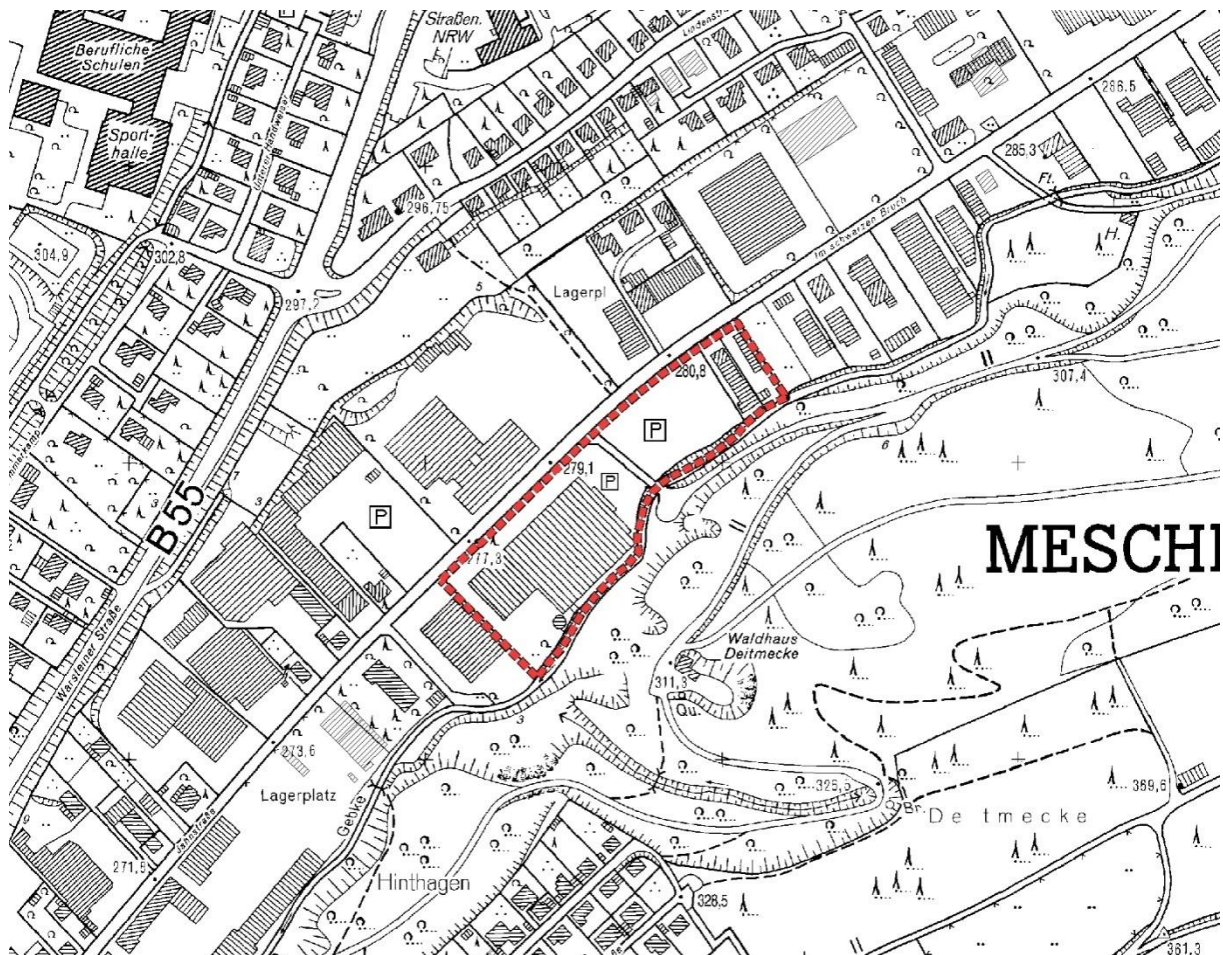


# Kreis- und Hochschulstadt Meschede

## Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 im Bereich der Straßen Jahnstraße/ Im Schwarzen Bruch  
sowie zur 71. Flächennutzungsplanänderung  
(Verfahrensstand: Satzungsbeschluss; abschließender Beschluss)



Inhalt:

Vorbemerkungen	3
Investorenkonzept	3
1 Anlass und Zielsetzung	3
2 Abgrenzung des Plangebiets	5
3 Festlegungen des Regionalplans Arnsberg	6
3.1 Konsensverfahren des Regionalen Einzelhandelskonzeptes SO/HSK	7
3.2 Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	7
3.3 Parallelverfahren	8
3.4 Derzeitige planungsrechtliche Situation	8
3.5 Planungskonzeption und Abweichungen der Bauleitplanungen vom Bestand	11
4 Konzeptionelle Einbindung und städtebauliche Planung	12
4.1 Einzelhandelskonzept der Kreis- und Hochschulstadt Meschede 2014	13
4.2 Nahversorgungskonzept Meschede-Ost 2016 sowie Anpassung des Einzelhandelskonzeptes	15
4.3 Städtebauliche Zielvorstellungen	17
5 Festsetzungen im Bereich des geplanten Discounterstandorts	18
5.1 Art der baulichen Nutzung	18
5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	20
5.3 Verkehrsflächen	21
5.4 Grünflächen und Flächen für Pflanzbindungen	22
5.5 Leitungsrecht	22
5.6 Belange der Forstwirtschaft / Waldabstand	23
5.7 Übernahme der baugestalterischen Vorschriften des Bebauungsplans Nr. 144	23
5.8 Gestaltung von Werbeanlagen im Plangebiet gemäß § 86 BauO NW	24
6 Fachplanerische Belange	26
6.1 Denkmalschutz	26
6.2 Ver- und Entsorgung	26
6.3 Abfallbeseitigung / Boden- und Bauschuttmassen	28
6.4 Kampfmittel/ Altlasten	28
6.5 Immissionsschutz	30
7 Aufhebung der Fremdkörperfestsetzung im Schwarzen Bruch 50a	31
8 Hinweise	31
9 Flächenbilanz	32

10 Umweltbericht	33
10.1 Einleitung und Kurzdarstellung der Bauleitplanungen	33
10.2 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen	34
10.3 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	36
10.4 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	37
10.4.1 Artenschutz	39
10.4.2 Artenschutzprüfung (Stufe I – Vorprüfung)	40
10.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	44
10.6 Merkmale und Verfahren der Umweltprüfung	47
10.7 Maßnahmen der Überwachung	48
10.8 Zusammenfassung	49
11 Kosten, Realisierung, Bodenordnung	49
12 Änderungen nach Durchführung der Beteiligungsverfahren	50
13 Rechtsgrundlagen	51

## VORBEMERKUNGEN

Am 22.09.2011 entschied der Rat der Stadt Meschede über den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 144 sowie über den Entwurf der Satzung über die Aufhebung einer Teilfläche des seit dem 23.12.1974 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Gartenstadt-Nord, 2. Abschnitt“.

Mit seiner Bekanntmachung ist das Planwerk Stadt Meschede Bebauungsplan Nr. 144 Teil I und Teil II im Bereich der Jahnstraße, Im Schwarzen Bruch, Birkenweg, Kiefernweg und Lindenstraße seit September 2011 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan setzt hier im wesentlichen Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen fest. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meschede stellt den Standort „Im Schwarzen Bruch“ entlang der Jahnstraße aktuell als Sondergebiet (SO) ohne weitere Zweckbestimmung und als gewerbliche Baufläche (G) dar.

## INVESTORENKONZEPT

Am Gewerbe- und Einzelhandelsstandort „Im Schwarzen Bruch“ bestehen Bestrebungen eines Investors mit dem Unternehmen ALDI als Betreiber eine neue Immobilie in direkter Nachbarschaft zum bestehenden des SB-Warenhaus HIT zu entwickeln und den derzeitigen ALDI-Markt südlich des Standortes Fachhochschule Meschede - mit nicht nachhaltig wettbewerbsfähiger Verkaufsflächengröße – aufzugeben. Der Markt soll an den Standort „Schwarzer Bruch/ Jahnstraße“ verlagert werden, um hier mit einer marktüblichen, nachhaltig wettbewerbsfähigen Verkaufsflächengröße von 1.200 m<sup>2</sup> neu zu eröffnen. Insgesamt soll diese Umsiedlung der Aufrechterhaltung der Versorgungsfunktion für den Bereich Meschede-Nord dienen. Die stetige Entwicklung des Einzelhandels erfordert von den Marktteilnehmern zeitgemäße und damit wettbewerbsfähige Entwicklungschancen bei Standortauswahl und notwendigen Verkaufsflächengrößen.

Eine Vergrößerung des vorhandenen Discounters am bisherigen Standort südlich der Fachhochschule kommt aus Gründen mangelnder nutzbarer Baufläche, unzureichender Stellplatzgröße, fehlendem Bau- und Planungsrecht sowie der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung insgesamt nicht in Frage.

Eine zeitgemäße Entwicklung eines Einzelhandels am Standort „Schwarzer Bruch/Jahnstraße“ ist hingegen gegeben, erfordert aber derzeit noch entsprechende planungsrechtliche Bestimmungen der Planwerke der Kreis- und Hochschulstadt Meschede sowie eine Abstimmung mit den Vorgaben der Landesplanung.

Hierfür sind die Bauleitpläne der Kreis- und Hochschulstadt Meschede (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan Nr. 144 im Bereich Jahnstraße und Im Schwarzen Bruch - vorbehaltlich einer positiven landesplanerischen Anpassung-) zu ändern.

## 1 ANLASS UND ZIELSETZUNG

Am Gewerbe- und Einzelhandelsstandort „Im Schwarzen Bruch“ werden durch die Kreis- und Hochschulstadt Meschede die Bestrebungen eines Investors, einen vorhandenen Lebensmitteldiscounter in südwestliche Richtung in die Nähe eines ebenfalls im Bestand vorhandenen SB-Warenhauses zu verlagern, unterstützt. Gleichzeitig soll der Lebensmitteldiscounter von heute 555 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche am bestehenden Standort südlich der Fachhochschule auf eine marktgängige Größe von 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche am neuen Standort Jahnstraße / Im Schwarzen Bruch vis à vis des vorhandenen SB-Warenhauses erweitert werden. Es werden durch beide Betrei-

ber von SB-Warenhaus und Lebensmitteldiscounter gegenseitige positive wirtschaftliche Auswirkungen der Kundenströme als Synergie der räumlichen Nähe beider Einkaufsmöglichkeiten erwartet.

Der gesamte Standort „Im Schwarzen Bruch“ wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Kreis- und Hochschul Meschede als sogenannte dezentrale Agglomeration eingestuft. Der Standort befindet sich nicht innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt. Gleichwohl übernimmt der Bereich neben seiner Funktion als Standort für Gewerbebetriebe und Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten die Aufgabe eines Versorgungsstandortes. Das beinhaltet die Nahversorgungsfunktion für die angeschlossenen Siedlungsbereiche der Gartenstadt sowie die Versorgung der umliegenden Ortsteile (u.A. Eversberg). Über die Festsetzung konkreter Verkaufsflächenkontingente wird diese Versorgungsfunktion bauleitplanerisch gesichert und gleichzeitig auf ein verträgliches Maß limitiert.

Das konkrete Vorhaben stellt sich folgendermaßen dar:

- A) Aufgabe des bestehenden Lebensmitteldiscounters am Standort Im Schwarzen Bruch Nr. 50a.

Rücknahme der im Rahmen einer Fremdkörperfestsetzung gesicherten Verkaufsfläche in Höhe von 555 m<sup>2</sup> für den oben genannten Standort. Eine Ansiedlung von Zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten wäre an diesem Standort zukünftig nicht mehr zulässig.

- B) Verlagerung des Lebensmitteldiscounters an den Standort des bestehenden SB-Warenhauses.

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 144

Erweiterung des zu verlagernden Lebensmitteldiscounters auf max. 1.200 m<sup>2</sup> unter Verwendung des bauleitplanerisch festgesetzten jedoch bislang ungenutzten Verkaufsflächenkontingentes des bestehenden SB-Warenhauses in Höhe von 600 m<sup>2</sup>.

Festsetzung der Verkaufsflächenausstattung des SB-Warenhauses auf den heutigen Bestand in Höhe von max. 3.900 m<sup>2</sup>. Eine Verkaufsflächenerweiterung für das SB-Warenhaus wäre somit in Zukunft nicht mehr möglich.

71. Änderungen des Flächennutzungsplans

Der wirksame Flächennutzungsplan der Kreis- und Hochschulstadt Meschede stellt für den in Rede stehenden Standort aktuell ein Sondergebiet (SO) ohne weitere Zweckbestimmung (Bereich des SB-Warenhauses inklusive Parkplatz) und ein Gewerbegebiet (G) für den beabsichtigten Standort des zu verlagernden Lebensmitteldiscounters dar. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB zu entsprechen, soll die bestehende SO Darstellung des Flächennutzungsplans für den Standort des Lebensmitteldiscounters um ca. 3.256 m<sup>2</sup> erweitert werden. Die Zweckbestimmung des gesamten SO-Gebietes wird als „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“ festgelegt und erfährt damit gegenüber der heutigen planungsrechtlichen Situation eine hinreichende Konkretisierung.

## 2 ABGRENZUNG DES PLANGEBIETS

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 144 (Teil I und Teil II) im Bereich der Straßen Jahnstraße, Im Schwarzen Bruch, Birkenweg, Kiefernweg und Lindenstraße trat 2011 in Kraft. Mit der geplanten Verlagerung eines vorhandenen Lebensmitteldiscounters wird der Bebauungsplan zum ersten Mal geändert. Durch die vorliegende 1. Änderung werden die folgenden Teilbereiche A) und B) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 144 geändert bzw. ersetzt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Kreis- und Hochschulstadt Meschede stellt für den alten Standort des Lebensmitteldiscounters aktuell ein Gewerbegebiet dar. Hier erfolgt im Abgrenzungsbereich A) keine Darstellungsänderung. Im Bereich des geplanten neuen Standorts des Lebensmitteldiscounters (Abgrenzungsbereich B) stellt der Flächennutzungsplan ein Sondergebiet ohne weitere Zweckbestimmung (Bereich des SB-Warenhauses inklusive Parkplatz) und ein Gewerbegebiet dar.

Die räumliche Abgrenzung der Flächennutzungsplanänderung betrifft nur den Teilbereich B).

- A) Aufgabe der planungsrechtlichen Fremdkörperfestsetzung südlich des Standorts Fachhochschule, Im Schwarzen Bruch Nr. 50a. (Nur Bebauungsplanänderung)

Der Änderungsbereich betrifft folgendes Flurstück:

Gemarkung Meschede,

Flur 7,

Flurstück: 1963

- B) Räumliche Planung mit Änderung der planungsrechtlichen Bestimmungen. (Änderung B- Plan und FNP im Parallelverfahren)

Die Planänderungen erfolgen in dem Ursprungsbebauungsplan im abgegrenzten Bereich südlich der Jahnstraße und nördlich des Gewässers Gebke.

Im Südwesten ist die Planabgrenzung analog zu der Grundstücksgrenze des vorhandenen SB-Warenhauses und die nordöstliche Grenze ist die Grundstücksgrenze der hier vorhandenen KFZ- Wasstraße.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Meschede,

Flur 7,

Flurstücke: 1428, 1237, 1238, 1968, 2268 und 2269



### 3 FESTLEGUNGEN DES REGIONALPLANS ARNSBERG

#### Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans der Kreis- und Hochschulstadt Meschede ist im gültigen Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (rechtswirksam seit dem 30.03.2012) als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Dem Ziel 1 des LEP - Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel wird damit entsprochen.

Dem Ziel 2 des LEP - Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel wird nur bedingt entsprochen. Der hier mittels Bauleitplanung zur Sicherung anstehende Standort des geplanten Einzelhandelsbetriebs mit zentrenrelevanten Kernsortimenten liegt nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches (ZVB). Im Nahversorgungskonzept für die östlichen Stadtteile der Kreis- und Hochschulstadt Meschede 2016 wird der Standort Jahnstraße/Im Schwarzen Bruch als städtebaulich eingeschränkt integrierte Lage außerhalb eines ZVB bezeichnet. Gemäß Ziel 2 des LEP - Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel können ausnahmsweise großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn z.B. durch Auswirkungsanalyse nachgewiesen wird, dass die zentralen Versorgungsbereiche und integrierten Nahversorgungsstandorte nicht wesentlich beeinträchtigt werden und die maximale sortiments- und betriebsbezogenen Verkaufsflächen in der weiteren Bauleitplanung festgesetzt werden.

Im Zusammenhang mit der landesplanerischen Abfrage hat die Kreis- und Hochschulstadt Meschede im November 2016 die Ergebnisse einer beauftragten Auswirkungsanalyse zu dem geplanten Vorhaben erhalten. Demnach wird aus der Entwicklung des Standortes Jahnstraße/Im Schwarzen Bruch und der erwarteten Umsatzumverteilung bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten keine Beeinträchtigung der zentralen Nahversorgungsstrukturen in der Kreis- und Hochschulstadt Meschede erwartet.

Die Kreis- und Hochschulstadt Meschede beabsichtigt von der Abweichungsregel gemäß Ziel 2 des LEP - Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel Gebrauch zu machen und ausnahmsweise das Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit Festsetzungen zu Kernsortimenten und Obergrenze der Verkaufsfläche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche planungsrechtlich zu entwickeln.

Die Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat mit Schreiben vom 23.05.2016 bei der Bezirksregierung Arnsberg um landesplanerischen Abfrage gem. § 34 (1) LPLG NRW gebeten.

Mit Schreiben vom 21.07.2016 teilt die Landesplanung mit, dass das geplante Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Gutachterlicher Nachweis im Rahmen einer Auswirkungsanalyse, dass zentrale Versorgungsbereiche und integrierte Nahversorgungsstandorte nicht wesentlich beeinträchtigt werden und
- Festsetzung der maximalen sortiments- und betriebsbezogenen Verkaufsflächen im Zuge der Bauleitplanung

Eine Auswirkungsanalyse bearbeitet durch das Fachbüro Stadt + Handel ist durch die Kreis- und Hochschulstadt Meschede beauftragt worden. Die Ergebnisse liegen seit Anfang November 2016 vor. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

*„Das Planvorhaben ist kongruent zum Nahversorgungskonzept für die östlichen Stadtteile der Kreis- und Hochschulstadt Meschede. Die Ergebnisse des Nahversorgungskonzeptes im Hinblick auf die Nahversorgungsfunktion des Standortes Jahnstraße/Im Schwarzen Bruch werden in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Kreis- und Hochschulstadt Meschede integriert.*

*Eine wesentliche Beeinträchtigung der untersuchten Zentren- und Nahversorgungsstrukturen sowohl im Bestand als auch hinsichtlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist ausgehend von ermittelten Umsatzverteilungen nicht zu erwarten.*

*Stadt + Handel empfiehlt die maximale sortiments- und betriebsbezogenen Verkaufsflächen in der weiteren Bauleitplanung festzusetzen. In diesem Zusammenhang sollte die aktuell geplante Verkaufsfläche des geplanten Marktes festgesetzt und die zentralen Randsortimente auf 10 % begrenzt werden.“*

Eine Darstellung von Verkaufsflächenobergrenze auf Ebene des Flächennutzungsplanes wird nicht erfolgen, da die verbindliche Steuerungswirkung nur durch den Bebauungsplan erfolgen kann. Eine Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche wurde im Rahmen des Festsetzungsgefüges des Bebauungsplans betriebs- und sortimentsbezogen vorgenommen. Der Belang der regionalplanerisch und städtebaulich verträglichen Entwicklung des Einzelhandels in Meschede ist damit umfassend beachtet. Das geplante Vorhaben wurde gemäß den Anforderungen an die Erfordernisse der Raumordnung untersucht.

Die Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat mit Anschreiben vom 04.11.2016 die abschließende landesplanerische Anfrage gem. § 34 (5) LPlG NRW gestellt und die Bezirksregierung Arnsberg über die Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse und die Festsetzung der geforderten Verkaufsflächenobergrenze unterrichtet.

Mit Schreiben vom 06.12.2016 teilte die Bezirksregierung Arnsberg mit, dass die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

### 3.1 KONSENSVERFAHREN DES REGIONALEN EINZELHANDELSKONZEPTES SO/HSK

Das Vorhaben wurde am 11.05.2016 in das Plenum des „Regionalen Einzelhandelskonzeptes SO/HSK“ eingespeist. Der regionale Konsens wurde für das Vorhaben erteilt, da keine regionalen Auswirkungen mit negativen Effekten auf Nachbarkommunen festgestellt werden konnte.

### 3.2 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Kreis- und Hochschulstadt Meschede stellt aktuell ein SO Gebiet ohne weitere Zweckbestimmung (Bereich des SB-Warenhauses inklusive Parkplatz) und ein Gewerbegebiet für den beabsichtigten Standort des zu verlagernden Lebensmitteldiscounters dar. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, soll im Rahmen der 71. Änderung des Flächennutzungsplans die bestehende Sondergebietsdarstellung (SO) des Flächennutzungsplans für den Standort des Lebensmitteldiscounters um ca. 3.256 m<sup>2</sup> erweitert werden. Die Zweckbestimmung des gesamten SO-Gebietes wird als „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“ dargestellt und erfährt damit gegenüber der heutigen planungsrechtlichen Situation eine hinreichende Konkretisierung.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 144 ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem dann geänderten Flächennutzungsplan entwickelt.



### 3.3 PARALLELVERFAHREN

Die Aufstellung der 71. Flächennutzungsplanänderung sowie für der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 144 „Jahnstraße/ Im Schwarzen Bruch“ wurden in der Sitzung des Rates der Kreis- und Hochschulstadt Meschede am 30.06.2016 gemeinsam beschlossen. Das Verfahren wurde für beiden Bauleitpläne eingeleitet.

Beide Verfahren wurden dementsprechend im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt.

### 3.4 DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Der wirksame Flächennutzungsplan der Kreis- und Hochschulstadt Meschede stellt im Bereich der geplanten Discounterumsiedlung aktuell ein SO Gebiet ohne weitere Zweckbestimmung (Bereich des SB-Warenhauses inklusive Parkplatz) und ein Gewerbegebiet dar.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt in diesem Bereich die folgenden Baugebiete fest:

#### **A) Eingeschränkte Gewerbegebiete GEb-1 und GEb-2**

Die eingeschränkten Gewerbegebiet GEb-1 bzw. GEb-2 dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art (außer Einzelhandel), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

1. Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-IV der Abstandsliste zum Runderlass des MUNLV vom 06.06.2007 sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad.
2. Vergnügungsstätten.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Verkaufsstellen, Läden, Einzelhandelsbetriebe mit anderen als den nachfolgend aufgeführten Zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten:

Zentrenrelevante Sortimente sind:

- a. Blumen
- b. Bücher, Schreib- und Spielwaren (incl. Bastelbedarf)
- c. Bekleidung, Schuhe, Sportartikel/-bekleidung/-schuhe (incl. Fahrräder)
- d. Elektrowaren (incl. Lampen, Leuchten)

e. Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel

f. Antiquitäten, Kunst(-gewerbe)

g. Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen

h. Foto, Optik (incl. Hörgeräte), Uhren, Schmuck

i. Musikalien

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind:

j. Nahrungs- und Genussmittel

k. Gesundheits-, Körperpflegeartikel (incl. pharmazeutische Erzeugnisse)

4. Verkaufsstellen von Kleinproviand, Reisebedarf, Pausenbedarf, sonstigen Nahrungs- und Genussmitteln, Zeitschriften, Zeitungen auf einer Verkaufsfläche von max. 35 m<sup>2</sup>.

5. Betriebe 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.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung berücksichtigen Ziele zum Immissionsschutz, zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und zur Steuerung des Einzelhandels.

Aufgrund der Nachbarschaft der vorhandenen gewerblichen Nutzungen zur bestehenden Wohnnutzung - an den Straßen Am Hohlweg, Sommerkamp, Lindenstraße, Ahornweg, Kiefernweg, Im schwarzen Bruch im Norden - an den Straßen Falkenaue und Lindenbrink im Süden wurde potentiellen schädlichen Umwelteinwirkungen ein besonderes Augenmerk zugewendet, um dem Grundsatz des vorsorgenden Nachbarschutzes (Schutz der Nutzung Wohnen inklusive der dem Wohnen zugeordneten Freiräume wie zum Beispiel Wohngärten, Terrassen, Loggien, etc.) Genüge zu leisten.

Aufgrund dieser Festlegungen verfügen die eingeschränkten Gewerbegebiete nur über ein bestimmtes Spektrum zulässiger Nutzungen bzw. nur über eine maximale zulässige Störintensität, so dass die benachbarten Wohngebiete vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt sind. Speziell ist auch eine Zunahme der von dem Plangebiet auf die Wohnnutzung einwirkenden Emissionen ausgeschlossen.

Die in der Baugebietskategorie Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO 1990 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind auf der Rechtsgrundlage des § 1 Absatz 6 BauNVO ausgeschlossen worden, da das Gewerbeband zwischen der Einmündung der Jahnstraße und dem Wald am Ortsausgang bereits vollständig mit Gewerbebetrieben besetzt war und vermieden werden sollte, dass

- \* für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe sowie für Handwerksbetriebe und für Dienstleistungsbetriebe nutzbarer Bauboden
- \* für Einzelhandelsbetriebe nutzbarer Bauboden, die nach dem Einzelhandelskonzept der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hier einen Standort finden sollten,

von Vergnügungsstätten besetzt werden.

Die einzelhandelsbezogenen Festsetzungen resultieren im Wesentlichen aus dem Einzelhandelskonzept der Kreis- und Hochschulstadt Meschede. Dieses Konzept verfolgt das Ziel die Ansiedlung des Einzelhandels so zu steuern, dass die Attraktivität des Zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ gestärkt und entwickelt wird, indem entsprechende zulässige Sortimente diesem Versorgungsbereich vorbehalten sind.

Das Gewerbegebiet Jahnstraße/Im Schwarzen Bruch -- also auch der Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 144 -- wird in dem nun vorliegenden Nahversorgungskonzept Meschede-Ost durch das Büro Stadt & Handel („Nahversorgungskonzept für die östlichen Stadtteile der Kreis- und Hochschulstadt Meschede“, 2016) sowie auch im Einzelhandelskonzept der Kreis- und Hochschulstadt Meschede als "städtebaulich bedingt integrierte dezentrale Agglomeration" identifiziert. Aufgrund der nicht integrierten Lage stehen die einzelhandelsbezogenen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 144 der geplanten Verlagerung eines Discounters in das Baugebiet GEb –2 formal entgegen. Allerdings wurde wie vorher bereits genannt durch landesplanerische Abfrage und Erarbeitung von Auswirkungsanalysen der Belang der regionalplanerisch und städtebaulich verträglichen Entwicklung des Einzelhandels in Meschede umfassend beachtet. Der Auswirkungsanalyse nach ist das Planvorhaben kongruent zum Nahversorgungskonzept für die östlichen Stadtteile der Kreis- und Hochschulstadt Meschede. Gemäß der Auswirkungsanalyse werden aus der Entwicklung des Standortes Jahnstraße/Im Schwarzen Bruch und der erwarteten Umsatzumverteilung bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten keine Beeinträchtigung der zentralen Nahversorgungsstrukturen in der Kreis- und Hochschulstadt Meschede erwartet. Der Nahversorgungsfunktion des Standortes „Jahnstraße/ Im Schwarzen Bruch“ wurde mit der Änderung des EZK durch abschließenden Beschluss vom 18.05.2017 Rechnung getragen.

## **B) Sonstiges Sondergebiet SB-Warenhaus /Verbrauchermarkt**

Das sonstige Sondergebiet SB-Warenhaus/Verbrauchermarkt hat folgende Zweckbestimmung mit zulässiger Art der baulichen Nutzung:

Selbstbedienungs-Warenhaus / Verbrauchermarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 4.500 m<sup>2</sup> und einer max. Geschossfläche von 5.400 m<sup>2</sup>. Die Differenz von max. Verkaufsfläche und max. Geschossfläche darf nur als Lager oder Nebenräume benutzt werden. Zulässig sind zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente und andere Sortimente.

Um die Zweckbestimmung und Art der Nutzung zweifelsfrei zu bestimmen -- für die Begriffe „SB-Warenhaus/Verbrauchermarkt“ liegen Legaldefinitionen nicht vor --, enthält der Bebauungsplan Nr. 144 eine Auflistung, wonach zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente und andere Sortimente in diesem Sonstigen Sondergebiet zulässig sind.

Die Definition zu zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist bereits zuvor erfolgt.

Im Bestand ist ein SB-Warenhaus / Verbrauchermarkt entwickelt, bei dem es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO handelt. Das bestehende Warenhaus ist mit einer faktischen Verkaufsfläche von ca. 3.900 m<sup>2</sup> genehmigt. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 144 „Gewerbegebiet Jahnstraße“ zur max. Verkaufsfläche von 4.500 qm ergibt sich ein Entwicklungsspielraum bei der Verkaufsfläche von 600 m<sup>2</sup> gegenüber dem zulässigen Maximum.

### 3.5 PLANUNGSKONZEPTION UND ABWEICHUNGEN DER BAULEITPLANUNGEN VOM BESTAND

#### A) Aufgabe des bestehenden Lebensmitteldiscounters am Standort Im Schwarzen Bruch Nr. 50a.

Die im Bebauungsplan Nr. 144 (Teil II) gesicherte Fremdkörperfestsetzung zum vorhandenen Discounter (ALDI) soll auf dem Grundstück Gemarkung Kreis- und Hochschulstadt Meschede, Flur 7, Flurstück 1963 aufgehoben werden. Damit gilt die Fremdkörperfestsetzung für den zweiten hier vorhandenen Lebensmitteldiscounter (LIDL) auf dem Grundstück Gemarkung Kreis- und Hochschulstadt Meschede, Flur 7, Flurstück 2184 unverändert weiter.

Das damit freiwerdende Verkaufsflächenkontingent von 555 m<sup>2</sup> soll 800 m weiter südlich angrenzend an das Gelände des SB-Warenhauses / Verbrauchermarktes für die Neuansiedlung eines Discounters in zeitgemäßer Baukörpergröße wieder zur Anwendung kommen.

Dem bestehenden Bebauungsplan ist lediglich die Grundstücksbezeichnung unter Fremdkörperfestsetzung zu entnehmen. Eine Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten wäre dann an diesem Standort zukünftig planungsrechtlich nicht mehr zulässig. Die Nutzung der Verkaufsfläche im heutigen nicht mehr zeitgemäßen Rahmen genießt zwar weiter Bestandsschutz, könnte aber nach Aufgabe der Nutzung dann nicht mehr für die Neuansiedlung oder Erweiterung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten dienen. Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 144 Teil II zu dem hier festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet (GEb -2) hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung gelten unverändert weiter. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist in diesem Bereich nicht vorgesehen.

Die Kreis- und Hochschulstadt Meschede wird im Zusammenhang mit diesen Bauleitplanverfahren darauf hinwirken, dass der Betreiber des Einzelhandelsmarktes seine Betriebsverlagerung um 800 m vom Standort Im Schwarzen Bruch 50a zum dem hier planungsrechtlich gegenständlichen Standort zwingend Zug- um Zug vollzieht. Das heißt, dass die Betriebseröffnung am neuen Standort unmittelbar im Zusammenhang mit der Betriebsaufgabe am alten Standort erfolgt. Es soll in diesem Zusammenhang verhindert werden, dass unter Ausnutzung der bestehenden Baugenehmigung an beiden Standorten Einzelhandelsmärkte mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten betrieben werden. Dies würde zu einer ungewollten Erhöhung der entsprechenden Gesamtverkaufsfläche im Gebiet Jahnstraße/ Im Schwarzen Bruch führen.

#### B) Verlagerung des Lebensmitteldiscounters an den Standort des bestehenden SB-Warenhauses.

##### 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 144

In dem zu ändernden Bebauungsplan soll anstelle eines Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung „SB-Warenhaus/ Verbrauchermarkt“ (Bereich des SB-Warenhauses inklusive Parkplatz) und des eingeschränkten Gewerbegebiets (GEB -2) zwei Sondergebiete (SO-1 und SO-2) mit den Zweckbestimmungen „SB-Warenhaus“ und „Lebensmitteldiscounter“ festgesetzt werden.

Die zulässige Verkaufsflächengröße im Bereich des SB-Warenhauses wird von bisher zulässigen 4.500 m<sup>2</sup> auf 3.900 m<sup>2</sup> innerhalb des Baufensters herabgesetzt.

Das aus der reduzierten Verkaufsflächenfestsetzung gewonnene Kontingent von 600 m<sup>2</sup> soll, unter Verwendung des frei gewordenen Verkaufsflächenkontingents von 555 m<sup>2</sup> aus der Aufhebung der Fremdkörperfestsetzung und einer Verkaufsflächenenergänzung von 45 m<sup>2</sup>, in einem zweiten Baufenster innerhalb des Sondergebiets (SO) mit Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscounter“ die Verlagerung des Lebensmitteldiscounters mit nun 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bauleitplanerisch ermöglichen.

Die bisherigen besonderen Festsetzungen des eingeschränkten Gewerbegebiets (GEb -2) werden im Bereich der Neuansiedlung des Discounters überplant. Sie gelten hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung nicht weiter. Anstelle dessen treten eigenständige Festsetzungen des Bebauungsplans, die die Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten bei der Einzelhandelsansiedlung berücksichtigen und weiterhin die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ausschließen.

Mit der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplans Kreis- und Hochschulstadt Meschede Nr. 144 im Bereich der Straßen Jahnstraße, Im Schwarzen Bruch, Birkenweg, Kiefernweg und Lindenstraße (Teil I und Teil II) werden gegenüber dem unveränderten Bebauungsplan Nr. 144 die Verlagerung eines Lebensmitteldiscounters mit einer effektiven Erhöhung der planungsrechtlich zulässigen Verkaufsfläche von 45 m<sup>2</sup> ermöglicht.

#### 71. Änderungen des Flächennutzungsplans

Der wirksame Flächennutzungsplan der Kreis- und Hochschulstadt Meschede stellt für den in Rede stehenden Standort aktuell ein Sondergebiet (SO) ohne weitere Zweckbestimmung (Bereich des SB-Warenhauses inklusive Parkplatz) und ein Gewerbegebiet (G) für den beabsichtigten Standort des zu verlagernden Lebensmitteldiscounters dar. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB zu entsprechen, soll die bestehende SO Darstellung des Flächennutzungsplans für den Standort des Lebensmitteldiscounters um ca. 3.256 m<sup>2</sup> erweitert werden. Die Zweckbestimmung des gesamten SO-Gebietes wird als „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“ festgelegt und erfährt damit gegenüber der heutigen planungsrechtlichen Situation eine hinreichende Konkretisierung.

Wie bereits vorher beschrieben hat die Kreis- und Hochschulstadt Meschede eine Auswirkungsanalyse hinsichtlich der mit dieser Planung verbundenen potenziellen Beeinträchtigungen zentraler Einzelhandelsstrukturen in zentralen Versorgungsbereichen in Auftrag gegeben. Gutachterlich wird prognostiziert, dass durch die Planung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche der Kreis- und Hochschulstadt Meschede Ost hervorgerufen werden.

## 4 KONZEPTIONELLE EINBINDUNG UND STÄDTEBAULICHE PLANUNG

Mit Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen erfolgt eine Verlagerung des Lebensmitteldiscounters vom Standort südlich der Fachhochschule Meschede an den Standort des vorhandenen SB-Warenhauses. Damit rückt der Lebensmitteldiscounter ca. 800 m weiter südlich in Richtung Zentrum Kreis- und Hochschulstadt Meschede.

Am nordöstlichen Rand des Plangebiets des SB-Warenhauses soll ein frei stehender Baukörper in zeitgemäßer Architektur zwischen Jahnstraße und dem Gewässer der Gebke realisiert werden. Dazu sind die baulichen Anlagen und Nebenanlagen einer hier ansässigen Autowerkstatt abzureißen. Das architektonische Konzept des

neuen Baukörpers wird sich hinsichtlich Höhenentwicklung und Ausdehnung, aber auch bei der Errichtung von Werbeanlagen in die umliegende gewerbliche Bauform und Bauerscheinung einfügen.

Mittels baugestalterischer Vorschriften wird in der Bebauungsplanänderung darauf eingegangen.

Der Eingangsbereich zum Ladengeschäft soll sich Richtung Parkplatz SB-Warenhaus öffnen. Der Lebensmittel-discounter wird sich an den Parkplatz des vorhandenen SB-Warenhauses anlagern, so dass beide Märkte die Parkplatzfläche gemeinsam benutzen und Verkehrsströme gebündelt werden, was zu einer Entlastung der Straßen Im Schwarzen Bruch und Jahnstraße führt. Neben den positiven ökologischen Effekten bei reduziertem Erschließungsaufwand für die Stellplatzanlage (reduzierter Flächenverbrauch) sollen auch positive Effekte aus dem Komplementärangebot beider Märkte generiert werden, da sich beide Betriebsformen (Vollsortimenter und Discounter im Rahmen einer Handelsagglomeration) positiv ergänzen. Die geplante Verkaufsflächengröße des geplanten Discounters liegt bedarfsgerecht und nachhaltig wettbewerbsfähig bei ca. 1.200 m<sup>2</sup>. Sie setzt sich aus einem freien Kontingent des SB Warenhauses (600 m<sup>2</sup>), dem frei werdenden Kontingent am Altstandort (555 m<sup>2</sup>) und einer minimalen Verkaufsflächenerhöhung (45 m<sup>2</sup>) zusammen.

Die Andienung des Marktes erfolgt über die Straße „Im Schwarzen Bruch“ unmittelbar auf das Grundstück.

Im Nahbereich zum geplanten Lebensmitteldiscounter soll von der öffentlichen Verkehrsfläche eine neue Zu- und Abfahrt zu der großen Stellplatzfläche eingeordnet werden. Hiervon können potenzielle Lärmbelastungen für in der Nähe befindliche Grundstücke eintreten. Allerdings sind keine unzulässigen erheblich nachteiligen Lärmentwicklungen zu erwarten, die außerhalb der immissionsschutzwirksamen Tagzeit 6.00 – 22.00 Uhr und den schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18005 Beiblatt 1 im Gewerbegebiet von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) liegen würden. Besondere Lärmschutzmaßnahmen sind mit der Neuordnung der Stellplatzzufahrt nicht erforderlich.

Die Überfahrbarkeit des Grundstücks und Benutzung des Brückenbauwerks zum Zweck der Ausübung der geregelten Forstwirtschaft in den südlich an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen wird aufrechterhalten.

Vorhandene Grundleitungen in der Baulast der Ver- und Entsorgungsträger werden mittels Leitungsrechten gesichert.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer aller im Plangebiet befindlichen Flächen.

#### 4.1 EINZELHANDELSKONZEPT DER KREIS- UND HOCHSCHULSTADT MESCHEDA 2014

Für das Gewerbegebiet Jahnstraße / Im Schwarzen Bruch enthält das Einzelhandelskonzept 2014 der Kreis- und Hochschulstadt Meschede folgende Aussagen die großflächige und kleinflächige Einzelhandelsbetriebe betreffen:

##### Dezentrale Agglomerationen

Die beiden Versorgungsbereiche Gewerbegebiet Enste (östlich der Enster Straße), Jahnstraße/Im schwarzen Bruch sind städtebaulich nicht integrierte dezentrale Agglomerationen, die Ergänzungsfunktionen zu den zentralen Versorgungsbereichen hinsichtlich des PKW-orientierten Einkaufs übernehmen. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten - insbesondere großflächige Betriebe über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche – sind schwerpunktmäßig in diesen Bereichen anzusiedeln.



### Großflächige Einzelhandelsbetriebe

In den beiden zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt und Ortskern Freienohl sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (d.h. Betriebe über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) jeder Art zuzulassen.

In den drei dezentralen Agglomerationen können nach einer Einzelfallprüfung Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe nur mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ausgewiesen werden. In diesem Zusammenhang ist zu jedem Einzelfall über das zulässige Maß der zentrenrelevanten Randsortimente zu entscheiden.

Im gesamten übrigen Stadtgebiet Meschede wird großflächiger Einzelhandel mit nicht zugelassen.

### Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe

In den drei dezentralen Agglomerationen werden kleinflächige Einzelhandelsbetriebe nur mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen.

### Nahversorgungsrelevante Sortimente

Die in 2.3 und 2.4 genannten Vorgaben für die Bauleitplanung hinsichtlich der Zulässigkeit von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten sind prinzipiell auch für Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten anzuwenden.

### Solitärstandorte

Die in den letzten Jahren zur Weiterentwicklung bzw. Neuansiedlung von Betrieben konkret aufgestellten und realisierten Bebauungspläne, die den vorgenannten Vorgaben widersprechen, werden aus Gründen des Vertrauensschutzes für die Grundstückseigentümer in Bezug auf die Entscheidungen des Rates der Kreis- und Hochschulstadt Meschede aufrechterhalten. Dies betrifft den Bebauungsplan Nr. 144 (bezogen auf den Verbrauchermarkt Jahnstraße).

### Maßnahmen in den dezentralen Agglomerationen

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

Die Reglementierung des Einzelhandels in den festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten des hier vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 144 folgt dem Einzelhandelskonzept der Kreis- und Hochschulstadt Meschede aus den Jahren 2014.

Das Vorhaben zur Umsiedlung eines Lebensmitteldiscounters, widerspricht jedoch den Zielaussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2006/2014, da dies am geplanten Standort gegenüber dem SB-Warenhauses zu einer Ausweitung des großflächigen Einzelhandels im Segment nahversorgungsrelevanter Sortimente führen würde.

#### 4.2 NAHVERSORGUNGSKONZEPT MESCHEDÉ-OST 2016 SOWIE ANPASSUNG DES EINZELHANDELSKONZEP- TES

Der gesamte Standort „Im Schwarzen Bruch“ wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Kreis- und Hochschulstadt Meschede als sogenannte dezentrale Agglomeration eingestuft. Der Standort befindet sich nicht innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt. Gleichwohl übernimmt der Bereich neben seiner Funktion als Standort für Gewerbebetriebe und Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten die Aufgabe eines Versorgungsstandortes. Das beinhaltet die Nahversorgungsfunktion für die angeschlossenen Siedlungsbereiche der Gartenstadt sowie die Versorgung der umliegenden Ortsteile (u.A.Eversberg).

Im Zusammenhang mit der zu erwartenden betrieblich bedingten Aufgabe des Lebensmitteldiscounters am Standort südlich der Fachhochschule Meschede - Im Schwarzen Bruch 50a –, wegen mangelnder Entwicklungsoption des Ladengeschäftes, zu geringer wettbewerbsfähiger Verkaufsflächenausstattung und insgesamt wirtschaftlich nicht nachhaltiger Betriebsform, musste ist am Standort zukünftig mit nachteiliger Einschränkung der Versorgungsfunktion rechnen.

Deswegen soll der Lebensmitteldiscounter innerhalb der dezentralen Agglomeration von heute 555 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf eine marktgängige Größe von 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert werden.

Zur Beurteilung der Tragfähigkeit des Vorhabens wurde durch das Büro Stadt & Handel das „Nahversorgungskonzept für die östlichen Stadtteile der Kreis- und Hochschulstadt Meschede“ 2016 erstellt.

Ausgehend vom konkreten Vorhaben wurde gutachterlich ermittelt, welche Versorgungsfunktion die dezentrale Agglomeration Jahnstraße/ Im Schwarzen Bruch aus siedlungsräumlicher und absatzwirtschaftlicher Sicht hat. Unter Berücksichtigung einer ergänzend durchgeführten Alternativenprüfung kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben im beabsichtigten Umfang der Sicherung des etablierten Versorgungsstandortes dient.

Im Zusammenhang mit dem Nahversorgungskonzeptes Meschede-Ost, insbesondere der Entwicklungsmöglichkeiten des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels am Standort „Jahnstraße/ Im Schwarzen Bruch“ sind Anpassungen des Einzelhandelskonzeptes aus 2014 bezüglich der Zielaussagen für das Segment der Lebensmittelnaheversorgung an diesem Standort erfolgt.

Es handelt sich in diesem Zusammenhang um die Änderung von Zielaussagen bezüglich der (Nah)Versorgungsfunktion des Standortes „Jahnstraße/ Im Schwarzen Bruch“. Unter Berücksichtigung der Entwicklungen des Marktes sowie der geänderten Kundenansprüche an großzügige und attraktive Ladeneinheiten, wurden insbesondere die Aussagen zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten überarbeitet. Es ist dabei das Ziel, für den Standort „Jahnstraße/ Im Schwarzen Bruch“ ein verträgliches Maß an nahversorgungsrelevanter Verkaufsfläche zu ermöglichen, um die Versorgungsfunktion des Standortes für die umliegenden Wohngebiete und die angelagerten Ortsteile zu sichern. Dabei soll jedoch weiterhin die Möglichkeit ausgeschlossen werden, Markteinheiten mit zentrenrelevanten Kernsortimenten am Standort anzusiedeln. Gerade diese Sortimente tragen in besonderem Maße zur Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereichs in der Kernstadt bei. Entsprechende Sortimente sollen auch zukünftig überwiegend in der Kernstadt angeboten werden. Insgesamt handelt es sich bei der Änderung des EHZK somit um eine begründbare und notwendige Änderung in Bezug auf den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel am Standort „Jahnstraße/ Im Schwarzen Bruch“ zur Sicherung der bestehenden (Nah)Versorgungsfunktion.

Mit der 2016 eingeleiteten Änderung des Einzelhandelskonzeptes sollen nach Beschluss der Rates der Kreis- und Hochschulstadt Meschede am 18.05.2017 nachfolgende Punkte wie folgt geändert/aufgenommen werden. Der Empfehlung der Bezirksregierung Arnsberg wurde damit gefolgt.

#### *1.4 Dezentrale Agglomerationen*

*Die beiden Versorgungsbereiche Gewerbegebiet Enste-Süd (östlich der Enster Straße) und Jahnstraße/ Im Schwarzen Bruch sind städtebaulich nicht integrierte bzw. im Fall des Standortes Jahnstraße/ Im Schwarzen Bruch bedingt integrierte dezentrale Agglomerationen, die Ergänzungsfunktionen zu den zentralen Versorgungsbereichen hinsichtlich des PKW-orientierten Einkaufs übernehmen. Der ausgewiesene Sondergebietsstandort „SB-Warenhaus/ Lebensmitteldiscounter“ am Standort Jahnstraße/ Im Schwarzen Bruch hat im Rahmen einer eindeutig definierten Verkaufsflächenobergrenze zusätzlich eine Versorgungsfunktion im Segment der nahversorgungsrelevanten Sortimente. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten – insbesondere großflächige Betriebe über 800 qm Verkaufsfläche – sind schwerpunktmäßig in diesen Bereichen anzusiedeln.*

#### *2.3 Großflächige Einzelhandelsbetriebe*

....

*(c) In der dezentralen Agglomerationen Enste-Süd können nach einer Einzelfallprüfung Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe nur mit nicht-zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgewiesen werden. In diesem Zusammenhang ist zu jedem Einzelfall über das zulässige Maß der Zentrenrelevanten bzw. nahversorgungsrelevanten Randsortimente zu entscheiden; dieses darf maximal 10 % der Verkaufsfläche betragen.*

*Die gleichen Vorgaben gelten für die dezentrale Agglomeration Jahnstraße/ Im Schwarzen Bruch mit der Einschränkung, dass Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in dem ausgewiesenen Sondergebietsstandort „SB-Warenhaus/ Lebensmitteldiscounter“ zugelassen werden können; dies kann jedoch ausschließlich im Rahmen der bauleitplanerisch festgesetzten Verkaufsflächenobergrenze erfolgen.*

#### *2.4 Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe*

....

*(c) In den beiden dezentralen Agglomerationen werden kleinflächige Einzelhandelsbetriebe nur mit nicht-zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugelassen (wie z. B. Autohandel und Baustoffhandel) mit Ausnahme von nahversorgungsrelevanten Sortimenten in dem ausgewiesenen Sondergebietsstandort „SB-Warenhaus/ Lebensmitteldiscounter“ am Standort Jahnstraße/ Im Schwarzen Bruch; dies kann jedoch ebenfalls nur im Rahmen der bauleitplanerisch festgesetzten Verkaufsflächenobergrenze erfolgen. In diesem Zusammenhang ist zu jedem Einzelfall über das zulässige Maß der Zentrenrelevanten bzw. nahversorgungsrelevanten Randsortimente zu entscheiden; dieses darf maximal 10 % der Verkaufsfläche betragen.*

#### *3.5 Maßnahmen in den dezentralen Agglomerationen*

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

*Die dezentrale Agglomeration Jahnstraße/ Im Schwarzen Bruch soll dabei in einem verträglichen Rahmen auch als Nahversorgungsstandort gesichert werden. Zu diesem Zweck sind Ansiedlungsbemühungen von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auf den ausgewiesenen Sondergebietsstandort „SB-Warenhaus/ Lebensmitteldiscounter“ sowie die festgesetzte Verkaufsflächenobergrenze zu beschränken.*

#### 4.3 STÄDTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNGEN

Die Kreis- und Hochschulstadt Meschede hält an der Nahversorgungsfunktion der sogenannten dezentralen Einzelhandelsagglomeration am Standort „Im Schwarzen Bruch“ fest. Dazu wird der vorhandene Lebensmittel-discounter vom Standort südlich der Fachhochschule Meschede (Im Schwarzen Bruch 50a) an den Standort des SB-Warenhauses (ca. 800 m weiter südlich) verlagert.

Die Zulässigkeit des nicht großflächigen Einzelhandels mit 555 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (am Standort Im Schwarzen Bruch 50a) wird aufgehoben. Der hier planungsrechtlich mittels Fremdkörperfestsetzung zurzeit zulässige Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird zukünftig nicht mehr zulässig sein. In dem dann aufgelassenen Standort richtet sich die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Kreis- und Hochschulstadt Meschede Nr. 144 Teil II. Konkret sind das Festsetzungen zu eingeschränkter Gewerbegebietsnutzung (GEB -2).

Die zulässige Verkaufsfläche im Bereich des großflächigen Einzelhandelsbetriebs (SB Warenhaus) wird von derzeit 4.500 m<sup>2</sup> auf 3.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche reduziert. Damit ist das zulässige Verkaufsflächenkontingent des SB-Warenhauses zukünftig ausgeschöpft. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche ist für das SB-Warenhaus zukünftig nicht mehr zulässig.

Angrenzend an die bestehende große Stellplatzfläche nordöstlich des bestehenden Warenhauses wird durch die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen in den Planwerken Flächennutzungsplan und Bebauungsplan Nr. 144 der Kreis- und Hochschulstadt Meschede die Option geschaffen, einen großflächigen Lebensmittel-discounter mit 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche anzusiedeln, der zentren- und nahversorgungsrelevante Kernsortimente führen darf, aber trotzdem keine nachteilige Beeinträchtigung des Einzelhandels in zentralen Lagen oder in benachbarten Kommunen erwarten lässt.

Für die Umsetzung sind am geplanten Standort sämtliche baulichen Anlagen einer vorhandenen KFZ- Werkstatt abzureißen. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche wird sich überwiegend an den derzeitigen Bauflächen des Bebauungsplans Nr. 144 orientieren. Damit geht einher, dass die nordöstliche Gebäudegrenze des zukünftigen Baukörpers entsprechend der jetzigen Situation den Böschungsbereich des Gewässers Gebke tangiert. Ggfs. kommt es zum Zweck der flexiblen Baukörpererrichtung zu einer zusätzlichen Inanspruchnahme des Böschungsbereiches. Maßgebliche Grenze für die Ausdehnung des Baukörpers in Richtung Gebke ist jedoch die festgesetzte Baugrenze.

Die angestrebte zulässige Verkaufsfläche des Lebensmittel-discounters setzt sich aus dem Kontingent 555 m<sup>2</sup> Altstandort, 600 m<sup>2</sup> Verkaufsflächenreduzierung SB Warenhaus und 45 m<sup>2</sup> untergeordnete Verkaufsflächenerhöhung zusammen. Effektiv werden am gesamten Standort damit zusätzlich 45 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente sowie zentrenrelevante Randsortimente zulässig.

Die städtebauliche Zielvorstellung der Aufrechterhaltung der Nahversorgungsfunktion mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird somit durch Umsiedlung des Lebensmittel-discounters innerhalb des Standorts „Jahnstraße/ Im Schwarzen Bruch“ erreicht.

## 5 FESTSETZUNGEN IM BEREICH DES GEPLANTEN DISCOUNTERSTANDORTS

### 5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Flächennutzungsplan wird der gesamte Änderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 144 als sonstiges Sondergebiet (SO) dargestellt. Gemäß § 11 BauNVO Abs. 2 erhält der gesamte Bereich die Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“. Damit erfährt das Plangebiet gegenüber der heutigen planungsrechtlichen Situation eine hinreichende Konkretisierung.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 144 wird bei der Festsetzung zu der Art der baulichen Nutzung aus der Sondergebietsdarstellung des Flächennutzungsplans entwickelt. Im Bebauungsplan wird die bauliche Nutzung konkret als „SB-Warenhaus“ und als „Lebensmitteldiscounter“ festgesetzt.

Die differenzierte Zweckbestimmung und Art der Nutzung wird durch das Planzeichen Trennung der Nutzungsarten („Knödelinie“) formell vollzogen. Die differierende Festsetzung zur Nutzungsart dient dem Erhalt des Einzelhandelbetriebes als Vollsortimenter im südwestlichen Plangebiet und der Ansiedlung eines Lebensmittel-discounters mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten im Nordwesten des Plangebiets.

Zulässig sind im Baugebiet SO 1 ein SB-Warenhaus mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten und anderen Sortimenten auf einer Verkaufsfläche von max. 3.900 m<sup>2</sup>.

Im Baugebiet SO2 ist damit ein Lebensmitteldiscounter auf max. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Zulässige Sortimente sind im Lebensmitteldiscounter nahversorgungsrelevante Sortimente sowie zentrenrelevante Randsortimente auf einer Verkaufsfläche von max. 120 m<sup>2</sup> bzw. nicht-zentrenrelevante Randsortimente auf einer Verkaufsfläche von max. 240m<sup>2</sup>. Die Randsortimente sind dabei Bestandteil der Gesamtverkaufsfläche und nicht zu dieser hinzuzurechnen.

Bei der Reglementierung der nicht-zentrenrelevanten Sortimente handelt es sich im Übrigen um eine Vorgabe, die gemäß Einzelhandelskonzept aus dem Status des Standortes „Jahnstraße/ Im Schwarzen Bruch“ als dezentrale Agglomeration sowie dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 144 hergeleitet ist. Demnach sind am Gesamtstandort bereits heute nicht-zentrenrelevante Sortimente zumindest ausnahmsweise zulässig. Die Beschränkung auf maximal 240m<sup>2</sup> für diese Sortimentsgruppe, wird dabei durch die reglementierte Nahversorgungsfunktion des Standortes im Einzelhandelskonzept (geänderte Fassung) sowie durch die Einhaltung der darauf basierende Zweckbestimmung des Sondergebietes SO-2 „Lebensmitteldiscounter“ begründet.

#### Nahversorgungsrelevante Sortimente sind:

- a. Nahrungs- und Genussmittel
- b. Gesundheits-, Körperpflegeartikel (incl. pharmazeutische Erzeugnisse), Tiernahrung

#### Zentrenrelevante Sortimente sind:

- a. Blumen
- b. Bücher, Schreib- und Spielwaren (incl. Bastelbedarf)
- c. Bekleidung, Schuhe, Sportartikel/-bekleidung/-schuhe (incl. Fahrräder)
- d. Elektrowaren (incl. Lampen, Leuchten)
- e. Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
- f. Antiquitäten, Kunst(-gewerbe)
- g. Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen
- h. Foto, Optik (incl. Hörgeräte), Uhren, Schmuck
- i. Musikalien

Nicht-zentrenrelevante Randsortimente (maximal 240 m<sup>2</sup> VKF)

Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind insbesondere:

- a. Bau- und Handwerkerartikel (Baustoffe und Werkzeuge)
- b. Möbel
- c. Großformatige Elektrogeräte (Weißware)
- d. Camping- und Freizeitartikel (inkl. Grills, Holzkohle)
- e. KFZ-Zubehör
- f. Zoobedarf
- g. Baumschulpflanzen

Mit den geplanten Planänderungen und der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird die Umsiedlung eines bestehenden Lebensmitteldiscounters innerhalb des Gesamtstandortes im Schwarzen Bruch ermöglicht. Der Marktbetreiber erhält hiermit eine zukunftsichere, wirtschaftlich wettbewerbsfähige Ausrichtung seines Betriebes, welche die städtebauliche Zielvorstellung der Kreis- und Hochschulstadt Meschede – eine verträglichen und gleichzeitig nachhaltige Aufrechterhaltung der Nahversorgung im Bereich Jahnstraße/Im Schwarzen Bruch zu sichern - unterstützt.

Effektiv wird mittels Bebauungsplan am Standort Jahnstraße/ Im Schwarzen Bruch durch Festlegung der Art der baulichen Nutzung die Sondergebietsfestsetzung flächenmäßig um 3.256 m<sup>2</sup> Plangebiet erhöht und dafür die eingeschränkten Gewerbegebietsnutzungen (GEb -1) entsprechend reduziert.

Faktisch ermöglicht die Bebauungsplanänderung im Bereich Jahnstraße / Im Schwarzen Bruch durch Aufgabe der Fremdkörperfestsetzung am Altstandort und Beschränkung der zulässigen Verkaufsflächengröße am neuen Standort lediglich die zusätzliche Inanspruchnahme von 45 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente im gesamten Bereich. Entsprechend den Ergebnissen der vorher schon beschriebenen Auswirkungsanalyse von Nov. 2016 werden aus der vorgesehenen Entwicklung des Standortes Jahnstraße/Im Schwarzen Bruch und der erwarteten Umsatzumverteilung bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten keine Beeinträchtigung der zentralen Nahversorgungsstrukturen in der Kreis- und Hochschulstadt Meschede erwartet.



## 5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Um eine übermäßige Baumasse und erdrückende Höhenentwicklung gegenüber der Wohnbebauung auszuschließen, übernimmt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 144 weitgehend die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung aus dem Bestandsplan.

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

Zunächst sind die Bezugspunkte für die Höhenfestlegung zu erläutern. Für Baugrundstücke südlich der Jahnstraße/ der Straße Im Schwarzen Bruch gilt:

Die maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante beträgt maximal 10,50 m im SO2 bzw. 12,50 m im SO1 über Fahrhahnoberkante (FOK), da die Grundstücke hier zum Gebkebach höhenmäßig abfallen. Die damit zulässigen Baukörper fügen sich in ihrer zulässigen Höhenentwicklung in die umliegende gewerbliche Baustruktur ein und es wird negativen Fernwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vorgebeugt.

Der Bebauungsplan enthält die Festlegung der Fahrhahnoberkanten als Bezugspunkt. Mit dieser Höhenbemessung als Höchstgrenze korrespondiert die festgesetzte Vollgeschosszahl I als Höchstgrenze. Da der bauliche Umfang von Handels- und Gewerbeimmobilien in erster Linie über die Gebäudehöhe und die Baumasse definiert wird, wird die Festsetzung von einem Vollgeschoss als ausreichend angesehen.

Der Bebauungsplan Nr. 144 setzt eine Grundflächenzahl von GRZ 0,8 fest, um eine gute bauliche Ausnutzbarkeit der gewerblichen Baugrundstücke zu ermöglichen. Gemäß § 19 Abs. 4 darf die Grundfläche um 25% überschritten werden. Diese Abweichungsmöglichkeit dient der Herstellung einer ausreichenden Stellplatzanzahl, die im Zusammenhang mit den Einzelhandelsbetrieben notwendig sind. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche in geringfügigem Ausmaß, kann in städtebaulich gerechtfertigten Fällen ausnahmsweise zugelassen werden.

Das für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebliche Baugrundstück umfasst den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 144 „Jahnstraße/ Im Schwarzen Bruch“.

- Die maßgebliche Größe des Baugrundstücks beträgt 18.229 m<sup>2</sup>
- Die maßgeblich ausnutzbare Grundfläche ist bei GRZ = 0,8 14.583 m<sup>2</sup>
- Zzgl. 25% maximale Überschreitung jedoch maximal GRZ = 0,9 16.406 m<sup>2</sup>

Es dürfen im Rahmen der abweichenden Bauweise Gebäudelängen von mehr als 50 m errichtet werden. Von dem Merkmal der abweichenden Bauweise ist auch die nördliche Baugrenze entlang des Baufensters SO-2 umfasst. Hier ist unter Abweichung der bisherigen städtebaulichen Bauflucht der baulichen Umgebung die Errichtung von baulichen Anlagen lediglich unter Wahrung der Abstandsflächenregelung nach Landesbauordnung entsprechend nah an der Verkehrsfläche Jahnstraße zulässig.

Die Baugrenzen als äußere Eingrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen dehnt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 144 gegenüber den Altfassungen wie folgt aus:

- Ausdehnung des Baufensters in Richtung der Verkehrsfläche Jahnstraße und Im Schwarzen Bruch entlang der Straßenparzellengrenze. Der damit zulässige Vorsprung des Baukörpers im SO2 ist dem geplanten architektonischen Konzept geschuldet, welches hier den Eingangsbereich mit freitragender Dachkonstruktion

vorsieht. Eine Beeinträchtigung der Verkehrsflüsse entlang der Verkehrswege sowie Behinderungen der jeweiligen Sichtfenster werden nicht erwartet, da auf Höhe des Plangebiets die vorbezeichnete Verkehrsfläche lediglich eine leichte Kurve beschreibt und dadurch eine ausreichende Einsehbarkeit des Straßenraums gewährleistet ist. Des Weiteren sind im Baufenster lediglich ein Vordach über dem Eingangsbereich geplant, welches ein Zurückspringen des eigentlichen Baukörpers des Lebensmitteldiscounters gegenüber den Verkehrswegen bedeutet. Das geplante Vordach befindet sich in ausreichender Höhe, so dass im Bereich von kurzen Sichtachsen von Kraftfahrzeug führenden Verkehrsteilnehmern keine baulichen Barrieren errichtet werden.

- Ausdehnung entlang der Parzellengrenze des Gebkebaches. Im Bereich des Süd-Östlichen Baufensters SO-2 wird im ungünstigsten Fall nur ein Abstand von 2,00 m zur Parzellengrenze des Baches eingehalten. Diese Ausdehnungen sollen einer verbesserten Grundstücksausnutzbarkeit für die Errichtung normierter Einzelhandelsgebäude dienen. Der Böschungsbereich des Gebkebaches ist hier durch vorhandene bauliche Anlagen erheblich vorgeprägt. Eine Verschlechterung der Bewirtschaftbarkeit des Gewässerrandstreifens oder potentiell nachteilige Auswirkungen auf hier vorkommende Arten wird nicht erkannt.
- In Richtung des nordöstlichen Grundstücks wird die überbaubare Grundstücksfläche bis an die Grundstücksgrenze herangeführt. Somit wird die Baugrenze des anschließenden Gewerbegebietes (außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung) praktisch weitergeführt. Beide Grundstücke erhalten somit – unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der baulichen Nutzung – den gleichen planungsrechtlichen Status Quo im Hinblick auf die Bebaubarkeit der Grundstücke.

Die zulässige Verkaufsfläche im Plangebiet beträgt max. 5.100 m<sup>2</sup>. Deren Zusammensetzung und Verteilung auf die Baugebiete ist bereits zuvor beschrieben. Die untergeordnete Erhöhung der Verkaufsfläche im Gesamtbereich dient der Umsetzung der nachhaltigen Aufrechterhaltung der Nahversorgungsfunktion des Standortes.

### 5.3 VERKEHRSFLÄCHEN

Das Plangebiet grenzt nördlich in gesamter Länge an die öffentliche Verkehrsfläche Jahnstraße / Im Schwarzen Bruch an. Das Plangebiet ist damit an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Die Aufnahme von Verkehrsflächenfestsetzungen ist nicht notwendig.

Da die Planänderung die bauliche Verlagerung eines bereits bestehenden Lebensmitteldiscounters zum Inhalt hat und sich dieser bereits im Gesamtbereich Jahnstraße / Im Schwarzen Bruch befindet, ist nicht von einer wesentlich nachteiligen Erhöhung von Verkehrsströmen auf der Verkehrsanlage auszugehen, welches ggfs. der Fall wäre, wenn es sich um eine komplette Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters handeln würde.

Im Nahbereich zum geplanten Lebensmitteldiscounter soll von der öffentlichen Verkehrsfläche eine neue Zu- und Abfahrt zu der großen Stellplatzfläche eingeordnet werden. Hiervon können potenzielle Lärmbelastungen für in der Nähe befindliche Grundstücke eintreten. Dortige Wohnungen liegen jedoch innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes und sind als Betriebsleiterwohnungen mit einem entsprechend geringeren Schutzanspruch zu beurteilen. Allerdings sind keine unzulässigen erheblich nachteiligen Lärmentwicklungen zu erwarten, die außerhalb der immissionsschutzwirksamen Tagzeit 6.00 – 22.00 Uhr und den schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18005 Beiblatt 1 im Gewerbegebiet von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) liegen würden. Besondere Lärmschutzmaßnahmen sind mit der Neuordnung der Stellplatzzufahrt nicht erforderlich.

Der Planänderungsbereich ist in zwei Baugebiete unterteilt. Zwischen den beiden überbaubaren Grundstücksflächen SO1 bzw. SO2 erstreckt sich nicht überbaubare Grundstücksfläche, die vorwiegend als Stellplatzanlage genutzt wird. Gemäß dem Investorenkonzept sollen zu dem gesamten Plangebiet vier Verbindungen zur Verkehrsfläche Jahnstraße hergestellt werden. Im Bereich des Vollsortimenters eine Zufahrt. Im Bereich des Discounters ebenfalls eine Zufahrt. Dazwischen erfolgt eine gebündelte Abfahrt. Die Verkehrsströme sollen über entsprechende Verkehrsbeschilderungen und Markierungen gelenkt werden.

#### 5.4 GRÜNFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR PFLANZBINDUNGEN

Das Fließgewässer Gebke ist als gesetzlich geschütztes Biotop GB-4615-210 „Gebke“ und GB-4615-393 „Gebke-Unterlauf“ festgesetzt. Um nachteilige negative Entwicklungen entlang des festgesetzten Biotops „Gebke“ vorbeugend entgegen zu wirken wird der Böschungstreifen entlang des Gebkebaches nunmehr als wahrnehmbare Trennung zu der gewerblichen Baufläche / Stellplatzanlage mittels Flächen für die Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB gesichert.

Durch die Aufnahme dieser Festsetzungen soll der Gewässerrandstreifen vor negativen Entwicklungen geschützt werden. Dieser Gewässerrandstreifen stellt sich heute als anthropogen stark überformt und durch überhöhten Nährstoffeintrag aus Biomasse erheblich mit Neophyten- und Hochstaudenbewuchs dar. Im Bereich der vorhandenen Autowerkstatt befindet sich in der Böschung zum Gebkebach ein Betontreppenbauwerk mit quer zur Böschung verlaufender Betonmauer. Hier stellt sich das Gewässer zum Teil als naturfern mit Rückstau, aber in Teilen auch nur bedingt naturfern dar.

Ziel der Festsetzung zum Erhalt und der Pflege des Gewässerböschungstreifens ist, die verbliebenen Restflächen als ökologisch schützenswerten Bereich zu sichern und zu entwickeln. Ggfs. kann in Abstimmung mit dem Gewässerträger durch geeignete Entwicklungsmaßnahmen ein bedingt naturnaher Gewässerzustand erreicht werden. Die mit dieser Planung aufgenommene Schutzflächenfestsetzung erhält zumindest den jetzigen Status und schützt den Biotopbereich vor erheblich nachteiligen Entwicklungen aus den baulichen Entwicklungen und dem Betrieb im Plangebiet.

#### 5.5 LEITUNGSRECHT

Über das Plangebiet führt von der Verkehrsfläche Jahnstraße zum Gebkebach ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger aufgenommen. Ein Geh- und Fahrrecht ist zugunsten der Nutzungsberechtigten hiervon angeschlossenen Waldflächen sowie der Gaststätte und deren Besucher aufgenommen.

Mit der Aufnahme dieser Rechte wird der Status quo der bisherigen Nutzungsrechte am Baugebiet erhalten. Eine Änderung der Nutzungsrechte oder zusätzliche Aufnahme von anderen Nutzungsrechten ist aus derzeitiger Sicht nicht geboten.

## 5.6 BELANGE DER FORSTWIRTSCHAFT / WALDABSTAND

Die Belange der geordneten Forstwirtschaft sind durch Aufnahme der den angeschlossenen Waldflächen dienenden Geh-, und Fahrrechten ausreichend berücksichtigt.

Südlich des Gebkebaches befindet sich auf topografisch ansteigendem Gelände unmittelbar junger bis mittelalter Forstbestand. Die überwiegend vorkommenden Baumarten sind Fichte, Weißbuche, Bergahorn und Lärche. Die Bäume zeigen weder Sturm noch Schneebruchschäden.

Hinsichtlich eines notwendigen Abstands zwischen baulichen Anlagen und Baumbestand zur Abwehr von Gefahren aus Schnee- und Windbruch der Bäume oder Waldbrandgefahr ausgehend von den baulichen Anlagen geht die Kreis- und Hochschulstadt Meschede von dem derzeitigen Risikopotential der Ist Situation aus, welche mittels vorliegender Planung in keinem Fall erhöht wird.

Hinsichtlich einer Erhöhung der potentiellen Verkehrssicherungspflicht für den Waldeigentümer in Folge der Umsetzung der Planung wird unter Würdigung der heutigen ebenso nahe an den Wald herangerückten Gewerbebebauung nicht ausgegangen.

Mit Errichtung eines Lebensmitteldiscounters werden weder Stoffe noch die vorher im GEb -2 zulässigen gewerblichen baulichen Anlagen wie Stahlschweißanlagen, Brennöfen, Versiegelungsgeräte oder Ähnliche im Plangebiet begründet, bei denen über deren Hitzeproduktion von einem erhöhten Brandrisiko auszugehen wäre. Mit der Errichtung des Lebensmitteldiscounters wird nicht von der Erhöhung eines Waldbrandrisikos ausgegangen, welches die Aufnahme eines zusätzlichen Abstandes zwischen Baufenster und Wald unter Würdigung der Bestandssituation erforderlich machen würde.

## 5.7 ÜBERNAHME DER BAUGESTALTERISCHEN VORSCHRIFTEN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 144

Die baugestalterische Qualität im Bereich des mit Gewerbebebauung geprägten Standortes soll über ein Mindestmaß an rahmengebenden, baugestalterischen Vorschriften gesichert werden. Das Ensemble von SB-Warenhaus und zukünftigem Lebensmitteldiscounter ist auf eine gewerbebautypische Architektursprache ausgerichtet, welche sich in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild einfügt. Dazu gehören primär die Festsetzung zur Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen im SO1 bzw. SO2 und darüber hinaus gelten sämtliche baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 144 „Jahnstraße / Im Schwarzen Bruch“ für den 1. Änderungsbereich unverändert weiter, soweit sie diese inhaltlich und räumlich betreffen.

Der Bebauungsplan Nr. 144 setzt folgende baugestalterische Vorschriften, die für Gewerbegebiete GEb-1- und GEb-2- und das Sondergebiet SB-Warenhaus/Verbrauchermarkt/ Lebensmitteldiscounter fest.

Die Festsetzungen betreffen:

Dachformen: Es sind Sattel-, Flach- und Pultdächer zulässig,

Wandflächen: Wandflächen der Betriebsgebäude sind durch verschiedene Farben und mind. zwei Materialien zu gliedern und zu strukturieren. Die Verwendung von polierten Metallelementen zur Fassadengestaltung ist unzulässig. Wandflächen sind durch Begrünung und/oder Berankung zu gliedern und zu beleben.

Giebelflächen und Teilwandflächen: Diese Flächen können in schieferfarbenem Material und naturfarbener Holzverbretterung ausgeführt werden.

Dachflächen: Bei Satteldächern ist nur schieferfarbene Deckung zulässig.

Werbeanlagen: Hierzu erfolgt eine eigenständige Darlegung im Punkt 5.7 durch Übernahme von Vorschriften zur Gestaltung von Werbeanlagen in die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 144 „Jahnstraße Im Schwarzen Bruch“ gemäß § 86 Abs. 4 BauO NW weiter unten).

Die Übernahme der baugestalterischen Festsetzungen dienen einem modernen Gewerbegebiet in angemessener Architektursprache.

### 5.8 GESTALTUNG VON WERBEANLAGEN IM PLANGEBIET GEMÄß § 86 BAUO NW

In die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 144 „Jahnstraße Im Schwarzen Bruch“ werden gemäß § 86 Abs. 4 BauO NW Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen aufgenommen, welche das Erscheinungsbild von Werbeanlagen an den Gewerbebauten im gewerblich geprägten Standort über ein Mindestmaß an rahmengebenden Vorschriften sichern und ausufernde Werbeanlagen verhindern.

Demnach dürfen Werbeanlagen nur an der Leistungsstätte angebracht werden, was störende Fremdwerbung v.a. entlang der Verkehrsfläche Jahnstraße / Im Schwarzen Bruch ausschließt. Fremdwerbungen sind nur auf drei freistehenden Plakatwänden innerhalb des abgegrenzten Plangebiets zulässig. Die bisherigen Plakatwände genießen im Rahmen ihrer Genehmigung Bestandsschutz. Grundsätzlich folgt diese Regel der städtebaulichen Zielvorstellung entlang der Verkehrsfläche Jahnstraße / Im Schwarzen Bruch eine störende Häufung von (Fremd)Werbeanlagen zu unterbinden, indem ein Mindestabstand der Werbeanlagen zu der Verkehrsfläche von 8,00 m Abstand aufgenommen ist.

Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher, blinkender und reflektierender Form sind unzulässig. Diese Vorschrift dient der Abwehr der mit solchen Anlagen verbundenen Störwirkungen für den Verkehr aber auch für das städtebauliche harmonische Erscheinungsbild. Die minderwertige Gestaltungsqualität solcher beweglicher, veränderlicher, blinkender und reflektierender Werbeanlagen sind keine städtebaulichen Entwicklungselemente die in den Gewerbegebieten der Kreis- und Hochschulstadt Meschede zur Anwendung kommen sollen.

Werbeanlagen dürfen bis zu 15% der jeweiligen Fassade des Hauptgebäudes überdecken. Werbeanlagen sollen in diesem Bereich moderat werbenden Charakter haben und eben nicht auf großflächige Dominanz ausgerichtet sein. Diese Vorschrift wird in die Planung aufgenommen, um der Dominanz von Werbeanlagen durch einheitliche Regelungen im Gewerbegebiet Jahnstraße/ Im Schwarzen Bruch vorzubeugen und das harmonische Ortsbild zu bewahren.

Die Gebäudeoberkante (First und Attika) darf durch Werbeanlagen nicht überschritten werden. Abweichend hiervon darf bei Gebäuden mit Flachdächern die Gebäudeoberkante durch Werbeanlagen um 1,00 m überschritten werden. Bei Gebäuden über 5.000 m<sup>3</sup> Bauvolumen darf die Überschreitung 1,50 m betragen, bei Gebäuden über 10.000 m<sup>3</sup> darf sie 2,00 m betragen.

Die gestaffelte Höhenbeschränkung an den Gebäuden dient zum einen einer noch wahrnehmbaren Hinweisgebung im Verhältnis zur Gebäudegröße, setzt aber in der Höhenentwicklung Obergrenzen die der ausufernden dominierenden Präsenz der Werbeanlage entgegenwirkt.

Innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen des SO 1 und SO 2 Gebietes ist die Errichtung von maximal einer zweiseitigen freistehenden Werbeanlage (Pylon) zulässig. Die freistehende Werbeanlage ist bei mehreren wirtschaftlichen Einheiten im Geltungsbereich gemeinsam zu benutzen. Die Größe der gesamten Werbefläche darf maximal 12 m<sup>2</sup> betragen. Es gilt die einmalige Werbefläche ohne Tragkonstruk-

tion und nicht die Summe aus Vor- und Rückseite. Die Höhe (Oberkante) dieser freistehenden Werbeanlage darf max. 10 m über gewachsenem Boden betragen.

Grundsätzlich dienen sämtliche getroffenen Vorschriften zu Werbeanlagen dem harmonischen Ortsbild am Standort „Jahnstraße/ Im Schwarzen Bruch“.



## 6 FACHPLANERISCHE BELANGE

### 6.1 DENKMALSCHUTZ

Im gesamten Plangebiet sind keine eingetragenen Baudenkmäler vorhanden. Das gesamte Plangebiet ist baulich anthropogen überformt. Das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist nicht bekannt, wird allerdings angesichts der baulichen Nutzung auch nicht erwartet.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass ohnehin bei Erteilung von Baugenehmigungen in diesem Gebiet in den Bauschein eine Auflage aufgenommen wird, wonach Bodenfunde den zuständigen Stellen zu melden sind und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist.

Dieser Sachverhalt ist Gegenstand des in der Planzeichnung enthaltenen Hinweises:

*„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 LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/2466) – unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).“*

### 6.2 VER- UND ENTSORGUNG

#### Wasser-, Gas- und Stromversorgung, Abwasserbeseitigung, Abfallbeseitigung

Im Plangebiet ist die Versorgung mit Wasser, Gas und Elektrizität durch Anschluss an die bereits vorhandenen Netze sichergestellt. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Hochsauerlandwasser GmbH. Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die einschlägigen Versorgungsträger.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung haben diverse Versorger darauf hingewiesen, dass sie innerhalb des Plangebietes Versorgungsleitungen unterhalten, die der Versorgung angrenzender baulicher Anlagen dienen. Diese Leitungen bieten in der Regel ausreichend große Reserven, so dass keine Änderungen oder Erweiterungen vorgenommen werden müssen. Trotzdem besteht bei Eingriffen in das Erdreich durch bauliche Maßnahmen die Gefahr von Beschädigung. Daher sind die zukünftigen Bauherren gehalten die tatsächliche Lage von Versorgungsleitungen eigenverantwortlich vor Baubeginn mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen.

#### **Hinweis:**

*„Im Plangebiet befinden sich diverse Versorgungsleitungen: Die Kreis- und Hochschulstadt Meschede als kommunaler Planungsträger führt kein Leitungskataster und steht nicht in der Baulast für das Vorhandensein, das Fehlen oder die örtliche Lage von Versorgungsleitungen. Bei Erdaushub oder sonstigen Eingriffen in den Boden besteht potenziell die Gefahr der Beschädigung von Versorgungsleitungen. Die Bauherren im Plangebiet haben die Lagebestimmung solcher Versorgungsleitungen eigenverantwortlich vor Baubeginn mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen.“*

### Löschwasserversorgung

Nach den „Richtwerten für den Löschwasserbedarf unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung“ der DVGW ist für Gewerbegebiete im Falle von feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen und harten Bedachungen der baulichen Anlagen eine Löschwassermenge von 1.600 Litern pro Minute über einen Zeitraum von zwei Stunden als Grundversorgung bereitzustellen. Dieser Wert wurde in Besprechung zwischen der Brandschutzbehörde des Hochsauerlandkreises und der Kreis- und Hochschulstadt Meschede bereits im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 144 „Jahnstraße / Im Schwarzen Bruch“ bestätigt.

Demnach ist die angemessene Grundversorgung mit Löschwasser aus dem Trinkwassernetz von 1.600 Litern pro Minute über 2 Stunden gegenwärtig im gesamten Geltungsbereich gewährleistet (Schreiben der Hochsauerlandwasser GmbH im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans). Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Abstand von 100 m vorhanden. Ebenso kann die gesamte Löschwassermenge in einem Radius von 300 m zur Verfügung gestellt werden. Vorstehende Sachverhalte sind das Ergebnis eines Abstimmungsgesprächs zwischen der Hochsauerlandwasser GmbH und dem Fachbereich Planung und Bauordnung am 29.08.2011. Für spezielle Einzelobjekte könnte ein erhöhter Bedarf an Löschwasser aufgrund einer erhöhten Brandlast zu decken sein.

Ein solcher Bedarf wird für den Baukörper des Lebensmitteldiscounters derzeit nicht erkannt.

### Abwasserbeseitigung

Zu der Forderung des § 44 des Landeswassergesetzes (LWG)i.V.m. § 55 (2) WHG in der zur Zeit geltenden Fassung, für das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, sind bereits bei der Planung die erforderlichen Entwässerungseinrichtungen für eine Versickerung oder für eine Verrieselung oder für eine ortsnahe in ein Gewässer zu berücksichtigen, sofern dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen sind, ist folgendes auszuführen:

Der Abschnitt des Geltungsbereiches zwischen der Einmündung der Jahnstraße in die B 55 und dem Birkenweg wird im Mischentwässerungssystem entwässert, wobei die Anlieger an der Gebke teilweise direkt in diesen Vorfluter entwässern. Da das Grundstück (zukünftiger ALDI Standort) bereits vor dem 01.01.1996 bebaut war, wäre eine Einleitung in die Mischwasserkanalisation prinzipiell möglich. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung teilt der Ruhrverband als Träger der Abwasserbeseitigung jedoch mit, dass die anfallenden Niederschlagswässer aus der Errichtung des Lebensmitteldiscounters in das Fließgewässer der Gebke abzuleiten sind. Eine Ableitung in die Mischwasserkanalisation in der Jahnstraße sieht die integrale Entwässerungsplanung im Einzugsgebiet der Kläranlage Arnsberg-Wildshausen und der in Aufstellung stehende Generalentwässerungsplan des Kanalnetzes Meschede nicht vor. Für die anfallenden Niederschlagswassermengen aus der Errichtung des Lebensmitteldiscounters ist daher eine zusätzliche Wassereinleitungsgenehmigung gemäß § 8 WHG im Zuge der bauordnungsrechtlichen Genehmigung zu erwirken.

Der Betreiber des SB-Warenhauses verfügt für die Flächen Gemarkung Kreis- und Hochschulstadt Meschede, Flur 7, Flurstücke 1291, 1317, 1318, 1419, 1523, 1588 und 1968 einen Erlaubnisbescheid über anfallende Niederschlagswassermengen in einem Umfang bis zu 148,5 l/Sekunde, 135,0 m<sup>3</sup> / 2 Stunden bzw. 12.150 m<sup>3</sup> / jährlich in das oberirdische Gewässer „Gebke“ einzuleiten. Die Erlaubnis stammt vom 07. März 2005 und gilt

befristet bis zum 31. März 2025. Auflage der Erlaubnis war die Errichtung von zwei Schlammfängen, deren bauliche Errichtung bis 2005 erfolgt ist.

Somit werden sämtlich Niederschlagswassermengen des SB-Warenhauses und der angrenzenden Stellplatzfläche in das oberirdische Gewässer „Gebke“ eingeleitet.

### 6.3 ABFALLBESEITIGUNG / BODEN- UND BAUSCHUTTMASSEN

#### Abfallbeseitigung

Aufgrund der abfallrechtlichen Vorschriften wird der in der Kreis- und Hochschulstadt Meschede anfallende Abfall getrennt nach den einzelnen Abfallfraktionen erfasst und u. a. im Rahmen des Dualen Systems einer Wiederverwertung zugeführt. Nicht verwertbare Reststoffe werden in der genehmigten Abfalldéponie des Hochsauerlandkreises entsorgt. Die organischen Abfälle werden getrennt eingesammelt (Biotonne) und dem Kompostwerk „Hellefelder Höhe“ angedient.

Die im Zusammenhang mit dem Betrieb des Lebensmitteldiscounters anfallenden gewerblichen Abfälle werden im Rahmen eines betriebseigenen Wertstoffsystems entsorgt. Bei Warenandienung werden in der Regel mit Abfallstoffen beladene Transportwagen aufgenommen und in Zentrallagern abgegeben. Hier wird in der Regel der Abfall dem Dualen System entsprechend zugeführt.

#### Wertstoffbehälter des dualen Systems

Im Bereich des geplanten neuen Lebensmitteldiscounters befinden sich bisher Containerstellplätze für die Sammlung von Altglas sowie von Altkleidern. Solche Containeraufstellplätze sind Zeichen einer funktionierenden kommunalen Entsorgungsinfrastruktur. Sie dienen dem Gemeinwohl, sind aber nicht zwingend durch private Gewerbetreibende zu besorgen. Losgelöst von dem Änderungsverfahren zum Bebauungsplan hat sich der Vorhabenträger gegenüber der Kreis- und Hochschulstadt Meschede vertraglich bereiterklärt, im Plangebiet einen alternativen Containerstandort für Altglas in bisheriger Größe nachzuweisen. Damit ist sichergestellt, dass die Annahme von Altglas auch zukünftig zum Wohle der Allgemeinheit im Plangebiet erfolgen kann. Das Aufstellen von Altkleidercontainern liegt nicht in der Zuständigkeit der Kreis- und Hochschulstadt Meschede, sondern ist Sache des Eigentümers bzw. der Betreiber der Sammelcontainer.

#### Boden- und Bauschuttmassen

Die im Plangebiet anfallenden Boden- und Bauschuttmassen sind auf einer für den Abfallstoff zugelassenen Entsorgungsanlage zu beseitigen bzw. einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen, soweit diese nicht zulässigerweise im Baugebiet zum Massenausgleich oder zur Profilierung von Bodenflächen wieder eingebaut werden können.

### 6.4 KAMPFMITTEL/ ALTLASTEN

#### Altlasten

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 144 „Jahnstraße / Im Schwarzen Bruch“ erfolgte bereits zum damaligen Zeitpunkt eine Auseinandersetzung mit der Stellungnahme der Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Hochsauerlandkreises bezüglich Altlastenverdachtsflächen. Es handelte sich bei der Stellungnahme insbesondere um Altlastenverdachtsflächen, welche durch Schadstoffeinträge von handwerksähnlich geführten Gewerbebetrieben aus den Branchen

- a. Fahrzeugbau, Reparatur, Tankstelle,
- b. Handel und Lagerung
- c. Holz und Papier
- d. Leder und Textil
- e. Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen
- f. Baugewerbe.

resultieren können.

Die Stellungnahme wurde dahingehend gewürdigt, dass großflächige Verunreinigungen unter Berücksichtigung der Betriebsformen ausgeschlossen werden können. Örtliche punktuelle Bodenverunreinigungen konnten allerdings nicht abschließend ausgeschlossen werden. Es wurde aber davon ausgegangen, dass diese mit geringfügigem Kostenaufwand beseitigt werden können, um Verschmutzungen des Grundwassers zu unterbinden oder um andere nachteilige Wirkungspfade zu unterbrechen.

Zusätzlich wurde unter Berücksichtigung potentieller Altlastenverdachtsflächen die geplante Art der baulichen Nutzung gegenübergestellt; nämlich Gewerbegebiete und Sonstige Sondergebiete für ein SB-Warenhaus. Hoch sensible Nutzungen auf punktuell negativ wirkenden Altlasten, wie Kinderspielplätze oder Wohnnutzungen, sind nirgendwo im Plangebiet allgemein zulässig und sollen auch mit vorliegender Planänderung zukünftig nirgendwo allgemein zulässig werden. Abschließend wurde festgestellt, dass Gefährdungen von Menschen aufgrund potentiell punktuell vorhandener Bodenverunreinigungen ausgeschlossen sind. Die festgesetzten Baugebietskategorien "eingeschränktes Gewerbegebiet" und „Sonstiges Sondergebiet SB-Warenhaus / Verbrauchermarkt“ sind ohne Gefährdungen realisiert worden.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zu diesem Bauleitplanverfahren wird durch den Hochsauerlandkreis, Fachdienst 34, Abfallwirtschaft und Bodenschutz darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet im Verzeichnis der Altablagerungen und Altstandorte folgender Eintrag befindet:

Flächennummer: 194615-2610

***In den Jahren 1967 bis 1970 waren auf dem Gelände mehrere Betriebe ansässig, die der altlastenrelevanten Branchengruppe „Leder und Textil“ und der Branche „Textilverarbeitung“ zugeordnet sind, welche in die sogenannte Erhebungsklasse II fällt. Die Erhebungsklasse II umfasst Branchen, für deren Altstandorte nach typischer früherer Grundstücksnutzung ein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit nicht ausgeschlossen werden kann, ein hinreichender Gefahrenverdacht aber erst bei Hinzutritt zusätzlicher Anhaltspunkte gegeben ist.***

Unter Würdigung der bisherigen Behandlung des Themas Altlasten im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 144 besteht auch zum heutigen Zeitpunkt kein neuerhinreichender Gefahrenverdacht. Es wird trotzdem folgender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen:

***Sollten sich bei Baumaßnahmen Hinweise auf eine Belastung des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers ergeben, ist die zuständige Untere Bodenschutzbehörde beim Hochsauerlandkreis, Steinstraße 27, 59872 Meschede (Tel. 0291/94-0) unverzüglich zu informieren.***

#### Kampfmittel

Das Gebiet befindet sich am Rande – jedoch noch innerhalb – der Kampfmittelverdachtsfläche in der sich potenzielle Kampfmittelbelastungen aus dem II. Weltkrieg befinden könnten (Mescheder Kernstadt). Über das konkrete Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung liegen keine Erkenntnisse vor. Vorsorglich wird in die Planzeichnung ein entsprechender Hinweis zum Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln aufgenommen, welcher regelmäßig als Bestandteil bei der Erteilung des Bauscheins als Nebenbestimmung aufzunehmen ist:

***Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Kreis- und Hochschulstadt Meschede als örtliche Ordnungsbehörde Tel.: 0291/205-0, Fax: 0291/205-300 und/oder die Bezirksregierung Arnsberg – Staatl. Kampfmittelräumdienst, Außenstelle Hagen (Tel. 02331/6927-0 oder 6927-3880, Fax: 02331/6927-3898) oder außerhalb der Dienstzeiten (Tel.: 02931/82-2281, Fax: 02931/82-2648 oder -2132) zu verständigen.***

#### 6.5 IMMISSIONSSCHUTZ

Beeinträchtigungen durch Erschütterungen, Geräusche, luftfremde Stoffe, Licht, Wärme und Strahlen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft über das in den vorliegenden Baugebieten hinausgehende zulässige Ausmaß herbeizuführen, liegen im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung nicht vor bzw. werden aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung für die nähere und die weitere Umgebung nicht hervorgerufen. Aktive Immissionsschutzmaßnahmen wie Lärmschirme, Lärmschutzwälle oder aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nach heutigem Stand der Planung nicht erforderlich.

Mit der durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 144 „Jahnstraße / Im Schwarzen Bruch“ einhergehende zulässige Errichtung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters werden keine erheblichen Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft erwartet.

Im Nahbereich zum geplanten Lebensmitteldiscounter soll von der öffentlichen Verkehrsfläche eine neue Zu- und Abfahrt zu der großen Stellplatzfläche angeordnet werden. Hiervon können potenzielle Lärmbelastungen für in der Nähe befindliche Grundstücke eintreten. Dortige Wohnungen liegen jedoch innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes und sind als Betriebsleiterwohnungen mit einem entsprechend geringeren Schutzanspruch zu beurteilen. Allerdings sind keine unzulässigen erheblich nachteiligen Lärmentwicklungen zu erwarten, die außerhalb der immissionsschutzwirksamen Tagzeit 6.00 – 22.00 Uhr und den schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18005 Beiblatt 1 im Gewerbegebiet von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) liegen würden. Besondere Lärmschutzmaßnahmen sind mit der Neuordnung der Stellplatzzufahrt nicht erforderlich.

## 7 AUFHEBUNG DER FREMDKÖRPERFESTSETZUNG IM SCHWARZEN BRUCH 50A

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 144 „Jahnstraße / Im Schwarzen Bruch“ wird die Fremdkörperfestsetzung im Bebauungsplan Nr. 144 Teil II am Standort Im Schwarzen Bruch Nr. 50a (Gemarkung Meschede Stadt, Flur 7, Flurstück 1963) ersatzlos aufgehoben.

Die planungsrechtliche Sicherung des dort ansässigen Lebensmitteldiscounters mit 555 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird damit aus dem Festsetzungsgefüge des Bauungsplans herausgenommen. Die generelle Zulässigkeit bzw. Aufrechterhaltung der bestehenden Nutzung ist unabhängig davon über die Regeln die Bestandschutzes zu beurteilen. Insbesondere bauliche Änderungen wie Erweiterungen oder Neuerrichtungen, welche Auswirkungen auf die Verkaufsflächenausstattung haben sind unzulässig. Der Text der Satzung über die Aufhebung einer Fremdkörperfestsetzung des seit dem 22.09.2011 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 144 "Jahnstraße / Im Schwarzen Bruch" ist Bestandteil der vorliegenden 1. Änderung (Teil II des Festsetzungsplans). Ziel der Aufhebung ist die Rücknahme der Fremdkörperfestsetzung, da dort Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mangels Erweiterungspotentialen nachhaltig nicht mehr wettbewerbsfähig am Markt wirtschaften können und ein größerer Ersatz am Standort des SB-Warenhaus geplant ist. Das Verkaufsflächenkontingent von 555 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird zugunsten des Lebensmitteldiscounters am Verlagerungsstandort gegenüber des SB-Warenhauses wieder in Ansatz gebracht.

## 8 HINWEISE

In der Planzeichnung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 144 „Jahnstraße / Im Schwarzen Bruch“ sind folgende Hinweise zum Schutz des jeweiligen Fachbelangs bzw. zur Abwehr von potentiellen Nachteilen für den Grundstückserwerber aufgenommen:

- a) Definition „Verkaufsfläche“ (siehe Planzeichnung Punkt C. Hinweise Nr. 2)
- b) Bodendenkmäler (siehe Punkt 6.1 der Begründung)
- c) Lagebestimmung von Ver- und Entsorgungsleitungen (Siehe Punkt 6.2 der Begründung)
- d) Altlasten Flächennummer 194615-2610(siehe Punkt 6.4 der Begründung)
- e) Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln (siehe Punkt 6.4 der Begründung)

## 9 FLÄCHENBILANZ

Flurstück 2268 =	11.119 m <sup>2</sup>
Flurstück 1968 =	347m <sup>2</sup>
Flurstück 2269 =	4.860 m <sup>2</sup>
Flurstück 1238 =	609 m <sup>2</sup>
Flurstück 1237 =	279 m <sup>2</sup>
Flurstück 1428 =	1015 m <sup>2</sup>
<u>Geltungsbereich:</u>	<u>18.229 m<sup>2</sup></u>

Überbaubare Grundstücksfläche SO-1 =	6.492 m <sup>2</sup>
Überbaubare Grundstücksfläche SO-2 =	2.444 m <sup>2</sup>
Pflanzbindung unterhalb SO-1 =	380 m <sup>2</sup>
Pflanzbindung unterhalb SO-2 =	532 m <sup>2</sup>



## 10 UMWELTBERICHT

### 10.1 EINLEITUNG UND KURZDARSTELLUNG DER BAULEITPLANUNGEN

Auf Grundlage des § 2 (4) BauGB ist für Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht zusammengeführt werden. Der Detaillierungsgrad und der Umfang der Ermittlung der Umweltbelange ist durch die Gemeindefestzulegen. Entscheidend ist in diesem Zusammenhang inwieweit die Belange für die planerische Abwägung erforderlich sind und was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Dementsprechend sind zunächst folgende Punkte festzuhalten:

Bei den vorliegenden Bauleitplanungen handelt es sich um die 71. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Kreis- und Hochschulstadt Meschede aus dem Jahr 1978 sowie um die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 144 "Jahnstraße / Im Schwarzen Bruch". Gemäß den Ausführungen in Kapitel 1 (Anlass und Zielsetzung) werden durch einen Großteil der Änderungen keine Eingriffe begründet sowie umweltrelevante Belange berührt. Das betrifft insbesondere:

- Mit der Darstellungsänderung im Rahmen des Verfahrens zur 71. Flächennutzungsplanänderung – Änderung von gewerblicher Baufläche in Sondergebietsfläche - sind rund 3.256 m<sup>2</sup> Fläche im Bereich des Gewerbegebietes im Schwarzen Bruch betroffen. Darstellungen zu privaten oder öffentliche Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft, Waldflächen oder sonstige Darstellungen ökologisch wertvoller Flächen sind von der Änderung nicht betroffen.
- Obwohl das zukünftige Sondergebiet die Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“ erhält und die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit insgesamt max. 5.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche begründet, sind gemäß des Ergebnisses des regionalen Konsens, keine regionalen Auswirkungen mit negativen Effekten auf Nachbarkommunen zu erwarten. (Vgl. Kapitel 3.1 Konsensverfahren des Regionalen Einzelhandelskonzeptes SO/HSK). Auswirkungen auf die Erfordernisse der Raumordnung wurden für das geplante Vorhaben nicht erkannt. Erheblich nachteilige Immissionen für die jenseits des Bebauungsplans befindlichen Wohnbauflächen werden mit der Darstellungsänderung nicht begründet.
- Die Aufgabe der Fremdkörperfestsetzung Im Bebauungsplan Nr. 144 „Jahnstraße / Im Schwarzen Bruch“ Teil II (Standort des vorhandenen Lebensmitteldiscounters) führt planungsrechtlich zur Aufgabe der Einzelhandelsnutzung an dieser Stelle. Daraus resultiert eine Umweltrelevanz insofern, dass die bisherigen Verkehrsbewegungen im Zusammenhang mit dieser Einzelhandelsnutzung an diesem Standort entfallen und am neuen Standort gebündelt werden. Von einer Nachfolgenutzung an diesem Standort, deren Art der Zulässigkeit sich nach den weiterhin geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 144 „Jahnstraße / Im Schwarzen Bruch“ Teil II (eingeschränktes Gewerbegebiet 2 GEB -2) richtet, wird keine Auswirkung mit Umweltrelevanz erwartet, die den heutigen Ist-Zustand überschreitet.
- Mit den in der 1. Änderung des Bebauungsplans zur Nr. 144 „Jahnstraße / Im Schwarzen Bruch“ Teil I getroffenen Festsetzungen wird die Verlagerung des zuvor beschriebenen Lebensmitteldiscounters angrenzend an die Stellplatzfläche des vorhandenen SB-Warenhauses ermöglicht. Aus der damit planungsrechtlich zulässigen Entwicklung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters auf max. 1.200 m<sup>2</sup>

Verkaufsfläche, werden lediglich geringfügige potentiell nachteilige Wirkfaktoren mit Umweltrelevanz aus dem Bau und späteren Betrieb der Anlage erwartet.

Im Ergebnis reduziert sich der Umweltbericht für die vorliegende 71. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 144 "Jahnstraße / Im Schwarzen Bruch" auf eine überschlägige Darstellung der nach jetzigem Kenntnisstand berührten Umweltbelange. Diese sind:

- Darstellungsänderung von gewerblicher Baufläche in Sondergebietsdarstellung mit konkretisierender Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“.
- Umsiedlung eines Lebensmitteldiscounters innerhalb der dezentralen Agglomeration Jahnstraße/Im Schwarzen Bruch inklusive geringfügiger potentieller Wirkfaktoren aus dem Bau und dem Betrieb der Anlage.

## 10.2 BERÜCKSICHTIGUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN

### Zentrale Abwasserplanung (ZAP Kreis- und Hochschulstadt Meschede)

Der zentrale Entwässerungsentwurf der Kreis- und Hochschulstadt Meschede sieht hinsichtlich der Oberflächenentwässerung folgende Regelung vor: Das unbelastete Niederschlagswasser wird im Abschnitt zwischen der Einmündung der Jahnstraße in die B 55 und dem Birkenweg im Mischentwässerungssystem entwässert, wobei die Anlieger an der Gebke teilweise direkt in diesen Vorfluter entwässern. Das Schmutzwasser wird dem öffentlichen Kanalsystem in der Straßenverkehrsfläche zugeleitet.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung teilt der Ruhrverband als Träger der Abwasserbehandlungsanlagen mit, dass die anfallenden Niederschlagswässer aus der Errichtung des Lebensmitteldiscounters in das Fließgewässer der Gebke abzuleiten sind. Eine Ableitung in die Mischwasserkanalisation in der Jahnstraße sieht die integrale Entwässerungsplanung im Einzugsgebiet der Kläranlage Arnsberg-Wildeshausen und der in Aufstellung befindliche Generalentwässerungsplan des Kanalnetzes Meschede nicht vor.

Für die anfallenden Niederschlagswassermengen aus der Errichtung des Lebensmitteldiscounters ist daher eine zusätzliche Wassereinleitungsgenehmigung gemäß § 8 WHG im Zuge der bauordnungsrechtlichen Genehmigung zu erwirken.

### Landschaftsplan Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Der Landschaftsplan enthält aufgrund der Lage im überplanten Innenbereich keine Festsetzungen, die der Entwicklung zu einem Sondergebiet oder den Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen würden.

### Altlastenverdachtsflächenverzeichnis des Hochsauerlandkreises

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zu diesem Bauleitplanverfahren wird durch den Hochsauerlandkreis, Fachdienst 34, Abfallwirtschaft und Bodenschutz darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet im Verzeichnis der Altablagerungen und Altstandorte folgender Eintrag befindet: Flächennummer: 194615-2610

### Denkmalliste der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Innerhalb des Plangebietes sind keine Objekte in die Denkmalliste der Kreis- und Hochschulstadt Meschede eingetragen. Bekannte Baudenkmäler oder Bodendenkmäler befinden sich ebenfalls nicht im unmittelbaren Nahbereich der Planung. Im Übrigen wird auf den Hinweis zu potentiellen Bodendenkmälern in der Planzeichnung verwiesen.

### Schutzgebiete und Hochwasserschutz

Das Landschaftsinformationssystem LINFOS des LANUV NRW enthält für das Plangebiet und die nähere Umgebung aufgrund seiner Innenbereichslage keine FFH-/ Vogelschutzgebiete der Kategorie NATURA 2000 oder Landschafts-/ Naturschutzgebiete. Das Fließgewässer Gebke ist als gesetzlich geschütztes Biotop GB-4615-210 „Gebke“ und GB-4615-393 „Gebke-Unterlauf“ festgesetzt.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanungen liegt nicht im Bereich eines festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzgebietes.

Trotz der Nähe zum Gebkebach befindet sich der Geltungsbereich der Bauleitplanänderungen nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsbereiches. Weiterführende Erkenntnisse zum Gefährdungspotenzial aus Hochwässern der Gebke liegen derzeit nicht vor.

### Normengrundlagen

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung, dem Bundesimmissionsschutzgesetz und den hierzu erlassenen Verordnungen, dem Bundesbodenschutzgesetz und der hierzu erlassenen Verordnung, dem Denkmalschutzgesetz, dem Wasserhaushaltsgesetz des Bundes in Verbindung mit dem Landeswassergesetz und dem Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit dem Landschaftsgesetz NRW sind für das Plangebiet im Hinblick auf die Zielsetzung des Bebauungsplans folgende in Fachgesetzen festgesetzte Ziele zu erwähnen:

- **Die Umwidmungssperrklausel gem. § 1a (2) Satz 1 BauGB.**  
Die sogenannte „Umwidmungssperrklausel“ des § 1a (2) Satz 2 BauGB beinhaltet, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen. Die Notwendigkeit zur Umwandlung solcher Flächennutzungsarten besteht nicht.  
Von der Planung sind landwirtschaftliche Nutzflächen, Waldflächen oder Wohnbauflächen nicht betroffen.
  
- **Die Bodenschutzklausel gem. § 1a (2) BauGB.**  
Die vorstehenden Ausführungen gelten auch für die sog. „Bodenschutzklausel“ gemäß § 1a (2) Satz 1 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarkeit von(Brach-)Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. In der Gesamtbetrachtung wird eine gesteigerte Inanspruchnahme von Flächen planungsrechtlich nicht begründet. An den Stellen, wo neue bauliche Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden, geschieht dies unter Berücksichtigung der bisher zulässigen städtebaulichen Strukturen.  
Im vorliegenden Fall der Bauleitplanänderungen wird davon Gebrauch gemacht, es handelt sich um Maßnahmen der Innenentwicklung.  
Eine Erhöhung der Verdichtung der städtebaulichen Strukturen ist nicht geboten, die Obergrenzen der zulässigen Grundflächenausnutzungen i.S.d. BauNVO sind bereits mit den Festsetzungen der bisherigen Bauleitplanungen erreicht.

- Der **Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG**, der dazu verpflichtet, sich gegenseitig ausschließende Nutzungen räumlich voneinander zu trennen, um schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzwürdige Nutzungen zu vermeiden.
- Die **Eingriffsregelung gem. § 18 BNatSchG** in Verbindung mit § 4 Landschaftsgesetz NRW.
- Die **Verbotstatbestände zum Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen gem. § 44 Abs. 1BNatSchG**.
- Die **Versickerungspflicht gem. § 44 LWG NRW i.V.m. § 55 (2) WHG**. Die Pflicht zur Versickerung bzw. ortsnahen Einleitung in einen Vorfluter bei Grundstücksbefestigungen, welche nach dem 01.01.1996 vorgenommen werden. Dies ist insbesondere bei den baulichen Entwicklungen des Lebensmitteldiscounters im Nahbereich des Gebkebaches zu berücksichtigen.

### 10.3 BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND DER UMWELTMERKMALE

Das Plangebiet ist bereits vor Durchführung der vorliegenden Planung als Standort für Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen stark baulich vorgeprägt. Naturräumliche Einzelelemente und zusammenhängende Strukturen mit einer nennenswerten Wertigkeit befinden sich weder im gesamten Bebauungsplan, noch in den von der vorliegenden Änderung betroffenen Bereichen. Angrenzend an den zentralen Straßenzug „Jahnstraße/ Im Schwarzen Bruch“ befinden sich in erster Linie Betriebsgrundstücke, welche einen vergleichsweise hohen Versiegelungsgrad aufweisen und nur in sehr geringen Ausmaß natürliche z.B. gärtnerisch genutzte Freiflächen vorhalten. Ebenso ist kein begleitendes Verkehrsgrün (Straßenbäume, Unterpflanzungen) entlang des Straßenverlaufs vorhanden.

Angrenzend an den Planungsraum bzw. das gesamte Gewerbegebiet befindet sich in südöstlicher Richtung der Verlauf des Gebkebaches sowie daran anschließend Laubwaldbereiche. Der Gebkebach ist aktuell als gesetzlich geschütztes Biotop GB-4615-210 „Gebke“ und GB-4615-393 „Gebke-Unterlauf“ eingetragen. Jedoch ist festzuhalten, dass aufgrund der begleitenden Gewerbebebauung eine deutliche anthropogene Beeinflussung des Bachlaufs zu erkennen ist. Das betrifft insbesondere stoffliche Einträge aufgrund der Funktion des Gewässers als Vorfluter. Zusätzlich sind jedoch auch bauliche Veränderungen zu erkennen (Beton-Einbauten, Einfriedung der Böschung, Veränderungen des Bachbetts und des Verlaufs).

Hinsichtlich der verkehrlichen Belastung muss die Funktion des Straßenzuges „Jahnstraße/ Im Schwarzen Bruch“ als Erschließungsstraße für die angebotenen Nutzungen in den Blick genommen werden. Gleichzeitig wird die Straße für Durchgangsverkehr zwischen Meschede und Eversberg genutzt. Insgesamt unterliegt der Planungsraum einer deutlichen, jedoch für Gewerbe- und Einkaufsgebiete üblichen Verkehrsbelastung. Diese ist im Übrigen stark vom Berufsverkehr sowie den Spitzenzeiten bei den Einkaufsfahrten abhängig (Freitag, Samstag, vor Feiertagen) und unterliegt deshalb tageszeitbedingten Schwankungen.

Lärmimmissionen durch Produktionsprozesse oder betriebliche Abläufe liegen in einem moderaten Rahmen vor, was insbesondere durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes begründet wird. Gewerbebetriebe mit immissionsintensiven Produktionsprozessen befinden sich dementsprechend nicht im Plangebiet. Im Übrigen befinden sich keine Nutzungen mit einer erhöhten Sensibilität (Wohnnutzungen, soziale Einrichtungen etc.) im direkten Umfeld der Planung.

Es ist insgesamt nicht auszuschließen, dass der südöstlich angrenzende Wald – als einziger schützenswerter Bereich – bereits im aktuellen Zustand verschiedenen negativen Umwelteinwirkungen ausgesetzt ist (Licht-/

Lärm-/ Abgasimmissionen), welche jedoch nicht über das gebietstypische Maß hinausgehen bzw. keine tatsächlich schädigende Auswirkungen haben dürften.

#### 10.4 PROGNOSE DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachfolgend wird der Umweltzustand betrachtet wie er sich bei Durchführung der Planung voraussichtlich darstellen wird. Dabei werden zusammenfassend die Auswirkungen auf die einzelnen umweltrelevanten Schutzgüter dargestellt und bewertet.

Die Planung bzw. das zu Grunde liegende Vorhaben haben keine Auswirkungen auf die Tiere, Pflanzen oder die biologische Vielfalt, da eine bestehende gewerbliche Nutzung (KFZ-Reparaturwerkstatt mit angeschlossenen Verkaufsräumen) durch eine andere gewerbliche Nutzung (Lebensmitteleinzelhandel) ersetzt wird. Der Planbereich stellt bereits im Zustand vor Umsetzung der Planung kein Habitat für schützenswerte Tier- und Pflanzenarten dar. Das trifft auch nicht auf die seitlichen Rasenflächen oder die straßenseitigen Gartenbereiche zu, da diese strukturarm und anthropogen überformt sind.

Im Ergebnis werden durch die Bauleitplanung keine artenschutzrechtlichen Tatbestände begründet. Die materiellen Anforderungen des Artenschutzes – insbesondere in Bezug auf gebäudebewohnende Tierarten – müssen jedoch eingehalten bzw. im Genehmigungsverfahren nachgewiesen werden. Die Bauleitplanung bietet somit eine Grundlage um artenschutzrechtliche Belange auf den nachfolgenden Planungs- oder Vorhabenebenen weiter zu berücksichtigen. Eine Unzulässigkeit bzw. Nicht-Durchführbarkeit der Flächennutzungsplan- bzw. Bebauungsplanänderung liegt damit nicht vor. Artenschutzrechtliche Ausnahmen nach § 45 (7) BNatSchG müssen nicht in Erwägung gezogen werden.

Das Plangebiet für den neuen Standort des Lebensmitteldiscounters (SO-2) grenzt an den Verlauf der Gebke. Das Fließgewässer Gebke ist als gesetzlich geschütztes Biotop GB-4615-210 „Gebke“ und GB-4615-393 „Gebke-Unterlauf“ festgesetzt. Um nachteilige negative Entwicklungen entlang des festgesetzten Biotops „Gebke“ vorbeugend entgegen zu wirken wird der Böschungstreifen entlang des Gebkebaches nunmehr als wahrnehmbare Trennung zu der gewerblichen Baufläche / Stellplatzanlage mittels Flächen für die Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB gesichert.

Die überbaubare Grundstücksfläche des SO-2 Gebietes (Lebensmitteldiscounter) rückt auf bis zu 2 m an die Böschungsoberkante der Gebke heran und befindet sich damit innerhalb der 3 m Abstandszone, welche von der Böschungsoberkante einzuhalten wäre. Für den Fall, dass bauliche Anlagen tatsächlich die gesamte überbaubare Grundstücksfläche ausnutzen, wurde folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

*„Im Zusammenhang mit der bauaufsichtlichen Antragstellung zu baulichen Anlagen im SO-2 Lebensmitteldiscounter ist für den Fall der baulichen Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche im Abstand von weniger als 3 m zur Böschungskante des Gewässers Gebke eine Genehmigung nach § 22 LW G bei der Unteren Wasserbehörde des Hochsauerlandkreises zu beantragen.“*

Im Ergebnis wird durch die beschriebenen Maßnahmen eine negative Beeinflussung von Still- und Fließgewässern sowie des Grundwasserkörpers vorgebeugt.

Das gesamte Gebiet „Jahnstraße/ Im Schwarzen Bruch“ ist deutlich anthropogen überformt, da es sich um ein intensiv genutztes Handels- und Gewerbegebiet handelt. Struktureiche oder solitäre Elemente, welche prägend für das Orts- und Landschaftsbild sind befinden sich nicht im Plangebiet. Das südöstlich anschließende Waldgebiet wird nicht tangiert oder in seiner Wirkung überdeckt.

Beeinträchtigungen durch Erschütterungen, Geräusche, luftfremde Stoffe, Licht, Wärme und Strahlen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft über das zulässige Ausmaß herbeizuführen, liegen im Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung nicht vor bzw. werden aufgrund der Darstellungen/ Festsetzungen für die nähere und die weitere Umgebung nicht hervorgerufen.

Die Bauleitplanung sieht keine Nutzung vor, die über das zulässige Maß der benachbarten eingeschränkten Gewerbegebiete hinausgeht bzw. die Eigenart des Gebietes nicht respektiert. Mit dem Sondergebiet Lebensmitteldiscounter werden vielmehr Nutzungen begründet, die ohne geruchs- oder lärmintensive Emissionen ablaufen und keine Emissionen durch produktionsbedingte Abgase hervorrufen. Im Einzelfall können Lärmschutzmaßnahmen z.B. für betriebliche Prozesse (Einhausung der Laderampe oder der Heizungs-/ Kühlaggregate) im bauaufsichtlichen Verfahren erforderlich werden. Dies ist jedoch im Einzelfall zu prüfen. Die

Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich aufgrund der beabsichtigten Bündelung von Lebensmittelmärkten ein moderat höheres Verkehrsaufkommen am Standort selbst ergeben wird. Gleichzeitig werden jedoch Pendelverkehre aufgrund der Koppelungskäufen zwischen dem Alt-Standort und dem bestehenden SB-Markt deutlich reduziert, was die gesamte Verkehrssituation auf den Straßen Jahnstraße/ Im Schwarzen Bruch positiv beeinflusst. Das möglicherweise höhere Verkehrsaufkommen am Standort selbst, kann durch eine intelligente Verteilung der Ein- und Ausfahrtsbereiche entzerrt werden, so dass sich in der Gesamtbetrachtung eine reibungslose Abwicklung der Verkehrsströme gewährleistet ist. Negative Effekte durch Verkehrslärm, welche über ein gebietsverträgliches Maß hinausgehen werden somit nicht begründet.

Die Produktion klimaschädlicher Stoffe (Gase und Stäube) ist ein Ergebnis der Energieumwandlung im Wohnungssektor, Verkehrssektor und Agrar-, Gewerbe- und Industriesektor. Klimaschädliche Stoffe resultieren vorwiegend aus Verbrennungsprozessen fossiler Energieträger. Daher ist es speziell im Bausektor sinnvoll, möglichst Energie aus Verbrennungsprozessen einzusparen, indem stattdessen vermehrt Systeme der "passiven Sonnenenergiegewinnung" durch Fenster mit positiver Energiebilanz für die Raumheizung genutzt werden und des Weiteren generell für die Gebäudebeheizung und die Warmwasserbereitung rationelle Wärmeversorgungssysteme (Solarkollektoren, Wärmepumpen, Wärmerückgewinnung, Kraft-Wärme-Kopplungsw.) genutzt bzw. mitgenutzt werden. Des Weiteren können installierte Photovoltaikanlagen das Sonnenlicht direkt in elektrischen Strom umwandeln. Aufgrund der genannten rationellen Energiezuführungssysteme ggfs. im Verbund mit konventioneller Kesselfeuerung in Abstimmung mit geeigneten Wärmedämmungs- und Lüftungssystemen ergibt sich eine (Teil-) Einsparung fossiler Energieträger und damit einhergehend eine Verminderung der Einleitung luftfremder klimaschädlicher Stoffe in die Atmosphäre.

Der Bauherr ist verpflichtet, im Rahmen der Bauantragstellung für den neuen Gebäudekörper des geplanten Lebensmitteldiscounters nach der Energieeinsparverordnung (EnEV), im Gegensatz zu den bestehenden und abzureißenden baulichen Anlagen, erhöhte Wärmedämmstärken im Zusammenhang mit geeigneten Lüftungssystemen zu realisieren. Derartige Systeme werden durch die vorliegende Bauleitplanung nicht blockiert. Konkrete Festsetzungen, durch die dem Klimawandel entgegengewirkt werden soll, sind nicht angezeigt, da für jedes neue Gebäude ein individuell optimiertes Gesamtsystem aus Energiezuführung und Dämmung/Lüftung im Rahmen der Bauausführung zugeschnitten werden muss. Dieses ist eine Aufgabe, die von spezialisierten Ingenieurbüros erledigt wird.

Für den Neubau von Gebäuden wird diesbezüglich auf die Regelungen des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes verwiesen, welches die Eigentümerschaften u. a. verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf eines Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Ferner sind bei Gebäuden das Ener-

gieeinsparungsgesetz und die Energieeinsparverordnung zu beachten. In diesem Zusammenhang ist die Einstufung eines Gebäudes als gewerbliche Anlage von Bedeutung. Hier können sich unterschiedliche energetische Anforderungen ergeben.

Festsetzungen oder Empfehlungen zum Hitzeschutz im Städtebau („Klimaanpassung“) sind nicht erforderlich. Hitzestauungen oder ähnliche Effekte („Backofeneffekt“) mit negativen Auswirkungen auf den Menschen werden sich nicht ergeben, da sich das geplante Gebäude in die vorhandene städtebauliche Struktur einfügt und keine Barrierewirkung erzeugt, so dass ein Kaltluftaustausch weiterhin möglich ist.

In der Gesamtbetrachtung werden sich bei Durchführung der Planung keine erheblichen negativen Veränderungen des Umweltzustandes ergeben.

#### 10.4.1 ARTENSCHUTZ

Ergänzend zu den vorgenannten Bewertungen des voraussichtlichen Umweltzustandes nach Durchführung der Planung wurde aus Gründen der Vollständigkeit, das Thema Artenschutz im Rahmen eine artenschutzrechtlichen Prüfung (Stufe 1) vertiefend betrachtet.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die artenschutzrechtlichen Belange in der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen. Dabei handelt es sich gem. § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe a BauGB um einen Bestandteil des Umwelt- und Naturschutzes, wonach insbesondere „die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt“ zu berücksichtigen sind.

Nachfolgend werden die Verbotstatbestände zum Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen wie sie in § 44 (1) BNatSchG aufgeführt sind, näher erläutert.

Nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ist es verboten, wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. In diese Bestimmung greift die verbindliche Bauleitplanung bzw. die Realisierung von Maßnahmen auf der Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung nicht ein.

Nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten oder Europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören (Störungsverbot). Um eine erhebliche Störung handelt es sich, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert, das heißt, wenn sich die Störung negativ auf die Überlebenschancen, die Reproduktionsfähigkeit und den Fortpflanzungserfolg einer Population auswirkt. Aus Sicht des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) "kann eine Störung grundsätzlich durch Beunruhigungen und Scheuchwirkungen infolge von Bewegung, Lärm, Licht sowie durch Fahrzeuge oder Maschinen eintreten. Denkbar sind auch Störungen, die durch Zerschneidungswirkungen hervorgerufen werden, die von technischen Bauwerken ausgehen".

Nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Zerstörungsverbot). Gem. § 44 (5) BNatSchG gilt dieses Verbot nicht, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (= Lebensstätten) der streng geschützten Arten im räumlichen Zusammenhang auch weiterhin erfüllt wird. Hinsichtlich der übrigen - nur besonders geschützten - Arten wird dieser Verbotstatbestand nicht



gesondert geprüft; diesbezüglich reicht die Abarbeitung der Bestimmungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung aus (§ 44 (5) BNatSchG).

Nach § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG ist es verboten, wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

In der vorbereitenden Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange im Sinne einer überschlägigen Vorabschätzung zu berücksichtigen, soweit sie auf dieser Ebene bereits ersichtlich sind. Auf diese Weise sollen im Wesentlichen Flächendarstellungen vermieden werden, welche im nachgeordneten Verfahren aus Gründen des Artenschutzes nicht umgesetzt werden können (nicht überwindbare Konflikte). Somit ist auf Ebene des Flächennutzungsplans keine vollständige Artenschutzprüfung, sondern zunächst eine grobe Vorabschätzung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren bezüglich der verfahrenskritischen Vorkommen, durchzuführen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wäre dann bei Bedarf diese überschlägig ermittelte Vorabschätzung durch eine vollständige Artenschutzprüfung näher zu konkretisieren.

Für beide Bauleitpläne wird sich auf die überschlägige Prognose der Stufe I (Vorprüfung) beschränkt, da es sich um einen beplanten Innenbereich handelt, welcher bereits zum heutigen Zeitpunkt stark überbaut ist. Im Hinblick auf das heute und in Zukunft zulässige Maß der baulichen Nutzung, wird es keine Ausweitung der planungsrechtlichen Überbaubarkeit geben.

#### 10.4.2 ARTENSCHUTZPRÜFUNG (STUFE I – VORPRÜFUNG)

##### Vorprüfung des Artenspektrums

Das LANUV hat für die Planungspraxis eine sachgerechte Eingrenzung der betroffenen Arten aus naturschutzfachlicher Sicht vorgenommen (so genannte planungsrelevante Arten) und deren Erhaltungszustand mit einer "Ampelbewertung" ermittelt. Darüber hinaus wurden 24 übergeordnete Lebensraumtypen abgegrenzt, in denen die planungsrelevanten Arten üblicherweise angetroffen werden. Das Fachinformationssystem "Artenschutz" des LANUV enthält eine Auswertung über die in einem abgegrenzten Teilbereich Nordrhein-Westfalens (Messtischblatt) vorhandenen Lebensraumtypen sowie der dort üblicherweise vorkommenden Arten.

Im Sinne einer artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung wurden die innerhalb des Messtischblattes 4615 Meschede (2. Quadrant) üblicherweise vorkommenden planungsrelevanten Arten ermittelt. Auf Grundlage der innerhalb des Plangebietes vorhandenen Lebensraumtypen „Vegetationsarme oder -freie Biotope, Säume, Hochstaudenfluren, Gebäude“ wurden insgesamt 18 planungsrelevante Arten ermittelt.

Die Eignung der Lebensraumtypen für die jeweiligen Populationen ist unterschiedlich ausgeprägt und beeinflusst damit die Wahrscheinlichkeit potenzieller Vorkommen im Planungsraum. So sind insbesondere Bestände folgender Populationen im Planungsraum nicht auszuschließen (Auswahl der am wahrscheinlichsten vorkommenden Arten):

**Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 4615**

Auflistung der erweiterten Auswahl planungsrelevanter Arten in den Lebensraumtypen , Vegetationsarme oder -freie Biotope, Säume, Hochstaudenfluren, Gebäude

Art	Status	Erhaltungszustand in NRW (KON)	Vegetationsarme oder -freie Biotope	Säume, Hochstaudenfluren	Gebäude
-----	--------	--------------------------------	-------------------------------------	--------------------------	---------

Wissenschaftlicher Name      Deutscher Name

**Vögel**

Accipiternisus	Sperber	sicher brütend	G		X	
Aegoliusfunereus	Raufußkauz	sicher brütend	U		(X)	
Alcedo atthis	Eisvogel	sicher brütend	G	XX		
Asiiootus	Waldohreule	sicher brütend	U		(X)	
Buteobuteo	Mäusebussard	sicher brütend	G		X	
Delichonurbica	Mehlschwalbe	sicher brütend	U		X	XX
Dryocopusmartius	Schwarzspecht	sicher brütend	G		X	
Falco tinnunculus	Turmfalke	sicher brütend	G		X	X
Glaucidiumpasserinum	Sperlingskauz	sicher brütend	G		(X)	
Hirundorustica	Rauchschwalbe	sicher brütend	U-		X	XX
Laniuscollurio	Neuntöter	sicher brütend	G-		X	
Laniusexcubitor	Raubwürger	sicher brütend	S		X	
Milvusmilvus	Rotmilan	sicher brütend	U		(X)	
Passermontanus	Feldsperling	sicher brütend	U		X	
Pernisapivorus	Wespenbussard	sicher brütend	U		X	
Picuscanus	Grauspecht	sicher brütend	U-		(X)	
Strixaluco	Waldkauz	sicher brütend	G		(X)	X

**Amphibien**

Alytesobstetricans	Geburtshelferkröte	Art vorhanden	S	X	(X)	(X)
--------------------	--------------------	---------------	---	---	-----	-----

Nach Auswertung des Messtischblattes ist festzuhalten, dass europäisch geschützte Arten im Planungsraum vorhanden sein können. Besonderes Augenmerk ist bei den Vögeln auf den Raubwürger und bei den Amphibien auf die Geburtshelferkröte zu wenden.

#### Vorprüfung der Wirkfaktoren

Zur Prüfung potenzieller Wirkfaktoren, welche aufgrund der Planung auf die planungsrelevanten Arten einwirken können, wird ausschließlich der zentrale Bereich nordöstlich im Plangebiet (Zwischen Verkehrsfläche und Gebkebach – im Bereich der bestehenden Autoreparaturwerkstatt) untersucht, da hier mit der Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters faktisch die einzigen Maßnahmen mit Störungspotential stattfinden würden.

Die planungsrechtliche Umwandlung bei der Aufhebung der Fremdkörperfestsetzung ist ohne Störungspotential für geschützte Arten (Im Bereich des bisherigen Standorts des Lebensmitteldiscounters Im Schwarzen Bruch 50a).

Bei der Änderung des Flächennutzungsplans wird auf 3.256 m<sup>2</sup> anstelle von gewerblicher Baufläche (G) eine Sondergebietsfläche (SO) dargestellt. Dies ermöglicht erst planungsrechtlich die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters im o.g. Bereich, wird aber inzident bezüglich daraus wirkender Störfaktoren bei der Änderung des Bebauungsplans mitabgehandelt.

#### Wirkfaktoren bei der Umsiedlung eines Lebensmitteldiscounters

Die Umwandlung der bisher festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietsfläche in ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“ ermöglicht zukünftig mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 144 (Jahnstraße / Im Schwarzen Bruch) Teil I planungsrechtlich die Umsiedlung eines Lebensmitteldiscounters an den Standort des SB-Warenhauses innerhalb des Planungsraums.

1. Die vorhandenen Gebäude der Kfz-Reparaturwerkstatt werden am geplanten Standort nordöstlich im Plangebiet abgerissen. Damit sind die abrisstypischen Beeinträchtigungen (Verlust von potentiellen Habitaten) für potentiell vorkommende Arten verbunden. Zu gebäudetypischen Habitaten gehören u. A. Mauerspalt, Nester im Fassadenbereich oder Zufluchtsmöglichkeiten in Dachbauwerken. Diese Habitate werden überwiegend von Vögeln oder Fledermausarten besetzt, kann aber auch in Bodennähe von der Geburtshelferkröte aufgesucht werden.
2. Die überbaubare Grundstücksfläche wird über die bisher festgesetzte Baugrenze ca. 2 m näher an die Parzellengrenze des Gebkebaches herangeführt. Damit kann potentiell ebenfalls geeigneter Lebensraum für gewässerliebende Arten, insbesondere von dort ansässigen Amphibien in Anspruch genommen werden.
3. Mit dem Neubau des Lebensmitteldiscounters finden die typischen baubedingten Störfaktoren für potentiell vorkommende Arten statt. Solche sind u. A. Lärmentwicklung, Staubentwicklung, ggfs. mit Zement oder sonstigen Baustoffen verunreinigte Niederschlagswässer, Baumaschinenbewegungen und temporäre Ablagerungen von Bauaushub bzw. Lagerung von Baumaterialien.
4. Potentielle negative Wirkfaktoren aus dem Betrieb des zukünftig umgesiedelten Lebensmitteldiscounters können wegen der bisher anthropogen völlig überformten und mit erheblich gewerblicher Nutzung vorgeprägten Plangebietsfläche für potentiell vorkommende Arten nicht erkannt werden.

### Ergebnis der überschlägigen Vorprüfung (Stufe I)

Die überschlägige Vorprüfung soll beantworten, ob verschiedene Wirkfaktoren dazu führen können, dass Exemplare einer europäisch geschützten Art erheblich gestört, verletzt oder getötet werden. Zudem stellt sich die Frage, ob die Wirkfaktoren geeignet sind, die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nachhaltig zu beeinträchtigen.

Gemäß der oben vorgenommenen Prüfung des Artenspektrums kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Plangebiet europäische geschützte Arten befinden.

Die Gebäude der vorhandenen Kfz-Reparaturwerkstatt wurden hinsichtlich oben genannter potentieller Anzeichen auf Habitatstruktur augenscheinlich untersucht. Hierbei wurden weder Spalten in Mauerwerken oder Fassade, Öffnungen an Dachbauwerken oder Nester im Fassadenbereich festgestellt. Zum jetzigen Zeitpunkt sind sämtliche baulichen Anlagen in Benutzung. Leerstehende Räume in Dachbauwerken, welche Zufluchtsort für Fledermausarten seien könnten, sind nicht vorhanden. Zum jetzigen Zeitpunkt des Bauleitplanverfahrens kann an der Habitatstruktur „Gebäude“ nicht zweifelsfrei von dem Nichtvorhandensein geschützter Arten ausgegangen werden, für welche beim Abriss der baulichen Anlagen Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG ausgelöst würden. Im Zusammenhang mit der bauordnungsrechtlichen Genehmigung zum Abriss der baulichen Anlagen wird auf die Aufnahme der Artenschutzbestimmungen in den Bauschein verwiesen. Demnach haben Eigentümer und Unternehmer vor Abriss der Anlagen eine Prüfung zum Vorhandensein solcher Arten durchzuführen. Das betrifft insbesondere die oben genannten 17 Vogelarten, die Geburtshelferkröte bei den Amphibien und sämtliche Fledermausarten, welche bauliche Anlagen als Wohn- und Brutreviere (Sommerhabitat) nutzen könnten. Als geeignete Vermeidungsmaßnahme kann hier bereits die Berücksichtigung der Brutperioden im Zuge von Baumaßnahmen in Frage kommen, so dass artenschutzrechtliche Ausnahmen nach § 45 (7) BNatSchG nicht in Erwägung gezogen werden müssen.

Die gesamte Stellplatzanlage zwischen dem zukünftigen Lebensmitteldiscounter und dem SB-Warenhaus ist als vegetationsarm bzw. biotopfrei zu bewerten. Geeignete Habitate für europäisch geschützte Arten sind nicht erkennbar. Beleuchtungsmasten, welche diversen Vogelarten im Bereich als Jagdhabitat dienen könnten sind von den Änderungsmaßnahmen nicht betroffen. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der Arten wird hier weder für die bau- noch die betriebsbedingten Wirkfaktoren der Planung erkannt.

Der Böschungsbereich zwischen den baulichen Anlagen der vorhandenen Kfz-Reparaturwerkstatt und dem Gebkebach wurden hinsichtlich oben genannter potentieller Anzeichen auf Habitatstruktur augenscheinlich untersucht. Hierbei wurde festgestellt, dass dieser Bereich erheblich durch anthropogene Überformung, Vermüllung und Nährstoffeintrag aus abgestorbener Biomasse geprägt ist. Zusätzlich befindet sich hier ein Betontreppenbauwerk bis in das Gewässer der Gebke mit quer zur Gewässerrichtung verlaufender Betonmauer. Weder die ungehinderte Querbarkeit des Uferstreifens noch sonstige geeignete Habitatstrukturen konnten festgestellt werden. Negative Wirkfaktoren auf gewässerliebende Arten, wie Amphibien, werden zum jetzigen Zeitpunkt der Bauleitplanung mit der Änderung der Festsetzungen zu den Baugrenzen (geringfügige Annäherung an die Flurstücksgrenze des Gebkebaches – ca. 2,0 m) nicht erwartet. Mit der geplanten Abrissmaßnahme zu den Anlagen der Kfz-Werkstatt hat sich der Vorhabenträger dazu entschlossen, das oben beschriebene Betontreppenbauwerk inklusive der vorhandenen Betonmauer (Barriere in der Querbarkeit des Uferbereiches) zurückzubauen. Die Maßnahme ist durch Festsetzung zum Schutz des Böschungstreifens am Bachlauf der Gebke in der Bauleitplanung gesichert. Zum jetzigen Zeitpunkt des Bauleitplanverfahrens kann an der Habitatstruktur „Säume/Böschungskante“ nicht zweifelsfrei von dem Nichtvorhandensein geschützter Arten ausgegangen werden, für welche durch die bauleitplanerische Änderung der Baugrenze Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG

ausgelöst würden. Im Zusammenhang mit dem geplanten Abriss der baulichen Anlagen und der Betonbauwerke am Bach wird ebenfalls auf die bereits zuvor bauordnungsrechtliche Genehmigung verwiesen. Abschließend darf festgestellt werden, dass mit der Umsetzung der Baumaßnahmen am Bach derzeit offensichtlich keine Wirkfaktoren dazu führen, Exemplare einer europäisch geschützten Art erheblich zu stören, zu verletzen oder sogar zu töten. Im Gegenteil, vorhandene Störungen der Habitatstruktur Böschung werden zurückgebaut und der damit gewonnene ökologische Mehrwert gesichert.

Potentiell negativer, baubedingter Wirkungen auf Exemplare europäisch geschützte Arten, wie Ablagerungen von Erdaushub oder Kontamination von Niederschlagswässern werden die einschlägigen Umweltschutzrichtlinien bei Bauausführungen entgegengehalten, welche zum Schutz dieser Arten einzuhalten sind.

Im Ergebnis werden durch die Bauleitplanung keine erkennbaren artenschutzrechtlichen Tatbestände begründet, welche im nachgelagerten Genehmigungsverfahren nicht mehr zu bewältigen wären. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 bieten somit eine Grundlage um artenschutzrechtliche Belange auf der nachfolgenden Vorhabenebenen weiter zu berücksichtigen. Eine Unzulässigkeit bzw. Nicht-Durchführbarkeit der Flächennutzungsplanänderung bzw. der Bebauungsplanänderung liegt damit nicht vor.

Eine weiterführende Art-für-Art Analyse wird zum jetzigen Zeitpunkt der Planung nicht durchgeführt (Artenschutzrechtliches Gutachten - Stufe II). Aus solch einem Gutachten werden zurzeit keine weiterführenden Ergebnisse zu den Arten erwartet. Eine dauerhafte und nachhaltige Beeinträchtigung von Populationen wird zurzeit ausgeschlossen, da ausschließlich die heute schon intensiv genutzten Gewerbeflächen (weitgehend artenarm und biotopfrei) in Anspruch genommen werden sollen. Entsprechende Flächen befinden sich als Ausweichhabitate in ausreichendem Umfang in direktem Umfeld des Plangebietes. (Waldfläche südlich des Gebkebaches).

#### 10.5 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH

Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 15 (2) BNatSchG vom Verursacher auszugleichen. Im Falle einer Bauleitplanung kommt jedoch gemäß § 18 BNatSchG in Verbindung mit § 4 Landschaftsgesetz NRW nicht die naturschutzrechtliche, sondern die planungsrechtliche Eingriffsregelung des Baugesetzbuches zur Anwendung. Eine Bewertung von Umfang und Intensität möglicher Eingriffe, welche durch die Planung begründet werden, erfolgt gemäß den Ausführungen in Kapitel 10.1 ausschließlich für den Darstellungsänderungsbereich der Flächennutzungsplanung und hier für die zulässigen Eingriffe gemäß der Bebauungsplanänderung. Im Bereich der Aufhebung der Fremdkörperfestsetzung erfolgt keine Eingriffsbewertung, da diese Änderung hier keine Maßnahmen mit Umweltrelevanz begründet. Trotz des Verfahrensregimes des Baugesetzbuches wird anhand des Prüfschemas des § 18 BNatSchG in Grundzügen bewertet, ob ein Eingriff vorliegt bzw. begründet wird, ob er vermieden oder minimiert werden kann oder ob ein Ausgleich erforderlich ist.

##### Vermeidung

Die Änderung des Bebauungsplans sowie des Flächennutzungsplans bereiten mit den geänderten Darstellungen bzw. Festsetzungen die planungsrechtliche Grundlage für bauliche Entwicklungen auf Flächen, welche bislang bereits anthropogen genutzt und fast vollständig mit baulichen Anlagen einer Kraftwagenreparaturwerkstatt überbaut sind.

Es handelt sich um gewerbliche Flächen, die bisher durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 144 Teil I gesichert sind. Im Ergebnis wird durch die Bauleitplanänderungen kein potentieller Eingriff begründet. Maßnahmen zur Vermeidung im Sinne von Standortalternativen sind nicht zu erforderlich, obwohl diese im Rahmen

des Nahversorgungskonzeptes („Nahversorgungskonzept für die östlichen Stadtteile der Kreis- und Hochschulstadt Meschede“, 2016) mit dem Ergebnis geprüft wurden, dass die hiermit vorliegenden Änderungen der Bauleitpläne die Optimalvariante darstellt. Es handelt sich bei der Standortverlagerung des Lebensmitteldiscounters um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Der ökologische Gewinn der Planänderungen besteht im schonenden Umgang mit Grund und Boden. Standortalternativen in bisher planerisch ungenutzten, baulich unberührten Bereichen ist der Flächenverbrauch für den Baukörper sowie die dann notwendige Vorfelderschließung entgegen zu halten.

Eine Nicht-Durchführung der beabsichtigten Entwicklung zur Umsiedlung des Lebensmitteldiscounters im Sinne einer Null-Variante innerhalb des Planungsraums hätten langfristig negative Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion des Bereiches Meschede-Nord zur Folge und könnte im baulichen Bestand ggfs. zu ungewollten städtebaulichen Missständen führen.

Mit der Planung sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Eine Nicht-Umsetzung der Planung ist nicht geboten.

#### Minderung

Da es sich bei den beabsichtigten Festsetzungen am SB-Warenhaus (SO1) um keine Erhöhung der städtebaulich ausnutzbaren Grundflächen handelt (GRZ = 0,8), wird planungsrechtlich keine zusätzliche Versiegelung gegenüber dem aktuellen Planungsstand begründet. Mit den beabsichtigten Festsetzungen zum Lebensmitteldiscounter (SO2) kommt es ebenfalls zu keiner Erhöhung der städtebaulich ausnutzbaren Grundflächen (ebenfalls im GEb -2 GRZ = 0,8). Dies gilt insbesondere, da mit der jetzigen Festsetzung zur Überschreitung der GRZ von max. 25% eine niedrigere Ausnutzung möglich sein wird, als dieses bisher planungsrechtlich mit max. 50% Überschreitung möglich war.

Das Schutzgut Boden wäre somit prinzipiell nicht betroffen.

Konkrete Minderungsmaßnahmen wie z.B. die ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser von den Dächern neuer baulicher Anlagen auf den verbleibenden geringen Freiflächen der Gewerbegrundstücke wird wegen deren unmittelbarer räumlichen Nähe zum Fließgewässer Gebkebach nicht verfolgt. Hier wird eine unmittelbare Ableitung der anfallenden Niederschlagswässer an die Vorflut erfolgen.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass keine zusätzliche Verdichtung von städtebaulichen Strukturen geschaffen wird, die über das heutige zulässige Maß der baulichen Nutzung hinausgehen würden.

Eine Herabsetzung der bisher städtebaulich ausnutzbaren Grundflächen, z.B. durch geringere Grundflächenzahlen unterhalb 0,8 sind als Minderung nicht geboten und kommen aus Gründen des Vertrauensschutzes der Grundstückseigner auch nicht in Frage.

#### Ausgleich

Ein Ausgleich kann erforderlich werden, wenn auch nach Vermeidungs- und/oder Minderungsmaßnahmen quantifizierbare Eingriffsdefizite vorliegen. Diese sind im Rahmen einer Eingriffsbilanzierung zu ermitteln. Für die Entwicklungsabsichten der Bauleitplanungen wäre der Bewertungsrahmen der Unteren Naturschutzbehörde des Hochsauerlandkreises zu verwenden. Die Biotoptypen im Plangebiet sind nach den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes sowie den beabsichtigten Festsetzungen der geplanten Bauleitplanänderung zu definieren.

Zusätzlich liegt als städtebaulicher Kennwert die Festsetzung der Grundflächenzahl als Indikator für die Überbaubarkeit bzw. Versiegelung der Grundstücke zu Grunde. Die Ergebnisse fließen anschließend gemeinsam in die Bilanzierung ein.

Wie bereits zuvor dargelegt, werden keine ökologisch wertvollen Biotope durch die Planung in Anspruch genommen.

Vielmehr wird, wie unter Kapitel 5.4 (Grünflächen und Flächen für Pflanzbindungen) dargelegt, der Böschungstreifen entlang des Gebkebaches in der Änderung zum Bebauungsplan Nr. 144 nunmehr als Schutzfläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB gesichert. Durch die Aufnahme dieser Festsetzungen soll der Gewässerrandstreifen im Bereich vor Fehlentwicklungen geschützt werden. Dieser Gewässerrandstreifen stellt sich heute als anthropogen stark überformt und durch überhöhten Nährstoffeintrag aus Biomasse erheblich mit Neophyten- und Hochstaudenbewuchs dar. Im Bereich der vorhandenen Autowerkstatt befindet sich in der Böschung zum Gebkebach ein Betontreppenbauwerk mit quer zur Böschung verlaufender Betonmauer. Hier stellt sich das Gewässer zum Teil als naturfern mit Rückstau, aber in Teilen auch nur bedingt naturfern dar.

Ziel der Festsetzung zum Erhalt und der Pflege des Gewässerböschungstreifens ist, die verbliebenen Restflächen als ökologisch schützenswerten Bereich zu sichern. Ggfs. kann in Abstimmung mit dem Gewässerträger durch geeignete Entwicklungsmaßnahmen ein bedingt naturnaher Gewässerzustand entwickelt werden. Die mit dieser Planung aufgenommene Schutzflächenfestsetzung erhält zumindest den jetzigen Status und schützt den Biotopbereich vor erheblich nachteiligen Entwicklungen aus den baulichen Entwicklungen und dem Betrieb im Plangebiet.

Mit der geplanten Festsetzung wird der Gewässerökologie ein Mindestschutz gegenübergestellt. Potentieller Inanspruchnahme von bisher unbenutzten Grundstücksteilen im SO 2 wird gegenüber gestellt, dass planungsrechtlich keine erhöhte Ausnutzung von Grundflächen mit den Bauleitplanungen verbunden ist. Ebenfalls wird der Rückbau des vorhandenen Betontreppenbauwerks mit quer zur Gewässerlinie verlaufender Betonmauer im Bereich Rückseite-Böschung Kfz-Werkstatt / Gebkebach einer potentiellen Inanspruchnahme bisher unbenutzter, gärtnerisch angelegter Grundstücksteile gegenübergestellt.

Eine zusätzliche planungsrechtliche Inanspruchnahme durch Versiegelung ist mit den getroffenen städtebaulichen Festsetzungen zwischen Bestand und Planung ausgeschlossen. Eine Quantifizierung potentieller Eingriffe im beplanten Innenbereich ist nicht geboten. Auf die Durchführung einer Eingriffsbilanzierung wird deshalb verzichtet.



## 10.6 MERKMALE UND VERFAHREN DER UMWELTPRÜFUNG

Wie bereits im Rahmen des Umweltberichtes dargelegt, bereitet die Änderung des Flächennutzungsplans und die Bebauungsplanänderung keine Grundlage für Maßnahmen mit einer hohen Eingriffsintensität bzw. mit unüberwindbaren schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt.

Bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials mit möglichem Bezug zu umweltrelevanten Belangen wurden alle nach derzeitigem Verfahrensstand erforderlichen Informationen gesammelt.

Zu diesem Zweck sind Ortsbegehungen auch auf den Flächen der Kfz-Reparaturwerkstatt durchgeführt worden. Zur Erörterung der Planungsabsichten wurde die Untere Naturschutzbehörde und die Untere Wasserbehörde frühzeitig beteiligt.

Grundlegende Konzeptionen zur Gebäudestellung des Lebensmitteldiscounters wurden mit dem Vorhabenträger mehrfach überprüft. Die Baugrenzenfestsetzung, welche ca. 2,00 m näher an die Parzelle des Gebkebaches heranrückt, ist den Anforderungen der normierten Baukörpergröße von Lebensmitteldiscountern und damit der wirtschaftlichen Betriebsfähigkeit am Standort geschuldet.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde der Böschungsbereich des Gebkebaches hinsichtlich seiner ökologischen Ausstattung und Erscheinung augenscheinlich durch Mitarbeiter der Kreis- und Hochschulstadt Meschede und dem beauftragten Planungsbüro Baurechtsservice, Aachen, begutachtet. Als Ergebnis sind abweichend vom Ursprungsbebauungsplan in die 1. Änderung des Bebauungsplans 144 „Jahnstraße/Im Schwarzen Bruch“ zwei Flächen mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) zum Schutz des Böschungsbereiches an der Gebke aufgenommen worden. Die südliche Teilfläche ist ca. 380 m<sup>2</sup> und die nördliche Teilfläche ist ca. 532 m<sup>2</sup> groß.

Die raumordnerische Verträglichkeit der Flächennutzungsplanänderung wurde im Rahmen einer abschließenden landesplanerischen Anfrage gem. § 34 (5) LPlG NRW bei der Regionalplanungsbehörde abgefragt und positiv beschieden.

Umwelt- und landschaftsbezogene Informationen wurden aus Fachplänen sowie Informationsportalen der jeweiligen Fachbehörden entnommen. Die einschlägigen Fachgesetze und Rechtsnormen wurden erläutert und berücksichtigt, soweit sie für die Änderung des Flächennutzungsplans bzw. der Änderung des Bebauungsplanes von Bedeutung sind. Inwieweit Umweltbelange nach jetzigem Kenntnisstand betroffen sind, wurde im Umweltbericht dargelegt.

Im Ergebnis wurden alle Informationen, welche auf Ebene des Flächennutzungsplans bzw. nach jetzigem Verfahrensstand für die Änderung des Bebauungsplans verfügbar sind, gesammelt und der planerischen Abwägung zugänglich gemacht.

Eine negative Abweichung vom Ist-Zustand, welche notwendige gutachterliche Prüfungen (Verkehrsprognose, schalltechnischer Bericht, Baugrunduntersuchung etc.) bezüglich der entsprechenden Schutzgüter nach sich ziehen würden, konnte zurzeit nicht festgestellt werden.

Die Notwendigkeit zur Durchführung eines artenschutzrechtlichen Gutachtens auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konnten auf Grundlage der Erkenntnisse der oben beschriebenen überschlägigen Vorprüfung nicht erkannt werden.

## 10.7 MAßNAHMEN DER ÜBERWACHUNG

Wie bereits im Rahmen des Umweltberichtes beschrieben, begründet die Bauleitplanung insbesondere keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt. Insofern besteht keine begründete Veranlassung konkrete Überwachungsmaßnahmen vorzusehen, die auf die Einhaltung von Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von negativer Umwelteinflüsse abzielen. Gleichwohl wird im Rahmen der bauaufsichtlichen Prüfung für das zu Grunde liegende Vorhaben zur Realisierung eines Lebensmitteldiscounters, auf die Einhaltung der GRZ im Hinblick auf den Versiegelungsgrad hingewirkt. Gleichzeitig wird die Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Grenzwerte bei der technischen Gebäudeausrüstung (z.B. Müllpresse, Lüftungsanlagen) sichergestellt, was eine Minimierung entsprechender negativer Umweltauswirkungen bewirkt. Im Zusammenhang mit der Wiederkehrenden Prüfung von Sonderbauten - zu denen auch Verkaufsstätten gehören - wird auch zukünftig die Einhaltung der brandschutzrechtlichen Anforderungen gewährleistet sein. Dies ist auch zum Schutz der benachbarten Waldflächen von besonderer Bedeutung.

Der angrenzende Verlauf des Gebkebaches wird durch die Kreis- und Hochschulstadt Meschede im Zuge der Gewässerunterhaltung regelmäßig freigeschnitten bzw. von Treibgut und sonstigen Einträgen befreit um die Durchlässigkeit des Vorfluters zu gewährleisten. Sollten in diesem Zusammenhang Verschlechterungen des Gewässerzustandes deutlich werden, die unter Umständen durch die Planung begründet sind, würden diese erkannt.

Für weitere Einleitungen von Oberflächenwasser in die Gebke von den Dach- und Parkplatzflächen des beabsichtigten Lebensmitteldiscounters, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde notwendig. Auf diese Weise wird ebenfalls sichergestellt, dass keine unerlaubten Einleitungen vorgenommen werden bzw. Einleitungen den vorgeschriebenen technischen Standards entsprechen (Beschaffenheit der Dachflächen, Filter/ Schlammfang etc.). In diesem Zusammenhang wird auch auf die Einhaltung der Abstände von baulichen Anlagen zur Gewässerböschung hingewirkt. Im Rahmen der regelmäßig durchzuführenden Gewässerschauen der Unteren Wasserbehörde wird ebenfalls der Zustand des Bachlaufes der Gebke überwacht.

Da auf der Fläche möglicherweise mit Altlasten zu rechnen ist, wurde in den Bebauungsplan ein Hinweis auf die Anzeige- und Überwachungspflicht der ausführenden Unternehmen aufgenommen. Die zuständige Bodenschutzbehörde ist demnach bei möglichen Hinweisen auf Bodenverunreinigungen direkt zu informieren, so dass ggf. Maßnahmen hinsichtlich des Umwelt- und Gesundheitsschutzes durchgeführt werden können.

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzung in Bezug auf interne verkehrliche Regelungen (Ein- und Ausfahrten). Soweit im Zuge der bauaufsichtlichen Prüfung die konkrete Verkehrsführung feststeht, werden Stellungnahmen der örtlichen Straßenverkehrsbehörde sowie Kreispolizeibehörde eingeholt, um die gewählte Verkehrsführung zu bewerten und mögliche Gefährdungen von Menschen durch die geänderte Verkehrsführung auszuschließen.

Abschließend ist anzumerken, dass es sich um einen Standort handelt, welcher stark von Kundenverkehren frequentiert wird und dementsprechend in der alltäglichen öffentlichen Wahrnehmung präsent ist. Es handelt sich somit nicht um einen isolierten Betrieb, der nicht einsehbar ist und damit keiner öffentlichen Kontrolle unterliegt. Offensichtliche negative Veränderungen des Umweltzustandes würden daher höchstwahrscheinlich unmittelbar registriert werden. Da sich die heute schon auf dem Gelände befindlichen Altglascontainer auch zukünftig Standort befinden (in der Nähe der Brücke über die Gebke) wird insbesondere das Umfeld des festgesetzten Böschungsbereiches einer regelmäßigen Kontrolle durch den Fachbereich Infrastruktur der Kreis- und Hochschulstadt Meschede unterliegen.

## 10.8 ZUSAMMENFASSUNG

Die vorliegende 71. Änderung des Flächennutzungsplans und die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 144 „Jahnstraße / Im Schwarzen Bruch“ dienen der Umsiedlung eines Einzelhandelsbetriebes innerhalb des Gewerbegebietes Im Schwarzen Bruch. Der Betrieb soll an den Standort des vorhandenen SB-Warenhauses verlagert werden und hier die sodann erweiterte und optimierte Stellplatzanlage mitbenutzen.

Der bestehende Lebensmitteldiscounter ist am jetzigen Standort mit einer Verkaufsflächengröße von 555 m<sup>2</sup> nicht dauerhaft wettbewerbsfähig am Markt platziert. Eine Erweiterung am Standort scheidet aus verschiedenen städtebaulichen Gründen aus. Bei Aufgabe des Lebensmitteldiscounters ist mit nachhaltiger Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion des Planungsraums sowie ggfs. mit städtebaulichem Missstand zu rechnen.

Am geplanten Standort wird für die Umsiedlung des Lebensmitteldiscounters die Fläche planungsrechtlich und baulich wie folgt vorbereitet:

- Zurücknahme der Fremdkörperfestsetzung am bestehenden Standort; freiwerdendes Verkaufsflächenkontingent von 555 m<sup>2</sup> (Änderung B-Plan Nr. 144 Teil II).
- Zurücknahme der zulässigen Verkaufsflächengröße von 4.500 m<sup>2</sup> auf max. 3.900 m<sup>2</sup> im Sondergebiet SB-Warenhaus. Freiwerdendes Verkaufsflächenkontingent von 600 m<sup>2</sup> (Änderung B-Plan Nr. 144 Teil I).
- Änderung der Flächennutzungsplandarstellung sowie Änderung des Bebauungsplans Nr. 144 Teil I mit Darstellungsziel Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“. Herstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Lebensmitteldiscounters mit max. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Anstelle eines eingeschränkten Gewerbegebiets mit einer GRZ = 0,8 wird ein Sondergebiet ebenfalls mit einer GRZ = 0,8 festgesetzt.
- Abriss der vorhandenen baulichen Anlagen einer Kfz-Werkstatt

Durch die Planung kommt es weder zu einer erhöhten Inanspruchnahme von bisher unbenutzten bzw. unversiegelten Böden, noch werden erheblich nachteilige Beeinträchtigungen der jeweiligen Schutzgüter oder Exemplare europäisch geschützter Arten erkannt. Mit der Planung sind nirgendwo erheblich nachteilige Auswirkungen erkennbar.

## 11 KOSTEN, REALISIERUNG, BODENORDNUNG

Die Kreis- und Hochschulstadt Meschede wird mit Aufschließungskosten nicht belastet. Sowohl die innere Erschließung des Planbereichs, als auch mögliche Erschließungsmaßnahmen zur Anbindung der Plangebietsflächen sind durch die Eigentümer bzw. Betreiber zu finanzieren und herzustellen.

Von einem Ausbau der vorhandenen Leitungsinfrastruktur (Trinkwasser, Kanalisation, Gas, Strom) aufgrund zusätzlicher Verbraucher bzw. Einleiter, wird zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgegangen. Die notwendigen Leitungen auf den Grundstücken sowie die Anschlüsse an die bestehende Infrastruktur sind durch die jeweiligen Vorhabenträger zu finanzieren.

Maßnahmen der Bodenordnung, Vermessertätigkeiten sowie Grundstückskäufe sind durch die Kreis- und Hochschulstadt Meschede nicht zu tätigen. Alle notwendigen Flächen befinden sich in der Verfügungsgewalt der Eigentümer/ Betreiber.

## 12 ÄNDERUNGEN NACH DURCHFÜHRUNG DER BETEILIGUNGSVERFAHREN

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §§ 3 Abs. 1 bzw. 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 11.07.2016 bis zum 10.08.2016 stattgefunden.

Anregungen und Hinweise zu den Bauleitplanungen, welche die Änderung der Grundzüge der Planung zur Folge hätten, sind nicht vorgetragen worden.

Die öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 bzw. 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 02.01.2017 bis zum 01.02.2017 durchgeführt. Nach Durchführung der öffentlichen Auslegung wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Im Zusammenhang mit der Festsetzung der zulässigen Sortimente wurde ersichtlich, dass eine Klärstellung im Hinblick auf die nicht-zentrenrelevanten Randsortimente notwendig werden würde. Im Rahmen des neuen Festsetzungsgefüges wurden neben den bereits reglementierten zentrenrelevanten Sortimenten (max. 10% der Gesamtverkaufsfläche) auch klare Vorgaben zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten getroffen. Die Sortimentsgruppen sollen demnach in dem nachfolgend aufgeführten „Dreiklang“ innerhalb des SO-Gebietes zulässig sein. Eine Anhebung der Gesamtverkaufsfläche i.H.v. 1.200 m<sup>2</sup> wird jedoch nicht erfolgen.
  1. Nahversorgungsrelevante Kernsortimente bzw. Gesamt-VKF (maximal 1.200 m<sup>2</sup> VKF)
  2. Zentrenrelevante Randsortimente (maximal 120 m<sup>2</sup> VKF)
  3. Nicht-Zentrenrelevante Randsortimente (maximal 240 m<sup>2</sup> VKF)
- Aufnahme eines Hinweises über die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 22 LWG bei Heranrücken der Bebauung an die Böschungsoberkante der Gebke von weniger als 3 m.

Aufgrund der Änderungen im Nachgang zur öffentlichen Auslegung wurde im Zeitraum vom 27.03.2017 bis zum 10.04.2017 eine erneute öffentliche Auslegung durchgeführt. Weitere Änderungen sind nach diesem Verfahrensschritt nicht mehr vorgenommen worden.

Der Entwurf der 71. Flächennutzungsplanänderung ist während des gesamten Verfahrens unverändert geblieben und in der Fassung des ursprünglichen Entwurfes vom 11.05.2016 abschließend beschlossen worden. Die Flächennutzungsplanänderung war im Übrigen nicht Bestandteil der erneuten öffentlichen Auslegung.

## 13 RECHTSGRUNDLAGEN

Für die Durchführung des Aufstellungsverfahrens ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, maßgeblich.

Für die Festsetzung zur Art der Nutzung gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Für die baugestalterischen Festsetzungen gilt § 86 der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 in der zurzeit gültigen Fassung.

Meschede, den 18.05.2017

Kreis- und Hochschulstadt Meschede  
Fachbereich Planung und Bauordnung  
Im Auftrage

Klaus Wahle  
Fachbereichsleiter