

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 170 "Gewerbegebiet Enste-Süd"

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

Zu den Umweltbelangen

1. Zur bauplanungsrechtlichen Gliederung -- Anwendung der Abstandsliste des sogenannten Abstandserlasses für die Industriegebiete

Aufgrund der Nachbarschaft der projektierten Industriegebiete (§ 9 BauNVO) zur bestehenden Wohnnutzung im Hauptgebäude des Ensthofes ist potentiellen schädlichen Umwelteinwirkungen ein besonderes Augenmerk zu widmen, um dem Grundsatz des vorsorgenden Nutzungsschutzes (Schutz der Nutzung Wohnen inklusive der dem Wohnen zugeordneten Freiräume wie zum Beispiel Wohngärten, Balkons und Loggien) Genüge zu tun.

Zum Schutz der Wohnnutzung im Hauptgebäude des Ensthofes definiert der Bebauungsplan Nr. 170 daher eingeschränkte Industriegebiete G1b-1, G1b-2 und G1b-3 in Anlehnung an die Abstandsklassen der Abstandsliste des sogenannten „Abstandserlasses“ vom 6.6.2007. Damit verfügt jedes eingeschränkte Industriegebiet dieser Bauleitplanung in Abhängigkeit vom Abstand zur empfindlichen Wohnnutzung über ein bestimmtes Spektrum zulässiger Nutzungen bzw. über eine maximale zulässige Störintensität.

Die Wohnnutzungen Schloss Laer 1 und 3a im Südosten, Hausgrundstücke Enste 11 und 13 im Norden jenseits der Autobahn, Haferkamp Nr. 10, Galiläa Nr. 1a, 1b und 1c und Galiläa Nr. 2 im Osten werden aufgrund der vorhandenen Abstände ebenfalls nicht von Immissionskonflikten berührt. Nähere Ausführungen enthält Kap. 5.1.1 der Begründung.

2. Zum Ausschluss von Vergnügungsstätten in den beiden Gewerbegebieten entlang der Enster Straße

Es soll vermieden werden, dass für die nach § 8 BauNVO „Gewerbegebiete“ allgemein zulässigen Nutzungen und Anlagen und speziell auch für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe sowie für Handwerksbetriebe und für Dienstleistungsbetriebe nutzbarer Bauboden von Vergnügungsstätten besetzt wird, die als Betriebe der kommerziellen Freizeitgestaltung im Stadtzentrum oder innenstadtnah einen Standort finden sollten. Auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO setzt die vorliegende Bauleitplanung deshalb die Vergnügungsstätten in den beiden Gewerbegebieten entlang der Enster Straße als unzulässig fest. Aufgrund dieser Feinsteuerung wird die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes nicht verlassen. Nähere Ausführungen enthält Kap. 5.1.5 der Begründung.

[Anmerkung: In der Baugebietskategorie „Industriegebiet“ gem. § 9 BauNVO sind Vergnügungsstätten ohnehin ausgeschlossen.]

3. Zur Baumassenwirkung

Aufgrund der getroffenen maximalen Höhenfestsetzungen in den eingeschränkten Industriegebieten von 15 m bzw. 20 m über Terrain bergseitig sind erdrückende Baumassen im Nahbereich der Wohnnutzung im Ensthof ausgeschlossen.

4. Zum Ergebnis der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung, die in der Form eines gesonderten Umweltberichtes als Teil der Begründung vorliegt, ergab keine erheblichen, negativ zu bewertenden Auswirkungen auf die Umwelt, welche Veranlassung geben, von dem Bebauungsplan Nr. 170 „Gewerbegebiet Enste - Süd“ Abstand zu nehmen (s. Kap. 14 der Begründung).

5. Zum FFH-Gebiet "Arnsberger Wald" und zum FFH-Gebiet „Ruhrtal bei Laer und Schneisenberg“

Festzuhalten ist, dass der Bebauungsplan Nr. 170 eine erhebliche Beeinträchtigung der FFH-Gebiete

- DE – 4514 -- 302 „Arnsberger Wald“, Abstand rund 250 m
- DE – 4615 – 301 „Ruhrtal bei Laer und Schneisenberg“, Abstand rund 30 m

in Bezug auf die Erhaltungsziele und Erhaltungsmaßnahmen nicht bewirkt wird und eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist. Nähere Ausführungen enthält Kap. 11.1 der Begründung.

6. Zum Artenschutz

Die vom Artenschutzgutachter Büro für Forst und Landschaft, Dr. Berthold Mertens, Ostfeld 22, 59872 Meschede-Grevenstein vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese lauten:

„Vorschriften aufgrund artenschutzrechtlicher Erfordernisse (Vermeidungsmaßnahmen)

I.

Bei einem Abriss bestehender Gebäude (ganz oder teilweise) ist von einem Artenschutzgutachter vor Beginn der Maßnahme eine Begehung und Prüfung durchzuführen, um sicherzustellen, dass keine Fledermäuse verletzt oder getötet oder bei der Aufzucht der Jungtiere oder bei der Überwinterung gestört werden. Der Gutachter entscheidet dann, ob und wie die Abbrucharbeiten weitergehen. Die Begehung ist zu dokumentieren und der Genehmigungsbehörde vorzulegen.

II.

Notwendige Baufeldräumungen bei baulichen Maßnahmen sind außerhalb der Brutzeit (d.h. in den Monaten von September bis Mitte März) durchzuführen. Anschließend nach der Baufeldräumung ist durch zügigen Baufortschritt bzw. durch Mahd sicherzustellen, dass sich auf den Flächen keine Vegetationsstrukturen entwickeln (z. B. vielfältig strukturierte Ruderalflächen mit offenen Stellen), die Brutmöglichkeiten für die Arten Feldlerche und Feldschwirl bieten“.

Wenn diese Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden, ist gewährleistet, dass die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbotstatbestände für die Arten Zwergfledermaus, Feldlerche und Feldschwirl nicht eintreten.

7. Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Aufgrund der in Kap. 6.2 der Begründung

- genannten Änderungen in den Grünfestsetzungen,
- der Definition einer Wendeschleife für Lastzüge zum Teil außerhalb der gegenwärtigen Straßenparzelle und
- der hiervon nach Süden abzweigenden neuen Stichstraße

entstehen gegenüber der Bebauungsplanaltfassung ausgleichspflichtige Eingriffe, welche durch den Entfall eines Straßenabschnittes, der in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 festgesetzt worden war, nicht kompensiert werden.

Es entsteht ein extern auszugleichendes Ausgleichsdefizit von insgesamt 18.402 Biotoppunkten. Dieses Defizit wird durch landschaftspflegerische Aufwertungsmaßnahmen im Stadtwald, gelegen im Naturschutzgebiet Hamorsbruch, zu 100 % ausgeglichen, welche bereits von dem Regiebetrieb „Städtische Forstdienststelle“ vollzogen worden sind. Ziel der Maßnahmen ist die Entwicklung naturnaher, standortgerechter Bruch- / Moorwälder auf bislang mit Nadelholz fehlbestockten Standorten im NSG Harmorsbruch.

Des Weiteren sind im Eingriffsgrundstück Gemarkung Meschede-Land, Flur 2, Flurstück 192 insgesamt 84 Baumpflanzungen vorzunehmen, deren Vollzug durch einen „Städtebaulichen Vertrag“ im Sinne des § 11 Abs. 1, Satz 2, Nr. 2 BauGB gesichert worden ist. Nähere Ausführungen enthalten Kap. 6.3 und Kap. 13.3 der Begründung.

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

1.

Ergänzung der vom Artenschutzgutachter vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen aufgrund artenschutzrechtlicher Erfordernisse als Festsetzungen.

2.

Der bereits vorhandene Hinweis, wonach in jedem Einzelfall, in dem bauliche Anlagen, Gebäude, Gebäudeteile oder untergeordnete Gebäudeteile geplant werden, die eine Höhe von 30 m über gewachsenem Boden übersteigen, eine Abstimmung mit dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erforderlich ist, wurde wie folgt ergänzt:

„Werden Kräne aufgestellt, die eine Höhe von 30 m über gewachsenem Boden überschreiten, sind diese separat unter lufabw1d@bundesehr.org oder unter der Telefonnummer 02203-908-3625 - Herr Inay - anzuzeigen.“

3.

Aktualisierung der bestehenden Fremdkörperfestsetzung in die folgende Fassung:

„Auf dem Grundstück Gemarkung Meschede-Land, Flur 2, Flurstück 504 ist eine Verkaufsstelle (Einzelhandel) mit einer Verkaufsfläche von 60 qm für Nahrungs- und Genussmittel zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNVO).“

4.

Einzeichnung der Abstandslinie im Abstand von 500 m zum Ensthof korrekt als Kreisbogen.

5.

Einfügung der folgenden Fremdkörperfestsetzung:

„Auf dem Grundstück Gemarkung Meschede-Land, Flur 2, Flurstück 192 ist eine Verkaufsstelle (Einzelhandelsbetrieb) mit einer Verkaufsfläche von 310 qm für Sortimente aus den Warenobergruppen Stahl, Edelstahl, Eisenwaren, Draht, Werkzeuge, Schlösser, Hausrat, Sanitär, Heizung und Aluminium zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNVO).“

6.

Änderung der Ausgleichskonzeption, wonach das dem Grundstück Gemarkung Meschede-Land, Flur 2, Flurstück 192 zugeordnete Biotoppunkte-Defizit

- durch Baumpflanzungen auf dem Grundstück Gemarkung Meschede-Land, Flur 2, Flurstück 192 und
- nicht durch eine Geldzahlung ausgeglichen werden soll.

Im Gewässerrandstreifen Pr3 können ebenfalls Bäume gepflanzt werden. Die Zuordnungsfestsetzung des Bebauungsplanes Nr. 170 "Gewerbegebiet Enste-Süd" ist entsprechend geändert worden.

7.

Änderung der Festsetzung der Grünfläche --- privat (Pr3) wie folgt:

„Zweckbestimmung: Sicherung der Böschung entlang des Grügelbaches und Freihaltung als Gewässerrandstreifen. Die Fläche ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Alle Maßnahmen, die dieser Zielsetzung entgegenwirken, sind zu unterlassen. **Im Gewässerrandstreifen Pr3 können Bäume gepflanzt werden.**“

8.

Als Konsequenz wird die Verpflichtung zur Pflanzung von Einzelbäumen wie folgt gefasst:

„Je angefangene 200 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Baum in Gruppen zu 2 oder 3 Bäumen an den für den Betriebsablauf geeigneten Stellen, insbesondere auf Böschungen, zu pflanzen. Erste Verzweigung in mind. 1,80 m Höhe. **Ausgenommen als Pflanzstandort sind die mit F1, F2 und F3, Pr1 und Pr2 und die als Randrüngürtel R1 festgesetzten Flächen.**“

9.

Ergänzung des Kap. 9 der Begründung um Ausführungen zu einem Altstandort auf dem Grundstück der derzeitigen Straßenmeisterei, der im Verzeichnis der Altstandorte und Altablagerungen unter der Flächennummer 194615-2603 geführt wird.

10.

Ergänzung

- eines vorhandenen 10-kV-Stromkabels und

- einer „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastenden Fläche“

als Festsetzung am Südrand des Bebauungsplangeltungsbereiches.

11.

Ergänzung

- eines vorhandenen 10-kV-Stromkabels
- zweier geplanter Niederspannungs-Stromkabel im Verlauf des vorhandenen 10-kV-Stromkabels
- einer „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastenden Fläche“

als Festsetzung am Westrand des Bebauungsplangeltungsbereiches.

12.

Ergänzung des folgenden Hinweises unter der Rubrik „Hinweise“ der Legende:

„Im Schutzstreifen der Stromkabel dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden. Veränderungen der Gelände-Oberkante sind im Bereich der Stromkabel unzulässig bzw. bedürfen einer Vorwegabstimmung mit der Westnetz GmbH, Regionalzentrum Arnberg, Hellefelder Straße 8, 59821 Arnberg.“

13.

Aktualisierung eines bereits vorhandenen Texthinweises, indem auf die innogy Netze Deutschland GmbH Bezug genommen wird, wie folgt:

„Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der 110 kV-Stromfreileitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der **innogy Netze Deutschland GmbH** Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/ Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.“

14.

Verlängerung der geplanten Stichstraße, Einarbeitung der aktuellen Fassung von November 2018 für die neu zu bauende Wendeschleife und Änderung der Konzeption für die Randgrüngürtel am Westrand und Südrand des Geltungsbereiches; Aktualisierung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzen und der Zuordnungsfestsetzungen.

15.

Entfall der Fläche, in der Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zu erhalten sind, welche der Vorentwurf im Eckbereich der Straßen Am Steinbach/Enster Straße festsetzte; Geringere Breite für die naturnahe Bachsaumbegrünung und Aktualisierung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz.

16.

Ergänzung der Signatur für das Wasserschutzgebiet Zone III B in der Planzeichnung entlang der Straßen „Am Steinbach“ und „Enster Straße“.

17.

Senkrechtstellung der Grenze für die Umformerstation auf die Parzellengrenze der Landesstraße L 743.

18.

Ergänzung des Sichtdreiecks für die Anfahrtsicht gem. RAS 06, Kap. 6.3.9.3 in der Einmündung der Straße „Am Heerweg“ in die Straße „Am Steinbach“ .

19.

Eintragung der vorhandenen Gas-Mitteldruckleitung im Verlauf der Straße „Am Steinbach“ mit einer Abknickung zur Bachparzelle des Enster Baches.

Eingeflossene Anregungen aus der Öffentlichen Auslegung

Anpassung der Höhenangabe für die neu zu bauende Stichstraße an ihrem Endpunkt

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

Handlungsalternativen zur Überplanung der Bebauungsplan-Altfassung sind nicht vorhanden. In Anbetracht der in Kap. „1. Anlass und Zielsetzungen ...“ der Begründung genannten Belange ist eine Überarbeitung der Bebauungsplan-Altfassung im Wege des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 170 „Gewerbegebiet Enste - Süd“ städtebaulich erforderlich. Die „Nichtüberplanung“ stellt somit keine gangbare Handlungsmöglichkeit dar. Im Einzelnen handelt es sich um folgendes:

Die Altfassung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Gewerbegebiet Enste II“ – Rechtskraft 10.12.1973 -- mit der 2., 3., 4., 5. und 6. Änderung wird aktualisiert und als Bebauungsplan Nr. 170 „Gewerbegebiet Enste – Süd“ neu aufgestellt. Ziel ist es im Wesentlichen, die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen für

- eine Wendeschleife für Lastzüge am Ende der Straße „Am Steinbach“
- eine Stichstraße, die von der Wendeschleife ausgehend nach Süden führt zu schaffen, um eine Betriebsverlagerung und – erweiterung zweier heimischer Unternehmen zu ermöglichen. Weiter ist die Altfassung zu ändern und ergänzen, indem
 - die gewerblich – industriell nutzbaren Flächen auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung 2017 umgestellt werden, und zwar in dem Teil, der noch der BauNVO 1968 unterworfen war („Nordwestecke“)
 - eingeschränkte Industriegebiete (Glb) definiert werden, die sich in Anlehnung an den aktuellen Abstandserlass vom 06.06.2007 nach dem Grad des zulässigen Emissionsgrades staffeln
 - die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in Analogie zum „Einzelhandelskonzept für die Kreis- und Hochschulstadt Meschede 2014“ reglementiert wird
 - der private Randgrüngürtel in einer reduzierten Tiefe am Südrand festgelegt wird
 - die maximal zulässigen Gebäudehöhen definiert werden, welche in der Bebauungsplan-Altfassung nicht festgelegt worden waren
 - die baugestalterischen Vorschriften zu Werbeanlagen auf die „Satzung der Kreis- und Hochschulstadt Meschede über die äußere Gestaltung von Werbeanlagen im Gewerbegebiet Enste“ vom 04.03.2016, Rechtskraft: 10.03.2016, umgestellt werden.

Ferner sollen die Geltungsbereiche der zweiten bis sechsten Bebauungsplanänderung in einer einzigen Plan-Urkunde zusammengefasst werden, um in den gewerblich – industriell nutzbaren Flächen südlich der Autobahn und westlich der Enster Straße die Übersichtlichkeit und fehlerfreie Lesbarkeit herzustellen.

Meschede, 23.05.2019

Fachbereich Planung und Bauordnung
Kreis- und Hochschulstadt Meschede
Im Auftrage

Klaus Wahle
Fachbereichsleiter