

**Begründung (Teil A) zur
2. Änderung und Ergänzung
des Bebauungsplans Nr. 157
"Gewerbegebiet Freienohl-Süd"**



Kreis- und Hochschulstadt Meschede



Titelbild: Luftbild von Reichshof mit Lage des Geltungsbereichs,
Quelle: www.tim-online.nrw.de

**Kreis- und Hochschulstadt
Meschede**

Ansprechpartner:

Klaus Wahle

Fachbereich Planung und Bauordnung
Sophienweg 3
59872 Meschede
Telefon: 0291 - 205 - 123
E-Mail: klaus.wahle@meschede.de



Loth Städtebau + Stadtplanung

Marburger Tor 4 - 6
57072 Siegen
Tel. 0271 - 67349477
E-Mail: info@loth-se.de
www.loth-stadtentwicklung.de



2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 157

"Gewerbegebiet Freienohl-Süd"

der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen	3
2. Verfahren	4
Teil A Begründung	5
3. Inhalt der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans	5
3.1. Anlass und Zielsetzung der Bebauungsplanänderung	7
3.2. Planungskonzept großflächiger Einzelhandel (Fahrradhandel)	7
3.3. Lage und Abgrenzung des Änderungs- und Ergänzungsbereichs	8
4. Änderungsbereich	10
4.1. Vorhandene Nutzungen	10
4.2. Altlasten	10
4.3. Flächen für Bahnanlagen	11
4.4. Erschließung	11
4.5. Ver- und Entsorgung	11
5. Planungsrechtliche Situation	12
5.1. Ziele und Grundsätze der Raumordnung	12
5.2. Landschaftsplanung	16
5.3. Flächennutzungsplan	16
5.4. Bebauungsplan Nr. 157 "Gewerbegebiet Freienohl-Süd"	17
5.5. Bebauungsplan Nr. 121 "Gewerbegebiet Freienohl-Süd"	19
6. Rahmenbedingungen Thematik „Einzelhandel“	21
7. Natur- und Umweltaspekte	24
7.1. Naturschutzfachliche Planung	24
7.2. Natura 2000-Gebiete	24
7.3. Landschaftsschutzgebiete	25
7.4. Naturschutzgebiete	25
7.5. Biotopkatasterflächen	25
7.6. Kompensationsmaßnahmen der Stadt Meschede	26
8. Auswirkungsanalyse	26
9. Planinhalt der Änderung und Ergänzung	31
9.1. Art der baulichen Nutzung	31
9.2. Verkehrsflächen	35

2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 157

"Gewerbegebiet Freienohl-Süd"

der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

9.3.	Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen	36
9.4.	Natur-, Umwelt-, und Landschaftsschutz	37
9.5.	Artenschutz	40
10.	Umweltbelange	42
10.1.	Umweltbericht	42
10.2.	Artenschutz	42
10.3.	ASP II – Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände	42
10.4.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	43
11.	Auswirkungen des geplanten Vorhabens	44
12.	Hinweise	45
12.1.	Zusätzliche Hinweise	45
12.2.	Hinweise, die übernommen wurden	46
12.3.	Hinweise, die entfallen	46
13.	Nachrichtliche Übernahme	47
14.	Kosten und Finanzierung	48
15.	Flächenbilanz	48
16.	Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Vorentwurf	48
17.	Anlagen	51

1. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 G. v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021 geändert worden ist
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**, Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 G. v. 14.06.2021 BGBl. I S. 1802 geändert worden ist
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)**, Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 G. v. 14.06.2021 BGBl. I S. 1802 geändert worden ist
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** in der Fassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**, Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020) geändert worden ist
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), die zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)** in der Fassung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109) geändert worden ist
- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. 1994 S. 666), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW S. 916) geändert worden ist
- **Abstandserlass NRW**, Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände, Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz -V-3- 8804.25.1 vom 06.06.2007

2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 157

"Gewerbegebiet Freienohl-Süd"

der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Die Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 157 "Gewerbegebiet Freienohl-Süd".

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren durchgeführt, d. h. unter Anwendung der frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung und Durchführung einer Umweltprüfung (gemäß § 2 (4) i.V.m. §1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB). Ebenfalls werden mögliche artenschutzrechtlich relevante Inhalte geprüft.

Die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 157 "Gewerbegebiet Freienohl-Süd" der Kreis- und Hochschulstadt Meschede ist gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB durch Beschluss des Rates der Kreis- und Hochschulstadt Meschede vom 23.09.2021 gefasst worden.

Datum	Verfahrensschritt
24.03.2021	Aufstellungsbeschluss (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB) und Einleitung des Verfahrens
01.04.2021	Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 06/2021 (§ 2 Abs. 1 und § 3 Abs. 1)
09.04.2021- 10.05.2021	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB)
09.04.2021- 10.05.2021	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
01.07.2021	Offenlagebeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)
09.07.2021	Öffentliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses im Amtsblatt Nr. 10/2021 (§ 2 Abs. 2 und § 3 Abs. 2)
23.09.2021	Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss (gemäß § 10 Abs. 1 BauGB)
04.02.2022	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 01/2022 (gemäß § 10 Abs. 3 BauGB)

Der hier vorliegenden Begründung zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 157 "Gewerbegebiet Freienohl-Süd" – als Teil A – liegt der Umweltbericht – als Teil B – bei.

Teil A Begründung

3. Inhalt der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans

Durch die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 157 "Gewerbegebiet Freienohl-Süd" soll die Möglichkeit geschaffen werden im Änderungsbereich eine Gewerbeimmobilie für einen großflächigen Einzelhandel (Fahrradhandel) zu errichten.

Angestrebt ist die Änderung der Art der baulichen Nutzung von „Mischgebiete (MI)“ gemäß § 6 BauNVO (Flurstücke 113, 114, 115, 116 und 117) und „eingeschränkte Gewerbegebiete (GEb)“ gemäß § 8 BauNVO (Flurstück 879) zu Flächen für „Sonstige Sondergebiete“ gemäß § 11 BauNVO als großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Fahrradhandel“ im Änderungsbereich Gemarkung Freienohl, Flur 11 auf den Flurstücken 113, 114, 115, 116, 117 und 879.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 157 "Gewerbegebiet Freienohl-Süd" soll um die Gemarkung Freienohl, Flur 11 mit den Flurstücken 688, 689, 690, 691, 879, 880, 889, 890 und 866 tlw. und die damit verbundenen Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 121 "Gewerbegebiet Freienohl-Süd" der 1. Änderung und Ergänzung ergänzt werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs zu schaffen, wird im Parallelverfahren die 89. Änderung des Flächennutzungsplans der Kreis- und Hochschulstadt durchgeführt.

Der Änderungs- und Ergänzungsbereich ist aus der nachfolgenden Plandarstellung (siehe Abbildung 1) zu entnehmen.

Hinweis:

Das Liegenschaftskataster des Hochsauerlandkreises wird durch die Verschmelzung der Flurstücke alt: 113-117, 879 zu dem neuen Flurstück 932 fortgeführt (siehe Aktenzeichen: 21A00601).

2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 157

"Gewerbegebiet Freienohl-Süd"

der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

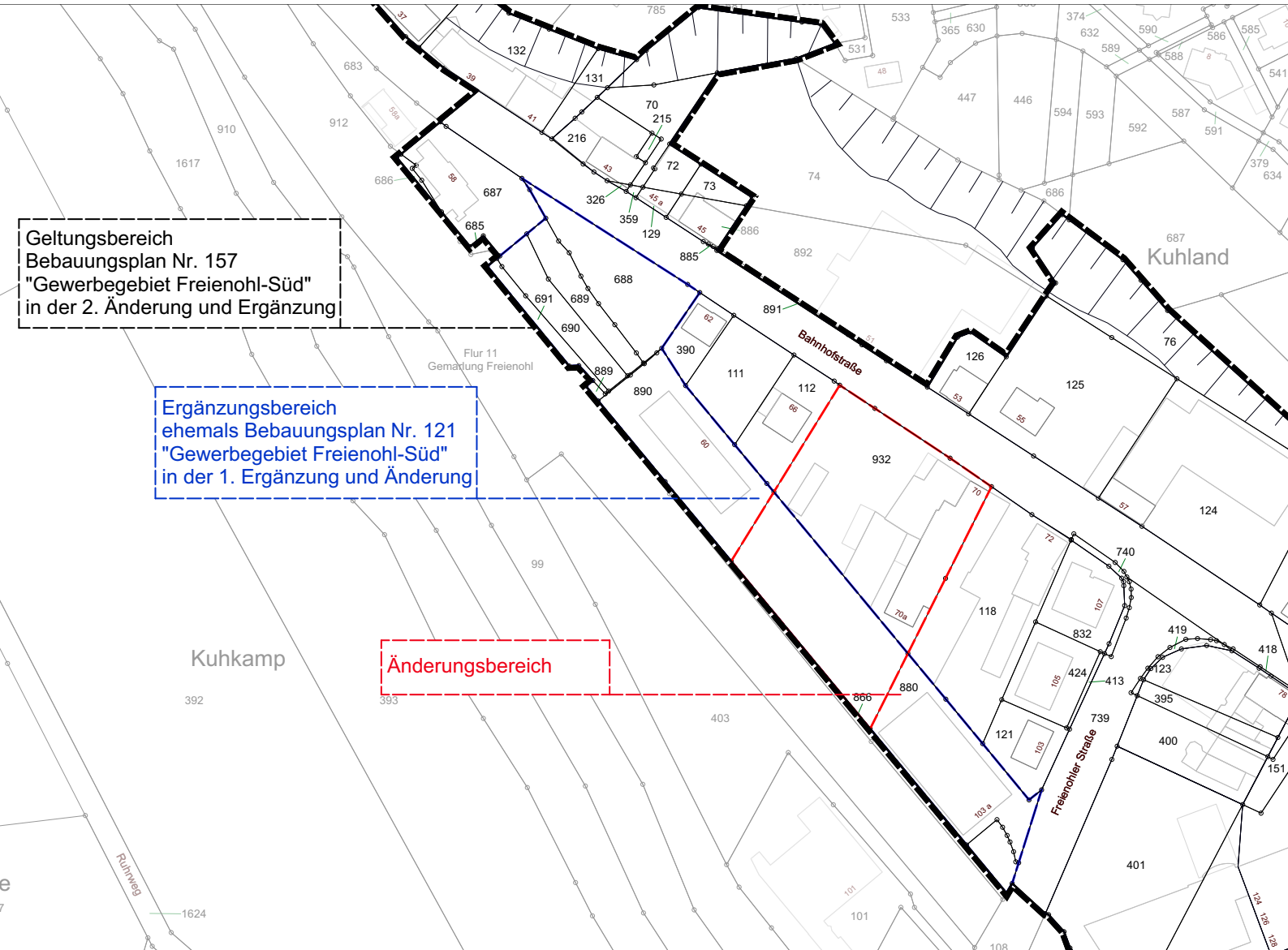


Abbildung 1: Änderungs- und Ergänzungsbereich des Bebauungsplans Nr. 157
"Gewerbegebiet Freienohl-Süd" in der Fassung der 2. Änderung und Ergänzung

Plangrundlage: Katasteramt Hochsauerlandkreis,

Änderungsbereich gemäß dem Aktenzeichen 21A00601 des Liegenschaftskatasters Hochsauerlandkreis

2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 157

"Gewerbegebiet Freienohl-Süd"

der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

3.1. Anlass und Zielsetzung der Bebauungsplanänderung

Anlass der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ – in der 2. Änderung und Ergänzung – ist der geplante Neubau einer Gewerbehalle als Fachmarkt im Bereich Fahrradhandel mit Teststrecke, Büro- und Aufenthaltsräumen, Werkstattbereich und Lager.

Vorrangiges Ziel der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ ist die Schaffung von Planungsrecht für die zukünftige Entwicklung eines Sonstigen Sondergebiets gemäß § 11 BauNVO als großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Fahrradhandel“. Es soll die Chance genutzt werden, die Angebote für Handel mit Fahrrädern durch die Änderung des Bebauungsplans im „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ zu ermöglichen.

Im Rahmen der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 157 soll der noch bestehende Rest des Bebauungsplans Nr. 121 (in der Fassung der 1. Änderung), der noch nicht durch den Bebauungsplan Nr. 157 überplant wurde, in diesen einbezogen werden. Das gilt auch für die Bereiche, die nicht in das Sondergebiet Fahrradhandel integriert sind. Auf diese Weise entfällt mit Rechtskraft der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 157 der Bebauungsplans Nr. 121 vollständig.

3.2. Planungskonzept großflächiger Einzelhandel (Fahrradhandel)

Auf dem neu gebildeten Flurstück 932, Flur 11, Gemarkung Freienohl, soll ein großflächiger Einzelhandel (Fahrradhandel) mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.950 m² errichtet werden. Der geplante Betreiber des Fahrradmarktes betreibt bereits an mehreren Standorten in Deutschland Fahrrad-Fachmärkte, wo es um den Verkauf hochwertiger Markenfahräder und Zubehör geht. Der Anteil verkaufter Waren des Fachmarktes setzt sich nach eigenen Angaben zu 70% - 80% aus Fahrrädern und Elektrofahrrädern sowie zu 15% - 20% aus Fahrradzubehör und Ersatzteilen zusammen. Beim Fahrradzubehör sprechen wir von fahrradtypischem Zubehör wie Felgen, Speichen, Reifen, Schläuche, Sättel, Lenker, Klingeln, etc., sowie Gepäckträger und Fahrradtaschen.

Der Anteil des Randsortimentes soll max. 10% der gesamten Verkaufsfläche betragen. Zum Randsortiment zählt Fahrradbekleidung (Fahrradschuhe, Fahrradhelme sowie sonstiger Fahrradbekleidung). Bestandteil des Konzeptes ist auch eine ca. 300m² große Teststrecke.

Erschlossen wird das geplante neue Sondergebiet (SO-5) ausgehend von der gemeindeeigenen „Bahnhofstraße“. Durch das saisonal geprägte Fahrradgeschäft wird das zu erwartende, zusätzliche Verkehrsaufkommen gemessen am Umsatz, als verträglich eingestuft.

Die innere Erschließung erfolgt ausgehend von der „Bahnhofstraße“ über das Flurstück 113 in Form eines privaten Stichwegs. Die Anlieferung des Fahrradhandels erfolgt auf privatem Grund. Der ruhende Verkehr (Kunden- und Mitarbeiterparkplätze) wird ebenso innerhalb des SO-5 geplant. Der Nachweis der zu erbringenden notwendigen Anzahl an

2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 157

"Gewerbegebiet Freienohl-Süd"

der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Stellplätzen (Kunden- und Mitarbeiterstellplätze) folgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren.



Abbildung 2: **Vorentwurf**, Neubau einer gewerblichen Einzelhandels-Immobilie, Plandarstellung: Archifaktur Lennestadt GmbH, Stand: Februar 2021

3.3. Lage und Abgrenzung des Änderungs- und Ergänzungsbereichs

Der **Änderungsbereich** befindet sich im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ in der Fassung der 1. Änderung, Gemarkung Freienohl, Flur 11 und beinhaltet die Flurstücke 113, 114, 115, 116, 117 und 879 (Hinweis: Das Liegenschaftskataster des Hochsauerlandkreises wird durch die Verschmelzung der Flurstücke alt: 113-117, 879 zu dem neuen Flurstück 932 fortgeführt (siehe Aktenzeichen:21A00601)).

Der ca. 4.489 m² große Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die gemeindliche Straße „Bahnhofstraße“
- im Osten durch das Außenlager des Edeka Getränkemarktes „TrinkGut“
- im Süden durch Bahnflächen der Deutschen Bahn AG
- im Westen durch Mischbauflächen und Gewerbeflächen

2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 157

"Gewerbegebiet Freienohl-Süd"

der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Der **Ergänzungsbereich** umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 121 "Gewerbegebiet Freienohl-Süd" in der Fassung der 1. Änderung und Ergänzung, Gemarkung Freienohl, Flur 11 und beinhaltet die Flurstücke 688, 689, 690, 691, 879, 880, 889, 890 und 866 in Teilbereichen.

Der ca. 6.767 m² große Ergänzungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die gemeindliche Straße „Bahnhofstraße“, Mischbauflächen
- im Osten durch die gemeindliche Straße „Freienohler Straße“
- im Süden durch Bahnflächen der Deutschen Bahn AG mit Gleisanlage und Bahnhof Freienohl
- im Westen durch Mischbauflächen

Durch die Ergänzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 121 "Gewerbegebiet Freienohl-Süd" (siehe Abbildung 1) in der Fassung der 1. Änderung und Ergänzung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ in der Fassung der 1. Änderung neu gefasst und von 8,9 ha auf 9,6 ha vergrößert.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs Bebauungsplan Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ in der Fassung der 2. Änderung mit Änderungs- und Ergänzungsbereich ist der nachfolgenden Planzeichnung zu entnehmen.



Abbildung 3: Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“, Änderungsbereich (rot), Ergänzungsbereich (blau), maßstabslos. Quelle: www.tim-online.nrw.de

4. Änderungsbereich

4.1. Vorhandene Nutzungen

Auf den Grundstücken Gemarkung Freienohl, Flur 11, Flurstücke 113, 114, 115, 116 und 117 befindet sich der Gebäudebestand, inkl. Lagerhallen, des aufgegebenen „Sägewerks Loth“. Das Flurstück 876 (ehemaliger Teil des Güterbahnhofs Freienohl) ist aktuell unbebaut und wird nicht genutzt. Die Flächen weisen eine Versiegelung von fast 100% auf und dienen unter anderem als Lagerflächen für Holz.



Abbildung 4: Aktuelle Nutzung des Plangebietes,
Foto: Büro Bertram Mestermann, Warstein

4.2. Altlasten

Der Hochsauerlandkreis, Fachdienst Abfallwirtschaft und Bodenschutz hat mit dem Schreiben vom 22.02.2021 Az.: 34 27 03 – 40 / 21 und mit Schreiben vom 30.04.2021 mit dem AZ TOP 21/2021 zwei Stellungnahmen abgegeben, wonach das Verzeichnis der Altstandorte und Altablagerungen für den Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung in der Gemarkung Freienohl, Flur 11, Flurstück 879 unter der Flächennummer 194615-2545 im Kataster der Altlasten des Hochsauerlandkreises eine Eintragung enthält. Demnach wurden Belastungen des Bodens im ersten Meter mit Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt. Bezogen auf die ehemalige Nutzung als Sägewerk Gemarkung Freienohl, Flur 11, Flurstücke 113, 114, 115, 116 und 117

2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 157

"Gewerbegebiet Freienohl-Süd"

der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

liegen derzeit aus dem Altlastenkataster keine Hinweise vor. Mögliche Belastungen auf den Flächen aus den ehemaligen Nutzungen können jedoch nicht ausgeschlossen werden und sind bei Eingriffen in den Boden und bei Baumaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Hochsauerlandkreises gutachterlich zu begleiten. Flächen im Bebauungsplan sind nur dann zu kennzeichnen, wenn deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Schadstoffen belastet sind. Da dies im Geltungsbereich nicht vorliegt, scheidet die Kennzeichnungspflicht aus.

4.3. Flächen für Bahnanlagen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen angrenzend an den Änderungsbereich muss mit Immissionen gerechnet werden (siehe Hinweise).

4.4. Erschließung

Die Erschließung ist, ausgehend von der gemeindeeigenen Straße „Bahnhofstraße“, gegeben.

4.5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas und Frischwasserversorgung ist durch die vorhandene Infrastruktur sichergestellt. Die Versorgung mit Strom- und Gas erfolgt über die einschlägigen Versorgungsträger. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Hochsauerlandwasser GmbH. Die Entwässerung und Schmutzwasser erfolgt über das bereits vorhandene Mischwasserkanalnetz gemäß dem Entwässerungsentwurf der Kreis- und Hochschulstadt Meschede.

Oberflächenwasser

Gemäß geltendem Landeswassergesetz (§ 51a) für das Land Nordrhein-Westfalen ist das anfallende Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils dafür in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

Grundsätzlich gilt, dass das auf den Grundstücken anfallende nicht verschmutzte Niederschlagswasser nur in dafür zugelassene öffentliche Anlagen (Mischwasserkanal) eingeleitet werden darf, soweit es im Plangebiet nicht mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert bzw. zurückgehalten werden kann.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Entwässerungskonzept beizulegen, spätestens bei Antragsstellung auf Einleitung des Niederschlagswassers in den öffentlichen Kanal.

2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 157

"Gewerbegebiet Freienohl-Süd"

der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Löschwasser

Für das geplante Bauvorhaben mit der Nutzung großflächiger Einzelhandel (Fahrrad Fachmarkt) ist eine Löschwassermenge von 1.600 L/min. für die Dauer von 2 Stunden angemessen. Über die im Plangebiet vorhandenen Hydranten (davon 3 Hydranten im Umkreis von 100 Meter) wird die ausreichende Löschwassermenge gewährleistet, wenn nicht alle Hydranten (siehe Abbildung 5) gleichzeitig betrieben werden.

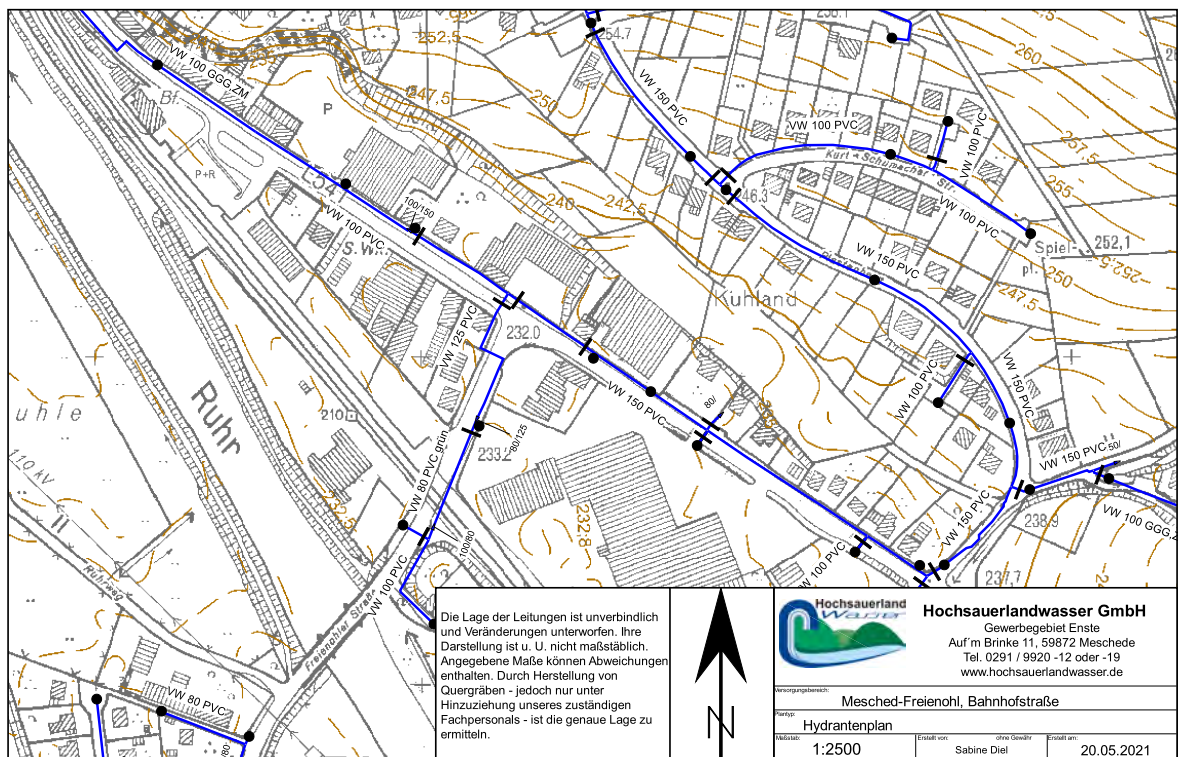


Abbildung 5: Hydrantenplan Bahnhofstraße, Meschede-Freienohl. Quelle: Hochsauerlandwasser GmbH. Stand 20.05.2021

5. Planungsrechtliche Situation

5.1. Ziele und Grundsätze der Raumordnung¹

Landesentwicklungsplanung (LEP NRW)

Parallel zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ der Kreis- und Hochschulstadt Meschede sind im Zuge der 89.

¹ Hinweis: Die Ausführungen zu den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW und des Regionalplans sind u.a. der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Fahrrad-Fachmarktes in Meschede-Freienohl, erstellt von: CIMA Beratung + Management GmbH. Juni 202, entnommen.

2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 157

"Gewerbegebiet Freienohl-Süd"

der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Änderung des Flächennutzungsplans der Kreis- und Hochschulstadt Meschede insbesondere folgende Ziele einschlägig:

Ziel 6.5-1, Ziel 6.5-2, Ziel 6.5-3, Ziel 6.5-4, Ziel 6.5-5, Ziel 6.5-6, Ziel 6.5-7, Ziel 6.5-8, Ziel 6.5-9 und Ziel 6.5-10.

Den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes NRW LEP wird durch die 89. Änderung des Flächennutzungsplans der Kreis- und Hochschulstadt Meschede und der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ nicht widersprochen.

Regionalplan

Der Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (Bezirksregierung Arnsberg 2012), stellt einen Großteil der nördlichen Fläche des Untersuchungsgebietes als allgemeinen Siedlungsbereich dar. Eine lineare Schraffur weist dem Untersuchungsgebiet zudem die Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“ zu. Die Landesstraße L 541 ist als „Bestand für vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr“ ausgewiesen, die Schienenstrecke als „Bestand Schienenweg für überregionalen und regionalen Verkehr“. Die Ruhr im Süden ist als Überschwemmungsbereich ausgewiesen. Im Südosten befindet sich ein „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB).

Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ ist im gültigen Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (rechtswirksam seit dem 30.03.2012), als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) festgelegt.

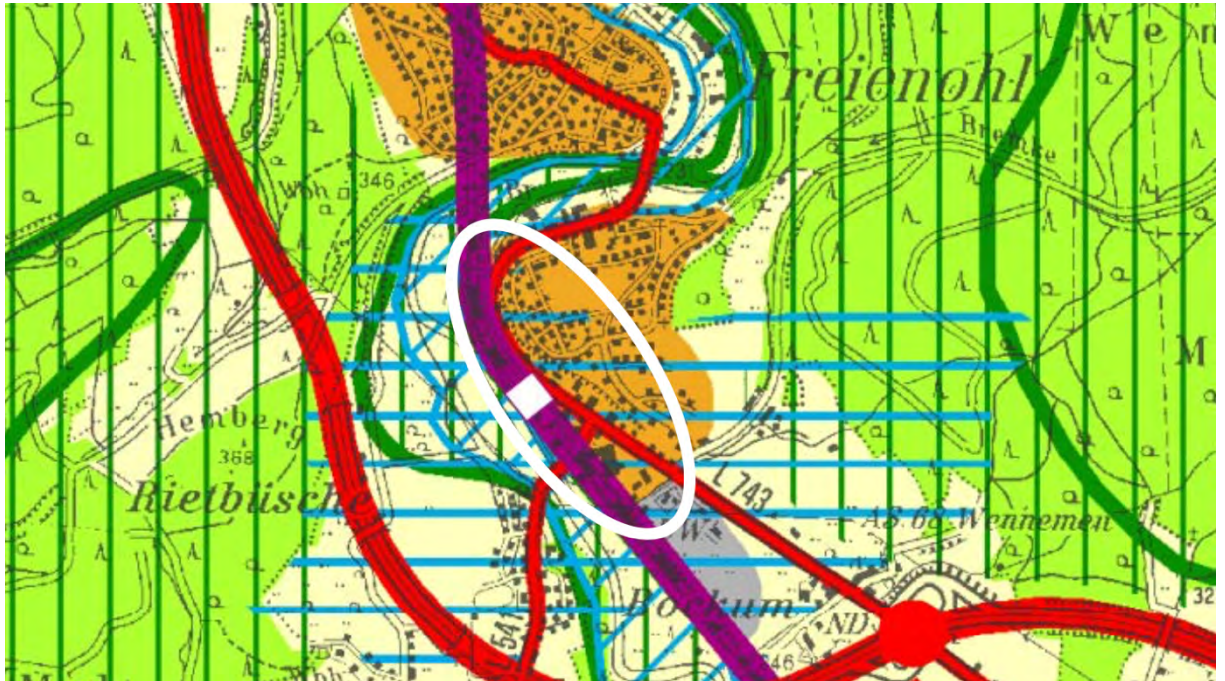


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, Stand 2012. Quelle: Bezirksregierung Arnsberg, www.bezreg-arnsberg.nrw.de

2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 157

"Gewerbegebiet Freienohl-Süd"

der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Die beabsichtigte 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

Ziel 6

*„Die allgemeine Siedlungsentwicklung der Städte und Gemeinden ist in den ASB unterzubringen. Aus ihnen können insbesondere Bauflächen für Wohnen, **wohnverträgliches Gewerbe**, Wohnfolgeeinrichtungen und **öffentliche und private Dienstleistungen** entwickelt werden. Die hierfür benötigten Bauflächen sind in räumlich konzentrierter Form innerhalb der zeichnerisch dargestellten ASB zu entwickeln.“*

Den im Ziel 6 verankerten Vorgaben für die Entwicklung Bauflächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen und öffentliche und private Dienstleistungen wird mit dem Vorhaben entsprochen.

Ziel 12

(1) Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Entwicklung von Kerngebieten sowie Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Die Absätze 2 und 3 bleiben unberührt.

(2) Abweichend von der Vorgabe des Abs. 1 können Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen werden, wenn der Standort innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches liegt und der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente nicht mehr als maximal 10 % der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 2.500 m² beträgt.

(3) Vorhandene Standorte können als Sondergebiete für Vorhaben i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen werden, sofern es sich um eine Festschreibung des Bestandes handelt. Im Rahmen dieser Bestandsfestschreibung sind ausnahmsweise noch begrenzte Erweiterungen im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente zulässig.

Die im Ziel 12 verankerten Vorgaben für die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben finden sich auch im Landesentwicklungsplan. Das Vorhaben entspricht somit den Vorgaben des Ziels 12.

Ziel 13

„(1) Standorte für Vorhaben des großflächigen Einzelhandels haben in Art und Umfang der Funktion des zentralörtlichen Versorgungsbereichs, in dem sie geplant werden, zu entsprechen (Kongruenzgebot).

(2) Bei Vorhaben, die aufgrund ihrer Verkaufsflächengröße oder speziellen Angebote auch Kaufkraft für diese Sortimente aus benachbarten Kommunen abschöpfen, kann

2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 157

"Gewerbegebiet Freienohl-Süd"

der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

von dem Kongruenzgebot abgewichen werden, sofern die im Einzugsbereich des Vorhabens liegenden Gemeinden dieser Planung zustimmen. Wird bei dem angestrebten Gesamtumsatz des Vorhabens zu der dem Vorhaben zuzuordnenden Kaufkraft der Kommune (oder des Stadt-/Ortsteiles) das Verhältnis von 2 : 1 überschritten, ist eine Zustimmung des Regionalrates erforderlich.“

Ziel 13 greift das im Landesentwicklungsplan NRW im Grundsatz 6.5-4 enthaltene Kongruenzgebot auf und präzisiert es mit dem Hinweis, dass bei Überschreitung eines Verhältnisses vom Umsatz des Planvorhaben und dem Kaufkraftpotenzial der Standortkommune von 2 : 1 eine Zustimmung des Regionalrates erforderlich ist. Im vorliegenden Fall überschreitet der Umsatz das lokale Kaufkraftpotenzial um 16 %, die Zustimmung des Regionalrates ist nicht erforderlich. Zu der im Absatz 2 enthaltene Regelung einer Zustimmung der Nachbargemeinden ist auf das Ergebnis der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen des laufenden Bauleitplanverfahrens zu verweisen. Bedenken der beteiligten Nachbarkommunen wurden nicht vorgebracht.

Grundsatz 12

Eine wohnungsnaher Versorgung mit Gütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs und mit entsprechenden Dienstleistungen soll in allen Kommunen dauerhaft gesichert werden. Eine ausreichende verbrauchernahe Versorgung soll auch bei langfristigen Bedarfsgütern durch entsprechende Angebote zumindest in den Mittelzentren sichergestellt werden.

Grundsatz 12 hebt u. a. auch die Bedeutung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit langfristigen Bedarfsgütern durch Angebote in den Mittelzentren hervor. Die Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes mit einer entsprechenden Angebotstiefe und -breite entspricht diesem Grundsatz. Vergleiche dazu: Vertiefenden Ausführungen zum Grundsatz 6.5-4 LEP NRW in Kap. 6.1.

Es kann final festgestellt werden, dass das Planvorhaben den projektrelevanten Zielen und Grundsätzen des LEP NRW und des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Arnsberg vollumfänglich entspricht.

Grundwasser und Gewässerschutz im Regionalplan

Die Darstellungen im Regionalplan zum Grundwasser- und Gewässerschutz im Bereich Freienohl-Süd basieren auf einer Absprache mit der Hochsauerlandwasser GmbH, die dort eine Wassergewinnung betrieb. Mit der Inbetriebnahme des Wasserwerks Hennesee wurde das Wasserwerk „Auf der Insel“ außer Betrieb genommen. Die im Regionalplan noch enthaltene Darstellung für Grundwasser- und Gewässerschutz entspricht daher nicht mehr der aktuellen Situation.

→ Die Kreis- und Hochschulstadt Meschede wird bei der Neuaufstellung des Regionalplans auf eine Aufhebung der Darstellung drängen. → Siehe unter Punkt 12.3 Hinweise

2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 157

"Gewerbegebiet Freienohl-Süd"

der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

5.2. Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan Meschede gilt „nur für Flächen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der Bebauungspläne“ (HSK 2020), weshalb das Plangebiet nicht dem räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes zugeordnet ist. In der Festsetzungskarte ist außerhalb des Plangebietes im Süden und Südwesten das Naturschutzgebiet „Freienohler Ruhrtal“ (Kennung 2.1.42) ausgewiesen, welches die Ruhr und ihre Randbereiche umfasst. Im Südosten und Osten liegt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) des Typs B „Offenland um Bockum“ (Kennung 2.3.2.26). Innerhalb dieser Fläche befindet sich der geschützte Landschaftsbestandteil „Heißboden“ (Kennung 2.4.3.3), welcher einen kulturbetonten und naturnahen Landschaftsteil (Hohlweg und Quellhorizont) darstellt. (vgl. Umweltbericht Büro Mestermann, 2021, Seite 8)

5.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Kreis- und Hochschulstadt stellt für den Änderungs- und Ergänzungsbereich „Mischgebiete“ (MI) gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO dar. Die Änderung des Bebauungsplanes kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der der Kreis- und Hochschulstadt entwickelt werden, sodass eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich ist. Die 89. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren.

2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 157

"Gewerbegebiet Freienohl-Süd"

der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

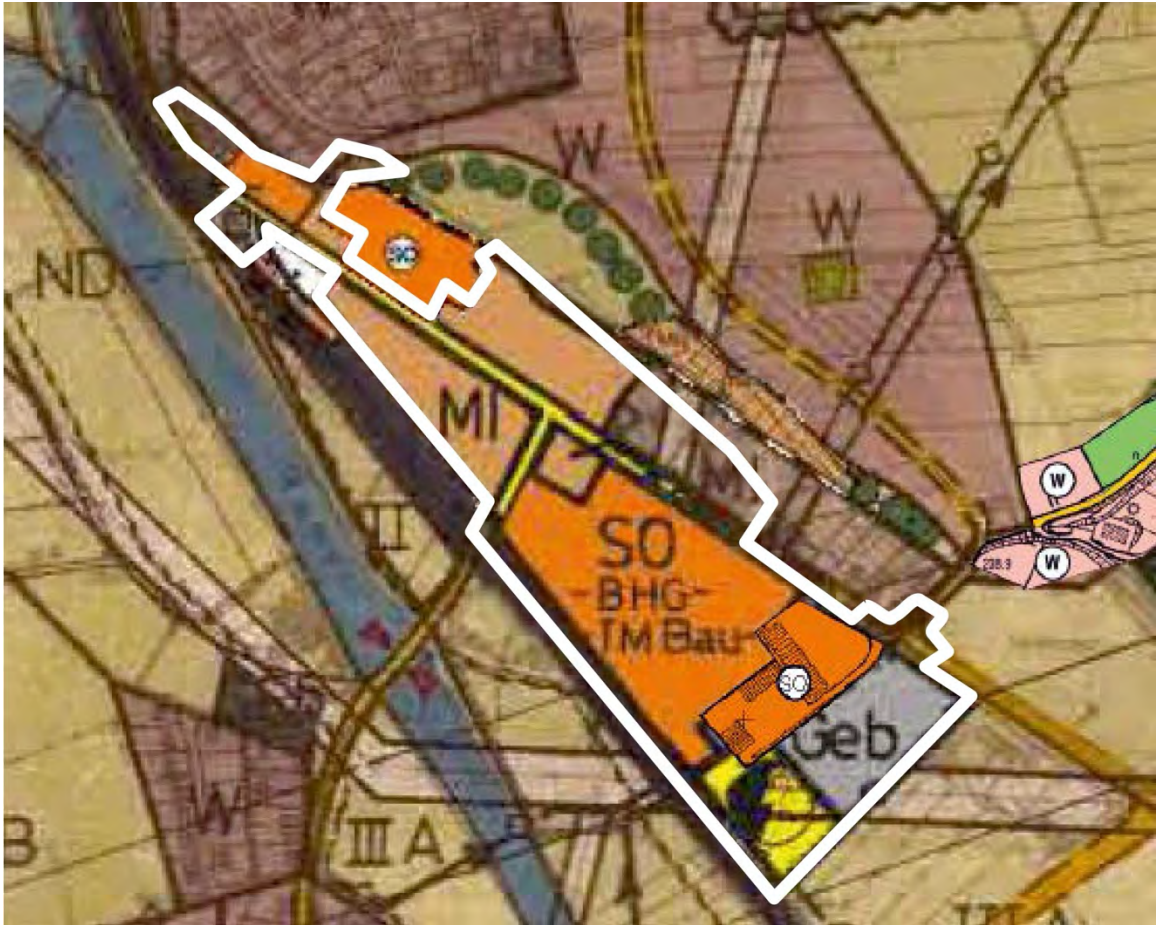


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Kreis- und Hochschulstadt Meschede in der 89. Änderung, Stand 01.03.2021. Quelle: Kreis- und Hochschulstadt Meschede

5.4. Bebauungsplan Nr. 157 "Gewerbegebiet Freienohl-Süd"

Der Bebauungsplan Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ wurde auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung 1990 am 03.09.2015 als Satzung beschlossen. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ wurde am 09.10.2020 als Satzung beschlossen. Grund für die 1. Änderung war die Neuregelung von Werbeanlagen, welche sich nicht an der Stätte der Leistung befinden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ in der 1. Änderung setzt hauptsächlich Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO, Sonstige Sondergebiete (SO) gemäß § 11 BauNVO und Gewerbegebiete (GEb) mit Beschränkung gemäß § 8 BauNVO für den Geltungsbereich fest. Im südwestlichen Geltungsbereich sind Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Umspannwerk) festgesetzt.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ wird durch zwei Verkehrsstränge (Bahnhofstraße und Freienohlerstraße) in drei Teilbereiche aufgeteilt.

2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 157

"Gewerbegebiet Freienohl-Süd"

der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

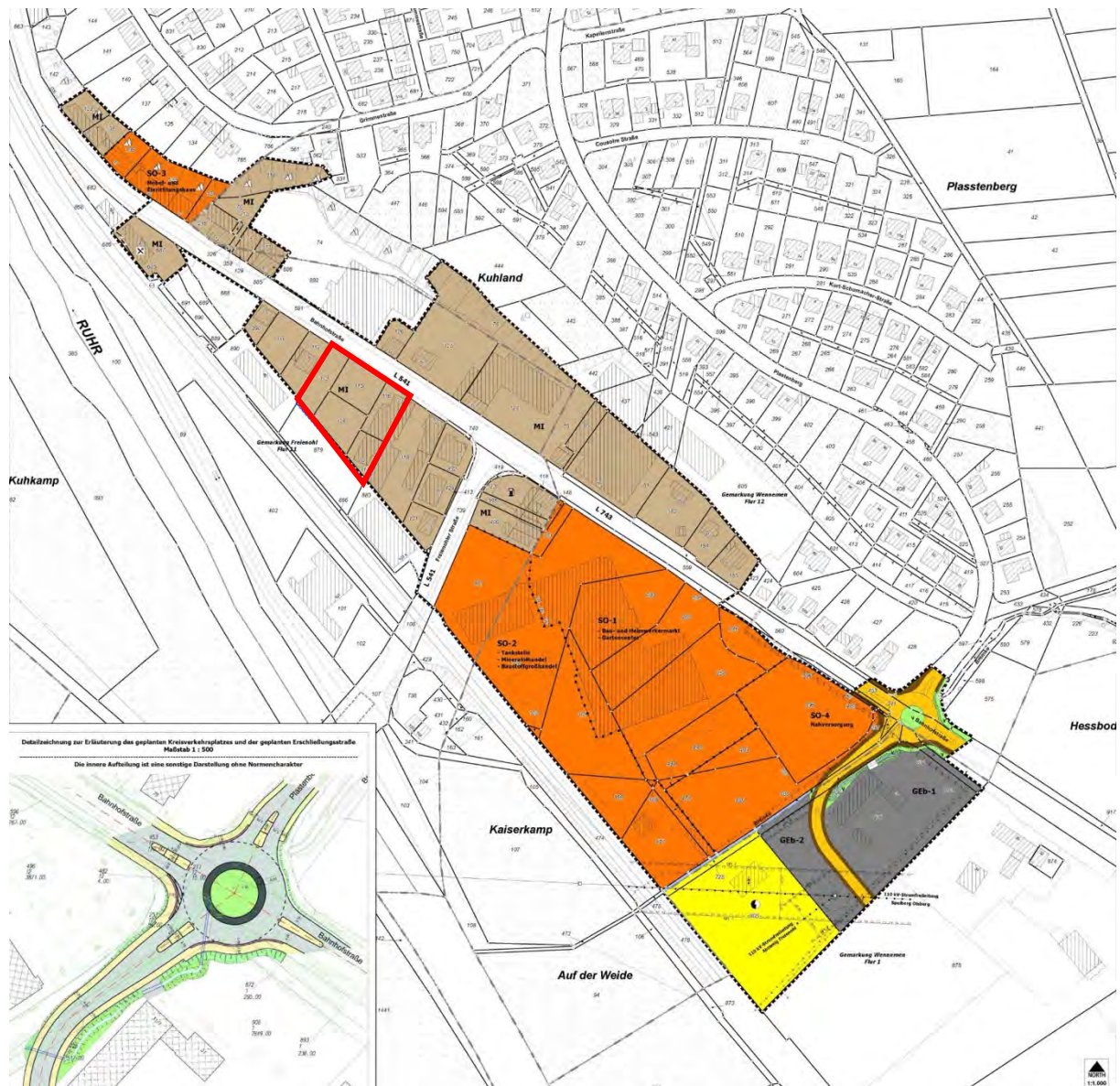


Abbildung 8: Bebauungsplans Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ in der Fassung der 1. Änderung mit Änderungsbereich (rot). Quelle: Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Die Mischgebiete dienen hauptsächlich dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbetreibenden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Als nicht zulässig festgesetzt sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten und Gartenbaubetriebe.

Insgesamt sind vier Sonstige Sondergebiete in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ festsetzt:

- SO-1 mit der Zweckbestimmung und Art der Nutzung „Bau- und Heimwerkermarkt und Gartencenter“

2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 157

"Gewerbegebiet Freienohl-Süd"

der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

- SO-2 mit der Zweckbestimmung und Art der Nutzung „Tankstelle mit Waschstraße, Mineralölhandel und Baustoffgroßhandel“
- SO-3 mit der Zweckbestimmung und Art der Nutzung „Möbel- und Einrichtungshaus“
- SO-4 mit der Zweckbestimmung und Art der Nutzung „Nahversorgung“

Die Gewerbegebiete sind als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – VII (Abstandsliste zum Runderlass des MUNLV vom 06.06.2007), bei denen aufgrund hoher Emissionsgrade notwendige Abstände eingehalten werden müssten.

5.5. Bebauungsplan Nr. 121 "Gewerbegebiet Freienohl-Süd"

Der Bebauungsplan Nr. 121 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ wurde auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung 1990 am 26.10.2001 als Satzung beschlossen. Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 121 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ wurde am 20.12.2006 als Satzung beschlossen. Grund für die 1. Änderung war die Neugestaltung des Bahnhofvorplatzes und des Busbahnhofs mit der Entwicklung einer Park- & Ride Anlage. Der Bebauungsplan Nr. 121 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ in der 1. Änderung und Ergänzung setzt hauptsächlich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB „Bahnhofsvorplatz und Busbahnhof mit Grenzzonen“, sowie Flächen für einen öffentlichen Park & Ride Parkplatz fest. Des Weiteren werden Flächen für Gewerbegebiete (GEb) mit Beschränkung gemäß § 8 BauNVO entlang der Bahngleise der Deutschen Bahn AG festgesetzt. Im südwestlichen Geltungsbereich sind Flächen für Bahnanlagen festgesetzt. Die Fläche des Mischgebietes (MI) wurde bereits in die 1. Änderung des Bebauungsplans 157 "Gewerbegebiet Freienohl-Süd" rechtsgültig seit dem 09.10.2020 übernommen (siehe Abbildung 8).

2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 157

"Gewerbegebiet Freienohl-Süd"

der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

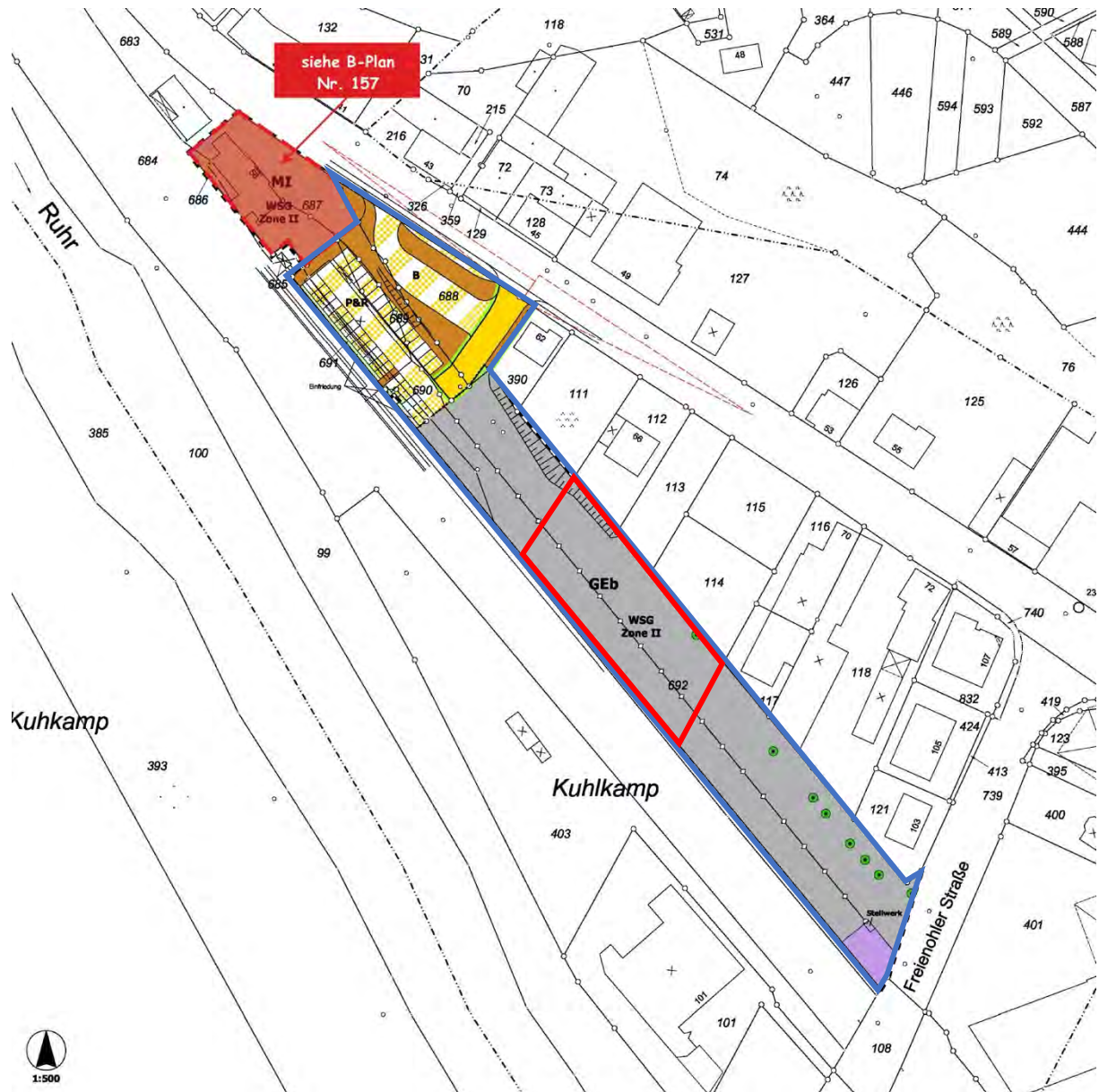


Abbildung 9: Bebauungsplan Nr. 121 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ in der Fassung der 1. Änderung und Ergänzung, Ergänzungsbereich (blau) und Änderungsbereich (rot)

Die Flächen für Gewerbegebiete sind als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Unzulässig sind Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Es wurden Standorte für den Erhalt von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 im Geltungsbereich festgesetzt. Die Festsetzung, der Erhalt der Bäume, wurde nicht umgesetzt.

6. Rahmenbedingungen Thematik „Einzelhandel“

Ausgangssituation Einzelhandelskonzept

Im Jahr 2006 wurde die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Kreis- und Hochschulstadt aus dem Jahr 1997 erarbeitet. Der Rat der Stadt Meschede hat am 22.06.2006 das "Einzelhandelskonzept der Stadt Meschede" beschlossen. Darin wird die Innenstadt Meschede als zentraler Versorgungsbereich der Stadt Meschede mit gesamtstädtischer Versorgungsfunktion definiert.

Nach einer Untersuchung der Nahversorgungssituation der westlichen Stadtteile wurde das Einzelhandelskonzept grundlegend überarbeitet und der Zentrale Versorgungsbereich in Freienohl neu zugeordnet und an der Bahnhofstraße angeordnet. Das entsprechende Einzelhandelskonzept beschloss der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede in seiner Sitzung am 12.12.2013. Nach der Untersuchung der Nahversorgungssituation in den östlichen Stadtteilen wurde das Einzelhandelskonzept erneut angepasst und in seiner jetzigen Form in der Sitzung des Rates am 18.05.2017 beschlossen.

Derzeit sind gemäß des Einzelhandelskonzeptes der Kreis- und Hochschulstadt Meschede zentrenrelevante Sortimente – gemäß dem Ziel 6.5-2 im LEP NRW – nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

In der Mescheder Sortimentsliste aus dem Jahr 2017 sind Fahrräder als zentrenrelevant eingestuft, da diese nur in der Innenstadt von Meschede vorkamen.

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Kreis- und Hochschulstadt Meschede im Jahr 2021

Anlass für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat sich vor dem Hintergrund der vorliegenden Anfrage zur Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes intensiv mit den Veränderungen im Konsumverhalten und der Angebotsstruktur des örtlichen Einzelhandels auseinandergesetzt und in seiner Sitzung am 24.03.2021 beschlossen, durch die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes und die entsprechenden Bauleitplanverfahren die Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes im Stadtteil Freienohl mit ca. 2.000m² VKF zu schaffen.

Begründung für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes

Das Einzelhandelskonzept der Kreis- und Hochschulstadt Meschede sah in Punkt 2.2 bei der Definition der zentrenrelevanten Sortimente Fahrräder als zentrenrelevant an. Diese Einstufung fußte darauf, dass zum Zeitpunkt der erstmaligen Festlegung der zentrenrelevanten Sortimente drei Fahrradfachgeschäfte in der Innenstadt befanden und außerhalb der Innenstadt Fahrräder nicht angeboten wurden. Nach der Aufgabe eines Marktes an der Warsteiner Straße in 2012 sind nur noch zwei Betriebe mit ca. 350 qm Gesamtverkaufsfläche am Markt.

2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 157

"Gewerbegebiet Freienohl-Süd"

der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Kreis- und Hochschulstadt Meschede (2021) wird die Warengruppe Fahrräder und Fahrradzubehör nicht mehr als zentrenrelevantes Sortiment eingestuft und entspricht somit auch den Vorgaben des LEP NRW.

Aus gutachterlicher Sicht² ist zunächst festzustellen, dass aus dem derzeitigen Geschäftsbesatz der Mescheder Innenstadt keine besondere standortprägende Funktion der Warengruppe Fahrräder und Fahrradzubehör mehr abzuleiten ist. Weder den beiden vorhandenen Betrieben noch der Summe der Anbieter ist eine Schlüsselfunktion für die Einkaufsfunktion der Innenstadt zu bescheinigen.

Darüber hinaus zeigt die Mobilitätswende, dass das Thema Fahrradfahren und damit auch der Handel mit Fahrrädern zugenommen und sich verändert hat. Aufgrund des sich erweiternden Segmentes im Bereich der Radmobilität (insbesondere im Bereich der E-Bikes) ist ein zusätzlicher Flächenbedarf und ein Umbruch im „Fahrradhandel“ absehbar. Die Notwendigkeit umfangreicherer Flächen ergibt sich aufgrund der Großvolumigkeit und der Sperrigkeit von Fahrrädern. Insofern können Fahrräder nicht mit anderen „handlicheren“ Sortimenten verglichen werden (z.B. Bekleidung, Schuhe, Deko, Schreibwaren). Eine gute Erreichbarkeit für PKWs mit genügend Kundenstellplätzen ist im Zusammenhang mit den Liefer- und Abholvorgängen bei Fahrrädern ebenfalls ein nachvollziehbarer Wunsch der Händler. In der Gesamtbetrachtung kann auch die Attraktivität eines entsprechend großen Fachmarktes für Fahrräder im Sinne eines Aushängeschildes für die Kreis- und Hochschulstadt Meschede von Bedeutung sein und den Radverkehr in Meschede grundsätzlich fördern. Die Komplementärangebote wie Werkstatt, Teststrecke, Fach-Events würden ebenfalls dazu beitragen.

Um den genannten erweiterten Bedürfnissen gerecht zu werden, wird daher ein großflächiger Einzelhandel im Segmentbereich Fahrrad und Fahrradzubehör erforderlich. Derzeit sind im Innenbereich der Stadt Meschede aber keine Erweiterungsmöglichkeiten für einen großflächigen Einzelhandel gegeben, so dass andere Standorte gesucht werden müssen.

Durch die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes und die Freigabe des Sortiments Fahrräder außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs sollen zukünftig zudem Synergieeffekte mit nahegelegenen Freizeit- und Tourismusangeboten in Meschede ausgebaut werden.

² Vgl. Auswirkungsanalyse zu Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes in Meschede-Freienohl, erarbeitet durch CIMA Beratung + Management, Stand: 18.06.2021

2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 157

"Gewerbegebiet Freienohl-Süd"

der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Mit der Fortschreibung wird planerisch zum Ausdruck gebracht, dass von den entsprechenden Einzelhandelsbetrieben keine zentrenprägenden Wirkungen zukünftig erwartet werden. Schädliche Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Meschede sind daher bereits durch diese planerische Festlegung ausgeschlossen. Die Wettbewerbsanalyse³ zeigt darüber hinaus, dass durch die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes keine schädlichen Auswirkungen aus ökonomischer und städtebaulicher Sicht zu erwarten sind.

Die Fortschreibung fügt sich demnach in das vorhandene regionale und überregionale Angebot im Segment Fahrräder und Fahrradhandel ein. Des Weiteren entspricht die Fortschreibung weiterhin den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vollumfänglich.

Die Auswirkungsanalyse⁴ kommt u.a. zu dem Ergebnis, dass in den Städten mit einer Einstufung der Warengruppe Fahrräder als zentrenrelevantes Sortiment schädliche Auswirkungen durch das Planvorhaben auf die Zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen sind. Darüber hinaus sind aber auch in allen weiteren Städten keine Schließungen von Betrieben zu erwarten, die für das entsprechende lokale Angebot eine Schlüssel-funktion haben.

Die ergänzende Überprüfung des Vorhabens nach den Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Kreis Soest und den Hochsauerlandkreis kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben den Vorgaben entspricht bzw. dem regionalen Arbeitskreis eine Zustimmung zu empfehlen ist.

Fortschreibung des strukturierten Nahversorgungskonzeptes für den Standort Freienohl-Süd/ südl. Bahnhofstraße

Das Gewerbegebiet Freienohl-Süd – als zentraler Versorgungsbereich im strukturierten Nahversorgungskonzept – ist Teil des Einzelhandelskonzeptes der Kreis- und Hochschulstadt Meschede. Im strukturierten Nahversorgungskonzept für den Standort Freienohl-Süd/ südl. Bahnhofstraße sind bislang keine Bereiche für Fahrräder und Fahrradzubehör definiert. Demnach ist im strukturierten Nahversorgungskonzept eine Fortschreibung notwendig.

Der großflächige Einzelhandel mit Fahrrädern und Fahrradzubehör soll zukünftig für die im Nahversorgungskonzept dargestellten Flächen (SO-5) ermöglicht werden und der im Einzelhandelskonzept 2013/2017 räumlich definierte zentrale Versorgungsbereich „Freienohl-Süd/ Südliche Bahnhofstraße“ mit dem Baustein „Fahrradhandel“ erweitert

³ Vgl. Auswirkungsanalyse zu Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes in Meschede-Freienohl, erarbeitet durch CIMA Beratung + Management, Stand: 18.06.2021

⁴ Vgl. Auswirkungsanalyse zu Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes in Meschede-Freienohl, erarbeitet durch CIMA Beratung + Management, Stand: 18.06.2021

2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 157

"Gewerbegebiet Freienohl-Süd"

der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

werden (siehe Punkt 1.3 und 2.3b Einzelhandelskonzept der Kreis- und Hochschulstadt Meschede 2021 und Plandarstellung anbei).

Die Freigabe des Bereichs Freienohl Süd für das Segment Fahrräder soll auch dazu beitragen, einen bestehenden gewerblichen Fremdkörper zu beseitigen und das Gebiet städtebaulich aufzuwerten. Dies dient damit auch der Verfestigung der anderen Einzelhandelsbetriebe entlang der Bahnhofstraße.

Zentraler Versorgungsbereich Freienohl-Süd / südl. Bahnhofstraße

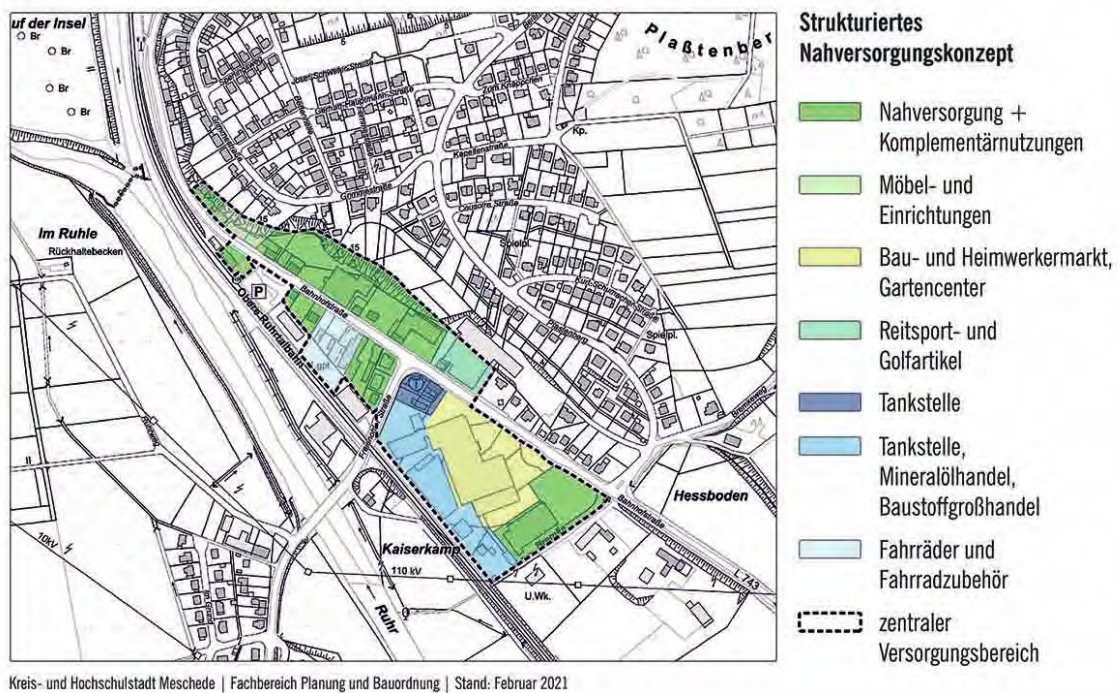


Abbildung 10: Strukturiertes Nahversorgungskonzept angepasst, Stand 2021

Quelle: Kreis- und Hochschulstadt Meschede

7. Natur- und Umweltaspekte

7.1. Naturschutzfachliche Planung

Für die Aussagen zu Schutzgebieten und besonders geschützten Bereichen werden die Naturschutzinformationen des Landschaftsplanes Meschede (HSK 2020) und die Naturschutzinformationen NRW (LANUV 2018) herangezogen. Es wird ein Untersuchungsgebiet von 500 m um den Änderungsbereich festgelegt, da hier neue Flächennutzungen stattfinden werden.

7.2. Natura 2000-Gebiete

Innerhalb des Untersuchungsgebietes 500 m um den Änderungsbereich befinden sich keine Natura 2000-Gebiete.

2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 157

"Gewerbegebiet Freienohl-Süd"

der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Das nächste Natura 2000-Gebiet befindet sich etwa 750 m nördlich des Änderungsbereiches. Dabei handelt es sich um das FFH-Gebiet „Ruhr“ (DE-4614-303).

7.3. Landschaftsschutzgebiete

Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 157 befindet sich nicht innerhalb von Landschaftsschutzgebieten.

Im Untersuchungsgebiet 500 m befinden sich mehrere Landschaftsschutzgebiete. (Vgl. Umweltbericht Büro Mestermann, Seite 14 ff.).

Südlich und nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt das Landschaftsschutzgebiet Typ B „Offenland nordwestlich Olpe“ (Kennung 2.3.2.29). Dieses LSG soll Freiflächen sichern, „die einem sehr langen Ortsrand zugutekommen“ (HSK 2020). Das Gebiet ist stark landwirtschaftlich geprägt.

Im Südosten nimmt das Landschaftsschutzgebiet „Offenland um Bockum“ (Kennung 2.3.2.26) einen Teil des Untersuchungsgebietes 500 m ein und grenzt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 157 in der Fassung der 2. Änderung und Ergänzung. Ein räumlich getrennter, nördlich liegender Teil gehört ebenfalls zu dem LSG Typ B „Offenland um Bockum“. Es ist wegen der noch vorhandenen traditionellen Landnutzungsmuster ausgewiesen (HSK 2020).

Im Osten ragt das Landschaftsschutzgebiet Typ A „Meschede“ (Kennung 2.3.1) in das Untersuchungsgebiet 500 m. Dieses großräumige Landschaftsschutzgebiet trägt zur Sicherung der Eigenart der Naturräume im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Meschede bei. Die charakteristisch natürlichen und nutzungsbedingten Landschaftsstrukturen sollen gesichert werden (HSK 2020)

7.4. Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete sind nach den Vorschriften des § 23 BNATSCHG (2009) „rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft in ihrer Ganzheit oder in einzelnen Teilen erforderlich ist. Im Änderungsbereich befindet sich kein Naturschutzgebiet.

7.5. Biotopkatasterflächen

Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalens ist eine Datensammlung über Lebensräume für wildlebende Tiere und Pflanzen, die für den Arten- und Biotopschutz eine besondere Wertigkeit besitzen. Die Gebiete werden nach wissenschaftlichen Kriterien ausgewählt, in Karten erfasst und im Gelände überprüft sowie dokumentiert.

Der Landschaftsplan Meschede (HSK 2020) weist keine Biotopkatasterflächen aus. (Vgl. Büro für Landschaftsplanung, Bertram Mestermann, in der Fassung zur Frühzeitigen Beteiligung, Stand März 2021, Seite 17 ff.).

2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 157

"Gewerbegebiet Freienohl-Süd"

der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

7.6. Kompensationsmaßnahmen der Stadt Meschede

Im bestehenden Bebauungsplan Nr. 121 wurden Baumpflanzungen im Bereich der Park & Ride Anlage nordwestlich des Änderungsbereiches bisher nicht umgesetzt und sollen auch zukünftig nicht umgesetzt werden. Dies betrifft die Flurstücke 688, 689, 690, 691 und 889 (Neu: 830 ist Teil des neuen Flurstücks 932 nach Verschmelzung der Flurstücke) in der Gemarkung Freienohl, Flur 11. Es sind 33 Parkplätze entstanden, woraus sich eine notwendige Pflanzung von 5 hochstämmigen Laubbäumen ergibt (vgl. Umweltbericht zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“, Kapitel 4.1.3). Diese Pflanzung ist bisher noch nicht erfolgt und muss durch die Stadt Meschede nachträglich realisiert werden. Zudem wurden im Bebauungsplan Nr. 121, der den Ergänzungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 157 darstellt, 8 Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. 7 davon wurden im Zuge von Bauarbeiten gefällt und sind nicht mehr vorhanden.

→ Siehe auch Anlage Umweltbericht zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ der Kreis- und Hochschulstadt Meschede, erstellt Büro für Landschaftsplanung, Bertram Mestermann, in der Fassung zur Frühzeitigen Beteiligung, Stand März 2021.

8. Auswirkungsanalyse

Da es sich um ein Vorhaben des großflächigen Einzelhandels „Fahrradfachmarkt“ handelt, ist als Grundlage für die weiteren Planungen im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens die Stadt- und Regionalverträglichkeit zu prüfen. Somit wurde im Rahmen des erforderlichen Bauleitplanungsverfahrens eine Auswirkungsanalyse mit dem Nachweis der Stadt- und Regionalverträglichkeit erforderlich und von der CIMA Beratung + Management GmbH erstellt⁵.

Im Untersuchungszeitraum von April – Juni 2021 wurde untersucht:

- Ermittlung des Kaufkraftpotenzials im Untersuchungsgebiet
- Ermittlung der ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens

Darauf folgte:

- Die gutachterliche Bewertung der Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen und sonstigen Empfehlungen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Meschede (Entwurf 2021)
- Gutachterliche Bewertung des Planvorhabens nach den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung (LEP NRW) sowie der Regionalplanung (Regionalplan Arnsberg).

⁵ Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes in Meschede-Freienohl. Erstellt von CIMA Beratung + Management GmbH. Juni 2021

2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 157

"Gewerbegebiet Freienohl-Süd"

der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

- Die abschließende gutachterliche Stellungnahme und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen.

Die Überprüfung hinsichtlich der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Kreis- und Hochschulstadt Meschede (2021) erfolgte. Ebenso erfolgte die Überprüfung der Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Raumordnung bzw. der Regionalplanung.

Die Ausführungen zu den in Kapitel 5 dieser Begründung genannten Zielen und Grundsätzen verdeutlichen, dass das Planvorhaben den Zielen und Grundätzen des LEP NRW vollumfänglich entspricht. Das Vorhaben steht damit im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Raumordnung⁶. Weiterhin wird zusammenfassend festgestellt, dass das Planvorhaben auch den projektrelevanten Zielen und Grundsätzen des Regionalplans für den Regierungsbezirk Arnsberg entspricht (siehe dazu auch Kapitel 5)⁷.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Planvorhabens⁸

Zusammengefasst belegt die ökonomische Auswirkungsanalyse die Stadt- und Regionalverträglichkeit des Vorhabens, schädliche Auswirkungen auf die ausgewiesenen Zentren sind nicht zu erwarten; auch werden keine außerhalb der Zentren ansässigen Anbieter, die für die lokale Angebotsstrukturen eine Bedeutung haben, in ihrem Bestand gefährdet.

Marktanteilsprognose⁹

Die Marktanteilsprognose und die ermittelte Kundenstruktur belegen die Tragfähigkeit des Vorhabens und zeigen, dass sich der neue Markt in das vorhandene regionale Angebot einfügt, ohne dass es zu einem planerisch nicht gewünschten Verdrängungswettbewerb kommt.

Bewertung der städtebaulichen Auswirkung¹⁰

Die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Meschede hält fest, dass von dem Planvorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion sowie städtebaulichen Strukturen der Zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Meschede oder in den umliegenden Kommunen zu erwarten sind. Im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung am Planstandort ist

⁶ Siehe Seite 29 der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes in Meschede-Freienohl. Erstellt von CIMA Beratung + Management GmbH. Juni 2021

⁷ Siehe Seite 31 der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes in Meschede-Freienohl. Erstellt von CIMA Beratung + Management GmbH. Juni 2021

⁸ Siehe Seite 20 der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes in Meschede-Freienohl. Erstellt von CIMA Beratung + Management GmbH. Juni 2021

⁹ Vgl. Seite 22 der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes in Meschede-Freienohl. Erstellt von CIMA Beratung + Management GmbH. Juni 2021

¹⁰ Vgl. Seite 23 der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes in Meschede-Freienohl. Erstellt von CIMA Beratung + Management GmbH. Juni 2021

2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 157

"Gewerbegebiet Freienohl-Süd"

der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

festzuhalten, dass sich der geplante Fachmarkt in die bereits größeren Einzelhandelsstrukturen baulich einfügen wird und sich in einer verkehrsgünstigen Lage befindet. Da sich das Plangebiet im zentralen Versorgungsbereich „Freienohl-Süd, südliche Bahnhofstraße“ befindet, ist eine Konzentration von Handelsnutzungen ebenfalls gewünscht.

Zusammenfassende Bewertung

Die vorliegende Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes in Meschede- Freienohl¹¹ belegt zusammenfassend mit der ökonomischen Auswirkungsanalyse die Stadt- und Regionalverträglichkeit des Vorhabens. Schädliche Auswirkungen auf die ausgewiesenen Zentren sind nicht zu erwarten (siehe nachfolgende Abbildung bzw. Abb. 15 der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes in Meschede- Freienohl¹²). Auch werden keine außerhalb der Zentren ansässigen Anbieter, die für die lokale Angebotsstrukturen eine Bedeutung haben, in ihrem Bestand gefährdet. Auch die Marktanteilsprognose und die ermittelte Kundenstruktur belegen die Tragfähigkeit des Vorhabens und zeigen, dass sich der neue Markt in das vorhandene regionale Angebot einfügt, ohne dass es zu einem planerisch nicht gewünschten Verdrängungswettbewerb kommt.

„Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass in den Städten mit einer Einstufung der Warengruppe Fahrräder als zentrenrelevantes Sortiment schädliche Auswirkungen durch das Planvorhaben auf die Zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen sind. Darüber hinaus sind aber auch in allen weiteren Städten keine Schließungen von Betrieben zu erwarten, die für das entsprechende lokale Angebot eine Schlüssel-funktion haben.“¹³

¹¹ Erstellt von CIMA Beratung + Management GmbH, Juni 2021

¹² Erstellt von CIMA Beratung + Management GmbH, Juni 2021

¹³ Vgl. Seite 24 der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes in Meschede- Freienohl. Erstellt von CIMA Beratung + Management GmbH. Juni 2021

2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 157

"Gewerbegebiet Freienohl-Süd"

der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Abb. 15: Auswirkungsanalyse Sortiment Fahrräder und Fahrradzubehör

Standortbereich	Umsatz		Umsatzumverteilung
	(in Mio. €)	(in Mio. €)	Anteil am aktuellen Umsatz (in %)
Meschede - Innenstadt (ZV)	0,4	0,1	25,0 %
Meschede - Freienohl (ZV)	0,0	0,0	-
Meschede – übriges Stadtgebiet	0,0	0,0	-
Arnsberg	1,9	0,1	5,2 %
Brilon	4,3	0,4	9,3 %
Marsberg (ZV)	0,2	0,0	0,0 %
Marsberg – übriges Stadtgebiet	0,0	0,0	-
Schmallenberg	0,8	0,0	0,0 %
Winterberg	1,6	0,1	6,2 %
Geseke (ZV)	0,2	0,0	0,0 %
Geseke – übriges Stadtgebiet	0,0	0,0	-
Lippstadt	4,0	0,3	7,6 %
Soest	3,5	0,3	8,6 %
Dortmund	4,8	0,3	6,3 %
Hagen	2,3	0,2	8,8 %
Iserlohn	1,1	0,1	8,8 %
Olpe	2,2	0,2	9,0 %
Paderborn	9,1	0,3	3,3 %
Schwerte	1,5	0,1	6,5 %
diffus		0,3	
SUMME		2,8	

ZV: Zentraler Versorgungsbereich
Quelle: cima (2021)

Abbildung 11: CIMA Beratung + Management GmbH, Juni 2021

Das Randsortiment umfasst ausschließlich Fahrradbekleidung. Es handelt sich nicht um klassische Bekleidungsartikel für Damen, Herren und Kinder, sondern um Spezialartikel, die in der Regel nur in Verbindung mit dem Kernsortiment Fahrräder gekauft und genutzt werden.

Planungsrechtlich ist Fahrradbekleidung zwar der zentrenrelevanten Warengruppe Bekleidung zuzuordnen; berücksichtigt man jedoch die Struktur des textilen Einzelhandels und die Verbreitung dieses Angebotes in den Zentren ist festzustellen, dass eine zentrenprägende Wirkung des Sortiments Fahrradbekleidung nicht festzustellen ist.

Diese Einschätzung wird bestätigt durch die regionale Wettbewerbsanalyse, da in den untersuchten Zentren kein strukturprägender Betrieb mit dem Kernsortiment Fahrradbekleidung lokalisiert werden konnte.

2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 157

"Gewerbegebiet Freienohl-Süd"

der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Der formalen planungsrechtlichen Einordnung des Sortiments wird entsprochen, indem die geplanten Verkaufsflächen mit Fahrradbekleidung auf den Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente angerechnet werden.

Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass auch das Randsortiment „Fahrradbekleidung“ auf der geplanten Verkaufsfläche von 190m² aus gutachterlicher Sicht als stadt- und regionalverträglich einzustufen ist.¹⁴

Übereinstimmung mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept zum Schutze der Zentralen Versorgungsbereiche im Kreis Soest und Hochsauerlandkreis.

„Die ergänzende Überprüfung des Vorhabens nach den Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Kreis Soest und den Hochsauerlandkreis kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben den Vorgaben entspricht bzw. dem regionalen Arbeitskreis eine Zustimmung zu empfehlen ist.“¹⁵

Wie auch Grundsatz 6.5-4 LEP NRW fordert das regionale Konzept zudem eine Begrenzung des sortenspezifischen Umsatzes auf das sortimentspezifische Kaufkraftpotenzial der Standortkommune. Vor dem Hintergrund, dass der Umsatz des Planvorhabens im Kernsortiment Fahrräder und Fahrradzubehör lediglich um 16% bzw. 0,4 Mio. € über der lokalen Kaufkraft liegt und zugleich keine wesentlichen Auswirkungen auf die vorhandenen Anbieter in den Nachbarstädten zu erwarten sind, empfiehlt die Gutachterin dem regionalen Arbeitskreis, den regionalen Konsens für das Projekt zu erteilen.¹⁶

Empfehlung zum weiteren Vorgehen

Die Gutachterin¹⁷ empfiehlt der Kreis- und Hochschulstadt Meschede, in der von ihr erstellten Auswirkungsanalyse, auf der Grundlage der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung, das laufende Bauleitplanverfahren und die Änderung des Flächennutzungsplans weiter durchzuführen, um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens zu schaffen.¹⁸

¹⁴ Vgl. Ergänzung zur Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes in Meschede-Freienohl. Erstellt von CIMA Beratung + Management GmbH. Vom 24. August 2021

¹⁵ Vgl. Seite 34 der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes in Meschede-Freienohl. Erstellt von CIMA Beratung + Management GmbH. Juni 2021

¹⁶ Vgl. Seite 32 der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes in Meschede-Freienohl. Erstellt von CIMA Beratung + Management GmbH. Juni 2021

¹⁷ CIMA Beratung + Management GmbH

¹⁸ Vgl. Seite 34 der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes in Meschede-Freienohl. Erstellt von CIMA Beratung + Management GmbH. Juni 2021

9. Planinhalt der Änderung und Ergänzung

Nachfolgend werden konkrete Änderungsgegenstände sowie Wirkweisen gegenüber der Altplanung erläutert. Die neuen Änderungen und Ergänzungen werden wie folgt in **Fettschrift rot** dargestellt.

9.1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Gegenüber dem Altplan des Bebauungsplans Nr. 157 "Gewerbegebiet Freienohl-Süd" in der Fassung der 1. Änderung wird für die Mischgebiete unter Punkt (5) Fremdkörperfestsetzungen folgende Festsetzung ersatzlos durch die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 157 "Gewerbegebiet Freienohl-Süd" gestrichen:

1. Auf dem Grundstück Gemarkung Freienohl, Flur 11, Flurstück 113, 114, 115, 116 und 117 sind Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des vorhandenen Sägewerksbetriebes zulässig, wenn im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich gestört wird (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

Der Sägewerkbetrieb wurde aufgegeben, sodass die Festsetzung funktionslos geworden ist.

Gegenüber der Altplanung wurde bezüglich der Art der Nutzung, in den Mischgebieten der Punkt „inkl. Fahrräder“ in der Auflistung für „Zentrenrelevanten Sortimente“ gestrichen.

Mischgebiete (gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 1-10 BauNVO)

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Tankstellen

(3) Nicht zulässig sind

1. nach § 1 Abs. 5 BauNVO:
 - a) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten (nicht: nahversorgungsrelevanten) Hauptsortimenten.

2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 157

"Gewerbegebiet Freienohl-Süd"

der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Zentrenrelevant sind folgende Sortimente:

- Blumen
- Bücher, Schreib- und Spielwaren (inkl. Bastelbedarf)
- Bekleidung, Schuhe, Sportartikel/ -bekleidung/ -schuhe
- Elektrowaren (inkl. Lampen, Leuchten)
- Haushaltswaren/ Glas/ Porzellan/ Keramik/ Geschenkartikel
- Antiquitäten/ Kunst(gewerbe)
- Heimtextilien/ Bettwaren/ Gardinen
- Foto, Optik (inkl. Hörgeräte), Uhren/ Schmuck
- Musikalien

b) Gartenbaubetriebe

2. nach § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO:
 - Werbeanlagen, welche sich nicht an der Stätte der Leistung befinden

(4) Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

1. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
2. Verkaufsstellen mit zentrenrelevanten Randsortimenten auf max. 10 % der Verkaufsfläche als Teil eines zulässigen Einzelhandels-/ Großhandelsbetriebes
3. Verkaufsstellen von Kleinproviand, Reisebedarf, Pausenbedarf, sonstigen Nahrungs- und Genussmitteln, Zeitschriften, Zeitungen auf einer Verkaufsfläche von max. 35 m²; Innerhalb von Tankstellen Verkaufsstellen von Kleinproviand, Reisebedarf, Pausenbedarf, sonstigen Nahrungs- und Genussmitteln, Zeitschriften, Zeitungen auf einer Verkaufsfläche von max. 150 m² (Tankstellenshops)

(5) Fremdkörperfestsetzungen:

2. Auf den Grundstücken Gemarkung Wennemen, Flur 12, Flurstücke 79, 80 und 81 ist ein Einzelhandelsbetrieb mit Reitsportartikeln zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

Sonstige Sondergebiete SO-5 (gemäß § 11 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 1-10 BauNVO)

Es wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO-5) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung "Fahrradhandel" festgesetzt.

Zulässig ist Fahrradhandel mit der maximalen Verkaufsfläche von bis zu 2.000 m².

2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 157

"Gewerbegebiet Freienohl-Süd"

der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Nebenflächen wie Lagerflächen, Verwaltung, Sozialräume und Werkstattflächen sind zulässig.

Zulässig ist im SO-5 die Unterbringung großflächiger Einzelhandelbetriebe zum Verkauf von Fahrrädern und Fahrradzubehör und Randsortimenten gemäß Sortimentsliste für das SO-5.

Die Verkaufsfläche des Randsortiments darf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche umfassen.

Sortimentsliste für SO-5

Als **Kernsortiment** sind ausschließlich zulässig:

- **Fahrräder und Fahrradzubehör**
(Komplettfahrräder und Elektroräder
sowie folgendes Fahrradzubehör: Felgen, Speichen, Reifen, Schläuche, Sättel, Lenker, Klingeln, Gepäckträger, Fahrradtaschen und sonstige fachmarkttypischen Ersatzteile)

Als **Randsortiment** sind ausschließlich zulässig:

- **Fahrradbekleidung** (Fahrradschuhe, Fahrradhelme, sonstige Fahrradbekleidung)

Gewerbegebiet GEb-3 eingeschränkt (gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 1-10 BauNVO)

Aus der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 121 "Gewerbegebiet Freienohl-Süd" werden die Festsetzungen und Inhalte zu den Gewerbegebieten eingeschränkt (GEb) in die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 157 vollständig übernommen. Das Gewerbegebiet erhält aufgrund der bereits bestehenden Gewerbegebiete im Bebauungsplan Nr. 157 "Gewerbegebiet Freienohl-Süd" die Bezeichnung GEb-3.

Im Unterschied zur Altplanung wurde unter der Auflistung für „Zentrenrelevanten Sortimente“ der Punkt „inkl. Fahrräder“ gestrichen.

Unter Punkt (2) der unzulässigen Nutzungen wird unter Drittens (3.), die Unzulässigkeit für Werbeanlagen, welche sich nicht an der Stätte der Leistung befinden, ergänzt.

Unter Punkt (3) der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird unter Drittens (3.), als Rechtsgrundlage für die Betriebe der Abstandsklasse VII der Abstandserlass NRW vom 02.04.1998 durch den Abstandserlass NRW mit dem Stand vom 06.06.2007 ausgetauscht.

(1) Zulässig sind:

1. Die das Wohnen nicht wesentlich störenden Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie die das Wohnen nicht wesentlich störenden sonstigen Gewerbebetriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 157

"Gewerbegebiet Freienohl-Süd"

der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

- (2) Unzulässig sind:
1. Vergnügungsstätten
 2. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Zentrenrelevant sind folgende Sortimente:

- Blumen
- Bücher, Schreib- und Spielwaren (inkl. Bastelbedarf)
- Bekleidung, Schuhe, Sportartikel/ -bekleidung/ -schuhe
- Elektrowaren (inkl. Lampen, Leuchten)
- Haushaltswaren/ Glas/ Porzellan/ Keramik/ Geschenkartikel
- Antiquitäten/ Kunst(-gewerbe)
- Heimtextilen/ Bettwaren/ Gardinen
- Foto, Optik (inkl. Hörgeräte), Uhren/ Schmuck
- Musikalien

Nahversorgungsrelevant sind folgende Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheits-, Körperpflegeartikel (inkl. pharmazeutische Erzeugnisse)

3. nach § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO:

- **Werbeanlagen, welche sich nicht an der Stätte der Leistung befinden**

- (3) 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. Betriebe der Abstandsklasse VII, in Anwendung des Punktes 2.4.1.1 der Abstandsliste zum Runderlass des MURL 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 das Wohnen nicht wesentlich stören (i. S. d. § 6 Abs. 1 BauNVO).

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft des Gewerbegebietes (Geb-3) zum bestehenden Mischgebiet an der Bahnhofstraße mit Wohnnutzungen wurden nur Gewerbebetriebe mit verträglichem Störungsgrad zugelassen (siehe Begründung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 121 "Gewerbegebietes Freienohl-Süd").

2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 157

"Gewerbegebiet Freienohl-Süd"

der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

9.2. Verkehrsflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Aus dem Bebauungsplans 121 "Gewerbegebiet Freienohl-Süd" in der Fassung der 1. Änderung und Ergänzung werden die Festsetzungen und Inhalte zu den Verkehrsflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO) in den Bebauungsplan Nr. 157 in der Fassung der 2. Änderung und Ergänzung vollständig übernommen. Dabei handelt es sich um die Flächen rund um den Busbahnhof und den Bahnhof Freienohl. Neben einem öffentlichen Zufahrtsbereich werden Gehwege und Gehzonen sowie öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Park & Ride Parkplatz“ und „Busbahnhof und Bahnhofsvorplatz“ festgesetzt. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Park & Ride Anlage gegenüber den Bahnflächen mit einer Einfriedung abzugrenzen. Die Park&Ride Anlage umfasst 35 Stellplätze.



Abbildung 12: Plandarstellung des Bebauungsplans Nr. 121 in der Fassung der 1. Änderung und Ergänzung im Bereich Bahnhof Freienohl

2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 157

"Gewerbegebiet Freienohl-Süd"

der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

(Die Innere Aufteilung der Fläche ist nur nachrichtlich und keine Festsetzung)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentlich -:
Bahnhofsvorplatz und Busbahnhof mit Gehzonen, Omnibusstellplätzen, Fahrgassen, Fahrradstellplätzen, Kiosk, WC und teilweiser Überdachung sowie weiteren zweckdienlichen Anlagen. Die Innere Aufteilung der Fläche ist nur nachrichtlich und keine Festsetzung.



Fläche für "Park & Ride - Parkplatz" - öffentlich -:
Die Innere Aufteilung der Fläche ist nur nachrichtlich und keine Festsetzung.
Fläche für die Einfriedung entlang der geplanten Park-and-Ride-Anlage
als Teil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche

Abbildung 13: Legende Verkehrsflächen des Bebauungsplans Nr. 121 in der Fassung der 1. Änderung und Ergänzung im Bereich Bahnhof Freienohl

9.3. Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume aus der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans 121 "Gewerbegebiet Freienohl-Süd" existieren nicht mehr und können demnach nicht in die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 157 "Gewerbegebiet Freienohl-Süd" übernommen werden. Die im Bereich der Park & Ride Anlage vorgesehenen Baumpflanzungen wurden nicht umgesetzt und sollen in Zukunft nicht umgesetzt werden.

Die folgenden Festsetzungen werden zur Anpflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB in der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 157 "Gewerbegebiet Freienohl-Süd" wie folgt getroffen und gelten für alle öffentlichen und privaten Stellplätze:

- Je acht angefangene Stellplätze ist ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum, dessen Kronenansatz in mindestens 180 – 220 cm Höhe liegt, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzbindungen dienen dazu, auf den möglichen Stellplatzanlagen eine Mindestausstattung mit Pflanzungen zu sichern und eine angemessene Gliederung und Begrünung zu schaffen.

9.4. Natur-, Umwelt-, und Landschaftsschutz

Kompensationsmaßnahmen

Für unvermeidbare Beeinträchtigungen durch bauliche Nutzung, insbesondere durch den Entzug von Lebensräumen, die mit der eigentlichen Änderung des Bebauungsplans einhergehen, werden mit der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Maßnahmen zur Kompensation festgesetzt.

Schutzgut Fläche

K1- Kompensationsmaßnahme außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Entsprechend der rechtlichen Vorgaben sind die nach Realisierung der nachfolgend beschriebenen Minderungsmaßnahmen verbleibenden Eingriffe in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

Für die Ermittlung der Eingriffsrelevanz wird der Änderungsbereich betrachtet, da nur hier Flächen einer anderen Nutzung zugeordnet werden. Das übrige Untersuchungsgebiet bleibt bei der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 157 in seiner derzeitigen Form bestehen. Diese Ökokontomaßnahme soll auf externen Flächen außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereichs umgesetzt und vom Investor getragen werden.

Schutzgut Pflanzen

K2 - Kompensationsmaßnahme außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 121 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ vom 05.12.2002, in der 1. Änderung und Ergänzung mit Datum vom 07.08.2006, festgesetzte jedoch bislang nicht umgesetzte Maßnahme „Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) im Bereich der P&R-Anlage Gemarkung Freienohl, Flur 11, Flurstücke 689, 691, 889, 690 (je 8 angefangene Stellplätze ist ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum entsprechend der empfohlenen Baumarten zu pflanzen) soll auf externen Flächen außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereichs (33 Stellplätze = 5 Bäume) umgesetzt werden und vom städtischen Ökokonto abgebucht werden.

K3 - Kompensationsmaßnahme außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Zudem wurden im Bebauungsplan Nr. 121, der den Ergänzungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 157 darstellt, 8 Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. 7 davon wurden im Zuge von Bauarbeiten gefällt und sind nicht mehr vorhanden. Diese sind zusätzlich auszugleichen.

Da sich aber innerhalb des Änderungsbereiches derzeit keine sinnvollen Maßnahmen zur kompletten Kompensation ergeben, ist das Defizit durch Ökopunkte auszugleichen,

2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 157

"Gewerbegebiet Freienohl-Süd"

der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

die aus dem städtischen Ökopunkte Konto abgebucht werden. Die Ökokontomaßnahmen werden nachfolgend benannt und zu den Eingriffsgrundstücken zugeordnet.

Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen zu den Eingriffsgrundstücken (§ 9 Absatz 1a BauGB)

Eingriffsgrundstücke und Bilanzierung

Den unten genannten Eingriffsgrundstücken sind landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen überwiegend auf externen Flächen zugeordnet, die im Schreiben des HSK vom 30. April 2021, Az: TOP 21-2021 bezeichnet worden sind, und zwar im Stadtwald, gelegen im Naturschutzgebiet Harmorsbruch, als Kompensation für das Defizit der nachstehend genannten Biotoppunkte. Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung naturnaher, standortgerechter Bruch- und Moorwälder auf bislang mit Nadelholz fehlbestockten Standorten im NSG Harmorsbruch. Die Lage des Naturschutzgebietes Harmorsbruch ist nachfolgender Darstellung Abbildung 13 zu entnehmen .

In der nachfolgenden Tabelle sind die Eingriffsgrundstücke und das jeweilige Biotoppunktedefizit, welches durch die Zahlung eines Ersatzgeldes oder die Pflanzung von standortgerechten hochstämmigen Laubbäumen auszugleichen ist, aufgeführt.

Zusätzlich müssen für die entstehenden Kunden- und Mitarbeiterstellplätze im Bereich des Fahrradhandels je 8 angefangener Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum gepflanzt werden. Die dadurch entstehende Aufwertung kann nicht beziffert liegen, da zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung keine genauen Angaben über die Anzahl der Stellplätze vorliegen.

Eingriffsgrundstück	Biotoppunkte-Defizit
Flurstück 932 (SO-5) Kompensation K1	3.944 Punkte und Pflanzung von 4 hochstämmigen standortgerechten Laubgehölzen (wegen den Stellplätzen)*
Flurstücke 691, 690, 689, 889 (P&R) Kompensation K2	600 Punkte Zur Erklärung: 5 Bäume sind zu pflanzen. Im HSK-Modell wird für eine Neuanpflanzung ein Traufbereich von 30 m ² angesetzt. Bei 5 Bäumen sind dies 150 m ² . Für einen Einzelbaum werden 4 Biotoppunkte angerechnet. 150 * 4 = 600
Flurstücke 880, 932 teilweise Kompensation K3 (Baumbestand)	840 Punkte* Dies ergibt sich aus den 7 zu erhaltenden Bäumen, die nicht erhalten wurden. Rechnung vgl. o.g. Kommentar.
Biotoppunkte-Defizit gesamt:	5.384 Punkte und Pflanzung von 4 hochstämmigen standortgerechten Laubgehölzen (wegen den Stellplätzen)

2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 157

"Gewerbegebiet Freienohl-Süd"

der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Vermeidungsmaßnahmen

Hinweise zu Vermeidungsmaßnahmen gibt der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (Büro für Landschaftsplanung, Bertram Mestermann, März 2021), die nachfolgend dargestellt werden.

Schutzgut Pflanzen

V1 – Vermeidungsmaßnahme innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf die vorhandenen befestigten Flächen beschränkt werden.

Schutzgut Wasser

Durch die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ wird nicht dauerhaft in das Grundwasser eingegriffen. Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht tangiert. Die folgenden Maßnahmen sind bei der Durchführung der Bauarbeiten zu beachten:

V2 – Vermeidungsmaßnahme innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Vermeidung der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen

V3 – Vermeidungsmaßnahme innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen

9.5. Artenschutz

Vermeidungsmaßnahmen

Hinweise zu Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen gibt der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (Büro für Landschaftsplanung, Bertram Mestermann, März 2021), die nachfolgend dargestellt werden.

Schutzgut Tiere

V4 – Vermeidungsmaßnahme innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden.

2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 157

"Gewerbegebiet Freienohl-Süd"

der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss vor der Inanspruchnahme der Vegetationsflächen durch eine umweltfachliche Baubegleitung überprüft werden, ob die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind. Sind die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel, können die Räumungsmaßnahmen der Vegetationsflächen durchgeführt werden. Sollten die Vegetationsflächen als Brutstandort genutzt werden, darf die Flächeninanspruchnahme erst nach dem Ende der Brutzeit erfolgen.

Besonderer Artenschutz

Unter Einbeziehung der nachfolgend genannten Vermeidungsmaßnahmen werden keine Verbote durch die Baumaßnahmen ausgelöst. Das Vorhaben ist zulässig, sofern die Maßnahmen wirksam sind (siehe Seite 31, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und ASP I und ASP II, Büro für Landschaftsplanung, Bertram Mestermann, März 2021). Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen erforderlich:

V5 – Vermeidungsmaßnahme innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zwergfledermaus

Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vollständig auszuschließen, wird empfohlen, den Abbruch der Gebäude in den Wintermonaten durchzuführen. Als Winterquartier sind diese Gebäude nicht geeignet, da sie nicht frostfrei sind.

Ab Oktober/November beginnt die Winterruhe der Zwergfledermäuse. Bei einem Abbruch ab dem 1. Dezember kann ein Auslösen des Tötungs- und Verletzungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

V6 – Vermeidungsmaßnahme innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Vogelarten

Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, sollte die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der genannten Offenlandarten (1. März bis 30. September) erfolgen. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss vor der Entfernung der Gehölzflächen durch eine Umweltbaubegleitung überprüft werden, ob die Flächen von den Gehölzbrütern als Brutstandort genutzt werden. Sind die Flächen frei von einer Quartiernutzung, können die Räumungsmaßnahmen durchgeführt werden. Sollten die Flächen als Brutstandort genutzt werden, darf die Flächeninanspruchnahme erst nach dem Ende der Brutzeit erfolgen.

10. Umweltbelange

10.1. Umweltbericht

Der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 157 in der Fassung der 2. Änderung und Ergänzung liegen als gesonderter Teil B der Umweltbericht (Büro für Landschaftsplanung, Bertram Mestermann, Warstein-Hirschberg) bei.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gemäß §§ 2 (4) i. V. m. § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten orientiert sich der Umweltbericht an den Vorgaben der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu befürchten sind, wenn alle im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen umgesetzt werden und die ggf. notwendigen abschließenden Prüfungen im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

→ Siehe auch Anlage: Teil B der Begründung. Umweltbericht gemäß § 2a, Satz 2 BauGB, erstellt von Büro für Landschaftsplanung, Bertram Mestermann, Warstein-Hirschberg, in der Fassung zur frühzeitigen Beteiligung, Stand Juni 2021.

10.2. Artenschutz

Der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 157 in der Fassung der 2. Änderung und Ergänzung liegt als gesonderter Teil B die Artenschutzvorprüfung (ASP I und ASP II) (gemeinsam mit der 89. Änderung des Flächennutzungsplans der Kreis- und Hochschulstadt Meschede) bei.

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes treffen nicht auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse und stehen nicht dauerhaft einem rechtlichen Hindernis in Gestalt artenschutzrechtlicher Verbote entgegen.

Bei der Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen kann eine Betroffenheit von planungsrelevanten Arten durch die 2. Änderung und Ergänzung Bebauungsplans Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ in Meschede-Freienohl ausgeschlossen werden.

10.3. ASP II – Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände

Im Rahmen der Vorprüfung konnte eine artenschutzrechtliche Betroffenheit für die folgend aufgeführten Arten der Säugetiere und Vögel nicht ausgeschlossen werden. Die wirkungsspezifischen Betroffenheiten sowie die daraus resultierenden artenschutzfachlichen Maßnahmen werden nachfolgend für die Zwergfledermaus sowie für die Vogelarten der Gehölze und Gebüsche vertiefend behandelt.

2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 157

"Gewerbegebiet Freienohl-Süd"

der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

- Zwergfledermaus
- Bluthänfling
- Feldsperling
- Girlitz
- Star

Säugetiere

Zwergfledermäuse sind Gebäudefledermäuse, die in strukturreichen Landschaften, vor allem auch in Siedlungsbereichen als Kulturfolger vorkommen. Als Hauptjagdgebiete dienen Gewässer, Kleingehölze sowie aufgelockerte Laub- und Mischwälder. Im Siedlungsbereich werden parkartige Gehölzbestände sowie Straßenlaternen aufgesucht. Die Tiere jagen in 2 bis 6 (max. 20) m Höhe im freien Luftraum oft entlang von Waldrändern, Hecken und Wegen. Die individuellen Jagdgebiete sind durchschnittlich 19 ha groß und können in einem Radius von 50 m bis zu 2,5 km um die Quartiere liegen. Als Sommerquartiere und Wochenstuben werden fast ausschließlich Spaltenverstecke an und in Gebäuden aufgesucht. Genutzt werden Hohlräume unter Dachpfannen, Flachdächern, hinter Wandverkleidungen, in Mauerspalten oder auf Dachböden. Baumquartiere sowie Nistkästen werden ebenfalls bewohnt.

Wirkungsspezifische Betroffenheit

Gebäude können potenzielle Lebensräume der Zwergfledermaus darstellen, weshalb eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht auszuschließen ist. Im Rahmen der Baumaßnahme werden Gebäude abgebrochen. In der Umgebung sind weitere Gebäude vorhanden, sodass weiterhin Fortpflanzungs- und Ruhestätten erhalten bleiben.

10.4. Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

In der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) wird die Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen im Zusammenhang mit dem Vorhaben der Bebauung auf die Umwelt gefordert.

Gemäß § 4c BauGB erfolgt die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Bauleitpläne eintreten, durch die Stadt Meschede. Dadurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Hinsichtlich der Einhaltung der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen ist ein Monitoring erforderlich. Dabei sind die sachgerechte Durchführung und Umsetzung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zu prüfen.

Die Stadt Meschede ist dafür zuständig, dies innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren nach Aufstellung des Bebauungsplans zu kontrollieren und zu dokumentieren.

11. Auswirkungen des geplanten Vorhabens

Das Liegenschaftskataster des Hochsauerlandkreises wird durch die Verschmelzung der Flurstücke alt: 113-117, 879 zu dem neuen Flurstück 932 fortgeführt (siehe Aktenzeichen:21A00601).

Mit der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ wird der B-Plan Nr. 121 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ in der 1. Änderung und Ergänzung in diesen integriert, um die durch das Planvorhaben entstehende Überplanung von Teilflächen des B-Plans Nr. 121 und der Zweiteilung des BP Nr. 121 zu vermeiden und eine zusammenhängende Entwicklung der Flächen zu ermöglichen.

Von der Änderung sind auch Bereiche der Deutschen Bahn betroffen.

Eine Beeinträchtigung der Anlagen der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien sowie der DB Netz AG sind durch die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 157 nicht gegeben.

Mit der Nachnutzung der brachgefallenen Fläche in Freienohl wird die Ausweisung zusätzlicher Siedlungsflächen vermieden und dem Grundsatz der Vermeidung von Flächeninanspruchnahme Sorge getragen.

Mit der geplanten Nutzung werden die am Standort Freienohl bereits vorhandenen Nutzungen ergänzt und der gesamte Bereich als Versorgungsstandort gestärkt.

Die Erschließung der Fläche erfolgt über die Bahnhofstraße und gilt als gesichert. Der ruhende Verkehr (Kundenstellplätze und Stellplätze für Mitarbeiter) wird auf dem privaten Grundstück organisiert.

Die Anlieferung von Waren erfolgt auf eigenem Grundstück, wodurch es zu keinen Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der Bahnhofstraße kommt.

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit und Bevölkerung durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind durch das Vorhaben und die geplante Nutzung nicht zu erwarten.

Gemäß der „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes in Meschede-Freienohl“¹⁹ sind keine schädlichen Auswirkungen aus ökonomischer und städtebaulicher Sicht durch das Planvorhaben zu erwarten. Das Vorhaben fügt sich demnach in das vorhandene regionale und überregionale Angebot ein. Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsmöglichkeiten Zentraler Versorgungsbereiche innerhalb des in der Auswirkungsanalyse zugrunde gelegte

¹⁹ Vgl. Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes in Meschede-Freienohl. Erstellt von CIMA Beratung + Management GmbH. Juni 2021

2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 157

"Gewerbegebiet Freienohl-Süd"

der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Untersuchungsgebietes zu erwarten. Des Weiteren entspricht das Planvorhaben den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vollumfänglich.

12. Hinweise

12.1. Zusätzliche Hinweise

Folgende Hinweise werden in der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ ergänzt:

Altlasten und Bodenschutz

Der Hochsauerlandkreis, Organisationseinheit Abfallwirtschaft und Bodenschutz hat mit dem Schreiben vom 22.02.2021 Az.: 34 27 03 – 40 / 21 und mit dem Schreiben vom 30.04.2021, TOP 21/2021 (Stellungnahme des Hochsauerlandkreises), Stellungnahmen abgegeben, wonach das Verzeichnis der Altstandorte und Altablagerungen für den Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung (Gemarkung Freienohl, Flur 11, Flurstücke 113, 114, 115, 116, 117, 879, NEU: Verschmolzen zu Flurstück 932) eine Eintragung enthält und im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren die Untere Bodenschutzbehörde des Hochsauerlandkreises zu beteiligen ist.

Es handelt sich um folgende Eintragung:

Flächennummer 194615-2545 (Flurstück 879): Auf der Fläche stand ein Altölbehälter mit 16.000 Liter Fassungsvermögen. Es liegt ein Bodengutachten zu der Fläche vor. Bei der orientierenden Untersuchung im Dezember 2006 wurden zwei Rammkernsondierungen auf der Fläche niedergebracht. Es wurden Belastungen des Bodens im ersten Meter mit Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt. Die PAK-Gehalte rühren von den Kohlenstaubanhaftungen an der Auffüllung her, welche vermutlich aus dem Kohlenhandel stammen, der auf der Fläche betrieben wurde. Kohlenwasserstoffe wie sie bei einer Undichtigkeit des Altöltankbehälters aufgetreten wären, wurden nicht gefunden. Die genaue räumliche Ausdehnung der Kohlenstaubanhaftungen und damit der PAK-Belastung ist nicht bekannt. Die behördliche Bewertung kommt zu dem Schluss, dass bei der derzeitigen Nutzung (Holzhandel) keine Gefährdung von der Fläche ausgeht. Sollte eine höherwertige Nutzung geplant sein, ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass diese möglich ist. Dies ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Hochsauerlandkreises abzustimmen.

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von Verunreinigungen festgestellt, so ist die Polizei- und Ordnungsbehörde der Kreis- und Hochschulstadt Meschede umgehend zu informieren.

Bahnanlagen

Bei konkreten Bauvorhaben zur Bahntrasse ist die DB Netz AG zu beteiligen. Die Bauanträge (Baubeschreibung, maßstabsgetreue / prüfbare Pläne, Querschnitte, etc.) sind der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Region West, Kompetenzteam Baurecht

2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 157

"Gewerbegebiet Freienohl-Süd"

der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

einzureichen. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- und Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist.

12.2. Hinweise, die übernommen wurden

Folgende Hinweise werden aus der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 121 im Zuge der Ergänzung in die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ übernommen:

Aufbauten

In jedem Einzelfall, in dem bauliche Anlagen, Gebäude, Gebäudeteile, untergeordnete Gebäudeteile oder Aufbauten wie z.B. Antennenanlagen geplant werden, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20 m über gewachsenem Boden übersteigen, ist eine Abstimmung mit der Wehrbereichsverwaltung West, Postfach 30 10 54, 40410 Düsseldorf erforderlich damit u. a. geprüft werden kann, ob eine Kennzeichnung als Luftfahrt-hindernis erforderlich ist.

Bodendenkmäler

Es liegen keine Hinweise auf Bodendenkmäler vor. 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, 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/ 9375 0) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde 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).

12.3. Hinweise, die entfallen

Folgende Hinweise werden aus der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 121 in die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 157 "Gewerbegebiet Freienohl-Süd" nicht übernommen und entfallen, da sich die Situation zwischenzeitlich verändert hat:

Wasserschutzgebiet

„Das Wasserschutzgebiet „Meschede-Freienohl“ ist noch nicht rechtskräftig, sondern nur fachlich abgegrenzt. Im Falle der Rechtskraft wären voraussichtlich die in § 4 der

2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 157

"Gewerbegebiet Freienohl-Süd"

der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Wasserschutzgebietsverordnung vom 05.07.1995 (Entwurf) aufgeführten baulichen Anlagen und Maßnahmen genehmigungspflichtig. Genehmigungspflichtig wären in der Zone II, z. B. Baumaßnahmen an Wegen, Straßen, Bahnanlagen und sonstigen Verkehrslagen einschl. Rastanlagen und Parkplätzen. Des Weiteren wären Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung einzuhalten.“

Die im Regionalplan noch enthaltene Darstellung für Grundwasser- und Gewässerschutz entspricht nicht mehr der aktuellen Situation. Der Hinweis entfällt, da der Geltungsbereich aktuell weder in den Bereich eines rechtskräftigen Wasserschutzgebietes mit Schutzzonen fällt, noch die Hochsauerlandwasser GmbH aus den Bereichen Trinkwasser gewinnt. Die ehemalige Trinkwassergewinnung findet in diesem Bereich nicht mehr statt.

→ Die Kreis- und Hochschulstadt Meschede wird bei der Neuaufstellung des Regionalplans auf eine Aufhebung der Darstellung drängen.

Leitungsbestand

„Elektrisches unterirdisches Niederspannungskabel für die Stromversorgung des Stellwerkes in dem bahnrrechtlich gewidmeten Grundstück Gemarkung Freienohl Flur 11, Flurstück 692 (tlw.). Dieses ist umzulegen oder durch eine RWE-Stromleitung zu ersetzen.“

Auf den Grundstücken Gemarkung Freienohl Flur 11, Flurstücke 879, 880 und 890 (ehemals Flurstück 692) wurden im Zuge der Bebauung des Gewerbegebietes (GEb) die unterirdischen Niederspannungsleitungen für die Stromversorgung des Stellwerkes zurückgebaut. Die Stromversorgung des Stellwerkes erfolgt heute über die Freienohler Straße.

13. Nachrichtliche Übernahme

Folgende Nachrichtliche Übernahme wird aus der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 121 im Zuge der Ergänzung in die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ übernommen:

Flächen für Bahnanlagen

Im Bereich des Flurstücks 866, Flur 11, Gemarkung Freienohl werden Flächen für Bahnanlagen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB nachrichtlich in die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 157 "Gewerbegebiet Freienohl-Süd" übernommen.

14. Kosten und Finanzierung

Die Kosten der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans werden vom Vorhabenträger übernommen.

15. Flächenbilanz

Änderungsbereich:

1. Mischgebiet (MI) zu Sonstige Sondergebiete (SO-5)	4.483 m²
--	----------------------------

Ergänzungsbereich:

1. Gewerbegebiet (GEb-3)	2.869 m ²
2. Flächen für Bahnanlagen	4.483 m ²
3. Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einseitigem Gehweg (= Fläche innerhalb der grünen Straßenbegrenzungslinie)	292 m ²
4. Gehzonen ohne einseitigen Gehweg	620 m ²
5. Bushaltestelle am Rand der Freienohler Straße	35 m ²
6. Verkehrsfläche im Busbahnhof	361 m ²
7. Park & Ride- Anlage	755 m ²
8. Einfriedungsfläche	46 m ²

9.461 m²

Gesamtfläche des Geltungsbereichs der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 157 "Gewerbegebiet Freienohl-Süd": **95.723 m²**

16. Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Vorentwurf

Gegenüber dem Vorentwurf wurden nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden (gemäß § 2 und § 4 Abs. 1 BauGB) Änderungen und Ergänzungen vorgenommen.

Änderungen:

Katastergrundlage

Hinweis: Das Liegenschaftskataster des Hochsauerlandkreises wird durch die Verschmelzung der Flurstücke alt: 113-117, 879 zu dem neuen Flurstück 932 fortgeführt (siehe Aktenzeichen: 21A00601).

2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 157

"Gewerbegebiet Freienohl-Süd"

der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Ergänzungen:

In Kapitel 3 „Inhalt der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans“ wurde der Ordnungspunkt 3.2 ergänzt:

Planungskonzept großflächiger Einzelhandel (Fahrradhandel)

In Kapitel 5. „Planungsrechtliche Situation“ wurde ergänzt:

5. Ziele und Grundsätze der Raumordnung

In Kapitel 6. „Rahmenbedingungen Thematik „Einzelhandel“ wurden Ergänzungen vorgenommen.

In Kapitel 8. „Auswirkungsanalyse“ wurden Ergänzungen vorgenommen.

In Kapitel 9. „Planinhalt der Änderung und Ergänzung“ wurden Festsetzungen ergänzt:

9.3 Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

9.4 Natur-, Umwelt-, und Landschaftsschutz

9.5 Artenschutz

In Kapitel 10. „Umweltbelange“, inkl. Ordnungspunkte 10.1, 10.2, 10.3, 10.4, wurde ergänzt:

10.1 Umweltbericht

10.2 Artenschutz

10.3 ASP II – Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände

10.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

In Kapitel 11. „Auswirkungen des geplanten Vorhabens“ wurden Ergänzungen vorgenommen.

2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 157

"Gewerbegebiet Freienohl-Süd"

der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Ergänzungen aus den Stellungnahmen (Fettschrift):

Unter „Zusätzliche Hinweise“

Altlasten und Bodenschutz

Der Hochsauerlandkreis, Organisationseinheit Abfallwirtschaft und Bodenschutz hat mit dem Schreiben vom 22.02.2021 Az.: 34 27 03 – 40 / 21 **und mit dem Schreiben vom 30.04.2021, TOP 21/2021 (Stellungnahme des Hochsauerlandkreises)**, Stellungnahmen abgegeben, wonach das Verzeichnis der Altstandorte und Altablagerungen für den Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung (Gemarkung Freienohl, Flur 11, Flurstücke 113, 114, 115, 116, 117, 879) eine Eintragung enthält **und im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren die Untere Bodenschutzbehörde des Hochsauerlandkreises zu beteiligen ist.**

Bahnanlagen

Bei konkreten Bauvorhaben zur Bahntrasse ist die DB Netz AG zu beteiligen. Die Bauanträge (Baubeschreibung, maßstabsgetreue / prüfbare Pläne, Querschnitte, etc.) sind der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Region West, Kompetenzteam Baurecht einzureichen.

Gegenüber dem Vorentwurf wurden nach der Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) Änderungen und Ergänzungen vorgenommen.

Änderung:

Folgender Punkt wurde unter den Festsetzungen unter 9.1 Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiet GEb-3 eingeschränkt geändert:

Unter Punkt (3) der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird unter Drittens (3.), als Rechtsgrundlage für die Betriebe der Abstandsklasse VII der Abstandserlass NRW vom 02.04.1998 durch den Abstandserlass NRW mit dem Stand vom 06.06.2007 ausgetauscht.

Ergänzungen:

Unter Punkt 8 Auswirkungsanalyse – Zusammenfassende Bewertung wurden Aussagen der CIMA Beratung + Management GmbH mit dem Stand August 2021 zum Randsortiment „Fahrradbekleidung“ ergänzt.

2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 157

"Gewerbegebiet Freienohl-Süd"

der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Unter Punkt 17 Anlagen wurde der Abstandserlass NRW mit dem Stand vom 06.08.2007 ergänzt.

Unter Punkt 17 Anlagen wurde die Ergänzung zur Wirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes in Meschede-Freienohl. ergänzt.

17. Anlagen

Umweltbericht – Teil B zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ der Kreis- und Hochschulstadt Meschede. Erarbeitet durch das Büro Bertram Mestermann für Landschaftsplanung, Warstein, Juni 2021, als Teil B zu dieser Begründung

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ in Verbindung mit der Übernahme des Bebauungsplanes Nr. 121 in der Fassung der 1. Änderung und Ergänzung und der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meschede. Erarbeitet durch das Büro Bertram Mestermann für Landschaftsplanung, Warstein, Juni 2021

Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes in Meschede-Freienohl. Erstellt von CIMA Beratung + Management GmbH. Juni 2021

Ergänzung zur Wirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes in Meschede-Freienohl. Erstellt von CIMA Beratung + Management GmbH. August 2021

Abstandserlass NRW, Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände, Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz -V-3- 8804.25.1 vom 06.06.2007