

Begründung

**zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 139
„Ortseingang Briloner Straße“**

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung/ Verfahrensablauf	2
1. Anlass und Zielsetzung des Bebauungsplans	2
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	3
3. Vorbereitende Bauleitplanung und derzeitige rechtliche Situation	3
4. Städtebauliches Konzept	4
5. Erläuterung der einzelnen Planfestsetzungen	5
5.1. Art der baulichen Nutzung - Sondergebiet	5
5.2. Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet	6
5.3. Maß der baulichen Nutzung	8
5.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	9
5.5. Festsetzungen zur Gestaltung	10
5.6. Grünflächen, Maßnahmen zur Pflege von Natur- und Landschaft, Pflanzbindungen	11
6. Verkehrliche Erschließung	11
6.1. Öffentliche Erschließungsstraßen	11
6.2. Innere Erschließung des Gewerbegebietes	12
6.3. Änderungen im Straßenraum der L 743	12
7. Umweltbelange	13
7.1. Übersicht über die wesentlichen alternativen Konzepte	13
7.2. Beschreibung des Vorhabens aufgrund der gewählten Festsetzungen	13
7.3. Beschreibung der Umwelt (Istzustand)	14
7.4. Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen	15
7.5. Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen für Natur und Landschaft	22
7.6. Zusammenfassung/ Vorprüfung des Einzelfalls nach dem UVPG	23
8. Sonstige Belange, Kosten und Realisierung	24
8.1. Sonstige Belange	24
8.2. Realisierung	24
9. Änderungen aufgrund der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	25
10. Änderungen aufgrund der öffentlichen Auslegung	25
11. Änderungen aufgrund der erneuten öffentlichen Auslegung	25

Anlage 1: Auszug aus der dem Abstandserlasses des MURL NRW vom 02.04.1998 (Betriebe der Abstandsklasse VII)

Anlage 2: Übersicht über die Lage der Ausgleichsmaßnahmen an der Hünenburg

Vorbemerkung/ Verfahrensablauf

In seiner Sitzung am 11.07.2002 hat der Rat der Stadt Meschede aufgrund der sich damals abzeichnenden Aufgabe der am Ortseingang der Briloner Straße angesiedelten Aral-Tankstelle einer Neuordnung des gesamten Areals einschließlich einer neuen Anbindung der Firma Honsel grundsätzlich zugestimmt. Nach umfangreichen Vorarbeiten und der Überprüfung verschiedener Planungsvarianten zur Anbindung der Firma Honsel hat sich der Rat der Stadt Meschede in seiner Sitzung 25.09.2003 für eine eigenständige Zufahrt zum Werksgelände der Fa. Honsel entschieden. Die Entwicklung der Flächen im Umfeld der ehemaligen Tankstelle am Ortseingang der Briloner Straße sollen in einem eigenständigen Bebauungsplanverfahren behandelt werden. Der Rat der Stadt Meschede hat in seiner Sitzung am 13.05.2004 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 139 „Ortseingang Briloner Straße“ im Parallelverfahren mit der 44. FNP-Änderung einzuleiten.

Das Aufstellungsverfahren lief wie folgt ab:

13.05.2004	Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB durch den Rat der Stadt Meschede
14.05.2004	Benachrichtigung der betroffenen Bürgerinnen und Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange über die frühzeitige Beteiligung
17.05.2004	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses, der Einladung zu einer Bürgerinformationsveranstaltung und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Amtsblatt Nr. 07 der Stadt Meschede
14.05. – 16.05.2004	Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB Ergebnis: 14 eingegangene Schreiben, davon 9 mit Anregungen
18.05.2004 – 17.06.2004	Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB Ergebnis: 1 Schreiben mit Anregungen
25.05.2004	Öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung im großen Sitzungssaal des Rathauses Meschede
08.07.2004	Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Anregungen, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch den Rat der Stadt Meschede
12.07.2004	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt Nr. 09 der Stadt Meschede
20.07.2004- 19.08.2004	Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB Ergebnis: 6 Schreiben mit Anregungen
16.09.2004	Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Anregungen, Entwurfsbeschluss, Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung durch den Rat der Stadt Meschede
22.09.2004	Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung im Amtsblatt Nr. 14 der Stadt Meschede
30.09.- 15.10.2004	Erneute öffentliche Auslegung nach § 3 (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB a.F.
16.12.2004	Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Anregungen und Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Meschede

1. Anlass und Zielsetzung des Bebauungsplans

Aufgrund der Konzentration des Tankstellennetzes in Deutschland hat der Betreiber einer Tankstelle am Ortsteingang Briloner Straße diesen Standort Ende des Jahres 2002 aufgegeben und die aufstehenden Anlagen beseitigt. Bereits im Frühjahr 2002 hat ein Einzelhandelskonzern sein Interesse an der Errichtung eines Lebensmittelmarktes an der Stelle der Tankstelle bekundet. Die Fläche des Tankstellengrundstückes reichte für einen zeitgemäßen Lebensmittelmarkt aber nicht aus, so dass auch die rückwärtigen Flächen, die heute als Wiesen bzw. Waldflächen genutzt werden, in die Konzeption mit eingebunden wurden. Für die Realisierung

sierung eines Vorhabens in dieser Größenordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes aber unumgänglich, da die rückwärtigen Flächen bislang dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnen sind.

Die nördlich und östlich des ehemaligen Tankstellengeländes gelegenen rückwärtigen Wald- und Wiesenflächen bis in Höhe des evangelischen Friedhofes sind durch den wirksamen Flächennutzungsplan als eingeschränktes Industriegebiet (GIb) mit Eingrünungsflächen als Abgrenzung zu der vorhandenen Bebauung (Mischgebiet) dargestellt. Die verkehrsgünstige Lage dieser Flächen und die Nähe zu dem bereits gewerblich vorgeprägten Standort der Honsel-Werke nördlich des Plangebietes rechtfertigt nach Auffassung der Stadt Meschede die Ausdehnung des geplanten gewerblichen Ansatzes entsprechend dem Konzept des wirksamen Flächennutzungsplans. Die durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes erforderliche Neuerschließung und verkehrstechnische Anbindung des Gebietes an die Landesstraße soll daher dazu genutzt werden, auch die östlich und nördlich des Plangebietes gelegenen Flächen in ein zusammenhängendes städtebauliches Gesamtkonzept einzubinden.

Im Rahmen der Erarbeitung einer Erschließungskonzeption für den Ortseingang an der Briloner Straße war ursprünglich weiterhin vorgesehen, eine neue Werkszufahrt für das sich nördlich des Mühlengrabens befindliche Werksgelände der Firma Honsel mitzubersichtigen. Aufgrund des beträchtlichen Höhenunterschieds zwischen dem Werksgelände und der Briloner Straße, weswegen eine bestimmte Mindestlänge für ein Dammbauwerk erforderlich ist, hat sich im Rahmen einer ingenieurtechnischen Machbarkeitsstudie herausgestellt, dass das Ziel einer gemeinsamen Erschließungsstraße nicht zufriedenstellend gelöst werden konnte. Die Anbindung der Fa. Honsel soll nunmehr durch eine Rampe von dem östlichen Ende der vorhandenen Werksstraße bis zur Briloner Straße in Höhe des Wirtschaftsweges östlich des evangelischen Friedhofs geführt werden.

Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 139 „Ortseingang Briloner Straße“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und der Entwicklung von gewerblichen Bauflächen.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: Oberkante der Böschung der Wald- und Wiesenflächen östlich des Gebäudes Briloner Straße 41 zum Mühlengraben
- Im Osten: Westliche Grenze des Flurstücks 429
- Im Süden: Nördliche Grenze der Straßenparzelle der Briloner Straße inkl. Seitenstreifen bis in einem Abstand von 4 m östlich der vorhandenen Garagen auf dem Grundstück Briloner Straße 41
- Im Westen: Parallele Linie im Abstand von 4 m östlich der vorhandenen Garagen auf dem Grundstück Briloner Straße 41 von der Briloner Straße bis zur Oberkante der o.g. Böschung

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 9, folgende Flurstücke 549, 742 tw. und 743.

3. Vorbereitende Bauleitplanung und derzeitige rechtliche Situation

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meschede stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 139 „Ortseingang Briloner Straße“ westlich der ehemaligen Tankstelle als Mischgebiet und die Flächen nördlich und östlich als Industriegebiet mit Einschränkungen dar. Zwischen den beiden Nutzungen ist ein ca. 10 m breiter Grünstreifen zur gegenseitigen

Abschirmung bzw. Abtrennung vorgesehen. Die Briloner Straße ist als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meschede soll im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans geändert werden (44. FNP-Änderung). Dabei soll der vorgesehene Grünstreifen entfallen und die Fläche des künftigen Lebensmittelmarktes als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Lebensmittel“ und einer max. Verkaufsfläche von insgesamt 950 qm dargestellt werden. Die Flächen westlich des Sondergebietes außerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen einheitlich als Mischgebiet, die Flächen nördlich und östlich des Sondergebietes als Gewerbegebiet dargestellt werden.

Derzeitige rechtliche Situation

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 139 ist entlang der Briloner Straße in einem Streifen von ca. 25 m Tiefe westlich der Ortsdurchfahrtsgrenze (OD) als Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Diese Fläche wurde bis Ende 2002 als Tankstelle genutzt. Die übrigen Flächen sind dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Während der nordwestliche Teil des Plangebiets als Wiesenfläche genutzt wird, befindet sich auf dem östlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ein jüngerer Fichtenbewuchs.

4. Städtebauliches Konzept

Anlass für die Entwicklung der Flächen am Ortseingang Briloner Straße ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, dessen technische Anforderungen als Grundlage für die Aufstellung eines städtebaulichen Konzeptes dienen. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine ca. 40 m lange öffentliche Erschließungsstraße, die in Höhe des heutigen Ortseingangsschildes an die Landesstraße anbindet. Auf der östlichen Straßenseite soll ein straßenbegleitendes Gehweg errichtet werden; am Ende der Straße ist eine Wendemöglichkeit für LKW vorgesehen. Da die meisten Kunden des Marktes vermutlich aus den südöstlichen Stadtteilen Meschedes kommen werden, ist auf der Briloner Straße in Fahrtrichtung Heinrichsthal eine Linksabbiegespur eingeplant. Die Umgestaltung der Briloner Straße (Geh- und Radweg auf der südlichen Straßenseite, Straßenraumaufteilung; siehe Kapitel 6.3) ist aber nicht Gegenstand des Bebauungsplans, da diese Flächen dem Fachplanungsvorbehalt nach dem Straßen- und Wegegesetz NRW unterliegen.

Für den Lebensmittelmarkt liegen bereits detaillierte Planungen vor, die Grundlage für die hier gewählten Festsetzungen sind. Vorgesehen ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 950 qm, wovon 100 qm einem Bäcker und einem Metzger (Shop-in-Shop) vorbehalten sind. Das Gebäude soll im rückwärtigen, nordwestlichen Teil des Plangebiets angeordnet werden; zwischen dem Markt und der Briloner Straße ist eine Stellplatzanlage mit ca. 8 Stellplätzen vorgesehen. Weitere ca. 15 Stellplätze sollen östlich des Gebäudes platziert werden.

Das Erdgeschoss (Fußbodenoberkante) des Gebäudes muss ca. 2,10 m unterhalb dem Niveau der Briloner Straße liegen, um eine verträgliche Querneigung des Parkplatzes für Einkaufswagen zu gewährleisten. Um den dadurch entstehenden massiven Höhenunterschied zu der Böschung entlang des Mühlengrabens abzufangen, ist auf der Rückseite des Gebäudes eine ca. 6 m hohe Stützmauer erforderlich.

Konkrete Planungsabsichten für eine Bebauung des Gewerbegebietes liegen derzeit nicht vor. Aus diesen Gründen gibt es derzeit auch keine Vorstellungen über die zukünftige Grundstücksaufteilung. Es ist durchaus denkbar, dass ein Investor die gesamte gewerbliche Fläche nutzen wird. Sofern stattdessen eine Aufteilung des Gebietes in zwei oder drei Parzellen gewünscht wird, muss eine private Zufahrt/ Erschließungsstraße ausgehend von der Wendeanlage angelegt werden.

5. Erläuterung der einzelnen Planfestsetzungen

5.1. *Art der baulichen Nutzung - Sondergebiet*

Notwendigkeit der Ausweisung eines Sondergebietes

Die Errichtung eines Lebensmittelmarktes an dieser Stelle dient der Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung des südöstlichen Stadtgebiets (Baugebiete Drehberg, Ittmecke, Unter der Sündelt, Schederweg) und der östlichen Innenstadt (Schützenstraße). Daneben sollen auch die östlichen Stadtteile Heinrichsthal und Wehrstapel, in denen heute keine Lebensmittelmärkte vorhanden sind, von diesem Standort aus bedient werden. Die aufgrund des großen Kundeneinzugsbereichs notwendige Stellplatzdimension erfordert aber eine Grundstücksgröße von ca. 5.000 – 6.000 qm. Da eine solche Fläche an einer anderen Stelle im südöstlichen Stadtgebiet nicht verfügbar ist, müssen die am Standort Briloner Straße vorliegenden schwierigen topographischen Verhältnisse in Kauf genommen und entsprechend refinanziert werden.

Ein Lebensmittelmarkt am Standort Briloner Straße ist nur unter der Voraussetzung langfristig tragfähig, wenn dem Betreiber eine den aktuellen und künftigen Anforderungen entsprechende Verkaufsflächendimension zur Verfügung steht. Die Gründe hierfür sind

- die gestiegenen Anforderungen der Kunden an die Sortimentsbreite des Warenangebots,
- die Bereitstellung eines ausreichenden Frischesortiments im Bereich Obst u. Gemüse, Fleisch, Brot und Backwaren, um gegenüber "klassischen" Discountmärkten (Hard-Discountern) langfristig bestehen zu bleiben,
- die fehlende Laufkundschaft am Standort Briloner Straße,
- die nur bedingte Nähe des Plangebietes zu der umgebenden Wohnbebauung (Randlage),
- die logistischen und betrieblichen Anforderungen an moderne Lebensmittelmärkte (ausreichende Flächekapazitäten),
- die Refinanzierung der erheblichen technischen Anforderungen an die Erschließung und Bebauung des Standorts Briloner Straße.

Aus den genannten Gründen muss der Lebensmittelmarkt über eine Verkaufsfläche von max. 950 qm verfügen. Die Ausweisung eines Sondergebiets zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Lebensmittelmarkt ist erforderlich, weil nach § 11 Abs. 3 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 1200 qm Geschossfläche, d.h. mehr als 700 qm Verkaufsfläche als „großflächig“ angesehen werden und damit in Misch- oder Wohngebieten nicht zulässig sind. Weitere Argumente für die Ausweisung eines Sondergebietes sind in dem Erläuterungsbericht zur 44. FNP-Änderung aufgeführt.

Erläuterung der Festsetzung

Der westliche Teil des Plangebiets wird entsprechend der Verfügung zur landesplanerischen Anpassung der 44.-FNP-Änderung der Bezirksregierung Arnsberg als sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel“ festgesetzt. Die Gesamtverkaufsfläche wird auf max. 950 qm beschränkt. Die Konkretisierung der Art der Nutzung erfolgt mit Hilfe einer Festsetzung zu den zulässigen Sortimenten auf Basis des Warenverzeichnisses für die Binnenhandelsstatistik, Ausgabe 1978. Zulässig sind demnach die für einen Lebensmittelmarkt typischen Sortimente des täglichen und kurzfristigen Bedarfs aus den Bereichen

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren (Hauptbereich 00-13),
 - Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel und Körperpflegemittel (Sortimentsbereich 15-18).
- Daneben können auch Artikel aus dem Sortimentsbereich 66, die heute ebenfalls zu einem Lebensmittelmarkt zählen, zugelassen werden. Hierzu gehören Tafel- und Küchengeräte sowie nicht elektrische Haushaltsgeräte. Um eine Konkurrenz zu den in der Innenstadt ansässigen Haushaltswarengeschäften zu vermeiden, soll sich diese Sortimentsgruppe dem eigentlichen Kernsortiment deutlich unterordnen. Das gleiche gilt für das Angebot von Aktions- und

Saisonartikeln, die teilweise aus dem Warensortiment des mittel- bis langfristigen Bedarfs (z.B. Textilien, Schuhe, Computerzubehör, Spielwaren) stammen. Beide Warengruppen werden daher zusammen auf max. 60 qm Verkaufsfläche limitiert.

Die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs ist aber nur dann gewährleistet, wenn der vorgesehene Markt über ein ausreichendes Frischeangebot verfügt. Aus diesem Grunde ist eine Teilfläche des Marktes von 100 qm für das sog. ergänzende Nahversorgungsangebot (Backshop bzw. einen Metzger) vorgesehen bzw. festgesetzt. Der „Austausch“ dieser Verkaufsflächen (Frischesortiment) durch das übrige Warenangebot ist daher nicht möglich.

Zielsetzung der Bebauungsplanaufstellung ist die Ansiedlung eines Marktes, der ein möglichst breites Warensortiment der Güter des täglichen Bedarfs, insbesondere der Lebensmittelversorgung, abdeckt. Die angegebenen Sortimente der Verkaufsflächenbegrenzung beschreiben den Mindestumfang des Warenangebotes. Die Sortimentstiefe, das heißt die Anzahl der Artikel zu einem bestimmten Sortiment (z.B. zwei oder mehr Sorten Frischmilch), ist durch die Verkaufsflächenbegrenzung nicht geregelt. An dieser Stelle fließen erneut die besonderen Standortbedingungen in die qualitative Beschreibung des zulässigen Markttypus ein. Ein Lebensmittelmarkt mit einer großen Sortimentstiefe hat nämlich naturgemäß eine geringere Flächenproduktivität und damit eine geringere Wirtschaftlichkeit als Märkte mit einer geringen Sortimentstiefe. Die Flächenproduktivität ist aber der entscheidende Faktor zur Bemessung der Refinanzierbarkeit der Erschließungs- und Herstellungskosten. Diese sind am Standort Brilloner Straße aufgrund der o.g. Bedingungen überdurchschnittlich hoch. Beide Faktoren, d.h. ein möglichst tiefes Warensortiment und eine möglichst hohe Wirtschaftlichkeit zur Refinanzierung der erheblichen Erschließungskosten, lassen sich am Standort Brilloner Straße kaum vereinbaren. Andere Standorte zur Verbesserung der Nahversorgung sind im südöstlichen Stadtgebiet aber nicht vorhanden. Die innerhalb des Sondergebiets zuzulassenden Betriebe sollen daher im Sinne einer guten Nahversorgungsqualität über ein Mindestmaß an Warenauswahl zu einem bestimmten Sortiment verfügen. Auf die Vertriebsform kommt es hingegen nicht an.

5.2. Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet

Zulässige Betriebe

Die Fläche östlich des SO-Gebiets befindet sich in einem Übergangsbereich zwischen dem Wohngebiet Drehberg, den Mischnutzungen an der Brilloner Straße und dem Industriegebiet Honsel. In dieser Übergangssituation würde ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ohne Einschränkungen, in dem Gewerbebetriebe aller Art zulässig sind, zu Immissionskonflikten mit der südlich angrenzenden Wohnbebauung an der Brilloner Straße bzw. im Wohngebiet Drehberg führen. Demgegenüber wären bei der Festsetzung eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO, in dem Wohnen allgemein zulässig ist, Konflikte mit dem nördlich angrenzenden Werks Gelände der Firma Honsel, das als Industriegebiet festgesetzt ist (Bebauungsplan Nr. 102), denkbar.

In diesem Fall erfolgt daher die „gemischte“ Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets, in dem nur die das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe entsprechend einem Mischgebiet zulässig sind. Ausnahmsweise können gem. Nr. 2.4.1.1 des Abstandserlasses des MURL NRW vom 02.04.1998 Betriebe der Abstandsklasse VII sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsgrad zugelassen werden, wenn im Einzelfall damit gerechnet werden kann, dass z.B. durch besondere technische Maßnahmen die Immissionen einer später zu bauenden Anlage so weit begrenzt werden können, dass schädlichen Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Die Betriebe der Abstandsklasse VII sind in der Anlage 1 zu dieser Begründung aufgeführt.

Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten

Beim Standort Briloner Straße handelt es sich um einen Versorgungsbereich außerhalb des Siedlungsschwerpunktes der Stadt Meschede. Aufgrund der oben genannten Gründe bzw. der Erläuterungen zur 44. FNP-Änderung muss an dieser Stelle zur Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO geschaffen werden. Daher besteht die Gefahr, dass sich auch in dem als Gewerbegebiet vorgesehenen Teil des Plangebiets weitere insbesondere innenstadtrelevante Einzelhandelsbetriebe ansiedeln (Agglomeration), sofern keine planungsrechtlichen Beschränkungen vorgenommen werden.

Der Rat der Stadt Meschede hat 1997 ein Gutachten bei der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (im folgenden GMA genannt) in Auftrag gegeben,

- um ein Konzept für die Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Meschede unter Berücksichtigung ihrer zentralörtlichen Funktion, des Kaufkraftpotentials und des vorhandenen Einzelhandelsbestandes erarbeiten zu lassen und
- Vorschläge für Funktionszuweisungen für die Einzelhandelsschwerpunkte Meschede und Freienohl zu erhalten.

Ergebnis dieses Gutachtens (S. 152) ist unter anderem, dass die zentralörtlich bedeutsamen, gesamtstädtisch oder übergemeindlich wirksamen Einzelhandelsbetriebe auf die Mescheder Innenstadt einschließlich dem Entwicklungsbereich "Bahnschiene-West" beschränkt bleiben sollten. Dezentrale Einzelhandelsstandorte sollen lediglich im Rahmen der wohnungsnahen Versorgung und der Versorgung mit nicht innenstadtrelevanten Waren genutzt werden.

In den zurückliegenden 20 Jahren hat die Stadt Meschede enorme finanzielle Anstrengungen unternommen, die Innenstadt vom Durchgangsverkehr zu befreien, eine Fußgängerzone sowie weitere fußläufige Bereiche zu schaffen und hier die Belange des Einzelhandels mit dem Wohnen zu verbinden. Im Interesse der weiteren Stadtentwicklung und der Versorgung der Bürger ist es daher zwingend geboten, städtebaulichen Fehlentwicklungen, die negative Auswirkungen auf die Mescheder City und den Ortskern Freienohl haben werden und insbesondere eine Verlagerung der Kaufkraft bewirken, vorzubeugen.

Aus diesen Gründen werden nach § 1 Abs. 9 BauNVO innerhalb des Gewerbegebiets Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. weitere Lebensmittel- oder Getränkemärkte) ausgeschlossen. Der zusätzliche Ausschluss der nahversorgungsrelevanten Sortimente ist gerechtfertigt, weil die Versorgung der umliegenden Wohnbevölkerung durch den geplanten Lebensmitteleinzelhandelsmarkt bereits gewährleistet werden kann und weitere Märkte mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu einem erheblichen Kaufkraftabfluss aus der Innenstadt führen könnten.

Die innenstadtrelevanten Warengruppen werden entsprechend der Anlage 1 des Einzelhandelserlasses für das Land NRW v. 07.05.1996, wo die „in der Regel zentrenrelevanten Sortimente“ aufgelistet sind, abgegrenzt. Die Aufzählung der im B-Plan Nr. 139 definierten (zentrenrelevanten) Sortimente umfasst aber nicht die Sortimente

1. Teppiche
3. Campingartikel
4. Fahrräder und Zubehör, Mofas
5. Tiere und Tiernahrung, Zooartikel.

aus dem Katalog der Anlage 1, Teil B, zum Einzelhandelserlass. Diese vier Warengruppen wurden entlassen, da auf Mescheder und Freienohler Verhältnisse bezogen diese nicht als „zentrenrelevant“ i. S. v. Kap. 2.2.5 des Einzelhandelserlasses angesehen werden können. Die erwähnten Warenarten

- ziehen nicht viele Innenstadtbesucher an
- entfalten einen relativ hohen Flächenanspruch, der im Ortskern Freienohl und der City Meschedes nicht realisiert werden kann

- werden nicht häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt und
- können auch nicht überwiegend ohne Pkw transportiert werden.

Nach Nummer 2.2.5 des Einzelhandelserlasses kann die Gemeinde entsprechend der genannten Kriterien weitere Sortimente als innenstadtrelevant festlegen. Hierzu zählen aus Sicht der Stadt Meschede auch pharmazeutische Artikel (Warengruppe 87 des Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik), die in Apotheken angeboten werden.

Die Anerkennung der pharmazeutischen Artikel als innenstadtrelevantes Sortiment steht im Einklang mit dem aktuellen hessischen Einzelhandelserlass und auch den Empfehlungen der GMA zur Abgrenzung der innenstadtrelevanten Sortimente für Meschede (Einzelhandelsgutachten für die Stadt Meschede). Die Innenstadtrelevanz von Apotheken ist daran zu erkennen, dass von den 9 Apotheken in der Stadt Meschede 6 in der Innenstadt und 2 im Ortszentrum Freienohls angesiedelt sind. Die Innenstadtaffinität hängt damit zusammen,

- dass Apotheken über eine sehr geringe Verkaufsfläche unter 100 qm verfügen und
- die angebotenen Waren nur in kleinen Mengen bzw. Größen abgegeben werden.

Die Innenstadt Meschedes bildet den Siedlungsschwerpunkt der Stadt Meschede. Nach den Vorgaben der Landesplanung soll der Siedlungsschwerpunkt ein räumlich gebündeltes Angebot von öffentlichen und privaten Einrichtungen der Versorgung, der Bildung und Kultur und von sozialer und medizinischer Betreuung gewährleisten. Die Standortwahl der Fachärzte, der Physiotherapeuten und weiterer Gesundheitseinrichtungen in der Innenstadt macht deutlich, dass diese Zielsetzung auch in Meschede umgesetzt werden konnte. Ein Aufsuchen einer Apotheke ist in der Regel Folge eines Arztbesuches. Apotheken gehören daher unzweifelhaft zur Sicherstellung der medizinischen Betreuung, die einen Siedlungsschwerpunkt ausmacht.

Lediglich eine Apotheke hat ihren Standort in der Gartenstadt außerhalb der Innenstadt in einem planungsrechtlich festgesetzten Kerngebiet. Der damalige Plangeber hat mit dieser Festsetzung zum Ausdruck gebracht, dass an dieser Stelle ein Nahbereichszentrum für die Bewohner der Gartenstadt geschaffen werden sollte. Neben der Apotheke befindet sich dort auch eine Postfiliale (mittlerweile aufgegeben), eine Gaststätte und ein Jugend- und Kirchenzentrum. Die Ansiedlung einer Apotheke an diesem Standort macht in besonderem Maße deutlich, welche Bedeutung Apotheken für die Stärkung bzw. für das Entstehen eines Zentrums haben, so dass ein Ausschluss an anderen Stellen gerechtfertigt ist.

5.3. Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen für das Sondergebiet

Für das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt wird die Grundflächenzahl mit 0,6 festgelegt. Da innerhalb des SO-Gebiets ein Lebensmittelmarkt mit max. 950 qm Verkaufsfläche zulässig ist, reicht eine Beschränkung der GRZ auf dieses Maß aufgrund der besonderen Größe des künftigen Baugrundstücks zur Realisierung des Vorhabens ohne weiteres aus.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO werden bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche auch Stellplätze mit ihren Zufahrten mitgerechnet. Allerdings kann die zulässige Grundfläche um bis zu 50 %, max. jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 durch Stellplätze inkl. Zufahrten überschritten werden. Im Einzelfall sind weitere Überschreitungen zulässig, wenn nur geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens durch die Überschreitungen zu erwarten sind. Da aufgrund der zwingenden Vorgaben zur Ableitung des Niederschlagswassers für das Plangebiet eine Versickerung des Niederschlagswasser zwingend erforderlich ist (s.u.), können im Einzelfall weitere Überschreitungen zugelassen werden.

Die Festsetzung von max. II Vollgeschossen und die hierzu korrespondierende Festsetzung zur Geschossflächenzahl GFZ von 1.2 ist anstatt einer eingeschossigen Bauweise erforderlich, da bei der Errichtung des Lebensmittelmarktes ggf. Nebenflächen, die nicht für Verkaufszwecke genutzt werden (z.B. Sozial- und Aufenthaltsräume), im ersten Obergeschoss errichtet werden sollen, wie dies bei einem Lebensmittelmarkt in der Zeughausstraße/ Schützenstraße der Fall ist.

Zusätzlich zu der Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl der Vollgeschosse wird die Entwicklung der Höhe baulicher Anlage mit Hilfe einer Festsetzung zur max. zulässigen Oberkante flankiert. Diese darf 10 m über dem Niveau der Briloner Straße, gemessen mittig vor dem Gebäude, nicht überschreiten. Auf diese Art und Weise soll eine abgestimmte Höhenentwicklung in Anlehnung an die Gebäudehöhe des unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Wohnhauses Briloner Straße 41.

Durch den Bezug der Höhenfestsetzung auf die bereits endgültig hergestellte Briloner Straße ist eine exakte Ermittlung der zulässigen Oberkante der baulichen Anlagen losgelöst von den tatsächlichen Höhenverhältnissen des künftigen Baugrundstückes möglich.

Festsetzungen für das Gewerbegebiet

Die GRZ wird entsprechend der Höchstgrenze nach § 17 BauNVO für Gewerbegebiete mit 0,8 festgesetzt. Auf diese Weise ist eine flexible Grundstücksaufteilung und eine optimale Ausnutzung der künftigen Baugrundstücke gewährleistet.

Angesichts der Geländeverhältnisse im Plangebiet ist damit zu rechnen, dass bereits das unterste Geschoss eines künftigen gewerblichen Gebäudes teilweise in das Gelände integriert werden muss und damit bauordnungsrechtlich als Vollgeschoss behandelt werden muss. Da auch die Möglichkeit der Unterbringung von Büro- bzw. Verwaltungstätigkeiten in mehreren Geschossen gewährleistet werden soll, wird für das Gewerbegebiet die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse mit III Vollgeschossen festgesetzt.

Trotz einer dreigeschossigen Bauweise sollen sich die künftigen Gebäude aber an die Höhenentwicklung an der Briloner Straße anpassen. Dies wird durch die Festsetzung zur GFZ (1.2) und zur Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (OK = max. 10 m bezogen auf das Niveau der Briloner Straße) erreicht.

5.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Auf eine Festsetzung der Bauweise wurde in diesem Bebauungsplan verzichtet, da diese für Gewerbegebäude und Objekte des großflächigen Einzelhandels hinderlich ist. Aus diesem Grunde können auch Gebäude zugelassen werden, die eine Länge von 50 m überschreiten. Die erforderlichen Abstände zu den Grundstücksgrenzen nach Landesrecht bleiben unberührt.

Die Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen des SO-Gebietes beruht auf den Anforderungen eines Einzelhandelbetriebes zur Verkaufsfläche und den sonstigen Einrichtungen (z. B. Sozialräume). Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind auch die für die Anlieferung benötigten Gebäudeteile anzuordnen. Die überbaubare Grundstücksfläche ist bis auf die Grundstücksgrenze ausgedehnt, um auf diese Weise bauplanungsrechtlich die Errichtung einer Stützwand an der seitlichen Gebäudekante auf die Grundstücksgrenze zu ermöglichen. Die bauordnungsrechtlichen Vorgaben bleiben hiervon unberührt.

Für das Gewerbegebiet sind die überbaubaren Grundstücksflächen großzügig dimensioniert, um eine weitestgehende Flexibilität bei der künftigen Grundstücksaufteilung zu erreichen.

Die Baugrenzen für das SO-Gebiet und das Gewerbegebiet halten einen Abstand von 3 m zu dem als zu erhalten festgesetzten Traufbereich der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Böschung ein, der auf jeden Fall nicht unterschritten werden sollte.

5.5. Festsetzungen zur Gestaltung

Dachgestaltung

Der Ortseingang an der Briloner Straße ist durch eine höchst heterogene Gebäudesubstanz geprägt. Entlang der Briloner Straße befinden sich sowohl Ein- und Mehrfamilienhäuser unterschiedlichsten Alters und Stilrichtung sowie gewerbliche Nutzungen (Busbetrieb/ Tankstelle). Nördlich des Plangebiets sind die massiven Industriebauten der Honselwerke durch den Geländesprung und durch die Abschirmung aufgrund des Fichtenbestandes zwar derzeit verdeckt, bei der Umwandlung der Waldflächen gelangen diese Bauwerke aber ebenfalls in das Blickfeld des Betrachters.

Der Bebauungsplan enthält daher nur Mindestvorgaben für eine Gestaltung der baulichen Anlagen, die aber dennoch erforderlich sind, da es sich hier um eine Ortseingangssituation handelt. Gerade der erste Eindruck, den ein Besucher von einer ihm unbekanntem Stadt aufnimmt, hat einen entscheidenden Einfluss für die Beurteilung des Images einer Stadt.

Der Lebensmittelmarkt hat eine besondere optische Prägnanz, da dieser von einer umfassenden Stellplatzanlage umgeben ist und damit aus dem Gesamtzusammenhang der Bebauung an der Briloner Straße herausgerissen ist. Aus diesem Grunde soll das Gebäude mit einem für das Ortsbild Meschedes typischen Satteldach mit einer Dachneigung von 20°-35°. Demgegenüber sind die Festsetzungen für das Gewerbegebiet entsprechend den in Meschede für Gewerbebauten üblichen Dachformen (Flach, Pult-, oder Satteldach) erfolgt. Zusätzlich enthalten die baugestalterischen Vorschriften Rahmenfestsetzungen gem. Ratsbeschluss vom 21.11.1996 zur Berücksichtigung ökologischer Dachgestaltungsaspekte, um fossile Energien einsparende, sonnenenergienutzende und umweltschonende Technologien am Bau für die (Teil-)Deckung des Energiebedarfes zu ermöglichen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind insbesondere für den Einzelhandel ein unverzichtbarer Bestandteil. Hierzu gehört die auf das aktuelle Angebot der Märkte hinweisende Werbung, die Hinweisbeschilderung im öffentlichen Straßenraum insbesondere an der Stelle der Zufahrten zu den Stellplätzen sowie die Verdeutlichung des Marktes durch einen Werbepylon.

Der Bebauungsplan enthält aber Einschränkungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen, um eine störende Häufung gegenüber dem öffentlichen Raum zu vermeiden und die bauliche Gestaltung der Gebäude in den Vordergrund zu rücken. Das Verbot von Werbeanlagen oberhalb der Traufe, an Schornsteinen und anderen hochragenden Bauteilen und von Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher, blinkender und reflektierender Form dient dazu, den Verkehrsteilnehmer vor Ablenkungseffekten zu bewahren. Werbeanlagen in Giebelflächen sind zulässig, da sie mit dem Gebäude eine bauliche Einheit bilden und damit losgelöst von den Dachflächen erscheinen.

Aufgrund der gesetzlichen Anbaubeschränkung nach § 25 StrWG NRW dürfen Werbeanlagen im Abstand von 20 m zum äußeren Rand der Fahrbahn der L 743 außerhalb der geschlossenen Ortschaft nicht zugelassen werden. Der o.g. Werbepylon ist nur innerhalb des Sondergebiets zulässig und wird auf eine Höhe von 4 m über Grund und 4 qm Werbefläche begrenzt; freistehende Werbeanlagen sind ansonsten nicht zulässig. Letztlich darf an den der L 743 zugewandten Gebäudeseiten nur eine Werbeanlage zugelassen werden. Die gesamten Beschränkungen dienen dazu, die Ablenkungswirkung auf den Verkehrsteilnehmer zu minimieren und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 743 nicht zu gefährden.

Die Zustimmungspflicht der Straßenbaubehörde für die Errichtung von Werbeanlagen im Abstand von 40 m zur Landesstraße für die Flächen außerhalb der Ortsdurchfahrt entfällt aufgrund § 25 Abs. 5 StrWG NRW, da der Landesbetrieb Straßen.NRW bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt wird.

Einfriedungen

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen dienen ebenfalls dazu, eine dem Ortseingang der Stadt Meschede durch die Begrenzung der zulässigen Einfriedungen auf transparente Zaun- oder Gitterkonstruktionen adäquate Gestaltung zu verleihen.

Die Vorgabe zum Mindestabstand der Einfriedungen zu den öffentlichen Straßenverkehrsfläche bzw. Gehwegen soll den für Fußgänger zur Verfügung stehenden Bewegungsspielraum zumindest optisch vergrößern. Dieser Abstand gilt nicht, wenn an den Gehwegen Stützmauern oder Böschungen angrenzen und damit eine Gefährdung der Fußgänger (unachtsames Verhalten) zu befürchten ist.

5.6. Grünflächen, Maßnahmen zur Pflege von Natur- und Landschaft, Pflanzbindungen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sollen die jeweiligen Stellplatzanlagen mit Ausnahme der Fahrgassen und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien zur Versickerung des Niederschlagswassers ausgeführt werden. Dies ist erforderlich, weil die Ableitung des Niederschlagswassers durch die öffentliche Kanalisation technisch und rechtlich nicht machbar ist und die ortsnahe Einleitung des Niederschlagswassers in die Ruhr einen hohen wirtschaftlichen Aufwand nach sich zieht (siehe Kapitel 7.3).

Durch die Vorgaben zur Begrünung der Baugrundstücke und der privaten Stellplatzanlagen soll ein Mindestmaß an Begrünung auf den ansonsten stark versiegelten Flächen erzielt werden. Die Maßnahmen dienen auch dem Ausgleich für die erforderlichen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die sich nördlich an das Plangebiet anschließende Böschung ist aufgrund des vorhandenen wertvollen Baumbestandes (hochstämmige Laubbäume) unbedingt zu erhalten. Die Bäume sind auch für die Sicherstellung der Standfestigkeit der Böschung von Bedeutung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans enthält aus Gründen der planerischen Zurückhaltung nur den Traufbereich der Bäume (3 m) und nicht die Böschung selbst. Aus den genannten Gründen wird dieses Grünelement als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt.

6. Verkehrliche Erschließung

6.1. Öffentliche Erschließungsstraßen

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine ca. 40 m lange öffentliche Erschließungsstraße/ Stadtstraße; direkte Zufahrten von der Landesstraße sind durch eine entsprechende Festsetzung (Verbot der Ein- und Ausfahrt) ausgeschlossen. Zur Vermeidung von Rückstau-effekten durch abbiegende Verkehre ist entlang der Erschließungsstraße bis in Höhe des Wendehammers an beiden Seiten ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Anbindung der künftigen Erschließungsstraße erfolgt außerhalb der Ortsdurchfahrt; eine Verlegung der OD ist nicht beabsichtigt. Ggf. soll aber das Ortseingangsschild und damit die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h in östliche Richtung verschoben werden.

Im Einmündungsbereich der Straße mit der Landesstraße ist ein Fahrbahnteiler mit einer Querungshilfe vorgesehen, um das gefahrlose Überqueren der Straße für Fußgänger und Radfahrer zu gewährleisten. Die Sichtdreiecke für die Gewährleistung der ausreichenden Anfahrtsicht liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

An der Ostseite der Erschließungsstraße ist ein einseitiger Gehweg vorgesehen, der in Verbindung mit der geplanten Querungshilfe auf der L 743 östlich der Einmündung der neuen Stadtstraße eine gefahrlose Fußwegeverbindung in südöstliche Richtung gewährleistet.

Die Straßenböschungen an der neu zu errichtenden Erschließungsstraße (Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) wurden auf der Westseite der Straße anhand des geplanten Geländeverlaufs für den Lebensmittelmarkt und auf der Ostseite anhand des heutigen Geländeneiveaus ermittelt. Durch eine konkrete Festsetzung der künftigen Ausbauhöhe der Straße auf 276,83 m, die auf das Niveau des künftigen Lebensmittelmarktes bezogen ist, soll gewährleistet werden, dass die Baugrundstücke die Anbindung an die Erschließungsstraße entsprechend berücksichtigen. Aus diesem Grunde sind in der Verlängerung der Erschließungsstraße keine Böschungen festgesetzt. Die Böschungen sollen eigentumsrechtlich auf den privaten Grundstücksflächen verbleiben. Nach dem Straßen- und Wegegesetz (StrWG NW) sind Böschungen Bestandteil des Straßenbauwerks, und die Stadt Meschede könnte theoretisch veranlasst werden, die Böschungflächen zu erwerben (Eigentumserwerb gem. § 11 StrWG NW). Dieses sollte aber vermieden werden, da andernfalls die privaten Baugrundstücke kleiner würden. Dies hätte wiederum eine geringere zulässige überbaubare Grundstücksfläche zur Folge, da die Grundflächenzahl GRZ sich auf die Größe des Baugrundstückes bezieht. (Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind, s. § 19 BauNVO.) Die Frage des Belassens der Böschungen auf den Privatgrundstücken sollte daher durch schriftliche Vereinbarungen geregelt werden (Gestattungsverträge).

6.2. Innere Erschließung des Gewerbegebietes

Konkrete Planungsabsichten für eine Bebauung des Gewerbegebietes liegen derzeit nicht vor. Aus diesen Gründen gibt es noch keine Vorstellungen über die zukünftige Grundstücksaufteilung, so dass der Bebauungsplan keine Regelungen für die Innenerschließung des Gewerbegebietes trifft. Sofern eine Aufteilung des Gebietes in mehrere Parzellen erfolgen soll, müsste eine private Zufahrt/ Erschließungsstraße ausgehend von der Wendeanlage angelegt werden. Dies ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans.

6.3. Änderungen im Straßenraum der L 743

Bei der Planung der Anbindung der Erschließungsstraße an die Briloner Straße soll der Straßenquerschnitt der Landesstraße an die heutigen Verkehrsverhältnisse angepasst werden, die sich aus der Zurückstufung der ehemaligen Bundesstraße 7 zur L 743 ergeben haben. Durch den Bau der Autobahn A 46 von Bestwig in Richtung Arnsberg ist dieser einstmals viel befahrene Straßenabschnitt spürbar entlastet worden. Aus diesen Gründen reicht nunmehr eine Fahrbahnbreite von 6,50 m bei einer Entwurfsgeschwindigkeit von 50 km/h aus. Für die Andienung des künftigen Gewerbegebietes bzw. des Lebensmittelmarktes ist aber auf der Landesstraße eine Linksabbiegespur mit einer Breite von 3,25 m vorgesehen. Im Einmündungsbereich beträgt der Querschnitt der übrigen Fahrbahnen 3,38 m.

Diese gewählte Straßenraumteilung erlaubt die Errichtung von straßenbegleitenden Geh- und Radweges auf jeder Seite der Briloner Straße Ittmecker Weg bis Heinrichsthal mit einem Querschnitt von 2,20 m, der aber auch die Fläche für die Leitpfosten zur Abtrennung des Geh-/ Radweges von der Landesstraße enthält. Die auf der Südseite der Briloner Straße vorhandenen Stellplätze in Längsaufstellung können bis in Höhe des Gebäudes Briloner Straße 52 beibehalten werden.

Zur Sicherstellung des gefahrlosen Überquerens der Landesstraße für Fußgänger sind zwei Querungshilfen vorgesehen, zum einen in Höhe der südlichen Bushaltestelle bzw. Haus Nr. 54 und zusätzlich östlich der Einmündung der neuen Stadtstraße gegenüber dem Eingang des evangelischen Friedhofs. Diese Querungshilfe dient aber auch der besseren Erreichbarkeit der Bushaltestelle "Briloner Straße".

Die vorgesehenen Änderungen an der Landesstraße sind, da es sich hier um eine nach Straßen- und Wegegesetz NRW planfestgestellte Straßenfläche handelt, nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die projektbedingten Aufwendungen für den Anschluss der Erschließungsstraße an die L 743 werden durch eine vertragliche Vereinbarung mit dem Straßenbaulast

träger geregelt. Die Realisierung eines Geh- und Radweges steht nicht im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan und liegt in der Verantwortlichkeit des Landesbetriebs Straßen.NRW .

7. Umweltbelange

7.1. Übersicht über die wesentlichen alternativen Konzepte

Der jetzigen Erschließungskonzeption liegt eine ausführliche Diskussion über die Weiterführung der künftigen Erschließungsstraße in nördliche Richtung zum Werksgelände der Firma Honsel zugrunde. Die Straße sollte dabei den Mühlengraben in Höhe der Wassergewinnungsanlage durch eine Brücke überqueren und in einer Linkskurve auf das Werksgelände führen. In diesem Zusammenhang wurde auch geprüft, ob die Wiesenfläche westlich des Plangebiets unmittelbar nördlich des Wohnhauses Briloner Straße von der genannten Erschließungsstraße ebenfalls erschlossen werden könnte. Diese Flächen sind im FNP ebenfalls als MI-Gebiet dargestellt. Die Eigentümerinnen des Grundstückes haben sich jedoch gegen eine Veränderung der jetzigen Nutzung ausgesprochen.

Die Fa. Honsel hat auf Basis der o.g. Überlegungen ein Ingenieurbüro mit der Überprüfung der Machbarkeit einer Anbindung des Werksgeländes an die Briloner Straße beauftragt. Die Studie kam zu dem Ergebnis, dass eine gemeinsame Erschließung des Plangebiets entlang der Briloner Straße und des Werksgeländes technisch machbar wäre. Allerdings resultiert aus dem zu überwindenden Höhenunterschieds und den Mindestkurvenradien aufgrund der Befahrbarkeit mit Lastkraftwagen eine Straßenführung, die eine städtebaulich sinnvolle Flächenaufteilung entlang der Briloner Straße und die Errichtung eines Lebensmittelmarktes in der gewünschten Größenordnung nicht gewährleistet. Aus diesen Gründen müssen beide Vorhaben voneinander getrennt werden. Die Erschließung des Werksgeländes der Firma Honsel soll nun östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfolgen.

7.2. Beschreibung des Vorhabens aufgrund der gewählten Festsetzungen

Zielsetzung der Bebauungsplanaufstellung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes sowie gewerblicher Nutzungen. Die heutigen Wiesen- und Waldflächen, mit Ausnahme des Traufbereichs für die nördlichen Böschungen zum Mühlengraben, können dabei vollständig einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Für den Realisierung des Lebensmittelmarktes liegt bereits ein städtebauliches Konzept vor, so dass hierzu konkrete Aussagen getroffen werden können. Das Konzept sieht ein Gebäude mit ca. 1550 qm Grundfläche und einer Stellplatzanlage mit 90-95 Stellplätzen vor. Das gesamte Gelände soll teilweise bis zu 6 m angehoben und nach Norden durch eine Stützmauer gesichert werden. Aufgrund der Schwierigkeiten bei der Niederschlagswasserbeseitigung sind durch entsprechende Festsetzungen Vorgaben zur Versickerungspflicht gegeben, die sich auch auf die gewerblich nutzbaren Flächen beziehen.

Für die Nutzung des östlichen Teils des Plangebietes sind noch keine konkreten Vorhaben bekannt. Die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet erlaubt aber nur Betriebe mit einem geringen Emissionsverhalten, wie sie auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Dies hat auch Auswirkungen auf die Menge und den Verschmutzungsgrad des Abwassers, der allgemein als gering einzustufen ist. Konkretere Aussagen zu den künftig zulässigen Betrieben sind nicht möglich. Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die meist auch über ein großes Stellplatzpotential verfügen, sind innerhalb des Gewerbegebietes aber ausgeschlossen. Das Gewerbegebiet könnte in verschiedene separate Grundstücke geteilt werden, sofern die innere Erschließung über privatrechtliche Vereinbarungen (Geh- und Leitungsrechte) sichergestellt werden kann.

Das 12.923 qm große Plangebiet teilt sich auf folgende Nutzungen auf:

- Sondergebiet		
- Überbaubare Grundstücksfläche		2080 qm
- Nicht Überbaubare Grundstücksfläche		3765 qm
- Gewerbegebiet		
- Überbaubare Grundstücksfläche		4576 qm
- Nicht Überbaubare Grundstücksfläche		1113 qm
- Erschließungsfläche (ohne Böschungen)		741 qm
- Grünflächen		
- Pflanzbindung Traufbereich der nördlichen Böschung		648 qm

7.3. Beschreibung der Umwelt (Istzustand)

Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans am Ortseingang zur Ortschaft Meschede wurde bislang nur in einem geringem Umfang (1760 qm) für die Errichtung und den Betrieb einer Tankstelle bis Ende des Jahres 2002 baulich genutzt. Die Tankstelle und die dazugehörigen Nebenanlagen wurden im Frühjahr 2003 vollständig beseitigt; dabei wurde 75cbm belasteten Materials abgetragen. Die jetzige Fläche ist daher künstlich wieder in den ursprünglichen Zustand zurückversetzt worden. Das gesamte Gelände fällt nach Norden hin ab. Da auch die Briloner Straße stadteinwärts ein leichtes Gefälle aufweist, beträgt der Höhenunterschied in Nord-Süd Richtung insgesamt zwischen 5 und 9 m.

Nordwestlich des ehemaligen Tankstellengrundstücks befinden sich extensiv genutzte Wiesenflächen, östlich und nördlich schließt sich ein Waldstück mit einem Fichtenbewuchs an. Bei der ökologischen Bewertung wird der westliche Fichtenbewuchs gegenüber dem östlichen Teil aufgrund des vorhandenen Bodenbewuchses (Stauden u. ä.) mit einem zusätzlichen Wertfaktor (+ 1 Punkt) versehen.

Entsprechend der Biotop-Typen-Liste des Hochsauerlandkreises, Stand April 2002, lässt sich das Plangebiet in folgende Teilflächen unterteilen und wie folgt bewerten:

Nr.	Teilfläche/ Biototyp	Bio- toptyp	Fläche	Fakt.
1	ehemaliges Tankstellengelände: wassergebundene Fläche (Schotter)	2	1524 qm	1
2	Nadelhölzer zwischen den Garagen des Wohnhauses und dem ehemaligen Tankstellengelände: Weihnachtsbaumkultur	8	112 qm	3
3	Wiese zwischen dem ehemaligen Tankstellengelände und der Böschung nördlich des Plangebietes, ohne den Traufbereich der Laubbäume auf der Böschung: Grünland in extensiver Nutzung (verinselt)	21	1746 qm	6
4	Einzelner Apfelbaum auf der Wiese zwischen dem ehemaligen Tankstellengelände und der Böschung nördlich des Plangebietes, zusätzlich zu Teilfläche 2: Einzelbaum mit geringer Fernwirkung	18	28 qm	5
5	3 m Traufbereich der Laubbäume (Eichen – Ahorn) und Sträucher auf der Böschung nördlich des Plangebiets: gut strukturierte Feldgehölze (verinselt)	38	648 qm	7
6	Westlicher Teil des Nadelwaldes (bis in Höhe des Eingangs zum evangelischen Friedhof): jüngere Wälder aus nicht heimischen Gehölzen mit Zuschlag um einen Punkt wegen zusätzlicher Vegetation am Boden (Stauden, etc.)	20	4618 qm	6

7	Östlicher Teil des Nadelwaldes jüngere Wälder aus nicht heimischen Gehölzen	20	4277 qm	5
---	--	----	---------	---

Boden/ Altlasten

Die Anlagen der ehemaligen Tankstelle einschließlich der Mineralöltanks wurden vollständig beseitigt; die entstandenen Baugruben wurden ordnungsgemäß verfüllt. Die gesamten Abrissarbeiten wurden fachmännisch begleitet. Im Boden des ehemaligen Tankstellengeländes befinden sich keinen umweltgefährdenden Stoffe. Aufgrund der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung des übrigen Plangebiets sind Bodenbelastungen an diesen Stellen ebenfalls nicht zu erwarten.

Wasser/ Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe der Ruhr. Nordöstlich des Plangebiets zweigt der in den 30er Jahren des 20. Jahrhunderts angelegte Mühlengraben ab, der zur Energiegewinnung von den Honselwerken benutzt wird. Der Graben ist mit Spundwänden befestigt und über ein Stauwehr mit dem Flusslauf verbunden.

Nördlich und östlich der Ruhr betreibt das Wasserwerk der Stadt Meschede die Trinkwassergewinnungsanlage Mengesohl. Das zum Schutz der Trinkwassergewinnung festgesetzte Wasserschutzgebiet „Meschede - Heinrichsthal“ liegt aber vollständig außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Da das gesamte Plangebiet derzeit nicht versiegelt ist, versickert das anfallende Niederschlagswasser in den Untergrund. Das auf dem ehemaligen Tankstellengelände anfallende Schmutzwasser wurde zur Zeit der Tankstellennutzung in den in der Briloner Straße verlegten Mischwasserkanal (DN 400) abgeleitet.

Beschreibung der näheren Umgebung

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist fast ausnahmslos baulich genutzt. Nördlich des gesamten Plangebietes befindet sich ein Teil des Werksgeländes der Honsel-Werke, welches durch den rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 102 „Industriegebiet Honsel“ als Industriegebiet nach § 9 BauNVO festgesetzt ist. Auch die sich weiter östlich in Richtung Heinrichsthal anschließende Waldfläche zwischen der Ruhr und der L 743 ist durch die industrielle Nutzung der Honsel-Werke geprägt, da diese Fläche ehemals als Formsanddeponie genutzt wurde. Südlich und westlich des Plangebietes schließen sich Wohngebiete (Schützenstraße, Ittmücke, Drehberg) sowie der evangelische Friedhof Briloner Straße an.

7.4. Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen

Bei der Wahl der einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplans wurde versucht, die nachteiligen Umweltauswirkungen, die von den künftig zulässigen Anlagen verursacht werden könnten, durch entsprechenden Festsetzungen (beispielsweise Gliederung des Gewerbegebietes nach der Art der Nutzung) weitgehend zu minimieren. Diese „Umweltschutzmaßnahmen“ werden bei der Bewertung der Umweltbeeinträchtigungen bereits berücksichtigt. Lediglich die außerhalb des Plangebiets erforderlichen Maßnahmen zur Minderung der Umweltbeeinträchtigungen werden in einem gesonderten Kapitel 7.4. erläutert.

Natur und Landschaft

Die Umsetzung der geplanten Bauvorhaben und die öffentlichen Erschließungsanlagen verursachen einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft. Dabei soll – mit Ausnahme des Traufbereichs der nördlichen Böschung und der Birkenallee an der Briloner Straße - die gesamte Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen in Kombination mit der GRZ von 0,6 bzw. 0,8 lassen eine Beseitigung des jetzigen Baumbestandes und eine nahezu vollständige Versiegelung der Flächen zu. Für das SO-Gebiet wird eine 80%ige Versiegelung

des Baugebiets angenommen, da nach § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige GRZ 0,6 durch die Errichtung von Stellplätzen mit Zufahrten bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden darf.

Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB bzw. nach § 51a LWG soll das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets mittels entsprechender Anlagen versickern (siehe auch unten, Abschnitt Wasser/ Niederschlagswasserbeseitigung). Weiterhin werden auf den privaten Grundstücken Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der Stellplatzanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB getroffen. Diese Festsetzungen dienen nach §§ 1a und 9a BauGB auch als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft wird jeweils für die einzelnen Baugebiete und die Erschließungsanlage durchgeführt, da die Realisierung der Vorhaben durch verschiedene Projektträger erfolgt und somit auch die Durchführung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nicht in einer Hand liegt.

Bei der Eingriffsbilanzierung werden die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen nicht berücksichtigt, da hier aufgrund der planungsrechtlichen Vorgaben keine Änderungen zulässig sind.

a) Sondergebiet

Biotoppunkte vor dem Eingriff

	Heutige Nutzung/ Biotoptyp	Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Biotoppunkte
1	ehemaliges Tankstellengelände	2	1.524 qm	1	1.524
2	Weihnachtsbaumkultur	8	112 qm	3	336
3	Wiese	18	1.746 qm	6	10.476
4	Einzelbaum (Traufbereich)	38	28 qm (zus.)	5	140
5	Nadelwald mit Vegetation	20	2.463 qm	6	14.778
	Gesamt		5.845 qm + 28 qm		27.254 = 100 %

Biotoppunkte nach dem Eingriff

	Künftige Nutzung/ Biotoptyp	Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Biotoppunkte
1	überbaubare Grundstücksfläche, GRZ 0,8: Versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Oberflächenwasserversickerung	3	4.676 qm	1	4.676
2	nicht überbaubare Grundstücksfläche, GRZ 0.2: Nutzung der Flächen wie Hausgärten	16	1.169 qm	3	3.507
3	Anpflanzungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25, je 4 Stellplätze ein anzupflanzender Baum, 95 Stellplätze = 24 Bäume, Trauf- bereich 30 qm Einzelbäume mit geringer Fernwirkung	18	720 qm (zusätz- lich)	4	2.880
	Gesamt		5.845qm +720 qm		11.063 = 40 %

b) *Gewerbegebiet*

Biotoppunkte vor dem Eingriff

	Heutige Nutzung/ Biotoptyp	Biotop- typ	Fläche	Wert- faktor	Biotop- punkte
1	Nadelwald ohne Vegetation	20	4276 qm	5	21.380
2	Nadelwald mit Vegetation	20	1413 qm	6	8.478
	Gesamt		5721 qm		29.858 = 100%

Biotoppunkte nach dem Eingriff

	Künftige Nutzung/ Biotoptyp	Biotop- typ	Fläche	Wert- faktor	Biotop- punkte
1	überbaubare Grundstücksfläche entsprechend der Baugrenzen: Versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Oberflächenwasserversickerung	3	4.576 qm	1	4.576
2	nicht überbaubare Grundstücksfläche, Flächenanteil ergibt sich aus der Gesamtfläche des GE-Gebiets abzüglich der Fläche zu 1: Nutzung der Flächen wie Hausgärten	16	1.113 qm	3	3.339
3	Anpflanzungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25, je 300 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche (siehe Nr. 2) ein anzupflanzender Baum, nicht überbaubare Gst.-Fläche = 1.146 qm, entspricht 4 anzupflanzende Bäume, Traufbereich 30 qm: Einzelbäume mit geringer Fernwirkung	18	120 qm (zusätzlich)	4	480
	Gesamt		5.689 qm + 120		8.395 = 28 %

c) *öffentliche Erschließungsstraße*

Biotoppunkte vor dem Eingriff

	Heutige Nutzung/ Biotoptyp	Biotop- typ	Fläche	Wert- faktor	Biotop- punkte
1	Nadelwald mit Vegetation	20	741 qm	6	4.446 =100 %

Biotoppunkte nach dem Eingriff

	Künftige Nutzung/ Biotoptyp	Biotop- typ	Fläche	Wert- faktor	Biotop- punkte
1	Erschließungsstraße: Versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Oberflächenwasserversickerung	3	741 qm	1	741
	Gesamt		741 qm		741 = 16 %

Die Tabellen verdeutlichen, dass die künftig zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft abzüglich der Maßnahmen zur Verminderung der Umweltbeeinträchtigungen nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung einen erheblichen Ausgleichsbedarf nach sich ziehen. Dieser ergibt sich durch Vergleich der Biotoppunkte vor und nach einem Eingriff. Der Ausgleich kann innerhalb des Plangebiets nicht bewerkstelligt werden und erfolgt deshalb nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB an anderer Stelle (siehe Kapitel 7.5)

Wasser/ Niederschlagswasserbeseitigung

Das Plangebiet des B-Plans Nr. 139 liegt außerhalb des genehmigten Zentralen-Entwässerungs-Entwurfs (ZEE) der Stadt Meschede. Lediglich die Fläche der ehemaligen Tankstelle war an das städtische Kanalleitungsnetz angeschlossen. Nach § 51a LWG ist daher zu prüfen, ob eine Versickerung oder eine ortsnahe Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter möglich sind. In diesem Zusammenhang wurde das Büro RWG des Ruhrverbandes von der Stadt Meschede beauftragt, einen abwassertechnischen Bericht zur Entwässerung des Plangebiets zu erarbeiten.

a) Bemessung der Regenwasserspende

Im Rahmen der Untersuchung der verschiedenen Möglichkeiten zur Beseitigung des Niederschlagswasser wurde durch das Büro RWG die maßgebliche Regenspende bei einem Bemessungsregen von 30 Minuten ermittelt. Diese liegt hier bei 120,72 l/s*ha, d.h. 21,7 l/qm in 30 Minuten.

b) Prüfung der Ableitung des Niederschlagswassers in die vorhandene Kanalisation

Im Rahmen der abwassertechnischen Untersuchungen hat sich herausgestellt, dass aufgrund der Größe des zu entwässernden Plangebietes und der bereits heute vorhandenen Kapazitätsengpässe in der Mischwasserkanalisation in der Brilloner Straße (häufiges Anspringen des Regenüberlaufbauwerks Schützenstraße) eine Ableitung des Niederschlagswassers in der Mischwasserkanalisation kaum möglich ist.

c) Prüfung der ortsnahen Einleitung des Niederschlagswassers

Bei der Prüfung der ortsnahen Einleitung des Niederschlagswassers ist zunächst der unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Laufwerksgraben/ Mühlengraben der Honsel-Werke zu nennen. Diese Möglichkeit behindert nach Auffassung der höheren Wasserbehörde die Turbinenanlagen des Werkes, die an den Laufwerksgraben angeschlossen sind. Diese könnten bei einem Starkregenereignis überlastet werden. Bei einer Einleitung von Niederschlagswasser in den Mühlengraben ist unbedingt eine Abstimmung mit den Betriebsanforderungen der Firma Honsel erforderlich.

Eine Einleitung des Niederschlagswassers in die Ruhr sollte oberhalb des Stauwehrs ebenfalls nicht erfolgen, weil ansonsten negative Auswirkungen auf die Wasserentnahmestelle (Schachtbrunnen) des Wasserwerks Meschede zu befürchten sind. Eine Einleitung in die Ruhr könnte daher nur unterhalb des Stauwehrs erfolgen.

Bei der Prüfung des möglichen Verschmutzungsgrades des Niederschlagswassers kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass nach ATV-DVWK-M 153 eine Niederschlagswasserbehandlung mittels eines Regenklärbeckens (Durchgangswert von 0,5) vor der Einleitung in die Ruhr unabdingbar ist. Aus diesem Grunde muss eine mögliche Einleitungsstelle min. 100 m unterhalb des Stauwehrs platziert werden. Der diesbezüglich zu verlegende Regenwasserkanal könnte innerhalb des künftigen Straßendamms der Werkstraße für die Firma Honsel verlegt werden, so dass eine Unterquerung des Mühlengrabens nicht erforderlich wird. Solange der geplante Straßendamm nicht verwirklicht würde, müsste die Leitung zumindest ab der Böschung zum Mühlengraben oberirdisch geführt werden, was einen zusätzlichen Aufwand (z.B. Maßnahmen gegen ein Zufrieren der Leitungen) erfordert.

d) Prüfung der örtlichen Versickerung

Hinsichtlich einer örtlichen Versickerung wurde zunächst unterstellt, dass der Untergrund gem. ATV-A 138 eine Versickerung zulässt. Sodann wurde die Notwendigkeit einer Niederschlagswasserbehandlung nach dem Merkblatt ATV-M 153 geprüft. Für das Gelände des SO-Gebietes wurde die Flächenbelastung mit dem Typ F 6 angesetzt, zu dem auch die Parkflächen von Einkaufszentren gehören. Da die Abflussbelastung $B = 37$ größer als die Gewässerpunktzahl $G = 10$ ist, ist vor der Versickerung eine Regenwasserbehandlung erforderlich.

Die Versickerung des Regenwassers könnte durch eine Muldenversickerung erfolgen. Das Speichervolumen einer Versickerungsmulde für die Fläche des Lebensmittelmarktes wird nach ATV-A 138 bei einer versiegelten bzw. überbauten Fläche von 4675 qm mit 110,2 m³ angegeben. Die Mulde muss jedoch mit einem 30 cm bewachsenen Oberboden (Typ D1) zur Vorbehandlung versehen werden. Das gleiche Volumen könnte aber auch bei Verwendung von Kunststoff-Rigolenfüllkörpern, die unter einem Parkplatz verlegt werden können, bereitgestellt werden, wodurch zusätzliche Flächen für die Versickerung eingespart werden könnten. Allerdings ist in diesem Fall eine Sedimentationsanlage für die Vorbehandlung vorzuschalten. Die Rigolenfüllkörper sind im Zuge der jeweils erforderlichen Nivellierung des Geländes so einzubauen, dass auch das auf die Dachflächen des Marktes entfallende Wasser versickern kann.

e) Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist nur dann möglich, wenn der Untergrund eine dementsprechende Durchlässigkeit aufweist. Aus diesem Grunde wurde eine Baugrunduntersuchung durch das Büro PTM in Arnsberg (Bericht 04-3163 vom 08.03.2004) durchgeführt, dass der Stadt Meschede vorliegt.

Der Gutachter hat zur Erkundung der Untergrundverhältnisse und zur Entnahme von Bodenproben insgesamt 11 Rammkernsondierungen auf dem Gelände des künftigen Lebensmittelmarktes bis in Tiefen von 2,0 – 3,0 m unter Gelände abgeteuft. An vier Untersuchungspunkten wurden Versickerungsversuche als sogenannte Bohrlochtests durchgeführt. Die angetroffenen Böden wurden unter ingenieurgeologischen Kriterien nach 3 Schichten unterteilt:

- Auffüllung/ Oberboden: nur geringe Mächtigkeit (0,2 m – 0,5), i.d.R. sandiger humoser Schluff, im Bereich der ehemaligen Tankstelle Lehme und Felsbrüche
- natürlich gewachsene Lockergesteine: Mächtigkeit 1,2 bis < 1,8 m, feinkörnige Hanglehme mit unterschiedlichen Anteilen an Sand und Kies; Hangschutt unterhalb der Lehme aus Kiesen mit unterschiedlichen Beimengungen an Sand und Schluff
- Grundgebirge: ab einer Tiefe von 1,5 m bis > 2,0 m, Tonstein/ Tonschiefer – nach wenigen Dezimetern in kompakten Zustand

Für die Versickerung von Dach- und Parkplatzflächen ist das anstehende Lockergestein entscheidend. Der Gutachter hat an 4 Stellen den maßgeblichen mittleren Wasserdurchlässigkeitsbeiwert k_f ermittelt. Demnach ergeben sich für die Lockergesteine k_f Werte von $3,6 \times 10^{-6}$ m/sec bis $1,0 \times 10^{-5}$ m/sec. Da die ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte der Lockergesteine an der unteren Grenze des nach ATV A 138 angegebenen Wertes liegen, ist der Boden als versickerungsfähig einzustufen. Dies gilt auch, wenn oberhalb der Lockergesteine Damm- baustoffe der Bodengruppe GU < 10% Feinanteil (Vorabsiebung) eingebaut werden.

f) Vergleich der Entwässerungsverfahren

Die abwassertechnischen Analysen im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung haben ergeben, dass sowohl die Versickerung, als auch die Einleitung des örtlich anfallenden Niederschlagswassers in die Ruhr technisch möglich sind. Aus betriebswirtschaftlichen Gründen ist die Errichtung eines Kanalbauwerks von dem geplanten Lebensmittelmarkt zu dem vorgesehenen Auslass in die Ruhr aufgrund des hohen baulichen Aufwands, des erforderlichen Regenklärbeckens und der Unsicherheiten zur Realisierung der geplanten Zufahrtsstraße der Firma Honsel nicht zu empfehlen. Zudem muss die Kanalleitung von dem geplanten Lebensmittelmarkt durch die gewerbliche Baufläche bereits heute verlegt werden, auch wenn die gewerbliche Bebauung erst später erfolgen sollte. Die Einleitung des Niederschlagswassers in den Mühlengraben sollte aufgrund der Bedenken der Fa. Honsel nicht primär weiterverfolgt werden. Die Ableitung des Niederschlagswassers durch Versickerung hat den Vorteil, dass die einzelnen Bauflächen separat voneinander betrachtet werden können. Ferner ist die Stadt Meschede in diesen Fällen nicht zur Unterhaltung der Anlagen verpflichtet. Der Gutachter kommt daher zu dem Ergebnis, dass in technischer und in wirtschaftlicher Hinsicht die

Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers die optimale Niederschlagswasserbeseitigung darstellt.

Der Bebauungsplan enthält nach § 51a Abs. 3 LWG eine Festsetzung, dass das anfallende Niederschlagswasser zur versickern bzw. ortsnah in die Ruhr oder in den Mühlengraben einzuleiten ist. Dadurch soll zum einen den späteren Nutzern der Gewerbeflächen die Option offen gehalten werden, ggf. doch eine private Kanalleitung für die Ableitung des Niederschlagswassers in die Ruhr zu errichten, sofern dies aus betriebswirtschaftlichen Gründen (Grundstücksaufteilung) die sinnvollere Alternative darstellen sollte. Des weiteren soll die Option eröffnet werden, dass bei einer Einigung der Grundstückseigentümer mit der Firma Honsel auch eine Einleitung in den Mühlengraben, der technisch sicherlich die günstigste Alternative darstellt, ermöglicht wird. In beiden Fällen ist eine Vorbehandlung je nach Verschmutzungsgrad des Niederschlagswassers erforderlich. Nähere Einzelheiten werden im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens geprüft.

Die technische Ausführung der jeweiligen Anlagen auf den Privatgrundstücken bleibt den Privateigentümern überlassen, dabei sollten die Versickerungsflächen durch ausreichend tiefe Rigolen oder Schluckbrunnen an den Grenzbereich Locker/Festgestein angebunden werden, der ca. 1m – 1,5 m unter der obersten Bodenschicht ansteht. Die Zulässigkeit der Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund oder in die Ruhr richtet sich nach den Vorgaben des Landeswassergesetzes. Die Ableitung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Wassers soll ebenfalls durch eine Versickerung erfolgen.

Schmutzwasserbeseitigung

Das in dem Plangebiet anfallende Schmutzwassers soll in den in der Briloner Straße verlegten Mischwasserkanal DN 400 im Schacht 54 6527 (Höhe der Sohle 275,2 m ü. NN) südlich der Garage des Gebäudes Briloner Straße 41 eingeleitet werden. Bei einem Mindestdurchmesser für Schmutzwasserleitungen von DN 250 und einem Minimalgefälle von 0,4% ist ein Anschluss des Lebensmittelmarktes bei einer geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe von 277 m frostsicher im Freispiegelgefälle möglich. Eine Kellerentwässerung ist aber nur mittels Hebeanlage möglich. Der Anschluss des SO-Gebietes an die öffentliche Kanalisation kann entweder durch eine private Schmutzwasserleitung oder durch eine öffentliche Leitung in der künftigen Stadtstraße erfolgen.

Der Anschluss des künftigen Gewerbegebietes ist ebenfalls nur an dem o.g. Schacht möglich. Je nach Anschluss des Sondergebiets ist ein Anschluss an einen in der neuen Stadtstraße zu verlegenden Kanal denkbar oder es wird im Gehweg der Briloner Straße ein weiterer, ca. 80 m langer öffentlicher Schmutzwasserkanal verlegt. Am südwestlichen Rand des Gewerbegebietes kann eine Anschlusshöhe von 275,52 bereitgestellt werden, so dass auch die tiefer gelegenen Flächen im Freispiegelgefälle entwässert werden könnten.

Die innere Aufschließung des GE-Gebietes ist entsprechend den Aussagen zur verkehrlichen Erschließung den künftigen Nutzern überlassen. Ggf. sind deshalb weitere private Schmutzwasserleitungen oder auch Druckleitungen (Hebeanlagen) – je nach Grundstücksaufteilung - erforderlich.

Beim Anschluss der betrieblichen Grundstücke an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist die anfallende Abwassermenge hinsichtlich des Verschmutzungsgrades im Rahmen des Anschlusses von Grundstücken an die öffentliche Abwasserbeseitigung zu prüfen. Da nur mit geringen Schmutzwassermengen zu rechnen ist, wirkt sich das Baugebiet nicht auf die Niederschlagswasserentlastung in der Schützenstraße aus.

Immissionen - Verkehr

Die Kunden- und Anlieferungsverkehre für das Sonder- und das Gewerbegebiet auf der öffentlichen Straße verursachen vor allem tagsüber Lärmimmissionen. In den Nachtstunden ist

nicht mit nennenswertem Verkehrslärm zu rechnen. Der Schalltechnische Bericht Nr. 04-37 des Ingenieurbüros Draeger Akustik vom 28.06.2004 führt diesbezüglich aus, dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung eingehalten werden.

Immissionen - Gewerbegebiet

Die Gesamtsituation an der Briloner Straße ist sowohl durch gewerbliche Nutzungen (Industriebetrieb Honsel, Tankstelle und Busunternehmen) als auch durch den Verkehr auf der Landesstraße (Verkehrsstärke auf der L 743 zwischen Meschede und Wehrstapel: DTV 8971 KfZ, davon 673 KfZ Schwerlastanteil) als vorbelastet zu bezeichnen. Die nächst gelegenen schutzwürdigen Nutzungen an der Briloner Straße sind aufgrund der Gemengelagensituation als Mischgebiet einzustufen. Erst die Wohngebäude im Baugebiet Drehberg bzw. an der Straße "Zum Siepen" unterliegen den strengeren Grenzwerten eines WA-Gebiets.

Bei der Ermittlung der Immissionen, die an einer schutzwürdigen Nutzung ankommen, sind die Schallabstrahlungen aller gewerblichen Betriebe, die auf eine Nutzung einwirken, zu berücksichtigen. Dabei ist im Einzelfall zu entscheiden, ob der jeweilige Richtwert durch einen Betrieb, z.B. die Firma Honsel, vollständig ausgeschöpft werden darf und alle anderen Betriebe so niedrige Immissionsanteile erreichen müssen, dass diese bei der Gesamtbewertung nicht mehr ins Gewicht fallen oder der Immissionsrichtwert auf verschiedene Nutzungen aufgeteilt wird.

Durch die für Teile des Werksgeländes der Fa. Honsel festgelegten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 102 wird ein Emissionsverhalten gefordert, das dazu führt, dass die Immissionsrichtwerte entlang der Nutzungen an der Briloner Straße (Mischgebiet) deutlich unterschritten werden. Diese Pegel berücksichtigen aber die vom Staatlichen Umweltamt Lippstadt geforderten Maßnahmen zur Lärmsanierung.

Bei der Ermittlung der IFSP für die östliche Erweiterung der Fa. Honsel (2. Änderung B-Plan Nr. 102) ist die Einhaltung des sehr strengen Richtwerts für das nördlich des Werkes gelegene Bernhard-Salzmann-Haus (Pflegeanstalt) maßgeblich. Theoretisch wäre ein Entwicklungspotential für betriebliche Erweiterungen der Fa. Honsel denkbar, das keine negativen Lärmimmissionen in nördliche Richtung verursacht und stattdessen nur in die südliche Richtung emittiert.

Die festgesetzte Art der Nutzung sieht für das Gewerbegebiet Briloner Straße nur Betriebe vor, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Rahmen des o.g. schalltechnischen Berichts wurden auch die Immissionen durch mögliche Gewerbebetriebe untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass bei einer Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um 10 dB(A) an den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen für mischgebietsverträgliche Betriebe und nicht geräuschintensive Gewerbegebietsnutzungen im typischen Fall tagsüber eine weitgehend uneingeschränkte Nutzung möglich ist. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass von einer typischen Nutzung in einem Mischgebiet/ eingeschränkten Gewerbegebiet Lärmimmissionen zu erwarten sind, die ca. 10 dB(A) unterhalb des Richtwertes an den nächstgelegenen schutzwürdigen Objekten liegen. Auf diese Weise bleiben die Immissionen der künftigen Gewerbebetriebe im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 139 bei der Ermittlung der Vorbelastung im Zuge der Genehmigungsverfahren anderer Anlagen, z. B. der Firma Honsel, grundsätzlich außer Betracht.

In den Nachtstunden ist eine Unterschreitung um 10 dB(A) nach Aussagen des Gutachters nur zu erwarten, wenn geräuschintensiver Betrieb ausgeschlossen ist. Auch in diesem Falle bietet die Festsetzung „wohnverträgliches Gewerbe“ bereits eine starke Einschränkung, da diese Betriebe nur einen solchen Lärm induzieren dürfen, der „eine auskömmliche und ungestörte Nachtruhe“ gewährleistet (Fickert/ Fieseler, Kommentar zur BauNVO, § 6 Nr. 2). Auch für die Nachtstunden ist daher nicht damit zu rechnen, dass die in dem Gewerbegebiet zu

lässigen Betriebe im Rahmen der Ermittlung der Vorbelastung in anderen Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden müssen. Negative Folgen für die Entwicklung anderer Betriebe sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Immissionen - Sondergebiet

Für die Ermittlung der Lärmimmissionen durch den geplanten Lebensmittelmarkt enthält der o.g. schalltechnische Bericht wesentliche Aussagen. Schallimmissionen werden insbesondere durch die Anlieferung, den Betrieb des Kundenparkplatzes sowie die Kühl- und Lüftungsanlagen hervorgerufen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass in den Nachtstunden auf eine Anlieferung aufgrund der Einhaltung des Immissionsrichtwertes am nahegelegenen Wohnhaus Briloner Straße 41 verzichtet werden muss, es sei denn, dass passive Lärmschutzmaßnahmen an der westlichen Grundstücksgrenze ergriffen werden. Dieser Hinweis ist im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

Die Maßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Tageszeitraum sind wiederum abhängig von der Berücksichtigung der Vorbelastung durch Anlagen anderer Betriebe. Bei der Annahme, dass die Lärmkontingente an den maßgeblichen Immissionsorten durch andere Anlagen bereits ausgeschöpft werden (s.o.), darf der Parkplatz des Lebensmittelmarktes nur mit einem glatten Fahrstreifenbelag ähnlich nicht geriffeltem Gussasphalt ausgeführt werden. In diesem Fall sind die Rollgeräusche der Einkaufswagen nach der Bayerischen Parkplatzlärmstudie nicht als Zuschlag zum mittleren Schalleistungspegel zu berücksichtigen. Bei der Ausführung des Parkplatzes mit einem glatten Fahrbahnbelag unterschreiten die Immissionen, die durch den Lebensmittelmarkt hervorgerufen werden, den Richtwert an den Gebäuden Briloner Straße 52-56 um 6 dB(A). Die Gesamtbelastung liegt über dem Richtwert, allerdings ist in diesen Fällen (Unterschreitung der Zusatzbelastung um 6 dB(A)) nach den Regeln der TA Lärm der pegelerhöhende Einfluss durch den Lebensmittelmarkt unabhängig von den übrigen Belastungen im Regelfall nicht relevant. Die genannte Beschränkung wird daher als Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Maßgeblich ist die durch die Festsetzung des Fahrstreifenbelags mögliche Nichtberücksichtigung der Rollgeräusche der Einkaufswagen, die ggf. auch auf andere Art und Weise erzielt werden könnte.

Andere Umweltbelange

Andere Umweltbelange werden in Folge der Realisierung des Bebauungsplans Nr. 139 „Ortsteingang Briloner Straße“ nicht erwartet.

7.5. Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen für Natur und Landschaft

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft Ausgleichsmaßnahmen zulässig und zwar:

- für die Eingriffe im Zuge des SO-Gebietes: 16.191 Punkte
 - für die Eingriffe im Zuge des Gewerbegebietes: 21.463 Punkte
 - für die Herstellung der öffentlichen Erschließungsstraße: 3.705 Punkte
- insgesamt 41.359 Punkte.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sollen durch die Optimierung von Waldbeständen im Stadtwald Meschede (Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 9 Flurstücke 36 + 37, Eigentümerin: Stadt Meschede) in Bereich der Hünenburg ca. 600 m nördlich des Plangebietes ausgeglichen werden.

Der westliche Teil des Bodendenkmals Hünenburg (Flurstück 37 inkl. Böschungen, siehe Anlage 2) ist derzeit als Fichtenbestand mit vereinzelt stehenden Laubbäumen bestückt. Die Untere Landschaftsbehörde beim Hochsauerlandkreis hat dieses Gebiet mit 5 Biotoppunkten/qm (jüngerer Fichtenbestand) bewertet. Geplant ist eine Optimierung des Waldstückes durch

die Beseitigung der Fichten und die Flächenfreiräumung; teilweise sind Ergänzungspflanzungen mit Heckengehölzen 2ter Ordnung erforderlich. Bei einer großflächigen Abholzung sollten teilweise Ersatzpflanzungen vorgenommen werden, um den optischen Eindruck eines geschlossenen Waldes zu bewahren. Im Anschluss daran soll die Fläche der natürlichen Sukzession überlassen werden. Die forstrechtliche Einstufung der Fläche als Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes bleibt erhalten. Der Zustand nach Durchführung der Maßnahmen wurde von der ULB mit 7 Biotoppunkten angegeben.

Auf dem östlichen Teil, Flurstück 36, finden sich die eigentlichen Reste der Hünenburg. Dieser Bereich erscheint im wesentlichen als Laubwald, allerdings sind an vielen Stellen Nadelhölzer vorhanden, die die Laubhölzer sukzessive verdrängen. Dies gilt insbesondere für den unteren Teil entlang der Hünenburgstraße. Nach Rücksprache mit der Unteren Landschaftsbehörde gilt für diese Teilfläche eine Minderung der ökologischen Wertigkeit für Laubwälder um einen Punkt aufgrund der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die vereinzelt Nadelholzbestände. Durch die Entfernung der Fremdkörper könnte das Erscheinungsbild aufgewertet werden und die Fläche damit ihre volle Wertigkeit erhalten. Für die hier erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird der südliche Teil des Flurstücks 36 in die Ausgleichsbilanzierung einbezogen.

Zusammenfassend ergibt sich daher folgende Bilanz:

Flurstück	Maßnahme	Fläche	Biotoppunkte (Aufwertung)
westlicher Teil, Flurstück 37	Entfernung der Fichten, teilweise Anpflanzung und nat. Sukzession, Aufwertung um zwei Biotoppunkte	15.984 qm	31.968
östlicher Teil, Flurstück 36 tw.	Entfernung einzelner Nadelhölzer, Aufwertung um einen Biotoppunkt	9.391 qm	9.391

Durch die Einbeziehung des südlichen Teils des Flurstücks 36 lässt sich eine Gesamtkompensation von 41.359 Punkten erzielen. Der Ausgleichsgrad beträgt damit 100%.

Da die o.g. Maßnahmen gem. § 1a Abs. 3 BauGB auf „von der Gemeinde bereitgestellten Flächen“ durchgeführt werden, ist eine Absicherung dieser Flächen durch einen Bebauungsplan nicht erforderlich.

7.6. Zusammenfassung/ Vorprüfung des Einzelfalls nach dem UVPG

Im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG i.V.m. Anlage 1 zum UVPG ist durch eine überschlägige Prüfung auf Basis der in Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien zu ermitteln, ob durch die Verwirklichung eines großflächigen Lebensmittelmarktes über 1200 qm Geschossfläche erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu befürchten sind.

In den Kapiteln 7.1. bis 7.5 sind die Merkmale des Standortes, die zu erwartenden Umweltauswirkungen und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen dezidiert aufgeführt. Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass durch die Errichtung eines Lebensmittelmarktes und den Bau eines Gewerbegebietes in erster Linie nachteilige Umwelteinwirkungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft inkl. der Umwandlung von Waldflächen zu verzeichnen sind. Die Eingriffe in den Wasserhaushalt können durch eine Niederschlagswasserversickerung vor Ort weitgehend ausgeglichen werden. Die zusätzlichen Lärmimmissionen sind als nicht erheblich anzusehen.

Letztendlich sind die Eingriffe durch Versiegelung und die Waldumwandlung aber nicht vermeidbar, da die Zielsetzung des Bebauungsplans nicht auf anderem Wege erfüllbar ist. Aufgrund der verinselten Lage des Plangebietes innerhalb des Stadtgefüges und der benachbarten Nutzungen ist die Qualität der Eingriffe als nicht erheblich im Sinne des UVPG einzustufen. Eine formale UVP würde hier auch nicht zu nennenswerten zusätzlichen Erkenntnissen

sen über den bisherigen Rahmen führen, so dass nach Vorprüfung des Einzelfalls von einer UVP abgesehen wird.

8. Sonstige Belange, Kosten und Realisierung

8.1. Sonstige Belange

Denkmalschutz

Baudenkmäler sind im Geltungsbereich und im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht erkennbar und aufgrund der bisherigen Nutzung auch nicht zu vermuten. Bodendenkmäler sind ebenfalls nicht bekannt oder erkennbar.

Trotzdem ist ein Hinweis in der Planzeichnung enthalten, der auf die Vorgehensweise bei der möglichen Entdeckung von Bodendenkmälern nach dem Denkmalschutzgesetz hinweist.

Bei der Erteilung von Baugenehmigungen in diesem Gebiet wird in den Bauschein eine Auflage aufgenommen, wonach Bodenfunde den zuständigen Stellen zu melden sind und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unveränderten Zustand zu erhalten ist.

Die Ausgleichsflächen sind als Bodendenkmal Hünenburg in die Denkmalliste der Stadt Meschede eingetragen. Durch die geplanten Maßnahmen wird aber die Sichtbarkeit und damit die Wertigkeit des Bodendenkmals aufgewertet. Der Charakter des Denkmals bleibt aber bestehen.

Forstrecht

Nach § 39 Landesforstgesetz ist die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzung genehmigungspflichtig. Nach § 43 Landesforstgesetz entfällt diese Genehmigungspflicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die nach dem Naturschutzrecht durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen dienen auch dem Ersatz für die Umwandlung der Waldflächen.

Im Zuge des jeweiligen Baufortschritts ist der Waldrand des östlichen Nadelwaldes sukzessive dem Fortschritt der Arbeiten zurückzunehmen. Als Abstand ist die jeweilige Baumhöhe maßgeblich.

Wasserversorgung/ Löschwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser und die Sicherstellung der erforderliche Löschwassermenge erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen des Wasserwerks Meschede. Dabei ist eine Löschwassermenge von 1600l/min in 2 h gewährleistet. Ggf. könnte Löschwasser auch aus dem nahe gelegenen Mühlengraben entnommen werden. Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Leitungsnetz der RWE.

8.2. Realisierung

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch den städtischen Forstbetrieb; die hierdurch anfallenden Kosten sollen mittels städtebaulichen Verträgen mit den Eingriffsverursachern refinanziert werden.

Die Realisierung der für die Andienung des Marktes erforderlichen Teile der öffentlichen Erschließungsanlagen erfolgt durch den privaten Investor des Lebensmittelmarktes. Diesbezüglich soll ein Erschließungsvertrag mit der Stadt Meschede abgeschlossen werden. Nach Herstellung der Erschließungsstraße gehen die entsprechenden Grundstücksflächen in das Eigentum der Stadt Meschede über. Die Herstellung der übrigen Teile der Erschließungsanlagen soll durch Erschließungsvertrag dem künftigen Erwerber der gewerblichen Grundstücke übertragen werden.

Die Hausanschlüsse für die Kanal- und Wasseranschlüsse werden auf Kosten der künftigen Grundstückseigentümer verlegt.

9. Änderungen aufgrund der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

1. Reduzierung des räumlichen Geltungsbereichs durch Herausnahme der Straßenböschung östlich der geplanten Erschließungsstraße
2. Aufnahme der Definition der Warenbereich nach dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik in die Legende; Konkretisierung der zulässigen Sortimente
3. Festsetzung eines immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel für das Gewerbegebiet und Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen für das Sondergebiet, Konkretisierung der Aussagen zur Immissionsproblematik
4. Festsetzung der Höhenlage der Erschließungsstraßen
5. Verzicht auf die Festsetzung von Sichtdreiecken
6. Änderungen der Festsetzungen zu den Werbeanlagen aufgrund der Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 743
7. Ergänzung der Aussagen zur Ableitung des Niederschlagswasser, Festsetzung einer möglichen Einleitung des Niederschlagswassers in den Mühlengraben
8. Ausdehnung bzw. Verschiebung der überbaubaren Grundstücksflächen für das Sondergebiet
9. Anpassung der Festsetzung der Erschließungsstraße an die aktuelle Entwurfskonzeption
10. Anpassung der Nutzungsartengrenze an die künftigen Grundstücksverhältnisse
11. Änderung der Ausgleichsbilanzierung, Ergänzung der Ausgleichsflächen im Bereich der Hünenburg
12. Präzisierung der Beschreibung der Art der Nutzung
13. Präzisierung des Mindestabstandes baulicher Anlagen zu dem westlichen Nadelwald

10. Änderungen aufgrund der öffentlichen Auslegung

1. Änderung der Zweckbestimmung der Art der Nutzung von "SB-Markt (Vollsortimenter)" zu "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Lebensmittel "
2. Änderung der Verkaufsflächenbegrenzung von max. 1000 qm auf max. 950 qm und Anpassung der Sortimentsbeschränkung
3. Verzicht auf die Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels für das eingeschränkte Gewerbegebiet
4. Ergänzung des Kataloges der unzulässigen innenstadtrelevanten Sortimente innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets um pharmazeutische Artikel
5. Ergänzung eines Verbots der Ein- und Ausfahrt entlang der Erschließungsstraße
6. Änderung der Ausgleichsbilanzierung für die Nadelwälder (Verzicht auf einen Abschlag für die isolierte Lage der Wälder), Korrektur der Dimension der externen Ausgleichsmaßnahmen, Präzisierung der geplanten Umsetzungsstrategien

11. Änderungen aufgrund der erneuten öffentlichen Auslegung

Einbeziehung des nördlich an die Erschließungsstraße angrenzenden Bankettstreifens in die Festsetzung Straßenverkehrsfläche sowie Anpassung der Ausgleichsbilanzierung

Meschede, 16.12.2004
Fachbereich Planung und Bauordnung
Stadt Meschede
Im Auftrage

gez. Martin Dörtelmann

Martin Dörtelmann
Fachbereichsleiter

Anlage 1:

Auszug aus dem Abstandserlass des Landes NRW vom 02.04.1998 (MBL. NRW S. 744)

Abstandsliste – Anhang 1

Abstandsklasse VII Abstand 100 m		
Lfd. Nr.	Nr. (Spalte) 4.BImSchV	Betriebsart
192	2.6 (2)	Anlagen zum mechanischen Be- oder Verarbeiten von Asbestzeugnissen auf Maschinen
193	3.20 (2)	Anlagen zur Oberflächenbehandlung von Gegenständen aus Stahl, Blech oder Guß mit festen Strahlmitteln, die außerhalb geschlossener Räume betrieben werden, ausgenommen nicht begehbare Handstrahlkabinen
194	8.9 (2)	Anlagen zur Lagerung oder Behandlung von Autowracks durch sortenreine Demontage der Einzelteile, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
195	-	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinentdienste, Catering-Betriebe)
196	-	Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien
197	-	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
198	-	Autolackierereien, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden
199	-	Automatische Autowaschstraßen
200	-	Tischereien oder Schreinereien
201	-	Steinsägereien, -schleifereien oder -polierereien
202	-	Tapetenfabriken, die nicht durch lfd. Nm. 107 erfaßt werden
203	-	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken
204	-	Anlagen zur Herstellung von Reißsolinstoffen, Industriewatte oder Putzwoile
205	-	Spinnereien oder Webereien
206	-	Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
207	-	Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
208	-	Betriebe des Fernseh-, Rundfunk-, Telefonie-, Telegrafie- oder Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie
209	-	Bauhöfe
210	-	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
211	-	Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
212	-	Anlagen zur Rundemeuerung von Reifen soweit weniger als 50 kg ie Stunde Kautschuk eingesetzt werden

Auszug aus der DGK mit Kenntlichmachung der externen Ausgleichsmaßnahmen an der Hünenburg

