

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 159 "Gewerbegebiet Grevenstein" an der Arpestraße

I.

Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der o. g. Bauleitplanung berücksichtigt wurden

Zu den Umweltbelangen

1.

Zur bauplanungsrechtlichen Gliederung und zum Ausschluss von Vergnügungsstätten

Zum Schutz der gegenüber der Arpestraße gelegenen Wohnnutzung definiert der Bebauungsplan Nr. 159 "Gewerbegebiet Grevenstein" eingeschränkte Gewerbegebiete GEb-1 und GEb-2 wie folgt:

- In einer Tiefe von 100 m -- gemessen vom Rand der gegenüber der Arpestraße gelegenen Wohnnutzung --- beschränkt der Bebauungsplan für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEb-1 die Zulässigkeit auf Gewerbebetriebe, "die das Wohnen nicht wesentlich stören" in Anlehnung an § 6 BauNVO "Mischgebiete". Darüber hinaus ist lediglich als Ausnahme die Zulässigkeit der Gewerbebetriebe der Abstandsklasse VII des Abstandserlasses (sowie von Betrieben und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad) vorgesehen, wenn nachgewiesen wird, dass die von ihnen ausgehenden Emissionen soweit begrenzt werden, dass sie das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Jenseits dieser Tiefe von 100 m schließt sich das eingeschränkte Gewerbegebiet GEb-2 an, welches die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben in Anlehnung an die Abstandsklassen der Abstandsklasse des sogenannten „Abstandserlasses“ vom 6.6.2007 definiert.

Damit verfügt jedes eingeschränkte Gewerbegebiet dieser Bauleitplanung in Abhängigkeit vom Abstand zur Wohnnutzung über ein bestimmtes Spektrum zulässiger Nutzungen bzw. über eine maximale zulässige Störintensität.

Ferner wurden Vergnügungsstätten (z. B. Discotheken), die zusätzliche starke Verkehrsströme in die eingeschränkten Gewerbegebiete hineinziehen würden, ausgeschlossen, um zu vermeiden, dass die eng benachbarten Wohnnutzungen gegenüber der Arpestraße, insbesondere im Nachtzeitraum, belastet werden. Einzustellen ist insbesondere, dass die potentiellen Nutzer in der Regel individuelle Verkehrsmittel benutzen, was im Nachtzeitraum durch Autotürenschnallen, Motorenansetzen, Klangfetzen usw. zu nächtlichen Beeinträchtigungen in der Wohnnachbarschaft führen würde. Die eingeschränkten Gewerbegebiete sollen vielmehr primär produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben sowie Handwerksbetrieben und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten sein.

Auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO setzt die vorliegende Bauleitplanung deshalb die Vergnügungsstätten in den eingeschränkten Gewerbegebieten als unzulässig fest.

2.

Zum Ergebnis der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung, die in der Form eines gesonderten Umweltberichtes als Teil der Begründung vorliegt, ergab keine erheblichen, negativ zu bewertenden Auswirkungen auf die Umwelt, welche Veranlassung geben, von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 159 "Gewerbegebiet Grevenstein" mit der eingebetteten Satzung über die Aufhebung einer Teilfläche des seit dem 25.09.1981 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 99 "Gewerbegebiet Grevenstein" Abstand zu nehmen.

3.

Zum Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

Zur Beantwortung der Fragestellung, ob die Verbote des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes in Bezug auf den Artenschutz durch den Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 159 verletzt werden, legte das „Büro für Forst & Landwirtschaft, Dr. Berthold Mertens, Ostfeld 22, 59872 Meschede-Grevenstein“ am 05.02.2015 ein Artenschutzgutachten vor, in dem einzuhaltende Vorschriften aufgrund artenschutzrechtlicher Erfordernisse (Vermeidungsmaßnahmen) niedergelegt sind. Ergebnis ist, dass die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch den Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 159 nicht verletzt werden, lediglich für die Art Feldlerche besteht unter Umständen die Möglichkeit, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Daher sind die vom Gutachter vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Feldlerche als Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 159 „Gewerbegebiet Grevenstein“ unter der Rubrik „Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ aufgenommen worden wie folgt:

„Vorschriften aufgrund artenschutzrechtlicher Erfordernisse (Vermeidungsmaßnahmen):

Notwendige Baufeldräumungen bei der späteren Entwicklung des Gewerbegebietes sind außerhalb der Brutzeit (d.h. in den Monaten von September bis Mitte März) durchzuführen. Anschließend ist durch zügigen Baufortschritt bzw. durch Mahd sicherzustellen, dass sich auf den Flächen keine Vegetationsstruktu-

ren entwickeln (z. B. vielfältig strukturierte Ruderalflächen mit offenen Stellen), die Brutmöglichkeiten für die Feldlerche bieten“.

4.

Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

a.

Zu der Aufhebungsfläche:

Die Aufhebungsfläche bewirkt keine Eingriffe in Natur und Landschaft. Ein Ausgleich von Eingriffen ist demzufolge nicht erforderlich.

b.

Außerhalb der Aufhebungsfläche:

Die Eingriffe bestehen in den folgenden Sachverhalten:

ba.

Verzicht auf die Festsetzung eines flächenhaften Grünstreifens entlang der Grundstücke Arpestraße 9, 11, 13 und 15. Die Bebauungsplan-Altfassung trifft hierfür mit einer dunkelgrünen Planzeichenfarbe die Festsetzung: „Private Grünfläche mit Bindung zur Bepflanzung. Auf je 4 qm Grundstücksfläche ist ein heimisches Baum- oder Strauchgehölz anzupflanzen.“ Diese Festsetzung ist durchgehend nicht realisiert worden und konnte auch nicht realisiert werden, da sie die Grundstückszufahrten zu den Gebäuden von der Arpestraße aus blockiert hätte. Die heutigen Parzellen Arpestraße 9, 11 und 13 waren bereits vor der Aufstellung der Bebauungsplan-Altfassung etwa im gegenwärtigen Zuschnitt geschnitten worden, hiervon waren die heutigen Parzellen Arpestraße 9 und 11 bereits bebaut worden. Die Grünstreifenfestsetzung in den Parzellen Arpestraße 9, 11 und 13 war von Beginn an funktionslos, weil sie zulässige Fahrgassen im Grünbereich, welche die Blockade aufgehoben hätten, nicht definierte. Sie entfällt ersatzlos auf der gesamten Länge, also im Bereich der Grundstücke Arpestraße 9, 11, 13 und 15, weil sie kein tragendes Element einer Grünplanung darstellt bzw. darstellte. Eine Bedeutung für das Gesamtgebiet im Sinne einer prägenden Struktur ist dieser Festsetzung abzusprechen. Aufgrund der Funktionslosigkeit in den Parzellen Arpestraße 9, 11 und 13 entfällt diese Festsetzung ohne Ausgleichspflichten auszulösen. Lediglich der Entfall im Grundstück Arpestraße 15 löst Ausgleichspflichten aus.

bb.

Verzicht auf die Festsetzung eines flächenhaften Grünstreifens entlang der Straßengrenze im Bereich des Grundstückes Arpestraße 17. Die Bebauungsplan-Altfassung trifft hierfür mit einer hellgrünen Planzeichenfarbe die Festsetzung: „Private Grünfläche zum Zwecke des Sicht- und Lärmschutzes. Auf je 3 qm Grundstücksfläche ist ein heimisches Baum- oder Strauchgehölz anzupflanzen.“ Diese Festsetzung ist nicht bebauungsplankonform realisiert worden und muss wegen des übermäßigen Flächenumfanges im Bereich der Grundstücksstraßenfront entfallen. Vorhanden sind einzeln stehende Bäume, die eine Sicht aus dem Straßenraum auf den KFZ-Reparaturbetrieb zulassen. Der Entfall im Grundstück Arpestraße 17 löst Ausgleichspflichten aus.

c.

Grundstücksweise Eingriffs-/Ausgleichsbilanzen

Die Eingriffsbilanzierungen erfolgen grundstücksweise, da für die Ausgleichsmaßnahmen die grundstücksbezogenen Bilanzen vorliegen müssen. In der Zuordnungsfestsetzung der Legende zu der Planzeichnung ist jedem Eingriffsgrundstück die Ausgleichsmaßnahme zugeschrieben worden. Die Ausgleichsmaßnahme für das Eingriffsgrundstück Gemarkung Grevenstein, Flur 2, Flurstück 758 besteht in der Verpflichtung, 22 Einzelbäume auf dem externen Ausgleichsgrundstück Gemarkung Grevenstein, Flur 2, Flurstück 458 zu pflanzen. Näheres regelt ein bereits abgeschlossener Städtebaulicher Vertrag, der die rechtliche Sicherung dieser Maßnahme herstellt. Es ergibt sich demnach ein Ausgleichsgrad von 101 %.

Die Ausgleichsmaßnahme für das Eingriffsgrundstück Gemarkung Grevenstein, Flur 2, Flurstücke 163, 166, 468, 529, 538 und 641 besteht in der Pflanzung eines Laubbaumes auf diesen Flächen. Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung werden diese Pflanzung sichern. Es ergibt sich demnach ein Ausgleichsgrad von 100,66 %.

Eingeflossene Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

a.

Auf dem Eingriffsgrundstück Gemarkung Grevenstein, Flur 2, Flurstück 758 wird die Festsetzung für eine zu pflanzende Hecke am Südrand fallengelassen;

b.

Dem Eingriffsgrundstück Gemarkung Grevenstein, Flur 2, Flurstück 758 wird als Kompensation für das entstehende Biotoppunkte-Defizit die Pflanzung von zweiundzwanzig Laubbäumen auf dem externen Ausgleichsgrundstück Gemarkung Grevenstein, Flur 2, Flurstück 458 zugeordnet;

c.

Eingliederung des Grundstückes Gemarkung Grevenstein, Flur 2, Flurstück 163 in die eingeschränkten Gewerbegebiete. Die Parzelle 163 war vorher Teil der Aufhebungsfläche.

Damit ist verbunden:

Änderung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, indem die jetzigen und künftigen Betriebsparzellen Gem. Grevenstein, Flur 2, Flurstücke 163, 166, 468, 529, 538 und 641 in der Betrachtung zusammengefasst werden. Es ergibt sich die Pflicht, einen Laubbaum als Ausgleich zu pflanzen.

d.

Ergänzung einer Vorschrift aufgrund artenschutzrechtlicher Erfordernisse (Vermeidungsmaßnahmen) zugunsten der Feldlerche.

e.

Änderung der allgemeinen Zulässigkeit von sogenannten Sternchen-Betrieben (*) in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEb-2. Hier sind nur noch die sogenannten Sternchen-Betriebe (*) der Abstandsklasse VI allgemein zulässig.

Eingeflossene Anregungen aus der Öffentlichen Auslegung und der eingeschränkten erneuten Beteiligung

Aktualisierung des Hinweises zur Abstimmung mit dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr in der Ordnungsnummer 2. unter der Rubrik C. „Hinweise“. Dieser Hinweis lautet nun wie folgt:

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

II.

Gründe, warum die vorliegende Bauleitplanung nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Handlungsalternativen zur Überplanung des Geltungsbereiches der Altfassung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Gewerbegebiet Grevenstein“ sind nicht gegeben, da die nachstehend genannten Ziele zu verfolgen sind.

Um im Bereich Enste-Nord das Gewerbegebiet um ca. 4,9 ha Brutto erweitern zu können, hatte der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede am 17.10.2013 unter dem Thema:

„Beschluss zur Schaffung der Voraussetzungen für die landesplanerische Anpassung der 61. FNP-Änderung Enste-Nord/ Steinwiese im Sinne von § 34 Landesplanungsgesetz“

festgelegt, dass an mehreren Flächenstandorten GE/GI-Darstellungen im Flächennutzungsplan zurückgenommen werden sollen. Nach diesem Beschluss soll die Rücknahme von Gewerbeflächendarstellungen auch im Ortsteil Grevenstein, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 99 „Gewerbegebiet Grevenstein“ (Arpestraße), greifen. Hierbei handelt es sich um eine Teilfläche außerhalb der bestehenden Bebauung.

Als Konsequenz ergibt sich hieraus, dass der bislang nicht bebaute bzw. nicht in eine Bebauungsabsicht einbezogene Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 99 aufgehoben werden muss.

Des Weiteren verfolgt der Bebauungsplan Nr. 159 die folgenden Ziele:

a.

Wegfall der Festsetzung einer Erschließungsstraße, da diese nicht realisiert worden ist und auch für die Erschließung der übrig gebliebenen Gewerbeflächen nicht mehr erforderlich ist.

b.

Verzicht auf die Festsetzung flächenhafter Grünstreifen (s. Kap. I Ordnungsnummer 4.)

c.

Ziehung der Baugrenzen entlang der Arpestraße und im Restbereich im Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze, um die überbaubare Grundstücksfläche im Gewerbegebiet zu erweitern und die Flexibilität in Bezug auf mögliche Baukörperstellungen zu erhöhen, so dass sich eine bessere Nutzbarkeit des erschlossenen Baubodens ergibt.

d.

Aktualisierung der Definition eingeschränkter Gewerbegebiete (GEb), die sich in Anlehnung an den aktuellen Abstandserlass vom 06.06.2007 nach dem Grad des zulässigen Emissionsgrades staffeln -- die Bebauungsplanaltfassung fußt noch auf dem Abstandserlass von 1974/1977 --.

e.

Reglementierung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen nach den Regeln für die Bauleitplanung des Einzelhandelskonzeptes 2014.

f.

Die Bebauungsplan-Altfassung enthielt keine baugestalterischen Vorschriften zu Werbeanlagen. Daher ist die maximale Flächengröße von Werbeanlagen an Gebäuden auf 50 qm zu begrenzen, wobei diese höchstens 2/3 der Gebäudeseite einnehmen dürfen. Die baugestalterische Vorschrift für freistehende Werbeanlagen (z.B. für Pylone) lautet wie folgt:

„Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Flächengröße von max. 5 qm pro Baugrundstück zulässig. Die Höhe (Oberkante) von freistehenden Werbeanlagen darf max. 10 m über gewachsenem Boden betragen“,

so dass die Abwicklung der Grundstücksvorderseiten zur Arpestraße hin nicht von freistehenden Werbeanlagen dominiert werden kann.

Die „Nichtüberplanung“ stellt somit keine gangbare Handlungsmöglichkeit dar.

Meschede, 03.09.2015

Fachbereich Planung und Bauordnung
Kreis- und Hochschulstadt Meschede
Im Auftrage

Klaus Wahle
Fachbereichsleiter