Dezentrale Agglomerationen

Die drei Versorgungsbereiche Gewerbegebiet Enste (östlich der Enster Straße), Jahnstraße/Im schwarzen Bruch und Freienohl-Süd (südliche Bahnhofstraße) sind städtebaulich nicht integrierte dezentrale Agglomerationen, die Ergänzungsfunktionen zu den zentralen Versorgungsbereichen hinsichtlich des PKW-orientierten Einkaufs übernehmen. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten - insbesondere großflächige Betriebe über 800 m² Verkaufsfläche – sind schwerpunktmäßig in diesen Bereichen anzusiedeln.

(...)

2.3 Großflächige Einzelhandelsbetriebe

In den beiden zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt Meschede und Ortskern Freienohl sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (d.h. Betriebe über 800 m² Verkaufsfläche) jeder Art zuzulassen. In den drei dezentralen Agglomerationen können nach einer Einzelfallprüfung Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe nur mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ausgewiesen werden. In diesem Zusammenhang ist zu jedem Einzelfall über das zulässige Maß des zentrenrelevanten Randsortiments zu entscheiden.

Im gesamten übrigen Stadtgebiet Meschede wird großflächiger Einzelhandel nicht zugelassen.

(...)

3.4 Maßnahmen in den dezentralen Agglomerationen

In den drei dezentralen Agglomerationen sind die Ansiedlungsbemühungen der Stadt Meschede im Hinblick auf eine Ergänzung des Einzelhandelsbestandes auf Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten insbesondere in den Bereichen Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf sowie Kraftfahrzeughandel/-zubehör zu fokussieren.“

Nach Ordnungsnummer 2.3 ist also im Einzelfall über das Maß des zulässigen zentrenrelevanten Randsortiments zu entscheiden. Im vorliegenden Fall sind die maximal zulässigen Verkaufsflächen der zentrenrelevanten Randsortimente e. – k. eng begrenzt. Ferner stehen die vorliegend definierten zentrenrelevanten Randsortimente e. – k. in einem engen Funktionszusammenhang zum Hauptthema „Einrichten“.

Exkurs:

Ergebnis des Einzelhandelsgutachtens zu versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen

Die Stadt Meschede beauftragte mit Schreiben vom 23.06.2010 das Beratungsbüro „Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH“, Köln, ein Gutachten zu erarbeiten, um die versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen beurteilen zu können. Dieses Gutachten lag am 24.08.2010 vor; Endfassung: September 2010. Sowohl der Einzelhandelsverband Südwestfalen e. V., Brückenplatz 14, 59821 Arnsberg (Herr Willmers) als auch die Industrie- und Handelskammer Arnsberg Hellweg-Sauerland, Königstraße 18 – 20, 59821 Arnsberg (Herr Frye) akzeptierten die im Gutachten eingeschlagene Untersuchungsmethodik und die vorgestellten Ergebnisse mit Schreiben vom 02.09.2010 bzw. mit Schreiben vom 03.09.2010.

Das Gutachten grenzt den Kundeneinzugsbereich und den Untersuchungsbereich ab, indem es die Kundenwohnort-Erfassung der Fa. Knapstein auswertet und weitere Aspekte wie

- Zeit-Distanz-Werte
- Attraktivität und Leistungsfähigkeit des Planvorhabens
- verkehrsinfrastrukturelle Situation
- derzeitige und zukünftige lokale und regionale Wettbewerbssituation

einfließen lässt. Ergebnis ist folgende Strukturierung (s. Seite 19):

- a) Zone 1: Kerneinzugsgebiet mit den intensivsten Einkaufsverflechtungen: **Gesamtes Stadtgebiet der Stadt Meschede**
- b) Zone 2: Näheres Einzugsgebiet mit direkter Nachbarschaft und starker Orientierung der Einkaufsbeziehungen zur Stadt Meschede: **Bestwig, Olsberg und Eslohe**
- c) Zone 3: Ferneinzugsgebiet mit geringerer Nachfrageintensität: **Arnsberg, Brilon, Schmallerberg, Sundern, Warstein und Winterberg.**

Die Prüfung der Verkaufsobergrenzen bezog sich ausschließlich auf das Erweiterungsvorhaben. Die Bestandsflächen blieben bei der Prüfung der versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen unberücksichtigt, da die Verkaufsflächen des Bestandes ihre Marktwirkung bereits in der Vergangenheit entfalteten (s. Seite 10). Die Verkaufsflächen~~erweiterung~~ beträgt

- für (nicht zentrenrelevante) Kernsortimente ca. 5.650 m²
- für zentrenrelevante Randsortimente ca. 850 m²,

wenn man von den in der 10. Bebauungsplanänderung festgesetzten zulässigen Maximalobergrenzen den bereits vorhandenen Verkaufsflächenbestand abrechnet.

Das Gutachten wählt des Weiteren folgende Annahmen zur Flächenproduktivität (VK=Verkaufsfläche)

- im „moderate case“:

Möbelhaus – gesamt	:	900 €/m ² VK
Kernsortimente	:	650 €/m ² VK
zentrenrelevante Randsortimente	:	2.500 €/m ² VK
- im „worst case“:

Möbelhaus – gesamt	:	1.300 €/m ² VK
Kernsortimente	:	950 €/m ² VK
zentrenrelevante Randsortimente	:	3.650 €/m ² VK.

Die Rechenvariante „moderate case“ bezeichnet die realistische Variante. In der Praxis ergibt sich aus einer Erweiterung der Verkaufsflächen in einem Möbelhaus eine Attraktivitätssteigerung und eine verstärkte Kundenbindung aufgrund großzügigerer Warenpräsentation und breiterer Gänge und nicht zwingend eine proportionale Ausdehnung des Umsatzes (s. Seite 13).

Die Wettbewerbssituation ist allgemein dadurch gekennzeichnet, dass der Wettbewerb zwischen Betrieben desselben Betriebstyps am stärksten ist, so dass durch die in Rede stehende Verkaufsflächenenerweiterung in erster Linie vergleichbar dimensionierte und strukturierte Möbelhäuser/ Möbelmärkte von Umverteilungseffekten betroffen sein werden (s. Seiten 23, 38 und 40). Mit zunehmender Entfernung vom Standort Enste nehmen diese Wirkungen ab. Das Möbelhaus Schröder Domicil in Freienohl unterscheidet sich in seiner Dimensionierung, der Warenpräsentation und Zielgruppe vom Möbelhaus Knapstein.

Bei Umsatzumverteilungseffekten von unter 10% des Umsatzes als „wesentlicher Beeinträchtigung vorhandener Einzelhandelsstrukturen“ kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass bestehende Betriebe durch die Realisierung der projektierten Verkaufsflächenenerweiterung im Knapstein-Grundstück nicht gefährdet werden. Die Rechtsprechung ist aber nicht einheitlich, sondern stellt auf den Einzelfall ab. Der Schwellenwert ist ggfs. zu modifizieren, wenn

- zentrale Versorgungsbereiche mit schwach ausgeprägten Versorgungsfunktionen
 - zentrale Versorgungsbereiche mit stabilen Versorgungsfunktionen
- zu betrachten sind (s. Seite 41).

Handelwirtschaftliche und städtebauliche Effekte der projektierten Verkaufsflächenenerweiterung für Kernsortimente und zentrenrelevante Randsortimente (letztere nicht aufgeschlüsselt)

Die folgenden Prozentzahlen entstammen dem „worst-case-Szenario“:

a.

Bei den strukturprägenden Möbelanbietern im Einzugsgebiet der Zonen 1, 2 und 3 sind Umsatzumverteilungseffekte von max. 7% des Umsatzes zu erwarten. Aufgrund der Leistungsstärke dieser Unternehmen ergeben sich hieraus keine Gefährdungen ihrer Existenz. Des Weiteren ist einzustellen, dass sich die Standorte dieser Unternehmen alleamt außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen befinden (s. Seite 42).

b.

Bei den strukturprägenden Möbelanbietern im weiteren Untersuchungsgebiet, also außerhalb der Zonen 1, 2 und 3, sind Umsatzumverteilungseffekte von max. 3-4% des Umsatzes zu erwarten (s. Seite 42).

c.

Innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Mescheder Innenstadt und der Hauptzentren von Bestwig, Olsberg und Eslohe sind Umsatzumverteilungseffekte von max. 5% zu erwarten; Es handelt sich hierbei um diejenigen Anbieter in den zentralen Versorgungsbereichen der Zone 1 und 2, welche Sortimentsüberschneidungen mit den im Möbelmarkt Knapstein auf Verkaufsflächenenerweiterungen projektierten Sortimentsangeboten – im wesentlichen zentrenrelevanten Randsortimenten – aufweisen. Der oben genannte Schwellenwert von 10% als Indiz für eine wesentliche Beeinträchtigung vorhandener Einzelhandelsstrukturen wird also deutlich unterschritten. Deutlich heraus zu stellen ist, dass die Mescheder Innenstadt die größten Umsatzumverteilungseffekte mit max. 5% hinzunehmen hat, während in den anderen Zentren von Bestwig, Olsberg und Eslohe der Umsatzumverteilungseffekt max. ca. 4% betragen wird. Damit liegen die genannten Umsatzumverteilungseffekte auf einem derart niedrigen Niveau, dass

keine negativen versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen zu verzeichnen sein werden (s. Seite 42 u. 43). In anderen zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Meschede oder der umliegenden Städte (der Zone 3) sind keine Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten.

d.

Bei sonstigen Betrieben im Untersuchungsraum (z.B. Spezialanbieter, Mehrbranchenunternehmen mit Sortimentsüberschneidungen, ... wie z. B. große Lebensmittel SB-Märkte, Sonderpostenmärkte usw.) werden Umsatzumverteilungseffekte nicht zur Existenzaufgabe führen (s. Seite 43).

Zusätzlich zu den vorstehenden Ergebnissen enthält das Einzelhandelsgutachten eine Betrachtung der Umsatzumverteilungseffekte, **aufgeschlüsselt nach den einzelnen zentrenrelevanten Randsortimenten**, welche im Knappstein-Grundstück auf Verkaufsflächen**erweiterungen** zusätzlich zulässig wären.

Ergebnisse:

- a) In der Mescheder Innenstadt sind 11 Anbieter mit Sortimentsüberschneidungen vorhanden. Die Umsatzumverteilungseffekte bewegen sich in Größenordnungen, die zahlenmäßig nicht darzustellen und empirisch nicht nachweisbar sind. Somit sind negative versorgungsstrukturelle und negative städtebauliche Auswirkungen in der Mescheder Innenstadt auszuschließen (s. Seite 47).
- b) In der Zone 2 (Bestwig, Olsberg, Eslohe) liegen die einzelnen Umsatzumverteilungsquoten aufgrund der geringen Sortimentsüberschreitungen auf unkritischem Niveau (s. Seite 47).
- c) Umsatzumverteilungen in anderen zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Meschede und in den umliegenden Städten und Gemeinden der Zone 3 sind nicht zu erwarten.
- d) Bei den **strukturprägenden Möbelhäusern** sind Umsatzumverteilungseffekte im Sortimentsbereich „Haushaltswaren“ mit 13% und im Sortimentsbereich „Leuchten und Zubehör“ mit 19% zu erwarten (s. Seite 48). Die Schwelle von 10% wird hier also überschritten, nicht aber bei den Umsatzumverteilungseffekten in den Bereichen
 - Heim- und Haustextilien, Bettwaren
 - Korb- und Korkwaren
 - Glas-, Porzellan-, Keramikartikel
 - Bilder, Bilderrahmen, Dekorationsartikel

wo diese Quoten unter 10% liegen. Das vorstehend genannte Überschreitungsergebnis gilt nur dann, wenn diese zentrenrelevanten Randsortimente die max. mögliche Verkaufsobergrenze ausschöpfen, was unrealistisch ist. Festzuhalten ist, dass diese Überschreitungen der 10%-Schwelle lediglich die zentrenrelevanten Randsortimente der strukturprägenden Möbelanbieter, nicht deren Kernsortimente betreffen. Einbußen können durch Stärkung der anderen Sortimente/ Kernsortimente wettgemacht werden. Einzustellen ist ferner, dass sich alle strukturprägenden Möbelanbieter außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen befinden, also in Standortlagen, die nach dem Baugesetzbuch nicht schützenswert sind (s. Seite 49).

Aussagen des Einzelhandelsgutachtens zum Offenhalten von Entwicklungsmöglichkeiten in der Mescheder Innenstadt, speziell zur Nachnutzung auf dem ehemaligen HERTIE-Standort (s. Seite 50)

Die im Knappstein-Grundstück projektierten zusätzlichen Verkaufsflächen --- speziell für die zentrenrelevanten Randsortimente --- bewegen sich in einer Größenordnung, von der negative Auswirkungen auch auf die zukünftige Entwicklung der Mescheder Innenstadt nicht zu erwarten sind:

Es handelt sich hierbei nicht um Sortimente, welche die Innenstadtfunktion prägen (wie Bekleidung, Schuhe, Unterhaltungselektronik), sondern um solche, die der Arrondierung des Einzelhandelsangebotes in der Mescheder Innenstadt dienen. Der Besatz der Mescheder Innenstadt mit den im Knappstein-Grundstück auf zusätzlichen Verkaufsflächen projektierten zentrenrelevanten Randsortimenten ist bislang nicht sehr ausgeprägt, da die Firma HERTIE aus dem Innenstadtstandort ausgeschieden ist und deren Sortimente bislang nicht neu angesiedelt worden sind, bzw. aufgrund der kleinteiligen Parzellenstruktur in der Mescheder Innenstadt auch nicht neu angesiedelt werden konnten. Die Ansiedlung eines neuen Magnetbetriebes auf dem ehemaligen HERTIE-Standort ist für die Stärkung der Mescheder Innenstadtfunktion daher von großer Bedeutung, insbesondere die angestrebte (aber noch nicht fest stehende) Aufteilung der Geschäftsflächen auf einen Lebensmittel-Vollsortimenter (Nahrung, Genuss) und weitere Geschäfte mit zentrenprägenden Kernsortimenten (Bekleidung, Schuhe u.a.) sowie weiteren Sortimenten, die auch im Knappstein-Grundstück angeboten werden. „Da die Sortimentsüberschneidungen mit dem Erweiterungsvorhaben des Möbelhauses – wenn überhaupt – sehr gering ausfallen werden, wird die geplante Einzelhandelsentwicklung in der Mescheder Innenstadt insgesamt weitgehend losgelöst von der Möbelhauserweiterung verlaufen.“ (s. Seite 51)

Zusammenfassend stellt das Einzelhandelsgutachten u. a. fest (s. Seite 54):

Die Wettbewerbsauseinandersetzung des Planvorhabens wird sich im Wesentlichen auf 14 strukturprägende Möbelanbieter konzentrieren, die sich alle in dezentralen bzw. PKW-orientierten Standortlagen befinden. Diese Standortkategorien sind i. S. des Baugesetzbuches nicht als schützenswert anzusehen. Von den handelswirtschaftlichen Auswirkungen der Erweiterung werden die projektrelevanten zentralen Versorgungslagen aufgrund der vergleichsweise geringen Angebotsüberschneidungen nur geringfügig betroffen werden. Der städtebaulich relevante Orientierungswert von ca. 10% Umsatzumverteilung wird in diesen Standortbereichen deutlich unterschritten (s. Seite 54).

Eine vorhabenbedingte Marktaufgabe hier ansässiger Betriebe ist damit in Anbetracht der zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Umverteilungswirkungen auszuschließen. Im Hinblick auf die zentrenrelevanten Randsortimente ist festzuhalten, dass sich die dargestellten Verkaufsflächenobergrenzen für das Möbelhaus Knapstein in Meschede in einer Größenordnung bewegen, von der derzeit keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf den derzeitigen Bestand noch auf die zukünftige Entwicklung der projektrelevanten zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Exkurs-Ende.

Negativen versorgungsstrukturellen Auswirkungen und negativen Auswirkungen auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches

- der Innenstadt Meschede und
- des Nebenzentrums Freienohl
- und der Nachbarorte

mit der Folge, dass diese ihre Funktion als zentrale Versorgungsbereiche zu verlieren drohen, weil die Einzelhandelsentwicklung nicht ausreichend bauleitplanerisch gesteuert wird, ist demzufolge von vornherein der Boden entzogen.

Speziell werden städtebaulich negativ zu bewertende Entwicklungen

- wie die Verlagerung eines erheblichen Teils der Kaufkraft in Standorte zentrumsferner Einzelhandelsbetriebe,
- mit der Folge, dass kleinere Einzelhandelsbetriebe im Stadtkern zum Nachteil der Vielfalt des Angebotes und lediglich zum Vorteil von (nicht unbedingt „großflächigen“) autokundenorientierten Einzelhandelsbetrieben an nicht integrierten Standorten 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)

demzufolge durch die in Rede stehende Verkaufsflächenerweiterung nicht ausgelöst.

Der Vollzug erwirkt ferner, dass die Kaufkraft am Einkaufsstandort Meschede gebunden wird und die mittelzentralen Funktionen der Stadt Meschede gestützt werden.

6.1.2

Der zulässige Störgrad und der vorgesehene Schutzanspruch in Bezug auf die Nachbarschaft entsprechend den Verhältnissen in einem Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ist durch eine Festsetzung zweifelsfrei klar gestellt worden.

6.2

Zum Maß der baulichen Nutzung

Die vorliegende Bauleitplanung trifft folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung:

Die Höhenentwicklung der baulichen Nutzung wird auf eine max. Oberkante von 280,00 m ü. Normalnull (= max. Gebäudehöhe) begrenzt, so dass sich im Verein mit der Grundflächenzahl GRZ von max. 0,8 und der Baumassenzahl von max. BMZ 7 eine gute Ausnutzbarkeit ergibt, welche der Ausnutzbarkeit der Bebauungsplanaltfassung Z = III, GRZ 0,8, GFZ 2,0 entspricht.

Nebenrechnung:

Die „zulässige Grundfläche“ i.S.d. § 19 BauNVO 1977 beträgt nach der Altfassung:

$$20.938 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,8 = 16.750 \text{ m}^2$$

Innerhalb der Baugrenzen der Altfassung beträgt die überbaubare Grundstücksfläche aber nur 12.818 m².

Abziehen hiervon ist die Fläche im seitlichen Grenzabstand von 68 m x 3 m (Annahme) = 204 m² im Osten und 68 m x 3 m (Annahme) = 204 m² im Norden

$$12.818 \text{ m}^2 - 408 \text{ m}^2 = 12.410 \text{ m}^2$$

= faktisch baulich zu nutzende Grundstücksfläche nach der Altfassung.

Geschoßfläche (GF):

$$12.410 \text{ m}^2 \times \text{Z} = \text{III} = 37.230 \text{ m}^2 \text{ GF}$$

[diese unterschreitet das maximal zulässige Maß von 20.938 x GFZ 2,0 = 41.876 m² der Altfassung]

Baumasse:

$$37.230 \text{ m}^2 \text{ GF} \times 3,5 \text{ m Geschoßhöhe } (\varnothing) = 130.305 \text{ m}^3$$

Hieraus resultiert für die Altfassung eine faktische Baumassenzahl BMZ von

$$\text{BMZ} = \frac{130.305 \text{ m}^3 \text{ Baumasse}}{20.938 \text{ m}^2 \text{ Grundstücksfläche}} = \text{BMZ } 6,22$$

Diese wird in der 10. Änderung auf max. BMZ 7 aufgerundet.

6.3

Zur überbaubaren Grundstücksfläche

Die Baugrenze verläuft im Gegensatz zur Altfassung in einem engeren Abstand zur Landesstraße L 743 und in einem engeren Abstand zum Schneidweg, um die Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes zu erhöhen und damit den kostenintensiv erschlossenen Bauboden effizienter ausnutzen zu können.

6.4

Zur Bauweise

Im Änderungsgeltungsbereich soll ein seitlicher Grenzabstand eingehalten werden, um eine aufgelockerte Bebauung zu erzielen; es sollen aber abweichend auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m Länge zulässig sein: Daher setzt die vorliegende Konzeption eine entsprechend als "abweichende Bauweise" definierte Bauweise fest (abw.).

6.5

Zu den baugestalterischen Vorschriften

Es gelten baugestalterische Vorschriften zur Größe und zu den Eigenschaften von Werbeanlagen sowie zur maximalen Höhe (Oberkante) dieser Werbeanlagen über Terrain, welche in der Altfassung nicht enthalten waren, um diese Anlagen im Ortsbild nicht dominieren zu lassen.

In Anlehnung an die Altfassung setzt die 10. Bebauungsplanänderung weitere baugestalterische Festsetzungen wie folgt fest -- wobei die Dachneigungen gegenüber der Altfassung eine größere Bandbreite aufweisen -- :

„Dachgestaltung

Dachflächen, Dachneigung

Zulässig sind:

- Flachdach
- Pultdach, Dachneigung bis 20°
- Satteldach, Dachneigung bei Gewerbegebäuden 10° bis 30°
Dachneigung bei Wohngebäuden 20° bis 35°

Bei Pult- und Satteldächern ist nur anthrazitfarbenes Material zulässig.“

Die Farbbestimmung der Altfassung „schieferfarben“ wird in „anthrazit“ umgewandelt, um dem Bestimmtheitsgebot zu genügen.

Mit den vorstehenden gestalterischen Vorschriften ist es möglich, eine ortstypische Baugestaltung über ein Mindestmaß an baugestalterischen Vorschriften zu erwirken. Zusätzlich enthalten die baugestalterischen Vorschriften Rahmenfestsetzungen gem. Ratsbeschluss vom 21.11.1996 zur Berücksichtigung ökologischer Dachgestaltungsaspekte, um fossile Energien einsparende, sonnenenergienutzende und umweltschonende Technologien am Bau für die (Teil-)Deckung des Energiebedarfes zu ermöglichen.

Für Einfriedungen gilt entsprechend der Altfassung:

„Einfriedungen

- Nicht zugelassen sind:
Latten-, Bretterzäune (sogenannte Staketen-, Jäger-, Bauzäune) und Stacheldraht
- Zulässige Höhe der Einfriedungen maximal 2,25 m ab Geländeoberkante“.

7. Grünordnung und Landschaftsschutz

7.1

Abweichend von der Altfassung, welche die in Kap. 5 genannten, jeweils 20 m breiten Grünstreifen festsetzte, und am Ostrand eine 14 m breite Grünfläche festsetzte, setzt die 10. Änderung einen Grünstreifen zur Ostseite des Geltungsbereiches in einer Breite von 10 m und zur L 743 im Süden mit einer Breite von 7 m – 11 m fest, der folgendermaßen gewidmet ist:

„Nicht überbaubare Grundstücksfläche –privat-;Die vorhandenen Baum- und Strauchvegetationen sind zu erhalten und zur Strukturierung und zum Zwecke des Sicht-, Lärm und Windschutzes derge-

stalt zu ergänzen, dass eine Pflanzendichte von 2.500 Pflanzen/ha (= 1 Pflanze pro 2 m x 2 m Grundfläche) erreicht wird;

Höhe der neu anzupflanzenden Pflanzen: 0,80 m - 1,20 m;

Es sind ausschließlich Laubgehölze neu anzupflanzen.“

Es folgt sodann eine Liste mit Empfehlungen über anzupflanzende Bäume und Sträucher.

Diese Grünfläche ist eine Fläche der Kategorie: "Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)", dient als seitliche Grünabschließung zur Landesstraße L 743 und ist den (bauflächenbedingten) Eingriffen als Ausgleichsmaßnahme (ebenfalls) zugeordnet.

Ebenfalls als Ausgleichsmaßnahme dient die Pflanzfestsetzung, wonach auf je 8 angefangene Stellplätze ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum auf der Stellplatzanlage zu pflanzen ist.

Definition „hochstämmig“: 1. Verzweigung in mind. 1,80 m Höhe.

7.2

Die Festsetzungskarte des Landschaftsplanes Meschede enthält im Geltungsbereich der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung keine Festsetzungen.

7.3

Gemäß § 18 Abs. 1 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) im Rahmen der Abwägung zu entscheiden. Der vorliegende Eingriff besteht in der Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen, also in zusätzlichen Versiegelungen; Eine Vermeidung ist nicht möglich, da die vorliegende Bauleitplanung Vorrang vor der Beibehaltung des Status-Quo genießt. Einzustellen ist insbesondere, dass Hochbauten, Stellplatzanlagen und Fahrgassen das Betriebsgrundstück bereits vor der projektierten Verkaufsflächenerweiterung fast vollständig versiegeln und eine Auslagerung des Möbelhauses aus Kostengründen nicht in Frage kommt. Zum Ausgleich und Ersatz:

Da der Geltungsbereich der 10. Änderung bereits von der Altfassung überplant war, ist grundsätzlich 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 Januar 2006, auszugehen.

Biotoppunkte **VOR** dem Eingriff

Fläche [m ²]	lfd. Nr.	Biotoptyp	Wertfaktor	Biotoppunkte
12.818	1	Überbaute und versiegelte Fläche [= zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 1 und 2 BauNVO von 1977] 20.938 m ² x GRZ 0,8 = 16.750 m ² Hiervon befinden sich 12.818 m ² innerhalb der Baugrenzen	0	0
637 213	1 16	850 m ² nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen Schneidweg und Baugrenze - davon ¾ versiegelt als Zufahrt und Stellplätze - davon ¼ bepflanzte Böschung wie „Hausgarten“	0 4	0 852
2.860	18	Nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bindung für lockere Anpflanzung. Auf jeweils 100 m ² Grünfläche ist mind. eine Baumgruppe (= 3 Bäume) anzuordnen. = „Alleen / Baumreihen / Baumgruppen / Einzelbäume mit relativ geringer Fernwirkung“	5	14.300
4.410	31	Nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bindung für geschlossene Aufforstung. Forstmäßiger Pflanzverband. Laubholzanteil mind. 70% = „Jüngere Laubwälder aus heimischen, bodenständigen Gehölzen“	7	30.870
Σ 20.938				46.022

Biotoppunkte NACH dem Eingriff

Fläche [m ²]	lfd. Nr.	Biotoptyp	Wertfaktor	Biotoppunkte
16.750	1	Überbaute und versiegelte Fläche [= zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 BauNVO von 1990] 20.938 m ² x GRZ 0,8 = 16.750 m ² inclusive: - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten/ Fahrgassen - Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird; hiervon sind einige Anlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig	0	0
2.806	31	Festgesetzte Grünfläche als nicht überbaubare Grundstücksfläche: „Die vorhandenen Baum- und Strauchvegetationen sind zu erhalten und (...) zu ergänzen, dass eine Pflanzendichte von 2.500 Pflanzen/ha (= 1 Pflanze je 2 m x 2 m Grundfläche) erreicht wird; Höhe der neu anzupflanzenden Pflanzen: 0,80 m – 1,20 m. Es sind ausschließlich Laubgehölze neu anzupflanzen.“ Erhöhung um +1, weil die Neuanpflanzungen zu 100% aus Laubgehölzen bestehen, im Gegensatz zur Bebauungsplanaltfassung: Dort mind. 70% Laubgehölze.	7 + 1	22.448
1.382	16	Tatsächlich nicht bebaute / nicht versiegelte Flächen als Restfläche: wie „Hausgarten“	3	4.146
Σ 20.938				
960	18	Pflanzung von 32 Einzelbäumen [= 1 Baum je angefangene 8 Stellplätze bei 249 Stellplätzen] 32 Bäume x 30 m ² Traufbereich/Baum = 960 m ²	4	3.840
		Zwischenwert		30.434 ≙ 66,12 % Ausgleichsgrad
		Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen: Wasserbauliche Renaturierungsmaßnahmen im Unterlauf der Henne als Bestandteil des Regionale-Projektes „WissenWasserWandel@Meschede.de, eine Hochschulstadt im Fluss“ [oder Alternativmaßnahmen (Beschluss vom 30.09.2010)]; die hierfür zu tätige Geldzahlung zur Kompensation des (restlichen) Biotoppunkte-Defizites wird durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gesichert.		15.588
				46.022 ≙ 100 % Ausgleichsgrad

Die Berechnung erfolgte entsprechend der Biotoptypen - Liste des HSK vom 15.02.1996, zuletzt geändert im Januar 2006.

Resümee:

Aus der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ergibt sich trotz der Pflanzfestsetzungen innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches ohne Einrechnung externer Ersatzmaßnahmen ein mangelnder Ausgleichsgrad von rund 66%. 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, zumal eine 100%-Kompensation ohne Schwierigkeiten möglich ist und ein Abweichen hiervon städtebaulich nicht schlüssig begründet werden könnte. Ersatzmaßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen schließen Ersatzmaßnahmen ein) außerhalb des Änderungsgeltungsbereiches sind daher erforderlich und werden im Nachfolgenden erläutert: Die trotz der Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich noch verbleibenden 15.588 fehlenden Biotoppunkte werden extern in Form einer wasserbaulichen Renaturierungsmaßnahme kompensiert, und zwar indem der überbaute Unterlauf der Henne geöffnet und naturnah hergestellt wird [oder durch Alternativmaßnahmen (Beschluss vom 30.09.2010)]. Mit Hilfe dieser Maßnahme ergibt sich ein Ausgleichsgrad von 100 %.

Nach dem Grundsatzbeschluss des Rates der Stadt Meschede vom 03.11.2005 sind Kompensationsgeldzahlungen prioritär

a. zur Deckung des Eigenanteiles der Stadt Meschede an zuschussgeförderten (z. B. wasserbaulichen) Ausgleichsmaßnahmen oder

b. zur Deckung der Kosten von Ausgleichsmaßnahmen im Gewässerbett und in benachbarten Auenbereichen

zu verwenden, in denen die Stadt Meschede als Bauherrin auftritt. Dieses ist hier der Fall.

Zur Frage der Realisierung siehe Kap. 14 dieser Begründung.

8. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich dieser 10. Bebauungsplanänderung befinden sich keine eingetragenen Baudenkmale. Über Bodendenkmale liegen Erkenntnisse nicht vor.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass ohnehin bei Erteilung von Baugenehmigungen in diesem Gebiet in den Bauschein eine Auflage aufgenommen wird, 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).“

9. 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 Lage innerhalb eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO nicht hervorgerufen. Aktive Immissionsschutzmaßnahmen wie Lärmschirme o. ä. sind nicht erforderlich.

10. Altlasten

Bodenverunreinigungen im Plangebiet sind nicht bekannt und werden auch nicht vermutet. Die Gesamtfläche des Änderungsgeltungsbereiches wurde in der Vergangenheit zunächst landwirtschaftlich und

sodann gewerblich mit einer Lagerhalle für den Dachdeckereinkauf und nachfolgend als Möbelhausgrundstück genutzt, so dass Bodenbelastungen ausgeschlossen werden können. Im Einzelnen:

Das Verzeichnis der Altstandorte und Altablagerungen enthält für den Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung einen Eintrag, der unter der Flächennummer 194615-2657 geführt wird. Danach besteht aufgrund der Auswertung von Karten und Luftbildern die Erkenntnis, dass auf einer Teilfläche im Zeitraum um 1977 eine Basisaufschüttung in einer Mächtigkeit von 1 bis unter 3 m Höhe aufgebracht worden ist. Über die genaue Zusammensetzung des Aufschüttungsmaterials liegen der Unteren Boden-schutzbehörde keine Informationen vor.

Die Stadt Meschede hat als Träger der Bauleitplanung wegen der nicht auszuschließenden Untergrundverunreinigungen der Altlastenfrage nachzugehen und im Rahmen des Abwägungsverfahrens zu prüfen, ob die dargestellte Nutzung ohne Gefährdung realisierbar ist.

Die in Rede stehende Fläche ist in der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Gewerbegebiet Enste 1“

a.

zum Teil als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit der Zweckbestimmung und Art der Nutzung „Möbel- und Einrichtungshaus“

b.

zum Teil als Grünstreifen am Südrand und Ostrand festgesetzt.

Diese Grünfläche ist eine Fläche der Kategorie: "Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)", dient als seitliche Grünabschließung zur Landesstraße L 743 und ist den (bauflächenbedingten) Eingriffen als Ausgleichsmaßnahme (ebenfalls) zugeordnet.

Eine genaue historische Recherche im Wege einer Befragung des für Liegenschaften zuständigen städtischen Mitarbeiters hat folgendes ergeben:

Das Möbelhaus Knappstein erwarb bereits im Jahre 1973 die heutigen Grundstücke Gemarkung Meschede-Land, Flur 6, Flurstücke 250 und 266 und hielt diese Grundstücke seitdem im Eigentum. Es handelt sich bei der im Kartenausschnitt des Altablagerungs- und Altstandortverzeichnisses des Hochsauerlandkreises gekennzeichneten „Basisaufschüttung in einer Mächtigkeit von 1 bis unter 3 m“ im Zeitraum um 1977 um Geländemodellierungen im Zuge des Baugeschehens zur Errichtung des heutigen Möbelhauses und dessen Außenanlagen auf der heutigen Parzelle 250 einschließlich der Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses im Sinne des § 8 Abs. 3 BauNVO auf der heutigen Parzelle 266, wobei festzustellen ist, dass die Kennzeichnung die genannten Parzellen jeweils nur teilweise überlappt [Bauantrag für das Möbelcenter: 3.6.1975; Baugenehmigung: 28.1.1976—Bauantrag für das Betriebsleiterwohnhaus: 6.9.1983; Baugenehmigung: 13.10.1983]. Vor dem Eigentumsübergang an das Möbelhaus Knappstein standen die genannten Parzellen in landwirtschaftlicher Nutzung, so dass Bodenverunreinigungen ausgeschlossen werden können.

Der Geltungsbereich der 10. Änderung liegt im Bereich der Zone III A des Wasserschutzgebietes Stockhausen. Beeinträchtigungen der Trinkwasserqualität, die auf eine benachbarte Verunreinigung des Bodens schließen lassen, traten in der Vergangenheit nicht auf.

Da die Fläche 194615-2657 nicht mit einer Baugebietskategorie der BauNVO überplant wird, die (auch) empfindliche Nutzungen wie Kinderspielplätze als allgemein zulässig definiert, ist der Schluss zu ziehen, dass Gefährdungen von Menschen aufgrund potentiell punktuell vorhandener Bodenverunreinigungen ausgeschlossen sind.

Die festgesetzte und angestrebte Nutzung ist demzufolge ohne Gefährdung von Menschen und Tieren realisierbar und folglich planungsrechtlich nicht auszuschließen. Bei Baumaßnahmen für die Erweiterung des Möbel- und Einrichtungshauses und bei Pflanzmaßnahmen im Grünstreifen ist die Erkenntnis, dass auf Teilflächen in den Jahren um 1977 eine Aufschüttung mit einer Mächtigkeit von 1 bis unter 3 m Höhe aufgebracht worden ist, zu beachten.

Da nach dem Runderlass „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ vom 14.03.2005, Kap. 2.3.3.2, Flächen in der verbindlichen Bauleitplanung nur dann zu kennzeichnen sind, wenn deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Schadstoffen tatsächlich belastet sind, scheidet nach den vorstehenden Ausführungen eine Kennzeichnungspflicht der in Rede stehenden Teilflächen des Geltungsbereiches der vorliegenden Bau-

leitplanung aus.

Abschließend und grundsätzlich ist auszuführen, dass eine Altlastensanierung nicht bauplanungsrechtlich, sondern nur ordnungsrechtlich verfügt werden kann. Im Rahmen der Abwägung muss der Rat der Stadt Meschede grundsätzlich einem Altlasten-„Verdacht“ nachgehen und eine erkannte Altlastenproblematik aufklären. Diese liegt hier nicht vor. Die Einträge des Alttablagerungs- und Altstandortverzeichnisses fußen nicht auf konkreten Verdachtsmomenten oder gar objektiven Erkenntnissen. Die Gemeinde hat nicht „ins Blaue hinein“ zu prüfen, ob der Baugrund kontaminiert ist. Es besteht auch nicht die Pflicht zur Altlastenermittlung auf Gemeindegeldern. Im Falle auftretender Bodenverunreinigungen gilt ohnehin die Rechtsprechung zum Polizei- und Ordnungsrecht und die Rechtsprechung zur Zurechnung der Verantwortlichkeit des Zustandsstörers und Handlungsstörers.

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

Der Änderungsgeltungsbereich ist bereits erschlossen.

11.1

Zur Straßen- und Wegeerschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Änderungsgeltungsbereiches erfolgt wie bisher ausgehend von der Straße „Schneidweg“.

11.2

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.

Zur Frage der angemessenen Löschwasserversorgung

Nach den „Richtwerten für den Löschwasserbedarf unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung“ der DVGW ist für Gewerbegebiete 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. Festzuhalten ist: Eine angemessene Grundversorgung mit Löschwasser aus dem Trinkwassernetz im Straßenkörper der Straße „Schneidweg“ von 1.600 Litern pro Minute über 2 Stunden ist gewährleistet. Des Weiteren können zusätzlich 1.600 Liter pro Minute über 2 Stunden aus dem Trinkwassernetz im Straßenkörper der Straße „Im Schlahbruch“ hergeleitet werden.

Falls für spezielle Einzelobjekte ein erhöhter Bedarf an Löschwasser aufgrund einer erhöhten Brandlast zu decken sein sollte, müsste dieser erhöhte Bedarf durch eine Eigenversorgung des jeweiligen Vorhabens, z. B. durch den Bau einer Zisterne auf dem Grundstück, gewährleistet werden.

Zur Abwasserbeseitigung

Zu der Forderung des § 51 a Landeswassergesetz NRW (LWG), für das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.1.1996 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 Stadtteil Enste ist in den genehmigten zentralen Entwässerungsentwurf der Stadt Meschede einbezogen. Nach diesem genehmigten zentralen Entwässerungsentwurf wurde das Trennsystem in dem betrachteten Bereich fertiggestellt. Der Geltungsbereich der Änderung entwässert folglich ebenfalls im Trennsystem, wobei das Niederschlagswasser im vorhandenen Regenklärbecken an der L 743 gereinigt wird, bevor es in die Ruhr fließt. Eine Versickerung von Niederschlagswasser aus dem projektierten Änderungsgeltungsbereich ist in der Wasserschutzzone III A verboten.

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: 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.

12. Schutzgebiete, artenschutzrechtliche Prüfung und FFH-Vorprüfung

Der Geltungsbereich der 10. Änderung liegt im Bereich der Zone III A des Wasserschutzgebietes Stockhausen. Die Wasserschutzgebietsverordnung Stockhausen definiert Genehmigungsvorbehalte und spricht Verbote aus. Auf die Genehmigungsvorbehalte der Wasserschutzgebietsverordnung Stockhausen wird in der Planzeichnung unter der Rubrik „D. Hinweise“ beispielhaft aufmerksam gemacht. Des Weiteren enthält die Rubrik „D. Hinweise“ eine Erwähnung, wonach Verbote bestehen. Auch stellt die 10. Bauplanungsänderung die Zone III A unmissverständlich dar, indem die Signatur III A in der Planzeichnung deutlich eingesetzt ist.

Zur FFH – Vorprüfung

Die Bauleitplanung grenzt mit einem Abstand von ca. 70 m an das FFH-Gebiet DE – 4615 – 301 „Ruhrtal bei Laer und Schneisenberg“. Der 300 m-Abstand (=Mindestabstand der Regelvermutung des Kapitels 4.2.2 der VV-Habitatschutz vom 13.04.2010) wird also unterschritten, wonach von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten nicht ausgegangen werden muss, wenn ein Mindestabstand von 300 m eingehalten wird. Es war also im Rahmen einer Einzelfallprüfung zu untersuchen („FFH-Vorprüfung“), ob die beabsichtigte Bauleitplanung eine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen darstellt und eine FFH – Prüfung erforderlich ist.

Als Ergebnis der FFH-Vorprüfung vom 01.09.2010, die von dem Planungsbüro „Landschaftsökologie und Umweltplanung“, Dipl.-Geograph M. Wittenborg, Pieperstraße 9, 59075 Hamm, vorgelegt worden ist, ist festzuhalten, dass durch das Vorhaben keine (erhebliche) Beeinträchtigung der für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteile zu erwarten ist. Eine weitergehende Prüfung in Form einer FFH-Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

Zur artenschutzrechtlichen Prüfung

Eine Artenschutzrechtliche Prüfung gem. BNatSchG vom 29. Juli 2009 war erforderlich, da bestockte Freiräume in Anspruch genommen werden sollen. Es war demzufolge zu untersuchen, ob die im Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung tatsächlich vorhandenen bzw. zu erwartenden Lebensstätten, also die Fortpflanzungsstätten (Balzplätze, Paarungsplätze, Neststandorte, Eiablage, Schlupfplätze) und Ruhestätten (Schlaf-, Mauser-, Rast-, Sonnplätze, Verstecke, Schutzbauten, Sommer- und Winterquartiere) der sogenannten „planungsrelevanten“ Arten durch die bauliche Inanspruchnahme oder durch das Heranrücken von Baukörpern und Stellplatzflächen beschädigt oder zerstört werden.

Des Weiteren war zu untersuchen, ob die sogenannten „planungsrelevanten“ Arten im Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung --- hierzu gehört auch der angrenzende Böschungsbereich am Ostrand und Südrand des Möbelhausgrundstückes --- während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten durch die bauliche Inanspruchnahme oder durch das Heranrücken von Baukörpern und Stellplatzflächen erheblich gestört werden können.

Als Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Prüfung vom 01.09.2010, die von dem Planungsbüro „Landschaftsökologie und Umweltplanung“, Dipl.-Geograph M. Wittenborg, Pieperstraße 9, 59075 Hamm, vorgelegt worden ist, ist festzuhalten, dass durch die Erweiterung des Möbelhauses Knappstein im Gewerbegebiet Enste Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG ausgeschlossen sind.

Die vorstehend ausgewertete Untersuchung „FFH-Vorprüfung und Artenschutzgutachten zur geplanten 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54“ vom 1.9.2010, vorgelegt vom Planungsbüro „Landschaftsökologie und Umweltplanung“, Dipl.-Geograph M. Wittenborg, Pieperstraße 9, 59075 Hamm, gilt als Bestandteil dieser Begründung und wurde zur Verfahrensakte genommen.

13. Flächenbilanz

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

- zwischen der Baugrenze und der Straße „Schneidweg“	403 m ²
- zwischen der Baugrenze und dem Randgrünstreifen	1.065 m ²
Überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Baugrenzen	16.664 m ²
Randgrünfläche	<u>2.806 m²</u>
Flächensumme	<u>20.938 m²</u>

14. Bodenordnung; Realisierung und Kosten von Aufschließungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen

Bodenordnung; Realisierung und Kosten von Aufschließungsmaßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich ist in Bezug auf Anfahrbarkeit, Versorgungsleitungen, Schmutz- und Niederschlagswasserkanäle bereits erschlossen. Die verkehrsmäßige Erschließung der in Rede stehenden Fläche erfolgt wie bisher ausgehend von der Straße „Schneidweg“. Kosten entstehen der Stadt Meschede aus diesen Handlungsbereichen also nicht.

Realisierung und Kosten von Ausgleichsmaßnahmen

Erschließungsanlagen, die einem beitragsfähigen oder nicht beitragsfähigen Erschließungsaufwand zuzuordnen wären, werden nicht festgesetzt. Hiervon ausgelöste Eingriffe entstehen nicht und sind demzufolge nicht auszugleichen.

Ausgleichsmaßnahmen für bauflächenbedingte Eingriffe und Realisierung dieser Ausgleichsmaßnahmen

Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist:

Im Geltungsbereich entsteht eine Pflicht zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu diesem Grundstück erfolgt durch eine textliche Festsetzung im Änderungsbebauungsplan.

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

Festgelegt innerhalb des Geltungsbereiches ist folgender Ausgleich:

- a) Erhaltung der vorhandenen Baum- und Strauchvegetationen im festgesetzten Grünstreifen und Ergänzung dieser Vegetation durch Neuanpflanzungen – wie im Einzelnen festgesetzt -.
- b) Pflanzung von Einzelbäumen auf der Stellplatzanlage – wie im Einzelnen festgesetzt -.

Der Grundstückseigentümerschaft obliegt die Pflanzung und die Kostentragung.

Ausgleichsmaßnahmen auf externen, außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Flächen

Dem Ausgleichsdefizit von 15.588 Biotoppunkten sind wasserbauliche Renaturierungsmaßnahmen im Unterlauf der Henne als Bestandteil des Regionale-Projektes „WissenWasserWandel@Meschede.de, eine Hochschulstadt im Fluss“ als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet (Beschluss des Rates der Stadt Meschede vom 8.7.2010). Den vorstehenden Beschluss ergänzte der Rat der Stadt Meschede am 30.9.2010 um eine Textpassage, wonach alternativ andere Renaturierungsmaßnahmen zum Zuge kommen können, falls die vorstehend genannte Renaturierungsmaßnahme zur Öffnung der Henne nicht zur Ausführung kommen sollte.

Das Äquivalent zwischen den anrechenbaren Kosten einer Ausgleichsmaßnahme auf externen Flächen und Biotop-Punkten ist das HSK-spezifische Äquivalent von 1,70 € / Biotop-Punkt. Die Höhe der Kosten beträgt also 26.499,60 € (Defizit: 15.588 Biotoppunkte x 1,70 €/Biotoppunkt = 26.499,60 € Kompensationsgeld). Der Grundstückseigentümerschaft obliegt die Tragung dieser Kosten.

Mit der Firma Möbel Knappstein als Eingriffsverursacherin wird ein städtebaulicher Vertrag zwecks Sicherung der Neupflanzungen im Grünstreifen, der Grünstreifenpflege sowie der Einzelbaumpflanzungen auf der Stellplatzanlage und der Kompensationsgeldzahlung abgeschlossen. Die Verhandlungen hierzu sind vor dem Satzungsbeschluss über die verbindliche Bauleitplanung abzuschließen.

15. Umweltbericht

Die nachfolgenden Ausführungen schätzen die Umweltfolgen ab, so dass diese transparent werden und in die bauleitplanerische Abwägung einfließen können, soweit dieses möglich ist.

15.1

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

Das Städtebauliche Ziel ist in Kap. 2 dieser Begründung erläutert. Hierauf wird zur Vermeidung von Wiederholungen Bezug genommen. Festgesetzt ist ein Sonstiges Sondergebiet für die Zulässigkeit eines

großflächigen Einzelhandelsbetriebes, welches die zulässige Verkaufsfläche nach der Bebauungsplanaltfassung von maximal 9.000 qm [plus 200 qm für ein Randsortiment] auf maximal 15.000 qm Verkaufsfläche für Kernsortimente und Randsortimente insgesamt ausdehnt. Technisch gesehen handelt es sich bei dieser Verkaufsflächenerweiterung um einen Anbau, was eine Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen in Richtung Süden erfordert. Die hochbauliche Planung für diesen Anbau ist noch nicht abgeschlossen. Nach derzeitigen Erkenntnissen beträgt die Grundfläche des Anbaues im Endzustand nach dem Vollzug des 1. und 2. Bauabschnittes ca. 2.390 qm [bei gleichzeitigem Entfall des Gebäudes des ehemaligen Dachdeckereinkaufes auf der Parzelle 300]. Des Weiteren setzt die 10. Änderung einen Grünstreifen zur Ostseite des Geltungsbereiches in einer Breite von 10 m und zur Landesstraße L 743 im Süden mit einer Breite von 7 m – 11 m fest, der folgendermaßen gewidmet ist:

„Nicht überbaubare Grundstücksfläche –privat-;

Die vorhandenen Baum- und Strauchvegetationen sind zu erhalten und zur Strukturierung und zum Zwecke des Sicht-, Lärm und Windschutzes dergestalt zu ergänzen, dass eine Pflanzendichte von 2.500 Pflanzen/ha (= 1 Pflanze pro 2 m x 2 m Grundfläche) erreicht wird;

Höhe der neu anzupflanzenden Pflanzen: 0,80 m - 1,20 m;

Es sind ausschließlich Laubgehölze neu anzupflanzen.“

Es folgt sodann eine Liste mit Empfehlungen über anzupflanzende Bäume und Sträucher.

Diese Grünfläche ist eine Fläche der Kategorie: "Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)", dient als seitliche Grünabschließung zur Landesstraße L 743 und ist den (bauflächenbedingten) Eingriffen als Ausgleichsmaßnahme (ebenfalls) zugeordnet.

Ebenfalls als Ausgleichsmaßnahme dient die Pflanzfestsetzung, wonach auf je 8 angefangene Stellplätze ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum auf der Stellplatzanlage zu pflanzen ist.

Der Gebäudebestand weist eine maximale Gebäudeoberkante von 278,17 m über Normalnull auf. Die Höhenentwicklung der baulichen Nutzung wird auf eine maximale Gebäudeoberkante von 280,00 m ü. Normalnull (= max. Gebäudehöhe) begrenzt, so dass sich im Verein mit der Grundflächenzahl GRZ von max. 0,8 und der Baumassenzahl von max. BMZ 7 eine gute Ausnutzbarkeit ergibt, welche der Ausnutzbarkeit der Bebauungsplanaltfassung Z = III, GRZ 0,8, GFZ 2,0 entspricht.

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 die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes für die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, welches vom Schutzanspruch und den zulässigen Störungsgrad her einem Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO entspricht.

Eine Wohnbevölkerung im Nahbereich des Geltungsbereiches ist nicht vorhanden, so dass auf schützende Feinsteuernfestsetzungen, wonach der zulässige Emissionsgrad in Anlehnung an den zulässigen Emissionsgrad von gewerblichen Anlagen und Betrieben der Abstandsklassen der Abstandsliste des sog. "Abstandserlasses" aus dem Jahre 2007 definiert wird, verzichtet werden kann.

Unter dem Aspekt des Immissionsschutzes ist ferner § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz 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 im Sinne des Kap. 6.7 der TA Lärm liegt im vorliegenden Fall nicht vor.

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 in der Festsetzungskarte für den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung keine Festsetzungen.

Aus dem Wasserhaushaltsgesetz, Landeswassergesetz und sonstigen Plänen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes ergeben sich keine einzuhaltenden Vorgaben oder zu berücksichtigenden Belange für den Geltungsbereich dieser verbindlichen Bauleitplanung.

15.2

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

a.1

Zum Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie zur Bevölkerung insgesamt:

Die im Geltungsbereich der 10. Bebauungsplanänderung gelegenen Flächen sind -- abgesehen von einer „Betriebsleiterwohnung“ im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in Form eines Einfamilienhauses -- bislang unbewohnt. Der Schutzanspruch dieser mit der Kurzform „Betriebsleiterwohnung“ bezeichneten „Wohnung für den/die Betriebsinhaber und/oder Bereitschafts- bzw. Aufsichtspersonen des Möbel- und Einrichtungshauses“ geht nicht über den Schutzanspruch eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO hinaus. Durch Baulasteintragung ist gesichert, dass

- a) das Wohnhaus auf der Parzelle 266 nur im Sinne des § 8 (3) Nr. 1 BauNVO genutzt (Betriebsleiterwohnung etc.) werden kann
- b) die Parzellen 175, 250, 266, 267 und 268 als wirtschaftliche Einheit gelten und nicht getrennt zu veräußern sind.

Die Verpflichtungserklärung stammt vom 8.5.1984 und erklärt sich aus der Festsetzung eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO nach der Urfassung des Bebauungsplanes. Die Betriebsleiterwohnung wurde damals als Ausnahme genehmigt.

a.2

Zum Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft und die biologische Vielfalt, Naturschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotop-, FFH- und Vogelschutzgebiete:

Bereits gegenwärtig unterliegt der Gesamtgeltungsbereich der baulichen Nutzung als Möbelhausstandort mit zugeordneten notwendigen Stellplätzen, Fahrgassen und eingelagerten beetartig begrünten Böschungen. Das am Westrand gelegene Gebäude des ehemaligen Dachdeckereinkaufs dient als Lagergebäude; Zu erwähnen ist des Weiteren ein Zelt für Aktionsflächen und Gartenmöbel. Demzufolge ist die Fläche nicht als Lebensraum für wild lebende Tiere und Pflanzen anzusprechen.

Kartierungsergebnisse zur biologischen Vielfalt (Artenreichtum) für den Geltungsbereich der 10. Änderung liegen nicht vor. Es ist davon auszugehen, dass die biologische Vielfalt der Flora und Fauna im betrachteten Bereich nicht hoch ist, da die ausgeübte Nutzung erwähnenswerte biologische Verwildерungsflächen und Sukzessionsräume flächenhafter oder linienhafter Art als Lebensräume für wild lebende Tiere und Pflanzen weitgehend ausschließt.

Die Festsetzungskarte des Landschaftsplanes Meschede enthält im Geltungsbereich der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung keine Festsetzungen. Naturschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotop-, FFH- und Vogelschutzgebiete liegen im hier betrachteten Geltungsbereich nicht vor.

Zum Ergebnis der FFH – Vorprüfung und der artenschutzrechtlichen Prüfung siehe Kap. 12

Das Orts- und Landschaftsbild wird geprägt durch die Gewerbebauten des Gewerbegebietes Enste als Gesamtheit und die begrünten Ränder im Süden und Osten. Des Weiteren bestehen vereinzelte Sichtlinien zum Arnsberger Wald im Nordwesten und zum Nordhang des „Buchholz“ und zum Ruhrtal im Süden.

a.3

Zum Schutzgut Boden:

Technisch gesehen handelt es sich bei der projektierten Verkaufsflächenerweiterung um einen Anbau, was eine Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen in Richtung Süden erfordert. Diese im Süden des Betriebsgrundstückes gelegenen Flächen unterliegen bereits gegenwärtig einer Nutzung durch Stellplätze. Fest zu halten ist: Die Gesamtfläche des Änderungsgeltungsbereiches wurde in der Vergangenheit zuerst landwirtschaftlich und sodann gewerblich mit einer Lagerhalle für den Dachdeckereinkauf und nachfolgend als Möbelhausgrundstück baulich genutzt, so dass Bodenverunreinigungen ausgeschlossen werden können. Kap. 10. „Altlasten“ dieser Begründung enthält Ausführungen zu einer Basisaufschüttung in einer Mächtigkeit von 1 bis unter 3m Höhe auf einer Teilfläche im Zeitraum um 1977.

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) Bestandteil 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 weiteren Baumaßnahmen liegen keine Erkenntnisse vor.

Über die ferner unter 1 b), 1 c) und 2 aufgeführte Bedeutung des Bodens im betrachteten Geltungsbereich liegen ebenfalls für den Zustand vor den projektierten Anbauten keine speziellen Erkenntnisse vor.

Grundsätzlich ist fest zu halten: Hochbauten, Stellplatzanlagen und Fahrgassen versiegeln das Betriebsgrundstück bereits vor der projektierten Verkaufsflächenerweiterung fast vollständig. Es ist davon auszugehen, dass die ursprünglich vorhandenen Bodenhorizonte der Bodentypen, die nachstehend benannt werden, fast vollständig in der Anfangsphase der gewerblichen Nutzung seit 1975 durch Baustelleneinrichtungen und Arbeitsvorgänge auf der Baustelle sowie Hochbau-Baumaßnahmen und Gelände-Terrassierungen verändert oder zerstört worden sind, wobei der Mutterboden als oberste Schicht in der Regel abgetragen und gesichert worden ist.

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:

- a) Hangende Alaunschiefer und Kulmtonschiefer, c3 – n,t;
Milde Tonschiefer, im Liegenden mit dünnen Kalkbänkchen und Alaunschiefern, im Hangenden mit geringmächtigen sandigen Lagen.
- b) Plattenkalk, c3,kpl;
Dunkle und hellgraue feindetritische Kalkbänke mit Alaunschiefern und dunklen, milden, oft kalkigen Tonschiefern, stellenweise an der Basis eine bis 2 m mächtige Crinoidenkalkbank (,cr).
- c) Kieselkalk, c2,ki;
Vorwiegend graue, verkieselte Kalke, mit bunten Mergelschiefern und Lyditen, oft tief verwittert.

[vgl. Geologische Karte von Nordrhein-Westfalen 1 : 25.000 von 1968]

Bodentypen:

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

- als Bodentyp eine „Braunerde großer Entwicklungstiefe, stellenweise pseudovergleyt“ gebildet hat und die Bodenart als „grusig-steiniger, schluffiger Lehm 6 - 10 dm, stark steiniger schluffiger Lehm bis lehmiggrusige Steine, übergehend in Festgestein“, anzusprechen ist.

Geologisches Ausgangssubstrat: Schiefer, Schieferton, Grauwackesandstein, zurücktretend Kalkstein und Kalksandstein;

Wasserverhältnisse: stellenweise schwache Staunässe;

Wertzahlen der Bodenschätzung: 35 – 50;

- als Bodentyp eine Braunerde mittlerer Entwicklungstiefe, stellenweise Ranker oder Rendzina, gebildet hat und die Bodenart als grusig-steiniger schluffiger Lehm 3 – 6 dm, stark steiniger schluffiger Lehm bis lehmig-grusige Steine, übergehend in Festgestein, anzusprechen ist.

Geologisches Ausgangssubstrat: Schiefer, Schieferton, Grauwackesandstein, zurücktretend Kalkstein und Kalksandstein;

Wasserverhältnisse: ---;

Wertzahlen der Bodenschätzung: 20 – 35.

a.4

Zum Schutzgut Wasser:

Über Grundwasserströmungen liegen keine Erkenntnisse vor. Es ist anzunehmen, dass das anfallende Niederschlagswasser bereits zeitlich vor der projektierten baulichen Erweiterung durch Anbauten vollständig über die Trennkanalisation abgeführt wird, da das Betriebsgrundstück seit 1975 baulich genutzt wird und im Bereich der Zone III A des Wasserschutzgebietes Stockhausen gelegen ist.

a.5

Zum Schutzgut Luft:

Messungsergebnisse zum Status-Quo vor der projektierten Erweiterung der Verkaufsflächen im Wege von Anbauten zur Existenz und zum Ausmaß der Grundbelastung durch luftfremde Stoffe (Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe, Geruchsstoffe) liegen speziell für den betrachteten Geltungsbereich der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung nicht vor. Aber es liegen die Ergebnisse der Luftqualitätsüberwachungen aus dem Bericht: "Luftreinhalteplanung in Nordrhein-Westfalen, Auswertung und Darstellung der Luftreinhalteplanuntersuchungen im Mittelruhrgebiet (Untersuchungsbericht Mittelgebiet); Bericht über die Luftgüteüberwachung im Sektor 9 und im Verdichtungsgebiet Siegen" aus dem Jahre 2004, hrsg. vom MUNLV, vor. Der Sektor 9 enthält auch den Hochsauerlandkreis mit dem Stadtgebiet von Meschede.

Auf folgende luftfremde Stoffe bezogen sich die Messungen und Auswertungen an den Messstandorten Arnsberg, Brilon, Lennestadt, Olpe und Kreuztal:

- Temes / LUQS / MILIS - Messwerte
zu Schwefeldioxid, Schwebstaub, Stickstoffmonoxid, Stickstoffdioxid, Kohlenmonoxid, Ozon;
- LIB - Messwerte
zu Schwebstaub, Metallverbindungen im Schwebstaub, polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) im Schwebstaub;
- Leichtflüchtige organische Verbindungen.

Ergebnis dieses Berichtes über die Luftgüteüberwachung im Sektor 9 (...) aus dem Jahre 2004 zur Luftreinhalteplanung in Nordrhein-Westfalen, ist:

"Im Sektor 9 wurden bei Messungen der ubiquitären Stoffe keine Überschreitungen von Grenzwerten festgestellt. Auch die Metallverbindungen im Staubbiederschlag oder leichtflüchtige organische Verbindungen wurden im Sektor 9 (ausgenommen Verdichtungsgebiet Siegen) nur unterhalb der TA Luft 1986-Werte festgestellt.

Maßnahmen zur Verbesserung der Luftqualität sind daher für den Sektor 9 im Rahmen der Luftreinhalteplanung nicht ableitbar." (S. 227)

In Bezug auf *BIO-Indikatoren* ist als Detail folgendes Ergebnis herauszustellen:

Der Absterbegrad von Flechten, die in den Standorten Arnsberg, Brilon, Lennestadt, Olpe und Kreuztal exponiert standen, betrug nach 360 Tagen deutlich unter 10 %. Eine immissionsbedingte Wirkung an diesen Flechten lag dort daher nicht vor.

Die vorstehenden Ergebnisse aus dem Sektor 9 können aufgrund der räumlichen Nähe auf den Geltungsbereich der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung unverändert übernommen werden.

a.6

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°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 Geltungsbereich beinhaltet ein stark hängiges, zur Ruhr hin abfallendes, künstlich terrasiertes Betriebsgrundstück, welches im Sommer, im Winter und in den Jahresrandzeiten von der Sonne gut beschienen wird.

a.7

Zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Baudenkmäler sind im betrachteten Geltungsbereich nicht vorhanden.

Über Bodendenkmäler liegen keine Erkenntnisse vor.

Dessen ungeachtet ist festzuhalten, dass ohnehin bei Erteilung von Baugenehmigungen in diesem Gebiet in den Bauschein eine Auflage aufgenommen wird, wonach Bodenfunde den zuständigen Stellen zu

melden sind und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist. Dieser Sachverhalt ist Gegenstand eines in der Planzeichnung dieser Bebauungsplanänderung enthaltenen Hinweises.

Sachgüter und wirtschaftliche Werte befinden sich auf dem Betriebsgrundstück in Form des bestehenden Möbel- und Einrichtungshauses, des Warenangebotes, der sonstigen Ausstattungen und der notwendigen Stellplätze.

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

b.1

Zum Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie zur Bevölkerung insgesamt:

Auf den projektierten erweiterten Verkaufsflächen des Sonstigen Sondergebietes werden Menschen arbeiten und einkaufen. Anlagenbezogene Umweltschutznormen und Schutznormen der Berufsgenossenschaften schützen die dort zukünftig arbeitenden und einkaufenden Menschen im Falle der Durchführung der Planung. Weitere Schutznormen hierfür sind nicht zu definieren. Eine Wohnbevölkerung im Nahbereich des Geltungsbereiches ist nicht vorhanden, so dass auf schützende Feinststeuerungsfestsetzungen, wonach der zulässige Emissionsgrad in Anlehnung an den zulässigen Emissionsgrad von gewerblichen Anlagen und Betrieben der Abstandsklassen der Abstandsliste des sog. "Abstandserlasses" aus dem Jahre 2007 definiert wird, verzichtet werden kann.

Aufgrund der getroffenen maximalen Höhenfestsetzung ergeben sich keine erdrückenden Baumassen im Nahbereich der gewerblich nutzbaren Nachbargrundstücke. Ferner erwirkt ein Mindestmaß an baugestalterischen Vorschriften zu Werbeanlagen, dass durch überdimensionierte oder störende Werbeanlagen keine gestalterische Unruhe entsteht. Unzumutbare Schall-, Schadstoff- und Geruchsimmissionen sind ohnehin ausgeschlossen, da von Möbel- und Einrichtungshäusern derartige Emissionen nicht ausgetragen werden bzw. der anlagenbezogene Umweltschutz greift.

Bei Nichtdurchführung der Planung erstreckt sich die bestehende Nutzung als Möbel- und Einrichtungshaus in den gegebenen Dimensionen in die Zukunft hinein, d. h. der Zustand des Status-Quo bleibt im Wesentlichen erhalten.

b.2

Zum Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft und die biologische Vielfalt, Naturschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotop-, FFH- und Vogelschutzgebiete:

Die 10. Änderung setzt einen Grünstreifen zur Ostseite des Geltungsbereiches in einer Breite von 10 m und zur Landesstraße L 743 im Süden mit einer Breite von 7 m – 11 m fest, der folgendermaßen gewidmet ist:

„Nicht überbaubare Grundstücksfläche –privat-;

Die vorhandenen Baum- und Strauchvegetationen sind zu erhalten und zur Strukturierung und zum Zwecke des Sicht-, Lärm und Windschutzes dergestalt zu ergänzen, dass eine Pflanzendichte von 2.500 Pflanzen/ha (= 1 Pflanze pro 2 m x 2 m Grundfläche) erreicht wird;

Höhe der neu anzupflanzenden Pflanzen: 0,80 m - 1,20 m;

Es sind ausschließlich Laubgehölze neu anzupflanzen.“

Es folgt sodann eine Liste mit Empfehlungen über anzupflanzende Bäume und Sträucher.

Diese Grünfläche dient als seitliche Grünabschließung zur Landesstraße L 743.

Des Weiteren setzt die 10. Änderung fest, dass auf je 8 angefangene Stellplätze ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum auf der Stellplatzanlage zu pflanzen ist.

Definition „hochstämmig“: 1. Verzweigung in mind. 1,80 m Höhe.

Für wild lebende Tiere und Pflanzen besteht somit in einem begrenzten Umfang die Möglichkeit, neue Lebensräume zu finden bzw. sich in die genannten Vegetationsstrukturen hinein auszudehnen.

Die restlichen Freiflächen in dem Baugebiet jenseits der versiegelten Flächen, also die Böschungen zwischen den Terrassierungen und die Seitenstreifen an Fahrgassen und Stellplatzstreifen werden voraussichtlich gärtnerisch gestaltet und bieten damit einen zukünftigen Lebensraum für Pflanzen und Kleinlebewesen; Aber eine durchgehend landschaftspflegerisch hochwertige, „naturnahe“ Freiflächengestaltung

wird sich wahrscheinlich nicht einstellen, da die genannten Restflächen flächendeckend voraussichtlich mit Bodendeckern und ähnlichen pflegeleichten Pflanzen besetzt werden.

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung erstreckt sich die bestehende Nutzung als Möbel- und Einrichtungshaus in den gegebenen Dimensionen in die Zukunft hinein mit der Konsequenz, dass diese Fläche für wildlebende Pflanzen und Tiere keinen Lebensraum bieten wird, da die ausgeübte Nutzung erwähnenswerte biologische Verwilderungsflächen und Sukzessionsräume flächenhafter oder linienhafter Art als Lebensräume für wild lebende Tiere und Pflanzen ausschließt.

Das betrachtete Betriebsgrundstück ist insgesamt als eine kleine, bereits baulich genutzte Fläche zu qualifizieren, die keine orts- und landschaftsbildprägende Bedeutung inne hat. Das Orts- und Landschaftsbild prägen die Gewerbebauten des Gewerbegebietes Enste als Gesamtheit und die begrünten Ränder im Süden und Osten. Des Weiteren bestehen vereinzelte Sichtlinien zum Arnsberger Wald im Nordwesten und zum Nordhang des „Buchholz“ und zum Ruhrtal im Süden, welche unmittelbar in das Gesichtsfeld des Betrachters hinein wirken.

Naturschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope, FFH- und Vogelschutzgebiete liegen im hier betrachteten Geltungsbereich nicht vor, so dass Auswirkungen in diese Flächen nicht zu prognostizieren sind.

In Bezug auf das Ergebnis der FFH – Vorprüfung und der artenschutzrechtlichen Prüfung (siehe Kap. 12) ergeben sich keine Änderungen in den Aussagen im Falle der Nichtdurchführung der Planung.

b.3

Zum Schutzgut Boden:

Hochbauten, Stellplatzanlagen und Fahrgassen versiegeln das Betriebsgrundstück bereits vor der projektierten Verkaufsflächenerweiterung fast vollständig. Es ist davon auszugehen, dass die ursprünglich vorhandenen Bodenhorizonte der Bodentypen, die in Kap. 15.2.a.3 benannt worden sind, fast vollständig in der Anfangsphase der gewerblichen Nutzung seit 1975 durch Baustelleneinrichtungen und Arbeitsvorgänge auf der Baustelle sowie Hochbau-Baumaßnahmen und Gelände-Terrassierungen verändert oder zerstört worden sind, wobei der Mutterboden als oberste Schicht in der Regel abgetragen und gesichert worden ist.

Es ist demzufolge auch ohne weitere Erkenntnisse auszuschließen, dass die unter Kap. 15.2.a.3 aufgelisteten Bodenfunktionen durch die projektierte Verkaufsflächenerweiterung in Form von Anbauten im Wege der Versiegelung von Flächen und mittelbar über Temperaturänderungen und Schadstoffe z.B. aus Abgasen zusätzlich beeinflusst, beeinträchtigt und z.T. gestört werden.

Die Zielsetzung, wertvolle Böden zu erhalten, kann im vorliegenden Falle nicht mehr erreicht werden, da diese nicht mehr vorhanden sind. Die „Nichtüberplanung“ stellt angesichts dieses Sachverhaltes keine sinnvolle alternative Handlungsmöglichkeit dar. Im Falle der Nichtdurchführung der Planung erstreckt sich die bestehende Nutzung als Möbel- und Einrichtungshaus in den gegebenen Dimensionen in die Zukunft hinein.

b.4

Zum Schutzgut Wasser:

Der Stadtteil Enste ist in den genehmigten zentralen Entwässerungsentwurf der Stadt Meschede einbezogen. Nach diesem genehmigten zentralen Entwässerungsentwurf wurde das Trennsystem in dem betrachteten Bereich fertiggestellt. Der Geltungsbereich der Änderung entwässert folglich ebenfalls im Trennsystem, wobei das Niederschlagswasser im vorhandenen Regenklärbecken an der L 743 gereinigt wird, bevor es in die Ruhr fließt. Eine Versickerung von Niederschlagswasser aus dem projektierten Änderungsgeltungsbereich ist in der Wasserschutzzone III A verboten.

Auswirkungen der projektierten Verkaufsflächenerweiterung in Form von Anbauten 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 Höffigkeit 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.).

Grundsätzlich fest zu halten ist: Hochbauten, Stellplatzanlagen und Fahrgassen versiegeln das Betriebsgrundstück bereits vor der projektierten Verkaufsflächenerweiterung fast vollständig. Es ist davon auszugehen, dass die ursprünglich vorhandenen Bodenhorizonte der Bodentypen, die in Kap. 15.2.a.3 benannt worden sind, fast vollständig in der Anfangsphase der gewerblichen Nutzung seit 1975 durch Baustelleneinrichtungen und Arbeitsvorgänge auf der Baustelle sowie Hochbau-Baumaßnahmen und Gelände-Terrassierungen verändert oder zerstört worden sind, wobei der Mutterboden als oberste Schicht in der Regel abgetragen und gesichert worden ist.

Es ist demzufolge auch ohne weitere Erkenntnisse auszuschließen, dass die unter Kap. 15.2.a.3 aufgelisteten Bodenfunktionen -- nämlich Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers, zu sein -- durch die projektierte Verkaufsflächenerweiterung in Form von Anbauten beeinträchtigt werden, da diese Ausgangsböden und Bodenhorizonte nicht mehr vorhanden sind.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ist davon auszugehen, dass die projektierten Anbauten und die damit verbundenen Umgestaltungen der Stellplatzanlagen 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, das auch aus den Einzugsgebieten der Nebengewässer gespeist wird, haben werden.

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung erstreckt sich die bestehende Nutzung als Möbel- und Einrichtungshaus in den gegebenen Dimensionen in die Zukunft hinein.

b.5

Zum Schutzgut Luft:

Es ist anzunehmen, dass die vorliegenden Verhältnisse, in denen keine Überschreitungen von Grenzwerten luftfremder Stoffe festzustellen sind -- vgl. Ausführungen unter 15.2.a.5 „Zum Schutzgut Luft“ -- im Zustand nach der projektierten Verkaufsflächenerweiterung durch Anbauten und durch zusätzliche bzw. umgestaltete Stellplatzanlagen aufgrund zusätzlicher luftfremder Stoffe

- aus dem Betrieb von KFZ-Motoren und
- aus dem Betrieb von 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.

b.6

Zum Schutzgut Klima:

Eine projektierte Verkaufsflächenerweiterung durch Anbauten und durch zusätzliche bzw. umgestaltete Stellplatzanlagen -- wie vorgesehen -- führt zu keinen fühlbaren Änderungen der vorstehend unter Kap. 15.2.a.6 skizzierten Verhältnisse. Insbesondere führt die zusätzliche Bebauung nicht zu einer Verriegelung einer klimatisch und stadtstrukturell wichtigen „Kaltluftschneise“.

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung ergeben sich voraussichtlich keine Abweichungen zum unterstellten Fall der Planrealisierung.

b.7

Zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Baudenkmäler sind nicht vorhanden. Erkenntnisse über Bodendenkmäler liegen nicht vor. In die vorhandenen Sachgüter und wirtschaftlichen Werte -- diese befinden sich auf dem Betriebsgrundstück in Form des bestehenden Möbel- und Einrichtungshauses, des Warenangebotes, der sonstigen Ausstattungen und der notwendigen Stellplätze -- greift der Vollzug der 10. Bebauungsplanänderung nicht negativ ein.

Demzufolge unterscheiden sich die Durchführung und die Nichtdurchführung der Planung nicht im Hinblick auf das Schutzgut „Sachgüter“ und „wirtschaftliche Werte“.

b.8

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 in der Gestalt von Baudenkmälern sind nicht vorhanden. Erkenntnisse über Bodendenkmäler liegen nicht vor. Sachgüter und wirtschaftliche Werte befinden sich auf dem Betriebsgrundstück in Form des bestehenden Möbel- und Einrichtungshauses, des Warenangebotes, der sonstigen Ausstattungen und der notwendigen Stellplätze. In diese greift der Vollzug der 10. Bebauungsplanänderung nicht negativ ein.

Über Wechselwirkungen zwischen den (restlichen) 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.

b.9

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

Die Emissionen von Heizanlagen für Raumheizung und Heißwasserbereitung unterliegen den einschlägigen anlagenbezogenen Umweltschutznormen (z.B. VO über Kleinf Feuerungsanlagen). Ein weitergehender Regelungsbedarf besteht nicht. Theoretisch wäre es denkbar, eine maximale Heizenergieleistung pro Quadratmeter Nutzfläche 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 Wärmeschutzstandards ohnehin laufend verschärft werden und um die Entscheidungsspielräume der Architekten und Bauwilligen nicht unnötig einzuengen. Des Weiteren ist festzuhalten, dass eine städtebauliche Begründung für eine derartige Festsetzung in einer Bebauungsplanänderung 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 einer Bebauungsplanänderung 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.

b.10

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 viele Anwendungsbeispiele gibt, unterliegt dem Kosten – Nutzen - Kalkül des einzelnen Investors und kann nicht durch die Festsetzung einer Bebauungsplanänderung festgelegt werden. Diese Aussage gilt auch für die Nutzung der Sonnenenergie durch die Möglichkeiten der "passiven Sonnenenergiegewinnung" und die Nutzung rationeller Wärmeversorgungssysteme (Solarkollektoren, Wärmepumpen usw.):

Der betrachtete Geltungsbereich beinhaltet ein nach Süden fallendes Betriebsgrundstück, das im Sommer, im Winter und in den Jahresrandzeiten von der Sonne gut beschienen wird. Dieser Tatbestand erlaubt demzufolge im besonderen Maße 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 Niedrigenergiehäuser erforderlichen erhöhten Wärmedämmstärken 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 vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung nicht blockiert.

c.

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

c.1

Zum Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie zur Bevölkerung insgesamt:

Auf den projektierten erweiterten Verkaufsflächen des Sonstigen Sondergebietes werden Menschen arbeiten und einkaufen. Anlagenbezogene Umweltschutznormen und Schutznormen der Berufsgenossen-

schaften schützen die dort zukünftig arbeitenden und einkaufenden Menschen im Falle der Durchführung der Planung. Weitere Schutznormen hierfür sind nicht zu definieren. Eine Wohnbevölkerung im Nahbereich des Geltungsbereiches ist nicht vorhanden, so dass auf schützende Feinststeuerungsfestsetzungen, wonach der zulässige Emissionsgrad in Anlehnung an den zulässigen Emissionsgrad von gewerblichen Anlagen und Betrieben der Abstandsklassen der Abstandliste des sog. "Abstandserlasses" aus dem Jahre 2007 definiert wird, verzichtet werden kann.

Aufgrund der getroffenen maximalen Höhenfestsetzung ergeben sich keine erdrückenden Baumassen im Nahbereich der gewerblich nutzbaren Nachbargrundstücke. Ferner erwirkt ein Mindestmaß an baugestalterischen Vorschriften zu Werbeanlagen, dass durch überdimensionierte oder störende Werbeanlagen keine gestalterische Unruhe entsteht. Unzumutbare Schall-, Schadstoff- und Geruchsimmissionen sind ohnehin ausgeschlossen, da von Möbel- und Einrichtungshäusern derartige Emissionen nicht ausgetragen werden bzw. der anlagenbezogene Umweltschutz greift.

Spezielle Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen sind demzufolge nicht erforderlich.

c.2

Zum Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft und die biologische Vielfalt, Naturschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope, FFH- und Vogelschutzgebiete:

Den Eingriff in Natur und Landschaft bewirken im Wesentlichen zusätzliche Versiegelungen wie in Kap. 7 „Grünordnung und Landschaftsschutz“ dargestellt. Der Ausgleich für die bauflächenbedingten Eingriffe durch Pflanzmaßnahmen und durch externe wasserbauliche Renaturierungsmaßnahmen ergibt einen Ausgleichsgrad von 100 %. Ausführungen zur Realisierung dieser Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich und außerhalb des Geltungsbereiches auf externen Flächen enthält Kapitel 14 dieser Begründung.

Über die Festsetzungen zur maximalen Gebäudeoberkante und zur Baugestaltung hinaus sind weitere Festsetzungen zur Begrenzung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild nicht erforderlich. Das betrachtete Betriebsgrundstück ist insgesamt als eine kleine, bereits baulich genutzte Fläche zu qualifizieren, die keine orts- und landschaftsbildprägende Bedeutung inne hat. Das Orts- und Landschaftsbild prägen die Gewerbebauten des Gewerbegebietes Enste 1 als Gesamtheit und die begrünten Ränder im Süden und Osten. Des Weiteren bestehen vereinzelte Sichtlinien zum Arnberger Wald im Nordwesten und zum Nordhang des „Buchholz“ und zum Ruhrtal im Süden, welche unmittelbar in das Gesichtsfeld des Betrachters hinein wirken.

Naturschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope, FFH- und Vogelschutzgebiete liegen im hier betrachteten Geltungsbereich nicht vor, so dass Auswirkungen in diese Flächen nicht zu prognostizieren sind.

In Bezug auf das Ergebnis der FFH – Vorprüfung und der artenschutzrechtlichen Prüfung (siehe Kap. 12) ergeben sich keine Erfordernisse, Maßnahmen zu ergreifen.

Aufgrund der in Kap. 15.2.b.2 genannten Pflanzfestsetzungen ergibt sich eine marginale Verbesserung der Situation in Bezug auf die biologische Vielfalt, also für die Lebensbedingungen und für die Ausbreitungsbedingungen der wild lebenden Pflanzen und Tiere. Weitere Verbesserungen auch im Sinne einer Vernetzung von Grünflächen sind im vorliegenden Falle nicht möglich.

c.3

Zum Schutzgut Boden:

Wie unter Kap. 15.2.b.3 bereits heraus gestellt, kann die Zielsetzung, wertvolle Böden zu erhalten, im vorliegenden Falle nicht mehr erreicht werden, da diese nicht mehr vorhanden sind. Denn Hochbauten, Stellplatzanlagen und Fahrgassen versiegeln das Betriebsgrundstück bereits vor der projektierten Verkaufsflächenerweiterung fast vollständig. Es ist davon auszugehen, dass die ursprünglich vorhandenen Bodenhorizonte derjenigen Bodentypen, die in Kap. 15.2.a.3 benannt worden sind, fast vollständig in der Anfangsphase der gewerblichen Nutzung seit 1975 durch Baustelleneinrichtungen und Arbeitsvorgänge auf der Baustelle sowie Hochbau-Baumaßnahmen und Gelände-Terrassierungen verändert oder zerstört worden sind, wobei der Mutterboden als oberste Schicht in der Regel abgetragen und gesichert worden ist.

Demzufolge ergäbe die Handlungsmöglichkeit, durch Wiedernutzbarkeit von anderen Flächen, durch die Nachverdichtung bereits baulich genutzter anderer Gewerbeflächen oder durch andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, eine (zusätzliche) Inanspruchnahme dieser bereits als Möbel- und Einrichtungshaus genutzten Fläche zu vermeiden, keinen Sinn.

c.4

Zum Schutzgut Wasser:

Aufgrund der Ausführungen in Kap. 15.2.b.4 ist davon auszugehen, dass die projektierten Anbauten und die damit verbundenen Umgestaltungen der Stellplatzanlagen an dem vorgesehenen Standort keine nen-

nenswerten Konsequenzen auf vorhandene Grundwasserpegel, vorhandene Grundwasserströme, auf die Grundwasserneubildung und auf die Entnahmemöglichkeiten des Grundwassers in der Talsohle der Ruhr, das auch aus den Einzugsgebieten der Nebengewässer gespeist wird, haben werden. Wassermengenbezogene und wassergütebezogene Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

c.5

Zum Schutzgut Luft:

Es ist anzunehmen, dass die vorliegenden Verhältnisse, in denen keine Überschreitungen von Grenzwerten luftfremder Stoffe festzustellen sind -- vgl. Ausführungen unter 15.2.a.5 „Zum Schutzgut Luft“ -- im Zustand nach der projektierten Verkaufsflächenerweiterung durch Anbauten und durch zusätzliche bzw. umgestaltete Stellplatzanlagen aufgrund zusätzlicher luftfremder Stoffe

- aus dem Betrieb von KFZ-Motoren und
- aus dem Betrieb von 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. Spezielle Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen sind demzufolge nicht erforderlich.

c.6

Zum Schutzgut Klima:

Wie in Kap. 15.2.b.6 ausgeführt, führt eine projektierte Verkaufsflächenerweiterung durch Anbauten und durch zusätzliche bzw. umgestaltete Stellplatzanlagen zu keinen fühlbaren Änderungen der vorstehend unter Kap. 15.2.a.6 skizzierten Verhältnisse. Insbesondere führt die zusätzliche Bebauung nicht zu einer Verriegelung einer klimatisch und stadtstrukturell wichtigen „Kaltluftschneise“.

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

c.7

Zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Baudenkmäler sind nicht vorhanden. Erkenntnisse über Bodendenkmäler liegen nicht vor. Nachteilige Auswirkungen auf vorhandene Sachgüter und wirtschaftliche Werte -- diese befinden sich auf dem Betriebsgrundstück in Form des bestehenden Möbel- und Einrichtungshauses, des Warenangebotes, der sonstigen Ausstattungen und der notwendigen Stellplätze -- sind durch die Realisierung der projektierten Anbauten und durch die Umgestaltung von Stellplatzanlagen nicht zu erwarten, 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 überwiegend als Stellplatzanlagen genutzten Flächen für Anbauten und Handlungsalternativen zur Umgestaltung der vorhandenen Stellplatzflächen und Fahrgassen sind nicht gegeben, da eine Auslagerung des Möbelhauses aus Kostengründen nicht in Frage kommt. Die „Nichtüberplanung“ stellt angesichts dieses Argumentes und der als positiv zu bewertenden Konsequenz, wonach der Vollzug erwirkt, dass die Kaufkraft am Einkaufsstandort Meschede gebunden wird und die mittelzentralen Funktionen der Stadt Meschede gestützt werden, keine gangbare Handlungsmöglichkeit dar.

15.3 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 Menschen, Tiere, Pflanzen sowie Landschaft und die biologische Vielfalt, Naturschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope, FFH- und Vogelschutzgebiete, Boden, Wasser, Luft, Klima, Kultur- und Sachgüter 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 Bauleitplanung werden sich voraussichtlich nicht ergeben.

Dessen ungeachtet ist es erforderlich, die zweckgebundene Verwendung des Kompensationsgeldes sicher zu stellen bzw. auf die Realisierung der projektierten externen Ausgleichsmaßnahme zu achten.

Des Weiteren ist zu prüfen, ob im Änderungsgeltungsbereich

- die Pflanzfestsetzungen zur Erhaltung und Ergänzung der Vegetation vollzogen wurden, was [aufgrund einer Regelung in dem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Meschede und dem Vorhabenträger] im Wege eines gemeinsamen Kontrollganges nach Ablauf der im Städtebaulichen Vertrag definierten Frist stattfindet;
- die Pflanzung von Bäumen im Bereich der Stellplatzanlagen durchgeführt worden ist, was förmlich durch die Bauabnahme geschieht.

c.

Zusammenfassung

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

In dem Sonstigen Sondergebiet mit der projektierten erweiterten Verkaufsfläche im Möbel- und Einrichtungshaus werden Menschen arbeiten und Menschen einkaufen. Anlagenbezogene Umweltschutznormen und Schutznormen der Berufsgenossenschaften schützen die dort zukünftig arbeitenden und einkaufenden Menschen im Falle der Durchführung der Planung. Weitere Schutznormen hierfür sind nicht zu definieren.

Aufgrund der getroffenen maximalen Höhenfestsetzung ergeben sich keine erdrückenden Baumassen im Nahbereich des Möbelhaus-Grundstückes. Ferner erwirkt ein Mindestmaß an baugestalterischen Vorschriften zu Werbeanlagen, dass durch überdimensionierte oder störende Werbeanlagen keine gestalterische Unruhe entsteht. Unzumutbare Schall-, Schadstoff- und Geruchsimmissionen sind ohnehin ausgeschlossen, da von Möbel- und Einrichtungshäusern derartige Emissionen nicht ausgetragen werden bzw. der anlagenbezogene Umweltschutz greift und die Zahl der Stellplätze lediglich geringfügig erhöht werden wird.

Die Schutzgüter Boden und Luft erfahren durch die projektierte Überbauung Veränderungen, die aber nicht als unzumutbare zusätzliche Belastungen zu bewerten sind. Ein Verdacht auf Bodenkontaminationen liegt nicht vor. Bezogen auf das Schutzgut Wasser ist auszuführen, dass die bereits vorhandene Versiegelung durch Fahrgassen und Stellplätze lediglich umgestaltet wird, indem Anbauten an das Möbel- und Einrichtungshaus angegliedert werden und die Stellplätze und Fahrgassen in anderer Ausformung neu geschaffen werden. Aufgrund des anlagenbezogenen Umweltschutzes werden keine unzumutbaren Einträge von "Schad"-Stoffen verursacht.

Bezogen auf das Schutzgut Klima ist auszuführen, dass die erweiterte Bauflächenentwicklung nicht zur Verriegelung einer klimatisch und stadtstrukturell wichtigen "Kaltluftschneise" oder zu einer kleinklimatischen Veränderung führen wird. Die Durchführung oder Nichtdurchführung der Planung unterscheiden sich nicht im Hinblick auf das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“ und „wirtschaftliche Werte“, da die Überplanung und die zukünftige Verkaufsflächenerweiterung keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter haben wird und wirtschaftliche Werte nicht angegriffen werden. Visuelle Beeinträchtigungen, Beeinträchtigungen der Belichtung und der Belüftung für die in den benachbarten Gewerbebetrieben arbeitenden Menschen und für die erwähnte Arbeitsbevölkerung außerhalb des Geltungsbereiches im restlichen Gewerbegebiet Enste sind nicht zu erwarten.

Handlungsalternativen zur Inanspruchnahme der bislang überwiegend als Stellplatzanlage genutzten Fläche sind nicht gegeben, da eine Auslagerung des Möbel- und Einrichtungshauses aus Kostengründen nicht in Frage kommt. Die „Nichtüberplanung“ stellt angesichts dieses Argumentes und der als positiv zu bewertenden Konsequenz, wonach der Vollzug erwirkt, dass die Kaufkraft am Einkaufsstandort Meschede gebunden wird und die mittelzentralen Funktionen der Stadt Meschede gestützt werden, keine gangbare Handlungsmöglichkeit dar.

Fazit:

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen unter 15.2.a.3, 15.2.b.3 und 15.2.c.3 jeweils zum Schutzgut

Boden und aufgrund des Tatbestands, wonach die projektierten Anbauten zugunsten einer Verkaufsflächenerweiterung und die Umgestaltung von vorhandenen Stellplatzanlagen und Fahrgassen ein bereits fast vollständig versiegeltes Betriebsgrundstück betreffen, wird

- die sogenannte „Bodenschutzklausel“ des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach zu prüfen ist, ob durch Wiedernutzbarkeit von anderen Flächen, durch die Nachverdichtung bereits baulich genutzter anderer Gewerbeflächen oder durch andere Maßnahmen zur Innenentwicklung die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen zu vermeiden oder zu minimieren ist, und
- die sogenannte „Umwidmungssperrklausel“ des § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB, wonach landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen,

nicht unterlaufen.

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

16. Eingegangene Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung

a.

Änderung der zulässigen Dachneigungen: Anstelle der im Vorentwurf vorgesehenen strikt festgesetzten Dachneigungen

Pultdach, Dachneigung 20°

Satteldach, Dachneigung bei Gewerbegebäuden 20° / Dachneigung bei Wohngebäuden 30°

sind folgende Dachneigungen zulässig:

Pultdach, Dachneigung bis 20°,

Satteldach, Dachneigung bei Gewerbegebäuden 10°-30° / Dachneigung bei Wohngebäuden 20°-35°;

b.

anstelle der im Vorentwurf zur 10. Bebauungsplanänderung vorgesehenen max. Oberkante von 279,00 m ü. Normalnull (= max. Gebäudehöhe) ist eine max. Oberkante von 280,00 m ü. Normalnull (= max. Gebäudehöhe) zulässig;

c.

anstelle der im Vorentwurf (Zeichnung) enthaltenen Verweisung auf „Gestalterische Festsetzungen“: Änderung der Verweisung auf „Baugestalterische Festsetzungen“.

d.

Ergänzung der textlichen Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes um:

„Der zulässige Störgrad und die Schutzwürdigkeit von Vorhaben in diesem SO-Gebiet entspricht dem zulässigen Störgrad und der Schutzwürdigkeit von Vorhaben in einem Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO.“

e.

Ergänzung der baugestalterischen Vorschriften unter

„c) Werbeanlagen dürfen nicht zur Landesstraße L 743 hin ausgerichtet sein.“

um folgende Bestimmung:

„Werbeanlagen in einer Entfernung von bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, bedürfen der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung.“

f.

Ergänzung des Beschlusses des Rates der Stadt Meschede vom 8.7.2010 zur Durchführung von Ersatzmaßnahmen auf externen, außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Flächen und deren zeitliche Terminierung um einen Zusatz zu alternativ möglichen Maßnahmen.

g.

Ergänzung der Begründung um die Ergebnisse eines Einzelhandelsgutachtens (siehe Kap. 6.1) und um das Ergebnis der FFH – Vorprüfung und der artenschutzrechtlichen Prüfung (siehe Kap. 12).

17. Eingegangene Anregungen aus der öffentlichen Auslegung

Aus dieser Beteiligung flossen Anregungen und Bedenken nicht ein.

Meschede, 09.12.2010

Fachbereich Planung und Bauordnung

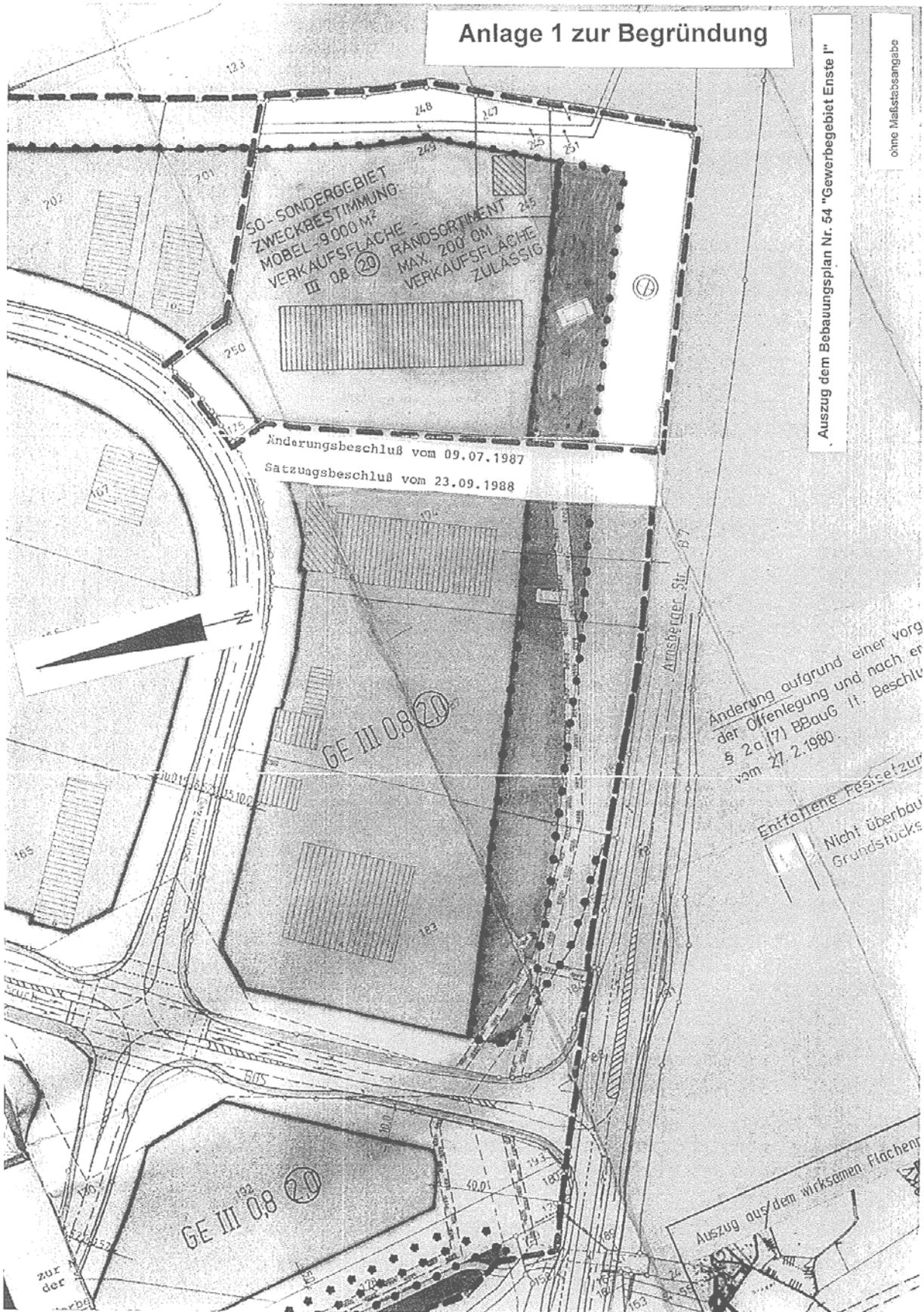
Stadt Meschede

Im Auftrage

Martin Dörtelmann

Fachbereichsleiter

Anlage 1 zur Begründung



Anlage 1 zur Begründung

Auszug dem Bebauungsplan Nr. 54 "Gewerbegebiet Enste I"

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 1-9 BauNVO)

Sondergebiet (§ 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.
Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit der besonderen Zweckbestimmung "Möbel", Verkaufsfläche 9.000 qm Randsortiment max 200 qm Verkaufsfläche zulässig.

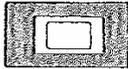
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16-20 BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,8 Grundflächenzahl

(20) Geschossflächenzahl

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)



Nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bindung für lockere Anpflanzung. Diese nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB zwingend mit Bäumen zu bepflanzen. Vorgeschrieben ist eine lockere Anpflanzung von hochstämmigen Bäumen in Gruppen. Auf jeweils 100 qm Grünfläche ist mind. 1 Baumgruppe (= 3 Bäume) anzuordnen. Der Laubholzanteil darf 70 % nicht unterschreiten.



Nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bindung für geschlossene Aufforstung. Diese nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zwingend gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB zur Strukturierung und zum Zwecke des Sicht-, Lärm- und Windschutzes mit einer geschlossenen Aufforstung zu versehen. Diese zwingend vorgeschriebene Aufforstung ist mind. in einer Tiefe von 15 m in engem, forstmäßigem Pflanzenverband anzuordnen. Bei der Auswahl der Baum- und Straucharten sind die heimischen Arten zu berücksichtigen. Ziergehölze sind nicht zugelassen. Der Laubholzanteil darf 70 % nicht unterschreiten.

B. Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 4 BauNVO 1984)

Dachflächen:

Flachdach

Pulldach, Dachneigung 20°

Satteldach, Dachneigung bei Gewerbegebäuden 20°
Dachneigung bei Wohngebäuden 30°

Bei Pult- und Satteldächern ist nur schieferfarbenes Material zulässig.

Einfriedigungen:

Nicht zugelassen sind:

Latton-, Bretterzäune (sogenannte Staketen-, Jäger-, Bauzäune) und Stacheldraht.

Zulässige Höhe der Einfriedigungen max. 2,25 m ab Geländeoberkante.