

## **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 157 "Gewerbegebiet Freienohl-Süd" an der Bahnhofstraße / Freienohler Straße**

### **I.**

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

##### **Zu den Umweltbelangen**

###### **1.**

###### Zur Fremdkörperfestsetzung für das Sägewerk und zur bauplanungsrechtlichen Gliederung

Der Bebauungsplan Nr. 157 trifft für das in einem Mischgebiet gelegene Sägewerk eine sogenannte Fremdkörperfestsetzung:

„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).“

Auf diese Weise ist für die benachbarte Wohnnutzung gewährleistet, dass der Schutzanspruch der Wohnnutzung in einem Mischgebiet eingehalten wird, andererseits wird dieser Betrieb, der an dem vorhandenen Standort seit alters her ansässig ist, nicht auf den sog. einfachen Bestandsschutz eingeengt, sondern hinsichtlich seiner zukünftigen Entwicklung mit einem genügenden Spielraum („überwirkender Bestandsschutz“) ausgestattet.

Unter den Aspekten „Schutzanspruch und zulässigem Störungsgrad“ sind im vorliegenden Fall ferner die eingeschränkten Gewerbegebiete zu betrachten. Es handelt sich um zwei eingeschränkte „Gewerbegebiete“ (GEb-1 und GEb-2) gem. § 8 BauNVO, welche sich nach dem Grad der zulässigen Störungsintensität staffeln, und zwar in Abhängigkeit vom Abstand zur empfindlichen Wohnnutzung. Die in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEb-1 und GEb-2 zulässigen gewerblichen Anlagen und Nutzungen sollen keine schädlichen Umwelteinwirkungen in die bestehenden Wohnnutzungen im näheren Umfeld dieser Gewerbegebiete hinein tragen, sondern auf diese Wohnnutzungen incl. der dem Wohnen zugeordneten Freiräume wie z. B. Wohngärten, Terrassen, Loggien, ... Rücksicht nehmen. Als Bezugspunkt und Referenzort für die zugrunde liegende Abstandsmessung diene der Rand der gegenüber der Bahnhofstraße gelegenen Wohnnutzung. Aufgrund der Feinsteuerungsfestsetzungen verfügt jedes eingeschränkte Gewerbegebiet dieser Bauleitplanung in Abhängigkeit vom Abstand zur Wohnnutzung über ein bestimmtes Spektrum zulässiger Nutzungen bzw. über eine maximale zulässige Störintensität.

###### **2.**

###### Zum Ergebnis der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung, die in der Form eines gesonderten Umweltberichtes als Teil der Begründung vorliegt, ergab keine erheblichen, negativ zu bewertenden Auswirkungen auf die Umwelt, welche Veranlassung geben, von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 157 "Gewerbegebiet Freienohl-Süd" Abstand zu nehmen.

###### **3.**

###### Zum Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

Zur Beantwortung der Fragestellung, ob die Verbote des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes in Bezug auf den Artenschutz durch den Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 157 verletzt werden, legte das „Büro für Forst & Landwirtschaft, Dr. Berthold Mertens, Ostfeld 22, 59872 Meschede-Grevenstein“ am 05.02.2015 ein Artenschutzgutachten vor, in dem einzuhaltende Vorschriften aufgrund artenschutzrechtlicher Erfordernisse (Vermeidungsmaßnahmen) niedergelegt sind. Es wird ausgeführt, dass für die Arten Zwergfledermaus, Mehlschwalbe, Feldschwirl, Sperber, Feldlerche und Feldsperling das Eintreten der in § 44 BNatSchG genannten Verbotstatbestände ausgeschlossen werden kann, wenn diese Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden. Daher sind diese vom Gutachter formulierten Vermeidungsmaßnahmen -- mit geringfügigen Straffungen -- als Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 157 aufgenommen worden. Diese lauten wie folgt:

„Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

###### Vorschriften aufgrund artenschutzrechtlicher Erfordernisse (Vermeidungsmaßnahmen)

###### **a.**

Notwendige Baufeldräumungen bei der späteren Entwicklung der Gewerbegebiete GEb-1 und GEb-2 sind außerhalb der Brutzeit (d.h. in den Monaten von September bis Mitte März) durchzuführen. Anschließend ist durch zügigen Baufortschritt bzw. durch Mahd sicherzustellen, dass sich auf den

Flächen keine Vegetationsstrukturen entwickeln (z. B. vielfältig strukturierte Ruderalflächen mit offenen Stellen), die Brutmöglichkeiten für die Feldlerche oder den Feldschwirl bieten.

b.

Eine Beseitigung bestehender Gehölze im Bereich des Gewerbegebietes GEB-1 ist außerhalb der Brutzeit (d.h. in den Monaten von September bis Mitte März) durchzuführen. Dadurch kann sichergestellt werden, dass der Sperber nicht bei der Brut gestört bzw. nicht flugfähige Jungvögel getötet werden.

c.1

Ein Abriss bestehender Gebäude im Sonstigen Sondergebiet SO-4 und im Gewerbegebiet GEB-1 ist innerhalb der Zeit von Mitte März bis Mitte April durchzuführen. Ein Abriss in diesem Zeitraum dient als Vermeidungsmaßnahme gegen eine Tötung oder Verletzung von Individuen der Zwergfledermaus oder des Feldsperlings.

c.2

Bei einem Abriss bestehender Gebäude außerhalb der Zeit von Mitte März bis Mitte April ist von einem Artenschutzgutachter vor Beginn des Abbruchs eine Begehung durchzuführen, um sicherzustellen, dass keine Fledermäuse oder nistende Feldsperlinge verletzt, getötet oder vergrämt werden. Der Gutachter entscheidet dann, ob und wie die Abbrucharbeiten weitergehen. Die Begehung ist zu dokumentieren und der Genehmigungsbehörde vorzulegen.

Der Beginn der Abrissmaßnahme ist der Unteren Landschaftsbehörde beim Hochsauerlandkreis rechtzeitig schriftlich anzuzeigen.“

4.

#### Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Gem. § 1 a Abs. 3 letzter Satz BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese beiden Fälle liegen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ vor.

Die Zulässigkeit des Umspannwerkes war nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB („öffentliche Versorgung mit Elektrizität“) positiv zu beurteilen. Die Inanspruchnahme dieser Fläche ist abgeschlossen und löst -vom Rechtsstatus her gesehen- keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft aus. Die Zulässigkeit von Vorhaben in den Baugebieten des restlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beurteilte sich bereits vor dem Aufstellungsbeschluss vom 06.11.2014 nach § 34 BauGB, so dass eine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen aufgrund dieser Rechtslage nicht ausgelöst wird. Die Flächen für den Bau des Kreisverkehrsplatzes und des Erschließungsstraßenabschnittes einschließlich der Verlegung des Bremsbaches überschreiten nicht die Festsetzungen der Bebauungsplanaltfassung, so dass eine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen nicht ausgelöst wird.

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

1.

Einarbeitung mehrerer redaktioneller Detailänderungen und –ergänzungen zur Verbesserung der Klarheit und Lesbarkeit im Bebauungsplan Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“

- a. Erläuterung des Begriffes „nahversorgungsrelevante Sortimente“ unter „D. Hinweise“ der Legende
- b. Ergänzung des Kataloges der zulässigen Nutzungen im Sondergebiet SO-4: „Zulässig sind des Weiteren als Bestandteil der max. zulässigen Gesamtverkaufsfläche
  - Postdienstleistungen
  - eine Lotto-Toto-Annahmestelle“
- c. Ergänzung des Planzeichens „v“ für „Verkehrsbegleitgrün“ in der Mittelinsel des festgesetzten Kreisverkehrsplatzes.

2.

Erwähnung der Gashochdruckleitungen unter Kap. 10.2 „Wasser-, Gas- und Stromversorgung“ der Begründung.

3.

Einfügung eines Hinweises unter der Rubrik „D. Hinweise“ der Legende, wonach der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Region West, Kompetenzteam Baurecht, Deutz-Mülheimer-Straße 22-24, 50679 Köln bei baulichen Veränderungen in Nähe der DB-Grenze rechtzeitig detaillierte und aussagekräftige Unterlagen in Form von Bauanträgen zur Prüfung und Stellungnahme vorzulegen sind, um Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausschließen zu können.

4.

Ergänzung eines vorformulierten Textbausteines aus der Stellungnahme des Ruhrverbandes vom 27.11.2014 unter Punkt 10.4 „Zur Abwasserbeseitigung“ der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 157.

5.

Änderung der Fremdkörperfestsetzung:

Anstelle der Regelung:

„Auf den Grundstücken Gemarkung Wennemen, Flur 12, Flurstücke 79, 80 und 81 ist eine Verkaufsfläche mit Reitsport- und Golfartikeln zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNVO).“

greift die Regelung:

„Auf den Grundstücken Gemarkung Wennemen, Flur 12, Flurstücke 79, 80 und 81 ist eine Verkaufsfläche mit Reitsportartikeln zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNVO).“

6.

Ergänzung der Begründung unter Kap. 9. „Kampfmittel / Altlasten“ über einen Eintrag im Verzeichnis der Altstandorte und Altablagerungen für den Geltungsbereich der 62. FNP-Änderung (= kongruent mit dem SO-4 des Bebauungsplanes Nr. 157, der den Neubau der Firma LIDL aufnehmen soll), der unter der Flächennummer 194615-2565 geführt wird.

7.

Ergänzung der Begründung in Kap. 8. „Aktiver Immissionsschutz“ um einen Hinweis, wonach

- aufgrund der geplanten Erweiterung der Verkaufsflächen im LIDL-Markt von einer höheren Kundenfrequenz und einer größeren Anzahl von Fahrzeugbewegungen auf dem Kundenparkplatz auszugehen ist und
- im Baugenehmigungsverfahren die für eine Immissionsverträglichkeit erforderlichen Schallschutzmaßnahmen durch ein detailliertes Geräuschgutachten nachzuweisen sind.

8.

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

9.

Änderung einer Festsetzung im Sonstigen Sondergebiet SO- 4 (§ 11 Abs. 3 BauNVO) mit der Zweckbestimmung und Art der Nutzung „Nahversorgung“, wonach die Verkaufsflächenobergrenze des Randsortimentes (Aktions- und Saisonartikel) von 100 qm auf 130 qm erhöht wird.

Als Konsequenz hierzu wurde die Festsetzung:

„Kernsortiment 1

Nahversorgungsrelevante Sortimente auf mindestens 1.190 qm Verkaufsfläche (...)“

dementsprechend angepasst und geändert in:

„Kernsortiment 1

Nahversorgungsrelevante Sortimente auf mindestens 1.160 qm Verkaufsfläche (...)“.

## **Eingeflossene Anregungen aus der Öffentlichen Auslegung und der eingeschränkten erneuten Beteiligung**

1.

Aktualisierung des bereits in der Legende unter der Rubrik: „Hinweise“ vorhandenen Hinweises Nr. 2:

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

Anstelle von: „ ... die eine Höhe von 20 m über gewachsenem Boden übersteigen..“ wurde eingefügt: „ ... die eine Höhe von 30 m über gewachsenem Boden übersteigen..“. Des Weiteren wurde die Adresse berichtigt.

2.

Übernahme der vom Gutachter „Büro für Forst & Landwirtschaft, Dr. Berthold Mertens, Ostfeld 22, 59872 Meschede-Grevenstein“ vorgeschlagenen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen -- mit geringfügigen Straffungen -- als Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 157.

3.

Einarbeitung der aktuellen Fassung vom 16.02.1015 für den neu zu bauenden Kreisverkehrsplatz einschließlich der geplanten Erschließungsstraße und einschließlich der Verlegung des Bremkebaches gemäß der Planung des Ingenieurbüros Rademacher in den Bebauungsplan Nr. 157 als Festsetzung.

4.

Ergänzung der Begründung in Kap. 8. „Aktiver Immissionsschutz“ um Ergebnisse aus der „Schalltechnischen Untersuchung zum Betrieb eines LIDL-Marktes nach dessen Rückbau und Neuerrichtung an der Bahnhofstraße 80 in 59872 Meschede-Freienohl vom 21.05.2015“.

**II.**

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

Handlungsalternativen zur Überplanung der in den Geltungsbereich einbezogenen Nutzungen, die bereits realisiert worden sind, sind nicht gegeben, da die nachstehend genannten Ziele zu verfolgen sind.

Als allgemeine Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ ist aufzuführen, dass die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen für die Etablierung des Zentralen Versorgungsbereiches Freienohl-Süd / Südliche Bahnhofstraße (Strukturiertes Nahversorgungskonzept) geschaffen werden sollen. Nach dem Einzelhandelskonzept für die Kreis- und Hochschulstadt Meschede 2014, das vom Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede am 06.11.2014 als Städtebauliches Entwicklungskonzept (Selbstbindungsplan) beschlossen worden ist, ist der Bereich Freienohl-Süd/ Südliche Bahnhofstraße ein zentraler Versorgungsbereich mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums für Freienohl und für die westlichen Stadtbezirke. Das „strukturierte Nahversorgungskonzept“ teilt die einbezogenen Flächen auf in Bereiche, die

1. Funktionen für die Aufnahme von Nahversorgungsbetrieben und Komplementärnutzungen [Dienstleistungen, Handwerksbetriebe, Gewerbebetriebe (ohne Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten)]
2. Ergänzungs-Funktionen für die Versorgung mit Gütern und Waren der bestehenden Handelsbetriebe der Geschäftsfelder
  - a. Möbel und Einrichtungen
  - b. Reitsport- und Golfartikelartikel
  - c. Bau- und Heimwerkermarkt, Gartencenter
  - d. Tankstelle, Mineralölhandel, Baustoffgroßhandel
  - e. Tankstelle im Eckbereich Bahnhofstraße/ Freienohler Straßewahrnehmen.

Es soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 157 damit speziell in den Mischgebieten die Zulässigkeit nahversorgungsrelevanter Sortimente, die bislang nur eng begrenzt möglich waren, bis zur Grenze der Großflächigkeit (maximal 800 qm Verkaufsfläche) begründet werden. Des Weiteren sollen die Voraussetzungen

- für die Erweiterung des LIDL-Marktes von derzeit 725 qm Verkaufsfläche auf zukünftig maximal 1.290 qm Verkaufsfläche geschaffen werden und
- für den Bau eines Kreisverkehrsplatzes geschaffen werden, der die Erschließungsstraße zum projektierten Gewerbegebiet Bockum und zum erweiterten LIDL-Markt in die Bahnhofstraße (L 743) einbindet.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 157 "Gewerbegebiet Freienohl-Süd" setzt dementsprechend als Ausfluss dieser allgemeinen Zielsetzung mehrere Baugebiete fest. Es handelt sich um die Festsetzung

- mehrerer Mischgebiete
- eines Sonstigen Sondergebietes SO-1- „Bau- und Heimwerkermarkt“ und „Gartencenter“
- eines Sonstigen Sondergebietes SO-2- „Tankstelle, Mineralölhandel, Baustoffgroßhandel“
- und eines Sonstigen Sondergebietes „SO – 3 – Möbel- und Einrichtungshaus“.

Zusätzlich enthält dieser Bebauungsplan die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes „Nahversorgung“ (SO-4-) für die Erweiterung des LIDL-Marktes auf maximal 1.290 qm Verkaufsfläche, hiervon mindestens 1.160 qm Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente und maximal 130 qm Verkaufsfläche für Aktions- und Saisonartikel (= 10 % der Gesamtverkaufsfläche). Entsprechend der Bebauungsplanaltfassung enthält der Geltungsbereich ferner zwei eingeschränkte Gewerbegebiete. Für das

vorhandene Umspannwerk setzt der Bebauungsplan Nr. 157 des Weiteren entsprechend der Bebauungsplanaltfassung eine „Fläche für Versorgungsanlagen – Elektrizität (Umspannwerk)“ fest.

Die „Nichtüberplanung“ stellt somit keine gangbare Handlungsmöglichkeit dar.

Meschede, 03.09.2015

Fachbereich Planung und Bauordnung  
Kreis- und Hochschulstadt Meschede  
Im Auftrage

Klaus Wahle  
Fachbereichsleiter