

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB Zum Bebauungsplan Nr. 149 „Lebensmittelmarkt Bahnhofstraße“

1.

Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 149 "Lebensmittelmarkt Bahnhofstraße" berücksichtigt wurden

Die Umweltbelange wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans wie folgt berücksichtigt:

- a) Der Geltungsbereich des fachlich abgegrenzten Wasserschutzgebietes "Auf der Insel", Schutzzone III wurde bei der Planaufstellung berücksichtigt.
- b) Zur Klärung der Frage nach Bodenbelastungen wurde ein Fachgutachten erarbeitet. Demnach sind im Plangebiet erhebliche Verunreinigungen mit bestimmten Stoffen (KW, PAK) ersichtlich. Der Bebauungsplan enthält bestimmte Vorgaben zur Sanierung des Plangebietes.
- c) Hinsichtlich der durch den geplanten Lebensmittelmarkt hervorgerufenen Schallemissionen durch Fahrzeugverkehr und haustechnische Anlagen wurde ein Fachgutachten erarbeitet. Demnach sind an den nächst gelegenen relevanten Immissionsorten keine Überschreitungen der einschlägigen Grenzwerte zu erwarten.
- d) Aufgrund der planungsrechtlichen Ausgangssituation konnte auf die Anwendung der Eingriffsregelung verzichtet werden. Der Bebauungsplan enthält jedoch Vorgaben zum Erhalt der vorhandenen Begrünung entlang der Böschung, zur Herstellung einer Begrünung entlang der östlichen Nachbargrenze und zur Anpflanzung von Einzelbäumen zur Begrünung der Stellplatzanlage.
- e) Aufgrund der vorhandenen intensiven gewerblichen Nutzung des Plangebietes kommt es durch die Planung nicht zur Zerschneidung von Grünverbindungen. Auch Auswirkungen auf FFH-Gebiete sind nicht zu erwarten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Hinweise zur Immissionsproblematik vorgetragen, die aber durch ein ergänzendes Gutachten (siehe Nr. c) ausgeräumt werden konnten. Ferner wurde ein Hinweis auf die Nichterforderlichkeit einer FFH-Prüfung (siehe Nr. e) vorgetragen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden die Inhalte des Umweltberichts zu den Themen Boden und Lärmschutz zustimmend zur Kenntnis genommen.

2.

Gründe, warum der Bebauungsplan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters für den Stadtbezirk Freienohl. Im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung wurden im Ortskern Freienohl – unter Einbeziehung möglicher Betreiber - verschiedenen Standorte ausführlich auf Ihre Eignung für einen solchen Einzelhandelsmarkt hin überprüft. Zu den geprüften Alternativstandorten zählten: Hauptstraße 4–12, Marktplatz, Feuerwehrgerätehaus, Plus-Markt, Trift, Bahnhofstraße gegenüber Bahnhof. Die Standortdiskussion ist im Rahmen der parallelen FNP-Änderung ausführlich abgehandelt.

Von den untersuchten Standorten erfüllte aber nur der Standort an der Bahnhofstraße die Anforderungen der möglichen Betreiber (Mindestverkaufsfläche 1.200 qm, ebenerdige Parkplatzanordnung im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang, wirtschaftlich machbarer Realisierungsaufwand). Ein weiterer Vorteil des Standortes ist die Nähe zum Bahnhof und Busbahnhof Freienohl wodurch eine gute Erreichbarkeit zu den auf den ÖPNV angewiesenen Einwohnern der zum Versorgungsbereich gehörenden Stadtteile Wennemen, Olpe und Frenkhausen gegeben ist.

Hinsichtlich der Anordnung des Gebäudes und des Parkplatzes wurde im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung eine Spiegelung der jetzigen Gebäudeanordnung geprüft (Anordnung des Gebäudes auf der westlichen Grundstückshälfte), um die verkehrliche Situation auf der Bahnhofstraße weiter zu verbessern. Diese Lösung würde jedoch zu einem verwinkelten Baukörper führen, der den heutigen Ansprüchen an eine optimale Gebäudeausnutzung für Lebensmittelmärkte nicht gerecht werden würde.

Meschede, den 06.02.2009
Fachbereich Planung und Bauordnung
Stadt Meschede
Im Auftrag

Martin Dörtelmann
Fachbereichsleiter