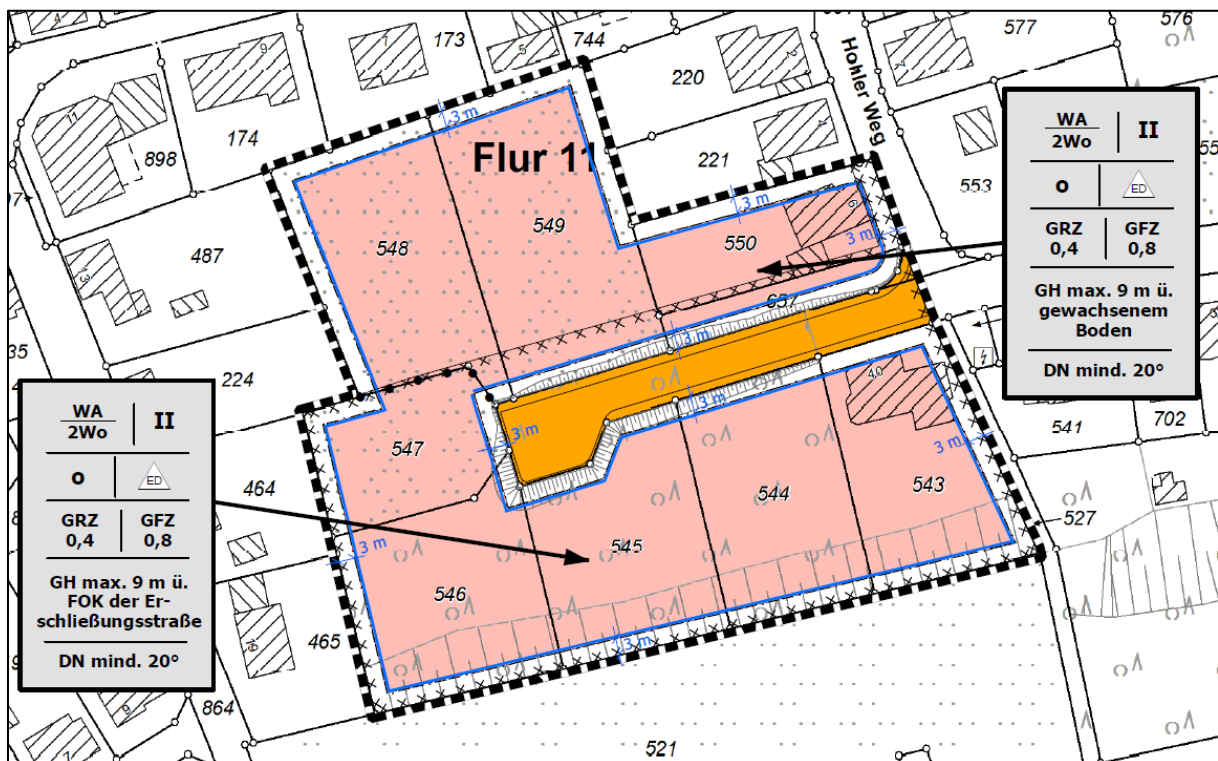


# Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79a „Bettenhelle“



Bereich: Freienohl Bettenhelle



**Kreis- und Hochschulstadt Meschede**

Stand: 16.11.2023

Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung  
gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Vorbemerkungen .....	3
2. Planungsanlass.....	3
3. Lage des Plangebiets, Räumlicher Geltungsbereich .....	3
4. Vorgaben des Flächennutzungsplanes .....	4
5. Verfahren .....	5
6. Verkehrliche Erschließung.....	6
7. Art der baulichen Nutzung .....	6
8. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	7
9. Baugestalterische Festsetzungen.....	7
10. Ver- und Entsorgung.....	9
11. Grünordnung und Landschaftsschutz .....	10
12. Denkmalschutz .....	10
14. Gewässer .....	10
15. Altlasten .....	11
16. Schutzraumfunktionen.....	13
17. Flächenbilanz .....	13
18. Realisierung .....	13
19. Umweltbericht .....	14
20. Beratung über die eingegangenen Stellungnahmen .....	14

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Darstellungen des Flächennutzungsplanes in Freienohl.....	5
Abbildung 2: Betroffenheit bei einem 100-jährlichen Hochwasser .....	11
Abbildung 3: Lage der Rammkernsondierungen .....	13

---

**1. Vorbemerkungen**

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am 21.11.1996 den Beschluss zur Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans Nr. 79 „Bettenhelle“ gefasst. Am 25.09.1997 beriet und entschied der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede über die eingegangenen Anregungen und Bedenken und beschloss den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79 „Bettenhelle“ als Satzung. Der Bebauungsplan erhielt im Anschluss die Bezeichnung Nr. 79a „Bettenhelle“.

In seiner Sitzung am 01.06.2023 hat der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 79a in einer 1. Änderung geändert werden soll und hat des Weiteren die Annahme des vorgelegten Satzungsentwurfes in der Fassung vom 04.05.2023 beschlossen. Der Begründung wurde zugestimmt und der Bürgermeister gebeten, für den Satzungsentwurf das Verfahren gem. § 13 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB durchzuführen, wobei den betroffenen Bürgerinnen und Bürgern sowie berührten Trägern öffentlicher Belange während einer öffentlichen Auslegung für die Dauer eines Monats Gelegenheit zur Stellungnahme einzuräumen ist.

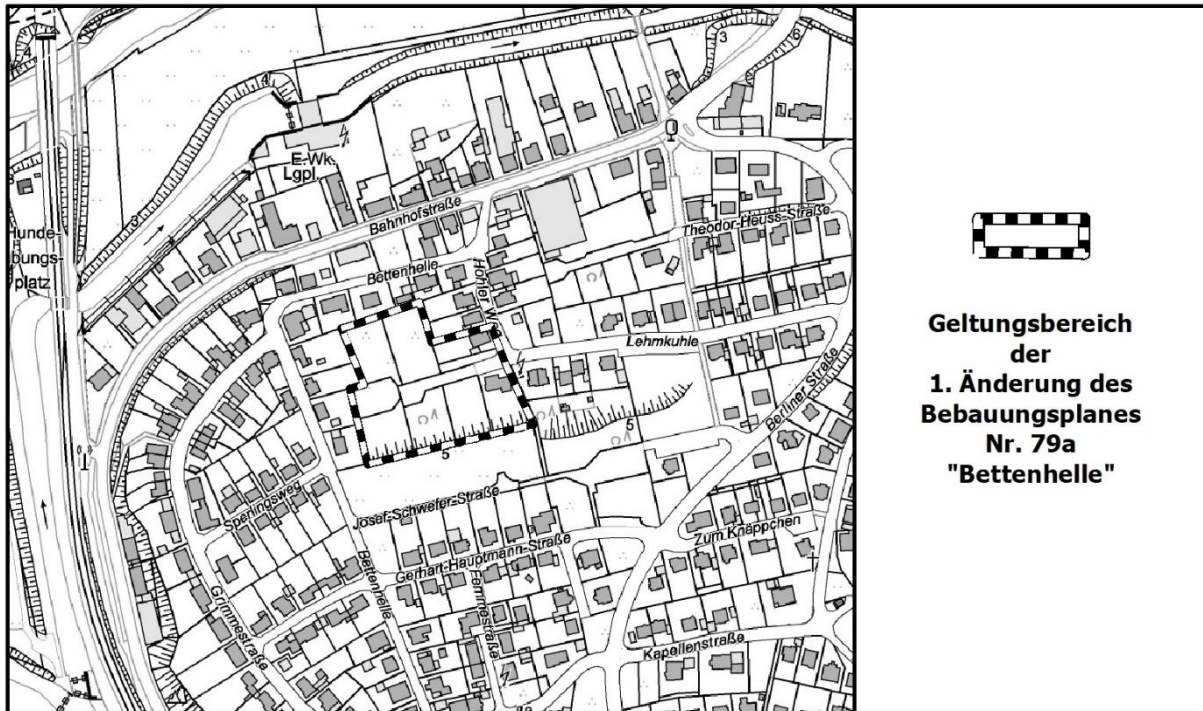
In seiner Sitzung am 14.12.2023 hat der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede über die eingegangenen Stellungnahmen während der öffentlichen Auslegung beraten und beschlossen. Er fasste zudem den Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung, da sich die Festsetzungen zu Böschungen und Gebäudehöhen grundlegend von den Festsetzungen des ersten Entwurfes unterschieden.

**2. Planungsanlass**

Der Bebauungsplan Nr. 79a „Bettenhelle“ ist seit dem 08.10.1997 in Kraft. Er entspricht nicht mehr den heutigen städtebaulichen Vorstellungen eines modernen Wohngebietes. Zu diesem Zweck soll der Bebauungsplan in seinen Festsetzungen in einer ersten Änderung angepasst werden. Ein weiterer Planungsanlass ist die Belastung des Plangebietes mit diversen organischen und anorganischen Stoffen im Boden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79a „Bettenhelle“ trifft daher auch Aussagen zu Altlasten und möglichen begleitenden Maßnahmen während der Bauphasen.

**3. Lage des Plangebiets, Räumlicher Geltungsbereich**

Die Grenzen des Geltungsbereichs werden wie folgt festgesetzt:



Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gem. Freienohl, Flur 11: 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 657, 815 tlw. und 861 tlw.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 9.719 m<sup>2</sup>.

#### **4. Vorgaben des Flächennutzungsplanes**

Gemäß § 1 Abs. 3 i. V. m. § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB besteht für die Städte und Gemeinden die Pflicht, Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Besitzt die Gemeinde/Stadt keinen wirksamen Flächennutzungsplan, besteht gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die Möglichkeit, im Parallelverfahren Bebauungspläne und Flächennutzungspläne gleichzeitig aufzustellen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Kreis- und Hochschulstadt Meschede stellt den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79a „Bettenhelle“ als „Wohnbaufläche“ dar.



Abbildung 1: Darstellungen des Flächennutzungsplanes in Freienohl

Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79a „Bettenhelle“ weichen somit nicht von denen des wirksamen Flächennutzungsplanes ab.

## 5. Verfahren

Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, können im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Dabei darf die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht größer als 20.000 m<sup>2</sup> oder 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> betragen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79a „Bettenhelle“ erfüllt die Grundvoraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB. Die Bebauungsplanänderung dient der Entwicklung von Wohnbebauung im Innenbereich und liegt mit einer Grundfläche von 9.719 m<sup>2</sup> deutlich unter dem in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13a Abs. 1 und S. 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

- die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen;
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen;
- Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79a „Bettenhelle“ wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6

Nr. 7b BauGB vor. Auch werden keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG ausgelöst.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Verfahrensvorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB (Vereinfachtes Verfahren).

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen,

1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, in den Fällen des Absatzes 1 S. 2 Nr. 2 BauGB einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe, und
2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § Abs. 1 stattfindet.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Parallel dazu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Eine informelle Bürgerinformationsveranstaltung, für die die Eigentümer im Geltungsbereich der 1. Änderung eingeladen wurden, fand bereits vor dem Aufstellungsbeschluss statt.

Von einer Umweltprüfung kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen werden. Eine Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt ist nicht vorzunehmen. Eine Ausgleichspflicht gemäß § 1a Abs. 3 BauGB besteht nicht. Ungeachtet dieser Verfahrenserleichterungen ist bei allen planerischen Fragestellungen eine sachgerechte Abwägung unter Einbeziehung auch der Belange des Umwelt- und Naturschutzes vorzunehmen.

## **6. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird zukünftig über die öffentliche Erschließungsstraße als Verlängerung der bestehenden Straße „Lehmkuhle“ erschlossen. Die Straßenverkehrsfläche wird im Änderungsplan festgesetzt und deckt sich mit der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 79a.

## **7. Art der baulichen Nutzung**

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79a „Bettenhelle“ wird gem. § 4 BauNVO ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Diese Festsetzung unterscheidet sich nicht von der des Bebauungsplanes Nr. 79a und wurde übernommen. Neben der vorwiegenden Nutzung „Wohnen“ sind damit auch andere allgemein zulassungsfähige Nutzungsarten gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig, die die Versorgung, gesellschaftliche Kommunikation sowie die Daseinsfürsorge und -vorsorge dieses Gebietes zu sichern.

Die vorliegende Bebauungsplankonzeption definiert die

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

als ausnahmsweise zulässig. Auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO 1990 werden die

- Anlagen für Verwaltungen

- Gartenbaubetrieben und
- Tankstellen

aus dem Katalog der ausnahmsweise zulässigen Vorhaben des § 4 Abs. 3 BauNVO 1990 als nicht zulässig ausgeklammert, da Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen übermäßige Verkehrsströme in das kleine Baugebiet ziehen würden, Tankstellen und Gartenbaubetriebe einen gemessen an der Größe des Baugebietes übermäßig großen Flächenanspruch geltend machen würden, dort keine Wohnnutzungen mehr zuließen und ferner Tankstellen aus dem laufenden Betrieb Schallemissionen abstrahlen, die ein ruhiges Wohnen beeinträchtigen würden.

## **8. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Bei dem Maß der baulichen Nutzung kommt es in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79a „Bettenhelle“ zu Abweichungen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 79a.

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke für Einzelhäuser wird mit der Grundflächenzahl von GRZ 0,4 festgesetzt. Durch die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen ergibt sich eine GFZ 0,8. Die Anzahl der Vollgeschosse deckt sich mit der Festsetzung des Altplans. Durch die die Erhöhung der GFZ sind nun aber zwei ausgebaute Vollgeschosse möglich.

Die Höhenfestlegung erfolgt mit der Vorgabe einer Gebäudehöhe (GH) von max. 9 m über gewachsenem Boden für die nördlichen Flurstücke. Für die südlichen Flurstücke wird die Gebäudehöhe an der Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße ausgerichtet. Auch hier beträgt die max. Gebäudehöhe 9 m. Die Festsetzung einer Traufhöhe entfällt hingegen. Die Anpassung dieser Festsetzung rührt daher, dass die Dächer flach geneigt sein können, was den heutigen Anforderungen an modernes Bauen entspricht.

Es dürfen weiterhin nur Einzel- und Doppelhäuser innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, welche sich an der neuen Erschließung orientieren. Gem. § 23 BauNVO werden sie durch die Baugrenzen bestimmt. Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 79a „Bettenhelle“ entstehen wesentlich größere Baufelder.

Für Wohngebäude sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens zwei Wohnungen zulässig.

Durch den Bau der Erschließungsstraße ergeben sich Böschungen, die im Bebauungsplan auf den privaten Grundstücken festgesetzt werden. Die Baugrenzen werden dadurch sehr geringfügig berührt. Durch die aufgrund der Bodenkontaminationen erforderlichen Bodenaufschüttungen, werden die Böschungen voraussichtlich wesentlich geringer ausfallen als hier festgesetzt.

## **9. Baugestalterische Festsetzungen**

Die baugestalterischen Festsetzungen wurden an die modernen Anforderungen der Vorhabenträger angepasst und leiten sich von gestalterischen Festsetzungen aktueller Bauleitpläne ab.

Das vorhandene Ortsbild von Freienohl erfährt durch einige Fachwerkgebäude und generell durch den Schwarz-Weiß-Charakter der verwendeten Baumaterialien eine unverwechselbare Prägung. Mehrheitlich sind die Wandflächen weiß gestrichen und die mehrheitlich vorhandenen Satteldächer schwarz oder schieferfarben (anthrazit). Es kommen aber auch verschieferterte und verbretterte Wand- und Teilwandflächen vor. Der Baubestand enthält mehrheitlich Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 25 Grad und 55 Grad.

Die örtlichen Bauvorschriften betreffen die Gestaltung der Dachflächen, Dachaufbauten, Dacheindeckung, Dachüberstände, Dachgauben, Drempele, die Zusätzliche Anlagen und

Dachgestaltung, die Fassade und Wandflächengestaltung, der Einfriedung sowie der Garageneingrünung.

Wesentliche Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 79a sind der Verzicht auf eine vorgeschriebene Dachform und Drempeelhöhe sowie Vorgaben zur Garageneingrünung. Stattdessen sehen die Gestaltungsvorschriften eine Mindestdachneigung von 20 Grad und eine allgemeine Zulässigkeit von Drempeeln vor.

Die Gestaltungsvorschriften sind gem. § 89 Abs. 1 Nr. 1 der BauO NRW in die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79a „Bettenhelle“ eingeflossen.

Dachflächen: Eine bestimmte Dachform ist nicht vorgeschrieben. Dachflächen müssen eine Dachneigung von mindestens 20 Grad aufweisen. Vorstehende Vorschrift ---Angabe in Grad--- gilt nur für das Hauptdach, nicht für überachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sowie nicht für untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergarten und Dachterrasse. Nebenfirste und Dachaufbauten sollen sich deutlich unterordnen und sind mit einem Abstand von mind. 0,50 m unterhalb des Dachfirstes anzusetzen (in der Dachebene gemessen).

Dachaufbauten: Zulässig sind Dachaufbauten nur bei einer Dachneigung des Hauptgebäudes von 35 Grad und über 35 Grad. Die Summe der Dachaufbauten in ihrer Länge darf 2/3 der traufseitigen Dachlänge nicht überschreiten. Bei Satteldächern, Pultdächern und versetzten Pultdächern gilt: Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortgang muss mindestens 2 m betragen. Bei Walm- und Zeltdächern gilt: Der Abstand zwischen dem unteren Einschnitt der Wange in die Dachfläche bis zum Grat ---waagrecht gemessen--- muss mindestens 1,50 m betragen.

Dacheindeckung: Die Dacheindeckung ist nur in dunkelgrauem oder schwarzem Material zulässig. „Dunkelgrau“ ist definiert durch die RAL-Nr. 7015, 7016, 7021, 7024 oder 7026, „Schwarz“ ist definiert durch die RAL-Nr. 9004, 9005, 9011 oder 9017 des „Deutschen Instituts für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V., Sankt Augustin“. Andere Farbtöne sind nicht zulässig.

Dachüberstände: An Giebelflächen (Ortgang) max. eine Sparrenbreite; an der Traufe max. 0,70 m (waagrecht gemessen). In Bereichen von Terrassen, Balkonen und Eingangsbereichen sowie im Bereich von Abstellräumen für Fahrräder und Geräte sind größere Dachüberstände als Wetterschutz zulässig.

Drempel: sind zulässig.

Zusätzliche Anlagen und Dachgestaltung: Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, Glasflächen im Dach, Dachbegrünung sowie in das Dach hineinragende Glasflächen sind, soweit sie sich gestalterisch harmonisch in die Dachfläche einfügen (Photovoltaik, Sonnenkollektoren, Glasflächen) grundsätzlich zulässig. Sofern die vorgeschriebene Dachneigung einer Installation von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren aus Wirtschaftlichkeitsgründen widerspricht, kann hiervon abgewichen werden.



Fassade / Wandflächengestaltung:

Die Wandflächen der Gebäude sind nur zulässig mit weißem Material oder konstruktiven Holzfachwerk (Holzbalkenwerk schwarz oder dunkelfarben, Gefache in weißem, glatten Putz oder weißem Klinker) sowie mit Holzverbretterung (holzfarben oder weiß). Zulässig sind auch holzfarbene massive Holzhäuser. Giebel und Teilwandflächen können in schieferfarbenem Material (anthrazit) ausgeführt werden. Die Fassaden von Doppelhäusern und Hausgruppen sind gestalterisch aufeinander abzustimmen.

„Weißfarben“ ist definiert durch RAL-Nr. 1013, 9001, 9003 oder 9010 des „Deutschen Institutes für Gütersicherung und Kennzeichnung e.V., Sankt Augustin“. Andere Farbtöne sind nicht zulässig.

Einfriedungen:

Einfriedungen (darunter fallen auch nicht notwendige Stützmauern), dürfen entlang der öffentlichen Straßen und Wege die Höhe von 1,00 m (über der natürlichen Geländeoberfläche bzw. OK-Straße bzw. OK-Gehweg) nicht überschreiten. Drahtzäune entlang der Erschließungsstraßen und den festgesetzten Fußwegen sind nur in Verbindung mit heimischen Laubhecken/ -gehölzen zulässig.

Garageneingrünung: Garagen sind, soweit sie rückwärtig oder mit der Seitenwand zur öffentlichen Verkehrsfläche stehen, mit einer 2,00 m breiten Grünfläche einzugrünen.

**10. Ver- und Entsorgung**Wasser-, Gas- und Stromversorgung, Abwasserbeseitigung

Die Versorgung im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79a mit Gas, Wasser und Elektrizität ist durch Anschluss an die bereits vorhandenen Netze sichergestellt. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Hochsauerlandwasser GmbH. Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die einschlägigen Versorgungsträger.

Eine Löschwasserversorgung von 800 Litern pro Minute auf die Dauer von zwei Stunden ist gewährleistet.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über ein Mischwassersystem. Die Niederschlags- und Schmutzwasser werden über den Ruhrtalsammler der Kläranlage Wildshausen zugeführt.

Abfallbeseitigung

Aufgrund der abfallrechtlichen Vorschriften wird der in der Kreis- und Hochschulstadt Meschede anfallende Abfall getrennt nach den einzelnen Abfallfraktionen erfasst und u. a. im Rahmen des Dualen Systems einer Wiederverwertung zugeführt. Nicht verwertbare Reststoffe werden in der genehmigten Abfalldeponie des Hochsauerlandkreises entsorgt. Die organischen Abfälle werden getrennt eingesammelt (Biotonne) und dem Kompostwerk „Hellefelder Höhe“ angegliedert.

**Boden- und Bauschuttmassen:** Die im Plangebiet anfallenden Boden- und Bauschuttmassen werden auf einer für den Abfallstoff zugelassenen Entsorgungsanlage beseitigt bzw. einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zugeführt, soweit diese nicht zulässigerweise im Baugebiet zum Massenausgleich wieder eingebaut werden können. Weitere Maßnahmen werden im Kapitel 14 beschrieben.

## **11. Grünordnung und Landschaftsschutz**

---

Die 1. Änderung trifft keine Festsetzungen zur Grünordnung und zum Landschaftsschutz. Das Verfahren nach § 13a BauGB erlaubt es zudem, auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu verzichten.

## **12. Denkmalschutz**

---

Baudenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Bodendenkmäler sind ebenfalls nicht bekannt oder erkennbar.

Dessen ungeachtet wird in den vorliegenden Bebauungsplan der folgende Hinweis aufgenommen:

„Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).“

## **13. Immissionsschutz**

---

Angaben zum Immissionsschutz werden nicht gemacht.

## **14. Gewässer**

---

Der Bereich des Plangebietes ist von einem 100-jährlichen Hochwasser betroffen. Einzelheiten gehen aus der Abb. 2 hervor. Im Baugenehmigungsverfahren ist dies zu berücksichtigen.



Abbildung 2: Betroffenheit bei einem 100-jährlichen Hochwasser

## 15. Altlasten

Das geplante Wohnbauland liegt im Bereich der Altlastenverdachtsfläche Nr. 194615-2530 (Altstandort: ehem. Ziegelei Rocholl).

Ein Verdacht auf Bodenkontamination liegt auf allen Flächen der o.g. Verdachtsfläche (Flurstücke 548, 549 und 550 nur teilweise) vor. Ein Bodengutachten aus dem Jahr 2020 kommt zu folgendem Ergebnis:

Auf allen Grundstücken der Altlastenverdachtsfläche wären Tiefbaumaßnahmen gutachterlich zu begleiten, da das Vorhandensein von Verunreinigungen, die durch die Sondierungen nicht erfasst wurden, nicht ausgeschlossen werden kann.

Belastete Auffüllungen sind zu separieren und abfalltechnisch zu untersuchen, zu klassifizieren und ordnungsgemäß zu entsorgen (gem. LAGA-Boden (2004) und DepV (2009)).

Grundsätzlich ist mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen. Auf geruchliche Auffälligkeiten ist zu achten, nicht mineralische Fremdbestandteile sind auszusortieren und der entsprechende Arbeitsschutz ist durchzuführen.

Darüber hinaus liegen erhöhte Kohlendioxidkonzentrationen vor, sodass bei Arbeiten in Schächten, Kanälen und Gruben zuvor Freimessungen durchzuführen sind.

Ebenso kann auf Basis des derzeitigen Kenntnisstandes die Möglichkeit einer Schadstoffmigration von deponietypischen Gasen in zukünftige Wohngebäude, Keller und Kanäle und somit

eine Gefährdung des Menschen nicht ausgeschlossen werden. Bei einem Verbleib der Auffüllung sind in Abhängigkeit der geplanten Bebauung und Versiegelung daher entsprechende Sicherheitseinrichtungen gegen eine Gasmigration in Gebäuden insbesondere in Kellern vorzusehen bzw. künstliche Entgasungsstellen einzurichten.

Bei einer Bebauung auf dem Deponat sind im Rahmen von Baugrunduntersuchungen mögliche langfristige Setzungen durch Abbauvorgänge zu berücksichtigen.

Darüber hinaus sind im Fall von Umnutzungen, tiefreichenden Bauarbeiten oder Umlagerungen die Ergebnisse neu zu bewerten.

Zusätzlich gelten für bestimmte Grundstücke weitere Empfehlungen, die aus dem Gutachten hervorgehen.

Auf den Flurstücken 544, 547 und 815 liegt gem. Bodenluftuntersuchung ein erhöhter LHKW-Gehalt vor. In Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde sind Maßnahmen im Baugenehmigungsverfahren zu treffen.

In den Oberbodenmischproben der Flurstücke 544 und 546 wurde ein erhöhter Benzo(a)pyren-Gehalt festgestellt. Der Oberboden ist auszutauschen oder in ausreichender Mächtigkeit zu überdecken. Anderenfalls sind gem. Gutachter vorsorgende Maßnahmen zu treffen, indem großblättrige Pflanzen > 40 cm vor dem Verzehr sorgfältig gereinigt werden oder ein Verzehrverbot erteilt wird. Da aufgrund derzeit noch nicht bekannter Erdarbeiten exemplarisch nur 8 der 18 Oberbodenmischproben chemisch-analytisch untersucht wurden, muss darauf hingewiesen werden, dass ggf. auch auf anderen Grundstücken noch erhöhte Benzo(a)pyren-Gehalte vorliegen können. Aufgrund dessen empfiehlt die Untere Bodenschutzbehörde ein Bodenmanagement durchzuführen.

Auf dem Flurstück 547 wurde in den Mischproben der Auffüllung ein erhöhter PAK-Gehalt festgestellt. Aufgrund dessen ist gem. Gutachterbüro bei einem Verbleib der Auffüllung eine Sickerwasserprognose zu Detailuntersuchungen gem. ALTEX-1D (Berechnungsinstrument) empfohlen oder alternativ eine Grundwasserbeprobung im direkten Abstrom der betrachteten Fläche durchzuführen.

Gemäß der Unteren Bodenschutzbehörde des Hochsauerlandkreises und dem Gutachterbüro WESSLING besteht ein beherrschbares Restrisiko, sodass alle belasteten Flurstücke mit den o.g. Maßnahmen bebaut werden können. Mögliche durchzuführende Maßnahmen sind unter dem Kapitel „Ergebnis Gefährdungsabschätzung“ erläutert. Welche Maßnahmen im Detail umzusetzen sind, ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu klären. Eine gutachterliche Begleitung der Erdbauarbeiten auf den Flurstücken 544 bis 547 ist bei allen erheblichen Eingriffen in den belasteten Boden, auf jeden Fall bei Kellerbauten, erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Kreis- und Hochschulstadt Meschede verpflichtet ist, der Altlastenfrage nachzugehen. Dieser Verpflichtung kommt die Kreis- und Hochschulstadt Meschede in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren in Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde nach.

Die zahlreichen Bodenkontaminationen führen nicht zu einer Undurchführbarkeit der Bauleitplanung, da die Verunreinigungen mit relativ einfachen Mitteln (Bodenaufschüttungen) umgangen werden könnten.

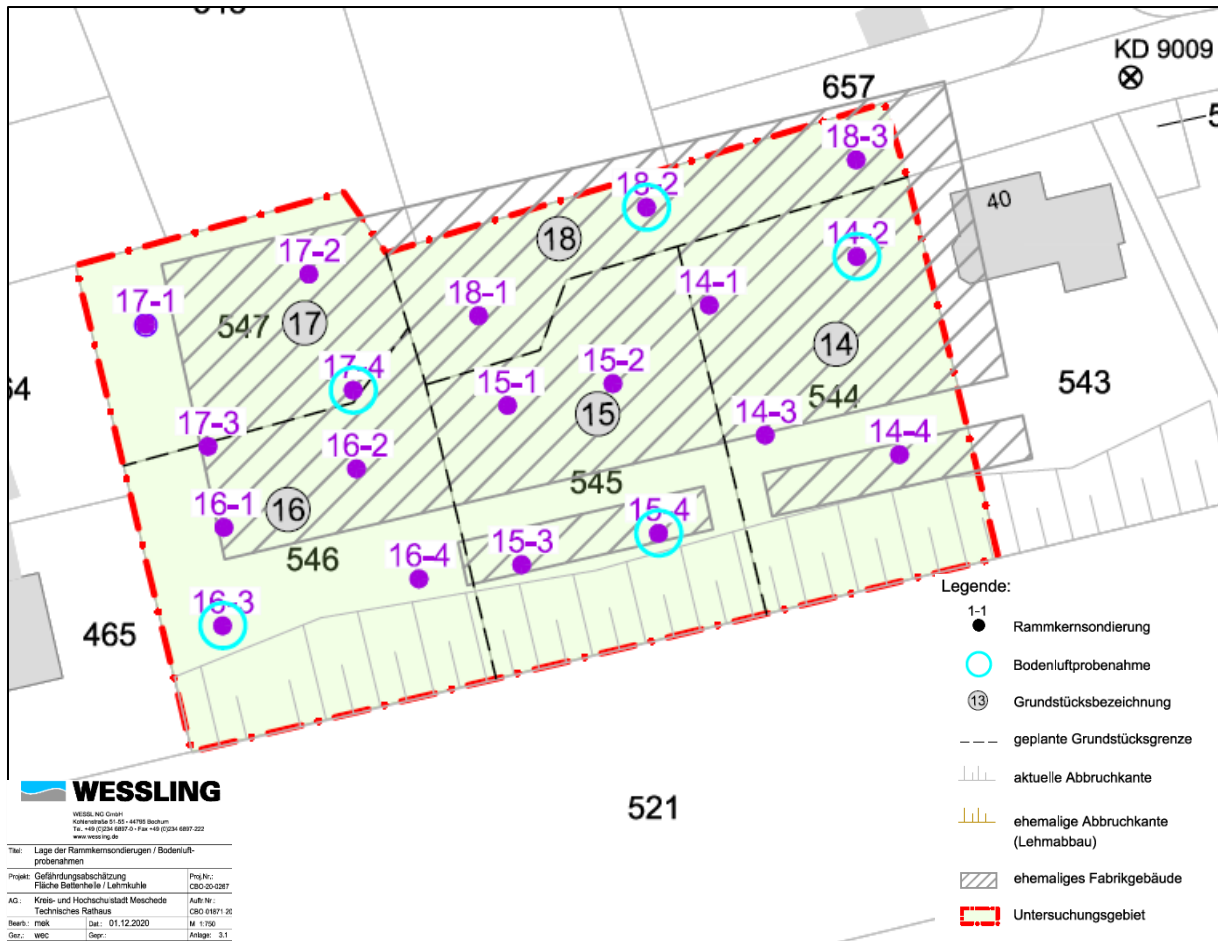


Abbildung 3: Lage der Rammkernsondierungen

Im Bebauungsplan werden die Flächen lediglich nachrichtlich dargestellt. Aus den Hinweisen geht hervor, welche Maßnahmen für welche Flächen gem. Gutachten vorgesehen sind.

### 16. Schutzraumfunktionen

Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt weder in einem Landschaftsschutzgebiet, noch in einem Wasserschutzgebiet.

### 17. Flächenbilanz

	[ m <sup>2</sup> ]	%
Straßenflächen	774	8
Straßenfläche (privat)	148	1,5
Nicht überbaubare Fläche	1.950	20
Nettowohnbauland	6.847	70,5
Gesamtfläche	<b>9.719</b>	<b>100</b>
8 Parzellen		

### 18. Realisierung

Eine Sicherung der Bauleitplanung ist im Fall der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79a „Bettenhelle“ nicht vonnöten. Die Erschließung wird durch die Stadt sichergestellt. Die dafür nötige Fläche befindet sich bereits im Eigentum der Kreis- und Hochschulstadt Meschede. Die Anlieger werden gem. BauGB veranlagt.

## **19. Umweltbericht**

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Anfertigung des Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen.

## **20. Beratung über die eingegangenen Stellungnahmen**

Von den 5 während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen enthielten 3 Anregungen und Hinweise.

Folgende Hinweise sind in den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79a „Bettenhelle“ eingeflossen:

- a. Hinweis zu Bodendenkmälern
- b. Hinweis zur Gefährdung bei einem 100-jährlichen Hochwassers
- c. Hinweise zu den Altlasten

Meschede, den 16.11.2023

Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Der Bürgermeister

Im Auftrag

Klaus Wahle

Fachbereichsleiter