

### **3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55a „Gewerbegebiet Enste II“**

– Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB –

#### 1. Zielsetzung der Planung

Zielsetzung der Planung ist die Erweiterung des Gewerbegebietes Enste (Teilbereich südlich der Autobahn) in westliche Richtung etwa bis zur Hofstelle des Ensthofes. Die Planung setzt damit die Entwicklung des Gewerbegebietes Enste fort und schließt an bereits durchgeführte Planverfahren an, die in der jüngeren Vergangenheit erfolgt sind. Mit der Planung sollten sowohl Erweiterungsoptionen für bestehende Betriebe als auch Ansiedlungsflächen für neue Betriebe sichergestellt werden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55a stellt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtliche Grundlage zur Erschließung der Baugrundstücke sowie deren anschließende Bebauung dar. Die Änderung des Bebauungsplans wurden gemeinsam mit der 95. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

#### 2. Planinhalt

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55a besteht aus zwei Teilbereichen. Bei dem östlichen Bereich handelt es sich um die Überplanung von Teilen des bislang bestehenden Bebauungsplans Nr. 55a (2. Änderung). Der westliche Bereich erstreckt sich auf Flächen die bislang unbeplant waren und daher als dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzurechnen waren. Bei der westlichen Außenbereichsfläche handelte es sich faktisch um landwirtschaftliches Grünland, welches mit kleineren Gehölzbeständen ausgestattet war. Im zentralen Bereich befand sich ein namenloses Gewässer mit begleitender Hochstaudenflur, welches im Zuge der Aufschließung des Baugebietes umgelegt wurde.

Der Bebauungsplan enthält folgende wesentliche Festsetzungsinhalte:

- Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als eingeschränktes Industriegebietes (Gib) gestaffelt nach der Zulässigkeit von Betriebstypen nach Abstandserlass NRW
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung über die Grundflächenzahl 0,8, die Geschossflächenzahl 9,0 und die maximal zulässige Gebäudehöhe je nach Baufeld (275m ü. NHN, 280m ü. NHN, 284m ü. NHN und 301m ü. NHN).
- Festsetzung der abweichenden Bauweise
- Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche zur Binnenerschließung
- Festsetzung von Grün- und Gewässerflächen entlang der westl. und südl. Grenze
- Festsetzung eines Bepflanzungsstreifens entlang der L743 an der südl. Grenze
- Baugestalterische Festsetzungen

#### 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei dem Bebauungsplan handelte es sich um eine Bauleitplanung im regulären Vollverfahren, so dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt wurde, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Die unten aufgeführten weiteren Gutachten sind im Rahmen des Bauleitplanverfahren erstellt worden. Ob bzw. wie eine Berücksichtigung von Umweltbelangen erfolgt ist, wurde ebenfalls aufgeführt.

- Umweltbericht
  - Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Bebauungsplan die Beeinträchtigung einiger Schutzgüter hervorgerufen wird. Folgende Beeinträchtigungen wurden geordnet nach der Beeinträchtigungsintensität identifiziert:
    - Gering bis mittel  
Mensch, menschl. Gesundheit und Bevölkerung  
Kultur- und Sachgüter
    - Mittel  
Luft und Klima
    - Mittel bis hoch  
Wasser
    - Hoch  
Tiere Pflanzen und biologische Vielfalt  
Fläche  
Boden  
Landschaft
  - Es ist festzuhalten, dass ein wesentlicher Teil der Umweltbeeinträchtigungen aus der Beanspruchung gesetzlich geschützter Biotopstrukturen resultiert. Diese wurden gleichartig im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeglichen, indem Hochstaudenflure inkl. Gewässerlauf neu angelegt wurden (1zu1 Ausgleich). Der Ausgleich anderer Schutzgüter wird nachfolgend beschrieben.
- Eingriffsbilanzierung als Teil des Umweltberichtes
  - Festsetzung von internen Ausgleichmaßnahmen (Gewässer mit begleitender Staudenflur, Gehölzstreifen mit heimischen Gehölzen, Straßenbäumen)
  - Kompensation von Restdefiziten über das städt. Ökokonto
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe II für die Artenschutzprüfung
  - Festsetzung der bestehenden Baumreihe an der Zufahrt des Ensthofes zur Sicherung der Funktion als Fledermauskorridor
  - Vorgaben zur Beleuchtung des Plangebietes und v.a. der vorgenannten Baumreihe zur Vermeidung von Störeffekten auf Fledermauspopulationen
- FFH-Vorprüfung aufgrund der Nähe zu den FFH-Gebieten „Ruhrtal bei Laer und Schneisenberg“ (DE-4615-301)“ und „Arnsberger Wald“ (DE-4514-302)“

- keine erheblichen Beeinträchtigungen des Natura 2000-Gebietes bzw. der relevanten Lebensraumtypen
- keine vertiefende FFH-Verträglichkeitsprüfung im Sinne des § 34 BNatSchG notwendig
- Visualisierungen der geplanten Gebäude zur Verdeutlichung potenzieller optischer Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
  - Für das Hochregallager (301,00 m ü. NHN) können optische Effekte auf das Landschaftsbild trotz Minderungsmaßnahmen (Abstandsgehölze) nicht vollständig vermieden werden, so dass eine Ersatzgeldzahlung zur Anwendung gelangt.
  - Denkmalpflegerischen Belangen (Umgebungsschutz Baudenkmal Franz-Xaver-Kapelle) wird durch die Abstandsgehölze und ein Abrücken der überbaubaren Grundstücksflächen Rechnung getragen.
  - Der Bebauungsplan bestimmt baugestalterische Festsetzungen zur Fassadengestaltung, die optische Effekte abmildern.
- Landschaftspflegerischer Begleitplan für die Umlegung des namenlosen Gewässers (Teil der wasserrechtlichen Genehmigung)
  - Benennung von Ausgleichsmaßnahmen analog zum Umweltbericht
  - Beschreibung von Pflanz-, Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen inkl. ökologischer Baubegleitung
- Verschattungsstudie zur Identifikation von potenziellen Verschattungseffekten auf die Freiflächen-PV-Anlage nördlich des Planungsraumes
  - Minimale Ertragsverluste beim Bau eines Hochregallagers (36,86m) über Betrachtungszeitraum 2022 bis 20237. Dieser ist monetär ausgleichbar.
  - Belang gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB (Klimaschutz) nur minimal tangiert.
- Archäologischer Bericht auf Basis durchgeführter Sondierungen
  - Ermittlung von eisenzeitlichen und neuzeitlichen Befunden.
  - Baufreigabe ist nach Dokumentation erfolgt.

Weitere Festsetzungen, wie die Staffelung des Baugebietes nach den Abstandsklassen des Abstandserlasses NRW wirken immissionsmindernd auf den maßgeblichen Immissionsort am Ensthof ein.

Es ist ergänzend festzuhalten, dass eine Berücksichtigung von Umweltbelangen auch im Zuge fachrechtlicher Genehmigungen als Nebenbestimmungen etc. erfolgte. Dies ist bei wasserrechtlichen Genehmigungen für die Umlegung des namenlosen Gewässers oder beim Bau von Gewässerdurchlässen der Fall gewesen, da sich das Plangebiet innerhalb des Wasserschutzgebietes Stockhausen (Zone III A/B) befindet. Auch die Rodung von Gehölzbeständen in Binnenlage des Plangebietes erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde innerhalb der vorgeschriebenen Rodungszeiträume, vor Abschluss des Planverfahrens.

In der Abwägung zwischen den Belangen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Umweltschutz, einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege) und § 1 Abs. 6 Nr. 8 a) (Wirtschaft und Mittelstand) und Nr. 9 (Güterverkehr) ist die Festsetzung eines Industriegebietes an dem Standort und in der konzeptionellen Ausgestaltung angemessen und begründbar.

#### 4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Nachfolgend werden die Ergebnisse differenziert nach den jeweiligen Beteiligungsfristen aufgeführt:

##### a. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Vorentwürfe der Flächennutzungsplan- und der Bebauungsplanänderung wurden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung vom 25.04.2022 bis zum 25.05.2022 öffentlich ausgelegt. Insgesamt sind 18 Stellungnahmen eingegangen, von denen 17 Stellungnahmen auf Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange entfielen. Eine Stellungnahme wurde von einem privaten Einwander abgegeben. Die Stellungnahmen bezogen sich aufgrund des Parallelverfahrens gleichermaßen auf den FNP und den B-Plan. Inhaltlich wurden jedoch weit überwiegend Festsetzungsgegenstände des Bebauungsplans thematisiert.

Von den abgegebenen Stellungnahmen enthielten 12 Stellungnahmen substantielle Anregungen, die eine weitergehende Auseinandersetzung erforderlich gemacht haben. Aufgrund der zahlreichen Belange, die durch die Planung berührt waren, wurde am 18.08.2022 ein Erörterungstermin mit den beteiligten Fachbehörden und Planungsbüros durchgeführt. Es erfolgte in erster Linie eine Auseinandersetzung mit Aspekten der Denkmalpflege, der Ökologie und des Landschaftsschutzes sowie der Wasserwirtschaft.

Berücksichtigung der Stellungnahmen im B-Plan Entwurf (Anpassungen gegenüber Vorentwurf):

##### - Art der baulichen Nutzung bzw. Nutzungsgrenzen -

Die Art der baulichen Nutzung ist mit Blick auf die Staffelung nach Abstandsklassen gem. Abstandserlass NRW beibehalten worden. Die Festsetzung der Baugebiete sowie der Nutzungsgrenzen wurde jedoch so gefasst, dass ein größerer Abstand der GIb-3 (nur Abstandsklassen VII zulässig) zu den Grundstücksgrenzen eingehalten wird. Der Abstand der GIb-3 zum maßgeblichen Immissionsort am Ensthof beträgt nun mind. 125m anstatt ursprünglich mind. 100m.

Das GIb-4, dass die größten Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Anlagentypen beinhaltet (nur Abstandsklasse VII ohne ausnahmsweise Zulässigkeit der Klasse VI) rückt aufgrund der neuen Grünflächen ebenfalls von der westlichen Grundstücksgrenze ab. Der Abstand des GIb-4 zum maßgeblichen Immissionsort am Ensthof beträgt nun mind. 83m anstatt 73m. Auf die ergänzenden Maßnahmen (Gebäudehöhen, Grünflächen, angepasste Baugrenze) wird verwiesen.

##### - Baugrenzen -

Die Baugrenze im Bauland nördlich der geplanten Erschließungsstraße wird gegenüber der Grundstücksgrenze des Ensthofes im Westen deutlich zurückgenommen. Im Vorentwurf handelte es sich um den üblichen Abstand von 3m zur Grundstücksgrenze. Der angepasste Entwurf sieht nunmehr im nördlichen Abschnitt einen mittleren Abstand von 35m zur Grundstücksgrenze vor. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass zwar die Baugrenze zurückgenommen wurde, es sich jedoch in weiten Teilen weiterhin um die Festsetzung eines eingeschränkten Industriegebietes handelt. Im Ergebnis können außerhalb der Baugrenze keine Hauptanlagen errichtet werden, sondern lediglich untergeordnete Nebenanlagen, die der Hauptanlage innerhalb der Baugrenzen dienen. Denkbar sind beispielsweise befestigte Lager- und Abstellflächen.

Untergeordnete Anpassungen der Baugrenzen haben sich auch bei den südlichen Baufeldern entlang der Landesstraße ergeben.

- Maß der baulichen Nutzung – Gebäudehöhe -

Die maximale Gebäudehöhe im Baufeld 8, das im Nahbereich der Grenze zum Ensthof liegt, wurde von 280m ü. NHN auf 275m ü. NHN reduziert. Mit der Anpassung wurde auf die Schutzwürdigkeit des Bebauungsensembles Ensthof bzw. des Baudenkmals Franz-Xaver-Kapelle reagiert. Da diese Grundstücksbereiche in das hanglagige Gelände eingebunden werden sollen, können bauliche Anlagen maximal 4-5m über das vorhandene Urgelände im Bereich der Franz-Xaver-Kapelle hinausragen, welches etwa 270,50m beträgt.

Zur Orientierung: Für die Bestandshallen des Unternehmens Briloner Leuchten gilt die Festsetzung von 280m ü. NHN (faktische Höhe der nördlichen Hallen: 273,66m ü. NHN).

Dem Gedanken folgend wurden auch für die Baufelder 2, 4 und 5 eine Reduzierung der max. zulässigen Gebäudehöhe von 280m und 284m ü. NHN auf 275m sowie 280m ü. NHN vorgenommen.

Entsprechend der Beschlusslage vom 01.06.2023 wurde für das Baufeld 6 die max. Gebäudehöhe von 301m ü. NHN beibehalten, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Hochregallagers zu schaffen.

Die Nutzungsgrenze rückt jedoch gegenüber dem Vorentwurf von der Grenze des Ensthofes ab. Ein Hochregallager kann damit erst in einem Abstand von ca. 70m anstatt ursprünglich 45m zur Grundstücksgrenze realisiert werden. Es wird jedoch angemerkt, dass das Baufeld 6 ein Hochregallager mit den Grundflächenmaßen 47,5m x 110m zulassen würde. Dies weicht von dem Ratsbeschluss vom 01.06.2023 ab, der noch ein Grundflächenmaß von 45m x 110m zum Gegenstand hatte. Nach Aussage des Architekturbüros des Vorhabenträgers ist die Notwendigkeit der Kantenlänge des Baukörpers von 47,5m systembedingt (Regal- und Gangbreiten). Die Fassung eines Entwurfsbeschlusses gemäß dieser Beschlussvorlage würde den ursprünglichen Beschluss vom 01.06.2023 in dem vorgenannten Aspekt ersetzen.

- Grün- und Gewässerflächen / Entwicklungsflächen für Natur- und Landschaft -

Gegenüber der Grundstücksgrenze des Ensthofes wird im nördlich Abschnitt eine 8-15m breite Anpflanzungsfläche für heimische Gehölze erstmalig festgesetzt. Diese soll als Böschungsbegrünung und abschirmendes Abstandsgrün zwischen Gewerbeflächen und Ensthof bzw. Franz-Xaver-Kapelle fungieren.

Der Gehölzstreifen wird im südlichen Abschnitt in einer Breite von 7m bis zur geplanten Erschließungsstraße geführt und fasst den neuen Verlauf des namenlosen Siepens zusätzlich ein.

Der namenlose Siepen wird entlang der Zufahrt Ensthof neu geführt und in einer Breite von 12m als Hochstaudenflur/ Feuchtgrünland entwickelt (Ausgleich für gesetzl. geschütztes Biotop). In Kombination mit dem o.g. Gehölzstreifen und der Baumallee entlang der Zufahrt zum Ensthof ergibt sich ein begrünter Abstandskorridor von ca. 25m zum Ensthof.

Im Süden wird der Gewässerverlauf in einem 8m breiten Korridor bis zum bestehenden Durchlass unter der Landesstraße geführt. In diesem Fall nicht mehr in der ökologischen Ausprägung als Hochstaudenflur. Zwischen dem Gewässerdurchlass und dem Grügelbach erfolgt die Anlage des Grünstreifens analog zu den angrenzenden Bebauungsplänen in einer Breite von 5m anstatt der im Vorentwurf enthaltenen 8m. Es wird darauf hingewiesen, dass sich innerhalb der Baugrenzen zukünftig (begrünte) Böschungsbereiche befinden werden, die zwar im Bebauungsplan als (graue) GIb Flächen dargestellt sind, sich jedoch faktisch als begrünte Flächen darstellen werden.

Um die vorhandenen Baumreihen entlang der Landesstraße fortzusetzen, wurden Baumpflanzungen auch für den Grünstreifen und den Gewässerkorridor festgesetzt.

- Baugestaltung -

In Bezug auf Werbeanlagen wird analog zum Altplan Nr. 55a (2. Änderung) auf die Vorgaben der Werbeanlagensatzung GE Enste verwiesen. Die Vorgaben erstrecken sich ausdrücklich auch auf die Erweiterungsfläche in Richtung Ensthof, die bislang nicht vom Geltungsbereich der Satzung erfasst ist. Eine Anpassung des Geltungsbereiches der Werbeanlagensatzung sollte zukünftig für diese und andere bereits überplante Erweiterungsflächen (z.B. B-Plan 165 „Steinwiese“) in Erwägung gezogen werden.

Die Fassadengestaltung ist in Material und Farbgebung einheitlich vorzunehmen bzw. aufeinander abzustimmen. Grelle Farben und reflektierende Materialien sind unzulässig.

Die Verwendung farblicher Akzente bei der Fassadengestaltung ist jedoch zulässig. Oberhalb einer Gebäudehöhe von 284m ü. NHN hat sich die farbliche Akzentuierung gegenüber der Grundfarbe der Fassade deutliche unterzuordnen.

Fassadengebundene Beleuchtungsanlagen sowie beleuchtete Schriftzüge sind in Richtung Westen (Stockhausen und Ensthof) nur bis zu einer Gebäudehöhe von 284m ü. NHN zulässig (Festsetzung zum Immissionsschutz).

b. Öffentliche Auslegung

Die angepassten Entwürfe der Flächennutzungsplan- und der Bebauungsplanänderung wurden im Zuge der öffentlichen Auslegung vom 28.03.2024 bis zum 29.04.2024 öffentlich ausgelegt. Insgesamt sind 8 Stellungnahmen eingegangen, die alle auf Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange entfielen. Stellungnahmen von privaten Einwendern – auch von Flächeneigentümern/ Bewohnern in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Planungsraum – sind nicht eingegangen. Von den eingegangenen Stellungnahmen enthielten 4 Stellungnahmen substantielle Anregungen, die eine weitergehende Auseinandersetzung mit deren Inhalten erforderlich gemacht haben.

Folgende untergeordnete Anpassungen wurden an dem Entwurf des Bebauungsplans vorgenommen:

Systematische Überführung der bestehenden artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen von einem Hinweis zu einer textlichen Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Fledermauskorridor entlang der Zufahrt Ensthof).

Rücknahme von Abweichungsregelungen von den Vorgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG (Rundungszeiträume).

Anpassung baugestalterischer Vorschriften: Es wird die zusätzliche Vorgabe aufgenommen, dass schwarze und dunkelgraue Farben als Grundtöne ab einer Gebäudehöhe von 284m ü. NHN unzulässig sind.

Moderate Anpassung des Verlaufs von Schmutzwasserkanälen sowie den zugehörigen Leitungsrechten aufgrund von Ausbauplanungen des Ruhrverbandes südl. des Plangebietes.

Korrektur der Begründung in Bezug auf die Verbotstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnung Stockhausen in Kapitel 7.5.1.

Redaktionelle Korrektur der Begründung in Bezug auf die 17. Regionalplanänderung.

Redaktionelle Korrektur der Eingriffsbilanzierung (Änderung Biototyp ohne Auswirkungen auf Eingriffsbilanz).

## 5. Begründung für die gewählte Planvariante

Hinsichtlich der Standortwahl zur Erweiterung des Industriegebietes Enste (GI) liegen faktisch keine anderen Entwicklungsflächen auf dem Gebiet der Kreis- und Hochschulstadt Meschede vor. Es handelt sich um das einzige Industriegebiet in Meschede, so dass die Weiterentwicklung oder Neuansiedlung von erheblich belästigenden gewerblichen Betrieben nur an dieser Stelle im Anschluss an das bereits bestehende Industriegebiet möglich ist.

Neben der günstigen Topografie sprechen die Lage zwischen der Landesstraße L743, der A46 und der 110kV Hochspannungsleitung aufgrund der infrastrukturellen Vorprägung ebenfalls für den Standort. Dies wurde auch im Rahmen der 17. Regionalplanänderung erkannt, die den Bereich als GIB festlegt.

Die Einfassung des Industriegebietes mit Grünflächen dient der Trennung der gewerblichen Nutzung von der offenen Feldflur, den sensiblen (Wohn)Nutzungen am Ensemble des Entshofes sowie der optischen Abschirmung von denkmalgeschützter Bausubstanz (Franz-Xaver-Kapelle). Zusätzlich wird der neue Verlauf des namenlosen Gewässers innerhalb der Grünflächen festgesetzt das Straßenbegleitgrün (Allee) entlang der L743 wird fortgesetzt.

Andere oder weitergehende Festsetzungen zur Minderung von Auswirkungen der Planung auf Umwelt, Natur und Landschaft werden nicht erkannt. Es handelt sich demnach um ein sinnvolles und logisch hergeleitetes Festsetzungsgefüge, welches Belange der Gewerbeflächenentwicklung, der Förderung der regionalen Wirtschaft und des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes zum Ausgleich bringt.

Stephan Rach  
(gez.)