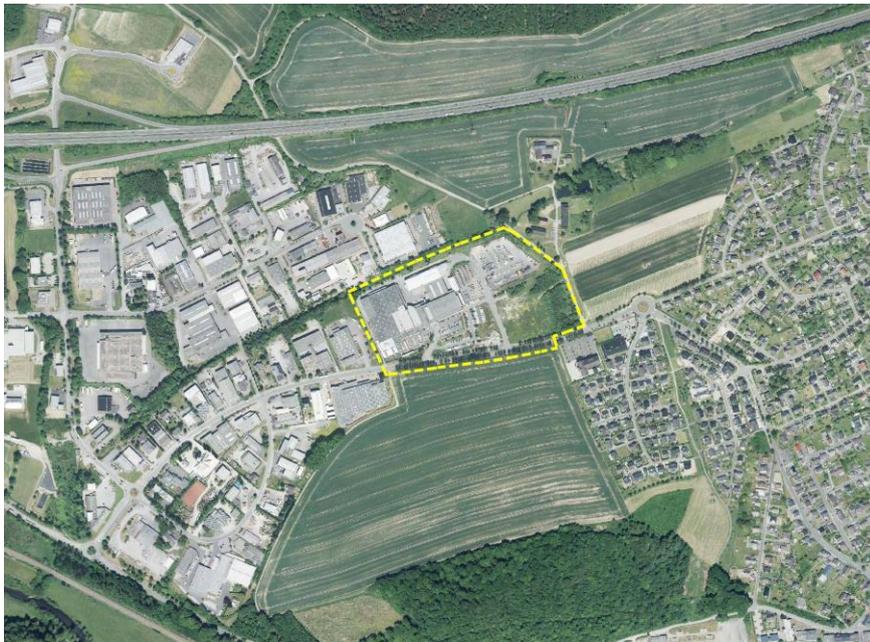


Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 130 „Baumarkt Padberg“ OT Enste



Erstellt von
Hoffmann & Stakemeier
Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33142 Meschede

Verfahrensschritt:

**Satzungsbeschluss
gem. § 10 BauGB**

11/18



INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung

1	Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass.....	3
2	Räumlicher Änderungsbereich.....	4
3	Übergeordnete Vorgaben / Fachplanungen.....	5
3.1	Darstellung in der Landes- / Regionalplanung.....	5
3.2	Flächennutzungsplanung.....	5
3.3	Einzelhandelskonzept der Stadt Meschede.....	8
3.4	Landesplanung.....	8
4	Änderungsinhalte.....	11
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
4.3	Überbaubare, nicht überbaubare Fläche/ Bauweise.....	16
4.4	Freiflächen.....	17
5	Erschließung.....	17
6	Sonstige Belange.....	18
6.1	Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	18
6.2	Immissionsschutz.....	19
6.3	Altlasten.....	21
6.4	Klima.....	22
6.5	Ver- und Entsorgung.....	22
7	Umweltbelange.....	24
8	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	25
9	Monitoring.....	26

II. Umweltbericht

Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 130 „Baumarkt Padberg“ in Verbindung mit der 78. Änderung des Flächennutzungsplans der Kreis- und Hochschulstadt Meschede; Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Warstein im November 2018

Anlagen

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 130 „Baumarkt Padberg“ in Verbindung mit der 78. Änderung des Flächennutzungsplans der Kreis- und Hochschulstadt Meschede; Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Warstein im September 2018

Fachgutachterliche Stellungnahme Baumarkt Padberg, Meschede; Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH; Dortmund, den 05. September 2018



1 Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass

Die Firma Padberg GbR hat auf der Grundlage des im September 1999 erstellten Bebauungsplans Nr. 130 „Baumarkt Padberg“ die Flächen für den Einzelhandel an die Firma Hagebaumarkt (bzw. Bauking) untervermietet bzw. verpachtet. Die zulässigen Verkaufsflächen und die Sortimentslisten wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Seitdem sind von Seiten des Eigentümers, der Padberg GbR verschiedene Erweiterungen und Baumaßnahmen durchgeführt worden. Die Betreibergesellschaft des „Hagebaumarkts“ hat ihrerseits die Sortimentsliste und Regalstellung im Baumarkt des Einzelhandels verändert.

Seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans im Jahr 1999 hat sich das gesamte Betriebsgelände demnach also insbesondere in der inneren Struktur und in den Betriebsabläufen weiterentwickelt, so dass an einigen Stellen eine Übereinstimmung mit den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans nicht mehr gegeben ist. Hieraus ergibt sich ein Planungserfordernis.

Gleichwohl für die meisten Abweichungen zwischen den Festsetzungen des Bebauungsplans und dem faktischen Bestand nur eine bedingte städtebauliche Relevanz festgestellt werden kann, handelt es sich im Hinblick auf die aktuelle Verkaufsflächenausstattung um einen nicht zulässigen Nutzungsumfang. Ein bauaufsichtliches Einschreiten wäre insofern begründbar und erforderlich. Es muss jedoch festgehalten werden, dass sich - wie bei anderen Einzelhandelsbranchen auch - die Erfordernisse an die betrieblichen Abläufe und Ausstattung der Märkte in den letzten 20 Jahren verändert haben. Eine entsprechende Anpassung der bauleitplanerischen Rahmenbedingungen ist insofern nachvollziehbar, soweit landesplanerische und städtebauliche Vorgaben eingehalten werden und insbesondere die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen keine negativen Effekte auslösen. Auf Grund der geänderten Erfordernisse an den Betrieb des Marktes wurden in Zusammenarbeit mit den Eigentümern und Betreibern städtebaulich und bauleitplanerisch sinnvolle bzw. geeignete Anpassungen entworfen.

Die Bauking ist mit 79 Fachhandelsstandorten und 51 Hagebaumärkten eines der marktführenden Unternehmen im deutschen Baustoff- und Holzhandel. Professionelle Dienstleistungen für Profikunden und Heimwerker stehen im Vordergrund. Die Bauking ist eingebettet in die Kooperation der Hagebau und somit Teil eines Verbundes von mittelständischen deutschen Baustoffhändlern. Die Bauking versteht sich als regionaler Partner für Profis und Privatkunden im Bereich Baustoffhandel und Baumärkte.

Der Standort Meschede gehört im Bereich Fachhandel zu den größten Standorten der Bauking. 70% des Umsatzes werden mit Profikunden erwirtschaftet, 30 % entfallen auf die Privatkunden.

Der Standort Meschede zeichnet sich durch eine sehr starke Spezialisierung aus. Es gibt Fachabteilungen für Baustoffe, Fliesen, Sanitär, Holz, Bedachungen, Baugeräte-Werkzeuge, Trockenbau, Bauelemente und Tiefbau. In der Region ist die Bauking Meschede Marktführer mit einem Marktanteil von über 50 %. Im Fachhandel arbeiten 75 Mitarbeiter und mit 14 LKW werden die Waren zu den Kunden transportiert.



Zur Stärkung des Standorts Meschede strebt die Bauking eine Erweiterung des Baustoffhandels an, so dass das bislang im Bebauungsplan festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet in ein Sondergebiet umgewandelt werden soll. Eine Erweiterung des Sondergebiets Baustoffhandel wird notwendig, da insbesondere neue Lagerflächen benötigt werden. Im bisherigen Lagerbereich für die Produkte Tiefbau und Naturstein entsteht eine neue Ladezone, so dass diese Produkte umgelagert werden müssen. Die bisherige Ladezone hat größte Sicherheitsbedenken ausgelöst, weil sich die Zone im direkten Zugang der Zufahrtsstraße befindet. Außerdem könnte die Erweiterungsfläche für ein Holzzentrallager genutzt werden, da die vorhandenen Lagerflächen im Bereich Holz nicht mehr ausreichen.

Weiterer wesentlicher Änderungsinhalt ist zudem die Überarbeitung der Verkaufsflächen für den Bau- und Heimwerkermarkt mit angeschlossenen Gartencenter. Dies gilt sowohl für die Gesamtverkaufsfläche wie auch für die Verkaufsflächenobergrenze für die einzelnen Sortimentsgruppen. Es findet eine Verschiebung der Verkaufsflächenobergrenzen für die einzelnen Sortimente statt, da sich diese anders als im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehen entwickelt haben. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche von 7.150m² ist bereits heute um 463 m² überschritten und soll daher auf 7.715 m² angehoben werden. Zu der derzeitigen Verkaufsfläche von 7.613m² besteht somit zukünftig ein geringfügiger Entwicklungsspielraum von rund 100m².

Ziel der Planung ist somit die planungsrechtliche Sicherung des derzeitigen Bestandes und der zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten des Bau- und Heimwerkermarkts mit angeschlossenen Gartencenter sowie des Baustoffhandels.

Mit der Anpassung des Bebauungsplans an den derzeitigen Bestand und die geplanten Erweiterungsabsichten im Plangebiet ergibt sich auch das Erfordernis die bisher festgesetzten Grün- und Anpflanzungsflächen zu überarbeiten. Die erforderlichen naturschutzrechtlichen Beiträge werden im Laufe des Verfahrens durch ein Büro für Landschaftsplanung erstellt.

Neben der Änderung des Bebauungsplans ist auch eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig, da dieser den Erweiterungsbereich des Baustoffhandels bislang noch als eingeschränktes Gewerbegebiet darstellt und auch bei den Sondergebieten bislang keine Verkaufsflächenobergrenzen vorsieht. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB kann demnach nicht entsprochen werden.

Die Aufstellung der 1.Änderung des Bebauungsplans Nr. 130 „Baumarkt Padberg“ und die 78. Änderung des Flächennutzungsplans werden im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt.

2 Räumlicher Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 130 „Baumarkt Padberg“ mit einer Größe von ca. 8 ha.



Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 130 „Baumarkt Padberg“

troffenen Flächen hinaus gehenden Auswirkungen auf die Stadt und die Region und bildet daher die Grundlage für die sachgerechte Abwägung der maßgeblichen Belange.

Gemäß der im ersten Kapitel genannten Zielsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 130 „Baumarkt Padberg“ der Stadt Meschede gestaltet sich die 78. Flächennutzungsplanänderung wie folgt:



rechtswirksamer FNP vor der Änderung



geplante 1. Änderung des FNP

Die Darstellung des eingeschränkten Gewerbegebiets wird in ein Sondergebiet gem. § 11 (3) Nr. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung sonstiger großflächiger Handelsbetrieb und Art der baulichen Nutzung: Handelsbetrieb für Baustoffe bestehend aus folgenden Betriebsbereichen geändert:

1. Baustoffhandel
2. Ausstellungsfläche für Bodenbeläge, Fliesen und Türen auf max. 1.750qm Verkaufsfläche
3. Profi-Fachmarkt auf max. 600 qm Verkaufsfläche (Warengruppen der Kernsortimente 1 und 5 (Nummerierung analog zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 130 der Kreis- und Hochschulstadt Meschede))

Kernsortiment 1

Draht- und Drahtseile aus Stahl (ohne Walzdraht)

Werkzeuge

Maschinen- und Präzisionswerkzeuge, Elektrowerkzeuge, Baugeräte, Leitern, Behälter

Beschläge und Schlösser, Eisenkurzwaren

Holzbe- und Verarbeitungsmaschinen, Werkzeugmaschinen



Kernsortiment 5

Anstrichfarben (ohne Unterrichts-, Künstlerfarben, -lacke, -lackfarben)

Klebstoffe, Klebemörtel, Bodenspachtel, Tapetentrennmittel

Lacke und Lackfarben (einschl. Polituren und Mattierungen)

Sonstige Anstrichfarben, Malerpinsel und Bürsten

Tapeten (einschl. Wand- und Deckenbeläge)

Textile Bodenbeläge als Bahnenware

Textile Bodenfliesen

Nichttextile Bodenbeläge

Die Betriebsbereiche Ausstellungsfläche (1.750qm VK) und Profi-Fachmarkt (600qm) werden somit in ihrem heutigen Bestand festgesetzt.

Des Weiteren wird ein Teilbereich der bisherigen Sondergebiets „Bau- und Heimwerkermarkt, Gartenmarkt“ dem neuen Sondergebiet gem. § 11 (3) Nr. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung sonstiger großflächiger Handelsbetrieb und Art der baulichen Nutzung: Handelsbetrieb für Baustoffe geändert, da sich auf dieser Fläche in der Realnutzung eine Ausstellungsfläche (Gartenhäuser, Gartenbaustoffe) des Baustoffhandels befindet.

Im Sondergebiet Bau- und Heimwerkermarkt mit angeschlossenem Gartencenter befinden sich nach der Überarbeitung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 130 „Baumarkt Padberg“ im Rahmen der 1. Änderung nahversorgungsrelevante Sortimente auf max. 25 m² Verkaufsfläche (hier: Bäckerei). Es findet keine räumliche Verlagerung der Bäckerei statt. Sie wird planungsrechtlich nur dem Sondergebiet Bau- und Heimwerkermarkt mit angeschlossenem Gartencenter zugeordnet, so dass auch im Zuge der 78. Änderung des Flächennutzungsplans die Nutzungsabgrenzung angepasst werden muss.

Außerdem wird mit der 78. Änderung erstmals eine Verkaufsflächenobergrenze für das Sondergebiet „Bau- und Heimwerkermarkt mit angeschlossenem Gartencenter“ auf max. 7.715 m² begrenzt. Damit wird, wie aus Kapitel 3.4 ersichtlich wird, der bauliche Bestand sowie eine zukünftige Erweiterungsmöglichkeit von rund 100 m² planungsrechtlich gesichert.

Insgesamt werden mit der 78. Änderung des Flächennutzungsplans die beiden Sondergebietsfestsetzungen grundsätzlich überarbeitet und wie zuvor dargestellt aktualisiert.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden grundsätzlich beibehalten, da der Grünzug des Galiläa Baches durch das gesamte Gewerbegebiet verläuft und Teil der städtebaulichen Ordnung in diesem Bereich ist. Allerdings wird die zuvor genannte Fläche im Hinblick auf den vorliegenden Bebauungsplan in reduzierter Form dargestellt, der Grünzug an sich bleibt aber erhalten.

Mit dieser Änderung kann die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 130 „Baumarkt Padberg“ dann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Die zweite landesplanerische Beurteilung gem. § 34 (5) Landesplanungsgesetz NW zu dieser geplanten 78. Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zur Offenlegung bei der Bezirksregierung Arnsberg abgefragt. Die erste landesplanerische Beurteilung gem. § 34 (1) Landesplanungsgesetz NW zu dieser geplanten 78. Änderung des Flächennutzungspla-



nes wurde parallel zur frühzeitigen Beteiligung bei der Bezirksregierung Arnsberg abgefragt und hatte zum Ergebnis, dass eine Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung nur attestiert werden kann, wenn die in der Verfügung vorgebrachten raumordnerischen Belange in die Plankonzeption eingearbeitet werden. Dies ist insbesondere mit den Verkaufsflächenobergrenzen geschehen.

3.3 Einzelhandelskonzept der Stadt Meschede

Gem. des Einzelhandelskonzepts der Kreis- und Hochschulstadt Meschede 2017 wird das Plangebiet der dezentralen Agglomeration des Gewerbegebiets Enste-Süd (östlich der Enster Straße) zu geordnet. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten insbesondere großflächige Betriebe über 800 m² sind schwerpunktmäßig in diesen Bereichen anzusiedeln. In diesem Zusammenhang ist im Einzelfall über das zulässige Maß der zentrenrelevanten bzw. nahversorgungsrelevanten Randsortimente zu entscheiden, welches maximal 10 % der Verkaufsfläche betragen darf. Weiterhin heißt es im Einzelhandelskonzept, dass die Ansiedlungsbemühungen der Stadt Meschede im Hinblick auf eine Ergänzung des Einzelhandelsbestandes auf Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten insbesondere Bau-, Garten und Heimwerkerbedarf sowie Kraftfahrzeughandel/-zubehör zu fokussieren sei. Die geplante Verkaufsflächenerweiterung des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel und der Art der baulichen Nutzung „Bau- und Heimwerkermarkt mit angeschlossenen Gartencenter“ auf maximal 7.715 m² mit Festschreibung der zentrenrelevanten Sortimente auf den heutigen Bestand von 710 m² in den konkreten Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 130 „Baumarkt Padberg“ entspricht somit den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Meschede.

Das gleiche gilt für die Erweiterung des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Handelsbetrieb für Baustoffe“, da hier ohnehin fast ausschließlich nicht-zentrenrelevante Sortimente angeboten werden sollen. Die wenigen zentrenrelevanten Randsortimente, die hier angeboten werden sollen, werden in den Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 130 „Baumarkt Padberg“ auf 10% der Verkaufsfläche des Profi-Fachmarktes, also auf 60 m² begrenzt (siehe Kapitel 3.4). Dies bildet im Wesentlichen die aktuelle Bestandssituation ab.

3.4 Landesplanung

Gemäß Ziel 6.5-1 des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) dürfen Kern- und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO nur noch in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Des Weiteren wird mit dem Ziel 6.5-5 bestimmt, dass Sondergebiet für Vorhaben im Sinne der § 11 (3) BAUNVO mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesem Sortiment um Randsortimente handelt.

Dabei soll nach Grundsatz 6.5-6 der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebiets für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² nicht überschreiten.



Gemäß Ziel 6.5-7 dürfen abweichend von den Festlegungen 6.5-1 und 6.5-6 vorhandene Standorte im Sinne des § 11 (3) BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gem. § 11 (3) BauNVO dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandschutz genießen, zu begrenzen. (...) Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

Bei der Erweiterung des Sondergebiets gem. § 11 (3) Nr. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung sonstiger großflächiger Einzelhandel mit der Art der baulichen Nutzung Handelsbetrieb für Baustoffe bestehend aus folgenden Betriebsbereichen: Baustoffe (ohne Verkaufsflächenbegrenzung), Ausstellungsfläche für Bodenbeläge, Fliesen und Türen auf max. 1.750 m² Verkaufsfläche sowie Profi-Fachmarkt auf max. 600 m² Verkaufsfläche handelt es sich um die Darstellung eines neuen Standorts, da die Erweiterungsfläche im derzeitigen Bebauungsplan und Flächennutzungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt bzw. dargestellt ist. Der vorhandene Standort des Baustoffhandels inklusive der geplanten Erweiterung sowie generell der Änderungsbereich des vorliegenden Flächennutzungsplans liegt innerhalb der im Einzelhandelskonzept der Stadt Meschede festgelegten dezentralen Agglomeration des Gewerbegebiets Enste-Süd. Im Regionalplan wird der Standort jedoch als GIB dargestellt und wäre nach den Vorgaben des Ziels 6.5-1 des LEP NRW nicht zulässig.

Hier ist aber insbesondere zu berücksichtigen, dass das Sondergebiet SO-1 im derzeitigen Bebauungsplan Nr. 130 „Baumarkt Padberg“ als Baustoffgroßhandel festgesetzt ist. Die Änderung der Zweckbestimmung des Sondergebiets SO-1 erfolgt ausschließlich vor dem Hintergrund, dass nach Angaben der Betreiber ca. 30% der Kunden Letztverbraucher sind, so dass die Definition eines „Großhandels“ nicht uneingeschränkt zutrifft. Daher wird die Zweckbestimmung gem. § 11 (3) Nr. 3 BauNVO in einen großflächigen Handelsbetrieb mit der Art der baulichen Nutzung Handelsbetrieb für Baustoffe bestehend aus folgenden Betriebsbereichen:

1. Baustoffhandel
2. Ausstellungsfläche für Bodenbeläge, Fliesen und Türen auf max. 1.750qm Verkaufsfläche
3. Profi-Fachmarkt (Warengruppen des Profi-Fachmarktes (Warengruppen des Profi-Fachmarktes analog zu den Kernsortimenten 1 und 5 des Bau- und Heimwerkermarktes) auf max. 600 qm Verkaufsfläche

geändert.

Des Weiteren wird bestimmt, dass zentrenrelevante Randsortimente gem. den Randsortimenten des Bau- und Heimwerkermarktes nur auf 10 % der Verkaufsfläche des Profi-Fachmarktes (60 m²) zulässig sind. (siehe hierzu auch Kapitel 4.1 und 4.2)

Trotzdem fungiert das Sondergebiet SO-1 „Baustoffhandel“ hinsichtlich seiner betrieblichen Ausrichtung und seines Absatzschwerpunktes weiterhin als Großmarkt mit dem Fokus auf gewerbliche Kunden, welche immerhin 70% des Umsatzes ausmachen.



Wie bereits erläutert werden die zentrenrelevanten Randsortimente innerhalb des Sondergebiets SO-1 „Baustoffhandel“ sehr stark beschränkt. Mit der 78. Änderung wird zu dem für das Sondergebiet „Bau- und Heimwerkermarkt mit angeschlossenem Gartencenter“ erstmals eine Gesamtverkaufsfläche auf max. 7.715 m² festgesetzt. Diese Verkaufsflächenbeschränkung umfasst vorwiegend den derzeitigen Verkaufsflächenbestand (7.613 m²) des vorhandenen Marktes mit einer Entwicklungsmöglichkeit von rund 100 m². In diesem Sondergebiet werden die zentrenrelevanten Randsortimente durch Festsetzung im Bebauungsplan auf den derzeitigen Bestand von 710 m² begrenzt. Somit wird dem Grundsatz 6.5-6 des LEP NRW entsprochen, da der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente 2.500 m² Verkaufsfläche im Sondergebiet „Baustoffhandel“ und Sondergebiet „Bau- und Heimwerkermarkt mit angeschlossenem Gartencenter“ deutlich unterschreitet. Außerdem wird dem Ziel 12 (3) Satz 2 des Regionalplans Arnsberg Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis entsprochen, nachdem eine Erhöhung der Verkaufsfläche von zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig ist.

Mit der Erweiterung des Baustoffhandels findet eine städtebauliche Arrondierung des Gewerbegebiet Enste-Süd statt. Die genannte Fläche ist bereits bauleitplanerisch erfasst und stellt eine sparsame und schonende Inanspruchnahme der Naturgüter dar, in dem keine weiteren Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen. Es wird dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung gefolgt. Außerdem ist die Erweiterungsfläche bereits vollständig über die bestehenden Grundstückszufahrten von der Straße „Im Schlahbruch“ aus erschlossen.

Aufgrund der vorherigen Ausführungen sind, wie in dem Ziel 6.5-7 des LEP NRW für Erweiterungen bestehender Standorte gefordert, keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Meschede zu erwarten, so dass die angestrebte Erweiterung des Baustoffhandels und die geringfügige Erhöhung der Verkaufsflächenobergrenze für das Sondergebiet „Bau- und Heimwerkermarkt mit angeschlossenem Gartencenter“ (Festsetzung derzeitiger B-Plan: max. 7.700 m² VK /geplante 1. Änderung B-Plan: 7.715 m² VK) im regionalplanerischen GIB vertretbar ist.

Auch die fachgutachterliche Stellungnahme des Büros Stadt und Handel kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung verträglich ist. Im Fazit zur gutachterlichen Stellungnahme heißt es:

„Die in Meschede durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 130 „Baumarkt Padberg“ geplante Sicherung, Umstrukturierung der Betriebseinheiten des Betriebs Bauking und die geringfügige, ausschließlich im nicht zentrenrelevanten Kernsortiment geplante Erweiterung des Betriebs Hagebau entspricht den relevanten Zielsetzungen und Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts Meschede 2014 vollumfänglich.

Es erfolgt keine Erweiterung von zentrenrelevanter Randsortimentsverkaufsfläche im Gesamtvorhaben.

Das Gesamtvorhaben ist bedarfsgerecht orientiert.

Durch das Gesamtvorhaben sind keine städtebaulichen negative Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten.

Das Gesamtvorhaben ist kongruent zu Ziel 6.5-7 Ziel ELP NRW. (Stadt und Handel 05.09.2018: 17)“



4 Änderungsinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Betriebsbereich des Hagebaumarktes setzt sich im Augenblick aus den beiden Gebieten SO-2 „Bau- und Heimwerkermarkt“ sowie SO-3 „Gartencenter“ zusammen. Diese Struktur ergibt sich unter anderem aus der baulichen Ausgangslage wie sie bereits vor 1999 Bestand hatte und durch den Alt-Bebauungsplan aufgenommen wurde. Eine räumliche Trennung in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans ist jedoch mit Blick auf die Einhaltung einer städtebaulichen Ordnung nicht zwingend erforderlich. Die faktische Situation stellt sich heute so dar, dass Sortimente des Gartencenters zum Teil auch im Baumarkt platziert werden (z.B. Topf- und Beetpflanzen oder Vasen im Foyer). Im Übrigen befinden sich auch die gemeinsame Kassenzone und der gemeinsame Eingangsbereich im Baumarkt, so dass eine Differenzierung zwischen den beiden Betriebsbereichen schon insofern nicht eindeutig vorgenommen werden kann. Im Sinne einer Vereinfachung der Festsetzungssystematik werden die bisherigen Sondergebiete SO-2 und SO-3 zu einem Sondergebiet SO-2 gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel und der Art der baulichen Nutzung Bau- und Heimwerkermarkt mit angeschlossenen Gartencenter auf einer maximalen Verkaufsfläche von 7.715 m² festgesetzt. Dies ist auch mit Blick auf eine vereinfachte bauaufsichtliche Nachvollziehbarkeit hinsichtlich der Platzierung der Sortimente von Bedeutung.

Des Weiteren werden Anpassungen im Sondergebiet des bisherigen Baustoffgroßhandels notwendig.

Der Bäcker im Bereich des Eingangsfoyers befindet sich aktuell im SO-1 Gebiet des Baustoffhandels. Der Baustoffhandel ist jedoch in erster Linie auf den Verkauf professioneller und großformatiger Bauprodukte für gewerbliche Abnehmer ausgerichtet. Da die Bäckerei vorrangig auf Kundengruppen des Baumarktes und damit Letztverbraucher ausgerichtet ist, passt diese Verkaufsstelle hinsichtlich der Festsetzungssystematik und der Zuordnung von Verkaufsflächen besser in den Bereich des Baumarktes. Da zentrenrelevante Randsortimente im Rahmen der Bestandsfestschreibung ohnehin fast ausschließlich im Baumarkt und nicht im Baustoffhandel angeboten werden, wird die nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche des Bäckers als separater Bestandteil der zentrenrelevanten Verkaufsfläche festgesetzt. Die räumliche Zuordnung zum SO-2 „Bau- und Heimwerkermarkt mit angeschlossenen Gartencenter“ erfolgt über die Verlegung der Nutzungsgrenze.

Das Sondergebiet SO-1 ist bislang mit der Zweckbestimmung „Großhandelsbetriebe für Baustoffe“ festgesetzt. Nach Angaben der Betreiber sind ca. 30% der Kunden Letztverbraucher, so dass die Definition eines „Großhandels“ nicht uneingeschränkt zutrifft. Daher wird die Zweckbestimmung gem. § 11 (3) Nr. 3 BauNVO in einen großflächigen Handelsbetrieb mit der Art der baulichen Nutzung Handelsbetrieb für Baustoffe bestehend aus folgenden Betriebsbereichen:

1. Baustoffhandel
2. Ausstellungsfläche für Bodenbeläge, Fliesen und Türen auf max. 1.750qm Verkaufsfläche



3. Profi-Fachmarkt (Warengruppen des Profi-Fachmarktes (Warengruppen des Profi-Fachmarktes analog zu den Kernsortimenten 1 und 5 des Bau- und Heimwerkermarktes) auf max. 600 qm Verkaufsfläche geändert.

Trotzdem fungiert das Sondergebiet SO-1 hinsichtlich seiner betrieblichen Ausrichtung und seines Absatzschwerpunktes weiterhin als Großmarkt mit dem Fokus auf gewerbliche Kunden, welche 70% des Umsatzes erwirtschaften.

Im Sommer 2017 wurden durch den Betreiber des Baustoffhandels bzw. durch die Grundstückseigentümerin der Flächen erste Absichten hinsichtlich einer Erweiterung des Baustoffgroßhandels geäußert, welche die östliche Gewerbegebietsfläche (faktisch Grünland) betrifft. Grundsätzliche Zielsetzung der Erweiterung des SO-1 Gebietes ist die Stärkung des Standortes Meschede, welcher zu den größten Märkten der BAUKING Gruppe im Bereich des professionellen Fachhandels gehört. In der Region ist der BAUKING Meschede Marktführer mit einem Marktanteil von über 50%. Um diesen Anforderungen auch zukünftig gerecht werden zu können, beabsichtigt der BAUKING eine Entzerrung der innerbetrieblichen Abläufe. Insbesondere die Verladezonen für die 14 eigenen LKW sowie die Fahrzeuge von externen Betrieben bzw. Speditionen sollen verlagert und neu dimensioniert werden. Auf diese Weise soll das Rangieren vereinfacht und Konfliktsituationen mit privaten Kunden-PKW vermieden werden. Zusätzlich sollen die Kommissionsflächen verlegt werden, da die Situation in diesem Bereich heute ebenfalls zu eng und konfliktrichtig ist. Gerade im Tor- und Hauptfahrbereich soll nach Betreibersicht möglichst viel Ruhe und Übersichtlichkeit herrschen. Um diese notwendigen Flächen zu schaffen, müssen Lagerflächen an anderer Stelle neu geschaffen werden. Die heutige Lagerfläche ist außerdem vergleichsweise steil geneigt, so dass das Stapeln von Waren (Gitterboxen, Paletten) nur begrenzt möglich ist. Dementsprechend ist eine flächige Verteilung der Waren notwendig, welche mehr Platz in Anspruch nimmt. Perspektivisch wird zusätzlich die Nutzung der südlichen Reservefläche für ein Holz-Zentrallager ins Auge gefasst, da die vorhandenen Lagerflächen aktuell nicht mehr ausreichen. Hinsichtlich der grundsätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten hat sich in den letzten zwei Jahrzehnten gezeigt, dass eine bauliche Nutzung der östlichen Grünfläche gemäß der Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet nur schwierig umzusetzen ist. Tatsächliche Investitionsabsichten haben sich bislang nicht ergeben. Zudem bestand vor dem Hintergrund der Entwicklungsabsichten des Baustoffhandels auch keine Verkaufsabsicht mehr.

Daher wird die überbaubare Grundstücksfläche des SO-1 Gebietes Baustoffhandel im Bereich der heutigen Wiesenfläche um ca. 1,2 ha in Richtung der Straße Im Schlahbruch ausgeweitet. Die Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEb) aus dem ursprünglichen Bebauungsplan wird ersatzlos entfallen. Die kleine überbaubare Grundstücksfläche der bestehenden Ausstellungs- und Musterflächen entlang der Straße Im Schlahbruch wird entsprechend des Umfangs der aktuellen Warenpräsentation (Gartenbaustoffe, Gartenhäuser) vergrößert und dem SO-1 Gebiet zugeschlagen (im Alt-Plan noch SO-2 „Baumarkt“). Die Zuordnung zum SO-1 Gebiet ist insofern logisch, da die Waren zum Sortiment des BAUKING gehören und auch dort bezahlt werden.



4.2 Maß der baulichen Nutzung

Baustoffhandel

Für den Baustoffhandel wurden bislang keine Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt. Aufgrund einer ersten informellen Rückmeldung der Bezirksregierung Arnsberg (Dez. 35 Städtebau) wurde jedoch die Festsetzung einer Verkaufsflächenobergrenze empfohlen, so dass eine Verkaufsflächenbegrenzung für die Kernsortimente der Ausstellungsfläche im 1. OG (Fliesen, Bodenbeläge, Türen) und des Profi-Fachmarktes im UG vorgenommen wird. Dies liegt darin begründet, dass sich diese Warengruppen gegenüber dem eigentlichen Baustoffhandel durchaus an Letztverbraucher richten. Da die betriebliche Ausrichtung des übrigen Baustoffhandels, der den weitaus größten Teil des SO-1 Gebietes ausmacht, in erster Linie als Großhandel für gewerbliche Abnehmer einzuordnen ist und sich das Gesamtsortiment vornehmlich aus großformatigen und professionellen Bauprodukten zusammensetzt, ist eine detaillierte Differenzierung bzw. Beschränkung dieses Kernsortiments nicht erforderlich. Ferner ist dies auch nicht möglich, da eine Differenzierung zwischen Verkehrs-, Lager- und Kommissionierungsflächen sowie der tatsächlichen Verkaufsflächen kaum durchzuführen ist. Außerdem wird keine Erweiterung der Verkaufsfläche des eigentlichen Baustoffhandels angestrebt. Die Erweiterung des Sondergebiets erfolgt ausschließlich aufgrund der benötigten Lager- und Kommissionierungsflächen. Im Ergebnis wird nach dem Aufmaß des Architekturbüros Hennecke die Ausstellungsfläche für Bodenbeläge, Fliesen und Türen auf eine maximale Verkaufsfläche von 1.750 m² begrenzt. Der Profi-Fachmarkt, in dem Waren analog zum Kernsortiment 1 und 5 des Bau- und Heimwerkermarktes (s.u.) angeboten werden, wird mit einer maximalen Verkaufsfläche von 600 m² festgesetzt. Die Betriebsbereiche Ausstellungsfläche (1.750 m² VK) und Profi-Fachmarkt (600 m²) werden somit in ihrem heutigen Bestand festgesetzt.

Des Weiteren wird bestimmt, dass zentrenrelevante Randsortimente gem. den Randsortimenten des Bau- und Heimwerkermarktes nur auf 10 % der Verkaufsfläche des Profi-Fachmarktes (60 m²) zulässig sind. Hierbei wird es sich im Wesentlichen um Arbeitsbekleidung handeln.

Bau- und Heimwerkermarkt mit angeschlossenen Gartencenter

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde die Verkaufsfläche der SO-2 und SO-3 Gebiete auf insgesamt max. 7.150m² festgesetzt. Von dieser Gesamtverkaufsfläche dürfen höchstens 710m² für zentrenrelevante Randsortimente genutzt werden (max. 10% der Gesamt-VKF). Nach Aufmaß der tatsächlich vorhandenen Verkaufsflächen durch ein Planungsbüro werden zum jetzigen Zeitpunkt 7.613 m² Verkaufsfläche innerhalb der aktuellen Betriebsflächen des Hagebaumarktes genutzt, so dass sich eine Überschreitung der zulässigen Verkaufsfläche von 463 m² ergibt. Aufgrund der Berücksichtigung zusätzlicher überbaubarer Grundstücksflächen, die zukünftig als Verkaufsflächen zum Tragen kommen, wird im Ergebnis eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche auf 7.715 m² angestrebt. Eine separate flächenmäßige Reglementierung für die einzelnen Kernsortimente wird entsprechend der Warengruppen des ursprünglichen Bebauungsplans auch zukünftig vorgenommen. Eine Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente wird ebenfalls weiterhin vorgenommen.



Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 130 „Baumarkt Padberg“

Gegenüber den bisherigen Festsetzungen ergibt sich eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von 7.150 m² auf max. 7.715 m², die sich, differenziert nach den Sortimenten, wie folgt darstellt:

	<u>Bestand</u> (aktuelle Festsetzungen)	<u>Planung</u>	<u>Veränderung</u>
Kernsortiment 1	600 m ²	max. 560 m ²	(- 40 m ²)
Kernsortiment 2	450 m ²	max. 380 m ²	(- 70 m ²)
Kernsortiment 3	500 m ²	max. 600 m ²	(+ 100 m ²)
Kernsortiment 4	650 m ²	max. 650 m ²	(+/- 0 m ²)
Kernsortiment 5	1.000 m ²	max. 650 m ²	(- 350 m ²)
Kernsortiment 6	650 m ²	max. 350 m ²	(- 300 m ²)
Kernsortiment 7	200 m ²	max. 100 m ²	(- 100 m ²)
Kernsortiment 8	200 m ²	max. 150 m ²	(- 50 m ²)
Kernsortiment GC1	1.300 m ²	max. 1.180 m ²	(- 120 m ²)
Kernsortiment GC2	1.400 m ²	max. 2.360 m ²	(+ 960 m ²)
zentrenrelev. Rand- sortiment	440 m ²	max. 710 m ²	(+/- 0 m ²)
zentrenrelev. Rand- sortiment GC	270 m ²	keine Differenzierung in Bau- markt und Gartencenter	
nahversorgungsrele- vantes Randsortiment (Bäckerei)	/	max. 25 m ²	(+ 25 m ²)

Anmerkung:

Die Differenzierung der Sortimente nach Warengruppen ist der Planzeichnung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 130 „Baumarkt Padberg“ zu entnehmen.

Wie der obigen Tabelle zu entnehmen ist, findet innerhalb des Bau- und Heimwerkermarktes mit angeschlossenem Gartencenter eine Verschiebung der Verkaufsflächen zugunsten des Gartencenters statt. Das nahversorgungsrelevante Randsortiment wird erstmals im Planentwurf festgelegt, da sich innerhalb des zukünftigen Sondergebiets SO-2 eine Bäckerei befindet. Im SO-2 sind zukünftig Bau- und Heimwerkermarkt sowie das Gartencenter zusammengefasst, daher werden die zentrenrelevanten Sortimente nicht mehr differenziert nach Baumarkt und Gartencenter festgesetzt.

Insgesamt sind im SO 2 - Gebiet zentrenrelevante Randsortimente (inkl. zentrenrelevante Randsortimente GC) auf insgesamt max. 710 qm zulässig, was dem heutigen realen Bestand entspricht.

zulässig sind innerhalb des zentrenrelevanten Randsortiments:

	<u>Bestand</u> (aktuelle Festsetzungen)	<u>Planung</u>	<u>Veränderung</u>
WB 393, 394 sowie Hausrat aus Eisen, Metall und Kunststof- fe	300 m ²	max. 400 m ²	(+/- 0 m ²)



Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 130 „Baumarkt Padberg“

WB 658, 659	100 m ²		
Aktions- und Saison- artikel	100 m ²	max. 200 m ²	(+ 100 m ²)
WB 976,978,6608/9	270 m ² (je 90 m ²)	max. 320 m ²	(+ 50 m ²)

Von einer zusätzlichen Differenzierung der zentrenrelevanten Randsortimente des Gartencenters bezüglich der Verkaufsflächenobergrenze einer jeden einzelnen Warengruppe wird Abstand genommen.

Zur Einhaltung des Ziels 12 (3) Satz 2 des Regionalplans Arnsberg Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, in dem eine Erhöhung der Verkaufsfläche von zentrenrelevanten Sortimenten untersagt wird, werden die zentrenrelevanten Randsortimente folglich auf den derzeitigen real vorhandenen Bestand von 710 m² festgeschrieben. Die zentrenrelevanten Sortimente des Bau- und Heimwerkermarktes mit angeschlossenem Gartencenter sind untereinander flächenmäßig so anzuordnen, dass die Gesamtverkaufsfläche von 710 m² eingehalten wird. Bei den neuen Festsetzungen innerhalb der zentrenrelevanten Randsortimente handelt es sich also folglich lediglich um eine Umverteilung bzw. Flexibilisierung innerhalb der Warengruppen.

Für die Existenz des Betriebes sind diese Sortimente aber notwendig, da sie die Kernsortimente ergänzen und vervollständigen, zu einer hohen Flexibilität des Angebotes beitragen und gleichzeitig die Attraktivität des Gesamtmarktes erhöhen.

Negative Auswirkungen insbesondere auf zentrale Versorgungsbereiche sind daher nicht zu erwarten. Wie in Kapitel Landesplanung bereits beschrieben wird derzeit zusätzlich noch eine gutachterliche Stellungnahme zu der Verkaufsflächenerweiterung durch das Büro Stadt und Handel erstellt. Das Gutachten soll die Geringfügigkeit und damit die Verträglichkeit der Planung untersuchen.

Die Definition der Verkaufsfläche wurde ebenfalls im Zuge der 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans aktualisiert. Gemäß Ziffer 2.4 des „Einzelhandelserlasses NRW“ vom 22.09.2008 ist bei der Berechnung der Verkaufsfläche die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden.

- Auch zur Verkaufsfläche sind diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und verpackt.
- Ebenso zählen dazu die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (Einschließlich eines Bereiches zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials).



- Nicht zur Verkaufsfläche sind diejenigen Flächen zu zählen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen Lagerflächen (BVerwG, 24.11.2005, 4 C 10.04).
- Flächen für die Pfandrücknahme sind ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Für Kunden unzugängliche Lagerräume für Pfandgut gehören nicht zur Verkaufsfläche.
- Flächen für Einkaufswagen gehören, sowohl innerhalb als auch außerhalb des Gebäudes gelegen, grundsätzlich zur Verkaufsfläche.

4.3 Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen wurden gemäß des Bestandes und den Erweiterungsabsichten überarbeitet, da bereits heute Waren außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen präsentiert oder gelagert werden. Das Präsentieren von Waren (z.B. Ausstellen von Baumschulpflanzen) auf betrieblichen Verkaufsflächen ist nicht zwingend auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt, da es sich nicht um bauliche (Haupt)Anlagen handelt. Entscheidend sind die Einhaltung der festgesetzten Verkaufsflächenobergrenze und die Zuordnung zu den Baugebieten. Jedoch beinhaltet beispielsweise das Gartencenter auch dauerhaft errichtete Regalkonstruktionen zur Lagerung und Präsentation von Waren, welche sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befinden. Soweit es sich nicht eindeutig um Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder um in den Abstandsflächen zulässige Anlagen handelt, wären diese nicht zulässig. Entsprechende Fragestellungen gelten ebenso für bauliche Konstruktionen, die ggf. nur als Präsentationsobjekte dienen, jedoch die Voraussetzungen einer baulichen Anlage erfüllen (Gartenhäuser, Carports). Im Sinne einer eindeutigen Zuordnung der Verkaufs- und Lagerflächen zu den überbaubaren Grundstücksflächen werden diese in Richtung der Straße Im Schlahbruch ausgeweitet. Das betrifft auch einen Bereich der Stellplatzflächen, welche bereits heute zum Lagern von Material genutzt wird. Im Zuge der bauaufsichtlichen Prüfung müssen die erforderlichen Stellplätze an anderer Stelle nachgewiesen werden.

Somit ergeben sich folgende Änderungen im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen:

Die nördliche Baugrenze orientiert sich an der derzeitigen Bestandsbebauung, den nördlichen Lagerflächen sowie der Betriebsumfahrt und hält einen Abstand von 1 m zu der Anpflanzungsfläche ein. Aufstellflächen für Container, Gitterboxen und Paletten befinden sich zukünftig also innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Im Westen wird der Abstand der Baugrenze zu der westlichen Grundstücksgrenze von 7 m weiter beibehalten.

Im Bereich des Gartencenters orientiert sich die überbaubare Fläche an der westliche Zufahrt des Grundstücks und wird in Richtung der Straße „Im Schlahbruch“ ausgeweitet.

Zur östlichen Grenze hält die Baugrenze einen Abstand von 20 m (hier enthalten: 19m Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft) und zur südlichen Grenze im Bereich der Sondergebietserweiterung Baustoffhandel einen Abstand von 10m (hier enthalten: 5m Anpflanzungssteifen), ein.



Die Ausstellungsfläche für Baustoffe enthält ebenfalls eine angepasste überbaubare Fläche die einen Abstand von 1 m zur Straßenbegrenzungslinie der Straße „Im Schlahbruch“ aufweist.

4.4 Freiflächen

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurden verschiedene Grünflächen festgesetzt, die zum Teil auch als Ausgleich im Zuge der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung von Bedeutung sind. Außerdem sollte das Plangebiet insbesondere zur offenen Feldflur im Osten eingegrünt werden, um auch eine optische Beeinträchtigung des Denkmals Kloster Galiläa zu verringern. Der nördlich gelegene Bachlauf wurde ebenfalls mit einer breiten Grünfläche von der Betriebsfläche abgegrenzt. Zum heutigen Zeitpunkt ist ersichtlich, dass die Grünflächen in einigen Bereichen mit einer baulichen Nutzung überdeckt wurden und nicht mehr im Sinne der ursprünglichen Festsetzungen vorhanden sind. Das betrifft z.B. die nördlichen Lagerflächen entlang der Betriebsumfahrt und die Musterflächen für Gartenbaustoffe.

Die östliche Eingrünung zur offenen Feldflur ist im Bestand vorhanden und wird in der Planzeichnung mit einem 17-19 m breiten Grünstreifen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Der Grünstreifen wurde somit im Vergleich zum derzeitigen Bebauungsplan (ca. 15,5m Breite) verbreitert. Mit der Ausweitung des SO-1 Gebietes ist jedoch eine Inanspruchnahme von festgesetzten Baumpflanzungen verbunden, die ursprünglich als Puffer zwischen dem SO-1 und dem GEb vorgesehen waren. In der Örtlichkeit ist diese Baumreihe nur lückenhaft und eher rudimentär vorhanden.

In der Gesamtbetrachtung wird durch die Bebauungsplanänderung eine größere bauliche Ausnutzbarkeit der Flächen begründet. Zum Teil werden festgesetzte Ausgleichsflächen-/Maßnahmen reduziert, daher entfällt auch die Festsetzung, des mit Z1 gekennzeichneten Anpflanzungsstreifens. Um eine korrekte Gegenüberstellung der Eingriffsintensität zwischen der ursprünglichen und der beabsichtigten Planung zu erhalten, wird die naturschutzfachliche Eingriffsregelung durch ein externes Büro für Landschaftsplanung durchgeführt (siehe Kapitel 8).

4.5 Baugestalterische Vorschriften

Die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu der Gestaltung von Werbeanlagen entfällt vollständig, da hier mittlerweile die Werbeanlagensatzung Enste einschlägig ist.

5 Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt ausschließlich über die vorhandene Straße „Im Schlahbruch“. Die bereits bestehenden Zufahrten zum Grundstück sowie die Ein- und Ausfahrtsverbote entlang des „Enster Weges“ und entlang der Straße „Im Schlahbruch“ (bis auf die beiden Zufahrten) bleiben unverändert bestehen.



Um dem Baustoffhandel mit seiner geplanten Erweiterung einen größtmöglichen Spielraum bei der Planung der betriebsinternen Abläufe auf dem Betriebsgelände zu belassen, werden im Plangebiet auch weiterhin keine zusätzlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Stellplatzanlage bleibt über die beiden Zufahrten erschlossen, die in erster Linie den Kundenverkehr für den Bau- und Heimwerkermarkt und das Gartencenter aber auch in Teilen für den Baustoffhandel aufnehmen.

Es sind bereits heute Stellplätze außerhalb der im derzeitigen Bebauungsplan festgesetzten Stellplatzflächen vorhanden. Da derzeit nicht bekannt ist, wo zukünftig Stellplätze realisiert werden sollen, wird von der Stellplatzfestsetzung Abstand genommen. Stellplätze sind nach den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 130 „Baumarkt“ sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6 Sonstige Belange

6.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Wissensstand keine Baudenkmale oder sonstigen Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NW. Nordöstlich des Geltungsbereiches liegt die ehemalige Klosteranlage Galiläa mit ihrem denkmalgeschützten Hauptgebäude.

Auf die Erscheinung dieses Ensembles ist in der Form Rücksicht genommen, dass die Traufhöhe für die im nordöstlichen Geltungsbereich des B-Planes potentiell entstehenden Gebäude auf 7,00m festgesetzt wird. Somit beträgt der Abstand des denkmalgeschützten Hauptgebäudes

- zur überbaubaren Grundstücksfläche des Sondergebietes SO₁ mit einer max. Traufhöhe von 7,00 m rund 85 m und
- zur überbaubaren Grundstücksfläche des Sondergebietes SO₁ mit einer max. Traufhöhe von 10,00 m rund 110 m

und lässt die derzeit verinselte Lage des Hauptgebäudes bestehen, was durch den zwischengelagerten Grünzug und die dadurch bedingte optische Abtrennung noch gestützt wird.

Im Zusammenhang mit Bodeneingriffen wird deshalb folgender Hinweis mit in den Bebauungsplan aufgenommen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich der mittelalterlichen Siedlung Hückelheim. Auf die Existenz dieser Siedlung weist zum heutigen Zeitpunkt das Kloster Galiläa nordöstlich des Geltungsbereiches hin. Bei Bodeneingriffen können somit untertägige Funde und Befunde betroffen sein. Es wird daher darauf hingewiesen, dass im Vorfeld von Bodeneingriffen der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe zu beteiligen ist (Tel: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520).



Grundsätzlich ist jedoch stets zu beachten, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden können. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Kreis-Hochschulstadt Meschede als Untere Denkmalbehörde (Tel. 0291/205275) und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761/93750, Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

6.2 Immissionsschutz

Aufgrund der Nähe des Sondergebiets Baustoffhandel zum Wohnbaugebiet Hainberg ist den Belangen des Umweltschutzes und insbesondere möglichen umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen ein besonderes Augenmerk zu widmen. Dem Grundsatz der Konfliktvermeidung ist Rechnung zu tragen.

Schädliche Umwelteinwirkungen sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Gem. § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete und sonstige schutzbedürftige Nutzungen soweit wie möglich vermieden werden.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich das Wohngebiet „Hainberg“ mit seiner immissionsempfindlichen Nutzung Wohnen. Diesem Sachverhalt wird im Zuge der Bauleitplanung sowie aufgrund bestehender räumlicher bzw. planerischer Voraussetzungen Rechnung getragen:

- Die in Rede stehende Erweiterungsfläche ist im aktuellen Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. In eingeschränkten Gewerbegebieten sind gewerbliche Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ein gewisses Störpotenzial (z.B. analog zu Mischgebieten oder Urbanen Gebieten) ist deshalb bereits zum jetzigen Zeitpunkt innerhalb des Gebietes planungsrechtlich zulässig. Die Überplanung für in erster Linie Ausstell-, Lager- oder Kommissionierungsfläche lässt dabei nicht erkennen, dass es sich hierbei zukünftig um eine Nutzung mit einem höheren Störgrad handelt als dies heute zulässig wäre. Es wird somit keine Festsetzung getroffen, die zu einem späteren Zeitpunkt (Genehmigung) unlösbare Konflikte hervorruft und bereits zum jetzigen Zeitpunkt die Festsetzung von unterschiedlichen Nutzungsbereichen (Feinsteuerung bei SO nicht möglich) oder von Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB erforderlich macht. Es ist außerdem in den Blick zu nehmen, dass die Rechtskraft des Altplans mit der Festsetzung GEB und die Planung des Wohngebietes Hainberg in den gleichen Zeitraum fallen, so dass ein Heranrü-



cken gewerblicher Nutzungen an eine bestehende Wohnbebauung zumindest aus planungsrechtlicher Sicht nicht zutrifft.

- Faktisch und zum Teil auch bauleitplanerisch gesichert, befinden sich der Straßenzug „Im Schlahbruch“, ein Supermarkt und eine Gemeinbedarfsfläche „Gemeindehaus“ zwischen der Planung und dem Wohngebiet „Hainberg“. Damit fungieren bauliche Anlagen ohne sensible Wohnnutzungen als „Puffer“ zwischen den beiden Bereichen. Im Bebauungsplan „Hainberg“ werden die Wohngebäude außerdem durch einen Grünstreifen von den o.g. Nicht-Wohnnutzungen getrennt. Dieser Streifen entfaltet dabei ebenfalls eine abschirmende Wirkung zwischen der in Rede stehenden Erweiterungsfläche SO1 Baustoffhandel und den Wohnnutzungen.
- Das nächstgelegene Wohngebäude befindet sich in ca. 130 m Entfernung zum Rand des neuen Sondergebietes (jedoch hinter der vorgenannten abschirmenden Bebauung). Der Abstandserlass NRW 2007 kann an dieser Stelle nur hilfsweise zur Anwendung gelangen, da hier die Abstände zu Gewerbe- und Industriegebieten behandelt werden. Gewerbliche Anlagen, die selbst in Wohn- oder gemischt genutzten Gebieten zulässig sind (so unter anderem auch Anlagen, die im Zusammenhang mit Betrieben des Bauhandels stehen), werden durch den Abstandserlass nicht erfasst (Punkt 2.2.1). Gleichwohl kann beispielsweise der Betriebstyp Nr. 218 „Bauhof“ herangezogen werden, da hier von einer Lagerung von Geräten, Baumaterialien und Gerüsten ausgegangen wird. Das Emissionsverhalten dieser Betriebe wird im Wesentlichen geprägt durch [...] die Arbeiten auf den Lagerflächen, das Auf- und Abladen von Materialien sowie durch den LKW-Verkehr besonders in den frühen Morgenstunden. Luftverunreinigungen in Form von Staub lassen sich nicht immer vermeiden. Die Abstandsklasse VII sieht hier einen Abstand von 100m vor, der durch die vorgenannten 130m eingehalten wird.

Die Abstände zu Betrieben zum Umschlag größerer Gütermengen gemäß Nr. 159 kommen nur bedingt in Frage, da es sich vorliegend nicht um eine Spedition oder einen Umschlagplatz (z.B. im Zusammenhang mit Hafenbetrieben) handelt. Prägend für solche Betriebe ist vor allem der alleinige Tätigkeitsschwerpunkt des ständigen (24h) Warenumschlags- und transports auch in den Nachtzeiträumen. Dies ist vorliegend nicht der Fall. So kann der erforderliche Abstand der Abstandsklasse V von 300m in dieser Form nicht zur Anwendung gelangen bzw. muss reduziert werden. Der Abstand ist im Übrigen nur erforderlich, wenn keine Lärminderungsmaßnahmen wie die bestehende Abschirmbebauung vorhanden sind. Unter Berücksichtigung der geringeren Emissionen gegenüber des Betriebstyps „Umschlagplatz“ und der abschirmenden Bebauung ist ein Abstand von 100m ebenfalls ausreichend.

- Die DIN 18005-1 gibt Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der städtebaulichen Planung. Dabei handelt es sich um Orientierungswerte, die zunächst eine Grundlage für die Zuordnung und die Abstände von Nutzungen auf Ebene der städtebaulichen Planung liefern. Immissionsrichtwerte oder Grenzwerte für Einzelvorhaben (Anlagen oder Verkehrswege) werden durch die DIN 18005-1 nicht vorgegeben. Die Norm sieht für Allgemeine Wohngebiete einen Nachtwert von 45 dB(A) vor. Soweit dieser Wert für die nächstliegende Wohnbebauung am „Hainberg“ als Maximal-



forderung zu Grunde gelegt wird, sieht die DIN 18005-1 bei schematischer Betrachtung der Erweiterungsfläche SO1 (Planung eines rechteckigen Gewerbegebietes mit einer Größe von 2 ha) einen Abstand von 150m vor. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich vorliegend nicht um ein tatsächliches Gewerbegebiet handelt und dass keine Nacharbeit durchgeführt wird. Der Abstand gilt außerdem nur bei ungehinderter Schallausbreitung, die aufgrund der Abschirmbebauung nicht vorliegt. Im Ergebnis entspricht die Planung hinsichtlich der empfohlenen Abstände der DIN 18005-1.

- Weitere Maßnahmen, die zu einer Reduzierung möglicher Immissionen aus dem Sondergebiet beitragen, sind die Beschränkung der Gebäudehöhe auf maximal 7 m sowie der Ausschluss von Zufahrten im östliche/ süd-östlichen Bereich. Damit wird die bauliche Nutzung und die verkehrliche Frequentierung insbesondere in den Bereichen, die dem Wohngebiet „Hainberg“ zugewandt, sind im Sinne eines vorbeugenden Immissionsschutzes reglementiert.
- Gleichzeitig dient der 19 m breite Grünstreifen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Osten des Geltungsbereiches als „Puffer“ zwischen der Sondernutzung (Baustoffhandel) und der Wohnnutzung. Dieser Streifen setzt sich als begleitende Bepflanzung (5 m Breite) entlang der Straße „Im Schlahbruch“ bis zur Einfahrt des Baustoffhandels fort.

Grundsätzlich ist durch den Betreiber beabsichtigt auf der geplanten Erweiterungsfläche SO1 Produkte aus dem Bereich Tiefbau und Naturstein zu lagern. Zusätzlich wird ins Auge gefasst, dass diese neue Fläche perspektivisch für ein Holz-Zentrallager genutzt wird, da im Produktbereich Holz die vorhandenen Lagerflächen nicht mehr ausreichend sind. Die so frei werdenden Flächen im aktuellen SO1 Gebiet sollen für eine bessere Aufteilung und Entzerrung der Verladebereiche genutzt werden. Die Ladezonen verbleiben daher auf dem nördlichen Teilbereich des Grundstück und rücken nicht in Richtung der Wohnbebauung. Das Betreiberkonzept sieht außerdem vor, die Lager- bzw. Verladezonen für Schüttgüter ebenfalls am nördlich gelegenen Zaun zu belassen.

In der Gesamtbetrachtung der vorgenannten Maßnahmen sowie der bestehenden räumlichen und betrieblichen Voraussetzungen sind keine weitergehenden Vorkehrungen erforderlich, um auf Ebene der Bauleitplanung den Belangen des Umweltschutzes und insbesondere der Vermeidung oder Verminderung von umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit Rechnung zu tragen.

6.3 Altlasten

Das Plangebiet ist bereits bauleitplanerisch erfasst, Altlasten sind daher nicht zu erwarten. Dennoch wird folgender Hinweis aufgenommen:

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Hochsauerlandkreises umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung der weiteren Vorgehensweise gesichert zu lagern.



6.4 Klima

Das Büro für Landschaftsplanung Mestermann führt in seinem Umweltbereich zum Schutzgut Klima Folgendes aus:

Das Plangebiet ist überwiegend als Gewerbe-/Industrieklimatop einzustufen, das tagsüber durch eine erhöhte Überwärmung gekennzeichnet ist. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen stellen derzeit noch einen Bereich des Freilandklimatops dar, welches durch eine flache Luftfeuchtekurve und eine starke Tag-/ Nachttemperaturamplitude charakterisiert wird. Im Zusammenhang mit den westlich und südlich gelegenen Offenlandflächen stellen diese Bereiche nächtliche Kaltluftbildungsflächen dar.

Während der Bauphase kann es ggf. zu temporären Belastungseffekten durch Schadstoffemissionen (Staub, Emissionen der Baufahrzeuge) kommen. Bei Berücksichtigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ergeben sich bezogen auf das Schutzgut Klima und Luft keine erheblichen Beeinträchtigungen. Insgesamt wird das Vorhaben auch bei Berücksichtigung der derzeitigen Situation zu keinen relevanten Veränderungen des lokalen Klimas führen.

Die Anfälligkeit des Bauvorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels, wie etwa Extremwetterlagen, lässt sich grundsätzlich als eher gering einstufen. Grundsätzlich sind sowohl Starkregenereignisse als auch Sturzfluten möglich. Bei Starkregenereignissen würde das Oberflächenwasser aufgrund der anzutreffenden Topographie im Bereich des Plangebietes in Richtung Norden zum Galliläabach abfließen. Eine Überflutungsgefahr durch den Galliläabach wird als unwahrscheinlich eingestuft.

Die Festsetzungen von Grünflächen bzw. der Erhalt von Einzelbäumen und der Baumreihe entlang der Straße „Am Schlahbruch“ wirken dem Klimawandel entgegen, da dadurch Strukturen mit mikroklimatischer Ausgleichsfunktion geschaffen bzw. erhalten bleiben.

Im Bebauungsplan Nr. 130 „Baumarkt Padberg“ werden insbesondere an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze des Baustoffhandels und Baummarktkomplexes Fläche für das Anpflanzen von standortgerechten und heimischen Gehölzen sowie Flächen zur Entwicklung, zur Pflege und zum Schutz von Natur und Landschaft verbindlich festgesetzt. Damit werden überall dort, wo es flächenmäßig und unter der Berücksichtigung der Betriebsabläufe möglichst, grünordnerische Belange in die Planung implementiert, die ebenfalls einen Teil der Ausgleichsmaßnahmen darstellen. In Verlängerung über den Geltungsbereich hinaus, stellt insbesondere der nördliche Anpflanzungstreifen einen wichtigen Grünzug mit Belüftungsfunktion dar, der sich entlang des Galiläa Baches durch das Gewerbegebiet in Enste zieht. Außerdem bleibt die Grundflächenzahl mit 0,4 und 0,6 unter der Obergrenze von 0,8 gem. § 17 BauGB. Dadurch wird weniger versiegelt, was eine bessere Grundwasserneubildung zur Folge hat. Ebenso wird durch die geringere GRZ einer Überhitzung des Plangebietes vorgebeugt. Der östliche Pflanzstreifen dient außerdem als Wind- und Erosionsschutz zur östlichen Feldflur.

6.5 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist bereits an die Stromversorgung der Westnetz angeschlossen. Eine Kapazitätserweiterung ist möglich. Gleiches gilt für die Versorgung mit Gas. An der südlichen Grenze des Änderungsbereichs verläuft eine Gasfernleitung der Thyssengas GmbH (L06077).



Diese wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Gasleitung liegt dabei in einem gesicherten Schutzstreifen von insgesamt 6 m Breite (3 m links und rechts der Leitungssachse).

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch das städtische Wasserwerk. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem.

Dabei wird das auf den Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser dem an der Nordgrenze des Gebietes verlaufenden offenen Gewässer zugeführt.

Da eine Versickerung oder Verrieselung im Gebiet aufgrund der Hängigkeit des Geländes und der Bodenbeschaffenheit ausscheidet, wird dem § 44 LWG in Verbindungen mit § 55 (2) WHG in der Form Rechnung getragen, dass das unverschmutzte Niederschlagswasser orts-nah in das bestehende Gewässer eingeleitet wird.

Der am östlichen Plangebietsrand verlaufende offene Graben der Oberflächenentwässerung aus dem Baugebiet "Hainberg" wird ebenfalls zur Ableitung von unverschmutztem Oberflächenwasser genutzt. Hier kann, zumindest teilweise, das Wasser versickern.

Entsprechende Einleitungsanträge bzw. die Erweiterung bestehender Erlaubnisse sind zu gegebener Zeit zu stellen.

Das verschmutzte Niederschlagswasser wird in einen parallel dieses Grabens verlaufenden Regenwasserkanal geleitet, der in ein weiter westlich gelegenes Regenklärbecken führt.

Das nur in rel. geringen Mengen anfallende Schmutzwasser wird dem an der Nordwestgrenze liegenden Mischwasserkanal zugeführt.

Dabei ist zu beachten, dass das Plangebiet vollständig in der festgesetzten Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Stockhausen liegt. Es sind die in dem § 3 und 4 der Wasserschutzgebietsverordnung Stockhausen vom 08.10.88 aufgeführten baulichen Anlagen und Maßnahmen genehmigungspflichtig bzw. verboten.

Genehmigungspflichtig sind in der Zone III B z. B. das Errichten von Parkplätzen oder Stellplätzen für mehr als 10 KFZ, der Bau neuer oder das wesentliche Ändern bestehender Straßen und Wege.

Entsprechende Genehmigungsanträge sind zu gegebener Zeit daher zustellen.

Entlang der nördlichen Grenze des Bebauungsplans verläuft ein oberirdisches Fließgewässer. In einem 5-Meter-Streifen zum vorhandenen Gewässer ist nach § 31 (4) Landeswassergesetz (LWG) die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, verboten.

Die Anlage von Zäunen und Heckenpflanzungen ist nach § 22 Landeswassergesetz (LWG) in Verbindung mit § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) genehmigungspflichtig.

Die Brandschutzdienststelle des Hochsauerlandkreises hält eine Löschwassermenge von 2.400 l/min auf die Dauer von 2 Stunden für angemessen. Die Löschwasserentnahmestellen sollten in Abständen von ca. 100 m angeordnet sein. Die gesamte Löschwassermenge muss in einem Radius von 300 m zur Verfügung stehen. Es wird empfohlen vor Baubeginn, mit dem Wasserwerk / Wasserbeschaffungsverband und der Feuerwehr die notwendigen Ge-



sprache zu führen, damit der Nachweis der angemessenen Löschwasserversorgung geführt werden kann.

Die im Plangebiet anfallenden Boden- und Bauschuttmassen werden zur genehmigten Deponie Halbeswig verbracht, soweit nicht von den Unternehmern Kippen benutzt werden, die gem. § 4.2 des Abfallbeseitigungsgesetzes genehmigt sind. Soweit möglich, werden die anfallenden Bodenmassen zur Profilierung von Bodenflächen im Plangebiet in Übereinstimmung mit der Bauordnung NW benutzt. Ansonsten sind die im Stadtgebiet vorhandene Boden- und Bauschuttdeponien zu verwenden.

Die zukünftigen leitungsgebundenen Erschließungsmaßnahmen sind rechtzeitig mit den entsprechenden Erschließungsträgern abzustimmen.

7 Umweltbelange

Für die Aufstellung des Bebauungsplans wird gem. § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt. In diesem Bericht werden die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 geprüft, beschrieben und bewertet.

Es wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag stellt. Die Betroffenheit gem. § 44 BNatSchG der planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten wird dort untersucht.

Sowohl der Umweltbericht als auch die Artenschutzprüfung werden vom Büro für Landschaftsplanung Mestermann erstellt und im weiteren Verfahren vorgelegt. Der Umweltbericht als solcher ist gesonderter Bestandteil dieser Begründung, die Artenschutzprüfung liegt bei.

Ergebnis des Umweltberichts

Gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter zu prüfen:

- Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- Tiere
- Pflanzen
- Fläche
- Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- Kulturgüter- und sonstige Sachgüter
- Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen

Zusammenfassend wird deutlich, dass von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 130 „Baumarkt Padberg“ in Verbindung mit der 78. Änderung des Flächennutzungsplans keine relevanten Wirkungen auf die Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölke-



rung insgesamt, Pflanzen, Tiere, Fläche, Boden, Wasser, Landschaft und Kultur- und sonstige Sachgüter ausgehen.

Ergebnis der Artenschutzprüfung

Das Plangebiet wird aktuell in den überwiegenden Bereichen durch ein Industriegebiet geprägt. Es ist daher nicht mit dem Vorkommen planungerelevanter Tierarten zu rechnen. Die geplante Änderung des Bebauungsplanes hat unter Einhaltung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf die genannten planungsrelevanten Tierarten. Eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände gemäß Stufe II ist demnach nicht durchzuführen.

Eine Betroffenheit von planungsrelevanten Vogelarten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BNatSchG wird nicht erwartet.

Sollte im Rahmen der weiteren Planungen ein Abbruch von Gebäuden erfolgen, sind die Gebäude vor Beginn der Abbrucharbeiten im Hinblick auf das Vorkommen von gebäudebewohnenden Vogelarten und Fledermäusen zu untersuchen.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG der häufigen und verbreiteten Vogelarten wird unter Berücksichtigung der nachstehenden Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen:

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erforderlich. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums sollte durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, 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.) sollen auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

8 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Eingriff in den Natur- und Landschaftsraum wurde im Umweltbericht ermittelt und bewertet.

Die Ermittlung der Biotopwertpunkte im Plangebiet vor dem Eingriff ergibt einen Bestandswert von 186.309 Biotopwertpunkten. Für den Zustand nach Realisierung der Planung errechnet sich der Planwert auf 173.601 Biotopwertpunkte. Zum Ausgleich der mit dem geplanten



Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 130 „Baumarkt Padberg“

ten Vorhaben einhergehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist demnach im Zuge der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen eine Biotopwertverbesserung um insgesamt 12.708 Biotopwertpunkte erforderlich.

Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches

Den unten genannten Eingriffsgrundstücken sind landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen zugeordnet, die im Schreiben des HSK vom 28.02.2006, Az: 35/61 95 92/8 bezeichnet worden sind, und zwar im Stadtwald, gelegen im Naturschutzgebiet Harmorsbruch, als Kompensation für das Defizit der nachstehend genannten Biotoppunkte. Ziel der Maßnahmen ist die Entwicklung naturnaher, standortgerechter Bruch-/Moorwälder auf bislang mit Nadelholz fehlbestockten Standorten im NSG Harmorsbruch. Die Lage des Naturschutzgebietes Harmorsbruch ist in der Anlage 4 zum Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 130 kenntlich gemacht. Bei dem extern auszugleichenden Biotoppunkte-Defizit handelt es sich um Grünflächen/ Baumstandorte, die im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit überbaubare Grundstücksflächen des SO1-Gebietes überplant wurden.

Nachfolgend sind die Eingriffsgrundstücke und das jeweilige Biotoppunkte-Defizit, welches durch eine Kompensationsgeldzahlung auszugleichen ist, aufgeführt:

Eingriffsgrundstück	Biotoppunkte-Defizit
Gemarkung Meschede-Land, Flur 5, Flurstücke 947 und 945	12.708

Die Kompensationsgeldzahlung des Vorhabenträgers oder der Grundeigentümerschaft ist unmittelbar nach der Nutzungsaufnahme für das erste Vorhaben im privaten Eingriffsgrundstück --- gerechnet nach der Rechtskraft dieser Bebauungsplansatzung --- fällig und durch Bescheid über die Satzung der Stadt Meschede zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a - 135c BauGB vom 25.09.2009 abzurufen.

Die zugeordneten landschaftspflegerischen Maßnahmen auf den externen städtischen Flächen im Naturschutzgebiet Harmorsbruch sind bereits vom Regiebetrieb "Städtische Forstdienststelle" als vorgezogener Ausgleich vollzogen worden.

9 Monitoring

Die Stadt Meschede wird gem. § 4c BauGB Maßnahmen zur Überprüfung von Umweltauswirkungen vorsehen. Sollten sich Entscheidungen und Festsetzungen auf Prognosen stützen, werden entsprechende Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen dieser Planentscheidung vorgesehen.



Das Monitoring bezieht sich insbesondere auf erhebliche Umweltauswirkungen, die durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen können. Da mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen prognostiziert werden, sind keine speziellen Überwachungsmaßnahmen notwendig.

Ferner sind jedoch Überwachungen zur frühzeitigen Ermittlung von unvorhergesehenen Umweltauswirkungen notwendig.

So ist im Einzelnen zu prüfen, ob die angenommenen Eingangsparameter sich im Laufe der Zeit entgegen der Annahme verändern und damit möglicherweise die getroffenen Festsetzungen nicht mehr ausreichen.

Es wird dabei auf die vorhandenen Kontrollinstrumente der Fachbehörden zurückgegriffen, beispielsweise Messungen von Lärmemissionen oder Gewässergüte des Gelliläabaches.

Des Weiteren beziehen sich die Überwachung unvorhergesehener Umweltauswirkungen auf die folgenden Aspekte:

- Kontrolle der Vermeidungsmaßnahmen während der Bauarbeiten
- Kontrolle der Umsetzung der Grünflächen nach Abschluss der Bautätigkeiten

Für diese Bauleitplanung werden zudem zur Kompensation des Eingriffs Kompensationsmaßnahmen durchgeführt. Im Hinblick auf die Umsetzung der Maßnahmen sowie ihrer Effizienz und Wirksamkeit besteht ein besonderer Bedarf an Überwachungs- und Beobachtungsmaßnahmen.

Dazu zählen insbesondere Kontrollen zur Durchführung der Kompensationsmaßnahmen, soweit diese bisher noch nicht umgesetzt sind sowie Funktionskontrollen, die die Entwicklung und Wirksamkeit der Maßnahme dokumentieren.

Durchführungskontrollen

Durchführungskontrollen stellen fest, ob die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen vollständig und entsprechend den Beschreibungen in den Ökokonten des Hochsauerlandkreises bzw. der Stadt Brilon durchgeführt wurden. Ebenso ist zu prüfen, ob die Maßnahmen dauerhaft gesichert sind und ob wiederholende Maßnahmen (z. B. Pflegemaßnahmen) durchgeführt werden müssen.

Funktionskontrollen

Funktionskontrollen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung prüfen die Wirksamkeit der durchgeführten Maßnahmen. Dies umfasst die Prüfung, ob die angestrebten Kompensationsziele erreicht werden können, bereits erreicht sind, bzw. weiter erfüllt werden. Im vorliegenden Fall ist für die Entwicklung der Laubwaldbestände eine Kontrolle der Bestandsentwicklung im 10. Jahr erforderlich.

Weitere Überwachungsmaßnahmen sind nicht notwendig.



Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 130 „Baumarkt Padberg“

Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Meschede

Kreis- und Hochschulstadt Meschede
Fachbereich Planung und Bauordnung

im November 2018

Meschede, 13.12.2018

Dipl.-Ing. Markus Caspari

Fachbereichsleiter

H:\Projekte\126-Padberg GbR, Meschede\004-00 Änd. B-Plan Nr. 130 Baumarkt Padberg, Meschede-Enste\03 Entwurf\Begründung_1. Änd. BPlan_Satzungsfassung.docx