



2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 „An der Streue“

Begründung

Stand: Satzungsbeschluss

Aufgestellt durch

pp a|s
pesch partner architekten stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

1.1	Planungsanlass und Erfordernis	4
1.2	Planungsziele	4
1.3	Geltungsbereich	4
2.	Verfahren	5
3.	Bestandsbeschreibung	6
3.1	Städtebauliche Einbindung, vorhandene Nutzungen	6
3.2	Verkehrliche Erschließung	6
3.3	Ver- und Entsorgung	6
3.4	Grünstrukturen und Gewässer	7
3.5	Topographie	7
3.6	Immissionsschutz	7
3.7	Altlasten	7
4.	Planungsrechtliche Situation	8
4.1	Regionalplan	8
4.2	Flächennutzungsplan	8
4.3	Bebauungspläne	8
4.4	Schutzgebiete und sonstige Fachplanungen	10
5.	Planungsrechtliche Festsetzungen	11
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung	12
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	12
5.4	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	12
5.5	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen	13
5.6	Höhenlage	13
6.	Örtliche Bauvorschriften	13
7.	Artenschutz	14
8.	Denkmalschutz	15
9.	Immissionsschutz	15
10.	Hinweise	15
11.	Bodenordnung	16
12.	Kosten	16
13.	Flächenbilanz	16
14.	Eingeflossene Anregungen aus der Gelegenheit zur Stellungnahme	16

15. Gutachten und sonstige Unterlagen

16

Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1.1 Planungsanlass und Erfordernis

Die Brauerei C. & A. VELTINS GmbH Co. KG plant im Geltungsbereich des im Jahr 1993 aufgestellten Bebauungsplans Nr. 110 „An der Streue“ auf der südöstlichen Gebäudeseite des bereits vorhandenen Hochregallagers einen weiteren gewerblichen Anbau. Die bereits asphaltierte Fläche für den geplanten Anbau liegt südöstlich des bestehenden Hochregallagers und wird heute als Aufstellfläche für die auf die Beladung im südlich angrenzenden Logistikzentrum wartenden Lastkraftwagen sowie als Außenlagerfläche für Gebinde, Paletten u. a. genutzt. Zudem sollen zukünftig weitere Optionen im Hinblick auf die Verlagerung brauereinterner Prozesse auf diese Fläche geprüft werden, so dass auf den genannten Parkierungs- und Lagerflächen entsprechende Spielräume für zukünftige bauliche Erweiterungen geschaffen werden sollen.

Im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 110, der im Jahr 2006 erstmalig geändert wurde, wird für diesen Bereich ein eingeschränktes Industriegebiet (Glb) gemäß § 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 und 6 BauNVO, eine geschlossene Bauweise, eine Grundflächenzahl von 0,8, Traufhöhen zwischen 393,0 m ü N. N. und maximal 422,5 m ü N. N. und eine Baumassenzahl von 10 festgesetzt. Da die für den Anbau vorgesehenen Flächen jedoch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche liegen, soll der bestehende Bebauungsplan Nr. 110 „An der Streue“ für diesen Teilbereich geändert werden. Die im Jahr 2006 durchgeführte 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 110 „An der Streue“ wird in die 2. Änderung einbezogen.

1.2 Planungsziele

Ziel der 2. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 110 „An der Streue“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Anbau an das Hochregallager, um aufgrund fehlender Platzreserven im baulichen Bestand zusätzliche überdachte Lagerkapazitäten im Nahbereich des brauereieigenen Logistikzentrums bereit stellen zu können. Weiterhin sollen im Bereich der asphaltierten Parkierungs- und Lagerflächen zusätzliche Gestaltungsräume für zukünftige bauliche Erweiterungen geschaffen werden.

Durch die geplanten baulichen Erweiterungen kann der Brauereistandort nachhaltig gestärkt, bestehende Arbeitsplätze gesichert und zumindest mittelfristig auch neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Durch die geplante Erweiterung im Zusammenhang mit den bereits bestehenden baulichen Anlagen wird eine freiraumschonende innerörtliche Nachverdichtung gewährleistet. Folgende Ziele werden weiterhin verfolgt:

- Vermeidung der Bebauung von Freiflächen durch die Überbauung bereits versiegelter Parkierungs- und Lagerflächen
- Verbesserung der Betriebsabläufe der Brauerei
- Sicherung der Schallschutzbelange
- Vermeidung von zusätzlichen LKW-Verkehren auf dem Brauereigelände, Emissionsvermeidung
- Berücksichtigung der Artenschutzbelange sowie der sonstige Umweltbelange

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 110 „An der Streue“ weist eine Größe von ca. 0,79 ha auf und umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 233, Flur 15, Gemarkung Grevenstein. Der Geltungsbereich verläuft folgendermaßen:

Im Nordwesten: Linie parallel zum vorhandenen Hochregallager der Brauerei

Im Nordosten: In einer Entfernung von 7,5 m parallel zur nordöstlichen Fassade des vorhandenen Hochregallagers verlaufende Linie bis zur nordwestlichen Grenze des Grundstückes Gemarkung Grevenstein, Flur 15, Flurstück 378

Im Südosten: Linie entlang der nordwestlichen Grenze des Grundstückes Gemarkung Grevenstein, Flur 15, Flurstück 378 und der nordwestlichen bzw. nordöstlichen Flurstücksgrenzen des Grundstückes Gemarkung Grevenstein, Flur 15, Flurstück 242

Im Südwesten: Linie entlang der nordöstlichen Gebäudekante des Logistikzentrums bis zur nordwestlichen Grenze des Grundstückes Gemarkung Grevenstein, Flur 15, Flurstück 242.

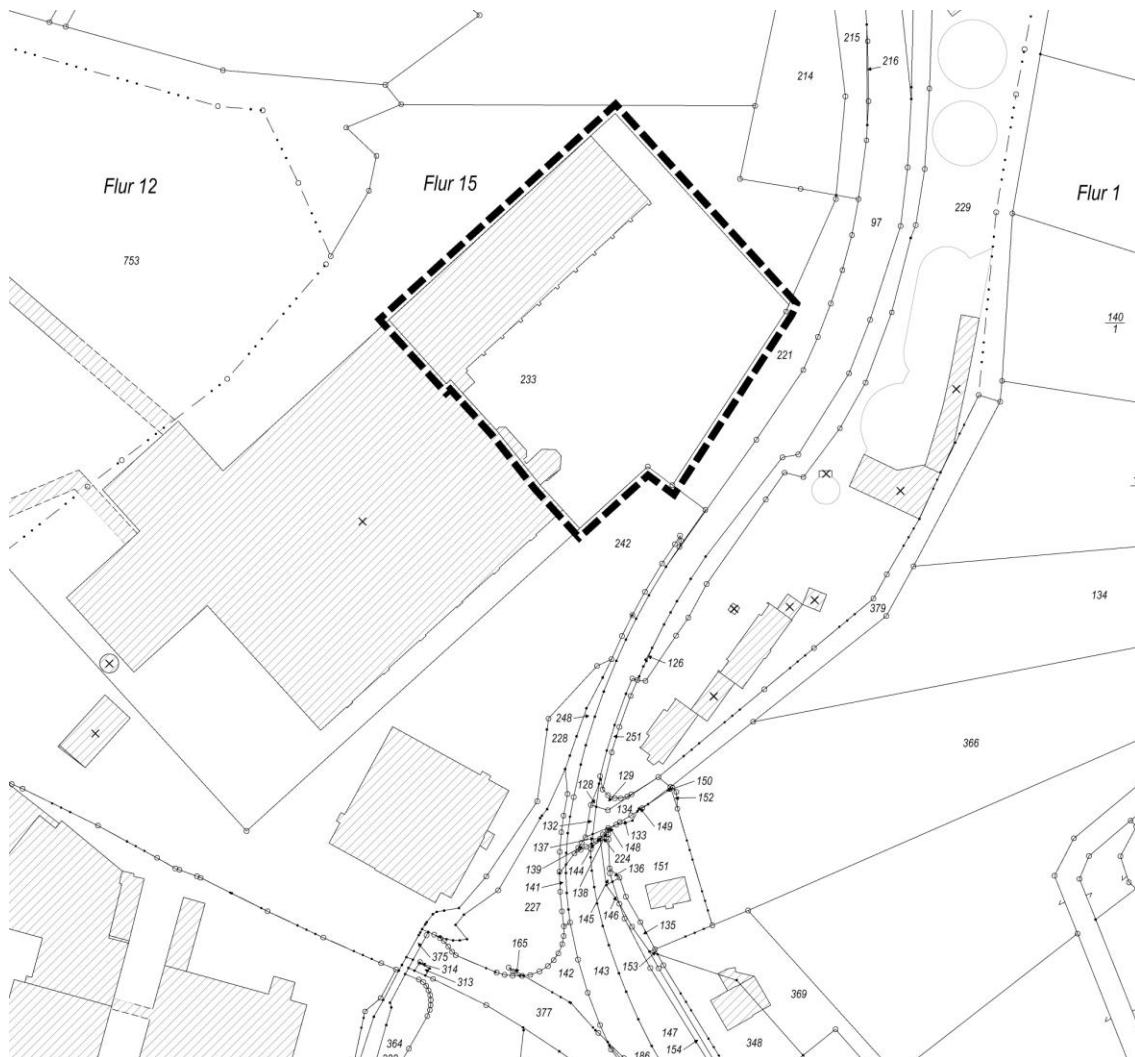


Abb. 1: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 „An der Streue“

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB werden erfüllt:

- Das Plangebiet ist bereits überplant. Die Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung eines als Parkierungs- und Lagerfläche genutzten Gewerbegrundstückes.
- Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung lassen eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von insgesamt ca. 0,64 ha zu. Diese liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m².
- Die Bebauungsplanänderung schafft keine Zulässigkeiten für Vorhaben, die gemäß UVPG einer obligatorischen Umweltverträglichkeitsprüfung (Anlage 1 zum UVPG, Spalte 1) zu unterziehen sind.
- Für eine Beeinträchtigung von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) liegen keine Anhaltspunkte vor.

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB gelten die folgenden Vereinfachungen für die Durchführung des Planverfahrens:

- Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB kann verzichtet werden.
- An Stelle der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB kann die Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gewährt werden.
- Eine Umweltprüfung inklusive eines Umweltberichtes ist nicht obligatorisch.
- Eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ist ebenfalls nicht erforderlich.
- Eine Planüberwachung gemäß § 4c BauGB muss nicht durchgeführt werden.

3. Bestandsbeschreibung

3.1 Städtebauliche Einbindung, vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet liegt nordwestlich der klassifizierten Landesstraße (L 839) im Ortsteil Grevenstein und wird durch die im näheren Umfeld gelegenen Brauereigebäude geprägt. Unmittelbar nördlich und westlich liegen das bestehende Hochregallager sowie das Logistikzentrum der Brauerei. In Fortsetzung der südöstlichen Fassade des Logistikzentrums befindet sich eine 4,5 m hohe Schallschutzwand, die dem Schutz der in einiger Entfernung liegenden Wohnbebauung dient.

Jenseits der klassifizierten Landesstraße befinden sich in einer Entfernung von ca. 70 m zwei Wohngebäude, mehrere Wirtschaftsgebäude sowie nördlich von diesen Gebäuden die brauereieigene Abwasserreinigungsanlage. Der Grevensteiner Ortskern mit Nahversorgungseinrichtungen liegt ca. 400 m südlich des Plangebiets.

Die Flächen für den geplanten Anbau an das Hochregallager sowie die sonstigen Erweiterungsflächen sind vollständig asphaltiert und werden heute als Aufstellfläche für wartende Lastkraftwagen sowie als Außenlagerfläche für Gebinde, Paletten u. a. genutzt.

3.2 Verkehrliche Erschließung

Der Ortsteil Grevenstein ist über die L 839 und die Kreisstraße 11 (K 11) an das überörtliche Erschließungsnetz angeschlossen. Die für die Brauereilogistik wichtige Verbindung zur Bundesautobahn 46 (BAB 46) erfolgt über die Ortsteile Berge, Olpe und die Anschlussstelle Wennemen.

3.3 Ver- und Entsorgung

Wasser-, Gas- und Stromversorgung, Brandschutz

Die Wasserversorgung erfolgt überwiegend durch ein brauereieigenes Wassernetz, bestehend aus verschiedenen Brunnenanlagen und den erforderlichen Leitungsnetzen. Zudem existiert ein Anschluss an das Netz der städtischen Wasserwerke. Die Gas- und Stromversorgung erfolgt durch die einschlägigen Versorgungsträger. Eine 10-KV-Leitung, eine Gasfernleitung und Telekommunikationsleitungen queren das Brauereigelände, liegen jedoch außerhalb des Änderungsbereiches. Die in der Erweiterungsfläche geplanten baulichen Anlagen werden in das bestehende Brandschutzkonzept der Brauerei integriert.

Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Brauerei verfügt über ein eigenes Abwassernetz und eine brauereieigene Abwasserreinigungsanlage. Diese liegt östlich der Landesstraße L 839 und der Arpe. Das im Brauereibetrieb anfallende Brauch- und z. T. auch das Niederschlagswasser werden zu der brauereieigenen Abwasserreinigungsanlage geleitet, fachgerecht gereinigt und nach erfolgter Reinigung in die Arpe abgeführt. Da die Fläche heute bereits versiegelt ist, sind die Flächen schon an die Kanalisation angeschlossen und bei der Kalkulation der erforderlichen Kapazität der Abwasserreinigungsanlage bereits berücksichtigt. Ggf. erforderliche neue Kanalisationsanlagen werden im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen angelegt.

Abfallbeseitigung

Alle innerhalb des Brauereigeländes anfallenden Abfälle werden vorsortiert und entsprechend dem bestehenden Abfallkonzept der Brauerei C. & A. VELTINS GmbH Co. KG fachlich geprüften Entsorgungsbetrieben übergeben. Neue oder zusätzliche Abfälle fallen durch die geplante Erweiterung des Hochregallagers nicht an.

3.4 Grünstrukturen und Gewässer

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Grünstrukturen und Gewässer. Vereinzelt Grünstrukturen schließen sich südöstlich des Plangebietes im Böschungsbereich zur tiefer gelegenen Landesstraße L 839 an. Die Arpe verläuft in diesem Abschnitt parallel zur östlichen Straßenseite mit Fließrichtung nach Norden in Richtung des Ruhrtales. Nordöstlich des Plangebiets befindet sich eine kleine bewaldete Fläche, die von der geplanten Bebauung jedoch nicht betroffen ist.

3.5 Topographie

Die Fläche ist aufgrund der Parkierungs- und Außenlagernutzung völlig eben, so dass hier bis auf die oberen Bereiche der zur Landesstraße hin abfallenden Böschungen keine besonderen topografischen Gegebenheiten zu berücksichtigen sind. Die mittlere Geländehöhe liegt bei ca. 385 m ü NHN (Meter über Normalhöhennull) und fällt außerhalb des Plangebietes Richtung Südwesten zur Landesstraße um ca. 19 m auf ca. 366 m ü NHN ab.

3.6 Immissionsschutz

Im Änderungsbereich befindet sich in Fortsetzung der südöstlichen Fassade des Logistikzentrums eine 4,5 m hohe Schallschutzwand, die dem Schutz der in einer Entfernung von ca. 70 m liegenden Wohnbebauung vor gewerblichen Emissionen dient.

3.7 Altlasten

Im Änderungsbereich sind keine Bodenverunreinigungen vorhanden. Die Flächen wurde in der Vergangenheit ausschließlich durch die Brauerei genutzt, so dass Bodenbelastungen durch frühere Nutzungen und andere Betriebe ausgeschlossen werden können.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan

Der rechtswirksame Regionalplan vom 30.03.2012 für den Regierungsbezirk Arnsberg (Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (ehemals Oberbereich Dortmund - östlicher Teil) stellt das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar. Das geplante Vorhaben entspricht den Zielen der Regionalplanung.

4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Kreis- und Hochschulstadt Meschede stellt den Änderungsbereich als Industriegebiet mit Einschränkungen (Bestand) dar. Die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 110 „An der Streue“ ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

4.3 Bebauungspläne

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 „An der Streue“ überlagert in Teilbereichen den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 110 „An der Streue“ aus dem Jahr 1993 und überlappt in Gänze den Geltungsbereich der 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 110 „An der Streue“ aus dem Jahr 2006. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 „An der Streue“ wird demzufolge in den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 110 „An der Streue“ integriert und durch die 2. Änderung überlagert.

4.3.1 Bebauungsplan Nr. 110 „An der Streue“

Im Jahr 1993 wurde für das damalige Brauereigelände der Bebauungsplans Nr. 110 „An der Streue“ aufgestellt. In diesem wird für den Änderungsbereich ein eingeschränktes Industriegebiet (Gib) gemäß § 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 und 6 BauNVO, eine geschlossene Bauweise, eine Grundflächenzahl von 0,8, Traufhöhen zwischen 393,0 m ü N. N. und maximal 422,5 m ü N. N. und eine Baumassenzahl von 10 festgesetzt.

Der nordöstliche Teil des Änderungsbereichs wird als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Entlang der südöstlichen Grenze des eingeschränkten Industriegebiets ist zur Abschirmung von Emissionen eine Lärmschutzwand sowie im Böschungsbereich zur Straße eine Sicht- und Immissionsschutzpflanzung festgesetzt.

Da die für die baulichen Erweiterungen vorgesehenen Flächen jedoch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche liegen, muss der bestehende Bebauungsplan Nr. 110 „An der Streue“ für diesen Teilbereich geändert werden.

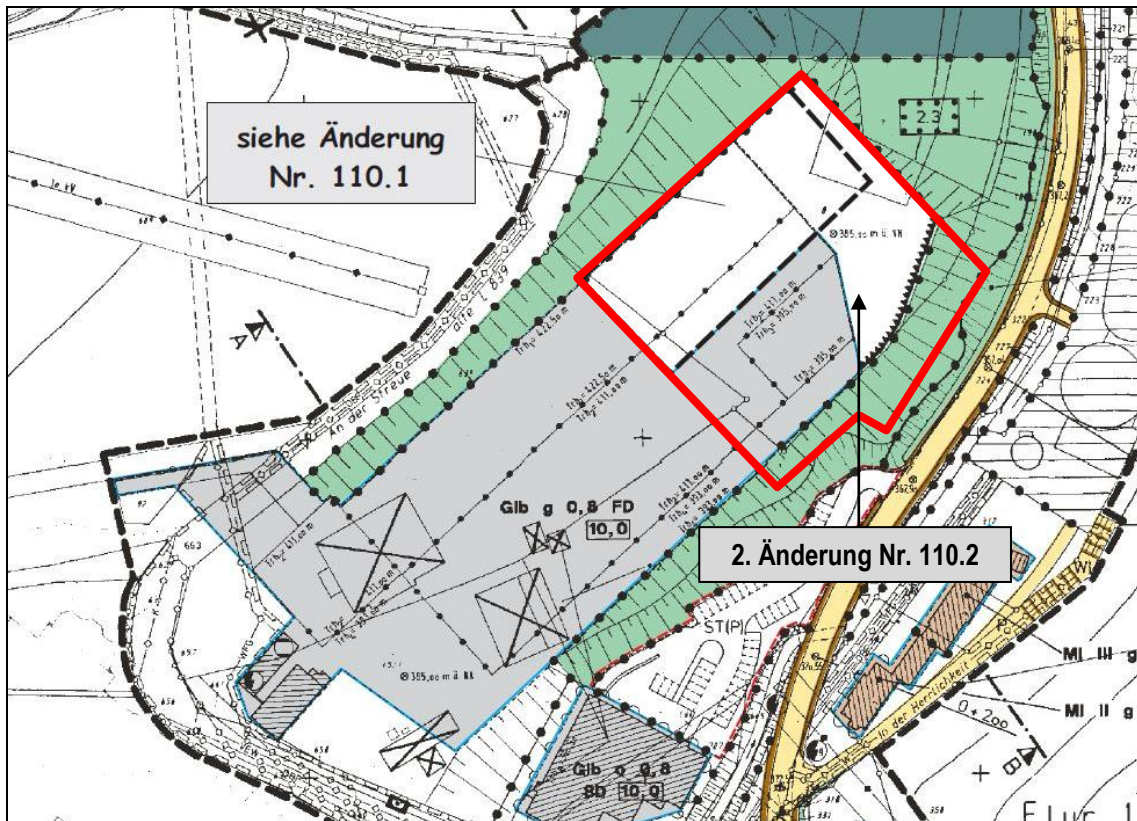


Abb. 2: Ausschnitt rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 110 „An der Streue“ aus dem Jahr 1993 sowie überlagerter Bereich

4.3.2 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 110 „An der Streue“

Nordwestlich des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans „An der Streue“ wurde im Jahr 2006 das Verfahren der 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 110 „An der Streue“ durchgeführt. Ziel der 1. Änderung war die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche in nordöstlicher Richtung zugunsten des zu verlängernden Hochregallagers auf eine Länge von maximal 85 m.

Da die damalige Erweiterung des Hochregallagers überwiegend in der im Bebauungsplan aus dem Jahr 1993 festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche erfolgen konnte, musste das Baufenster lediglich für eine kleine Fläche mit einer Länge von 23 m in nordöstlicher Richtung erweitert werden. Die insgesamt 62 m lange überbaubare Fläche wurde in die Änderungsplanung einbezogen, um auf einer Breite von ca. 27 m die festgesetzte Traufhöhe von 422,50 m auf die erforderlichen 423,10 m ü. NN zu erhöhen und um die Immissionsschutzfestsetzungen im gesamten Änderungsbereich einheitlich regeln zu können.

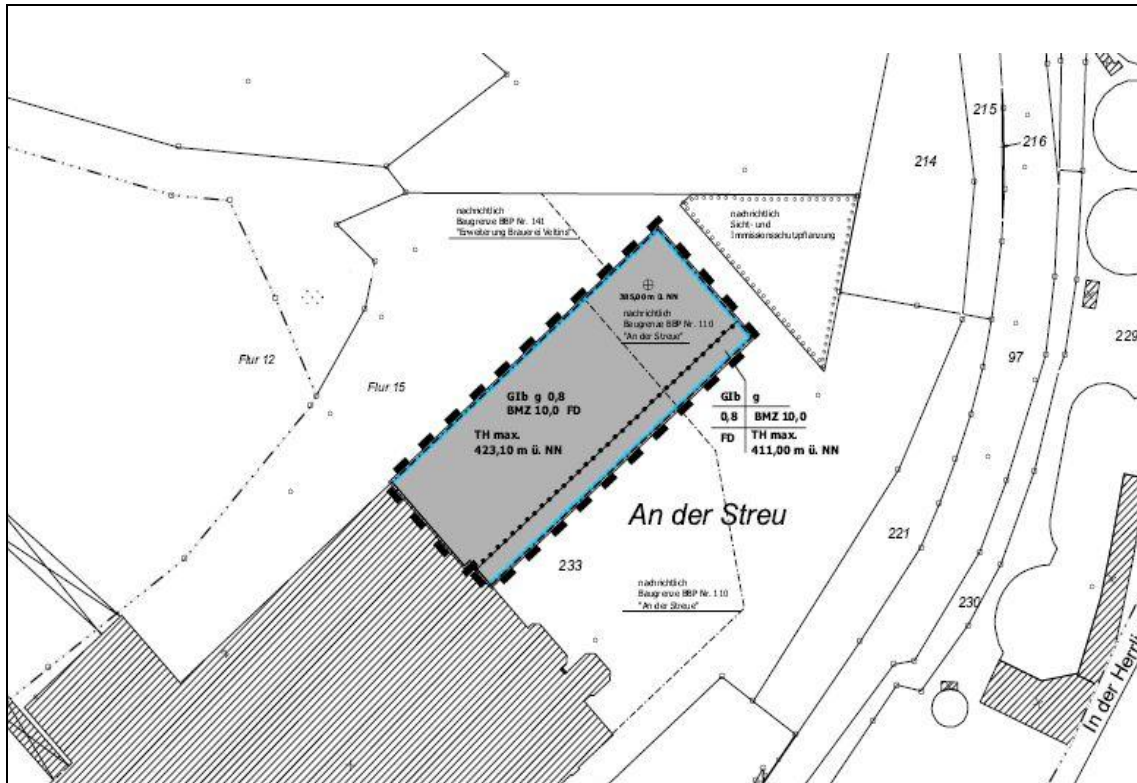


Abb. 3: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 „An der Streue“ aus dem Jahr 2006

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 „An der Streue“ wird zukünftig durch den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 „An der Streue“ überlagert. Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 „An der Streue“ werden übernommen.

4.4 Schutzgebiete und sonstige Fachplanungen

Der Änderungsbereich liegt nicht im Einzugsbereich eines Wasserschutzgebietes oder eines naturschutzrechtlichen Schutzgebietes. Zudem sind für den Änderungsbereich keine sonstigen Fachplanungen bekannt.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Industriegebiet mit Einschränkung gemäß § 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO festgesetzt. Industriegebiete dienen nach § 9 Abs. 1 BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Festsetzungen

Zulässig sind:

- *Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,*
- *Tankstellen.*

Unzulässig sind:

- *Einzelhandelsbetriebe,*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,*
- *Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste zum Runderlass des MUNLV vom 06.06.2007 sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad.*

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.*
- *Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI in Anwendung des Punktes 2.4.1.1 der Abstandsliste zum Runderlass des MUNLV vom 06.06.2007 sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad, wenn nachgewiesen wird, dass die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.*

Begründung

Entsprechend der Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 110 „An der Streue“ und der ebenfalls rechtswirksamen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 110 „An der Streue“ wird für den Änderungsbereich gemäß § 9 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO ein eingeschränktes Industriegebiet (Glb) festgesetzt. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe und Tankstellen. Nach § 1 Abs. 4 BauNVO erfolgt in Abhängigkeit von der Entfernung zu den nächstgelegenen Wohngebäuden der Ausschluss von Betrieben und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI sowie Betrieben und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad auf der Grundlage der Abstandsliste 2007 (Runderlass des MUNLV vom 06.06.2007).

Gemäß den Zielsetzungen des am 22. Juni 2006 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes "Zentrenkonzept für die Stadt Meschede, Fortschreibung und Ergänzung des GMA-Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 1997; erstellt durch die GMA im April 2006", werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe im eingeschränkten Industriegebiet als unzulässig ausgeschlossen. Entsprechend der bisherigen Festsetzungen werden in der 2. Änderung des Bebauungsplans weiterhin die nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke generell ausgeschlossen. Zudem werden wie bereits erläutert die Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad ausgeschlossen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter können

ausnahmsweise zugelassen werden, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Zudem sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI in Anwendung des Punktes 2.4.1.1 der Abstandliste zum Runderlass des MUNLV vom 06.06.2007 sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen

- s. *Planeinschrieb*

Begründung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich in den Grundzügen an den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 110 „An der Streue“ und der 1. Änderung dieses Bebauungsplans. Die bereits festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 (als Höchstgrenze) sowie die Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 (ebenfalls als Höchstgrenze) werden insofern lediglich in die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 110 übernommen. Da sich die Gebäudehöhen jedoch gegenüber dem alten Stand ändern, werden die Festsetzungen zu den maximal zulässigen Traufhöhen angepasst.

Die maximale Traufhöhe (THmax) wird im südöstlichen Teilabschnitt entsprechend des benachbarten Logistikzentrums auf maximal 411,00 m über Normalhöhennull (NHN) und im nordwestlichen Teilabschnitt entsprechend des bereits realisierten Hochregallagers auf maximal 423,10 m über Normalhöhennull begrenzt. Letzteres entspricht auch den festgesetzten maximalen Traufhöhen aus der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 110 „An der Streue“.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzungen

- s. *Planeinschrieb*

Begründung

Entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur, der funktionalen Anforderungen der betrieblichen Prozesse sowie der Festsetzungen im rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 110 „An der Streue“ wird im Änderungsbereich eine geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an den in den bisherigen Bauleitplänen festgesetzten Baugrenzen, werden jedoch entsprechend der geplanten baulichen Anlagen geringfügig in nördliche Richtung erweitert.

Insgesamt weisen die überbaubaren Flächen im Änderungsbereich eine Größe von 6.380 m² auf, wobei im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 110 „An der Streue“ lediglich ca. 1.160 m² neu hinzugekommen sind. Die übrigen überbaubaren Flächen mit einer Größe von ca. 5.220 m² waren bereits im Bebauungsplan Nr. 110 „An der Streue“ sowie in der 1. Änderung dieses Bebauungsplans berücksichtigt.

5.4 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Festsetzungen

- s. *Planeinschrieb*

Begründung

Im Bebauungsplan Nr. 110 „An der Streue“ wurde entlang der Böschung zur Landesstraße 839 eine priva-

te „Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Auf dieser Fläche wurden gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplans eine Sicht- und Immissionsschutzpflanzung im Norden und Osten des Industriegebietes und der Erhalt der Laubgehölze auf der Ostseite der alten L 839 umgesetzt. Um diese Grünflächen im Böschungsbereich planungsrechtlich sichern zu können, werden die Flächen mit entsprechenden Pflanzbindungen belegt.

5.5 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

Im Änderungsbereich wurde in Fortsetzung der südöstlichen Fassade des Logistikzentrums eine 4,5 m hohe Schallschutzwand errichtet, die dem Schutz der in einer Entfernung von ca. 70 m liegenden Wohnbebauung vor gewerblichen Emissionen dient.

Um auch weiterhin den Schutz der Wohngebäude vor gewerblichen Schallemissionen gewährleisten zu können, soll die 4,5 m hohe Schallschutzwand um ca. 15 m in nordöstliche Richtung bis zur hier gelegenen Böschungskante verlängert werden. Die Oberkante der Schallschutzwand wird mit einer Gesamthöhe von 389,5 m ü. NHN festgesetzt.

Die festgesetzte Schallschutzwand verläuft parallel zur südöstlichen Baugrenze und könnte im Fall einer vollständigen Überbauung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche entfallen, da die Emissionen der heute unter freiem Himmel erfolgenden gewerblichen Tätigkeiten in diesem Fall durch die Außenwände der zu errichtenden Gebäude gedämmt werden. Da jedoch noch keine Gebäudeplanung bekannt ist, ist dieser Sachverhalt im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und nachzuweisen.

5.6 Höhenlage

Festsetzungen

- *vorhandene Geländehöhe = 385,00 m über Normalhöhennull (NHN) - untere Bezugshöhe für die Traufhöhe*

Begründung

Im Bebauungsplan Nr. 110 „An der Streue“ wurde eine Geländehöhe von 385 Metern über Normallnull (altes Bezugssystem) festgesetzt, die nachfolgend als Bezugspunkt für die Geländemodellierung gedient hat und nun in die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 110 „An der Streue“ übernommen wird. Hierbei wird das neue Bezugssystem Meter über Normalhöhennull (NHN) übernommen. Die Unterschiede in der Praxis bewegen sich im Zentimeterbereich und sind im vorliegenden Fall vernachlässigbar.

6. Örtliche Bauvorschriften

Zur Regelung der zukünftigen Gestaltung der baulichen Anlagen werden verschiedene rahmenbildende örtliche Bauvorschriften in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplans integriert.

Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung

- *Wandflächen sind durch verschiedene Farben und mindestens zwei Materialien zu gliedern und zu strukturieren. Durch Farbgebung, Profilierungen etc. darf nicht die Waagerechte der Wandflächen allein betont werden. Auf eine Kleinteiligkeit der Wandflächen ist planerisch einzugehen. Wandflächen sind durch Begrünung und / oder Berankung zu gliedern und zu beleben. Die Verwendung von polierten Metallelementen zur Fassadengestaltung ist unzulässig. Die Ost- und Südfassaden dürfen nicht in weißer Farbe gestaltet werden.*
- *s. Planeinschrieb*

Begründung

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung beruhen auf den gestalterischen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 110 „An der Streue“ sowie der 1. Änderung dieses Bebauungsplans und gewährleisten eine einheitliche Gestaltung innerhalb des Änderungsbereichs sowie der angrenzenden Bauflächen.

Als Dachform ist ausschließlich ein Flachdach (FD) zulässig, so dass sich die Dachgestaltung in die bauliche Umgebung der bestehenden Brauereigebäude integriert. Zudem entspricht dies den Festsetzungen im rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 110 „An der Streue“.

Festsetzungen zu Werbeanlagen

- *Werbeanlagen sind an den Ost- und Südfassaden unzulässig.*

Begründung

Aus ortsgestalterischen Gründen sind Werbeanlagen an den Ost- und Südfassaden unzulässig, um den nördlichen Ortseingang des Ortsteils Grevenstein sowie das Orts- und Landschaftsbild nicht durch Werbeanlagen zu beeinträchtigen.

7. Artenschutz

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine fachgutachterliche Untersuchung beauftragt (Verf.: Planungsbüro Bühner: Erweiterung des vorhandenen Hochregallagers der Brauerei C. & A. Veltins GmbH & Co. KG Artenschutzprüfung, Vorprüfung, Dezember 2013).

Das Vorhaben liegt im Bereich des Messtischblattes 4614 Arnsberg. Das Fachinformationssystem des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz weist für das Messtischblatt 4514 Arnsberg insgesamt 46 streng geschützte Arten als planungsrelevant aus.

Artengruppe	Anzahl	Einzelne Arten
Säugetiere, Fledermäuse	7	Großer Abendsegler Großes Mausohr Kleine Bartfledermaus Rauhhautfledermaus Teichfledermaus Wasserfledermaus Zwergfledermaus
Säugetiere, sonstige	2	Haselmaus Luchs
Amphibien, Reptilien	2	Geburtshelferkröte Schlingnatter
Vögel	35	Baumfalke Baumpieper Eisvogel Feldlerche Feldschwirl Feldsperling Flussregenpfeifer Gartenrotschwanz Graureiher Grauspecht Habicht Kleinspecht Kuckuck Mäusebussard Mehlschwalbe Mittelspecht Neuntöter Rauchschnalbe Raufußkauz Rotmilan Schleiereule Schwarzspecht Schwarzstorch Sperber Turmfalke Turteltaube Uferschnalbe Uhu Wachtel Wachtelkönig Waldkauz Waldlaubsänger Waldohreule Waldschnepfe Wespenbussard

Tabelle 1: Planungsrelevante streng geschützte Arten des Messtischblattes 4614

Als Resümee der artenschutzrechtlichen Untersuchung (Vorprüfung) ist festzuhalten, dass für die im Bereich des Messtischblattes Arnsberg nachgewiesenen streng geschützten bzw. planungsrelevanten Arten das geplante Vorhaben weder zu direkten Schädigungen von Individuen oder Populationen noch zu Einschränkungen ihrer artspezifischen Lebensraumsituation führt. Auch sonstige artenschutzrechtliche Aus-

wirkungen sind nicht erkennbar bzw. auszuschließen. Eine intensivere Prüfung ist nicht erforderlich. Insgesamt wird das Vorhaben artenschutzrechtlich als unbedenklich eingestuft.

8. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets sind keine in der Denkmalliste eingetragenen Baudenkmäler vorhanden und keine archäologischen Fundstellen bekannt. Im Textteil des Bebauungsplans wird auf nicht auszuschließende Bodendenkmäler hingewiesen.

9. Immissionsschutz

Wie bereits erläutert, wurde in Fortsetzung der südöstlichen Fassade des Logistikzentrums auf der Böschungsoberkante eine 4,5 m hohe Schallschutzwand errichtet, die dem Schutz der in einer Entfernung von ca. 70 m liegenden Wohnbebauung vor gewerblichen Emissionen dient. Im Zuge der anstehenden Erweiterung wurden die Belange des Schallschutzes nochmals untersucht (Verf.: TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG, Geräuschemissionen der geplanten Lagerhalle der Brauerei C.& A. Veltins GmbH & Co. KG in Meschede-Grevenstein, 08. Januar 2014, Essen).

Laut des Gutachtens ist eine Verlängerung der Schallschutzwand in nördliche Richtung erforderlich, damit die bestehende Wohnbebauung sich auch weiterhin im Schallschatten der Wand befindet. Die Schallschutzwand wird in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt und wird ggf. gegenüber dem heutigen Stand geringfügig verlängert. Wie bereits erläutert, soll auf den Parkierungs- und Lagerflächen zukünftig ggf. eine Erweiterung der baulichen Anlagen erfolgen. Im Fall einer vollständigen Überbauung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche könnte die Schallschutzwand entfallen, da die Emissionen der heute unter freiem Himmel erfolgenden gewerblichen Tätigkeiten dann durch die Außenwände der Gebäude gedämmt werden. Da jedoch noch keine Gebäudeplanung bekannt ist, ist dieser Sachverhalt im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und nachzuweisen.

Weitere Beeinträchtigungen durch gewerbliche Emissionen (z. B. Erschütterungen, Stäube, Licht, Wärme und Strahlen), die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft über das in einem Gewerbegebiet hinausgehende zulässige Ausmaß herbeizuführen, liegen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht vor.

10. Hinweise

Zu folgendem Themenbereich wurde ein Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen:

Bodendenkmalpflege

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 Kreis- und Hochschulstadt Meschede als Untere Denkmalbehörde (Tel. 0291/ 205 275) und / oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761/ 93750, Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Zusätzlicher Abstimmungsbedarf bei Gebäudehöhen über 20 m

In jedem Einzelfall, in dem bauliche Anlagen, Gebäude, Gebäudeteile oder untergeordnete Gebäudeteile

geplant werden, die eine Höhe von 20 m über gewachsenem Boden übersteigen, ist eine Abstimmung mit dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr - Kompetenzzentrum Baumanagement Düsseldorf –Referat K 4 - TÖB, Wilhelm-Raabe-Straße 46, 40470 Düsseldorf, erforderlich.

Technische Regelwerke

Die technischen Regelwerke werden mit der Bebauungsplanänderung bei der Kreis- und Hochschulstadt Meschede zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.

11. Bodenordnung

Die Grundstücke im Plangebiet gehören alle der Brauerei. Es sind deshalb keine öffentlich-rechtlichen bodenordnenden Maßnahmen gemäß der §§ 45 ff. BauGB (Baulandumlegung) erforderlich.

12. Kosten

Die im Zusammenhang mit der Verwirklichung der Planung entstehenden Kosten (z. B. Planungskosten, Vermessungsarbeiten etc.) werden durch den Grundstückseigentümer übernommen. Für die Kreis- und Hochschulstadt Meschede entstehen durch die Planung sowie die Baumaßnahmen keine Kosten.

13. Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereichs	ca. 7.900 m²
überbaubare Grundstücksfläche	ca. 6.380 m ²
Grün- und Freiflächen	ca. 1.520 m ²
Summe	ca. 7.900 m²

Tabelle 2: Flächenbilanz

14. Eingeflossene Anregungen aus der Gelegenheit zur Stellungnahme

Folgender Hinweis wurde in die Legende der Planzeichnung aufgenommen:

„In jedem Einzelfall, in dem bauliche Anlagen, Gebäude, Gebäudeteile oder untergeordnete Gebäudeteile geplant werden, die eine Höhe von 20 m über gewachsenem Boden übersteigen, ist eine Abstimmung mit dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr - Kompetenzzentrum Baumanagement Düsseldorf –Referat K 4 - TÖB, Wilhelm-Raabe-Straße 46, 40470 Düsseldorf, erforderlich.“

15. Gutachten und sonstige Unterlagen

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 110 „An der Streue“ wurden folgende Gutachten und sonstige Unterlagen berücksichtigt:

- a. Planungsbüro Bühner: Erweiterung des vorhandenen Hochregallagers der Brauerei C. & A. Veltins GmbH & Co. KG, Artenschutzprüfung, Vorprüfung, Dezember 2013, Arnsberg
- b. TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG, Geräuschmissionen der geplanten Lagerhalle der Brauerei C.& A. Veltins GmbH & Co. KG in Meschede-Grevenstein, 08. Januar 2014, Essen

- c. Stadt Meschede, Bebauungsplan Nr. 110 „An der Streue“, 1993, Meschede
- d. Stadt Meschede, 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 110 „An der Streue“, 2006, Meschede

Die Unterlagen a. und b. sind Bestandteil der Begründung.

Meschede, den 25.09.2014
Kreis und Hochschulstadt Meschede
Fachbereich Planung und Bauordnung
Im Auftrage

Herdecke, den 04.09.2014
pp a|s architekten stadtplaner

Klaus Wahle
Fachbereichsleiter

Anlagen zu dieser Begründung

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 110 „An der Streue“ wurden folgende Gutachten und sonstige Unterlagen berücksichtigt:

Anlage 1: Kataloge der Abstandsklassen VI und VII des Abstandserlasses vom 06.06.2007

Anlage 2: Artenschutzrechtliche Prüfung vom 17.12.2013

Anlage 3: Gutachten des TÜV NORD vom 08. Januar 2014, „Geräuschimmissionen der geplanten Lagerhalle der Brauerei C.& A. Veltins GmbH & Co. KG in Meschede-Grevenstein“

Rechtsgrundlagen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 110 „An der Streue“

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), durch Gesetz vom 21. März 2013 (GV. NRW. S. 142).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des „Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BauGBuaÄndG)“ vom 30.07.2011.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 6.06.2013 (BGBl. I S. 1482)
- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung v.14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 1.10.2013 (GV. NRW. S. 564)