



**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 141  
„Erweiterung Brauerei Veltins“**

**Begründung**

**Stand: Satzungsbeschluss**

Bearbeitet durch

**pp a|s**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass der Planung und Entwicklungsziele</b>	<b>3</b>
1.1	Planungsanlass und Erfordernis	3
1.2	Planungsziele	3
1.3	Geltungsbereich	4
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Bestandsbeschreibung</b>	<b>5</b>
3.1	Städtebauliche Einbindung, vorhandene Nutzungen	5
3.2	Verkehrliche Erschließung	5
3.3	Ver- und Entsorgung	5
3.4	Grünstrukturen und Gewässer	6
3.5	Topographie	6
3.6	Altlasten	6
<b>4.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>8</b>
4.1	Regionalplan	8
4.2	Flächennutzungsplan	8
4.3	Bebauungspläne	8
4.4	Schutzgebiete und sonstige Fachplanungen	8
<b>5.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>8</b>
5.1	Bisherige Festsetzung zur Oberkante der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)	8
5.2	Neue Festsetzung zur Oberkante der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)	8
<b>6.</b>	<b>Artenschutz</b>	<b>10</b>
<b>7.</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>11</b>
<b>8.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>11</b>
<b>9.</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>11</b>
<b>10.</b>	<b>Hinweis</b>	<b>11</b>
<b>11.</b>	<b>Kosten</b>	<b>11</b>
<b>12.</b>	<b>Gutachten und sonstige Unterlagen</b>	<b>11</b>

## 1. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

### 1.1 Planungsanlass und Erfordernis

Die Brauerei C. & A. Veltins GmbH & Co. KG plant im nördlichen Geltungsbereich des im Jahr 2004 aufgestellten Bebauungsplans Nr. 141 „Erweiterung Brauerei Veltins“ unter anderem den Bau eines neuen Hochregallagers. Dieses soll zwischen dem in den Jahren 2004 / 2005 im Bereich Auf der Streue errichteten Sortierzentrum und der klassifizierten Landesstraße 839 (L 839) errichtet werden.

Im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 141 wird für diesen Bereich ein eingeschränktes Industriegebiet (GI-b) gemäß § 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 und 6 BauNVO, eine Grundflächenzahl von 0,6 sowie eine maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Diese Festsetzungen stimmen im Wesentlichen mit den hier geplanten baulichen Anlagen überein. Gemäß den textlichen Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe *„darf diese im Plangebiet maximal 22,00 m über gewachsenem Boden, gemessen an der Gebäudeecke, an der der gewachsene Boden (Terrain) am niedrigsten über NN ansteht, betragen. Im begründeten Einzelfall kann bei problematischer Hanglage die Gebäudehöhe ab Oberkante an geschüttetem Boden gerechnet werden. Als Gebäudehöhe gilt hierbei der höchste Punkt des Gesamtkomplexes aller räumlich und funktional zusammenhängenden Hochbauten auf einem Gewerbegrundstück; an räumlich und funktional isoliert stehenden Gebäuden ergibt sich jeweils ein gesonderter Bezugspunkt.“*

Zudem wurde im Bebauungsplan Nr. 141 festgesetzt, dass *„gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen aus zwingenden topographischen, grundstücksspezifischen und betrieblichen Gründen und für technische Anlagen wie z. B. Schornsteine und Silos zugelassen werden kann. Diese Gründe sind darzulegen und mit der Stadt Meschede abzustimmen.“*

Es hat sich in den letzten Jahren jedoch gezeigt, dass der Bezugspunkt „gewachsener Boden“ in der Genehmigungspraxis zu Problemen führt, da es sich hierbei um einen unbestimmten Rechtsbegriff handelt. Zudem ist der „gewachsene Boden“ nach jeder Baumaßnahme in einem anderen Zustand und wirft somit im Hinblick auf die Bestimmung der jeweiligen Bezugspunkte Fragen auf. Zudem ergibt sich aus der laufenden Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte, dass in Bebauungsplänen eindeutige und nachvollziehbare Bezugspunkte zur Bemessung von Gebäudehöhen festzusetzen sind. In der Regel werden hierfür Höhenfestsetzungen auf Meter über Normalhöhennull (m ü NHN) bezogen. Aufgrund von Änderungen im Bereich der Geodäsie werden mittlerweile Bezugshöhen auf Meter über Normalhöhennull (m ü NHN) und nicht mehr, wie beim Bebauungsplan Nr. 141, auf den vormals gängigen Wert „Meter über Normalnull“ (m ü NN) bezogen.

Da für die zukünftig geplanten baulichen Anlagen und den aktuell geplanten Neubau eines Hochregallagers mit ergänzenden Anlagen und Lagerflächen die Bestimmung der im Bebauungsplan Nr. 141 festgesetzten Gebäudehöhen nicht mehr ausreicht und das geplante Hochregallager auf dieser Grundlage nur unter Zuhilfenahme der bisherigen Ausnahmeregelung realisiert werden kann, soll die bestehende Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 141 „Erweiterung Brauerei Veltins“ geändert und vor allem auch eindeutig bestimmt werden.

### 1.2 Planungsziele

Ziel der 1. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 141 „Erweiterung Brauerei Veltins“ ist die Änderung der bisherigen Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere der Oberkante der baulichen Anlagen. Wie bereits erläutert, sind hierfür rechtliche und technische Gründe maßgeblich. Rechtlich, da die bisherige Festsetzung nicht mehr dem aktuellen Stand der Rechtsprechung entspricht. Technisch, da die Bestimmung des „gewachsenen Bodens“ – damit ist der natürliche Boden gemeint – nach der ersten durchgeführten Baumaßnahme nicht mehr möglich ist. Des Weiteren soll die Baugenehmigung für das geplante Hochregallager nicht auf der Grundlage der im Bebauungsplan Nr. 141 enthaltenen Ausnahmeregelung erteilt werden, da diese keine Steuerung der Höhenentwicklung zulässt. Um die

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild auf die im Rahmen der im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 141 „Erweiterung Brauerei Veltins“ untersuchten Auswirkungen zu beschränken, soll die zukünftige Höhenentwicklung im Plangebiet vielmehr eindeutig geregelt werden.

Innerhalb des Plangebiets sollen weiterhin die Möglichkeiten zur Nutzung der Solarenergie verbessert werden, weshalb auf den Dachflächen der Gebäude errichtete Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren bis zu einer Höhe von 1,5 m nicht auf die maximale Gebäudehöhe angerechnet werden sollen.

Durch die geplanten baulichen Maßnahmen kann der bestehende Brauereistandort nachhaltig gestärkt, bestehende Arbeitsplätze gesichert und mittelfristig auch neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Durch die im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans geplanten Nutzungen im unmittelbaren Zusammenhang mit den bereits bestehenden baulichen Anlagen des Sortierzentrums wird weiterhin eine freiraumschonende und landschaftsverträgliche Nachverdichtung gewährleistet.

### 1.3 Geltungsbereich

Die 1. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 141 „Erweiterung Brauerei Veltins“ betrifft ausschließlich die textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Diese gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141.

## 2. Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 141 „Erweiterung Brauerei Veltins“ soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB werden erfüllt.

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt [...] kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Aufgrund der Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 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 § 10a Abs. 1 BauGB ist ebenfalls nicht erforderlich.

### **3. Bestandsbeschreibung**

#### **3.1 Städtebauliche Einbindung, vorhandene Nutzungen**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Grevenstein zwischen der Landesstraße (L 839) im Norden und dem historischen Brauereistandort im Süden. Geprägt wird das Plangebiet durch die baulichen Anlagen des in den Jahren 2004/ 2005 im Bereich Auf der Streue errichteten Sortierzentrums sowie durch die dazugehörigen technischen Anlagen, Stellplätze und Außenlagerflächen.

#### **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.

Das Plangebiet wird über das Brauereigelände und eine brauereieigene Zuwegung auf der früheren Trasse der Landesstraße 839 erschlossen. Zudem verbindet eine Einschienenhängebahn (EHB 1) das heutige Logistikzentrum mit dem Sortierzentrum. Im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung eines neuen Hochregallagers soll die Einschienenhängebahn ausgebaut und an die neuen Nutzungen angebunden werden.

#### **3.3 Ver- und Entsorgung**

##### **Wasser-, Gas- und Stromversorgung, Brandschutz**

Die Wasserversorgung erfolgt überwiegend durch ein brauereieigenes Wassernetz, bestehend aus verschiedenen Brunnenanlagen und den für die Verteilung erforderlichen Leitungsnetzen. Zudem existiert ein Anschluss an das Netz der städtischen Wasserwerke. Die Gas- und Stromversorgung erfolgt durch die einschlägigen Versorgungsträger. Weiterhin queren eine 10-KV-Leitung, eine Gasfernleitung und Telekommunikationsleitungen das Brauereigelände.

Aus Sicht des Brandschutzes ist mit 3.200 Litern pro Minute eine angemessene Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz über 2 Stunden gewährleistet. Im Brandschutzkonzept vom 13.05.2014 für das benachbarte Vorhaben eines Hallenanbaues im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 110 "An der Streue" ist eine Löschwassermenge von 192 cbm pro Stunde für zwei Stunden (= 3.200 Liter pro Minute über zwei Stunden) als Bedarf festgelegt worden. Dieser ist zusätzlich gesichert, da die Brauerei über eine betriebseigene Brauch- und Löschwasserversorgung mit einem Volumen von ca. 4.500 cbm verfügt, die die betriebseigenen Hydranten versorgt.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141 geplanten neuen baulichen und technischen Anlagen werden in das bestehende und kontinuierlich weiterentwickelte Brandschutzkonzept der Brauerei integriert.

##### **Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Brauerei verfügt über ein eigenes Abwassernetz und eine eigene 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. Dies gilt auch für die anderen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141. Ggf. erforderliche zusätzliche Kanalisationsanlagen werden im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen neu konzipiert und gebaut.

##### **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 in den Randbereichen verschiedene Grünstrukturen, die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 141 planungsrechtlich gesichert wurden (vgl. Abb. 1). Die Grünflächen sowie die landschaftsplanerischen Zielsetzungen des Bebauungsplans Nr. 141 werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 141 nicht berührt.



Abb. 1: Planzeichnung BP Nr. 141 „Erweiterung Brauerei Veltins“, Stand Satzungsbeschluss

Gewässer finden sich im Plangebiet nicht. Das nächstgelegene Gewässer ist die Arpe, die östlich des Plangebiets mit Fließrichtung Nord verläuft und im weiteren Verlauf in die Wenne und dann in die Ruhr mündet.

### 3.5 Topographie

Das Plangebiet ist im Bereich Auf der Streue weitgehend eben. Zum Arpetal hin fällt das Gelände von rd. 440 m ü NHN in nördlich, östliche und südliche Richtung auf rd. 365 m ü NHN deutlich ab. In westliche Richtung steigt das Gelände hingegen leicht an.

### 3.6 Altlasten

Die Flächen wurde in der Vergangenheit ausschließlich durch die Brauerei und landwirtschaftliche Betriebe genutzt. Mit Schreiben vom 06.11.2017 weist der Fachdienst (FD) 34 - Abfallwirtschaft und Bodenschutz des Hochsauerlandkreises jedoch darauf hin, dass das Verzeichnis der Altstandorte und Altablagerungen für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 141 „Erweiterung Brauerei Veltins“ zwei Einträge enthält, die unter den Flächennummern 194614-2588 und 194614-2586 geführt werden. Bei der Fläche mit der Nummer 194614-2588 handelt es sich um den Standort des heutigen Hochregallagers sowie die vorgelagerten Erschließungsflächen. Innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 141 „Erweiterung Brauerei Veltins“ liegen nur sehr kleine Teilberei-

che (teilweise Straßenböschung) der Fläche mit der Nummer 194614-2588.

Im Hinblick auf den Eintrag 194614-2588 handelt es sich um eine Basisaufschüttung für die Betriebsgebäude der Brauerei Veltins mit einer Mächtigkeit von 5 bis 10 m und einer Größe von ca. 13.700 m<sup>2</sup>. Diese befindet sich überwiegend im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 111 „Unterm Almenscheid“, unterhalb der Trasse der Landesstraße 839 und tangiert nur mit einer kleinen Teilfläche den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 141. Diese Teilfläche liegt im Bereich einer festgesetzten Fläche für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und wird auch als solche genutzt. Über die Zusammensetzung des aufgeschütteten Materials liegen der Unteren Bodenschutzbehörde keine Informationen vor. Die Altablagerung befindet sich zumindest teilweise unter einer Versiegelung.

Aufgrund von Luftbildern aus dem Jahre 1971 zu dem Eintrag 194614-2586 resultiert die Erkenntnis, dass im Bereich der Fläche 194614-2586 eine Hohlform verfüllt worden ist. Es handelt sich um einen von der Brauerei Veltins beantragten und genehmigten Schlammteich. Die Ablagerungen sind bekannt, die Genehmigung wurde von der Brauerei Veltins 1971 beantragt und durch die Untere Wasserbehörde erteilt. Nach Beendigung der Ablagerung wurde das Becken eingeebnet und wieder in die landwirtschaftliche Nutzung überführt. Die Menge des Verfüllungsmaterials und auch die Mächtigkeit der Überdeckung wurden nicht vermerkt.

Die Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat als Trägerin der Bauleitplanung wegen der nicht auszu-schließenden Untergrundverunreinigungen der Altlastenfrage nachzugehen und im Rahmen des Abwägungsverfahrens zu prüfen, ob die festgesetzte Nutzung ohne Gefährdung der heutigen und zukünftigen Nutzer sowie der sonstigen Umweltmedien (hier vor allem Boden und Grundwasser) realisierbar ist.

#### **Zu der Flächennummer 194614-2588**

Es handelt sich bei dieser Aufschüttung um Geländemodellierungen, die zum damaligen Zeitpunkt im Zusammenhang mit der Errichtung der Betriebsgebäude der Brauerei Veltins erforderlich waren, um ein ebenes und somit bebaubares Betriebsgrundstück herzustellen. Es handelt sich demzufolge um Bodenmodellierungen mit dem Ausschachtungsmaterial der eigenen Baustellen. Bodenverunreinigungen im Aufschüttungsmaterial können daher ausgeschlossen werden, da das verwendete Verfüllungsmaterial aus den baubedingten Ausschachtungen auf dem Brauereigelände stammen. Fremdmaterialien unklarer Herkunft wurden nicht verwendet.

#### **Zu der Flächennummer 194614-2586**

Da die Ablagerungen bekannt sind und in den 1970er-Jahren auch von der zuständigen Unteren Wasserbehörde genehmigt wurden, können relevante Bodenverunreinigungen ausgeschlossen werden.

#### **Fazit**

Da nach dem Runderlass „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ vom 14.03.2005, Kap. 2.3.2.2, Flächen im Bebauungsplan nur dann zu kennzeichnen sind, wenn deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Schadstoffen tatsächlich belastet sind, scheidet gemäß den vorstehenden Ausführungen eine Kennzeichnungspflicht der Standorte der vorstehend genannten Flächennummern im Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung aus. Des Weiteren liegen nur untergeordnete Anteile der beiden Flächen mit den Nummern 194614-2588 und 194614-2586 innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 141. Generell können Bodenbelastungen durch andere Gewerbebetriebe und -nutzungen ausgeschlossen werden.

Zudem sind im Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung keine sensiblen Nutzungen wie Kinder-spielplätze oder Wohnnutzungen zulässig. Vielmehr handelt es sich um ein Industriegebiet ohne Zulässig-keit von betriebsgebundenen Wohnungen. Gefährdungen von Menschen aufgrund möglicherweise punk-tuell vorhandener Bodenverunreinigungen sind deshalb ausgeschlossen. Das festgesetzte Industriegebiet ist deshalb auch zukünftig ohne Einschränkungen nutz- und realisierbar.

## 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 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 141 ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 4.3 Bebauungspläne

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 141 wird lediglich die bisherige Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung geändert. Weitere Änderungen, Ergänzungen, Erweiterungen des Bebauungsplans Nr. 141 erfolgen nicht.

### 4.4 Schutzgebiete und sonstige Fachplanungen

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

## 5. Planungsrechtliche Festsetzungen

Wie erläutert, wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 141 „Erweiterung Brauerei Veltins“ lediglich die bisherige Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung geändert.

### 5.1 Bisherige Festsetzung zur Oberkante der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die im Bebauungsplan Nr. 141 formulierte textliche Festsetzung zur maximal zulässigen Gebäudehöhe lautet:

*Die Gebäudehöhe darf maximal 22,00 m über gewachsenem Boden, gemessen an der Gebäude-  
decke, an der der gewachsene Boden (Terrain) am niedrigsten über NN ansteht, betragen. Im  
begründeten Einzelfall kann bei problematischer Hanglage die Gebäudehöhe ab Oberkante an-  
geschüttetem Boden gerechnet werden.*

*Als Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt des Gesamtkomplexes aller räumlich und funktional  
zusammenhängenden Hochbauten auf einem Gewerbegrundstück; an räumlich und funktional  
isoliert stehenden Gebäuden ergibt sich jeweils ein gesonderter Bezugspunkt.*

#### **Ausnahmetatbestand gem. § 31 Abs. 1 BauGB**

*Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen kann aus zwingenden topo-  
graphischen, grundstücksspezifischen und betrieblichen Gründen und für technische Anlagen  
wie z. B. Schornsteine und Silos zugelassen werden. Die Gründe sind darzulegen und mit der  
Stadt Meschede abzustimmen.*

### 5.2 Neue Festsetzung zur Oberkante der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die bisherige Festsetzung soll nun durch folgende neue Festsetzung ersetzt werden:



*Die maximale Gebäudehöhe (GHmax.) darf eine Höhe von 450,0 m über Normalhöhennull (m ü NHN) nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Bemessung der maximalen Gebäudehöhen ist die Oberkante der Dachhaut oder der Attika des jeweiligen Gebäudes.*

*Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GHmax.) ist*

- *für technische Aufbauten und Anlagen wie Schornsteine um maximal 3,0 m und*
- *für Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren um maximal 1,5 m auf höchstens 15 % der Dachflächen*

*zulässig.*

*Hierbei müssen die technischen Aufbauten und Anlagen sowie die Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren einen Mindestabstand von 3 m zur nächstgelegenen Gebäudekante einhalten.*

## **Begründung**

Bei den im Plangebiet realisierten Bauvorhaben hat sich im Rahmen bisheriger Baugenehmigungsverfahren gezeigt, dass der bisherige Bezugspunkt „gewachsener Boden“ zu Problemen führt, da es sich hierbei um einen unbestimmten Rechtsbegriff handelt. Zudem hat sich der ursprüngliche „gewachsene Boden“ nach dem Bau des Sortierzentrums und der zugeordneten Außenlagerflächen zwangsläufig stark verändert und ist somit nicht mehr zur Bestimmung eindeutiger Bezugspunkte geeignet.

Aufgrund verwaltungsrechtlicher Vorgaben sind jedoch in Bebauungsplänen eindeutige und nachvollziehbare Bezugspunkte zur Bemessung von Gebäudehöhen festzusetzen. Da dies beim vorliegenden Bebauungsplan Nr. 141 nicht mehr der Fall ist, muss dieser entsprechend geändert werden und es wird eine eindeutige und nachvollziehbare maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (m ü NHN) festgesetzt. Diese orientiert sich an der Höhe des heutigen Sortierzentrums (rd. 446 m ü NHN) und weist zusätzlich einen Puffer von 4,0 m auf. Die zukünftigen Gebäudehöhen können deshalb um maximal 4,0 m höher als im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 141 ausfallen. Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild halten sich hierbei aufgrund der vergleichsweise geringen Überschreitung der bisher festgesetzten Gebäudehöhen um 4,0 m in einem vertretbaren Rahmen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass das Orts- und Landschaftsbild bereits seit vielen Jahren durch die baulichen und technischen Anlagen der Brauerei entscheidend mitgeprägt wird.

Zudem wurde im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplans Nr. 141 „Erweiterung Brauerei Veltins“ eine breite Palette von Vorschlägen für die Eingrünung des Bebauungsplangebiets unter Einschluss von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen und in den Folgejahren auch umgesetzt.

Realisiert wurden unter anderem eine landschaftsgerechte Eingrünung der Erweiterungsflächen der Brauerei durch standortgerechte heimische Gehölzarten, der Erhalt, die Pflege und die Ergänzung hochwertiger Bestandsflächen für den Biotop- und Artenschutz, die Umsetzung extern gelegener Ausgleichsflächen für die nicht im Plangebiet realisierbaren Maßnahmen (Umwandlung von Nadelwald in Laubwald zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbilds), die Erweiterung einer angrenzenden Streuobstwiese sowie die Realisierung einer landschaftsgerechten Einbindung des Vorhabens in Form einer breiten Grün- und Gehölzzone um die künftigen Erweiterungsflächen. Diese im Bebauungsplan Nr. 141 festgesetzte Grünzone sichert auch die vorhandenen kleinflächigen wertvollen Landschaftsteile und Lebensräume und ist durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 141 nicht betroffen. Im Gegenzug entfällt zudem der bislang festgesetzte Ausnahmetatbestand nach § 31 Abs. 1 BauGB, da er analog zum bisherigen Festsetzungstext unbestimmte Rechtsbegriffe enthält und vor allem laut des Festsetzungstextes eine unbegrenzte Gebäudehöhe ermöglicht hätte. In Anbetracht der vergleichsweise geringen Überschreitung der bisher zulässigen Gebäudehöhen um 4,0 m, des Wegfalls der bisherigen Ausnahmeregelung sowie der bestehenden Vorprägung durch die baulichen und technischen Anlagen der Brauerei ist diese um 4,0 m höhere Gebäudehöhe deshalb vertretbar. Stellt man die Belange der Brauerei sowie die Belange der damit verbundenen Arbeitsplätze der geänderten Festsetzung zur Gebäudehöhe gegenüber, dann ist die

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 141 auch zur Verbesserung der lokalen und regionalen Wirtschaftsstruktur, zur Erhaltung und Sicherung bestehender sowie zur Schaffung neuer Arbeitsplätze gerechtfertigt.

Aufgrund der zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht absehbaren technischen Aufbauten für die Belüftung, Klimatisierung etc., wird eine Überschreitung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen um ein begrenztes Maß von maximal 3 m für technische Aufbauten und Anlagen wie Schornsteine zugelassen.

Dies gilt in ähnlicher Form auch für Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren, die die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen um maximal 1,5 m auf höchstens 15 % der Dachflächen überschreiten dürfen. Die Flächenbegrenzung wird festgesetzt, um die Gebäudeansichten nicht durch eine Vielzahl von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren zu überfrachten.

Hierbei müssen technische Aufbauten und Anlagen sowie Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren einen Mindestabstand von 3 m zur nächstgelegenen Gebäudekante einhalten. Dieser festgesetzte Mindestabstand von 3 m zur jeweils nächsten Gebäudekante dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbilds und gewährleistet, dass die technischen Anlagen im Dachbereich in der Regel nur eingeschränkt raumwirksam sind.

## 6. Artenschutz

Aufgrund der rechtlichen Bestimmungen nach der Novellierung des BNatSchG und der entsprechenden Anpassung des Landschaftsgesetzes NRW sind für das geplante Vorhaben artenschutzrechtliche Aspekte zu beachten. Hierfür wurde ein Artenschutzgutachten der Stufe I (ASP 1) vom Kölner Büro für Faunistik erstellt, um die artenschutzrechtliche Verträglichkeit des geplanten Hochregallagers mit den dazugehörigen Lagerplätzen und Zusatzgebäuden sicherzustellen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung erfolgte mittels Auswertung der MTB-bezogenen Aufstellung planungsrelevanter Arten des LANUV, der Landschaftsinformationssammlung @LINFOS des LANUV sowie einer Standard-Brutvogelkartierung an 7 Begehungen im Zeitraum März bis Juni/Juli 2017. Betrachtet wurden die Arten und Artengruppen, deren mögliche Betroffenheit über die Zulässigkeit des Vorhabens entscheidet. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind dies die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten.

Als Ergebnis der Artenschutzprüfung bleibt festzuhalten, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände durch die Errichtung des Hochregallagers samt dazugehöriger Lagerplätze und Zusatzgebäude ausgelöst werden.

Im Untersuchungsgebiet konnten 14 Vogelarten (europäische Vogelarten) nachgewiesen werden, darunter 8 Gastvogelarten (Mauersegler, Mäusebussard, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Ringeltaube, Rotmilan, Stieglitz und Turmfalke) und 6 Brutvogelarten (Amsel, Dorngrasmücke, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Zaunkönig und Zilpzalp). Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie wurden nicht nachgewiesen.

Die Gastvogelarten nutzen den Vorhabenbereich nicht als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte, sondern lediglich im Rahmen der Nahrungssuche oder zum gelegentlichen Überflug. Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht berührt, da keine Tötungs- und Beschädigungsgefahr sowie Störung für Nester, Eier oder Jungtiere besteht und auch eine Gefährdung durch baubedingte Maschinen im Vorhabengebiet ausgeschlossen werden kann. Für die nachgewiesenen Brutvogelarten ist eine artenschutzrechtliche Betroffenheit durch den Bau und Betrieb des Hochregallagers ebenfalls auszuschließen. Wie bei den Gastvogelarten sind keine Brutstätten im Vorhabenbereich zu finden, sondern lediglich in benachbarten Gehölzstrukturen. Diese werden durch die Baumaßnahmen nicht beseitigt und es liegen auch keine relevanten Störungen vor, da es sich nicht um stöempfindliche Arten handelt und keine für lokale Vorkommen relevante Störungen von Teilhabitaten bestehen. Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG können somit ebenfalls ausgeschlossen werden.

Da sich in den vorhabenbedingt beanspruchten Flächen keine Fortpflanzungs- und Brutstätten artenschutzrechtlich relevanter Arten befinden, sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht not-

wendig. Von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen kann ebenso abgesehen werden. Das Vorhaben ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht nach den Vorgaben des § 44 Abs. 1 i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG zulässig.

## 7. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets sind keine in der Denkmalliste eingetragenen Baudenkmäler vorhanden und keine archäologischen Fundstellen bekannt. Im Textteil des Bebauungsplans Nr. 141 wird auf nicht auszuschließende Bodendenkmäler hingewiesen.

## 8. Immissionsschutz

Auf der Ebene der Bauleitplanung werden die immissionsschutzrechtlichen Belange durch die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 141 geregelt. Zum Schutz der im Ortsteil Grevenstein gelegenen Mischgebiete und eines in westlicher Richtung in ca. 450 m Entfernung angrenzenden Gehöfts erfolgte eine Beschränkung der zulässigen Betriebsarten anhand des ‚Abstandserlasses NRW‘. Zudem wurde die in den Jahren 2004 / 2005 in den Bereich Auf der Streue verlängerte Einschienenhängebahn auch aus Gründen des Immissionsschutzes eingehaust und bündig an das Logistik- sowie das Sortierzentrum angebunden. Die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 141 gelten auch weiterhin. An dem immissionsarmen Betrieb der Brauerei ergeben sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 141 keine Änderungen.

## 9. Bodenordnung

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

## 10. Hinweis

Im Hinblick auf die Belange der Bundeswehr wird darauf hingewiesen, dass in jedem Einzelfall, in dem bauliche Anlagen, Gebäude, Gebäudeteile oder untergeordnete Gebäudeteile geplant werden, die eine Höhe von 30 m über gewachsenem Boden übersteigen, eine Abstimmung mit dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Infra I 3, Fontainengraben 200, 53123 Bonn, durchzuführen ist, indem dieser Stelle die Planungsunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung – zur Prüfung zugeleitet werden.

## 11. Kosten

Die im Zusammenhang mit der Verwirklichung der Planung entstehenden Kosten (Vermessung, Planung, Artenschutzgutachten etc.) werden durch den Bauherrn übernommen. Für die Kreis- und Hochschulstadt Meschede entstehen durch die Planung sowie die Baumaßnahmen keine Kosten.

## 12. Gutachten und sonstige Unterlagen

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 141 „Erweiterung Brauerei Veltins“ wurden folgende Gutachten und sonstige Unterlagen berücksichtigt:

- a. Kölner Büro für Faunistik: Bau eines Hochregallagers zur Leergutannahme und Artikelverladung An der Streue, Meschede Grevenstein, Artenschutzprüfung (ASP), Köln, Juli 2017

b. Stadt Meschede, Bebauungsplan Nr. 141 „Erweiterung Brauerei Veltins“, Meschede, 2004

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

Meschede, den 07.12.2017

Kreis und Hochschulstadt Meschede

Fachbereich Planung und Bauordnung

Im Auftrage

Dortmund, den 16.11.2017

pp als architekten stadtplaner

Klaus Wahle

Fachbereichsleiter

### **Anlagen zu dieser Begründung**

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 141 „Erweiterung Brauerei Veltins“ wurden folgende Gutachten und sonstige Unterlagen berücksichtigt:

**Anlage 1:** Artenschutzrechtliche Prüfung aus dem Juli 2017

### **Rechtsgrundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 141 „Erweiterung Brauerei Veltins“**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) in der zur Zeit gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132) in der zur Zeit gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) in der zur Zeit gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58) in der zur Zeit gültigen Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl I S. 2542) in der zur Zeit gültigen Fassung
- §§ 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) in der zur Zeit gültigen Fassung