

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10a Abs. 1 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 "Gewerbegebiet Brumlingsen"

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

Zu den Umweltbelangen

1. Zur bauplanungsrechtlichen Gliederung

Aufgrund der Nachbarschaft der gewerblich-industriellen Nutzung zu bestehenden Wohnnutzungen waren Feinststeuerungen zu dem Spektrum zulässiger Nutzungen bzw. zu den maximal zulässigen Störintensitäten erforderlich. Wohnnutzungen befinden sich

- auf den Wohngrundstücken Brumlingsen Nrn. 1a, 1b und Nr. 9 bis 31 (ungerade) und Brumlingsen 2a bis 4a (gerade)
- auf dem Wohngrundstück „Am Scheidtkopf Nr. 9“, gelegen im Allgemeinen Wohngebiet „Am Roa“.

Demzufolge war potentiellen schädlichen Umwelteinwirkungen ein besonderes Augenmerk zu widmen, um dem Grundsatz des vorsorgenden Nutzungsschutzes (Schutz der Nutzung Wohnen inklusive der dem Wohnen zugeordneten Freiräume wie zum Beispiel Wohngärten) Genüge zu tun.

Zu dem eingeschränkten Gewerbegebiet

In einer Tiefe von 100 m -- gemessen vom Rand des Wohngrundstückes Brumlingsen 31 beschränkt der Bebauungsplan für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEb die Zulässigkeit auf bauliche Anlagen und Nutzungen, "die das Wohnen nicht wesentlich stören" in Anlehnung an § 6 BauNVO "Mischgebiete". Dieses entspricht der Konzeption der Bebauungsplan-Altfassung. Darüber hinaus ist lediglich als Ausnahme die Zulässigkeit der Gewerbebetriebe der Abstandsklasse VII des Abstandserlasses (sowie von Betrieben und Anlagen mit vergleichbaren Emissionsgrad) vorgesehen, wenn nachgewiesen wird, dass die von ihnen ausgehenden Emissionen soweit begrenzt werden, dass sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zu den eingeschränkten Industriegebieten

Festgesetzt werden die eingeschränkten Industriegebiete G1b-1, G1b-2 und G1b-3 in Anlehnung an die Abstandsklassen der Abstandsliste des sogenannten „Abstandserlasses“ vom 6.6.2007. Als Bezugspunkt und Referenzort für die zugrunde liegende Abstandsmessung diene

- der Schnittpunkt der Westgrenze des Wohngrundstückes Brumlingsen Nr. 31 mit der Nordgrenze der Straßenparzelle und
- die Nordgrenze des Wohngrundstückes „Am Scheidtkopf Nr. 9“, gelegen am Nordrand des Allgemeinen Wohngebietes „Am Roa“ in Freienohl.

Als Schutzabstand zwischen diesen Wohnnutzungen und dem abzugrenzenden Rand des

- G1b - 1 ist 100 m mindestens angesetzt worden
- G1b - 2 ist 200 m mindestens angesetzt worden
- G1b - 3 ist 300 m mindestens angesetzt worden.

Demzufolge ist festgelegt:

Das G1b-1 schließt die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben der Abstandsklassen I bis VI sowie Betriebe und Anlagen mit entsprechendem Emissionsgrad aus. Damit sind Gewerbebetriebe der Abstandsklasse VII des Abstandserlasses (sowie solche mit vergleichbarem Emissionsgrad) allgemein zulässig.

Das G1b-2 schließt die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben der Abstandsklassen I bis V sowie Betriebe und Anlagen mit entsprechendem Emissionsgrad aus. Damit sind Gewerbebetriebe der Abstandsklasse VI und VII des Abstandserlasses (sowie solche mit vergleichbarem Emissionsgrad) allgemein zulässig.

Das G1b-3 schließt die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben der Abstandsklassen I bis IV sowie Betriebe und Anlagen mit entsprechendem Emissionsgrad aus. Damit sind Gewerbebetriebe der Abstandsklasse V, VI und VII des Abstandserlasses (sowie solche mit vergleichbarem Emissionsgrad) allgemein zulässig.

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

[Wenn der Abstand zur Wohnnutzung Brumlingsen 31 eingehalten wird, wird der Abstand auch zu den Wohnnutzungen Brumlingsen 1a, 1b und Nr. 9 bis 29 (ungerade) und 2a bis 4 (gerade) eingehalten, allesamt gelegen auf Arnsberger Stadtgebiet.]

2. Zum Ausschluss von Vergnügungsstätten

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten im eingeschränkten Gewerbegebiet GEB begründet sich -- neben der Zielsetzung, den gewerblich-industriell nutzbaren Bauboden effektiv auszunutzen -- damit, dass Vergnügungsstätten (z. B. Discotheken) zusätzlich starke Verkehrsströme in das eingeschränkte Gewerbegebiet hineinziehen würden, was vermieden werden soll, um die eng benachbarte Wohnnutzung insbesondere im Nachtzeitraum nicht zu belasten. Einzustellen ist insbesondere, dass die potentiellen Nutzer in der Regel individuelle Verkehrsmittel benutzen, was im Nachtzeitraum durch Autotürensclagen, Motorenanlassen, Klangfetzen usw. zu nächtlichen Beeinträchtigungen in der Wohnnachbarschaft führen würde.

3. Zur Baumassenwirkung

Um eine erdrückende und einengende Baumassenwirkung im Nahbereich der Wohnnutzung an der Straße „Brumlingsen“ auszuschließen, begrenzt diese Bauleitplanung die zulässige Gebäudehöhe auf maximal 12 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der Straße „Brumlingsen“, und die Baumassenzahl (BMZ) auf maximal BMZ = 9 in diesem Bereich.

4. 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Gewerbegebiet Brumlingsen“
- von der in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Gewerbegebiet Brumlingsen“ eingebetteten Aufhebungssatzung

Abstand zu nehmen (s. Kap. 14.3 c. der Begründung).

5. Zum FFH-Gebiet "Arnsberger Wald" und zum FFH-Gebiet „Ruhr“

Zum (FFH-) Gebiet DE-4514-302 „Arnsberger Wald“

Zur Beantwortung der Fragestellung, ob eine erhebliche Beeinträchtigung des Flora-Fauna-Habitat- (FFH-) Gebietes DE-4514-302 „Arnsberger Wald“ in den für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen eintreten kann, ist folgendes fest zu stellen: Der Abstand an der engsten Stelle zwischen diesem FFH-Gebiet und dem Geltungsbereich der 1. Änderung beträgt rund 1.890 m, der räumliche Abstand der Regelvermutung von 300 m wird also überschritten. Eine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen ist ausgeschlossen.

Zum FFH-Gebiet DE – 4614 – 303 „Ruhr“

Da die Erhaltungsziele eng an den Flusslauf der Ruhr gebunden sind, ist es ausgeschlossen, dass betriebliche Abläufe, die außerhalb der Gewässergrenzen ausgeübt werden, in die Erhaltungsziele eingreifen können bzw. diese beeinträchtigen können, Daher sind die im Geltungsbereich ausgeübten betrieblichen Abläufe ohne Relevanz für das FFH-Gebiet, weil diese außerhalb der Gewässergrenzen ausgeübt werden. Abschließend ist festzuhalten, dass die 1. Änderung eine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen nicht bewirkt und eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

6. Zum Artenschutz

Ergebnis des Artenschutzrechtlichen Gutachtens des Büros für Landschaftsplanung, Bertram Mestermann, Brackhüttenweg 1, 59581 Warstein-Hirschberg von Januar 2018 ist, dass eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG der häufigen und verbreiteten Vogelarten ausgeschlossen ist, wenn nachstehende Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden:

Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraumes ist durch eine Baubegleitung durch einen Artenschutzgutachter sicher zu stellen, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Habitate frei von einer Quartiernutzung sind.

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche innerhalb des Plangebietes zu beschränken.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von planungsrelevanten Vogelarten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BNatSchG wird nicht erwartet. Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 Abs.1 Nr. 4 BNatSchG, wonach es verboten ist, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (vgl. S. 36 des Gutachtens).

Als Konsequenz wurden die vom Gutachter aufgezeigten Vermeidungsmaßnahmen als Festsetzungen in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Gewerbegebiet Brumlingsen“ aufgenommen.

7. Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Für die Grundstücke Gemarkung Freienohl, Flur 18, Flurstücke 175 tlw., 182 tlw., 183 tlw. und Gemarkung Freienohl, Flur 7, Flurstück 138 tlw. (=Abschnitt der am Nordrand verlaufenden städtischen Wegeparzelle), die aus dem planungsrechtlichen Außenbereich in den Geltungsbereich einbezogen werden, setzt die 1. Änderung Ausgleichsmaßnahmen fest. Die Zuordnungen der 1. Änderung unter der Kategorie „Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) erfolgen grundstücksweise bzw. nach den Eigentumsverhältnissen, da für die Zuordnung der Biotoppunkte-Defizite und für die spätere In-Rechnung-Stellung der Kompensationsgeldbeträge die Zugriffe grundstücksbezogen bzw. eigentumsbezogen sein müssen.

Es entsteht ein Ausgleichsdefizit von insgesamt 26.222 Biotoppunkten. Dieses Defizit wird durch landschaftspflegerische Aufwertungsmaßnahmen im Stadtwald, gelegen im Naturschutzgebiet Hamorsbruch, zu 100 % ausgeglichen, welche bereits von dem Regiebetrieb „Städtische Forstdienststelle“ vollzogen worden sind. Ziel der Maßnahmen ist die Entwicklung naturnaher, standortgerechter Bruch- / Moorwälder auf bislang mit Nadelholz fehlbestockten Standorten im NSG Harmorsbruch.

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

a.

Umwandlung einer „öffentlichen Straßenverkehrsfläche“ (städtische Wegeparzelle Grundstück Gemarkung Freienohl, Flur 18, Flurstück 119) in eine „Private Straßenverkehrsfläche“.

Ferner wurde

- ein Teilabschnitt des Feldweges, der zum Wasserturm führt, als „W – Wirtschaftsweg“ festgesetzt, da dieser Abschnitt nicht der Erschließung des Industriegebietes dient und
- die überbaubare Grundstücksfläche über den Restabschnitt der Parzelle 119 hinweg erweitert.

b.

Ausdehnung der Fläche „Umformerstation“ auf das Grundstück Gemarkung Freienohl, Flur 18, Flurstück 179 (20 qm).

c.
Ergänzung der vom Artenschutzgutachter vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen als Festsetzungen.

d.
Festsetzung der Gasfernleitung A02057 der Thyssengas GmbH und einer „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastenden Fläche“ im Grundstück Gemarkung Freienohl, Flur 7, Flurstück 195.

e.
Einbezug des Hinweises in die Legende der 1. Änderung:
„Bei Anlagen, die der Störfall-Verordnung unterliegen, ist der jeweils angemessene Sicherheitsabstand zu berücksichtigen. Dieses ist auch bei einer späteren Änderung oder Erweiterung bestehender Firmen zu einem „Störfallbetrieb“ zu beachten.“

f.
Festsetzung des vorhandenen Stromversorgungskabels und des Weiteren einer „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastenden Fläche“ im Bereich des östlichen Grenzverlaufes der Grundstücke Gemarkung Freienohl, Flur 18, Flurstücke 156 und 186.

g.
Ergänzung der Begründung mit der Prüfung der Sachlage zu den im Verzeichnis der Altstandorte und Altablagerungen des Hochsauerlandkreises -- FD 34 - Abfallwirtschaft und Bodenschutz -- für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Gewerbegebiet Brumlingsen“ enthaltenen Einträgen, die unter den Flächennummern 194614-2018, 194614-2501 und 194614-2502 geführt werden.

h.
Überarbeitung der Gliederung des Industriegebietes nach den Abstandsklassen des sogenannten „Abstandserlasses“ vom 6.6.2007, um das ca. 200 m entfernte Allgemeine Wohngebiet „Am Roa“ zu berücksichtigen.

i.
Modifizierung einer textlichen Festsetzung, wonach im eingeschränkten Gewerbegebiet für die mit Sternchen gekennzeichneten Anlagearten der Abstandsklasse VI und VII aufgrund des geringen Abstandes von unter 100 m zur schützenden Wohnbebauung Brumlingsen 2a – 4a (gerade) und Brumlingsen 1a, 1b, 9 – 31 (ungerade) eine Einzelfallprüfung erforderlich ist.

j.
Ergänzung einer textlichen Festsetzung, wonach in der ersten Bautiefe südlich der Straße „Brumlingsen“, welche die Grundstücke Gemarkung Freienohl, Flur 7, Flurstücke 179, 183, 184, 187 und 188 enthält, das maximal zulässige Höhenmaß der Gebäude-Oberkante auf die Fahrbahn-Oberkante, nicht auf die Bezugshöhe „Terrain bergseitig“, bezogen wird.

k.
Ergänzung einer „Fremdkörperfestsetzung“ gem. § 1 Abs. 10 BauNVO für das vorhandene Autohaus, wonach auf dem Grundstück Gemarkung Freienohl, Flur 18, Flurstücke 96 und 173 ein Einzelhandelsbetrieb mit Kraftfahrzeugen und Kraftfahrzeug-Zubehör zulässig ist.

Eingeflossene Anregungen aus der Öffentlichen Auslegung

a.
Ergänzung eines Hinweises:
„Der Schutzstreifen von 3,00 m Breite über den Schmutzwasser- und Niederschlagwasserkanälen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten“.

b.

Modifikation (nachfolgend kursiv kenntlich gemacht) einer Festsetzung zu der Bemessung von Gebäudehöhen: Diese lautet nunmehr:

„Im Falle von Hochregal-Lagern mit einer Grundfläche von bis zu 300 qm kann die festgesetzte max. Gebäudehöhe je Baugrundstück um maximal 5 m überschritten werden. *Dieses gilt nicht in der ersten Bautiefe vom 30 m des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEb) südlich der Straße „Brumlingsen“.*

Mit diesem Textzusatz ist es ausgeschlossen, dass die Wohnnutzung auf der nördlichen Seite der Straße „Brumlingsen“ auf nicht akzeptable Weise verschattet und optisch beeinträchtigt wird.

c.

Neuaufnahme einer „Fremdkörperfestsetzung“ gem. § 1 Abs. 10 BauNVO im Katalog der zulässigen Nutzungen und baulichen Anlagen unter „Glb-3 -- Industriegebiet mit Einschränkung“:

„(4) Fremdkörperfestsetzung:

Auf dem Grundstück Gemarkung Freienohl, Flur 18, Flurstück 94 ist eine Verkaufsstelle (Einzelhandelsbetrieb) mit einer Verkaufsfläche von 195 qm für Tische, Leuchten und Wohnaccessoires planungsrechtlich zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNVO).“

d.

Aus der Sortimentsbeschreibung „Wohnaccessoires mit Edelstahl“ einer Fremdkörperfestsetzung wurde die Qualifikation „mit Edelstahl“ gestrichen. Die Fremdkörperfestsetzung lautet demzufolge:

„Auf dem Baugrundstück Gemarkung Freienohl, Flur 7, Flurstücke 146, 147, 148 und 152 und Flur 18, Flurstücke 108 und 109 ist eine Verkaufsstelle (Einzelhandelsbetrieb) mit einer Verkaufsfläche von 108 qm für Wohnaccessoires zulässig.“

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

Handlungsalternativen zur Überplanung der Bebauungsplan-Altfassung sind nicht vorhanden. In Anbetracht der in Kap. „1. Anlass und Zielsetzungen dieser Bauleitplanung...“ der Begründung genannten Belange ist eine Überarbeitung der Bebauungsplan-Altfassung im Wege der vorliegenden 1. Änderung städtebaulich erforderlich. Die „Nichtüberplanung“ stellt somit keine sachgerechte und gangbare Handlungsmöglichkeit dar.

Meschede, 27.09.2018

Fachbereich Planung und Bauordnung
Kreis- und Hochschulstadt Meschede
Im Auftrage

Klaus Wahle
Fachbereichsleiter