

Zusammenfassende Erklärung

71. Änderung des Flächennutzungsplans der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

[im Bereich „Jahnstraße/ Im Schwarzen Bruch“]

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 144 „Jahnstraße/ Im Schwarzen Bruch“

Die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen wurden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Berücksichtigung der Umweltbelange erfolgte im Rahmen der planerischen Abwägung durch den Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede.

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1.1. Umweltbelange

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgte anhand der einzelnen für diesen Planungsfall relevanten Umweltmedien/ Schutzgüter. Bei der Beschreibung der Umweltauswirkungen wurden diejenigen Schutzgüter in den Blick genommen, welche nach heutigem Kenntnisstand von der Planung betroffen sein könnten.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Planung bzw. das zu Grunde liegende Vorhaben haben keine Auswirkungen auf die Tiere, Pflanzen oder die biologische Vielfalt, da eine bestehende gewerbliche Nutzung (KFZ-Reparaturwerkstatt mit angeschlossenen Verkaufsräumen) durch eine andere gewerbliche Nutzung (Lebensmitteleinzelhandel) ersetzt wird. Der Planbereich stellt bereits im Zustand vor Umsetzung der Planung kein Habitat für schützenswerte Tier- und Pflanzenarten dar. Das trifft auch nicht auf die seitlichen Rasenflächen oder die straßenseitigen Gartenbereiche zu, da diese strukturarm und anthropogen überformt sind.

Im Ergebnis werden durch die Bauleitplanung keine artenschutzrechtlichen Tatbestände begründet. Die materiellen Anforderungen des Artenschutzes – insbesondere in Bezug auf gebäudebewohnende Tierarten – müssen jedoch eingehalten bzw. im Genehmigungsverfahren nachgewiesen werden. Die Bauleitplanung bietet somit eine Grundlage um artenschutzrechtliche Belange auf den nachfolgenden Planungs- oder Vorhabenebenen weiter zu berücksichtigen. Eine Unzulässigkeit bzw. Nicht-Durchführbarkeit der Flächennutzungsplan- bzw. Bebauungsplanänderung liegt damit nicht vor. Artenschutzrechtliche Ausnahmen nach § 45 (7) BNatSchG müssen nicht in Erwägung gezogen werden.

Boden

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zu diesem Bauleitplanverfahren wurde durch den Hochsauerlandkreis, Fachdienst 34, Abfallwirtschaft und Bodenschutz darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet im Verzeichnis der Altablagerungen und Altstandorte folgender Eintrag befindet:

Flächennummer: 194615-2610

„In den Jahren 1967 bis 1970 waren auf dem Gelände mehrere Betriebe ansässig, die der altlastenrelevanten Branchengruppe „Leder und Textil“ und der Branche „Textilverarbeitung“

zugeordnet sind, welche in die sogenannte Erhebungsklasse II fällt. Die Erhebungsklasse II umfasst Branchen, für deren Altstandorte nach typischer früherer Grundstücksnutzung ein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit nicht ausgeschlossen werden kann, ein hinreichender Gefahrenverdacht aber erst bei Hinzutritt zusätzlicher Anhaltspunkte gegeben ist.“

Unter Würdigung der bisherigen Behandlung des Themas Altlasten im Planverfahren besteht auch zum heutigen Zeitpunkt kein neuer hinreichender Gefahrenverdacht. Es wird trotzdem folgender Hinweis in den Bebauungsplan mit aufgenommen:

„Sollten sich bei Baumaßnahmen Hinweise auf eine Belastung des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers ergeben, ist die zuständige Untere Bodenschutzbehörde beim Hochsauerlandkreis, Steinstraße 27, 59872 Meschede (Tel. 0291/94-0) unverzüglich zu informieren.“

Im Hinblick auf den Flächenverbrauch wird es im Ergebnis zu einer leicht erhöhten Flächenversiegelung kommen. Obwohl im Rahmen der Bebauungsplanänderung die maximal zulässige GRZ in Höhe von 0,8 gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan unverändert bleibt, wird mit einer Überschreitungsmöglichkeit auf max. 0,9 GRZ dem Flächenbedarf für Gebäude und Parkplatz Rechnung getragen. Die Planung passt sich somit in die städtebauliche Dichte und die gewerbliche Prägung des Gesamtgebietes ein. Ein Mindestmaß (10%) an unversiegelter Fläche muss zwingend verbleiben.

Wasser

Das Plangebiet für den neuen Standort des Lebensmitteldiscounters (SO-2) grenzt an den Verlauf der Gebke. Das Fließgewässer Gebke ist als gesetzlich geschütztes Biotop GB-4615-210 „Gebke“ und GB-4615-393 „Gebke-Unterlauf“ festgesetzt. Um nachteilige negative Entwicklungen entlang des festgesetzten Biotops „Gebke“ vorbeugend entgegen zu wirken wird der Böschungstreifen entlang des Gebkebaches nunmehr als wahrnehmbare Trennung zu der gewerblichen Baufläche / Stellplatzanlage mittels Flächen für die Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB gesichert.

Die überbaubare Grundstücksfläche des SO-2 Gebietes (Lebensmitteldiscounter) rückt auf bis zu 2 m an die Böschungsoberkante der Gebke heran und befindet sich damit innerhalb der 3 m Abstandszone, welche von der Böschungsoberkante einzuhalten wäre. Für den Fall, dass bauliche Anlagen tatsächlich die gesamte überbaubare Grundstücksfläche ausnutzen, wurde folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Im Zusammenhang mit der bauaufsichtlichen Antragstellung zu baulichen Anlagen im SO-2 Lebensmitteldiscounter ist für den Fall der baulichen Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche im Abstand von weniger als 3 m zur Böschungskante des Gewässers Gebke eine Genehmigung nach § 22 LWG bei der Unteren Wasserbehörde des Hochsauerlandkreises zu beantragen.“

Im Ergebnis wird durch die beschriebenen Maßnahmen eine negative Beeinflussung von Still- und Fließgewässern sowie des Grundwasserkörpers vorgebeugt.

Ergänzend ist festzuhalten, dass das Grundstück (zukünftiger ALDI Standort) bereits vor dem 01.01.1996 bebaut war. Damit wäre eine Einleitung in die Mischwasserkanalisation prinzipiell möglich. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung teilt der Ruhrverband als Träger der Abwasserbeseitigung jedoch mit, dass die anfallenden Niederschlagswässer aus der Errichtung des Lebensmitteldiscounters in das Fließgewässer der Gebke abzuleiten sind. Eine Ableitung in die Mischwasserkanalisation in der Jahnstraße sieht die integrale Entwässerungsplanung im Einzugsgebiet der Kläranlage Arnsberg-Wildshausen und der in Aufstellung stehende Generalentwässerungsplan des Kanalnetzes Meschede nicht vor. Für die anfallenden Nieder-

schlagswassermengen aus der Errichtung des Lebensmitteldiscounters ist daher eine zusätzliche Wassereinleitungsgenehmigung gemäß § 8 WHG im Zuge der bauordnungsrechtlichen Genehmigung zu erwirken.

Mensch, Bevölkerung und Gesundheit (Immissionen)

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 zulässige Ausmaß herbeizuführen, liegen im Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung nicht vor bzw. werden aufgrund der Darstellungen/ Festsetzungen für die nähere und die weitere Umgebung nicht hervorgerufen.

Die Bauleitplanung sieht keine Nutzung vor, die über das zulässige Maß der benachbarten eingeschränkten Gewerbegebiete hinausgeht bzw. die Eigenart des Gebietes nicht respektiert. Mit dem Sondergebiet Lebensmitteldiscounter werden vielmehr Nutzungen begründet, die ohne geruchs- oder lärmintensive Emissionen ablaufen und keine Emissionen durch produktionsbedingte Abgase hervorrufen. Im Einzelfall können Lärmschutzmaßnahmen z.B. für betriebliche Prozesse (Einhausung der Laderampe oder der Heizungs-/ Kühlaggregate) im bauaufsichtlichen Verfahren erforderlich werden. Dies ist jedoch im Einzelfall zu prüfen. Die

Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich aufgrund der beabsichtigten Bündelung von Lebensmittelmärkten ein moderat höheres Verkehrsaufkommen am Standort selbst ergeben wird. Gleichzeitig werden jedoch Pendelverkehre aufgrund der Koppelungskäufen zwischen dem Alt-Standort und dem bestehenden SB-Markt deutlich reduziert, was die gesamte Verkehrssituation auf den Straßen Jahnstraße/ Im Schwarzen Bruch positiv beeinflusst. Das möglicherweise höhere Verkehrsaufkommen am Standort selbst, kann durch eine intelligente Verteilung der Ein- und Ausfahrtsbereiche entzerrt werden, so dass sich in der Gesamtbeurteilung eine reibungslose Abwicklung der Verkehrsströme gewährleistet ist. Negative Effekte durch Verkehrslärm, welche über ein gebietsverträgliches Maß hinausgehen werden somit nicht begründet.

Klima und Luft

Festsetzungen oder Empfehlungen zum Hitzeschutz im Städtebau („Klimaanpassung“) sind nicht erforderlich. Hitzestauungen oder ähnliche Effekte („Backofeneffekt“) mit negativen Auswirkungen auf den Menschen werden sich nicht ergeben, da sich das geplante Gebäude in die vorhandene städtebauliche Struktur einfügt und keine Barrierewirkung erzeugt, so dass ein Kaltluftaustausch weiterhin möglich ist.

Im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden wird auf die Energieeinsparverordnung und das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz verwiesen. In diesem Zusammenhang ist die Einstufung von Gebäuden als gewerbliche Anlage von Bedeutung. Hier können sich unterschiedliche energetische Anforderungen ergeben.

Kultur- und Sachgüter

Da sich weder innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans noch im unmittelbaren Nahbereich Kultur- und Sachgüter befinden sind diesbezüglich keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Landschaft

Das gesamte Gebiet „Jahnstraße/ Im Schwarzen Bruch“ ist deutlich anthropogen überformt, da es sich um ein intensiv genutztes Handels- und Gewerbegebiet handelt. Struktureiche oder solitäre Elemente, welche prägend für das Orts- und Landschaftsbild sind befinden sich nicht im Plangebiet. Das südöstlich anschließende Waldgebiet wird nicht tangiert oder in seiner Wirkung überdeckt.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Tatsächliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ergeben sich durch die Planung nicht. Wie bereits beschrieben besteht die Möglichkeit, dass im geplanten Bereich des Lebensmitteldiscounters bauliche Nutzungen etwas näher an den Böschungsrand der Gebke heranrücken. Dies hat jedoch keinen Einfluss auf die Ökologie, die hydraulische Leistungsfähigkeit des Gewässers sowie die Zugänglichkeit im Rahmen der Gewässerunterhaltung. Weitere Wechselwirkungen sind nicht ersichtlich.

1.2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die von der Öffentlichkeit sowie von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange geäußerten Hinweise zu den Umweltbelangen wurden gesammelt und vom Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede bewertet und der planerischen Abwägung zugeführt. Dabei wurden alle für die Beurteilung der Stellungnahmen relevanten Belange in den Blick genommen und gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sowie der öffentlichen Auslegung geäußerten Hinweise zu den Umweltbelangen werden nachfolgend gemeinsam aufgeführt. Aufgrund des Parallelverfahrens sind Stellungnahmen zum FNP und zum Bebauungsplan eingegangen und werden hier dementsprechend gemeinsam zusammengefasst. Es wird nochmal darauf hingewiesen, dass an dieser Stelle nur die Anregungen und Hinweise mit Umweltbezug zusammengefasst werden.

Hinweis auf die Notwendigkeit von Flächen für Entsorgungsanlagen –Glascontainer- (Stadtverwaltung Meschede, FB Infrastruktur)

Dem Hinweis des Fachbereichs Infrastruktur auf die Notwendigkeit der im Bestand vorhandenen Flächen für Glascontainer wurde insofern Rechnung getragen, dass die Glascontainer nunmehr in gleichem Umfang, jedoch an einer anderen Stelle (im Nahbereich des SB-Warenhauses) wieder aufgestellt werden. Das Ziel die Container im direkten Umfeld beider Lebensmittelmärkte zu belassen, um somit für die Kunden Einkaufsfahrten und die Entsorgung von Altglas weiterhin zu bündeln, wurde über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger gesichert.

Hinweis auf die Notwendigkeit einer Einleitungserlaubnis für den geplanten Lebensmittel-discounter (Ruhrverband)

Der Hinweis des Ruhrverbandes, dass für die anfallenden Niederschlagswassermengen aus der Errichtung des Lebensmitteldiscounters eine zusätzliche wasserrechtliche Einleitungsgenehmigung gemäß § 8 WHG im Zuge der bauordnungsrechtlichen Genehmigung zu erwirken ist wurde zur Kenntnis genommen und in den Umweltbericht mit aufgenommen. Dies gilt

ebenso für die Vorgabe, dass das gesamte Niederschlagswasser in die Gebke einzuleiten ist und eine Ableitung in die Mischwasserkanalisation in der Jahnstraße durch die Integrale Entwässerungsplanung der Kläranlage Arnsberg-Wildeshausen und den in Aufstellung stehende Generalentwässerungsplan des Kanalnetzes Meschede nicht vorgesehen ist.

Beide Vorgeben wurden an die Untere Bauaufsichtsbehörde für das Genehmigungsverfahren weitergeleitet.

Verweis auf Altablagerungen (Untere Bodenschutzbehörde)

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zu diesem Bauleitplanverfahren wurde durch den Durch den Hochsauerlandkreis, Fachdienst Abfallwirtschaft und Bodenschutz wurde darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet im Verzeichnis der Altablagerungen und Altstandorte folgender der Eintrag mit der Flächenummer: 194615-2610 befindet, der auf schädliche Bodenveränderungen der Erhebungsstufe II hinweist. In den Bebauungsplan wurde somit der Hinweis aufgenommen, dass die zuständige Untere Bodenschutzbehörde beim Hochsauerlandkreis, Steinstraße 27, 59872 Meschede (Tel. 0291/94-0) unverzüglich zu informieren ist, wenn sich bei Baumaßnahmen Hinweise auf eine Belastung des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers ergeben.“

Verweis auf die Festsetzung der Gebke als gesetzlich geschütztes Biotop (Untere Naturschutzbehörde)

Das Fließgewässer Gebke ist als gesetzlich geschütztes Biotop GB-4615-210 „Gebke“ und GB-4615-393 „Gebke-Unterlauf“ festgesetzt. Um nachteilige negative Entwicklungen entlang des festgesetzten Biotops „Gebke“ vorbeugend entgegen zu wirken wird der Böschungstreifen entlang des Gebkebaches nunmehr als wahrnehmbare Trennung zu der gewerblichen Baufläche / Stellplatzanlage mittels Flächen für die Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB gesichert.

2. Begründung der Auswahl der Planung sowie alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen des Planungsprozesses sind in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. In Betracht kommen nur solche Planungsalternativen, die bei realistischer Betrachtungsweise geeignet sind, das verfolgte Planungsziel in anderer Weise gleichwertig zu erreichen.

Andere Planungsmöglichkeiten, welche verträglicher im Hinblick auf potenzielle Umweltauswirkungen sind, ergeben sich aus folgenden Gründen nicht:

- Das Ziel, Einzelhandelsnutzungen und damit auch Verkehrsströme sinnvoll zu bündeln kann nur erreicht werden, wenn der Lebensmitteldiscounter an den Standort des bestehenden SB-Warenhauses heranrückt. Insofern ergeben sich schon aufgrund der städtebaulichen Zielvorstellung keine weitreichenden Handlungsspielräume.

Es muss ebenfalls darauf hingewiesen werden, dass insbesondere die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, klaren städtebaulichen und landesplanerischen Regeln unterworfen ist, so dass zahlreiche Alternativstandorte bereits aus diesem Grund ausscheiden.

- Ein anderer Standort für den Lebensmitteldiscounter z.B. an verkehrsgünstigerer Lage, hätte unter Umständen eine Neuinanspruchnahme unversiegelter Flächen zur Folge gehabt. Dies wäre im Hinblick auf den zusätzlichen Flächenverbrauch und die

damit verbundenen negativen Auswirkungen auf die Funktion des Bodens eine deutlich schlechtere Alternative gewesen. Die gewählte Planvariante beinhaltet die Nachnutzung einer bereits im Bestand weitestgehend versiegelten Gewerbefläche, was unter Gesichtspunkten des Flächenrecyclings deutlich sinnvoller ist.

- Die konkreten Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. die Darstellungen des Flächennutzungsplans begründen ebenfalls keine baulichen Maßnahmen, welche dazu geeignet wären potenzielle Umweltauswirkungen zu erzeugen, die über die heutige Situation hinausgehen. Der Bachlauf der Gebke und der Böschungsbereich werden vielmehr bauleitplanerisch in ihrer natürlichen Funktion gesichert. Alternative Festsetzungen, welche zu einem besseren Umweltzustand gegenüber der heutigen Situation beitragen würden und gleichzeitig das angestrebte Planungsziel sicherstellen, sind nicht zu erkennen.

Fazit:

Standortalternativen bestehen im Stadtgebiet für entsprechende Vorhaben nicht. Unter Zugrundelegung der Standortgebundenheit und der gewerblichen Vorprägung des Gesamtareals bestehen unter Berücksichtigung des Planungsziels auch bezüglich der inneren Strukturierung des Geltungsbereiches keine grundsätzlichen Alternativen, welche eine entscheidende Verbesserung des Umweltzustandes bewirken würden.

Meschede, den 18.05.2017