

## Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zur

- **9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Gewerbegebiet Enste I“ -- bestehend aus Teil I und Teil II --**
- **mit dem eingebetteten Entwurf einer Satzung über die Aufhebung zweier Teilflächen des seit dem 31.07.1980 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 54 „Gewerbegebiet Enste I“**

### 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

Die in den eingeschränkten Gewerbegebieten zulässigen gewerblichen Anlagen und Nutzungen sollen keine schädlichen Umwelteinwirkungen in die bestehenden Wohnnutzungen im näheren Umfeld dieser Gewerbegebiete hinein tragen, sondern auf diese Wohnnutzungen incl. der dem Wohnen zugeordneten Freiräume wie z. B. Wohngärten, Terrassen, Loggien, ... Rücksicht nehmen. Diese Zielsetzungen erforderten umfangreiche Feinstuerungsfestsetzungen zur Art der baulichen Nutzung auf der Grundlage des § 1 Absätze 4, 5 und 6 BauNVO, wonach sich die Zulässigkeit von Anlagen und Betrieben an den Differenzierungen des so genannten Abstandserlasses orientiert. Damit verfügt jedes eingeschränkte Gewerbegebiet in Abhängigkeit vom Abstand zur empfindlichen Wohnnutzung über ein bestimmtes Spektrum zulässiger Nutzungen bzw. über eine max. zulässige Störintensität.

##### 2.

##### Zur Grünflächenkonzeption

##### a.

Die Festsetzung der 9. Änderung für den Randgrüngürtel, der bereits in der

- Ursprungs-Bebauungsplanfassung (Rechtskraft: 31.01.1972)
- Bebauungsplanaltfassung (Rechtskraft: 31.07.1980)

in ähnlicher Weise konzeptioniert war, lautet:

„Nicht überbaubare Grundstücksfläche –privat-; Randgrüngürtel (R)

Die vorhandene Strauchvegetation ist zu erhalten und zur Strukturierung und zum Zwecke des Sicht-, Lärm und Windschutzes dergestalt zu ergänzen, dass eine Pflanzendichte von 2.500 Pflanzen/ha (= 1 Pflanze pro 2 m x 2 m Grundfläche) erreicht wird;

Höhe der neu anzupflanzenden Pflanzen: 0,80 m - 1,20 m;

Es sind ausschließlich Laubgehölze neu anzupflanzen.

Die Anpflanzung / Ergänzung von Gehölzen II. Ordnung wie z. B. Eberesche, Birke, Traubenkirsche, Feldahorn, Espe, Wildapfel, Wildbirne sowie von höherwüchsigen Bäumen ist nicht zulässig.“

Es folgt sodann eine Liste mit Empfehlungen über anzupflanzende Sträucher und die Verpflichtung:

„Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten; abgängige Sträucher sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.“

Auf diese Weise soll die Zielsetzung, einen begrünnten Baugebietsrand zu schaffen bzw. zur freien Landschaft aufrecht zu erhalten, erreicht werden.

##### b.

Zur Durchgrünung des Gewerbegebietes setzt die 9. Änderung die Böschung entlang des Galiläer Baches als Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) wie folgt fest:

„Grünfläche --- privat (Pr.1)

Zweckbestimmung: Sicherung der Böschung entlang des Galiläer Baches und Durchgrünung des Gewerbegebietes. Diese Grünfläche ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich und dient als Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen. Die vorhandene Grasnarbe und die bestehenden Gehölze sind zu erhalten. Blankstellen sind mit Gras anzusäen; Die Gehölze sind regelmäßig auf den Stock zu setzen.“

Der Zwickel zwischen dem Babyfachmarkt, der Hundevereinshütte und der Parzelle der Enster Straße stellt eine gewerblich nicht ausnutzbare Kleinfläche dar. Diese enthält neben einem Abschnitt des Galiläer Baches mit beidseitigen Böschungen noch einen Seitenraum neben der Enster Straße, der faktisch oftmals zum Abstellen von KFZ dient.

Die Festsetzung der 9. Änderung hierzu lautet:

„Grünfläche --- privat (Pr.2)

Zweckbestimmung: Sicherung der Böschungen entlang des Galiläer Baches und Durchgrünung des Gewerbegebietes. Die vorhandene Grasnarbe und die bestehenden Gehölze sind zu erhalten. Blankstellen sind mit Gras anzusäen; Die Gehölze sind regelmäßig auf den Stock zu setzen.“

3.

#### Zum Ergebnis der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung -- niedergelegt im Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung -- ergab keine erheblichen, negativ zu bewertenden Auswirkungen auf die Umwelt, welche Veranlassung geben, von der Aufstellung der 9. Änderung und der eingebetteten Aufhebungssatzung Abstand zu nehmen.

4.

#### Zum Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, in Kraft getreten am 01.03.2010

Der Vermerk vom 23.01.2013 „Artenschutzrechtliche Prüfung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009“ (der als Anlage 3 zu der Begründung beigefügt wurde) stellt -- bezogen auf die planungsrelevanten Arten -- fest, dass die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch den Vollzug der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Gewerbegebiet Enste I“ mit einer Satzung über die Aufhebung zweier Teilflächen des seit dem 31.07.1980 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 54 „Gewerbegebiet Enste I“ nicht verletzt werden.

5.

#### Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Die -- gegenüber der Bebauungsplanaltfassung vorgenommene -- Tiefenreduktion der Randgrünfestsetzung von 15m auf 5m löst Ausgleichspflichten auf am Ostrand gelegenen gewerblichen Privatgrundstücken aus. Für diese bauflächenbedingten Eingriffe und deren Ausgleichsmaßnahmen definiert die Zuordnungsfestsetzung einen eng definierten Fall:

Der Eingriff und die Ausgleichspflicht entstehen erst dann, wenn die Fläche des wegfallenden Teiles des Randgrünstreifens, der in der Bebauungsplanaltfassung festgesetzt war, durch die Errichtung einer zusätzlichen baulichen Anlage nach Rechtskraft dieser Satzung in Anspruch genommen wird; In der Zuordnungsfestsetzung der 9. Änderung ist jedem Eingriffsgrundstück das entstehende Biotoppunkte-Defizit zugeordnet worden.

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

a.

Entlassung von Bäumen aus der Pflanzpflicht für den Randgrüngürtel, so dass lediglich Sträucher zu pflanzen oder zu ergänzen sind.

b.

Ergänzung des Kataloges der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

„Ausnahmsweise können zugelassen werden:

(...)

4. (...); Innerhalb von Tankstellen Verkaufsstellen von Kleinproviand, Reisebedarf, Pausenbedarf, sonstigen Nahrungs- und Genussmitteln, Zeitschriften, Zeitungen auf einer Verkaufsfläche von max. 150 m<sup>2</sup> (Tankstellenhops)“.

c.

Ergänzung des Kap. 5.1.1 der Begründung, wonach werkstattgebundener Verkauf mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig ist (Klarstellung).

d.

Ergänzung der Begründung in Kap. 9. „Kampfmittel / Altlasten“ um Informationen zu dem Eintrag der Flächennummer 194615-2629 aus dem Verzeichnis der Altstandorte und Altablagerungen des FD 34 – Abfallwirtschaft und Bodenschutz des Hochsauerlandkreises.

e.

Austausch des Begriffes „Ersatzgeldzahlung“ in der Begründung und in der Planzeichnung gegen den Begriff „Kompensationsgeldzahlung“.

f.

Ergänzung des Umweltberichtes, der auch Aussagen zu den Schutzgütern „Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt“ und „Landschaft“ enthält.

#### Eingeflossene Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung

a.

Änderung der Zuordnungsfestsetzung, indem der Forstort Mühlenberg als Ausgleichsgrundstück mit den dort erledigten Ausgleichsmaßnahmen in der Bebauungsplanurkunde ausdrücklich genannt wird;

b.  
Ergänzung der Definition des Begriffes „Verkaufsfläche“ unter der Rubrik „D. Hinweise“.

## II.

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

Handlungsalternativen zur Überplanung der in den Geltungsbereich einbezogenen Nutzungen, die bereits -- abgesehen von einem Baugrundstück -- realisiert worden sind, sind nicht gegeben, da im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt worden sind:

- a.  
Gliederung des Gewerbegebietes in Abhängigkeit der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen gegenüber den entfernt angrenzenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen;
- b.  
Einheitliche Reglementierung des Einzelhandels entsprechend den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes vom 22.06.2006;
- c.  
Ausschluss der Zulässigkeit von (weiteren) Vergnügungsstätten;
- d.  
Wegfall funktionsloser Grünzüge; Reduzierung der fest zu setzenden Tiefe eines Grünzuges am Ostrand;
- e.  
Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen der Altfassung und ihrer Änderungen durch eine veränderte Ziehung der Baugrenzen;
- f.  
Bereinigung eines zeichnerisch überholten Zustandes der Altfassung durch Aufhebung zweier Teilflächen.

Zu der Satzung über die Aufhebung zweier Teilflächen:

Die „Aufhebungsfläche A“ liegt jenseits eines gewerblich genutzten Grundstückes in einem agrarisch genutzten Nachbargrundstück zusammen mit einem tatsächlich vorhandenen Feldwegabschnitt. Es handelt sich demzufolge um die Bereinigung eines zeichnerisch überholten Zustandes der Altfassung, die hierfür einen Randgrüngürtel festsetzt.

Die „Aufhebungsfläche B“ enthält die Auffahrtsrampe zur Autobahn A 46 nebst Böschung, die Gegenstand eines Planfeststellungsverfahrens gewesen ist, was im Aufstellungsverfahren zur Bebauungsplanaltfassung noch nicht absehbar war. Es handelt sich demzufolge ebenfalls um die Bereinigung eines zeichnerisch überholten Zustandes der Altfassung, die hierfür ebenfalls u. a. einen Randgrüngürtel festsetzt. Ziel der Aufhebungssatzung ist das Fallenlassen der überholten Festsetzungen.

Ein isolierter Vorgang für das Aufhebungsverfahren mit einer isolierten Planzeichnung mit Zeichenerklärung und einer isolierten Begründung würde den Gegenstand aus dem Sachzusammenhang reißen und damit nicht lesbar sein, was vermieden werden sollte. Daher wurde dieser Aufhebungsvorgang in die vorliegende Bauleitplanung eingebettet.

Die „Nichtüberplanung“ stellt somit keine gangbare Handlungsmöglichkeit dar.

Meschede, 26.04.2013  
Fachbereich Planung und Bauordnung  
Stadt Meschede  
Im Auftrage

Martin Dörtelmann  
Fachbereichsleiter