

STADT MESCHEDÉ – ORTSTEIL FREIENOHL  
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 149  
"LEBENSMITTELMARKT 'BAHNHOFSTRAÙE'"

## **BEGRÜNDUNG – TEIL I**

---

### **1 Anlass der Planung**

Mit Schreiben vom 13.12.2005 wurde für das im Mescheder Stadtteil Freienohl gelegene Grundstück "Bahnhofstraße 49" ein "Antrag auf Bauleitplanung" gestellt mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die "Platzierung eines großflächigen Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter)" zu schaffen.

Der Rat der Stadt Meschede hat in seiner Sitzung am 22.06.2006 eine Zustimmung des Antrages in Aussicht gestellt, sofern die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters im Ortskern von Freienohl nicht möglich sein sollte<sup>1</sup>.

### **2 Das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes**

#### 2.1 Stadtteil Freienohl

Freienohl liegt im Westen des Stadtgebietes Meschede und ist mit ca. 4.500 Einwohnern neben der Kernstadt mit ihren ca. 17.000 Einwohnern der einwohnerstärkste Stadtteil. Mit der kommunalen Neugliederung im Jahr 1975 wurde das ehemals selbstständige Freienohl der Stadt Meschede zugeordnet. Die benachbarten Stadtteile Olpe, Wennemen und Frenkhausen sind mit ca. 650, 2.000 und 400 Einwohnern wesentlich kleiner, so dass deren Bewohner sich hinsichtlich der infrastrukturellen Angebote und des Kaufverhaltens ebenfalls in Richtung Freienohl orientieren.

#### 2.2 Lage, Abgrenzung und derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes befindet sich im Süden des Siedlungsbereiches Freienohl. Es wird im Südwesten von der Landesstraße 541 ("Bahnhofstraße") begrenzt, auf deren gegenüberliegender StraÙenseite sich der Busbahnhof befindet. Im Nordosten trennen eine bis zu 16 m hohe Böschungskante und ein Grünstreifen den Geltungsbereich von den oberhalb anschließenden Wohnbauflächen.

---

<sup>1</sup> Siehe dazu Gliederungspunkt 4.3

Während in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Abschnitte der "Bahnhofstraße" einbezogen werden, umfasst das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes bei einer maximalen Ausdehnung von ungefähr 70 m x 125 m eine Fläche von ca. 0,7 Hektar. Der Geltungsbereich belegt in der Gemarkung Freienohl, Flur 11, das Flurstück Nr. 127 und in der Gemarkung Wennemen, Flur 12, das Flurstück Nr. 74.

Die Böschung im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes kann aufgrund der starken Neigung nicht gewerblich oder anderweitig genutzt werden. Dieser Bereich ist, soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben, mit Bäumen und Gehölzen bestanden.

Hinsichtlich der derzeitigen Nutzung ist das Plangebiet im Übrigen zweigeteilt. Auf dem südöstlichen Teil befindet sich an der "Bahnhofstraße" ein Schnellimbiss. Die dem Imbiss zugeordnete Fläche bis zur Hangkante ist geschottert und wird als Kundenparkplatz genutzt. In den Randbereichen stehen ein Gasflaschenlager und ein weiteres Nebengebäude auf. Gehölzaufwuchs befindet sich im Rücken der Imbissbude, entlang der Grenzen zum südöstlich angrenzenden Nachbargrundstück und zum nordwestlichen Teil des Plangebietes sowie entlang der nordöstlich gelegenen Hangkante.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes steht an der "Bahnhofstraße" eine Halle auf, in der Campingartikel verkauft werden. Der rückwärtige Bereich dieser Teilfläche ist überwiegend asphaltiert und wird als Abstellfläche u.a. für Pkw genutzt. Die nordwestlichen Randbereiche des Grundstücks sind zusammenhängend mit Nebengebäuden bzw. einem Gebäude, in dem sich eine Wohnung befindet, überbaut. Nennenswerte Grünstrukturen befinden sich ausschließlich im Bereich des Böschungsfußes.

### **3 Planungsrechtliche Situation**

#### **3.1 Vorbereitende Bauleitplanung**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Meschede stellt das Plangebiet als "Mischgebiet" dar. Im Nordosten schließt für den Bereich der Böschungskante bzw. der oberhalb liegenden Flächen die Darstellung "Fläche für die Landwirtschaft" an. Die auf der anderen Seite der "Bahnhofstraße" sowie nordwestlich und südöstlich anbindenden Flächen sind ebenfalls als "Mischgebiet" dargestellt.

Die Darstellung "Mischgebiet" des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB in die Darstellung "Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Verbrauchermarkt'" geändert.

#### **3.2 Verbindliche Bauleitplanung**

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und darüber hinaus für nahezu den gesamten Ortseingangsbereich Freienohl beidseitig der "Bahnhofstraße" erlangte im Jahr 2001 der einfache Bebauungsplan Nr. 121 "Gewerbegebiet Freienohl-Süd" Rechtskraft. Dieser legt im Wesentlichen die in den einzelnen Teilflächen jeweils zulässige Art der baulichen Nutzung (Misch-, Gewerbe- und Sondergebiete) fest und zielt in allen Gebietstypen unter anderem auf die stringente Einschränkung des Verkaufs zentrenrelevanter Sortimente.

Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird dabei als "Mischgebiet" festgesetzt. Bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente auf maximal 200 m<sup>2</sup> begrenzt. Einzelhan-

delsbetriebe, die der Nahversorgung dienen, unterliegen keiner weitergehenden Beschränkung und sind in dem festgesetzten Mischgebiet bis zur Grenze der Großflächigkeit zulässig.

### 3.3 Erfordernis der Planaufstellung

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich mit einer vorgesehenen Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der im Rahmen der bestehenden planungsrechtlichen Vorgaben nicht zugelassen werden kann. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können die planungsrechtlichen Grundlagen zur Realisierung des Vorhabens geschaffen werden.

## **4 Rahmenbedingungen der Planung in Bezug auf die Thematik "Einzelhandel"**

### 4.1 Einzelhandelsstruktur in Freienohl

Der Stadtteil Freienohl ist geprägt durch die Lage im Ruhrtal und die damit direkt oder indirekt einhergehenden Zäsuren. Der Fluss beschreibt hier eine S-Kurve, die zusammen mit der Bahntrasse und der Verkehrsader der L 743 - ehemalige Bundesstraße 7 - den Siedlungsbereich in drei Teilgebiete gliedert.

Im mittleren, historisch gewachsenen Ortskern haben sich entlang der Bundesstraße kleinteilige Angebotsstrukturen auch für den mittel- und langfristigen Bedarf entwickelt. Im südlichen Teil des Siedlungsbereiches mit Bahnhof und Busbahnhof befinden sich u.a. zwei Lebensmitteldiscounter, die in Bezug auf die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs wichtige Ergänzungsfunktionen übernehmen.

Im nördlichen Teil des Siedlungsbereiches Freienohl gibt es im Zusammenhang mit einer Bäckerei einen kleinen Lebensmittelladen. Ein echter Lebensmittelvollsortimenter fehlt jedoch im Stadtteil Freienohl, so dass diesbezüglich erhebliche Kaufkraftabflüsse in das benachbarte Stadtgebiet Arnsbergs zu vermuten sind. Der nordwestlich angrenzende Stadtteil Arnsberg-Oeventrop verfügt über einen ausgesprochen komfortablen Besitz an großflächigen Einzelhandelsbetrieben aus dem Bereich Nahversorgung.

### 4.2 Einzelhandelskonzept der Stadt Meschede

Der Rat der Stadt Meschede hat am 22.06.2006 das "Einzelhandelskonzept der Stadt Meschede" auf Grundlage der 2006 erarbeiteten Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 1997<sup>2</sup> beschlossen. Darin wird die Innenstadt Meschede als zentraler Versorgungsbereich der Stadt Meschede mit gesamtstädtischer Versorgungsfunktion definiert.

Der Ortskern Freienohl ist als zentraler Versorgungsbereich auf die Versorgung der westlichen Stadtteile ausgerichtet. Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wird der "zentrale Versorgungsbereich Ortskern Freienohl" eng auf eine Bautiefe beiderseits der Achse "Hauptstraße" – "Breiter Weg" begrenzt. Dieser Bereich des historisch gewachsenen Ortskerns ist durch kleinteiligen Besitz an Dienstleistungen und Einzelhandel gekennzeichnet.

---

<sup>2</sup> GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: "Zentrenkonzept für die Stadt Meschede - Fortschreibung und Ergänzung des GMA-Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 1997", Köln, April 2006

Der "zentrale Versorgungsbereich Ortskern Freienohl" soll die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs sicherstellen. Ein dafür erforderlicher Lebensmittelvollsortimenter, der sich von den im Süden Freienohls vorhandenen Discountern durch eine erheblich größere Artikelvielfalt unterscheidet, fehlt im Stadtteil Freienohl. Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wird daher die Zielsetzung formuliert, das Angebot durch die Ansiedlung eines wirtschaftlich tragfähigen Lebensmittel-Vollsortimenters im Ortskern Freienohl – wenn dies nicht möglich ist ersatzweise im Bereich "Bahnhofstraße" – zu komplettieren.

#### 4.3 Standortfindung

Die Stadt Meschede hat in der Vergangenheit verstärkt Bemühungen unternommen, die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes innerhalb des Ortskerns mit den ihr zur Verfügung stehenden Instrumenten zu fördern. In diesem Zusammenhang wurden neben dem Plangebiet fünf Alternativstandorte einer eingehenden Prüfung unterzogen. Die Realisierung der Betriebsansiedlung im Bereich dieser Flächen scheiterte entweder an der schwierigen topographischen Situation, der Dichte der vorhandenen Bebauung, der nicht ausreichenden Flächengröße oder letztendlich an entgegenstehenden Interessen der jeweiligen Eigentümer<sup>3</sup>.

Einzig der Standort an der "Bahnhofstraße" im Süden des Stadtteils Freienohl erfüllt aufgrund seiner unproblematischen Topographie, der zur Verfügung stehenden Grundstücksgröße und der guten verkehrlichen Anbindung die Anforderungen der möglichen Betreiber. Aus Sicht der Stadt Meschede kann diesem Standort unter anderem aufgrund der Nähe zum Busbahnhof zugestimmt werden. Der Busbahnhof ist dem Bahnhof Freienohl unmittelbar benachbart und damit Teil des für das westliche Stadtgebiet wichtigen Knotenpunktes der öffentlichen Verkehrsmittel. Aufgrund dieser Bedeutung hat die Stadt Meschede mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 121 die planungsrechtlichen Grundlagen unter anderem zur Neugestaltung des Busbahnhofes und für den Ausbau der angeschlossenen Park-and-Ride-Anlage geschaffen und damit die Aufwertung des gesamten Bereiches initiiert. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird nur durch die "Bahnhofstraße" vom Busbahnhof getrennt und ist somit auch von den auf den ÖPNV angewiesenen Einwohnern der zum Versorgungsbe- reich gehörenden Stadtteile Wennemen, Olpe und Frenkhausen gut zu erreichen. Im Ortsteil Wennemen gibt es zwar einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 220 m<sup>2</sup> für den täglichen Bedarf. Dieser wird aber nur eingeschränkt den Anforderungen, die an einen Lebensmittel-Nahversorger gestellt werden, gerecht und kann den ent- sprechenden Bedarf im Versorgungsbereich nicht vollständig decken.

Da ein Lebensmittel-Vollsortimenter für die westlichen Stadtteile Meschedes aufgrund seiner gegenüber einem Discounter großen Artikelvielfalt unverzichtbar ist, hat der Rat der Stadt Meschede am 22.06.2006 nach vorausgegangenen ausführlichen Diskussionen in den politischen Gremien und eingehender Abwägung des Sachverhaltes durch Stadt- verwaltung und Politiker die Entscheidung getroffen, eine Zustimmung zu dem Antrag ei- nes Investors zur Ansiedlung eines Edeka-Marktes in Aussicht zu stellen. Danach sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittel- Vollsortimenters am Standort "Bahnhofstraße" und damit außerhalb des "zentralen Ver- sorgungsbereiches Ortskern Freienohl" geschaffen werden, sofern sich innerhalb einer bis zum 30.09.2006 gesetzten und in der Folge um einen weiteren Monat verlängerten Frist

---

<sup>3</sup> Siehe dazu auch die Ausführung in der Begründung zur 51. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Meschede

nicht doch die Möglichkeit der Realisierung eines entsprechenden Betriebes innerhalb des Ortskerns eröffnen würde. Tatsächlich hat sich in der Folge erneut bestätigt, dass es im Ortskern Freienohl aus den genannten Gründen keine verfügbaren alternativen Standorte gibt. Der Standort "Bahnhofstraße" bleibt letztendlich die einzige Option, um an einem dafür geeigneten Standort in absehbarer Zeit einen Lebensmittelmarkt zur Verbesserung der Nahversorgung für die westlichen Stadtteile anzusiedeln.

#### 4.4 Bewertung des Standortes aus Sicht der Landes- und Regionalplanung

Das im Juni 2007 geänderte Gesetz zur Landesentwicklung sieht vor, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe künftig nur noch an Standorten in zentralen Versorgungsbereichen (Innenstädten, Ortsmitten, Stadtteilzentren) zulässig sind. Die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche wird den Gemeinden überlassen und ist von der Stadt Meschede mit dem Einzelhandelskonzept bereits vorgenommen worden. Darin wurde die besondere Problematik des zentralen Versorgungsbereiches Freienohl, das Fehlen geeigneter Flächen zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters, berücksichtigt.

Nach den Zielen der Landes- und Regionalplanung (Regionalplan/GEP) soll die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe "nur so erfolgen, dass die darin zulässigen Einzelhandelsnutzungen nach Art, Lage und Umfang den zentralörtlichen Funktionen der Gemeinde entsprechen. Kern- und Sondergebiete sind darüber hinaus den Siedlungsschwerpunkten räumlich und funktional zuzuordnen." Im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung ist für Freienohl die Konzentration von Nahversorgungseinrichtungen vorgesehen. Dies entspricht den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Meschede, die Freienohl als den zentralen Versorgungsbereich für die westlichen Stadtteile definiert, jedoch ohne gesamtstädtische Versorgungsfunktionen.

Wenngleich der geplante Standort aus den unter Gliederungspunkt 4.3 genannten Gründen nicht innerhalb des definierten "zentralen Versorgungsbereiches Ortskern Freienohl" liegt, erfüllt er doch wesentliche Bedingungen, die an einen "integrierten" Standort gestellt werden und kann damit auch den Anforderungen der übergeordneten Planungen genügen:

Die Fläche befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft der südlich der Ruhrschleife gelegenen Wohngebiete Freienohls und ist damit, wenn auch in peripherer Lage, unmittelbar einem Siedlungsbereich mit wesentlichen Wohnanteilen zugeordnet und von dort gegebenenfalls auch fußläufig erreichbar. Aufgrund der Tatsache, dass im ländlichen Raum die flächendeckende Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs im Nahbereich nicht mehr gegeben ist, ist die Erreichbarkeit des Standortes aus dem gesamten Versorgungsbereich der westlichen Stadtteile von großer Bedeutung. Insbesondere wird das Plangebiet diesbezüglich durch die unmittelbare Nachbarschaft sowohl zum Bahnhof als auch zum Busbahnhof aufgewertet. Damit ist eine sehr gute Einbindung in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs und die Erreichbarkeit des Standortes mit öffentlichen Verkehrsmitteln auch für die Einwohner der Ortsteile Olpe, Wennemen und Frenkhausen gegeben.

Vorgabe der Landes- und Regionalplanung ist überdies, dass eine Ansiedlung die Versorgungsfunktion der Siedlungsschwerpunkte auch der Nachbargemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt. Möglicherweise betroffene Nachbargemeinde ist in diesem Fall die Stadt Arnsberg und hier der an Freienohl angrenzende Stadtteil Oeventrop. Selbiger verfügt über eine herausragende Ausstattung im Bereich der Nahversorgung, so dass die geplante Ansiedlung an einem Standort, der aus Oeventrop kommend nur nach umständlicher

Durchquerung des Siedlungsbereiches Freienohl oder alternativ unter Inkaufnahme erheblicher Umwege über die Autobahn erreichbar ist, keine Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion der Nachbargemeinde haben wird. Zudem entspricht die geplante Größenordnung und das vorgesehene Sortimentsangebot der Tragfähigkeit des Versorgungsbereiches Freienohl, Wennemen, Olpe und Frenkhausen.

## **5 Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ein geeignetes Instrument zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, da Ziel der Planung die Realisierung eines konkreten Vorhabens ist und der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet werden kann. Bei Nicht-Umsetzung der Planung innerhalb der im Durchführungsvertrag gesetzten Frist ist die entschädigungsfreie Aufhebung des Planes möglich, so dass dann für das Plangebiet wieder die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 121 in Kraft treten.

Während der Vorhaben- und Erschließungsplan die Flurstücke Nr. 127 und 74 und damit die Fläche umfasst, über die der Vorhabenträger verfügt, werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan weitere Flächen einbezogen. Dies betrifft in vorliegendem Fall einen Abschnitt der "Bahnhofstraße" sowie einen kleinen Teil der Flurstücke Nr. 128 und 129. Die Flächen werden einbezogen, um die erforderlichen Maßnahmen zur Erschließung darzustellen bzw. festzusetzen.

Aufgrund der mit Blick auf den Standort in peripherer Lage des Stadtteils Freienohl nicht uneingeschränkt positiv zu bewertenden Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes der Nahversorgung, erfolgt im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes eine sehr eng an den Zielen der Stadtentwicklung (Ansiedlung eines "Vollsortimenters") orientierte Festsetzung der zulässigen Nutzungsart, die diesbezüglich keine unerwünschte Änderung des konkret beantragten Vorhabens erlaubt. Andere Aspekte, wie z.B. die städtebauliche Einbindung und die Erschließung des Vorhabens, werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes definiert, sofern sie für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich sind und soweit dies mit Blick auf die Detailplanung zum Zeitpunkt der Planaufstellung möglich ist. Dabei wird überwiegend auf den Festsetzungskatalog des BauGB bzw. der BauNVO zurückgegriffen. Mit den bewährten Festsetzungselementen (z.B. Baugrenze) kann der Ausführungsplanung des Vorhabens ein ausreichender Spielraum gegeben werden.

Darüber hinausgehende Details wie z.B. zur Stellplatzbegrünung oder zum technischen Umbau der L 541 werden abschließend im Durchführungsvertrag geregelt. Wesentliches Element des Durchführungsvertrages ist auch die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Umsetzung der Planung innerhalb eines bestimmten Zeitraums und zur Übernahme aller mit dem Vorhaben verbundenen Planungs- und Erschließungskosten.

## **6 Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

Der Vorhabenträger plant die Ansiedlung eines "Lebensmittel-Vollsortimenters". Dieser zeichnet sich im Gegensatz zu einem "Lebensmittel-Discounter" durch die wesentlich größere Sortimentsbreite aus und ist für die Nahversorgung eines Siedlungsbereiches in

der Regel unentbehrlich. Da ein solcher "Vollsortimenter" im Ortskern von Freienohl offensichtlich nicht realisierbar ist, konnte der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an diesem Standort zugestimmt werden. Bei der Festsetzung der im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes zulässigen Nutzung wird folglich besonderer Wert darauf gelegt, sicherzustellen, dass ausschließlich ein diesen Anforderungen entsprechendes Vorhaben realisiert werden kann.

Bei der Festsetzung der Nutzungsart wird nicht vom Katalog der BauNVO Gebrauch gemacht. Die Ziele der Stadtentwicklung und die Angaben des Vorhabenträgers können im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu einer konkreten Bestimmung der Eigenschaften des zulässigen Einzelhandelsbetriebes zusammengeführt werden. Dabei wird eine Mindestzahl von 5.000 anzubietenden Artikeln vorgeschrieben. (Demgegenüber weisen sogenannte "Discounter" in der Regel eine Sortimentsbreite von 1.200 bis 2.000 Artikeln auf.) Ergänzend dazu werden neben der Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche auf 1.400 m<sup>2</sup> auch die einzelnen Sortimente mit ihren jeweils zulässigen Verkaufsflächen definiert. Dabei erfolgt vertiefend eine Aufspaltung auch innerhalb der "großen" Sortimentsgruppen "nahversorgungsrelevantes Kernsortiment", "ergänzendes Angebot Nahversorgung" und "zentrenrelevantes Randsortiment". So werden zentrenrelevante Randsortimente nicht nur auf maximal 50 m<sup>2</sup> begrenzt. Durch die Differenzierung in drei Teilbereiche von je 25, 10 und 15 m<sup>2</sup> werden zudem unerwünschte Schwerpunktbildungen im Bereich der zentrenrelevanten Randsortimente vermieden.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Für das Gebäude des Lebensmittelmarktes ist ein Flachdach bzw. ein flach geneigtes Pultdach vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung wird – in Kombination mit der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche - durch Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe, also der Oberkante der Bebauung, bestimmt.

Das geplante Gebäude gliedert sich in zwei Teilbaukörper: Der eingeschossige, unmittelbar an der "Bahnhofstraße" geplante Hauptbaukörper mit einer Gesamthöhe von ca. 5,0 m nimmt den eigentlichen Markt mit den Verkaufsflächen auf. Östlich davon, abgerückt von der "Bahnhofstraße" befindet sich ein zweigeschossiger Gebäudeteil, welcher Verwaltung, Nebenräume etc. umfasst und eine Höhe von ca. 7,4 m erreicht. Der an der nordwestlichen Gebäudeseite zur Stellplatzanlage gewandte Eingangsbereich zum Markt soll durch eine größere bauliche Höhe in Erscheinung treten und wird eine Höhe von ca. 7,0 m aufweisen. Dieser vorliegenden Planung des Architekten folgend, können die maximal zulässigen Höhen in den drei Teilbereichen der überbaubaren Fläche auf ein Maß von ca. 6 bzw. 8 m über der Geländeoberfläche begrenzt werden. Damit verbleibt ein ausreichender Spielraum für mögliche Änderungen in der noch nicht festgelegten architektonischen Detailplanung. Bei einer Geländehöhe von 231,0 bis 231,6 m über Normalhöhennull (ü. NHN) im Bereich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche werden daher für die Teilbauflächen gem. §§ 16 und 18 BauNVO maximale Höhen der Baukörper von 237,5 und 239,5 m ü. NHN festgesetzt.

Diese festgesetzten maximalen Bauhöhen sind vergleichbar den gemessenen Traufhöhen der im direkten Umfeld vorhandenen Wohnbebauung. Diese betragen bei den südöstlich und nordwestlich benachbarten zweigeschossigen Gebäuden 239,16 m bzw. 239,40 m ü. NHN, die jeweiligen Firsthöhen liegen bei 243,82 m bzw. 242,96 m ü. NHN. Die Wohngebäude weisen Wandhöhen zwischen 7,3 m und 8,0 m auf. Hinsichtlich der Höhenentwicklung fügt sich das geplante Vorhaben somit in die vorhandene Bebauung ein.

Zwar kann der vorgesehene Baukörper des Lebensmittelmarktes unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen bis dicht an die Grundstücksgrenzen im Südosten des Plangebietes heranrücken. Dies betrifft insbesondere das Grundstück "Bahnhofstraße Haus Nr. 53", an welches sich der Baukörper zweiseitig, sowohl von Nordosten als auch von Nordwesten, "heranschiebt". Die Auswirkungen dieser Bebauung sind jedoch als hinnehmbar zu werten, da aufgrund der geografischen Ausrichtung und der geringeren Bauhöhe des westlich an das Grundstück angrenzenden Teilbaukörpers der Gartenbereich nicht übermäßig beschattet werden wird.

### 6.3 überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Lage und die Größe der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche beruhen auf den konkreten Planungen des Vorhabens. Der Eingangsbereich des Marktes soll zur "Bahnhofstraße" und nach Nordwesten, also in Richtung Ortskern gewandt sein, da von dort die überwiegende Zahl der Kunden zu erwarten ist. Daraus resultiert die Position des Gebäudes im Südosten des Grundstücks. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gem. § 23 BauNVO bestimmt. Da zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht alle architektonischen Details geklärt sind, wird eine gegenüber der Grundrissplanung geringfügig vergrößerte überbaubare Fläche festgesetzt.

### 6.4 Fläche für Stellplätze und deren Zufahrten gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Aufgrund der verhältnismäßig geringen Größe der zur Verfügung stehenden Fläche und der Lage zwischen der "Bahnhofstraße", der dort vorhandenen Bebauung und einer sehr steilen Böschungskante sind die Möglichkeiten zur Unterbringung des Gebäudes und der erforderlichen Stellplätze eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes begrenzt. Es gelingt, ca. 80 Stellplätze im nordwestlichen Teil des Grundstücks anzuordnen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan legt gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB den Bereich fest, in dem die Stellplätze angelegt werden dürfen. Dieser Bereich überschneidet teilweise die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche, da aufgrund der noch nicht erfolgten Ausführungsplanung die Option für geringfügige Verschiebungen hinsichtlich der Abgrenzung des Baukörpers und damit auch der Organisation der Stellplätze gegeben sein soll. Eine grobe Festlegung des Bereiches der Stellplatzanlage wird jedoch für erforderlich gehalten, da die vorgesehene Grundstücksaufteilung Grundlage des erarbeiteten schalltechnischen Gutachtens ist.

### 6.5 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ein Verkehrsgutachten erstellt<sup>4</sup>. Darin werden im Ergebnis folgende Empfehlungen für den Anschluss des Baugrundstücks an die "Bahnhofstraße" formuliert:

"(...)

- *Die Zufahrt des Kundenparkplatzes sollte soweit wie möglich nach Südosten gegenüber dem Busbahnhof verschoben werden, um die Konfliktpotenziale zwischen der Ausfahrt des Busbahnhofes und den wartepflichtigen Linksabbiegern an der SB-Markt-Zufahrt zu verringern.*

---

<sup>4</sup> Ingenieurbüro Kotthoff / Planungsbüro Jaeger: "Verkehrsgutachten - Erschließung eines SB-Marktes an der L 541 in Meschede, Freienohl", Juni 2007

- Für Linksabbieger sollte eine Aufweitung an der Zufahrt zum Kundenparkplatz hergestellt werden, um Geradeausverkehr von wartepflichtigen Linksabbiegern zu trennen und die Verkehrssicherheit zu verbessern.
- Die Fahrzeuge an der Ausfahrt des Kundenparkplatzes sollten sich nicht nebeneinander aufstellen können, da die Sicht auf die bevorrechtigten Verkehre der L 541 behindert ist und damit die Verkehrssicherheit eingeschränkt wird.
- Falls die Aus- und Zufahrt nicht kombiniert werden können, sollte der Abstand zwischen Aus- und Zufahrt des Kundenparkplatzes mindestens zwei Pkw-E bzw. 12 m lang sein, um zu verhindern, dass Linkseinbieger aus der Ausfahrt durch wartepflichtige Linksabbieger zum Kundenparkplatz blockiert werden."

Aufgrund der notwendigen Verschiebung des Zufahrtbereiches nach Südosten und der Tatsache, dass die Marktbetreiber daran interessiert sind, unmittelbar vor dem Eingangsbereich des Gebäudes die "internen" Pkw-Bewegungen zu minimieren, wurde eine Lösung mit getrennten Ein- und Ausfahrten entwickelt:



Entwurf: Dipl.-Ing. J. Kotthoff, Meschede, Stand: Oktober 2007

(ohne Maßstab)

#### Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche

Die südöstlich gelegene Einfahrt und die nordwestlich gelegene Ausfahrt werden im Bebauungsplan festgesetzt. Dazwischen wird zur Wahrung des erforderlichen Abstandes zwischen Ein- und Ausfahrt und um zu verhindern, dass von den Stellplätzen unmittelbar auf die "Bahnhofstraße" abgefahren wird, ein "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

### Öffentliche Verkehrsfläche

Da laut Verkehrsgutachten für die aus Richtung Ortskern in das Gebiet einfahrenden Fahrzeuge eine Abbiegehilfe einzurichten ist, ist der Querschnitt der vorhandenen Straßenparzelle der L 541 für die Abwicklung der Verkehrsströme nicht mehr ausreichend. Um die Mindestmaße der Fahrspuren und auch der begleitenden Geh- und Radwegeverbindungen gewährleisten zu können, ist eine Aufweitung der Verkehrsfläche um ca. 80 cm erforderlich. Dies ist aufgrund der gegebenen Eigentumsverhältnisse und der abgeschlossenen Planungen zum Umbau des Busbahnhofes nur nördlich der "Bahnhofstraße" auf dem Baugrundstück des Vorhabenträgers möglich. Der benötigte schmale Streifen wird daher gem. § 9 (1) Nr. 11 als "öffentliche Verkehrsfläche" festgesetzt.

Zusätzlich zum Grundstück des Vorhabenträgers wird auch ein kleiner Teil des benachbarten Grundstücks "Bahnhofstraße Haus Nr. 45" durch den vorgesehenen Gehweg und die entsprechende Festsetzung in Anspruch genommen. Dieser Bereich stellt sich im Bestand bereits als Gehweg dar, ist aber planungsrechtlich nicht als "öffentliche Verkehrsfläche" festgesetzt. Er befindet sich weder im Eigentum der Stadt Meschede noch in der Verfügbarkeit des Vorhabenträgers. Zusammen mit dem umzubauenden Abschnitt der "Bahnhofstraße" wird diese Teilfläche von ca. 3 m<sup>2</sup> Größe in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Die Fläche wird als "öffentliche Verkehrsfläche" festgesetzt. Die liegenschaftlichen Fragen sind Gegenstand des Durchführungsvertrages.

### 6.6 Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB

Zur Versorgung des geplanten Marktes mit Strom und wegen der Verlagerung einer bislang im Plangebiet in einem abzubrechenden Gebäude vorhandenen Ortsnetzstation sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwei "Kompaktstationen" einzurichten. Diese weisen jeweils eine Größe von 3,00 m x 1,50 m auf und können daher problemlos innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche untergebracht werden. In Abstimmung mit dem Versorgungsträger und dem Vorhabenträger wird gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB festgesetzt, dass die Anlagen zur Stromversorgung im Bereich der Anlieferung unterzubringen sind. Denn an diesem Standort sind sie für den Versorgungsträger jederzeit zugänglich. Gleichzeitig entwickeln die Anlagen von diesem Standort aus keine störenden Wirkungen auf die Nachbarnutzungen oder die Gestaltung des Plangebietes.

### 6.7 Anpflanzen von Einzelbäumen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Sowohl aus ökologischen Gründen (z.B. zur Verbesserung des Kleinklimas) als auch aufgrund gestalterischer Aspekte wird für den Bereich der Stellplatzanlage gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB die Anpflanzung von mindestens 15 Bäumen festgesetzt. Bedingt durch den ungünstigen Zuschnitt des Grundstücks und insbesondere der Stellplatzanlage, sowie der erforderlichen Mindestabstände großkroniger Bäume zu Nachbargrenzen nach dem Nachbarrechtsgesetz erscheint es nach Prüfung verschiedener Varianten zur Bepflanzung wenig sinnvoll, eine größere Zahl anzupflanzender Bäume festzusetzen. Aufgrund der noch nicht abschließend geklärten Ausführungsplanung wird im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes lediglich die Mindestzahl der anzupflanzenden Bäume festgesetzt. Die Bestimmung der genauen Standorte kann im Rahmen des Durchführungsvertrages erfolgen.

#### 6.8 Private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 i.V.m. Nr. 25 a/b BauGB

Die nordöstlichen und die südöstlichen Randbereiche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden als "private Grünflächen" festgesetzt. Ergänzt wird diese Festsetzung durch die Festsetzung zum Erhalt der dort vorhandenen Vegetation und zur Anpflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern.

- Zweckbestimmung Abstandsgrün:

Für den Bereich zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und den Grundstücksgrenzen (Abstandsfläche) im Südosten des Plangebietes wird die Festsetzung zur Begrünung aus ökologischen und gestalterischen Gründen getroffen. Eine Eingrünung des Gebäudes wird positive Auswirkungen auch auf die Aufenthaltsqualität der dort unmittelbar angrenzenden Gartenbereiche haben.

- Zweckbestimmung Böschungsbegrünung:

Der nordöstliche Randbereich des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist durch eine Böschungskante mit einem Höhenunterschied von bis zu 16 m geprägt. Der Böschungsbereich ist teilweise felsig. Insbesondere an seinem Fuß und in den weniger stark geneigten oberen Bereichen weist die Fläche Gehölz- und Baumbestand auf. Teilweise reicht der Bewuchs einige Meter in das ebene Gelände des Baugrundstücks hinein. Um einen wirtschaftlich tragfähigen Lebensmittelmarkt errichten zu können, ist wegen der nur in begrenztem Umfang zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche eine weitgehende Ausnutzung derselben durch das Gebäude und die Kundenstellplätze erforderlich. Diese Anlagen schieben sich daher teilweise bis unmittelbar an den Böschungsfuß heran.

Der dauerhafte Erhalt des Baum- und Gehölzbestandes, der trotz dieser Nutzungskonkurrenz auf dem Gelände gehalten werden kann, sowie insgesamt die Begrünung des nordöstlichen Randbereiches sind grundsätzlich Ziele der Planung. Denn der vorhandene Grünstreifen bildet einen Puffer zum nördlich oberhalb der Böschungskante anschließenden Wohngebiet und ist damit nicht nur von ökologischer Bedeutung, sondern auch hinsichtlich seiner gliedernden Funktion relevant. Außerdem wirkt er sich positiv auf das Kleinklima der versiegelten Flächen aus. Da im Böschungsbereich auf Empfehlung eines Sachverständigen Sicherungsmaßnahmen vorgesehen sind, die auch die teilweise Rodung des vorhandenen Bewuchses erfordern, wird eine entsprechende Einschränkung in die Festsetzung aufgenommen. Die Sicherungsmaßnahmen des Hanges gehen dem Erhalt der Baumstrukturen bzw. der Begrünung in jedem Fall vor.

#### 6.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, welches unter bestimmten Voraussetzungen die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm bei Inbetriebnahme des Einzelhandelsbetriebes belegt<sup>5</sup>. Das Gutachten ist Anlage der Begründung. Wesentliche Rahmenbedingungen werden als Festsetzungen in den Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen, so die Begrenzung der Lieferzeiten auf die Tagstunden (6:00 – 22:00 Uhr), die Festlegung des Anlieferbereiches auf den rückwärtigen Gebäudeteil, die Ausführung der Oberfläche der Stellplatzanlage mit "glatten" Belägen und die Mindestanforderung an die Emissionen der verwendeten Kühlgeräte.

---

<sup>5</sup> Graner+Partner: "Schalltechnisches Gutachten - Neubau Edeka-Markt in Meschede-Freienohl", Bergisch Gladbach, 20.07.2007; ergänzende Stellungnahme vom 10.10.2007

Die Einhaltung der Grenzwerte der TA Lärm ist abschließend im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und erfordert eine dementsprechende, baulich und technisch geeignete Ausführung des Vorhabens.

#### 6.10 Festsetzungen zur Gestaltung

Das Umfeld des Plangebietes präsentiert sich hinsichtlich der baulichen Gestaltung aufgrund der Gemengelage sehr heterogen. Die überwiegend zweigeschossigen und meist in hellen Putzfarben ausgeführten Wohngebäude werden z.B. von Holzlagerflächen und eingeschossigen gewerblich genutzten Baukörpern unterbrochen.

Die Vorgaben zur Gestaltung des geplanten Gebäudes beschränken sich daher angesichts der eher kleinteiligen Bebauung im näheren Umfeld auf die vertikale Gliederung der bis zu 40 m langen und unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum grenzenden Gebäudefront sowie darauf, die alleinige Verwendung "ortsuntypischer" Materialien zu vermeiden.

Das weitere Umfeld des Plangebietes und insbesondere der Abschnitt der "Bahnhofstraße", beginnend beim Ortseingang Freienohl im Südosten, ist gekennzeichnet durch verschiedenartige Nutzungen, unter anderem auch großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie eine Tankstelle. Die Wahrnehmung des aus Richtung Meschede oder Olpe in den Ort Einfahrenden wird stark bestimmt von Werbetafeln und unruhiger Straßenrandbebauung. Um einer Verstärkung dieser eher negativ zu bewertenden Situation entgegenzuwirken, werden einschränkende Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen.

Ergänzend dazu wird ein mit der Stadt Meschede abgestimmter Entwurf des Architekten für die äußere Gestaltung des Objektes und die Begrünung der Stellplatzanlagen Gegenstand des abzuschließenden Durchführungsvertrages. Auf diesem Weg werden sowohl Detailfragen zur Gestaltung des Gebäudes als auch zur Ausführung der Stellplatzanlage geklärt und festgeschrieben.

#### 6.11 Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB

Während der Vorhaben- und Erschließungsplan die Flurstücke 74 und 127 und damit die Fläche umfasst, über die der Vorhabenträger verfügt, werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 (4) weitere Flächen einbezogen. Dies betrifft im Wesentlichen einen Abschnitt der "Bahnhofstraße" (L 541), der als planfestgestellter Bereich gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen wird. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann für diese Fläche zwar keine Festsetzungen treffen, da aber zur Realisierung des Vorhabens in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW ein Teilumbau der Trasse erforderlich wird, dient die Darstellung dieser Verkehrsfläche und ihrer geplanten Aufteilung der Verdeutlichung der Erschließungssituation. Sie vermittelt auch die Notwendigkeit der Erweiterung des Querschnitts durch Festsetzung ergänzender "öffentlicher Verkehrsflächen" sowohl im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, als auch im Bereich der angrenzenden Grundstücksfläche "Bahnhofstraße Nr. 45".

#### 6.12 Bedingte Festsetzung gem. § 9 (2) BauGB

Wie im Gliederungspunkt 10 "Altlasten" dieser Begründung erläutert wird, sind die Böden im nordwestlichen Teil des Plangebietes aufgrund der in der Vergangenheit dort erfolgten Nutzungen mit Schadstoffen belastet. Voraussetzung für die Zulässigkeit der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Errichtung des Lebensmit-

telmarktes ist die Lösung der Altlastenproblematik durch Ausbau und fachgerechte Entsorgung des kontaminierten Materials.

Um den vollständigen Ausbau und die fachgerechte Entsorgung der kontaminierten Materialien vor Beginn der Bauarbeiten zu gewährleisten, wird gem. § 9 (2) BauGB eine bedingt aufschiebende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die die Realisierung der baulichen Anlagen an die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen koppelt.

## **7 Erschließung**

### 7.1 Verkehrliche Erschließung

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes grenzt an die "Bahnhofstraße" (Landesstraße 541). Die Erschließung des Plangebietes kann nur durch Anbindung an diesen Verkehrsweg erfolgen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind der Bahnhof, der Busbahnhof und eine Park-and-ride-Anlage organisiert und in weniger als 100 m Entfernung befindet sich ein ampelgesteuerter Kreuzungsbereich. Darüber hinaus nimmt die Trasse der L 541 den überregional bedeutenden Ruhrtalradweg auf.

Aufgrund dieser komplexen Rahmenbedingungen wurde zur Klärung der grundsätzlichen Möglichkeiten der Anbindung ein Verkehrsgutachten erarbeitet, welches Anlage der Begründung ist<sup>6</sup>. Darin wurde eine Lösung für den Anschluss des Kundenparkplatzes an die öffentliche Verkehrsfläche entwickelt, die eine gute bis sehr gute Leistungsfähigkeit für die Zu- und Ausfahrt gewährleistet<sup>7</sup>.

Voraussetzung zur Erreichung dieser Qualität ist der Umbau des betroffenen Abschnitts der "Bahnhofstraße" zwecks Einfügung einer Abbiegehilfe. Die diesbezügliche Detailplanung erfolgt in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW. Der dementsprechende Umbau der Straße und die Übernahme aller damit verbundenen Kosten durch den Vorhabenträger werden im Durchführungsvertrag geregelt.

### 7.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes kann wie bisher auch durch Anschluss an das vorhandene Netz erfolgen.

- **Versorgung mit Elektrizität:**

In einem der im Plangebiet abzubrechenden Gebäude befindet sich zur Zeit eine Ortsnetzstation der RWE. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, als Ersatz für diese Ortsnetzstation und zur Sicherstellung des Energiebedarfs für den geplanten Markt innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche zwei Ortsnetzstationen vorzusehen.

- **Löschwasser:**

Die erforderliche Löschwassermenge von 1.600 Litern pro Minute auf die Dauer von zwei Stunden kann durch die Hochsauerlandwasser GmbH bereitgestellt werden.

- **Schmutzwasser:**

---

<sup>6</sup> Ingenieurbüro Kotthoff / Planungsbüro Jaeger: "Verkehrsgutachten - Erschließung eines SB-Marktes an der L 541 in Meschede, Freienohl", Juni 2007

<sup>7</sup> Siehe dazu Gliederungspunkt 6.5

Das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Regenwassers wird in die Mischwasserkanalisation eingeleitet und über den Ruhrtalsammler der Kläranlage Wildshausen zugeführt.

▪ Niederschlagswasser:

Nach § 51 a des Landeswassergesetzes (LWG) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Da das Grundstück bereits im 19. Jahrhundert gewerblich genutzt und in der Folge an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wurde, greift die Vorschrift des LWG in diesem Fall nicht. Das Plangebiet befindet sich im genehmigten zentralen Entwässerungsentwurf der Stadt Meschede, wonach das Mischwassersystem fertig gestellt wurde. Darüber hinaus ist eine ortsnaher Einleitung in einen Vorfluter nicht realistisch, da das Plangebiet von dem Flusslauf der Ruhr durch die Trassen der Bahnlinie und der "Bahnhofstraße" getrennt ist und andere geeignete Vorfluter fehlen.

Unabhängig von den Vorgaben des Landeswassergesetzes hat die Stadt Meschede mit dem Mittel der Erhebung von Niederschlagswassergebühren in Abhängigkeit von der Größe der versiegelten Fläche einen Anreiz geschaffen, den Versiegelungsgrad der Baugrundstücke zu verringern.

▪ Gastransportleitung:

Innerhalb der Trasse der "Bahnhofstraße" verläuft eine Gastransportleitung, die im Bebauungsplan dargestellt ist. Sie dient nicht der Versorgung des Plangebietes. Die Durchführung von Baumaßnahmen im Bereich der Gastransportleitung sind rechtzeitig mit dem Netzbetreiber abzustimmen.

## **8 Immissionen**

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes grenzt unmittelbar an die als "Mischgebiet" festgesetzten Bereiche entlang der "Bahnhofstraße", in denen Wohnnutzung stattfindet. Oberhalb der Böschung befindet sich im Nordosten das Wohngebiet "Plastenberg", für welches die Nutzungsart "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt ist. Aufgrund der Tatsache, dass im Bereich großflächiger Einzelhandelsbetriebe vielfältige Emissionen verursacht werden (Türenschiagen, Park-Such-Verkehre, Einkaufswagen-schieben, An- und Ablieferverkehre, Betrieb von Kühlanlagen etc.), ist die Verträglichkeit mit benachbarten Nutzungen, insbesondere mit der empfindlichen Wohnnutzung, zu prüfen.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet<sup>8</sup>. Dieses geht davon aus, dass im Geltungsbereich ca. 81 Stellplätze errichtet werden, die Warenanlieferung sich im Norden des Gebäudes befindet und die Öffnungszeiten des Marktes zwischen 7:00 und 20:00 Uhr sein werden. Es wurden mit dem unmittelbar neben dem Kundenparkplatz gelegenen Wohnhaus "Bahnhofstraße Nr. 45" und dem oberhalb der Böschung nordöstlich des Parkplatzes gelegenen Gebäude "Grimmestraße Nr. 48" zwei Immissionspunkte untersucht. Im Ergebnis wird in dem Gutachten festgestellt, dass unter Beachtung der Vorgaben, die als Festsetzung in den Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen wurden bzw. die im Rahmen des

---

<sup>8</sup> Graner+Partner: "Schalltechnisches Gutachten - Neubau Edeka-Markt in Meschede-Freienohl", Bergisch Gladbach, 20.07.2007; ergänzende Stellungnahme vom 10.10.2007

Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unterschritten werden. In einer ergänzenden Stellungnahme wurde auch für die auf der gegenüberliegenden Seite der "Bahnhofstraße" befindlichen Wohnhäuser Nr. 62 und 66 eine Unterschreitung der Immissionsrichtwerte prognostiziert.

Damit ist das Vorhaben hinsichtlich seiner Emissionen mit den benachbarten Nutzungen vereinbar. Die Festsetzung weitergehender aktiver oder passiver Maßnahmen zum Schallschutz ist im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht erforderlich. Das Gutachten ist Anlage der Begründung.

## **9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Mit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die im Bereich der Flurstücke Nr. 74 und 127 vorgesehene Nutzungsänderung geschaffen. Mit Umsetzung des geplanten Vorhabens können Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden sein.

Gemäß § 1a (3) BauGB ist der Ausgleich eines solchen Eingriffs nicht erforderlich, soweit dieser bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war. Für das Plangebiet liegt bislang nur ein "einfacher" Bebauungsplan vor, der zum Maß der baulichen Nutzung keine Festsetzungen trifft. Hinsichtlich dieses Kriteriums ist die Zulässigkeit von Vorhaben daher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist danach unter Berücksichtigung der vorhandenen Gemengelage auch ohne Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine bauliche Nutzung zulässig. Somit ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

## **10 Altlasten**

Das Umfeld des Plangebietes mit seinen heterogenen und von gewerblicher Nutzung beeinflussten Strukturen sowie die Nähe zum Bahnhof lassen vermuten, dass auch im Bereich des Plangebietes in der Vergangenheit verschiedenartige gewerbliche Nutzungen oder Lagertätigkeiten stattgefunden haben. Diese Vermutung wird durch das Verzeichnis der Altstandorte und Altablagerungen des Hochsauerlandkreises bestätigt, in welchem im nordwestlichen Teil des Plangebietes ein Altstandort eingetragen ist. An diesem Standort waren in der Zeit von 1874 bis 1977 Gewerbebetriebe angesiedelt, die den Erhebungsklassen I und II zuzuordnen sind. Dies bedeutet, dass ein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen besteht bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.

Zur Klärung der Frage der Bodenbelastungen wurde im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 149 eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt, deren Dokumentation Anlage dieser Begründung ist<sup>9</sup>. Auf dem Gelände wurden 5 Rammkernsondierungen vorgenommen. Die Analyseergebnisse der entnommenen Bodenproben weisen oberflächennahe Verunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) nach, die in ihrer Konzentration teilweise erheblich über den entsprechenden Maßnahmenschwellenwerten der LAGA (Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft Abfall) liegen. Dies bedeutet, dass Maßnahmen zur Sicherung bzw. Sanierung der belasteten Böden erforderlich sind.

---

<sup>9</sup> Dr. Riyadh Shakir: "Untersuchungsbericht Nr. 272/07, BV Bahnhofstraße 49, 59872 Meschede – Freienohl, Baugeologische und Altlastenuntersuchung"; Haltern am See, 27. Januar 2008

Die punktuell nachgewiesenen MKW-Verunreinigungen sind flächenmäßig einzugrenzen, damit anschließend ein vollständiger Ausbau des belasteten Bodenmaterials erfolgen kann. Die festgestellten PAK-Belastungen sind durch Abbau der teerhaltigen Schwarzdecke (Asphalt) zu beseitigen, getrennt zu lagern und ebenfalls fachgerecht zu entsorgen. Die Durchführung dieser notwendigen Maßnahmen vor Beginn der Bautätigkeiten zur Realisierung des Vorhabens wird durch eine in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommene bedingt aufschiebende Festsetzung gewährleistet.

## 11 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt in Zone III des Wasserschutzgebietes Freienohl "Auf der Insel". Das Wasserschutzgebiet ist zwar nicht rechtskräftig verfügt, aber fachlich abgegrenzt worden. Die Hochsauerlandwasser GmbH gewinnt hieraus Trinkwasser und will an der fachlichen Abgrenzung festhalten. Nach dem Entwurf der ordnungsbehördlichen Verordnung sind in Zone III das Errichten von Gebäuden, Grabungen, durch die das Grundwasser freigelegt wird, der Bau neuer Straßen und Wege und das Errichten von Stellplätzen für mehr als 10 KFZ genehmigungspflichtig. Auswirkungen auf die Wasserqualität sind durch die im Plangebiet vorgesehene Nutzung nicht zu erwarten.

Des Landschaftsplan Meschede trifft für den Geltungsbereich keine Festsetzungen. FFH-Gebiete sind durch das Vorhaben weder direkt noch indirekt betroffen, so dass weitergehende Verträglichkeitsprognosen nicht erforderlich sind.

## 12 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich keine Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind dort nicht bekannt. Ein Auffinden von Anzeichen für geschichtliche Funde kann aber im Zuge der Baumaßnahmen nicht ausgeschlossen werden. In den Bebauungsplan wird daher ein Hinweis aufgenommen, der über die dann erforderlichen Maßnahmen Auskunft gibt.

## 13 Flächenbilanz

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes:

überbaubare Grundstücksfläche .....	2.380 m <sup>2</sup> .....	34,9 %
Fläche für Stellplätze .....	2.535 m <sup>2</sup> .....	37,2 %
(außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche)		
sonstige nicht überbaubare Grundstücksfläche .....	15 m <sup>2</sup> .....	0,2 %
(zwischen der festgesetzten Baugrenze und der Trasse der Bahnhofstraße)		
private Grünfläche.....	1.860 m <sup>2</sup> .....	27,3 %
öffentliche Verkehrsfläche.....	30 m <sup>2</sup> .....	0,4 %
<u>Plangebiet, gesamt</u>	<u>6.820 m<sup>2</sup></u>	<u>100 %</u>

**Änderungen dieses Entwurfes (04.02.2008)  
gegenüber dem Vorentwurf (02.08.2007)**

nach Durchführung der Beteiligungsverfahren gem. § 3 (1) BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 (1) BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange):

▪ Altlasten:

Aufnahme einer bedingt aufschiebenden Festsetzung zur Gewährleistung der Lösung der Altlastenproblematik vor Beginn der Realisierung der geplanten Nutzung; Konkretisierung des Gliederungspunktes 10 "Altlasten" dieser Begründung aufgrund der zwischenzeitlich durchgeführten Bodenuntersuchung;

▪ Erschließung:

Übernahme der geänderten Planung zur Verkehrsführung "Bahnhofstraße": veränderte Aufteilung der Verkehrsfläche, u.a. mit der Auswirkung einer wesentlich verkleinerten öffentlichen Verkehrsfläche auf dem Grundstück "Bahnhofstraße Nr. 45";

▪ Grünflächen:

Einheitliche zeichnerische Festsetzung der zu begrünenden Randbereiche im Norden und Osten des Plangebietes durch Verzicht auf die Differenzierung zwischen "Privaten Grünflächen" und "Flächen zum Erhalt von Bepflanzungen / mit Bindungen für Bepflanzungen", jedoch unveränderte Beibehaltung der Zielsetzung in der textlichen Festsetzung; Ergänzung der Festsetzung dahingehend, dass Maßnahmen zur Sicherung des Hanges dem Erhalt der Bepflanzung bzw. der Begrünung des Hanges vorgehen;

▪ Stromversorgung:

Festsetzung eines Standortes für die Errichtung der Ortsnetzstationen;

▪ Überbaubare Fläche:

Geringfügige Zurücknahme der Baugrenze entlang der "Bahnhofstraße"; dafür im Böschungsbereich geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche, um hier Platz für die Errichtung der Ortsnetzstationen innerhalb der überbaubaren Fläche zu schaffen;

▪ Gastransportleitung:

Darstellung der vorhandenen Gastransportleitung im Verlauf der Trasse der "Bahnhofstraße".

**Gegenüber dem Entwurf (04.02.2008), der Grundlage der öffentlichen Auslegung war, sind keine Änderungen vorgenommen worden.**

vielhaber stadtplanung · städtebau  
Dipl.-Ing. Doris Vielhaber / Stadtplanerin AK NW  
Arnsberg, den 27.05.2008

Hinweis: Die folgenden Anlagen sind hier nicht abgedruckt, können aber im Fachbereich Planung und Bauordnung eingesehen werden.

Anlagen:      Schalltechnisches Gutachten  
                  Verkehrsgutachten + Lageplan für den erforderlichen Umbau der L 541,  
                  Stand 22.10.2007  
                  Altlastenuntersuchung

---

Begründung – Teil II: Umweltbericht

STADT MESCHEDe – ORTSTEIL FREIENOHL  
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 149  
"LEBENSMITTELMARKT 'BAHNHOFSTRAßE'"

**BEGRÜNDUNG – TEIL II: UMWELTBERICHT**

---

**1 Einleitung**

**1.1 Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes**

---

Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 149 "Lebensmittelmarkt 'Bahnhofstraße'" sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> im Ortsteil Freienohl der Stadt Meschede geschaffen werden. Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortimenters zur Versorgung der westlichen Stadtteile Meschedes.

Der Geltungsbereich im Süden des Siedlungsbereiches Freienohl liegt unmittelbar an der Landesstraße 541 ("Bahnhofstraße") und umfasst eine Fläche von ca. 0,7 Hektar. Er wird im Nordosten durch eine bis zu 16 m hohe Böschungskante und einen Grünstreifen von den oberhalb anschließenden Wohnbauflächen getrennt. Das Plangebiet wird im Bestand bereits gewerblich durch einen Schnellimbiss und einen Campingartikel-Verkauf genutzt. Im nördlichen Teilbereich befindet sich zudem eine Wohnung. Nennenswerte Grünstrukturen bestehen ausschließlich im Bereich der das Gelände begrenzenden Böschung, die aufgrund der starken Neigung nicht gewerblich oder anderweitig genutzt werden kann. Auf den benachbarten Flächen entlang der "Bahnhofstraße" finden unterschiedliche Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel) statt. Sie sind dementsprechend planungsrechtlich als Misch- bzw. Sondergebiete festgesetzt.

Die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes zur Bebaubarkeit des Grundstücks (überbaubare Fläche, Höhe der Baukörper, Fläche für Kundenparkplätze) orientieren sich unter Berücksichtigung städtebaulicher Zielstellungen an den vorliegenden Plänen des Vorhabenträgers bzw. des Architekten. Demnach ist die Errichtung des Baukörpers im Südosten der Fläche vorgesehen, während im nordwestlichen Teilbereich die Kundenparkplätze geplant sind. Die Böschungskante wird baulich nicht genutzt. Der dort vorhandene Bewuchs wird durch den Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Die Festsetzungen zur zulässigen Nutzungsart (Sortimentsbreite, Sortimente, Verkaufsflächen) sind sehr eng auf das Vorhaben zugeschnitten und erlauben gemäß den Zielen der Stadtentwicklung, die diesbezüglich auf dem Einzelhandelskonzept der Stadt Meschede fußen, ausschließlich die Realisierung eines Lebensmittel-Vollsortimenters.

Die Anbindung des Baugrundstücks an die "Bahnhofstraße" sollte nach dem erarbeiteten Verkehrsgutachten und angesichts der Rahmenbedingungen durch räumlich voneinander getrennte Ein- und Ausfahrten erfolgen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan trifft ent-

sprechende Festsetzungen zum "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" bzw. zur Anlage der Ein- und Ausfahrt.

Um Konflikten der geplanten Einzelhandelsnutzung mit der benachbarten Wohnnutzung vorzubeugen, werden zum Schutz vor Lärmimmissionen im Vorhaben- und Erschließungsplan Regelungen unter anderem hinsichtlich der Warenanlieferung sowie der baulichen Gestaltung der Stellplatzanlagen und der Positionierung der Be- und Entladezone getroffen.

## **1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die Aufstellung des Bebauungsplanes von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

---

### **• Baugesetzbuch (BauGB)**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Lebensmittelmarkt 'Bahnhofstraße'" ist die Berücksichtigung der in § 1 (6) BauGB genannten Belange und Schutzgüter von Bedeutung, ebenso wie der in § 1a (2) BauGB geforderte sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden.

Insbesondere die Belange des Schutzgutes "Boden" haben im Zuge des Verfahrens an Bedeutung gewonnen, da nach gutachterlicher Untersuchung im Plangebiet Kontaminierungen nachgewiesen wurden. Mit dem Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die erforderlichen Maßnahmen zur Beseitigung der Kontaminierungen festgesetzt worden.

Bei der Planung handelt es sich im Wesentlichen um eine Nutzungsänderung. Es erfolgt keine oder nur in sehr geringem Umfang eine zusätzliche Inanspruchnahme von bislang ungenutzten Flächen, so dass diesbezüglich eine Schonung der Ressource Boden gegeben ist.

### **• Bundes-Immissionsschutzgesetz**

Das Bundesimmissionsschutzgesetz mit dem in § 1 formulierten Ziel, neben den anderen Schutzgütern auch den Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen, sowie der in § 50 aufgeführten Maßgabe, dass für bestimmte Nutzungen vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umweltauswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden, ist insbesondere mit Blick auf die Nähe des Vorhabens zur vorhandenen Wohnnutzung beachtlich. Die für die städtebauliche Planung anzusetzenden Orientierungswerte der DIN 18005 (Beiblatt 1) stellen aus Sicht des Schallschutzes erwünschte Zielwerte dar, während die Regelungen der TA Lärm der Beurteilung von Gewerbelärm dienen.

Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens wurde eine Prognose zu den voraussichtlich nach Umsetzung der Planung zu erwartenden Immissionen im Bereich der möglicherweise betroffenen Wohnnutzung erarbeitet. Auf Grundlage der Ergebnisse des Gutachtens haben Festsetzungen in den Bebauungsplan Eingang gefunden, die die Voraussetzungen für die Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen auf die schutzbedürftige Wohnnutzung schaffen.

### **• Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Landesbodenschutzgesetz**

Der in § 1 Satz 1 BBodSchG formulierte Grundsatz, nachhaltig die Funktion des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen sowie die im 2. Teil des Gesetzes aufgeführten Pflichten – u.a. zur Gefahrenabwehr und Vorsorge – sind hinsichtlich der Tatsache, dass innerhalb des Plangebietes Schadstoffbelastungen im Boden nachgewiesen wurden, für die

Ziele der Planung von grundsätzlicher Bedeutung. Unmittelbare Anwendung findet das Gesetz im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes jedoch nicht, da dies nach § 3 BBodSchG nur dann erfolgt, wenn keinen anderen Vorschriften die Einwirkungen auf den Boden regeln. In diesem Fall greifen die Regelungen des BauGB.

## 2 Hauptteil: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### Überblick über die vorhandenen und geplanten Strukturen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes:

Ausgangszustand:



Planungszustand:



Nr.	Flächentyp	Bestand	Planung
0	öffentliche Verkehrsfläche	-	30 m <sup>2</sup>
1	bebaute / überbaubare Grundstücksfläche	1.175 m <sup>2</sup>	2.380 m <sup>2</sup>
2	Asphaltierte Fläche / Stellplatzanlage, versiegelt	1.170 m <sup>2</sup>	2.550 m <sup>2</sup>
3	Schotterfläche	2.245 m <sup>2</sup>	-
4	Ziergrün, Nadelholzbewuchs (kleinflächig)	60 m <sup>2</sup>	-
5	Laub- und Nadelgehölzgruppen (kleinflächig, verinselt)	160 m <sup>2</sup>	-
6	Böschungsbereich + Böschungsfuß (Baum- und Gehölzbestand) (Planung: private Grünfläche)	2.010 m <sup>2</sup>	1.860 m <sup>2</sup>
	<b>Summe</b>	<b>6.820 m<sup>2</sup></b>	<b>6.820 m<sup>2</sup></b>

## **2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung**

---

- **Schutzgut Mensch**

Bestand:

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes grenzt unmittelbar an die als "Mischgebiet" festgesetzten Bereiche entlang der "Bahnhofstraße", in denen unter anderem auch Wohnnutzung stattfindet. Oberhalb der Böschung befindet sich im Nordosten das Wohngebiet "Plastenberg", für welches die Nutzungsart "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt ist. Aufgrund der Tatsache, dass im Bereich großflächiger Einzelhandelsbetriebe vielfältige Emissionen verursacht werden (Türenschiagen, Park-Such-Verkehre, Einkaufswagenschieben, An- und Ablieferverkehre, Betrieb von Kühlanlagen etc.), ist die Verträglichkeit mit benachbarten Nutzungen, insbesondere mit der empfindlichen Wohnnutzung, zu prüfen.

Bewertung:

Das im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erarbeitete schalltechnische Gutachten prognostiziert die Immissionen, die auf das unmittelbar neben dem Kundenparkplatz gelegene Wohnhaus "Bahnhofstraße Nr. 45" und auf das oberhalb der Böschung nordöstlich des Parkplatzes gelegene Gebäude "Grimmestraße Nr. 48" wirken. Im Ergebnis wird in dem Gutachten festgestellt, dass unter Beachtung der zugrunde gelegten Annahmen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unterschritten werden. Auch das möglicherweise durch das Vorhaben verursachte erhöhte Verkehrsaufkommen im Verlauf der "Bahnhofstraße" wird nicht zu einer spürbaren Steigerung der Lärmbelastung führen.

Die durch das schalltechnische Gutachten für die nächstgelegene Wohnnutzung im MI-Gebiet prognostizierten Schall-Immissionen liegen unter den Orientierungswerten der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind daher aufgrund von Lärmimmissionen mit Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

- **Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft und biologische Vielfalt**

Bestand:

Das Plangebiet wird bislang gewerblich genutzt. Der überwiegende Teil der Fläche ist bebaut, als Asphaltfläche vollständig versiegelt oder als Schotterfläche ausgeführt. Allein der Böschungsbereich ist mit seinem vorhandenen Baum- und Gehölzbestand ökologisch hochwertig einzustufen. Daneben gibt es kleinere Flächen mit Ziergrün oder Nadelholzbestand im Nahbereich der "Bahnhofstraße". Hinter dem Schnellimbiss und entlang der Grenze zum südöstlich benachbarten Baugrundstück finden sich kleinflächige, verinselte Baum- und Gehölzgruppen. Der Geltungsbereich wird im Südwesten durch die trennenden Strukturen der "Bahnhofstraße" und der Gleisanlagen begrenzt. Zum offenen Landschaftsraum bestehen – auch wegen der topographischen Gegebenheiten - keine direkten Bezüge. FFH-Gebiete sind durch das Vorhaben weder direkt noch indirekt betroffen. Aufgrund der Vorbelastungen und der geringen ökologischen Wertigkeit der Fläche im Ist-Zustand sind die Empfindlichkeiten insgesamt gering.

Bewertung:

Durch die vorgesehene Baumaßnahme wird das Baugrundstück bis an die Böschungskante heran nahezu vollständig versiegelt. Teilweise wird der im Bereich des Böschungsfußes vorhandene Bewuchs durch den geplanten Baukörper und die Kundenparkplätze geringfügig zurückgedrängt bzw. durch die Baumaßnahme vermutlich in Mitleidenschaft gezo-

gen. Der Böschungsbereich bleibt indes weitestgehend unangetastet. Durch die Planung werden weder bestehende Grünverbindungen durchschnitten oder isoliert, noch hat die Ansiedlung des Marktes Auswirkungen auf den Landschaftsraum. Im Wesentlichen handelt es sich um eine Nutzungsänderung auf bereits intensiv genutzten Flächen, so dass die Umsetzung der Planung nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt führen wird.

- **Schutzgut Boden**

Bestand:

Der Boden ist in großen Teilen des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch Überbauung sowie Asphalt- oder Schotterdecke versiegelt bzw. teilversiegelt.

Zur Klärung der Frage der Bodenbelastungen wurde im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 149 eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt, deren Dokumentation Anlage der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist<sup>1</sup>. Auf dem Gelände wurden 5 Rammkernsondierungen vorgenommen. Die Analyseergebnisse der entnommenen Bodenproben weisen oberflächennahe Verunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) nach, die in ihrer Konzentration teilweise erheblich über den entsprechenden Maßnahmenschwellenwerten der LAGA (Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft Abfall) liegen. Dies bedeutet, dass Maßnahmen zur Sicherung bzw. Sanierung der belasteten Böden erforderlich sind.

Bewertung:

Einerseits wird durch die Festsetzung von überbaubaren Flächen und privaten Verkehrsflächen für Teilbereiche, die bislang noch nicht vollständig versiegelt sind, ein weitergehender Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet, der mit Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen verbunden ist (s. Überblick auf Seite 3). Andererseits werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Maßnahmen zur Sanierung der schadstoffbelasteten Böden festgesetzt. Diese dienen der Gefahrenabwehr sowohl für das Grundwasser als auch für den Menschen und werten den qualitativen Zustand der Ressource Boden in den betroffenen Teilbereichen auf.

Die Umsetzung der Planung führt daher insgesamt wegen der bereits im Ausgangszustand sehr starken Überformung des Bodens nicht zu weitergehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes.

- **Schutzgut Wasser**

Bestand:

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Grundwassereintrag ist durch die vorhandene Überbauung und die großflächige Asphaltierung und Teilversiegelung des Geländes stark behindert.

Bewertung:

Mit Errichtung des Einzelhandelsbetriebes und Anlage der Kundenparkplätze wird in Teilen des Plangebietes die Grundwasserneubildung gegenüber der bestehenden Situation weiter vermindert und der Oberflächenabfluss stärker beschleunigt. Gleichzeitig wird im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens die Altlastenbeseitigung erforderlich,

---

<sup>1</sup> Dr. Riyadh Shakir: "Untersuchungsbericht Nr. 272/07, BV Bahnhofstraße 49, 59872 Meschede – Freienohl, Baugeologische und Altlastenuntersuchung"; Haltern am See, 27. Januar 2008

wodurch ein möglicher Eintrag von Verschmutzungen in das Grundwasser vermieden werden kann.

Die Bewertung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser ist eng mit der Situation der Ressource Boden verknüpft. Aufgrund des Ausgangszustandes mit sehr geringer Wertigkeit sind auch auf das Schutzgut Wasser durch die Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

- **Schutzgut Klima / Luft**

Bestand:

Es kann davon ausgegangen werden, dass der entlang der Böschungskante vorhandene Grünzug zusammen mit den oberhalb des Plangebietes gelegenen Grünflächen positive Auswirkungen auf das Kleinklima im Bereich des Wohngebietes "Plastenberg" hat. Insbesondere trennt der Grünstreifen die Wohnbereiche von der "Bahnhofstraße" mit den sie begleitenden und von einem hohen Versiegelungsgrad geprägten Flächen. Der Grünzug schirmt damit die Wohnnutzung vor Staubimmissionen ab und verbessert sowohl dort als auch in den unterhalb gelegenen Flächen das Kleinklima. Das Plangebiet selbst - außerhalb der Böschungskante - wirkt sich aufgrund der Bebauung und der "Oberflächenausführung" in Form von Schotter oder Asphalt eher negativ auf das Kleinklima aus. Luftbelastungen, die über das im Nahbereich von Hauptverkehrsstraßen "übliche" Maß hinausgehen sind im Plangebiet als Vorbelastung nicht gegeben.

Bewertung:

Spürbare Veränderungen des Kleinklimas werden durch die Realisierung der Planung nicht ausgelöst, da der Bereich auch jetzt schon vollständig versiegelt bzw. als Schotterfläche "gestaltet" ist. Die vorhandenen größeren Grünstrukturen an der Böschungskante, die positiven Einfluss auf das Kleinklima haben, bleiben weitestgehend erhalten. Außergewöhnliche Luftbelastungen werden durch die Planung nicht verursacht. Vielmehr kann davon ausgegangen werden, dass eine verbesserte verbrauchernahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu einer Reduzierung des Verkehrsaufkommens und damit zu einem verringerten Ausstoß von Luftschadstoffen führen wird.

- **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet befinden sich keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter.

- **Wechselwirkungen**

Die vorliegende Planung führt zu keinen erkennbaren Wechselwirkungen zwischen den übrigen Schutzgütern, die eine Verstärkung negativer Auswirkungen erwarten lassen.

• **Tabellarische Zusammenfassung der Umweltauswirkungen der Planung**

<b>Schutzgut</b>	<b>Umweltauswirkungen</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Mensch	Beeinträchtigung durch Schall-Immissionen in unmittelbarer Nachbarschaft des Kundenparkplatzes	nicht erheblich
Pflanzen, Tiere, Landschaft	Beeinträchtigung der Randbereiche des Grünzuges	nicht erheblich
Boden	Störung der Bodenfunktionen durch Bodenversiegelung in Teilen des Plangebietes, Altlastenbeseitigung	nicht erheblich
Wasser	Reduzierte Grundwasserneubildung durch beschleunigten Oberflächenwasserabfluss, Gefahrenabwehr durch Altlastenbeseitigung	wenig erheblich
Klima, Luft	-	-
Kultur- und sonstige Sachgüter	-	-

**2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes**

---

• **Entwicklung bei Durchführung der Planung**

Bei Ansiedlung des Lebensmittelmarktes kann der vorhandene Zustand der Umwelt weitgehend erhalten werden. Zwar führt die vorgesehene Versiegelung weiterer Flächen zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktion und reduzierter Grundwasserneubildung. Diese Auswirkungen sind aber wegen der bereits im Ausgangszustand sehr starken Überformung des Bodens und der als positiv zu bewertenden und im Zuge der Umsetzung der Planung zwingend durchzuführenden Altlastenbeseitigung nicht als erheblich einzustufen.

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass durch die Umsetzung der Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verursacht werden. Für die weitere Entwicklung des Plangebietes und seines Umfeldes bedeutet die Realisierung des Vorhabens eine dauerhafte Sicherung der vorhandenen wertvollen Grünstruktur im Böschungsbereich sowie eine Aufwertung der Wohnstandorte durch die verbrauchernahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Da mit der Planung für die meisten Bewohner der westlichen Stadtteile die Wege zum Einkaufsort verkürzt werden und für Einige der "tägliche Einkauf" auch fußläufig möglich sein wird, ist eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens mit den damit einhergehenden vielschichtigen positiven Folgewirkungen zu erwarten.

• **Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte der Geltungsbereich auf der Grundlage des einfachen Bebauungsplanes Nr. 121 genutzt und im Übrigen nach den Maßgaben des §

34 bebaut werden. Der Bebauungsplan Nr. 121 setzt für die Fläche die Nutzungsart "Mischgebiet" fest. Die wenig homogene Bebauung im Umfeld eröffnet eine große Bandbreite hinsichtlich der möglichen baulichen Ausnutzung der Fläche.

Das Plangebiet könnte demzufolge vollständig bebaut bzw. versiegelt werden. Die Möglichkeiten der Regulierung und Steuerung der Entwicklungen in Bezug auf den vorhandenen Baum- und Strauchbestand, die Neuanpflanzung von Bäumen und die Gestaltung der Baukörper sind ohne verbindliche Bauleitplanung begrenzt. Eine zügige Heilung der Altlastensituation und damit eine Gefahrenabwehr für die Schutzgüter Mensch und Grundwasser ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf die Umwelt können daher bei Nichtdurchführung der Planung erheblicher sein.

### **2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

---

- **Schutzgut Mensch**

Um die Voraussetzungen zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 im Bereich der nächstgelegenen Wohnbebauung zu schaffen, werden geeignete Festsetzungen zur Vermeidung bzw. Verringerung der Lärmbelastungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Mit den Festsetzungen werden die Lieferzeiten auf die Tagstunden begrenzt, der Anlieferbereich auf den rückwärtigen Gebäudeteil festgelegt, die Ausführung der Stellplatzanlage mit "glatten" Belägen gefordert und eine Begrenzung der zulässigen Schallemissionen der verwendeten Kühlgeräte festgelegt.

Aufgrund der detaillierten und gutachterlich begleiteten Planungen zur Anbindung des Baugrundstücks an die "Bahnhofstraße" kann eine gute bis sehr gute Leistungsfähigkeit für die Zu- und Ausfahrt erreicht werden. Diese Leistungsfähigkeit bedeutet eine Begrenzung der Verkehrsgeräusche und der Luftbelastung im Nahbereich der Ein- und Ausfahrt auf das notwendige Maß und gleichzeitig eine Vermeidung von Unfallgefahren für den einzelnen Verkehrsteilnehmer. Um diese Vermeidung und Verringerung verkehrsbedingter nachteiliger Auswirkungen auf den Menschen zu gewährleisten, werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sowie die Bereiche für Einfahrt bzw. Ausfahrt im Bebauungsplan festgesetzt.

- **Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft und biologische Vielfalt**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes von herausragender Bedeutung ist der Böschungsbereich mit dem dort vorhandenen Baum- und Gehölzbewuchs. Am Böschungsfuß sind aufgrund des Flächenbedarfs des Vorhabens Eingriffe in den Randbereich dieses Grünzuges nicht zu vermeiden. Um darüber hinaus nachteilige Auswirkungen auf den Grünbereich zu verhindern, werden für diesen der Erhalt des Baum- und Strauchbestandes und der Ersatz abgängiger Pflanzen festgesetzt.

Im Randbereich zu den südöstlich angrenzenden Grundstücken wird ebenfalls die Begrünung mit standortgerechten Gehölzen festgesetzt. Hier sollen sich linienhafte Strukturen entwickeln können, die die mit dem Heranrücken der baulichen Nutzung an die Böschungskante verbundenen nachteiligen Umweltauswirkungen zum Teil ausgleichen. Im Bereich der geplanten Kundenparkplätze wird darüber hinaus die Anpflanzung von insgesamt 15 Bäumen festgesetzt.

- **Schutzgut Boden / Grundwasser**

Angesichts der im Plangebiet nachgewiesenen Bodenbelastungen und ihrer möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine bedingte Festsetzung aufgenommen, die die Durchführung der notwendigen Sanierungsmaßnahmen vor Beginn der Bautätigkeiten zur Realisierung des Vorhabens gewährleisten soll. Zur Sicherstellung der fachgerechten Abwicklung wird die Begleitung der einzelnen Arbeitsschritte durch einen Sachverständigen vorgeschrieben.

Die durch die Bodenuntersuchung punktuell nachgewiesenen MKW-Verunreinigungen sind demnach flächenmäßig einzugrenzen, damit anschließend ein vollständiger Ausbau des belasteten Bodenmaterials erfolgen kann. Die festgestellten PAK-Belastungen sind durch Abbau der teerhaltigen Schwarzdecke (Asphalt) zu beseitigen, getrennt zu lagern und ebenfalls fachgerecht zu entsorgen.

- **Schutzgut Klima / Luft**

Mit der Festsetzung zur Erhaltung des Grünzuges wird dieser dauerhaft gesichert. Nachteilige Auswirkungen auf das Kleinklima, die indirekt Folge der weiteren Beschneidung des Grünzuges wären, werden insofern vermieden.

Die geforderte Pflanzung großkroniger Laubbäume im Bereich der Stellplatzanlage ist ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas. Insbesondere in den Sommermonaten kann so die durch direkte Sonneneinstrahlung bedingte starke "Aufheizung" der versiegelten Flächen verringert werden. Darüber hinaus stellt jede Baumpflanzung einen Beitrag zu Verbesserung der Luftqualität dar.

- **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters kann innerhalb des Ortsteils Freienohl an keinem alternativen Standort realisiert werden. Im Vorfeld der Planung wurden fünf andere potenzielle Flächen im Bereich des Ortskerns Freienohl von der Stadt Meschede gemeinsam mit möglichen Betreibern überprüft. Demnach ist der Standort "Bahnhofstraße" der einzig mögliche Standort, der sich unter den gegebenen betriebswirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Lebensmitteleinzelhandel realistisch für die Ansiedlung eines wirtschaftlich tragfähigen Lebensmittel-Vollsortimenters eignet. Im Rahmen der Begründung zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Problematik der Alternativstandorte ausführlich erläutert.

Aufgrund der geringen Größe der Fläche und den vielfältigen, die Planung einschränkenden Rahmenbedingungen sind auch innerhalb des Geltungsbereiches und mit Blick auf die Umweltauswirkungen echte Alternativen zur Ausnutzung oder Gestaltung des Plangebietes nicht gegeben.

### **3 Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

---

Als Grundlage für die Berechnung der im Zusammenhang mit dem Pkw-Verkehr auf dem Parkplatz und die Lkw-Warenanlieferung entstehenden Geräuschmissionen wurde die Parkplatzlärmstudie in Anlehnung an die TA-Lärm, die RLS 90 – Richtlinie für Lärmschutz an Straßen und Heft 192 der HLFU für die Lkw-Warenanlieferung zugrunde gelegt. Die

Berechnung der Schallimmissionen am Immissionsort erfolgte nach dem Verfahren der DIN ISO 9613-2 – Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien.

Die Verkehrsprognose wurde anhand der Berechnungshinweise "Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ermittelt. Die Leistungsfähigkeitsbestimmung erfolgte anhand der Berechnungsgrundlagen im Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS).

Die Altlastenuntersuchung basierte auf der historischen Recherche und der Inaugenscheinnahme des Geländes. In einem weiteren Schritt wurden 5 Rammkernsondierungen vorgenommen (Kleinbohrungen nach DIN 4021), der innere Teil der Probensäule wurde entnommen. 7 organoleptisch auffällige Bodenproben wurden chemisch untersucht. Die Bewertung der Analyseergebnisse erfolgte anhand der Zuordnungswerte der technischen Regeln für stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall von 1994, "LAGA Richtlinie". Zur Beurteilung einer möglichen Gefährdung des Grundwassers dienten die Orientierungswerte für Bodenbelastungen der "LAWA-Länderarbeitsgemeinschaft Wasser, Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden" (LAWA-Liste 1995).

Weitere technische Verfahren wurden bis zum jetzigen Zeitpunkt und im Rahmen dieser Umweltprüfung nicht angewendet. Die übrigen getroffenen Aussagen und Wertungen beruhen auf grundsätzlichen Annahmen und Erfahrungswerten.

### **3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

---

Erhebliche Umweltauswirkungen sind aufgrund der Planinhalte nicht zu erwarten.

Sollte dennoch ein begründeter Verdacht auf erhebliche und nicht hinnehmbare Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 im Bereich der benachbarten Wohnbebauung bestehen, so ist zunächst die Einhaltung der Festsetzungen zur Minderung der Lärmimmissionen zu überprüfen. Des Weiteren kann durch Vor-Ort-Messung die tatsächliche Lärmbelastung ermittelt werden. Gegebenenfalls sind geeignete Maßnahmen zur Minderung der Lärmimmissionen zu ergreifen.

Die Stadt Meschede übernimmt in Zusammenarbeit mit den Umweltfachbehörden des Hochsauerlandkreises und der Bezirksregierung Arnsberg die Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen. Gemäß § 4 (3) BauGB sind die Behörden und damit auch die entsprechenden Umweltfachbehörden verpflichtet, die Stadt Meschede nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu unterrichten, "sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat."

### **3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

---

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Verbrauchermarktes im Süden des Ortsteils Freienohl. Dieser soll die Versorgung der Bewohner der westlichen Stadtteile der Stadt Meschede mit Frischprodukten und anderen Lebensmitteln verbessern.

An dem vorgesehenen Standort befinden sich zur Zeit ein Schnellimbiss mit großem Parkplatz sowie ein Campingartikel-Verkauf, der in seinem rückwärtigen Bereich ebenfalls große asphaltierte Abstellflächen aufweist. Auf dem derart bereits gewerblich genutzten Baugrundstück sollen das Gebäude des Lebensmittelmarktes errichtet sowie ca. 80 Stellplätze angelegt werden. Der im Rücken der Fläche vorhandene Böschungsbereich mit seinem Baum- und Gehölzbestand wird durch die Planung nicht oder nur geringfügig berührt. Die Anbindung an die "Bahnhofstraße" kann durch räumlich voneinander getrennte Ein- und Ausfahrtbereiche und nach Einrichten einer Abbiegehilfe im Verlauf der Straße so ausgebaut werden, dass ein störungsfreier Verkehrsfluss gewährleistet ist.

Erhebliche negative Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, da die Fläche schon im Ausgangszustand gewerblich genutzt wird und der nennenswerte vorhandene Grünbereich durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt wird. Vor der Errichtung des geplanten Lebensmittelmarktes wird das durch die bisherigen Nutzungen mit Schadstoffen belastete Boden- bzw. Asphaltmaterial ausgetauscht und entsorgt. Die Lärmbelastungen, die von dem Einzelhandelsbetrieb und den Aktivitäten auf dem Parkplatz (Türenschiagen, Einkaufswagenschieben, etc.) ausgehen, bleiben laut gutachterlicher Prognose für den Bereich der angrenzenden Wohnnutzung im gesetzlich vorgegebenen Rahmen und sind damit nicht erheblich.

**vielhaber** stadtplanung · städtebau  
Dipl.-Ing. Doris Vielhaber / Stadtplanerin AK NW  
Arnsberg, den 27.05.2008