

## **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Gewerbegebiet Enste 1“ im Bereich des Möbelhauses Knappstein (Fläche südöstlich der Straße „Schneidweg“)**

### **I.**

#### **Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Gewerbegebiet Enste 1“ berücksichtigt wurden**

##### **Zu den Umweltbelangen**

###### **1.**

###### Zu der Umweltprüfung:

Die projektierten Anbauten zugunsten einer Verkaufsflächenerweiterung und die Umgestaltung von vorhandenen Stellplatzanlagen und Fahrgassen betreffen ein bereits fast vollständig versiegeltes Betriebsgrundstück. Die Umweltprüfung in der Begründung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Gewerbegebiet Enste 1“ ergab keine Veranlassung, von dieser Bauleitplanung Abstand zu nehmen, da keine erheblichen, negativ zu bewertenden Auswirkungen hiervon auf die Umwelt im betrachteten Teilbereich ausgehen werden.

###### **2.**

###### Zur FFH – Vorprüfung

Die Bauleitplanung grenzt mit einem Abstand von ca. 70 m an das FFH-Gebiet DE – 4615 – 301 „Ruhrtal bei Laer und Schneisenberg“. Der 300 m-Abstand (=Mindestabstand der Regelvermutung des Kapitels 4.2.2 der VV-Habitatschutz vom 13.04.2010) wird also unterschritten, wonach von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten nicht ausgegangen werden muss, wenn ein Mindestabstand von 300 m eingehalten wird. Es war also im Rahmen einer Einzelfallprüfung zu untersuchen („FFH-Vorprüfung“), ob die beabsichtigte Bauleitplanung eine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen darstellt und eine FFH – Prüfung erforderlich ist.

Als Ergebnis der FFH-Vorprüfung vom 01.09.2010, die von dem Planungsbüro „Landschaftsökologie und Umweltplanung“, Dipl.-Geograph M. Wittenborg, Pieperstraße 9, 59075 Hamm, vorgelegt worden ist, ist festzuhalten, dass durch das Vorhaben keine (erhebliche) Beeinträchtigung der für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteile zu erwarten ist. Eine weitergehende Prüfung in Form einer FFH-Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

###### **3.**

###### Zur artenschutzrechtlichen Prüfung

Eine Artenschutzrechtliche Prüfung gem. BNatSchG vom 29. Juli 2009 war erforderlich, da bestockte Freiräume in Anspruch genommen werden sollen. Es war demzufolge zu untersuchen, ob die im Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung tatsächlich vorhandenen bzw. zu erwartenden Lebensstätten, also die Fortpflanzungsstätten (Balzplätze, Paarungsplätze, Neststandorte, Eiablage, Schlupfplätze) und Ruhestätten (Schlaf-, Mauser-, Rast-, Sonnplätze, Verstecke, Schutzbauten, Sommer- und Winterquartiere) der sogenannten „planungsrelevanten“ Arten durch die bauliche Inanspruchnahme oder durch das Heranrücken von Baukörpern und Stellplatzflächen beschädigt oder zerstört werden.

Des Weiteren war zu untersuchen, ob die sogenannten „planungsrelevanten“ Arten im Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung --- hierzu gehört auch der angrenzende Böschungsbereich am Ostrand und Südrand des Möbelhausgrundstückes --- während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten durch die bauliche Inanspruchnahme oder durch das Heranrücken von Baukörpern und Stellplatzflächen erheblich gestört werden können.

Als Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Prüfung vom 01.09.2010, die von dem Planungsbüro „Landschaftsökologie und Umweltplanung“, Dipl.-Geograph M. Wittenborg, Pieperstraße 9, 59075 Hamm, vorgelegt worden ist, ist festzuhalten, dass durch die Erweiterung des Möbelhauses Knappstein im Gewerbegebiet Enste Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG ausgeschlossen sind.

###### **4.**

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

Gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist auch bei der Änderung von Bauleitplänen zu prüfen, ob Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Sind diese zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach § 1a Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1a Baugesetzbuch (BauGB) zu entscheiden. Der vorliegende Eingriff besteht in der Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen, also in zusätzlichen Versiegelungen, und dieser Eingriff kann nicht vermieden werden, weil die projektierte Erweiterung des Möbel- und Einrichtungshauses Vorrang genießt.

Ergebnis der Eingriffsbilanzierung in der Begründung zur 10. Bebauungsplanänderung ist ein Defizit von Biotoppunkten. Die Kompensation der fehlenden Biotoppunkte geschieht

a.

durch Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich der 10. Bebauungsplanänderung in Form der Erhaltung und Ergänzung der vorhandenen Vegetation in den festgesetzten randlichen Grünstreifen und der Grünstreifenpflege sowie der Einzelbaumpflanzungen auf der Stellplatzanlage und

b.

durch eine zugeordnete externe Renaturierungsmaßnahme auf einer externen, außerhalb des Geltungsbereiches der 10. Bebauungsplanänderung gelegenen Fläche, nämlich im Unterlauf der Henne als Bestandteil des Regionale-Projektes „WissenWasserWandel@meschede.de, eine Hochschulstadt im Fluss“. (Beschluss des Rates der Stadt Meschede vom 8.7.2010). Den vorstehenden Beschluss ergänzte der Rat der Stadt Meschede am 30.9.2010 um eine Textpassage, wonach alternativ andere Renaturierungsmaßnahmen zum Zuge kommen können, falls die vorstehend genannte Renaturierungsmaßnahme zur Öffnung der Henne nicht zur Ausführung kommen sollte. Der Ausgleich für die Eingriffe ergibt einen Ausgleichsgrad von 100 %.

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

a.

Änderung der zulässigen Dachneigungen: Anstelle der im Vorentwurf vorgesehenen strikt festgesetzten Dachneigungen

Pultdach, Dachneigung 20°

Satteldach, Dachneigung bei Gewerbegebäuden 20° / Dachneigung bei Wohngebäuden 30°

sind folgende Dachneigungen zulässig:

Pultdach, Dachneigung bis 20°,

Satteldach, Dachneigung bei Gewerbegebäuden 10°-30° / Dachneigung bei Wohngebäuden 20°-35°;

b.

anstelle der im Vorentwurf zur 10. Bebauungsplanänderung vorgesehenen max. Oberkante von 279,00 m ü. Normalnull (= max. Gebäudehöhe) ist eine max. Oberkante von 280,00 m ü. Normalnull (= max. Gebäudehöhe) zulässig;

c.

anstelle der im Vorentwurf (Zeichnung) enthaltenen Verweisung auf „Gestalterische Festsetzungen“: Änderung der Verweisung auf „Baugestalterische Festsetzungen“.

d.

Ergänzung der textlichen Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes um:

„Der zulässige Störgrad und die Schutzwürdigkeit von Vorhaben in diesem SO-Gebiet entspricht dem zulässigen Störgrad und der Schutzwürdigkeit von Vorhaben in einem Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO.“

e.

Ergänzung der baugestalterischen Vorschriften unter

„c) Werbeanlagen dürfen nicht zur Landesstraße L 743 hin ausgerichtet sein.“

um folgende Bestimmung:

„Werbeanlagen in einer Entfernung von bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, bedürfen der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung.“

f.

Ergänzung des Beschlusses des Rates der Stadt Meschede vom 8.7.2010 zur Durchführung von Ersatzmaßnahmen auf externen, außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Flächen und deren zeitliche Terminierung um einen Zusatz zu alternativ möglichen Maßnahmen.

g.

Ergänzung der Begründung um die Ergebnisse eines Einzelhandelsgutachtens (siehe Kap. 6.1) und um das Ergebnis der FFH – Vorprüfung und der artenschutzrechtlichen Prüfung (siehe Kap. 12).

h.

Ergänzung der Begründung um Ausführungen zur Frage von Altlasten. Näheres ist aus Kap. 10 der Begründung zu ersehen.

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

Aus der Beteiligung während der öffentlichen Auslegung flossen Anregungen nicht ein.

II.

**Gründe, warum die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Gewerbegebiet Enste 1“ nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde**

Handlungsalternativen zur Inanspruchnahme der bislang überwiegend als Stellplatzanlage genutzten Fläche sind nicht gegeben, da eine Auslagerung des Möbel- und Einrichtungshauses aus Kostengründen nicht in Frage kommt. Eine „Nichtüberplanung“ stellt angesichts dieses Argumentes und der als positiv zu bewertenden Konsequenz, wonach der Vollzug erwirkt, dass die Kaufkraft am Einkaufsstandort Meschede gebunden wird und die mittelzentralen Funktionen der Stadt Meschede gestützt werden, keine gangbare Handlungsmöglichkeit dar.

Meschede, 18.11.2010

Fachbereich Planung und Bauordnung

Stadt Meschede

Im Auftrage

Martin Dörtelmann

Fachbereichsleiter