

Stadt Meschede

Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Gewerbegebiet Enste I“ im Bereich des Sportfachmarktes im nördlichen Eckbereich der Kreuzung Enster Straße / Straße Im Schlahbruch

(Verfahrensstand: Satzungsbeschluss)

Inhalt:

Vorbemerkungen

1. Anlass und Zielsetzung der Bebauungsplanänderung
 2. Begrenzung des Geltungsbereiches
 3. Vorgaben des Flächennutzungsplanes
 4. Die Konzeption des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 54 „Gewerbegebiet Enste 1“
 5. Die Abweichungen der 6. Änderung vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan
 6. Umweltauswirkungen
Vorbemerkung
6.1 Grünordnung und Landschaftsschutz
6.2 Immissionsschutz
6.3 Altlasten
6.4 Schutzgebiete
6.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung / Zu den Anforderungen des § 51a Landeswassergesetz
6.6 Fazit
 7. Denkmalschutz
 8. Kosten /Realisierung / Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
 9. Eingeflossene Anregungen aus der frühzeitigen Bürgeranhörung
 10. Eingeflossene Anregungen aus der öffentlichen Auslegung
-

Definitionen:

„Altfassung“ : Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 54 "Gewerbegebiet Enste 1"

Vorbemerkungen

Der Rat der Stadt Meschede hat am 22.05.2003 den Beschluss zur Aufstellung der 6. Änderung des seit dem 31.07.1980 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 54 „Gewerbegebiet Enste 1“ gefasst und den Bürgermeister beauftragt, die frühzeitige Bürgeranhörung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Nach erfolgter Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 7 vom 30.05.2003 wurde den Bürgerinnen und Bürgern während einer vierwöchigen öffentlichen Auslegung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerinformation gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Fachbereich Planung und Bauordnung Gelegenheit gegeben, bis zum 30.06.2003 die o.g. Bauleitplanung mit Begründung einzusehen und Anregungen und Bedenken vorzutragen. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange um Abgabe ihrer Stellungnahmen gebeten. Die Grundeigentümer im Geltungsbereich und die Eigentümer der dem Geltungsbereich unmittelbar benachbarten Grundstücke wurden anstelle einer vorgezogenen Bürgerinformationsveranstaltung mit Schreiben vom 26.05.2003 über die Ziele und Inhalte der 6. Bebauungsplanänderung informiert.

Am 17.07.2003 beriet und entschied der Rat der Stadt Meschede über die vorgebrachten Anregungen und fasste sodann den Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 10 der Stadt Meschede am 24.07.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentli

che Auslegung erfolgte in der Zeit vom 01.08.2003 bis 01.09.2003. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und um Abgabe ihrer Stellungnahme gebeten.

Zur Klärung der versorgungsstrukturellen Auswirkungen der geplanten Verkaufsflächenerweiterung im Sportfachmarkt Enste auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Meschede und der Nachbarzentren legte die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Frankfurter Straße 249 b, 51147 Köln im Auftrag der Stadt Meschede im November 2003 ein Gutachten vor. Am 04.12.2003 beriet und entschied der Rat der Stadt Meschede über die eingegangenen Anregungen und Bedenken.

1. Anlass und Zielsetzung der Bebauungsplanänderung

Der im Gewerbegebiet Enste ansässige Sportfachmarkt Firma Pilz Sport + Freizeit KG hatte mit Schreiben vom 06.01.2003 einen Antrag gestellt, den seit dem 31.07.1980 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 54 "Gewerbegebiet Enste I" dergestalt zu ändern, dass das Firmengrundstück Enster Straße 2 (= Grundstück Gemarkung Meschede-Land, Flur 6, Flurstück 319) von der Festsetzung "Gewerbegebiet" in ein „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung " Sportfachmarkt mit max. 1.400 m² Verkaufsfläche" geändert wird.

Begründet wird dieser Antrag mit der Notwendigkeit, großflächige offene Präsentationsformen des Warensortiments und des Ladenlokals vorhalten zu müssen. Da das Obergeschoss als Verkaufsfläche von den Kunden nicht wahrgenommen und nicht angenommen wird, soll der Verkauf voraussichtlich ausschließlich in das Erdgeschoss verlagert werden. Ziel des Unternehmens ist nicht eine Ausdehnung des Sortiments in Breite und Tiefe, sondern eine verbesserte Präsentation des vorhandenen Sortimentes, insbesondere

- verbesserte Präsentation sperriger und großvolumiger Güter (Fitnessgeräte, Boote, ...)
- Schaffung von Erlebniswelten, Ruhezonen, breiteren Laufzonen, Animations- und Testmöglichkeiten unter Lichthöfen, naturgetreue Darstellungen (z.B. Felsen für das Trekking-Warensortiment)
- Verlagerung von Lagerbeständen in die Verkaufsräume, damit der Kunde von vornherein abschätzen kann, ob er die verpackte Ware mitzunehmen in der Lage ist.

Das Unternehmen macht abschließend darauf aufmerksam, dass es in Meschede drei Sportartikelanbieter gibt, die Kunden aus dem Umland anziehen und damit auch die Mescheder Innenstadt stärken, da dieses Klientel im Rahmen des Angebots- und Preisvergleiches auch die Mescheder Innenstadt aufsucht. Als Beispiel wird angegeben, dass ca. 10% der Kunden des Unternehmens aus dem Warsteiner Raum kommen.

Es handelt sich um die Standortsicherung eines seit rund 20 Jahren in Enste ansässigen Betriebes. Der Betrieb wird aufgrund der angedachten Erweiterungsmöglichkeiten die erforderlichen Flexibilität erhalten, um auf neue Tendenzen am Markt reagieren und Chancen nutzen zu können. Gleichzeitig wird dem Gewerbebetrieb eine positive Zukunftsperspektive eröffnet, da eine Erweiterung auf dem eigenen Betriebsgrundstück realisiert werden könnte. Eine Standortverlagerung in die Innenstadt Meschede stellt

- ◆ aufgrund mangelnder Verfügbarkeit geeigneter Standorte (u. a. günstige Lage, ausreichendes Stellplatzangebot u. a. Standortanforderungen) und
- ◆ aufgrund entgegenstehender betriebswirtschaftlicher Aspekte des Unternehmens (das bestehende Gebäude, das sich baulich in einem guten Zustand befindet, müsste aufgegeben werden)

keine realistische Alternative dar.

Ferner ist zur spezifischen Situation des betrachteten Sportfachmarktes heraus zu stellen:

Eine Sortimentserweiterung des Sportfachmarktes ist nicht geplant. Alle Lagerartikel müssen im Verkaufsraum stehen, denn ein abseitiges Lager ist nicht mehr zeitgemäß. Es gibt auch keine jahreszeitlich fixierten Warenströme mehr. Die Waren müssen frühzeitig im Großhandel gekauft und vorrätig sein bzw. in den Verkaufsräumen auf Vorrat gelegt werden, da diese Artikel nicht rechtzeitig im Großhandel zu beschaffen sind. Eine ansprechende moderne Präsentation erfordert im Vergleich zur heutigen Fläche eine etwa bis zu dreifache Fläche.

Zur Zeit ist die Situation für den Sportfachmarkt recht ungünstig, da ständig Sortimente vom Erdgeschoss in das Obergeschoss und umgekehrt transportiert werden müssen, um die gerade im Trend befindlichen Artikel im Erdgeschoss anbieten zu können. Das Obergeschoss wird von den Kunden nur unzureichend aufgesucht.

Nach den Vorgaben der BauNVO ist für die angestrebte Verkaufsflächenerweiterung das Kriterium der Großflächigkeit erfüllt, so dass diese Konzeption nur in einem Kern- oder Sondergebiet verwirklicht werden kann. Mit der 6. Änderungsplanung sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines (großflächigen) Sportfachmarktes durch Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 (3) BauNVO vorbereitet werden (s. des weiteren Kapitel 5.1 „Vorbemerkung zur planungsrechtlichen Situation“).

2. Begrenzung des Änderungsgeltungsbereiches

Der Geltungsbereich der 6. Bebauungsplanänderung ist identisch mit dem bestehenden Firmengrundstück des Sportfachmarktes Enster Straße 2 (= Grundstück Gemarkung Meschede-Land, Flur 6, Flurstück 319).

Der Geltungsbereich ist wie folgt abgegrenzt:

Im Norden: Nordgrenze des Grundstückes Enster Straße 2 (= Grundstück Gemarkung Meschede-Land, Flur 6, Flurstück 319)

Im Westen: Westgrenze des Grundstückes Enster Straße 2 (= Grundstück Gemarkung Meschede-Land, Flur 6, Flurstück 319)

Im Osten: Westgrenze der Straßenparzelle der Straße „Im Schlahbruch“

Im Süden: Nordgrenze der Straßenparzelle der Enster Straße.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt 4.992 qm.

3. Vorgaben des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meschede stellt die Flächen im Geltungsbereich der 6. Bebauungsplanänderung als „Gewerbegebiet -Bestand“ dar. Anstelle der Festsetzung „Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO“ enthält die 6. Änderung des Bebauungsplanes im Wesentlichen die Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebietes“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Sportfachmarkt" auf max. 1.400 m² Verkaufsfläche. Da Bebauungspläne gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind und der Flächennutzungsplan für die dargestellte Sportfachmarkterweiterung ein Gewerbegebiet darstellt, soll die 41. Änderung des wirksamen FNP im Parallelverfahren gem. § 8 Abs.3 BauGB zusammen mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Gewerbegebiet Enste I“ erfolgen.

4. Die Konzeption des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 54 „Gewerbegebiet Enste I“

Die Altfassung setzt im Änderungsgeltungsbereich ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO fest, das zum östlich gelegenen Graben durch eine zu bepflanzende Fläche abgepuffert wird. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit Z=III (max. drei Vollgeschosse), GRZ 0,8 (Grundflächenzahl max. 0,8) und GFZ 2,0 (Geschossflächenzahl max. 2,0) bestimmt. Ferner enthält die Altfassung die Festsetzung einer Fläche, die mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Meschede zu belasten ist sowie gestalterische Vorschriften wie folgt:

„Dachgestaltung

Dachflächen, Dachneigung

Zulässig sind:

- Flachdach
- Pultdach, Dachneigung 20°
- Satteldach, Dachneigung bei Gewerbegebäuden 20°

Dachneigung bei Wohngebäuden 30°

Bei Pult- und Satteldächern ist nur anthrazitfarbenes Material zulässig.“

Ergänzend enthält die Altfassung Vorschriften zur Gestaltung von Einfriedigungen.

5. Die Abweichungen der 6. Änderung vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan

5.1 Vorbemerkung zur planungsrechtlichen Situation

Das Betriebsgrundstück des Sportfachmarktes ist im Bebauungsplan Nr. 54 "Gewerbegebiet Enste I" als "Gewerbegebiet" gem. § 8 BauNVO 1977 festgesetzt. Demzufolge sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis zu einer Obergrenze von etwa 750 qm planungsrechtlich zulässig.

Exkurs:

Die BauNVO von 1977 setzte als "Regelvermutung" für die Großflächigkeit die Überschreitung von 1.500 m² Geschossfläche (= 1.000 m² Verkaufsfläche) an. § 25 b der BauNVO von 1986 sagt aus:

- (1) Ist der Entwurf eines Bebauungsplans vor dem Inkrafttreten der dritten Änderungsverordnung (= BauNVO 1986) nach § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes öffentlich ausgelegt worden, ist auf

ihn § 11 Abs. 3 Satz 3 in der bis zum Inkrafttreten der dritten Änderungsverordnung geltenden Fassung (= BauNVO 1977) anzuwenden. Das Recht der Gemeinde, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erneut einzuleiten, bleibt unberührt.

(2) Auf Bebauungspläne, auf die § 11 Abs. 3 in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 Anwendung findet, ist § 11 Abs. 3 Satz 4 entsprechend anzuwenden.

Satz 4 des § 11 Abs. 3 BauNVO 1986 lautet:

Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche nicht vorliegen.

Satz 4 des § 11 Abs. 3 BauNVO 1986 war in der BauNVO 1977 nicht vorhanden und gibt an, dass die "Vermutungsgrenze" widerleglich ist. In diesem speziellen Fall ist davon auszugehen, dass aufgrund der bislang nicht ausgeschlossenen bzw. flächenmäßig nicht begrenzten zentrenrelevanten Randsortimente schädliche Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde im Sinne des Satzes 2 des § 11 Abs. 3 BauNVO 1977 anzunehmen sind und demzufolge das von dem beantragenden Sportfachmarkt verfolgte Vorhaben in der bestehenden planungsrechtlichen Situation nicht zulässig ist.

5.2 Zur Art der baulichen Nutzung

Anstelle der Festsetzung „Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO“ enthält die vorliegende 6. Änderungsplanung nachstehende Festsetzung:

„Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Sportfachmarkt" auf maximal 1.400 m² Verkaufsfläche

Zulässig ist nur ein Sportfachmarkt mit den Warengruppen 1. bis 5. auf jeweils maximal vorgegebenen Verkaufsflächen wie folgt:

	Warengruppe	max. Verkaufsfläche
1.	Sportbekleidung und Sportschuhe	600 m ²
2.	Sportkleingeräte (Tennisschläger, Bälle, Inliner etc.)	400 m ²
3.	Sportgroßgeräte/Wassersportgeräte/Zweiräder	400 m ²
4.	Camping/Outdoor (ohne Textilien)	400 m ²
5.	Aktionsflächen ohne Warenpräsentation	100 m ²

Die max. Verkaufsfläche aller Warengruppen darf 1.400 m² nicht überschreiten. Die Summe der zentrenrelevanten Warengruppen 1. und 2. darf 750 m² nicht überschreiten.

Definition Verkaufsfläche gem. Einzelhandelserlaß NW vom 07.05.1996:

Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden."

Mit der Festsetzungssystematik, die Warengruppen 1. und 2. auf max. 600 m² bzw. 400 m² Verkaufsfläche zu begrenzen, die Verkaufsfläche der Warengruppen 1. und 2. aber insgesamt auf 750 m² zu limitieren, ist ein ausreichendes Maß an Flexibilität für Sortimentsverschiebungen aufgrund gerader gängiger Trends möglich.

Viele (Sport-)Bekleidungsartikel und (Sport-)Schuhe werden auch im Berufsleben getragen. Da Textilien zu den zentrenrelevanten Sortimenten zählen, wurden diese aus der Warengruppe 4 ausdrücklich herausgenommen. Anderenfalls ergäbe sich der Effekt, diese in den Warengruppen 1. und 2. zu limitieren, aber über die Warengruppe 4 wieder herein zu holen, was vermieden werden soll.

Begründung:

Aufgrund dieser Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Sportfachmarkt" auf max. 1.400 m² Verkaufsfläche in der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Gewerbegebiet Enste I“, wobei die Warengruppen auf angemessene Weise definiert, die

Warengruppen auf geeignete Weise differenziert und max. Verkaufsflächen für diese Warengruppen sowohl insgesamt, als auch ausdifferenziert bemessen werden, kann einerseits die Verträglichkeit des Vorhabens in Bezug auf die überörtlichen und örtlichen Ziele, insbesondere landes- und regionalplanerische Vorgaben und stadtentwicklungsplanerische Zielvorstellungen, speziell zur Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur in der Stadt Meschede hergestellt und andererseits den langfristigen Entwicklungsperspektiven des Sportfachmarktes nachgekommen werden, was von den Ergebnissen eines speziell zu dieser Fragestellung in Auftrag gegebenen Gutachtens bestätigt wird.

Im Einzelnen:

a.

Zu den versorgungsstrukturellen Auswirkungen der geplanten Verkaufsflächenerweiterung auf konkurrierende Betriebe in der Mescheder Innenstadt

Ein von der Stadt Meschede bei der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Frankfurter Straße 249 b, 51147 Köln in Auftrag gegebenes Gutachten von November 2003 kommt in Bezug auf die versorgungsstrukturellen Auswirkungen der geplanten Verkaufsflächenerweiterung zu dem Ergebnis, dass für die betroffenen Mescheder Innenstadtbetriebe ein Umverteilungseffekt von ca. 6-7% des derzeitigen Umsatzes zu prognostizieren ist. Bei Umverteilungseffekten von unter 10% des Umsatzes kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass bestehende Betriebe durch die Realisierung der Verkaufsflächenerweiterung im Rahmen des Festsetzungskataloges des 6. Bebauungsplanänderungsentwurfes im Sportfachmarkt in Enste nicht gefährdet werden.

Da aufgrund der Höhe der prognostizierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe Existenzgefährdungen auszuschließen sind, sind negative Veränderungen in der Versorgungsstruktur der Stadt Meschede und damit auch für die Zentralität der Mescheder Innenstadt im Allgemeinen und im Ganzen nicht begründbar.

Grundsätzlich gilt, dass der Wettbewerb zwischen Betrieben des selben Betriebstyps am stärksten ist, so dass durch die Ansiedlung in erster Linie vergleichbar dimensionierte und strukturierte Sportfachmärkte bzw. -geschäfte von Umverteilungseffekten betroffen sein werden. Das mit der Verkaufsflächenerweiterung für nicht zentrenrelevante Sortimente im Sportfachmarkt Enste angestrebte verbesserte Angebot von Sportgeräten, insbesondere Sportgroßgeräten und Wassersportgeräten wie z.B. Booten u.a. wird in der Mescheder Innenstadt nur begrenzt und in geringem Umfang vorgehalten, so dass negativen versorgungsstrukturelle Auswirkungen und negativen Auswirkungen auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt Meschede“ von vornherein der Boden entzogen ist. Städtebaulich negativ zu bewertende Entwicklungen

- ◆ wie die Verlagerung eines erheblichen Teils der Kaufkraft in Standorte zentrumsferner Einzelhandelsbetriebe,
- ◆ mit der Folge, dass kleinere Einzelhandelsbetriebe im Stadtkern zum Nachteil der Vielfalt des Angebotes aufgeben und lediglich zum Vorteil von (nicht unbedingt „großflächigen“) autokundenorientierten Einzelhandelsbetrieben an nicht integrierten Standorten,
- ◆ mit der Folge, dass Bevölkerungsteile, die nicht über ein Auto verfügen, Probleme bei der Beschaffung von Einkaufsgütern erleiden,
- ◆ mit der Folge, dass leerstehende Geschäftsräume oft nicht stadtkernadäquat umgenutzt werden und dann einer starken Fluktuation der anpachtenden Betriebe unterliegen, die oftmals die Attraktivität der Nachbargeschäfte weiter schmälern (Trading-down-Effekte)

werden demzufolge durch die in Rede stehende Erweiterung nicht ausgelöst. Der Verkaufsflächenumfang von ca. 750 qm für zentrenrelevante Sortimente könnte auf der Basis der erteilten rechtskräftigen Baugenehmigung bereits heute im Geschäftsgebäude des Sportfachmarktes verwirklicht werden und wird damit quasi eingefroren. Aufgrund der Begrenzung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente auf das bislang genehmigte Maß ergibt sich durch das verfolgte Vorhaben durchaus ein Beitrag für die Stärkung des Standortes Meschede im Hinblick auf die Sicherung der Kaufkraftbindung am Einkaufsstandort Meschede und der mittelzentralen Funktionen.

b.

Zu den versorgungsstrukturellen Auswirkungen der geplanten Verkaufsflächenerweiterung auf konkurrierende Betriebe in den benachbarten Städten und Gemeinden

Das unter a. erwähnte Gutachten von November 2003 zur Abschätzung der Umsatzumverteilungseffekte auf die Mescheder Innenstadt und die Nachbarzentren, die von der o.g. Verkaufsflächenerweiterung ausgehen können, bezieht in Abstimmung mit der IHK – Arnsberg und dem Einzelhandelsverband – Arnsberg u.a. die Städte und Gemeinden Eslohe, Bestwig, Warstein, Teile von Schmallenberg und Teile von Arnsberg (Arnsberg, Uentrop, Rumbeck und Oeventrop) in den Einzugsbereich und in die Prognose der Umsatzumverteilungseffekte ein. Das Gutachten von November 2003 weist zunächst darauf hin, dass das Angebot an Sportgeräten im Untersuchungsraum unterdurchschnittlich ist, so dass die Wettbewerbs

effekte der Verkaufsflächenerweiterung, auf der lediglich die nicht zentrenrelevanten Sortimente Sportgroßgeräte, Wassersportgeräte, Zweiräder, Camping, Outdoor (ohne Textilien) angeboten werden dürfen, auf die betrachteten Anbieter, deren Angebotsschwerpunkte im Segment der Sportbekleidung liegen, begrenzt sein dürften. Grundsätzlich gilt, dass der Wettbewerb zwischen Betrieben desselben Betriebstyps am stärksten ist, so dass durch die in Rede stehende Verkaufsflächenerweiterung in erster Linie vergleichbar dimensionierte und strukturierte Sportfachmärkte von Unterteilungseffekten betroffen sein werden. Da die vorstehend bezeichneten nicht zentrenrelevanten Sortimente bei den betrachteten Wettbewerbern nicht in größerem Umfang vorgehalten werden, wird sich ein Großteil der Wettbewerbseffekte auf andere als die betrachteten Anbieter (z.B. großflächige Sportfachmärkte in Dortmund, Outdoor-Fachanbieter, Spezialversender) richten. Die Fachanbieter in den angrenzenden Städten und Gemeinden werden mit Umsatzverteilungseffekten von ca. 4 – 5 % des aktuellen Umsatzes konfrontiert werden. Es ergibt sich demzufolge eine leichte Schwächung der Versorgungsfunktionen der benachbarten Städte und Gemeinden – bezogen auf das untersuchungsrelevante Sportsortiment. Diese Schwächung ist im Bereich der zugeordneten Grundzentren Bestwig und Eslohe vertretbar, für die konkurrierenden Mittelzentren Warstein, Schmallenberg und Arnsberg hingegen nur mit Einschränkungen akzeptabel. Allerdings ist bei der Würdigung des Wertes darauf zu verweisen, dass in Schmallenberg und Arnsberg nur Teile des Stadtgebietes zum Einzugsbereich gerechnet werden, so dass sich in gesamtstädtischer Betrachtung niedrigere Abflussquoten ergeben. Zudem ist in Rechnung zu stellen, dass es sich um einen spezialisierten Angebotsbereich handelt und nicht um die zentrentragenden Segmente Bekleidung und Schuhe. Es ist demzufolge festzuhalten, dass die zu erwartende Ausschöpfung des Einzugsbereichs zu einer leichten Einschränkung in der Wahrnehmung der mittelzentralen Versorgungsfunktionen in den benachbarten Städten Warstein, Arnsberg und Schmallenberg führt – allerdings begrenzt auf das Spezialsegment der Sportbekleidung und –geräte. Mögliche strukturverändernde Wirkungen im Sinne einer bedeutsamen Schwächung der aktuell bestehenden Zentralitätsfunktionen der benachbarten Städte und Gemeinden sind nicht zu erwarten, so dass städtebaulich negativ zu bewertende Entwicklungen

- ◆ wie die Verlagerung eines erheblichen Teils der Kaufkraft in Standorte zentrumsferner Einzelhandelsbetriebe,
- ◆ mit der Folge, dass kleinere Einzelhandelsbetriebe im Stadtkern zum Nachteil der Vielfalt des Angebotes aufgeben und lediglich zum Vorteil von (nicht unbedingt „großflächigen“) autokundenorientierten Einzelhandelsbetrieben an nicht integrierten Standorten,
- ◆ mit der Folge, dass Bevölkerungsteile, die nicht über ein Auto verfügen, Probleme bei der Beschaffung von Einkaufsgütern erleiden,
- ◆ mit der Folge, dass leerstehende Geschäftsräume oft nicht stadtkernadäquat umgenutzt werden und dann einer starken Fluktuation der anpachtenden Betriebe unterliegen, die oftmals die Attraktivität der Nachbargeschäfte weiter schmälern (Trading-down-Effekte)

durch die in Rede stehende Erweiterung in den benachbarten Städten und Gemeinden nicht ausgelöst werden. Der Verkaufsflächenumfang von ca. 750 qm für zentrenrelevante Sortimente könnte auf der Basis der erteilten rechtskräftigen Baugenehmigung bereits heute im Geschäftsgebäude des Sportfachmarktes verwirklicht werden und wird damit quasi eingefroren.

Fazit:

Die Zielsetzung des Landesentwicklungsprogramms, des Landesentwicklungsplanes, des Gebietsentwicklungsplanes und die vom Rat beschlossene Zielsetzung zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung durch bauleitplanerische Instrumente werden nicht unterlaufen: Der Standort in Enste liegt zwar außerhalb des Siedlungsschwerpunktes der Stadt Meschede und ist dem für die Einzelhandelsentwicklung der Kernstadt vorbehaltenen Entwicklungsbereich Innenstadt einschließlich des Gebietes „Bahnschiene West“ nicht zugeordnet. Eine Schwächung der Innenstadt Meschede und der Versorgungsschwerpunkte der benachbarten Städte und Gemeinden ist durch die Verkaufsflächenerweiterung des Sportfachmarktes aufgrund der vorstehenden Argumente aber nicht zu befürchten.

Durch die vorgenannten Festsetzungen der Bebauungsplanänderung wird sichergestellt, dass die gewachsenen Versorgungsbereiche in der Stadt Meschede (hier insbesondere die Innenstadt und der Ortskern Freienohl) durch die Verkaufsflächenausweitung nicht negativ beeinträchtigt werden. Auch eine Beeinträchtigung der Versorgungssituation in den benachbarten Gemeinden bzw. einzelnen Ortsteilen durch die Erweiterung der geplanten Verkaufsflächenvergrößerung ist nicht zu erwarten. Die gewachsenen Ortszentren in den Nachbargemeinden als Versorgungsschwerpunkte werden von der Ausweitung der Verkaufsflächen nicht wesentlich tangiert, da in Bezug auf zentrenrelevante Sortimente die ohnehin genehmigte Verkaufsfläche lediglich festgeschrieben wird. Aufgrund der vorgetragenen Argumente ist die vorgesehene Erhöhung der Verkaufsflächen an diesem Standort vertretbar.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Die 6. Änderungsplanung nimmt die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit Z=III (max. drei Vollgeschosse), GRZ 0,8 (Grundflächenzahl max. 0,8) und GFZ 2,0 (Geschossflächenzahl max. 2,0) entsprechend der Bebauungsplanaltfassung auf, da sich diese Festsetzungen bewährt haben und eine Heraufzonung oder Herabzonung für die angestrebte Verkaufsflächenenerweiterung des Sportfachmarktes nicht erforderlich ist.

Anmerkung: Das bestehende Betriebsgebäude hat die Abmessungen ca. 20m * 35 m =ca. 700 qm und ist zweigeschossig ausgeführt. Das Betriebsgrundstück ist festgesetzt als "Gewerbegebiet", max. 3 Vollgeschosse, Grundflächenzahl GRZ 0,8, Geschossflächenzahl GFZ 2,0 und hat eine Größe von ca. 4.992 qm. Max. Grundfläche rechnerisch: GRZ 0,8 * 4.992 qm = 3.994 qm. Hiervon können innerhalb der gezogenen Baugrenzen der Altfassung (=Baugrenzen der 6. Änderung), also innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ca. 2.444 qm Grundfläche realisiert werden. Rechnerisch mögliche Geschossfläche: GFZ 2,0 * 4.992 qm = 9.984 qm. Auf 3 Vollgeschossen könnte innerhalb der Baugrenzen von den rechnerisch möglichen Geschossflächen eine max. Geschossfläche von (3 * 2.444 qm=) 7.332 qm realisiert werden.

5.4 Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind und Hauptabwasserleitungen

Die 6. Änderungsplanung nimmt die Festsetzung einer Fläche, die mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten ist, entsprechend der Bebauungsplanaltfassung auf und ergänzt diese Festsetzung durch Einzeichnung eines vorhandenen Abwasserkanals.

5.5 Begrünungsfestsetzungen

Die 6. Änderungsplanung nimmt die Bepflanzungsfestsetzungen in enger Anlehnung an die Bebauungsplanaltfassung wie folgt auf:

a.

„Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen:

Auf je 300 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche wird die Anpflanzung eines hochstämmigen Baumes und Strauches zwingend festgesetzt;

Empfohlene Baumarten: Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia Cordata), Esche (Fraxinus excelsior), Rotbuche (Fagus sylvatica).

Empfohlene Straucharten: Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Holunder (Sambucus nigra), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Salweide (Salix caprea);

Die Pflanzen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten; abgängige Gehölze sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.“

b.

„Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen“ im seitlichen Puffer zum Graben:

Private, nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Bindung für lockere Anpflanzung. Diese nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zwingend mit Bäumen zu bepflanzen. Vorgeschrieben ist eine lockere Anpflanzung von hochstämmigen Bäumen in Gruppen. Auf jeweils 100 qm Grünfläche ist mindestens 1 Baumgruppe (= 3 Bäume) anzuordnen. Der Laubholzanteil darf 70 % nicht unterschreiten.

Empfohlene Baumarten: Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia Cordata), Esche (Fraxinus excelsior), Rotbuche (Fagus sylvatica).

Die Pflanzen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten; abgängige Gehölze sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen“.

5.6 Baugestalterische Vorschriften

Entsprechend der Altfassung setzt die 6. Bebauungsplanänderung die baugestalterischen Festsetzungen wie folgt fest:

„Dachgestaltung

Dachflächen, Dachneigung

Zulässig sind:

- Flachdach
- Pultdach, Dachneigung 20°
- Satteldach, Dachneigung bei Gewerbegebäuden 20°
Dachneigung bei Wohngebäuden 30°

Bei Pult- und Satteldächern ist nur anthrazitfarbenes Material zulässig.“

Damit ist es möglich, eine ortstypische Baugestaltung über ein Mindestmaß an baugestalterischen Vorschriften zu erwirken. 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.

Für Einfriedungen gilt entsprechend der Altfassung:

„Einfriedungen

- Nicht zugelassen sind:
 - Latten-, Bretterzäune (sogenannte Staketen-, Jäger-, Bauzäune) und Stacheldraht
- Zulässige Höhe der Einfriedungen maximal 2,25 m ab Geländeoberkante“.

6. Umweltauswirkungen

Vorbemerkung

Es ist eine „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ gem. § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG erforderlich. Die vorgesehene Gesamt-Verkaufsfläche des bestehenden Sportfachmarktes von max. 1.400 qm wird eine Gesamt-Geschossfläche von ca. 2.000 qm bis 2.200 qm Geschossfläche („Zweidrittel-Regel“) zur Folge haben, da zur Verkaufsfläche in der Regel Sanitärräume, Lagerflächen, Büro- und Verwaltungsflächen, Flächen für die Warenannahme, interne Betriebswege usw. hinzukommen; diese Geschossfläche liegt über dem Wert der Einsatzschwelle von 1.200 qm Geschossfläche für eine „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ gem. Nr. 18.8 in Verbindung mit Nr. 18.6 der Anlage 1 „Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben“. Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erlaubt keine differenzierte Betrachtung zwischen Bestand und Planung. Im Betriebsgebäude des Sportfachmarktes sind neben bestehenden Verkaufsflächen von ca. 750 qm zusätzlich bereits Sanitärräume, Lagerflächen, Büro- und Verwaltungsflächen, Flächen für die Warenannahme, interne Betriebswege vorhanden. Lediglich zusätzlich ca. 650 qm Verkaufsfläche bzw. schätzungsweise zusätzlich 800 bis 1.000 qm Geschossfläche sollen im Wege einer angedockten Halle realisiert werden.

6.1 Grünordnung und Landschaftsschutz

Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht erforderlich, da über die nach der Altfassung möglichen Eingriffe (im wesentlichen Flächenversiegelung) hinausgehende Eingriffe durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Gewerbegebiet Enste 1“ nicht vorgenommen werden. Somit ist ein zusätzlicher Ausgleich nicht erforderlich – vgl. §1a (3) (letzter Satz) BauGB. Weitere Aussagen zu diesem Thema stehen unter Kapitel 5.5 „Begrünungsfestsetzungen“.

6.2 Immissionsschutz

Beeinträchtigungen durch Erschütterungen, Geräusche, luftfremde Stoffe, Licht, Wärme und Strahlen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft über das in einem Gewerbegebiet hinausgehende zulässige Ausmaß herbeizuführen, liegen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht vor.

6.3 Altlasten

Bodenverunreinigungen im Planänderungsgeltungsbereich sind nicht bekannt und werden auch nicht vermutet.

Der Fachdienst 34-Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde äußerte mit Schreiben vom 26.06.2003, dass das Verzeichnis der Altstandorte und Altablagerungen für den Geltungsbereich der vorliegenden 6. Bebauungsplanänderung einen Eintrag erhält, der unter der Flächennummer 194615-2629 geführt wird. Danach wurde anhand von Luftbildauswertungen festgestellt, dass auf der Fläche im Jahre 1977 eine Basisaufschüttung mit einer Mächtigkeit von 1 m bis unter 3 m aufgebracht worden ist. Über die genaue Zusammensetzung des Aufschüttungsmaterials liegen dem Fachdienst 34 aber keine Informationen vor.

Eine hieran anschließende historische Recherche hat folgendes ergeben:

Der bestehende Sportfachmarkt wurde mit Bescheid vom 07.02.1979 genehmigt und die Schlussabnahme erfolgte am 02.06.1980. Nach Aussage des Bauherrn am 30.06.2003 lagen vor Baubeginn Erdhaufen auf dem Baugrundstück. Bodenkontaminationen durch Verunreinigungen wurden nicht vorgefunden.

Auch die Ausschachtungsarbeiten auf dem Baugrundstück für die Fundamente des Sportfachmarktes unter dem Kellerniveau brachten Bodenverunreinigungen nicht zu Tage.

Eine Recherche innerhalb der Dienststellen der Stadtverwaltung ergab folgendes: Vor dem Bau des Sportfachmarktes wurde die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Danach war die Fläche kurzzeitig in städtischem Eigentum, um die Vermarktung an Gewerbebetriebe beeinflussen zu können. Über Bodenverun-

reinigungen aus diesem Zeitabschnitt vor der gewerblichen Nutzung durch den Sportfachmarkt liegen der Stadtverwaltung Meschede keine Erkenntnisse vor. Des Weiteren: Die Straße „Im Schlahbruch“ wurde im Jahre 1971 in den jetzigen Ausbaustandard gesetzt. Aushub aus diesem Straßenbau wurde auf das in Rede stehende Grundstück nicht verbracht.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass der betrachtete Geltungsbereich der 6. Änderung im Bereich der Zone III B des Wasserschutzgebietes Stockhausen liegt und in der Vergangenheit in keinem Fall problematische Trinkwassergütestufen auftraten.

Da nach dem Runderlass „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ vom 15. Mai 1992, Kap. 2.2.2, Flächen nur dann zu kennzeichnen sind, wenn deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Schadstoffen tatsächlich belastet sind, scheidet nach den vorstehenden Ausführungen eine Kennzeichnungspflicht des Grundstückes im Geltungsbereich der vorliegenden 6. Änderung aus.

Abschließend und grundsätzlich ist auszuführen, dass eine Altlastensanierung nicht bauplanungsrechtlich, sondern nur ordnungsrechtlich verfügt werden kann. Im Rahmen der Abwägung muss der Rat der Stadt Meschede grundsätzlich einem Altlasten-„Verdacht“ nachgehen und eine erkannte Altlastenproblematik aufklären. Diese liegt hier nicht vor. Die Gemeinde hat nicht „ins Blaue hinein“ zu prüfen, ob der Baugrund kontaminiert ist, zumal in diesem speziellen Fall die Zulässigkeit von Vorhaben bereits gem. § 30 BauGB gegeben war und die aufzustellende 6. Bebauungsplanänderung primär lediglich die Obergrenzen der Verkaufsflächen für zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente im Einzelhandel festsetzt und die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Verkaufsflächen für nicht zentrenrelevante Sortimente schafft. Es besteht auch nicht die Pflicht zur Altlastenermittlung auf Gemeindegeldern. Im Falle auftretender Bodenverunreinigungen gilt ohnehin die Rechtsprechung zum Polizei- und Ordnungsrecht und die Rechtsprechung zur Zurechnung der Verantwortlichkeit des Zustandsstörers und Handlungsstörers.

Bodenverunreinigungen sind zwar nicht absolut sicher auszuschließen, aber -wenn überhaupt- lediglich in einem geringfügigen Umfang und Ausmaß in den Boden gelangt, so dass diese ohne großen Aufwand saniert werden könnten und damit die angestrebte Erweiterung der Verkaufsfläche (z. B. durch Andocken einer Halle nach Norden) in der vorliegenden festgesetzten Nutzung „Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Sportfachmarkt" auf maximal 1.400 m² Verkaufsfläche“ nicht ausschließen.

6.4 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich der 6. Änderung liegt im Bereich der Zone III B des Wasserschutzgebietes Stockhausen. Die Wasserschutzgebietverordnung Stockhausen definiert Genehmigungsvorbehalte und spricht Verbote aus. Auf die Genehmigungsvorbehalte und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung Stockhausen wird in der Planzeichnung unter der Rubrik „D. Hinweise“ aufmerksam gemacht. Des Weiteren wurde in der 6. Bebauungsplanänderung die Signatur III B in den überbaubaren Grundstücksflächen eingetragen. Aus dieser Konstellation resultieren keine Konflikte zwischen gewerblicher Nutzung und dem Schutzanspruch der Wasserschutzzone III B, wenn die Verbote und Genehmigungsvorbehalte des Wasserschutzgebietes berücksichtigt werden.

6.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung / Zu den Anforderungen des § 51a Landeswassergesetz

Der Änderungsgeltungsbereich ist in Bezug auf Anfahrbarkeit, Versorgungsleitungen, Schmutz- und Niederschlagswasserkanäle bereits erschlossen: Die verkehrsmäßige Erschließung der in Rede stehenden Fläche erfolgt wie bisher ausgehend von der Enster Straße und der Straße Im Schlahbruch.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch das städtische Wasserwerk. Eine angemessene Versorgung mit Löschwasser aus dem Trinkwassernetz von 1.600 Litern pro Minute über 2 Stunden ist gewährleistet. Die Forderung der Brandschutzdienststelle, wonach die Abstände der Löschwasserentnahmestellen in Abständen von ca. 100 m angeordnet sein sollten und die gesamte Löschwassermenge in einem Radius von 300 m zur Verfügung stehen muss, ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 „Gewerbegebiet Enste I“ erfüllt.

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die einschlägigen Versorgungsträger.

Zu der Forderung des § 51 a des Landeswassergesetzes (LWG), für das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.1.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, bereits bei der Planung die erforderlichen Entwässerungseinrichtungen für eine Versickerung oder eine Verrieselung oder eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer zu berücksichtigen, ist folgendes auszuführen: Das Grundstück ist bereits bebaut, daher treffen diese Regelungen hier nicht zu.

Der Stadtteil Enste ist in den genehmigten zentralen Entwässerungsentwurf der Stadt Meschede einbezogen. Nach diesem genehmigten zentralen Entwässerungsentwurf wurde das Trennsystem in dem betrachteten Bereich fertiggestellt.

Die im Plangebiet anfallenden Boden- und Bauschuttmassen werden auf einer für den Abfallstoff zugelassenen Entsorgungsanlage beseitigt bzw. einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zugeführt. Soweit möglich, werden die anfallenden Bodenmassen zur Profilierung von Bodenflächen im Geltungsbereich in Übereinstimmung mit der Bauordnung NW benutzt. Ansonsten sind die im Stadtgebiet vorhandenen Boden- und Bauschuttdeponien zu verwenden.

6.6 Fazit

Die "allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles" gem. § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG, die in den vorstehenden Kapiteln 6.1 bis 6.5 eingeflochten worden ist und die Kriterien der Anlage 2 zum UVPG berücksichtigt, ergibt, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Zusammenhang mit der vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich ist, da erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch das angestrebte Vorhaben zur Erweiterung der Verkaufsflächen des Sportfachmarktes nicht zu erwarten sind.

7. Denkmalschutz

Baudenkmäler sind im Änderungsgeltungsbereich nicht erkennbar und aufgrund der bisherigen Nutzung auch nicht zu vermuten. Bodendenkmäler sind ebenfalls nicht bekannt oder erkennbar.

Trotzdem ist folgender Sachverhalt zu beachten, der als Hinweis in die Planzeichnung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Gewerbegebiet Enste I“ aufgenommen wird:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Meschede als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 0291-205-275) und /oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege - 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 Nordrhein-Westfalen), 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 NW).

Bei 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 unverändertem Zustand zu erhalten ist.

8. Kosten /Realisierung / Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Es entstehen der Stadt Meschede voraussichtlich keine Kosten.

Im Einzelnen:

Der Änderungsgeltungsbereich ist in Bezug auf Anfahrbarkeit, Versorgungsleitungen, Schmutz- und Niederschlagswasserkanäle bereits erschlossen: Die verkehrsmäßige Erschließung der in Rede stehenden Fläche erfolgt wie bisher ausgehend von der Enster Straße und der Straße Im Schlachbruch. Kosten aufgrund der Erweiterung des bestehenden Sportfachmarktes entstehen der Stadt Meschede nach derzeitigem Kenntnisstand also nicht.

Kosten durch Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen der Stadt Meschede ebenfalls nicht, da über die nach der Altfassung möglichen Eingriffe (im wesentlichen Flächenversiegelung) hinausgehende Eingriffe durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Gewerbegebiet Enste 1“ nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorgenommen werden. Danach ist ein zusätzlicher Ausgleich nicht erforderlich – siehe §1a (3) (letzter Satz) BauGB. Die textlich festgesetzten privaten flächenhaften Pflanzgebote sind vom jeweiligen Eigentümer zu realisieren, was im Wege von Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung angegeben wird. Kosten entstehen der Stadt Meschede hierdurch nicht.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9. Eingeflossene Anregungen aus der frühzeitigen Bürgeranhörung

- a. Einfügung eines Hinweises in die Legende, wonach eine Abstimmung mit der Wehrbereichsverwaltung West, Postfach 30 10 54, 40410 Düsseldorf einzuleiten ist, wenn bauliche Anlagen einschließlich untergeordneter Gebäudeteile eine Höhe von 20 m über gewachsenem Boden übersteigen.
- b. Einfügung von Erläuterungen zur Frage eines Altlastenverdachts in Kap. 6.3 der Begründung.
- c. Einfügung eines Hinweises zur angemessenen Versorgung mit Löschwasser aus dem Trinkwassernetz in Kap. 6.5 der Begründung.

10. Eingeflossene Anregungen aus der öffentlichen Auslegung

Anregungen aus der öffentlichen Auslegung führten nicht zu Änderungen und Ergänzungen der 6. Änderungsplanung. Die Begründung wurde in Kapitel 5.2 mit Erkenntnissen aus dem Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Frankfurter Straße 249 b, 51147 Köln, von November 2003 zu Fragen der versorgungsstrukturellen Auswirkungen der geplanten Verkaufsflächenerweiterung ergänzt.

Meschede, 04.12.2003
Fachbereich Planung und Bauordnung

Stadt Meschede
Im Auftrage

gez. Martin Dörtelmann

Martin Dörtelmann
Fachbereichsleiter