

Kreis- und Hochschulstadt Meschede
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 157 "Gewerbegebiet Freienohl-Süd"
an der Bahnhofstraße / Freienohler Straße

im Parallelverfahren mit der 62. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Kreis- und Hochschulstadt Meschede im Bereich „Bahnhofstraße/Bremkebach“ im Ortsteil Freienohl

(Verfahrensstand: Satzungsbeschluss)
Inhalt:

Vorbemerkungen

- 1. Anlass und Zielsetzungen dieser Bauleitplanung**
- 2. Begrenzung des Geltungsbereiches**
- 3. Vorgaben des Flächennutzungsplanes**
- 4. Die Konzeption der Bebauungsplanaltfassung**
- 5. Die Abweichungen des Bebauungsplanes Nr. 157 von der Bebauungsplanaltfassung**
- 6. Grünordnung und Landschaftsschutz**
- 7. Denkmalschutz**
- 8. Aktiver Immissionsschutz**
- 9. Kampfmittel / Altlasten**
- 10. Erschließung / Ver- und Entsorgung / Anforderungen des § 51a Landeswassergesetz / Abfallbeseitigung / Boden- und Bauschuttmassen**
- 11. Schutzgebiete; Zur Umwidmungssperrklausel und zur Bodenschutzklausel; Zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung; Artenschutzrechtliche Prüfung**
- 12. Flächenbilanz**
- 13. Bodenordnung; Realisierung und Kosten von Aufschließungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen**
- 14. Umweltbericht**
- 15. Eingeflossene Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung**
- 16. Eingeflossene Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und der eingeschränkten Beteiligung**

Anlagen:

- Anlage 1: Kataloge der Abstandsklassen VI und VII des Abstandserlasses vom 6.6.2007
Anlage 2: Gehölzliste, Endwuchshöhe 3 m (Bezug zum Hinweis Nr. 5b der Planzeichnung)

Definitionen/Abkürzungen:

- FNP: Wirksamer Flächennutzungsplan der Kreis- und Hochschulstadt Meschede
Altfassung: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 157 überlappt teilweise die folgenden rechtskräftigen Bebauungspläne:
- teilweise Überlappung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ (Rechtskraft seit dem 26.10.2001)
 - teilweise Überlappung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ (Rechtskraft seit dem 20.12.2006)
- [Der Bebauungsplan Nr. 149 „Lebensmittelmarkt Bahnhofstraße“, Rechtskraft seit dem 06.02.2009, wird lediglich in der Parzelle der Bahnhofstraße überlappt; dieses ist unschädlich, da der Bebauungsplan Nr. 157 diese Straßenfläche nachrichtlich übernimmt.]
- VK: Verkaufsfläche

Vorbemerkungen

Am 06.11.2014 fasste der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 157 "Gewerbegebiet Freienohl-Süd" und beauftragte den Bürgermeister, das Bauleitplanverfahren gem. Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

Das Amtsblatt Nr. 16 vom 12.11.2014 enthielt die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses, des Auslegungszeitraumes vom 13.11.2014 bis 12.12.2014 sowie den Zeitpunkt der Bürgerinformationsveranstaltung am 17.11.2014.

Zusätzlich informierte die Kreis- und Hochschulstadt Meschede mit Schreiben vom 07.11.2014 die Eigentümerschaften der im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung gelegenen Grundstücke und die Eigentümerschaften der angrenzenden Grundstücke von dem Auslegungszeitraum und der Bürgerinformationsveranstaltung und bat um Abgabe einer Stellungnahme. Mit Schreiben vom 07.11.2014 informierte die Kreis- und Hochschulstadt Meschede ferner die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend und bat diese um Abgabe einer Stellungnahme.

Die Bürgerinformationsveranstaltung fand am Montag, dem 17. November 2014 um 19.00 Uhr im Feuerwehrgerätehaus, Im Ohl 22, Freienohl statt. Am 29.01.2015 beriet und entschied der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede über die eingegangenen Anregungen und fasste den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss. Das Amtsblatt Nr. 6 der Kreis- und Hochschulstadt Meschede vom 07.04.2015 enthielt die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung und die Terminierung des Auslegungszeitraumes. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 23.04.2015 bis 22.05.2015.

Zeitlich parallel benachrichtigte die Kreis- und Hochschulstadt Meschede die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 20.04.2015 und bat um Abgabe ihrer Stellungnahme. Des Weiteren benachrichtigte die Kreis- und Hochschulstadt Meschede die Eigentümerschaften der im Geltungsbereich und im nahen Umfeld des Geltungsbereiches dieser Bauleitplanungen gelegenen Grundstücke von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 20.04.2015 und bat um Abgabe ihrer Stellungnahme. Aufgrund der Einarbeitung der aktuellen Fassung für den Kreisverkehrsplatz und der Ergänzung von Vorschriften aufgrund artenschutzrechtlicher Erfordernisse (Vermeidungsmaßnahmen) als Festsetzungen – hierbei handelt es sich verfahrensrechtlich um eine Änderung des Entwurfes nach der Öffentlichen Auslegung –, bat die Kreis- und Hochschulstadt Meschede mit Schreiben vom 13.05.2015 die betroffenen Eigentümerschaften und die hiervon berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Wege einer „eingeschränkten Beteiligung“ gem. § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB um eine Stellungnahme. Am 03.09.2015 beriet und entschied der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede über die eingegangenen Anregungen und fasste den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“.

1. Anlass und Zielsetzungen dieser Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ an der Bahnhofstraße / Freienohler Straße in Freienohl soll die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen für die Etablierung des Zentralen Versorgungsbereiches Freienohl-Süd / Südliche Bahnhofstraße (Strukturiertes Nahversorgungskonzept) schaffen. Es soll damit speziell in den Mischgebieten die Zulässigkeit nahversorgungsrelevanter Sortimente, die bislang nur eng begrenzt möglich waren, bis zur Grenze der Großflächigkeit (maximal 800 qm Verkaufsfläche) begründet werden. Des Weiteren sollen die Voraussetzungen

- für die Erweiterung des LIDL-Marktes von derzeit 725 qm Verkaufsfläche auf zukünftig maximal 1.290 qm Verkaufsfläche geschaffen werden und
- für den Bau eines Kreisverkehrsplatzes geschaffen werden, der die projektierte Erschließungsstraße zum projektierten Gewerbegebiet Bockum und zum erweiterten LIDL-Markt in die Bahnhofstraße (L 743) einbindet.

2. Begrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich ist wie folgt abgegrenzt:

Im Norden: Nördliche Grenze des Grundstückes Gemarkung Freienohl, Flur 11, Flurstück 687 (Gastronomiebetrieb im Grundstück Bahnhofstraße 58), über die Bahnhofstraße wechselnd und auf der Westseite der Grundstücke Gemarkung Freienohl, Flur 11, Flurstücke 132, 136, 138 und 139 (= Möbelschreinerei und Möbel- und Einrichtungshaus in den Grundstücken Bahnhofstraße 35, 37, 39 und 41) nach Norden verlaufend, auf die Nordseite der Parzelle 139 abknickend und sodann auf die Ostseite der Grundstücke Gemarkung Freienohl, Flur 11, Flurstücke 139, 138, 136, 132 und 131 nach Süden abknickend

Im Westen: Westliche Grenze des Grundstückes Gemarkung Freienohl, Flur 11, Flurstücke 687 (Gastronomiebetrieb im Grundstück Bahnhofstraße 58), im weiteren Verlauf nach Süden an die Westseite der Bahnhofstraße verspringend und entlang der Südgrenze des Park- and Ride-Platzes nach Westen verspringend und an der westlichen Grenze der Grundstücke Gemarkung Freienohl, Flur 11, Flurstücke 390, 111, 112, 113, 114, 117, 118 und 121 verlaufend und auf die Freienohler Straße stoßend, diese nach Süden

überquerend und an der Westseite des Grundstückes Gemarkung Freienohl, Flur 11, Flurstück 401, an der Westseite der Grundstücke Gemarkung Wennemen, Flur 12, Flurstücke 152, 102, 101, 166, 477, 480 (Bremke) und an der Westseite der Grundstücke Gemarkung Wennemen, Flur 1, Flurstücke 725 und 905 (Umspananlage) nach Süden verlaufend

Im Osten: Nordgrenze, Ostgrenze und Südgrenze des Grundstückes Gemarkung Wennemen, Flur 12, Flurstück 118, sodann die Grundstücke Gemarkung Wennemen, Flur 12, Flurstücke 70, 72, 73 und Gemarkung Freienohl, Flur 11, Flurstück 886 auf deren Ostseiten umfahrend und auf die Bahnhofstraße stoßend, entlang der Ostseite der Straßenparzelle der Bahnhofstraße nach Süden verlaufend, an die Nordseite und Ostseite des Grundstückes Gemarkung Freienohl, Flur 11, Flurstück 126 abknickend und an den Nordseiten der Grundstücke Gemarkung Freienohl, Flur 11, Flurstücke 126, 125 und Gemarkung Wennemen, Flur 12, Flurstück 76 entlang laufend, nach Süden abknickend und an der Ostseite der Grundstücke Gemarkung Wennemen, Flur 12, Flurstücke 76, 79, 80, 81 (Reitsportartikel), 182, 184 und 180 nach Süden verlaufend, an die Südseite der Parzelle 180 abknickend, die Bahnhofstraße überquerend, an der Westseite der Bahnhofstraße nach Süden verlaufend und den neuen Kreisverkehrsplatz umfahrend

Im Süden: Südgrenze der Grundstücke Gemarkung Wennemen, Flur 1, Flurstücke 872, 906 und 905 (Umspanwerk).

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke:

Gemarkung Wennemen, Flur 1, Flurstücke 725, 726, 872, 893 tlw., 905, 906.

Gemarkung Wennemen, Flur 12, Flurstücke 70, 72, 73, 76, 79, 80, 81, 101, 102, 118, 148, 151, 152, 166, 168, 180, 182, 184, 203, 205, 211, 215, 216, 246, 250, 251, 477, 478, 453 tlw., 480 (Bremke), 482, 492, 493, 494, 495, 496, 559 tlw., 560 tlw., 595 tlw., 596 tlw., 599 tlw.

Gemarkung Freienohl, Flur 11, Flurstücke 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 121, 123, 124, 125, 126, 129, 131, 132, 136, 138, 139, 326, 359, 390, 395, 400, 401, 413, 418, 419, 424, 484 tlw., 686, 687, 739, 740, 832, 885, 886, 891.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 88.950 m².

3. Vorgaben des Flächennutzungsplanes

Zum zukünftigen Betriebsgrundstück des erweiterten LIDL-Marktes:

Die im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geführte 62. Änderung des Flächennutzungsplans schafft die planungsrechtliche Voraussetzung dafür, dass dem Anspruch, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, Genüge getan wird. In der Planzeichnung enthält die 62. Änderung des wirksamen FNP neben der entsprechenden Planzeichenfarbe die Darstellung „SO“ und in der Legende die Erläuterung:

„Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung und Art der Nutzung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Lebensmittel“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.290 m²“.

Entsprechend enthält der vorliegende Bebauungsplan Nr. 157 für die Erweiterung des LIDL-Marktes die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes „Nahversorgung“ (SO-4-) auf maximal 1.290 qm Verkaufsfläche, hiervon mindestens 1.160 qm Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente und maximal 130 qm Verkaufsfläche für Aktions- und Saisonartikel (= 10 % der Gesamtverkaufsfläche).

Zum Restbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 157:

Im Restbereich umfasst der wirksame Flächennutzungsplan die Darstellung

1. eines „Sonstigen Sondergebietes“
 - Bau- und Heimwerkermarkt und Gartencenter mit einer Verkaufsfläche von maximal 8.500 qm
 - Tankstelle, Mineralölhandel, Baustoffgroßhandel“,
2. eines „Sonstigen Sondergebietes - Möbel- und Einrichtungshaus“
3. mehrerer Mischgebiete,
4. zweier Gewerbegebiete mit Einschränkungen
5. einer Fläche für Versorgungsanlagen – Elektrizität, Umspanwerk -.

Damit entsprechen die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Kreis- und Hochschulstadt Meschede den Festsetzungen dieser verbindlichen Bauleitplanung, so dass dem Grundsatz, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, Genüge getan wird.

4. Die Konzeption der Bebauungsplanaltfassung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 157 enthalten der

- Bebauungsplan Nr. 121 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ und
 - die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“
- Festsetzungen für mehrere Baugebiete und zwar die Festsetzung
- mehrerer Mischgebiete

- zweier eingeschränkter Gewerbegebiete
- eines Sonstigen Sondergebietes SO-1- mit der Zweckbestimmung „Bau- und Heimwerkermarkt“ und „Gartencenter“
- eines Sonstigen Sondergebietes SO-2- mit der Zweckbestimmung „Tankstelle, Mineralölhandel, Baustoffgroßhandel“
- eines Sonstigen Sondergebietes „SO – 3 – Möbel- und Einrichtungshaus“ und
- einer Fläche für Versorgungsanlagen, Elektrizität - Umspannwerk -.

4.1 Zu den Mischgebieten

In den Mischgebieten des Bebauungsplanes Nr. 121 waren zentrenrelevante Sortimente nur eng begrenzt zulässig: Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 200 qm für zentrenrelevante Sortimente waren nicht zulässig. Die (jetzt veraltete) Definition der zentrenrelevanten Sortimente umfasste auch nahversorgungsrelevante Sortimente, ohne diese voneinander abzusetzen.

Das Mischgebiet der 1. Änderung und Ergänzung (ehemaliger Bahnhof Freienohl) schließt Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten vollständig aus. Diesem lagen die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes von 2006 zu Grunde, welches die zentrenrelevanten Sortimente von den nahversorgungsrelevanten Sortimente absetzte.

4.2 Zu den Gewerbegebieten

Es handelt sich um zwei eingeschränkte Gewerbegebiete, die sich nach dem Grad des zulässigen Emissionsgrades staffeln. Zentrenrelevante Sortimente waren ausgeschlossen. Lediglich als Ausnahme waren Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben oder Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden als untergeordneter Teil eines Handwerks- oder Gewerbebetriebes mit max. 50 qm Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente zulässig. Die (jetzt veraltete) Definition der zentrenrelevanten Sortimente umfasste auch nahversorgungsrelevante Sortimente, ohne diese voneinander abzusetzen.

4.3 Zu den Sonstigen Sondergebieten des Bebauungsplanes Nr. 121

Der Bebauungsplan Nr. 121 definiert für jedes der Sondergebiete SO-1 und SO-3 die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung mit Hilfe des Warenverzeichnisses für die Binnenhandelsstatistik und legt jeweils die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche und die maximale zulässige Verkaufsfläche der Kernsortimente und der Randsortimente fest. Das SO-2 enthält die Festlegung, dass in der Tankstelle die Gesamtverkaufsfläche der Tankstelle mit zentrenrelevanten Sortimenten 200 qm nicht überschreiten darf. Die (jetzt veraltete) Definition der zentrenrelevanten Sortimente umfasste auch nahversorgungsrelevante Sortimente, ohne diese voneinander abzusetzen.

Sowohl bei dem Bebauungsplan Nr. 121 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ als auch bei der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ handelt es sich um einfache, unqualifizierte Bebauungspläne. Es genügt hier jeweils ein „einfacher“ Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB, um die verfolgten städtebaulichen Ziele zu erreichen.

5. Die Abweichungen des Bebauungsplanes Nr. 157 "Gewerbegebiet Freienohl-Süd" von der Bebauungsplanaltfassung

Der Bebauungsplan Nr. 157 schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Zentralen Versorgungsbereiches Freienohl-Süd/Südliche Bahnhofstraße (Strukturiertes Nahversorgungskonzept), welches Bestandteil des „Einzelhandelskonzeptes für die Kreis- und Hochschulstadt Meschede 2014“ ist. Da die Bebauungsplanaltfassung in mehreren Aussagen --- nicht nur in Bezug auf das LIDL- Grundstück --- geändert werden muss, wird der Gesamtbereich ähnlich der Altfassung im Wege eines einfachen, unqualifizierten Bebauungsplanes überplant. Es genügt hier ein „einfacher“ Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB, um die Steuerung des Einzelhandels als Hauptziel zu erreichen. Ein "einfacher" Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan, der nicht alle Merkmale eines qualifizierten Bebauungsplanes i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB trägt, d.h. Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung und über die überbaubaren Grundstücksflächen entbehrt. Dieses ist vorliegend der Fall. Im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen dann nach § 34 BauGB.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 157 "Gewerbegebiet Freienohl-Süd" setzt entsprechend der Bebauungsplanaltfassung mehrere Baugebiete fest. Es handelt sich um die Festsetzung

- mehrerer Mischgebiete
- zweier eingeschränkter Gewerbegebiete
- eines Sonstigen Sondergebietes SO-1- „Bau- und Heimwerkermarkt“ und „Gartencenter“
- eines Sonstigen Sondergebietes SO-2- „Tankstelle, Mineralölhandel, Baustoffgroßhandel“
- und eines Sonstigen Sondergebietes „SO – 3 – Möbel- und Einrichtungshaus“.

Zusätzlich enthält dieser Bebauungsplan die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes „Nahversorgung“ (SO-4-) für die Erweiterung des LIDL-Marktes auf maximal 1.290 qm Verkaufsfläche, hiervon mindestens 1.160 qm Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente und maximal 130 qm Verkaufsfläche für Aktions- und Saisonartikel. Für das vorhandene Umspannwerk setzt der Bebauungsplan Nr. 157 des Weiteren entsprechend der Bebauungsplanaltfassung eine „Fläche für Versorgungsanlagen – Elektrizität (Umspannwerk)“ fest.

5.1 Zu den Mischgebieten

a. Allgemeine Regelungen

Die Festsetzung der Mischgebiete beinhaltet abweichend zur Altfassung, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig sind, aber nahversorgungsrelevante Sortimente bis zur Großflächigkeit zulässig sind. Es ergibt sich daraus, dass zusätzlich ebenfalls

a.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten und mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten

b.

Großhandelsbetriebe

allgemein zulässig sind, und zwar bis zur Großflächigkeit.

Des Weiteren wird auch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsstellen mit zentrenrelevanten Randsortimenten auf maximal 10% der Verkaufsfläche festgelegt. Die vorstehende Regelung greift, wenn ein Betrieb/Produktionsbetrieb in der Hauptsache die oben unter a. oder b. genannten Geschäftszweige verfolgt. Nur dann können zentrenrelevante Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche ergänzt werden.

Die Mischgebietsfestsetzung enthält ebenfalls die ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsstellen von Kleinproviand, Reisebedarf, Pausenbedarf, sonstigen Nahrungs- und Genussmitteln, Zeitschriften, Zeitungen, welche zum Beispiel in Gestalt eines Kiosks oder eines Tankstellenshops auftreten. Erläuterungen hierzu sind unter: „Zu den eingeschränkten Gewerbegebieten“, dort unter „Zu den einzelhandelsbezogenen Festsetzungen“ eingestellt.

b. Zu dem vorhandenen Gewerbebetrieb mit Groß- und Einzelhandel für Reitsportartikel

Ferner wird die Fremdkörperfestsetzung der Bebauungsplanaltfassung im Bereich des vorhandenen produzierenden Gewerbebetriebes mit Groß- und Einzelhandel für Reitsportartikel, welches im Mischgebiet gelegen ist, geringfügig verändert. Anstelle der Regelung:

„Auf den Grundstücken Gemarkung Wennemen, Flur 12, Flurstücke 79, 80 und 81 ist eine Verkaufsfläche mit Reitsport- und Golfartikeln bis zu einer Größe von 700 m² zulässig“

greift die Regelung

„Auf den Grundstücken Gemarkung Wennemen, Flur 12, Flurstücke 79, 80 und 81 ist eine Verkaufsfläche mit Reitsportartikeln zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNVO).“

Platz. Diese Fremdkörperfestsetzung soll lediglich den Verkauf der dort produzierten Waren begünstigen, welche als zentrenrelevante Sortimente in der Verkaufsflächendimensionierung an diesem Standort nicht zulässig waren bzw. nicht zulässig sind. Damit ist die Möglichkeit gegeben, Reitsportartikel als Ausfluss der Betriebsproduktion auf einer Verkaufsfläche bis zum 800 qm, also bis zur Grenze der Großflächigkeit, anzubieten. Die Erwähnung von Golfartikeln entfällt, da diese nicht angeboten werden.

Darüber hinaus greift die ohnehin geltende Regelung des Bebauungsplanes, wonach ausnahmsweise auch zentralrelevante Randsortimente (also auch Sportartikel, wie von dem Betrieb als Geschäftszweig etabliert) auf maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig sind.

Die vorstehend erläuterte Fremdkörperfestsetzung ist in Bezug auf den Schutz des Zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt Meschede“ unbedeutend. Der Betrieb ist ein gewerbliches produzierendes Unternehmen, dessen Produktion mit dem Großhandel der erstellten Waren gekoppelt ist. Im Nebengeschäft betreibt das Unternehmen zusätzlich einen Einzelhandel. Reitsportartikel gehören zu dem zentrenrelevanten Sortiment „Bekleidung, Schuhe, Sportartikel/-bekleidung/-schuhe“ und sind im Grundsatz an diesem Standort ausgeschlossen. Um die Existenz dieses produzierenden Unternehmens an dem vorhandenen Standort zu sichern -- das Unternehmen befindet sich nach wie vor in der Entwicklung und eine Auslagerung der Einzelhandelssparte auf einen externen Standort ist aufgrund der Verkoppelung von Produktion und Großhandel/Einzelhandel nicht zumutbar -- ist die genannte Fremdkörperfestsetzung auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 10 BauNVO erforderlich. Die maximale Verkaufsfläche orientiert sich an den Vorgaben zur Großflächigkeit. Da die konkrete Flächenabgrenzung der Rechtsprechung unterliegt, wird auf eine explizite Nennung der Flächengröße verzichtet. Nach derzeitiger Rechtslage ist ein Einzelhandelsbetrieb von weniger als 800 qm Verkaufsfläche nicht großflächig und in einem Mischgebiet zulässig.

c. Zu dem vorhandenen Sägewerk:

Das vorhandene Sägewerk wäre in einem Mischgebiet nicht zulässig. Um diesen Betrieb, der an dem vorhandenen Standort seit alters her ansässig ist, nicht auf den sog. einfachen Bestandsschutz einzulegen, sondern hinsichtlich seiner zukünftigen Entwicklung mit einem genügenden Spielraum („überwinkender Bestandsschutz“) auszustatten, trifft der Bebauungsplan entsprechend der Altfassung, aber ergänzt um die Parzellennummern 113 und 117, folgende Festsetzung („Fremdkörperfestsetzung“):

„Auf dem Grundstück Gemarkung Freienohl Flur 11, Flurstück 113, 114, 115, 116 und 117 sind Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des vorhandenen Sägewerksbetriebes zulässig, wenn im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich gestört wird (§ 1 Abs. 10 BauNVO).“

d. Zur Frage der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

Auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO wurden entsprechend der Altfassung die „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO“ in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind“ (= „Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind“) aus dem Katalog der allgemein zulässigen Arten von Nutzungen herausgenommen und als ausnahmsweise zulässig festgesetzt, um nur aufgrund von Ausnahmeverlangen und vorliegenden Ausnahmegründen diese Nutzungen, die in der Regel starke Schallemissionen sind und starke zusätzliche Verkehrsströme in den vorliegenden, schon stark belasteten Straßennetzabschnitt hineinziehen würden, zuzulassen. Nach der Regelung in § 6 Abs. 3 BauNVO können die in Rede stehenden Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden. Zur Vereinfachung verzichtet die Festsetzung des Bebauungsplanes auf die sich nunmehr aus der Verschiebung ergebende Formulierung:

„... in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind“ und „... außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes zugelassen werden“, da sich beide Teile zum Gesamtmischgebiet ergänzen.

5.2 Zu den eingeschränkten Gewerbegebieten

Die eingeschränkten Gewerbegebiete GEB-1 und GEB-2 liegen im Südosten außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Freienohl-Süd/Südliche Bahnhofstraße (Strukturiertes Nahversorgungskonzept) und bilden den Übergang zum projektierten Gewerbegebiet Bockum. Diese Flächen sind entsprechend der Bebauungsplanaltfassung einzubeziehen, um den Anschluss der Erschließungsstraße an die Bahnhofstraße (L 743) sowie den Bau des Kreisverkehrsplatzes planungsrechtlich zu sichern. Es handelt sich um zwei eingeschränkte „Gewerbegebiete“ (GEB- 1 und GEB-2) gem. § 8 BauNVO, welche sich nach dem Grad des zulässigen Emissionsgrades staffeln. Folgende Inhalte zum Immissionsschutz, zur Steuerung des Einzelhandels und zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sind berücksichtigt:

a. Zum Immissionsschutz; Anwendung der Abstandsliste des sog. Abstandserlasses

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft des projektierten Gewerbegebietes zur Wohnnutzung gegenüber der Bahnhofstraße ist potentiellen schädlichen Umwelteinwirkungen ein besonderes Augenmerk zu widmen, um dem Grundsatz des vorsorgenden Nutzungsschutzes (Nutzung Wohnen inklusive der dem Wohnen zugeordneten Freiräume wie zum Beispiel Wohngärten) Genüge zu tun.

Schädliche Umwelteinwirkungen sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen (Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen). Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen (...)

- auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie
- auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere
 - öffentlich genutzte Gebiete,
 - wichtige Verkehrswege,
 - Freizeitgebiete und
 - unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und
 - öffentlich genutzte Gebäude,

so weit wie möglich vermieden werden (räumliche Trennung unverträglicher Nutzungen).

Zum Schutz der gegenüber der Bahnhofstraße gelegenen Wohnnutzung definiert der Bebauungsplan Nr. 157 "Gewerbegebiet Freienohl-Süd" eingeschränkte Gewerbegebiete GEB-1 und GEB-2 wie folgt:

Überblick:

- Innerhalb einer Tiefe von ca. 100 m -- gemessen vom Rand der gegenüber der Bahnhofstraße gelegenen Wohnnutzung --- beschränkt der Bebauungsplan für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEb-1 die Zulässigkeit auf Gewerbebetriebe, "die das Wohnen nicht wesentlich stören" in Anlehnung an § 6 BauNVO "Mischgebiete". Darüber hinaus ist lediglich als Ausnahme die Zulässigkeit der Gewerbebetriebe der Abstandsklasse VII des Abstandserlasses (sowie von Betrieben und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad) vorgesehen, wenn nachgewiesen wird, dass die von ihnen ausgehenden Emissionen soweit begrenzt werden, dass sie das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Jenseits dieser Tiefe von 100 m -- gelegen zwischen der projektierten Erschließungsstraße und dem Umspannwerk -- schließt sich das eingeschränkte Gewerbegebiet GEb-2 an, welches die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben in Anlehnung an den sogenannten „Abstandserlass“ vom 6.6.2007 definiert.

Damit verfügt jedes eingeschränkte Gewerbegebiet dieser Bauleitplanung in Abhängigkeit vom Abstand zur Wohnnutzung über ein bestimmtes Spektrum zulässiger Nutzungen bzw. über eine maximale zulässige Störintensität.

Exkurs:

Die bauplanungsrechtliche Gliederung der eingeschränkten Gewerbegebiete, die auf einzuhaltenen Abstände zu der schützenswerten Wohnbebauung abstellt, fußt auf den Abstandsklassen der Abstandsliste des sogenannten „Abstandserlasses“ vom 6.6.2007. In diesen Erlass betreffend "Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände" flossen die jahrzehntelangen praktischen Erfahrungen der Staatlichen Gewerbeaufsichtsämter (bzw. später der Staatlichen Umweltämter), die einschlägigen Verwaltungsvorschriften des Bundes (TA Lärm, TA Luft), des Landes, der einschlägigen VDI- Richtlinien und DIN-Normen sowie ausländische Abstandslisten ein.

Es ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung oder Überschreitung der angegebenen Abstände Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigungen oder Geräusche beim bestimmungsgemäßen Betrieb der Anlage in der benachbarten Wohnnutzung nicht entstehen, wenn die Anlage dem Stand der Technik entspricht.

Das Konzept zum vorsorgenden Nutzungsschutz der Nutzung „Wohnen“ geht von folgenden Grundlagen aus: Es existieren gewerbliche Betriebe und Anlagen mit unterschiedlichem Emissionsverhalten und Störungsgraden in Bezug auf die empfindliche Nutzung Wohnen. Die Immissionsschutzbehörden des Landes Nordrhein-Westfalen haben diese unterschiedlichen gewerblichen Betriebe und Anlagen nach ihrem Emissionsverhalten gruppiert und in Abstandsklassen wie folgt eingeordnet: Die gewerblichen Betriebe und Anlagen

- der Abstandsklasse VII	sollen	100 m
- der Abstandsklasse VI	sollen	200 m
- der Abstandsklasse V	sollen	300 m
- der Abstandsklasse IV	sollen	500 m
- der Abstandsklasse III	sollen	700 m
- der Abstandsklasse II	sollen	1.000m
- der Abstandsklasse I	sollen	1.500 m

Abstand zum Reinen Wohnen einhalten.

Diesen Mindestabständen zum Reinen Wohnen liegen nicht nur Schallabstrahlungen aus den gewerblichen Betriebsgebäuden und – Anlagen und aus dem Betriebsgelände sowie Schallabstrahlungen von KFZ-Bewegungen auf dem Betriebsgelände zugrunde, sondern sie berücksichtigen auch Luftverunreinigungen (Gase, Stäube, Dämpfe oder Geruchsstoffe) zum Schutz des Menschen vor Gesundheitsgefahren oder erheblichen Belästigungen.

Umsetzung:

Als Bezugspunkt und Referenzort für die zugrunde liegende Abstandsmessung diene der Rand der gegenüber der Bahnhofstraße gelegenen Wohnnutzung. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 157 "Gewerbegebiet Freienohl-Süd" macht die vorstehend genannten Erkenntnisse für den vorsorgenden Nutzungsschutz wie folgt nutzbar:

Zum eingeschränkten Gewerbegebiet GEb-1

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEb-1 ist auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO festgelegt, dass die zulässigen gewerblichen Betriebe das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen. Damit entspricht der zulässige Störungsgrad demjenigen Standard, der für Gewerbebetriebe in Mischgebieten i.

S. v. § 6 BauNVO gilt. Grund hierfür ist, dass das eingeschränkte Gewerbegebiete GEb -1- unmittelbar (mit einem geringeren Abstand als 100 m) an die bestehende Wohnnutzung gegenüber der Bahnhofstraße anschließt und auf diese Wohnnutzungen incl. der dem Wohnen zugeordneten Freiräume wie z. B. Wohngärten, Terrassen, Loggien, ... Rücksicht nehmen soll.

Um betriebliche Technologiefortschritte in Bezug auf den Umweltschutz nutzen zu können, sind ferner als ausnahmsweise zulässig festgesetzt:

"Betriebe der Abstandsklasse VII in Anwendung des Punktes 2.4.1.1 der Abstandliste zum Rund-erlass des MUNLV vom 6.6.2007 sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad, wenn nachgewiesen wird, dass die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie das Wohnen nicht wesentlich stören (i. S. des § 6 Abs. 1 BauNVO)".

Betriebe der Abstandsklasse VII haben in der Regel einen Mindestabstand von 100 m zur Reinen Wohnnutzung einzuhalten, sollen aber hier unter den genannten Bedingungen begünstigt werden.

Zum eingeschränkten Gewerbegebiet GEb-2

Das GEb -2 schließt aufgrund des Abstandes von ca. 100 m zum Bezugspunkt die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben der Abstandsklassen I bis VI sowie Betriebe und Anlagen mit entsprechendem Emissionsgrad aus. Damit sind Gewerbebetriebe der Abstandsklasse VII des Abstandserlasses (sowie solche mit vergleichbarem Emissionsgrad) allgemein zulässig. Des Weiteren gilt für das GEb -2, dass die Betriebe und Anlagen des nächsthöheren Abstandes, also der Abstandsklasse VI, als Ausnahme zulässig sind, um betriebliche Technologiefortschritte in Bezug auf den Umweltschutz nutzen zu können. Dieses gilt aber nur dann, wenn nachgewiesen wird, dass die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

Da die gegenüber der Bahnhofstraße gelegene Wohnnutzung im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (MI) dargestellt ist, gilt für die Schutzwürdigkeit dieser Wohnnutzung der Schutzanspruch eines Kern-, Dorf und Mischgebietes, d.h. nachts muss die Wohnnutzung vor mehr Lärm als 45 dB(A) und tagsüber muss die Wohnnutzung vor mehr Lärm als 60 dB(A) geschützt werden. Demzufolge gilt für die sogenannten Sternchen-Betriebe eine Besonderheit. Der in der Abstandliste angegebene Abstand ergibt sich bei den mit Sternchen gekennzeichneten Betrieben (*) ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes und basiert auf den Geräuschimmissionsrichtwerten zum Schutz Reiner Wohngebiete. Im Gegensatz hierzu dürften zur Abstandsfestlegung zwischen Industrie – und Gewerbebetrieben einerseits und Misch-, Kern- und Dorfgebieten andererseits bei mit Sternchen gekennzeichneten Betriebsarten die Abstände der übernächsten Abstandsklasse V zugrunde gelegt werden (siehe Kap. 2.2.2.5 des Abstandserlasses). Diese Konstellation wird hier nicht ausgenutzt, weil die allgemeine Zulässigkeit von sogenannten Sternchen-Betrieben (*) der Abstandsklasse V Konfliktsachverhalte bei der konkreten Betriebsansiedlung ergeben können. Dieses ist der Fall, weil

- die Abstandsklasse V eine Vielzahl von Anlagen erfasst, die bei einer typisierenden Betrachtungsweise in der Regel den erheblich belästigenden Betriebsanlagen zuzurechnen sind und einer Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bedürfen und
- deshalb nur in einem Industriegebiet gem. § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und nicht in einem Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO zulässig sind
- eine Vielzahl dieser Betriebsarten einen Nachtbetrieb beinhalten, der den für ein Gewerbegebiet anzusetzenden Immissionsrichtwert für den Nachtzeitraum der TA-Lärm an den ausnahmsweise zulässigen betriebsbezogenen Wohnungen überschreiten könnte.

Demzufolge wird für das GEb-2 nur die allgemeine Zulässigkeit der mit Sternchen gekennzeichneten Betriebsarten die Abstände der nächsten Abstandsklasse VI zugrunde gelegt, so dass das festgesetzte GEb-2 folgende Regelung enthält: „Die mit Sternchen gekennzeichneten Anlagearten der Abstandsklasse VI sind allgemein zulässig“.

Diese Regelung entspricht auch dem Abstand des eingeschränkten Gewerbegebietes GEb-2 zum Rand des Allgemeinen Wohngebietes südlich der Straße „Plastenberg“ von ca. 200 m. Damit fällt diese Wohnnutzung ebenfalls unter den Schutz der vorstehend erläuterten Regelungen.

Eine Erhöhung des räumlichen Abstandes zu den vorstehend erwähnten Wohnnutzungen ist nicht möglich.

Die Abstandsklassen-Kataloge VI und VII der Abstandliste vom 6.6.2007 sind als Anlage der Begründung beigefügt.

b. Zu den einzelhandelsbezogenen Festsetzungen der eingeschränkten Gewerbebetriebe

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat in seiner Sitzung am 06.11.2014 das „Einzelhandelskonzept für die Kreis- und Hochschulstadt Meschede 2014“ als Selbstbindungsplan beschlossen.

Dieses verfolgt das Ziel, die Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche zu stärken. Das Einzelhandelskonzept 2014 mit dem darin definierten

- a. Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt
- b. Zentralen Versorgungsbereich Freienohl-Süd / Südliche Bahnhofstraße (Strukturiertes Nahversorgungskonzept)
- c. Räumlichen Ordnungskonzept

gibt Vorgaben, wie diese Zielsetzung durch planungsrechtliche Festsetzungen bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen umzusetzen ist. Danach gilt folgendes:

„2.4 Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe

(...) d. In allen anderen Gewerbe- und Industriegebieten der Kreis- und Hochschulstadt Meschede – außer in den dezentralen Agglomerationen – werden kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, abgesehen von den unter Kap. 2.5 genannten Anlagen, nicht zugelassen. (...).“

[Anmerkung:

- Bei dem Flächenstandort der vorliegenden eingeschränkten Gewerbegebiete handelt es sich nicht um eine „dezentrale Agglomeration“;
- Kap. 2.5 regelt die Zulässigkeit von Verkaufsstellen von Kleinproviand, Reisebedarf, Pausenbedarf, sonstigen Nahrungs- und Genussmitteln, Zeitschriften, Zeitungen, welche im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt worden ist, s. Erläuterungen unten].

Die Reglementierung des Einzelhandels in den festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten des hier vorliegenden Bebauungsplanes, welche im Südosten außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Freienohl-Süd/Südliche Bahnhofstraße (Strukturiertes Nahversorgungskonzept) gelegen sind, folgt strikt diesem Einzelhandelskonzept 2014 der Kreis- und Hochschulstadt Meschede. Auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO setzt die vorliegende Bauleitplanung deshalb Einzelhandelsbetriebe in den eingeschränkten Gewerbegebieten als unzulässig fest.

Ausnahmsweise zulässig sind aber im Gegensatz hierzu „Verkaufsstellen von Kleinproviand, Reisebedarf, Pausenbedarf, sonstigen Nahrungs- und Genussmitteln, Zeitschriften, Zeitungen auf einer Verkaufsfläche von max. 35 m²“. Diese Festsetzung ergibt sich aus der Rechtsprechung [OVG NRW, Urteil vom 17.01.2006 – 10 A 3413/03 VG Düsseldorf], wonach die Reglementierung des Einzelhandels in Gewerbegebieten (unter der Zielsetzung, die Versorgungsfunktion der Innenstadt zu sichern und zu stärken) nicht so weit gehen kann, dass selbst der Verkauf von Lebensmitteln auch dann ausgeschlossen wird, wenn er nur in geringem Umfang im Kern- und Hauptsortiment erfolgen soll. Das würde bedeuten, dass bspw. ein Kiosk, der den im Gewerbegebiet Tätigen in geringem Umfang Lebensmittel für die Versorgung in den Arbeitspausen anbietet, unzulässig wäre, obwohl er wegen seines begrenzten Angebotes keinerlei Auswirkungen auf die Nahversorgung haben kann. Die in der hier vorliegenden Bauleitplanung getroffene Begrenzung auf max. 35 m² Verkaufsfläche ergibt sich nicht aus der Rechtsprechung, sondern aus einer typischen Art und Erscheinungsform von Kleinverkaufsstellen, die Lebensmittel für die Versorgung in Arbeitspausen und in Pausenstops anbieten und baulich-technisch als Kiosk auftreten und tatsächlich im Stadtgebiet von Meschede realisiert worden sind.

Im Falle der Realisierung einer Tankstelle gilt, dass innerhalb von Tankstellen Verkaufsstellen von Kleinproviand, Reisebedarf, Pausenbedarf, sonstigen Nahrungs- und Genussmitteln, Zeitschriften, Zeitungen auf einer Verkaufsfläche von max. 150 m² (Tankstellenhops) ausnahmsweise zulässig sind. Festzustellen ist, dass es diese Verkaufsstellen in Verbindung mit Tankstellen (Tankstellenhops) als Betriebstypen des Einzelhandels tatsächlich gibt. Im Stadtgebiet von Meschede weisen diese Shops als Annex zu Tankstellen beispielsweise Verkaufsflächen von rund 35 m², 65 m², 85 m², 130 m² und 150 m² tatsächlich auf. Sie sind daher als üblich für den Betrieb einer attraktiven Tankstelle anzusehen und als „bestimmte Art von baulicher Anlage“ im Sinne des §1 Abs. 9 BauNVO anzusprechen. Derartig in der Verkaufsfläche und im Sortiment begrenzte Tankstellenhops können aufgrund ihres begrenzten Angebotes keinerlei Auswirkungen auf die Ziele des Einzelhandelskonzeptes haben, wonach die Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche zu stärken und zu entwickeln ist.

Im Falle der Realisierung einer Tankstelle finden sich demzufolge Anlagen, die unter die folgenden planungsrechtlichen Begriffe fallen:

- a) „Tankstelle“,
- b) „Schank- und Speisewirtschaft“ in Form einer Cafeteria oder eines Mittagstisches mit Sitz- und Stehgelegenheiten, um Speisen zu verzehren
- c) „Einzelhandel“ (z. B. mit Lebensmitteln für die Versorgung in den Arbeitspausen / Pausenstops in Form von belegten Brötchen usw.) auf max. 150 m² Verkaufsfläche im Kern- oder Hauptsortiment,

wobei die Kasse alle 3 Sektoren bedient. Die genannten Kategorien unter b) und c) fallen allesamt unter den Oberbegriff „Gewerbebetriebe aller Art“ des § 8 BauNVO.

c. Zur Frage der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den eingeschränkten Gewerbegebieten

Vergnügungsstätten sind entsprechend der Bebauungsplanaltfassung ausnahmsweise zulässig, da es keine städtebaulichen Gründe gibt, diese hier an diesem Standort auszuschließen. Die Auffangfunktion des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO 1990 für Vergnügungsstätten, die in anderen Baugebieten der Kreis- und Hochschulstadt Meschede keinen Standort finden, ist zu berücksichtigen.

5.3 Zu den Sonstigen Sondergebieten

Sowohl das Sonstige Sondergebiet SO-1- „Bau- und Heimwerkermarkt“ und „Gartencenter“ als auch das Sonstige Sondergebiet „SO – 3 – Möbel- und Einrichtungshaus“ werden unverändert aus der Bebauungsplanaltfassung übernommen, d.h. der Bebauungsplan Nr. 157 definiert die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung mit Hilfe des Warenverzeichnisses für die Binnenhandelsstatistik (WB) und legt jeweils die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche und die maximale zulässige Verkaufsfläche der Kernsortimente und der Randsortimente fest. Dieses entspricht der Vorgabe des „Einzelhandelskonzeptes für die Kreis- und Hochschulstadt Meschede 2014“, wonach diese Betriebe sich in Bezug auf zentrenrelevante Sortimente, die dort bereits angeboten werden bzw. bereits gegenwärtig als Randsortimente angeboten werden, nicht erweitern dürfen, da dies der Nahversorgungsfunktion des Flächenstandortes Freienohl-Süd/ südl. Bahnhofstraße widersprechen würde.

Für das Sonstige Sondergebiet SO-2- „Tankstelle, Mineralölhandel, Baustoffgroßhandel“ definiert der Bebauungsplan Nr. 157 folgende Zulässigkeit:

„Innerhalb der Tankstelle ist eine Verkaufsstelle mit Kleinproviand, Reisebedarf, Pausenbedarf, sonstigen Nahrungs- und Genussmitteln, Zeitschriften, Zeitungen auf einer Verkaufsfläche von max. 150 m² (Tankstellenhop) ausnahmsweise zulässig.“

Diese Festlegung entspricht der diesbezüglichen Regelung in den Mischgebieten und den eingeschränkten Gewerbegebieten dieses Bebauungsplanes.

Das Sonstige Sondergebiet SO-4- „Nahversorgung“ schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des LIDL-Marktes von derzeit 725 qm Verkaufsfläche auf maximal 1.290 qm Verkaufsfläche, hiervon mindestens 1.160 qm Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente und maximal 130 qm Verkaufsfläche für Aktions- und Saisonartikel (Randsortiment), wobei speziell die nahversorgungsrelevanten Sortimente mit Hilfe des Warenverzeichnisses für die Binnenhandelsstatistik (WB) definiert werden. Die Aktions- und Saisonartikel ändern sich über das Jahr ständig und sind faktisch bis auf vernachlässigbare Abweichungen zentrenrelevant. Eine weitere Ausdifferenzierung ist nicht sinnvoll. Des Weiteren wurde der Katalog der zulässigen Nutzungen im Sondergebiet SO-4 um die Zulässigkeit von

- a. Postdienstleistungen und
- b. einer Lotto-Toto-Aannahmestelle

als Bestandteil der max. zulässigen Gesamtverkaufsfläche ergänzt.

Diese Ergänzung ist sinnvoll, da nach dem Einzelhandelskonzept 2014 am Flächenstandort Freienohl-Süd/Südl. Bahnhofstraße mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums neben den Nahversorgungsbetrieben auch Komplementärnutzungen (Dienstleistungen, Handwerksbetriebe, Gewerbebetriebe) zulässig sein sollen.

Ergebnis des Gutachtens „Stadt Meschede – Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse der LIDL-Erweiterung im Ortsteil Freienohl“, des Beratungsbüros „Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH“, Köln, vom Januar 2014 ist, dass aus den zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekten negative versorgungsstrukturelle und damit negative städtebauliche Auswirkungen nicht resultieren werden.

Im Einzelnen:

Für den EDEKA-Supermarkt in Freienohl-Süd ist die Umsatzumverteilung von 6% unkritisch, da es sich um einen äußerst leistungsfähigen Wettbewerber handelt, der zudem aus der Standortaufwertung aufgrund der LIDL-Erweiterung profitieren wird (S. 27).

Für den NETTO-Discounter in Freienohl, für den derzeitigen KAUF PARK-Supermarkt (ab Februar 2015: „Markant“) am Hainberg in Meschede und für die drei kleineren Nachbarschaftsläden in den Ortsteilen Wennemen, Wallen und Grevenstein (allesamt wohnungsnah Standorte) werden Umverteilungsquoten von ca. 3% - 5% des Umsatzes zu erwarten sein, was unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle liegen wird und die Existenzfähigkeit jeweils nicht berührt (S. 28).

Die höchsten Umverteilungseffekte treffen die dezentralen Standorte, nämlich die beiden Lebensmittel-Discounter und das SB-Warenhaus im Bereich Jahnstraße/ Im Schwarzen Bruch in Meschede sowie den Lebensmitteldiscounter an der Briloner Straße in Meschede mit 5% - 6% des derzeitigen Umsatzes.

Hiervon wird ein Großteil dieser Umverteilung den LIDL-Discounter an der Straße „Im Schwarzen Bruch“ treffen (S. 28). Gravierende Auswirkungen durch das Planvorhaben können daher aufgrund der starken

Sortimentsüberschneidungen nicht ausgeschlossen werden. Mögliche Betriebsaufgaben sind jedoch standortbedingt oder wegen des Marktauftritts auch ohne die Realisierung des Vorhabens mittel- bis langfristig nicht auszuschließen. Unter städtebaulichen Aspekten wären diese Betriebsaufgaben jedoch nicht relevant, da der dezentrale Standort Jahnstraße/ Im Schwarzen Bruch kein Schutzgut im Sinne des Baugesetzbuches bzw. der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 144 darstellt (S. 28).

Für die Wettbewerbsbetriebe in Arnsberg-Oeventrop, hier besteht ein Lebensmittel-Discounter im Zentralen Versorgungsbereich und ein Lebensmittel-Discounter sowie ein Supermarkt in einer dezentralen Fachmarkttagglomeration nördlich des Ortskerns, wird jeweils eine Umverteilungsquote von 4% erwartet, was keine gravierenden handelswirtschaftlichen Auswirkungen nach sich zieht (S. 29).

Fazit:

Aus der Verträglichkeitsanalyse ergibt sich, dass von der angestrebten LIDL-Erweiterung keine städtebaulichen Wirkungen ausgehen werden, sodass diese Verkaufsflächen-Erweiterung als verträglich einzustufen ist.

Im Nachgang führte das Beratungsbüro „Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH“ aus, dass der Gesamtumsatz des Vorhabens sich aus dem Bestandsumsatz in Höhe von ca. 3,1 Mio. EUR (725 qm Verkaufsfläche mit einer Flächenproduktivität von ca. 4.276 EUR) und dem Umsatzzuwachs in Folge der Erweiterung von ca. 3,2 Mio. EUR auf insgesamt somit ca. 6,3 Mio. EUR ergibt.

In diesem Zusammenhang ist einzustellen, dass das Gutachten von Januar 2014 die Stabilität und Zukunftsfähigkeit des gegenwärtigen vorhabenrelevanten Standortgefüges betrachtet. Hier könnte sich theoretisch das Bestandsobjekt in der Vergangenheit durchaus so ausgewirkt haben, dass Vorschädigungen an städtebaulich schützenswerten Standorten entstanden sind. Damit wären diese Standortlagen besonders empfindlich im Hinblick auf weitere Wettbewerbsveränderungen. Bereits geringe Umsatzumverteilungen könnten Magnetbetriebe zentraler Versorgungsbereiche oder für die Nahversorgung bedeutsame Betriebe in ihrer Existenz gefährden und städtebauliche Folgen auslösen. Dass dies für dieses Vorhaben nicht zutrifft, ist das Ergebnis des Gutachtens „Stadt Meschede – Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse der LIDL-Erweiterung im Ortsteil Freienohl“ des Beratungsbüros „Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH“, Köln, vom Januar 2014.

5.4 Baugestalterische Festsetzungen

Die Bebauungsplan-Altfassung enthielt keine baugestalterischen Vorschriften zu Werbeanlagen. Im vorliegenden Bebauungsplangeltungsbereich handelt es sich um ein Gebiet, das sowohl von Gewerbe- als auch von Wohnnutzungen in fein verteilter Streuung und in enger räumlicher Verklammerung geprägt ist. Die außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches nahtlos anschließende Bebauung wird vorwiegend durch die Wohnnutzung geprägt. Diese wird ebenfalls durch die im Bebauungsplangeltungsbereich zulässigen ortsbildwirksamen Anlagen beeinflusst. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind daher baugestalterische Vorschriften zur Durchführung baugestalterischer Absichten speziell zu Werbeanlagen erforderlich, die wesentliche Aussagen zur Art und Größe von Werbeanlagen treffen, um eine störende Häufung im Ortsbild auszuschließen und diese Anlagen im Ortsbild -- insbesondere durch Vorschriften zur Größe und zur maximalen Höhe (Oberkante) dieser Werbeanlagen über gewachsenem Boden -- nicht dominieren zu lassen. Der Begriff „Werbeanlagen“ als Anlagen der Außenwerbung enthält auch ortsfeste Einrichtungen, die keine „baulichen Anlagen“ sind und ist in § 13 BauO NRW definiert.

Mit der Bestimmung „Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig“ wird ein störende Häufung im Ortsbild vermieden, da es sich hierbei um Werbeanlagen handelt, die vorrangig auf einer Betriebsstätte einem bestimmten Betrieb oder bestimmten Laden zugeordnet sind. Eine Werbeanlage an der Stätte der Leistung nimmt damit die (dienende) Qualifikation einer Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO ein. Werbeanlagen für Fremdnutzungen wie z. B. Plakattafeln, die planungsrechtlich als „Hauptnutzung“ zu qualifizieren sind, sind damit ausgeschlossen.

Des Weiteren wird in diesem Bebauungsplangeltungsbereich unter der o. g. Zielsetzung die zulässige Größe und maximale Höhe (Oberkante) definiert, indem die maximale Flächengröße von Werbeanlagen an Gebäuden auf 50 qm begrenzt wird, wobei diese höchstens 2/3 der Gebäudeseite einnehmen dürfen. Ferner lautet die baugestalterische Vorschrift für freistehende Werbeanlagen (z.B. für Pylone) wie folgt:

„Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Flächengröße von max. 5 qm **pro Baugrundstück** zulässig. Die Höhe (Oberkante) von freistehenden Werbeanlagen darf max. 10 m über gewachsenem Boden betragen“,

so dass die Abwicklung der Grundstücksvorderseiten zu den Hauptstraßen „Freienohler Straße“ und „Bahnhofstraße“ nicht von freistehenden Werbeanlagen dominiert werden kann.

Zusätzliche baugestalterische Vorschriften für einzuhaltende Dachformen und für einzuhaltende Dachneigungen müssen für diese auch gewerblich geprägten Baugebiete entfallen, da diese Gestaltungselemente aus der angestrebten Entwicklung resultieren und der angestrebten Funktionalität folgen.

6. Grünordnung und Landschaftsschutz

Gem. § 1 a Abs. 3 letzter Satz BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Diese beiden Fälle liegen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ vor.

Die Zulässigkeit des Umspannwerkes war nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB („öffentliche Versorgung mit Elektrizität“) positiv zu beurteilen. Die Inanspruchnahme dieser Fläche ist abgeschlossen und löst -vom Rechtsstatus her gesehen- keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft aus. Die Zulässigkeit von Vorhaben in den Baugebieten des restlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beurteilte sich bereits vor dem Aufstellungsbeschluss vom 06.11.2014 nach § 34 BauGB, so dass eine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen aufgrund dieser Rechtslage nicht ausgelöst wird. Die Flächen für den Bau des Kreisverkehrsplatzes und des Erschließungsstraßenabschnittes einschließlich der Verlegung des Bremsbaches überschreiten nicht die Festsetzungen der Bebauungsplanaltfassung, so dass eine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen nicht ausgelöst wird.

7. Denkmalschutz

Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Die Planzeichenerläuterung enthält einen Hinweis, wonach bei Bodeneingriffen 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 entdeckt werden können und dieses der Kreis- und Hochschulstadt Meschede als Untere Denkmalbehörde (Tel. 0291-205 275) und / oder dem LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/937520) – unverzüglich anzuzeigen ist.

8. Aktiver Immissionsschutz

Beeinträchtigungen durch Erschütterungen, luftfremde Stoffe, Licht, Wärme und Strahlen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft über das in den vorliegenden Baugebieten hinausgehende zulässige Ausmaß herbeizuführen, liegen im Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung nicht vor bzw. werden aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung für die nähere und die weitere Umgebung nicht hervorgerufen (siehe Ausführungen im Einzelnen in Kap. 5.2 „Zu den eingeschränkten Gewerbegebieten“, dort unter a. „Zum Immissionsschutz; Anwendung der Abstandliste des sog. Abstandserlasses“).

Zu den Schallabstrahlungen im Bereich des LIDL-Marktes:

a.

Nach der Verkehrszählung 2010 beträgt der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) im Zeitraum von 24 Stunden am Zählpunkt 4615 2227 (L 743, Bahnhofstraße, Höhe des OBI-Baumarktes) 9.360 Kraftfahrzeuge. Die Wohnnutzungen an der Bahnhofstrasse und im Anwesen Bockum 31 werden bereits durch die bestehende Verkehrsbelastung auf der L 743 und die damit einhergehenden Schalleinträge vorbelastet. Zusätzliche KFZ-Verkehrsströme, die dem Lebensmittel-Discounter nach der Neuerrichtung zufließen bzw. von dort wieder abfließen, werden von der Größenordnung her nicht wahrnehmbar sein bzw. den Beurteilungspegel am Rande der Wohnnutzung, die in der 1. Bautiefe nördlich der Bahnhofstraße und im Anwesen Bockum 31 aufzufinden ist, nicht wahrnehmbar erhöhen. Denn es gilt: Die Wahrnehmbarkeit der Erhöhung eines vom Straßenverkehr verursachten energieäquivalenten Dauerschallpegels beginnt etwa bei einer Erhöhung um 3 dB (A). Diese Erhöhung entspräche der Zunahme des durchschnittlichen täglichen Verkehrs auf das Doppelte. Durch die zusätzlichen KFZ-Verkehrsströme, die dem Lebensmittel-Discounter nach der Neuerrichtung zufließen bzw. von dort wieder abfließen, wird aber der durchschnittliche tägliche Verkehr in der Bahnhofstrasse nicht annähernd auf das Doppelte erhöht. Ferner ist einzustellen: Von LKW gehen überproportionale Schallemissionen aus. Bei LKW-Anteilen von über 10 % des Durchschnittlichen täglichen Verkehrs wird der Mittelungspegel zunehmend von den LKW bestimmt. Dieser Fall liegt hier vor. Es entfallen am betrachteten Zählpunkt 4615 2227 auf den LKW-Verkehr im Tagzeitraum 10,3 % und im Nachtzeitraum 17,0 %, so dass die Wahrnehmbarkeit zusätzlicher KFZ-Verkehrsströme in der Bahnhofstrasse, die dem Lebensmittel-Discounter nach der Neuerrichtung zufließen bzw. von dort wieder abfließen, noch weiter herabgesetzt wird.

b.

Da aufgrund der geplanten Erweiterung der Verkaufsflächen im LIDL-Markt von einer höheren Kundenfrequenz und einer größeren Anzahl von Fahrzeugbewegungen auf dem Kundenparkplatz auszugehen ist, wurden im Baugenehmigungsverfahren für den Abriss des Baubestandes und die anschließende Neuerrichtung des LIDL-Marktes die für eine Immissionsverträglichkeit erforderlichen Schallschutzmaßnahmen durch ein detailliertes Geräuschgutachten „Schalltechnische Untersuchung zum Betrieb eines LIDL-Marktes nach dessen Rückbau und Neuerrichtung an der Bahnhofstraße 80 in 59872 Meschede-Freienohl vom 21.05.2015“ nachgewiesen. Dieses umfasste auch die Beurteilung weiterer Fragen,

- zur Anlieferung von Waren für den LIDL-Neubau

- ob Beschränkungen für die Anlieferung von Waren am LIDL-Neubau im Nachtzeitraum zu regeln sind.

Die Beurteilung dieses Gutachtens fußt u. a. auf der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)“ - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz –.

Da die gegenüber der Bahnhofstraße gelegene Wohnnutzung (Bahnhofstraße 71, 73 und 75)

- im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (MI) dargestellt ist
- in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79.1 „Plastenberg“ als Mischgebiet (MI) festgesetzt ist

gilt für die Schutzwürdigkeit dieser Wohnnutzung der Schutzanspruch eines Kern-, Dorf und Mischgebietes, d.h. nachts muss die Wohnnutzung vor mehr Lärm als 45 dB(A) und tagsüber muss die Wohnnutzung vor mehr Lärm als 60 dB(A) geschützt werden. Da die Wohnnutzung im Anwesen Bockum 31 bereits in der Altfassung des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet festgesetzt ist, gilt für die Schutzwürdigkeit dieser Wohnnutzung der Schutzanspruch eines Gewerbegebietes, d.h. nachts muss die Wohnnutzung vor mehr Lärm als 50 dB(A) und tagsüber muss die Wohnnutzung vor mehr Lärm als 65 dB(A) geschützt werden. Ergebnis der im Baugenehmigungsverfahren erarbeiteten

„Schalltechnischen Untersuchung zum Betrieb eines LIDL-Marktes nach dessen Rückbau und Neuerrichtung an der Bahnhofstraße 80 in 59872 Meschede-Freienohl vom 21.05.2015“

ist, dass die für den Betrieb des neu errichteten Lidl-Marktes prognostizierten Beurteilungspegel die zu Grunde gelegten Immissionsrichtwerte an den von den Geräuschen am stärksten betroffenen Wohngebäuden (Bahnhofstraße 71, 73 und 75 und Bockum 31) deutlich unterschreiten.

- Die tagsüber (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) ermittelten Beurteilungspegel unterschreiten die für Mischgebiete bzw. Gewerbegebiete geltenden Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) bzw. 65 dB(A) um mindestens 6 dB(A).
- Die für den Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ermittelten Beurteilungspegel unterschreiten die für Mischgebiete bzw. Gewerbegebiete geltenden Immissionsrichtwerte von 45 dB(A) bzw. 50 dB(A) um mindestens 16 dB(A).

Eine Ermittlung der Geräuschvorbelastung durch andere Anlagen und Betriebe, die in den Anwendungsbereich der TA Lärm fallen, ist somit nicht erforderlich. Des Weiteren sind folgende Vorgaben zu beachten:

- a. Die Nutzungszeit des Kunden- und Mitarbeiterparkplatzes ist auf den Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) zu beschränken;
- b. Warenanlieferungen per LKW dürfen ausschließlich im Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) stattfinden;
- c. Bei nächtlichen Warenanlieferungen per PKW bzw. Kleintransporter (zulässiges Gesamtgewicht kleiner gleich 2,8 t) mit üblicher Handverladung von Zeitungen o. ä. werden die immissionschutzrechtlichen Anforderungen hingegen eingehalten.

9. Kampfmittel / Altlasten

Über das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung liegen keine Erkenntnisse vor.

Bodenverunreinigungen mit Gefährdungen der Nutzungen im Geltungsbereich sind derzeit nicht bekannt. Sollten aber bei Flächen innerhalb des Geltungsbereiches Altlasten oder Altablagerungen festgestellt werden, sind zum Zwecke der Gefährdungsminderung die betreffenden Baumaßnahmen sofort einzustellen. Gleichzeitig werden zur Gefährdungsabschätzung die zuständigen Behörden unverzüglich benachrichtigt.

Im Einzelnen:

Mit Schreiben vom 18.12.2014, Az.: 34/ hatte der Hochsauerlandkreis, Fachdienst 34 --- Abfallwirtschaft und Bodenschutz -- Hinweise und Kartenmaterial abgegeben, wonach das Altablagerungs- und Altstandortverzeichnis für Teile des Geltungsbereiches der vorliegenden Bauleitplanung Eintragungen enthält, welche auch die bereits vorliegenden Ausführungen in den Begründungen zu den Bebauungsplänen Nr. 121 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ (Rechtskraft seit dem 26.10.2001) und 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ (Rechtskraft seit dem 20.12.2006) bestätigen. Die Kreis- und Hochschulstadt Meschede muss als Träger der Bauleitplanung wegen der nicht auszuschließenden Untergrundverunreinigungen der Altlastenfrage nachgehen und im Rahmen des Abwägungsverfahrens prüfen, ob die dargestellte Nutzung ohne Gefährdung realisierbar ist. Die genannten Flächennummern des Altablagerungs- und Altstandortverzeichnisses aus diesem Schreiben werden nachfolgend verwendet bzw. den schon vorhandenen Ausführungen beigelegt.

I.

Es ist zunächst festzuhalten, dass die Tankstelle im Eckbereich Freienohler Straße/Bahnhofstraße und das Tanklager des Mineralölhandels jeweils als Altstandort im Altlastenkataster des Hochsauerlandkrei-

ses, Fachdienst 34 - Abfallwirtschaft und Bodenschutz registriert sind, und zwar unter den Flächennummern **194615-2552 und 194615-2563**. Festzustellen ist, dass

- aufgrund der Untersuchungsergebnisse des Baustellenberichtes Nr. 5 vom Erdbaulabor Dr. F. Krause BDB vom 04.01.1993 kein dringender Sanierungsbedarf für die Tankstelle im Eckbereich Freienohler Straße/Bahnhofstraße besteht und
- aufgrund der Untersuchungen des Büros GEO DATA, Paderborn, ebenfalls kein Sanierungsbedarf für das Tanklager des Mineralölhandels besteht.

Im Einzelnen:

Zur Tankstelle im Eckbereich Freienohler Straße/Bahnhofstraße: Im Rahmen des Tankstellenneubaues wurden im September 1992 Bodenbelastungen durch tankstellenspezifische Schadstoffe festgestellt. Die belasteten Bodenmaterialien wurden soweit wie möglich ausgekoffert und entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen entsorgt. Im nordwestlichen Bereich der Tankstelle konnten offensichtliche Bodenbelastungen wegen eines drohenden Böschungsbruches (Böschung in der Nähe der Freienohler Straße) nicht ausgekoffert werden. Hier wurden zwei Grundwasserbeobachter im vermuteten Grundwasserstrom erstellt. Aus diesen Grundwasserbeobachtern wurden am 03.12.1992 jeweils eine Grundwasserprobe entnommen und auf die Schadstoffparameter

- Kohlenwasserstoffe KW)
- Leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe (BTX)
- Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK)

untersucht. Ergebnis des Baustellenberichtes Nr. 5 vom Erdbaulabor Dr. F. Krause BDB vom 04.01.1993: Durch die chemischen Untersuchungen wurden sehr geringe BTX-Konzentrationen im Grundwasserstrom nachgewiesen. Belastungen durch KW und PAK wurden nicht festgestellt. „Aus den vorliegenden Untersuchungsergebnissen ist kein dringender Handlungsbedarf abzuleiten“.

Da nach dem Runderlass „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ vom 14.03.2005, Kap. 2.3.3.2, Flächen im Bebauungsplan nur dann zu kennzeichnen sind, wenn deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Schadstoffen tatsächlich belastet sind, scheidet nach den vorstehenden Ausführungen eine Kennzeichnungspflicht für die Tankstelle aus. In diesem speziellen Fall ist die Zulässigkeit von Vorhaben bereits ohnehin gem. § 34 BauGB gegeben. Dieser (unqualifizierte) Bebauungsplan setzt im Bereich der Tankstelle lediglich fest, was ohnehin bauplanungsrechtlich zulässig ist und enthält primär Festlegungen zur Steuerung des Einzelhandels.

Zum Tanklager des Mineralölhandels: Aus dem Untersuchungsbericht des Büros GEO DATA, Paderborn vom 28.11.1997 ist folgendes zu entnehmen: Das Tanklager wurde am 18.11.1997 erstmals untersucht. Probenahmestandorte waren die Stellen, an denen Bodenverunreinigungen hätten stattfinden können. Der untersuchte Standort liegt in einer potenziellen Wasserschutzzone III. Vor dem Bau des Tanklagers wurde das gesamte Areal mit Bauschutt, Aschen und Schlacken unbekannter Herkunft aufgefüllt. Auffälligkeiten waren bei der Probenahme nicht feststellbar. Im Rahmen der Erstuntersuchung wurden alle Bodenproben auf Mineralölkohlenwasserstoffe und BTEX untersucht. In jeder untersuchten Probe waren IR-Kohlenwasserstoffe nachweisbar. In keiner Bodenprobe wurden dagegen BTEX (Benzol, Toluol, Ethylbenzol und Xylole) als tankstellenübliche Bodenverunreinigungen nachgewiesen. Als mögliche Ursache der Bodenbelastung kommt das Auffüllmaterial in Betracht. Alle Laborergebnisse liegen unter

- dem Zuordnungswert Z 1.1 der LAGA
- unter dem Eingreifwert der HL-BO und
- überschreiten nicht die Sanierungszielvorgabe des Hochsauerlandkreises von (1000mg/Kg).

Bewertung der Messergebnisse laut Untersuchungsbericht des Büros GEO DATA, Paderborn vom 28.11.1997: „Eine Gefährdung des Umfeldes ist nach heutigem Kenntnisstand nicht gegeben. Der Boden kann somit an diesen Stellen verbleiben, Sanierungsmaßnahmen sind nicht notwendig“.

Da nach dem Runderlass „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ vom 14.03.2005, Kap. 2.3.3.2, Flächen nur dann zu kennzeichnen sind, wenn deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Schadstoffen tatsächlich belastet sind, scheidet nach den vorstehenden Ausführungen eine Kennzeichnungspflicht für das Tanklager des Mineralölhandels aus. Dieser (unqualifizierte) Bebauungsplan setzt im Bereich des Tanklagers lediglich fest, was ohnehin bauplanungsrechtlich zulässig ist.

Der Baustellenbericht Nr. 5 vom Erdbaulabor Dr. F. Krause BDB vom 04.01.1993 und der Untersuchungsbericht des Büros GEO DATA, Paderborn, vom 28.11.1997, werden zur Verfahrensakte genommen.

II.

Das Verzeichnis der Altstandorte und Altablagerungen enthält für den Geltungsbereich der 62. FNP-Änderung (= kongruent mit dem Sonstigen Sondergebiet SO-4 „Nahversorgung“ des Bebauungsplanes Nr. 157, der den Neubau der Firma LIDL aufnehmen soll) einen Eintrag, der unter der Flächennummer **194615-2565** geführt wird. Danach besteht aufgrund der Auswertung des Luftbildes von 1945 die Er-

kenntnis, dass eine Basisaufschüttung vorliegt, die sukzessive bis zur heutigen Ausdehnung von ca. 38.400 qm erweitert wurde. Über die genaue Zusammensetzung des Aufschüttungsmaterials liegen der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde keine Informationen vor.

Hierzu ist folgendes festzustellen: Speziell für die Jahre vor 1945 enthalten die Hausakten keine Informationen über bauliche Nutzungen. Aus den Hausakten Bahnhofstrasse 80 und 82 und den darin enthaltenen Messtischblättern und deutschen Grundkarten ist zu entnehmen, dass die Gesamtfläche des Geltungsbereiches der 62. FNP-Änderung bzw. des Sonstigen Sondergebietes SO-4 des Bebauungsplanes Nr. 157 in der Vergangenheit landwirtschaftlich genutzt wurde. 1981 wurde die Fläche als Lagerplatz für Holz genutzt. Zeitlich anschließend wurde der vordere Teilbereich anschließend von dem aufstehenden Lebensmittel-Discounter mit Fahrgassen und Stellplätzen genutzt. Der rückwärtige Bereich wurde sodann von einem Omnibus-Unternehmen genutzt, der wiederum Nutzflächen an einen Altölsammelbetrieb verpachtet hatte. Nach allem ist anzunehmen, dass es sich bei der Basisaufschüttung vor und um 1945 um Geländemodellierungen für landwirtschaftliche Zwecke handelt, da das Gelände zur Ruhr hin bzw. zum Bahndamm hin stärker als heute abfiel.

Einzustellen ist des Weiteren, dass Bodenveränderungen vor 1871 geschehen sein können, da der Lauf der Ruhr anlässlich der Trassierung der Ruhrtalbahn vor 1871 verlegt worden ist. Am 23.10.1871 erfolgte die Revision und Abnahme der Strecke Arnsberg - Meschede -vgl. „Freiheit Freienohl 1272-1975“, Dr. Markus Wolf, 1985, S. 140-).

Abschließend ist festzustellen, dass in der Vergangenheit in keinem Fall problematische Trinkwassergütestufen auftraten (Das Wasserschutzgebiet ist zwar nicht rechtskräftig verfügt, aber es ist fachlich abgegrenzt worden; die Hochsauerlandwasser GmbH gewinnt hieraus Trinkwasser, solange das Wasserwerk Hennesee noch nicht in Betrieb ist). Demzufolge können Bodenbelastungen ausgeschlossen werden.

Da die Fläche 194615-2565 nicht mit einer Baugebietskategorie der BauNVO überplant wird, die (auch) empfindliche Nutzungen wie die Wohnnutzung mit Kinderspielplätzen als allgemein zulässig definiert, ist der Schluss zu ziehen, dass Gefährdungen von Menschen aufgrund potentiell punktuell vorhandener Bodenverunreinigungen ausgeschlossen sind.

Die angestrebte Nutzung ist demzufolge ohne Gefährdung von Menschen und Tieren realisierbar und folglich planungsrechtlich nicht auszuschließen. Bei Baumaßnahmen für die Erweiterung des LIDL-Marktes in Form eines Neubaus ist die Erkenntnis, dass eine Aufschüttung aufgebracht worden ist, zu beachten.

III.

Zur Flächennummer **194615-2538**:

Das Gelände wird seit 1893 als Bahnhof genutzt. Darüber hinaus war dort in den Jahren 1937 bis 1988 ein Unternehmen der Branche „Säge-, Hobel- und Holzimprägnierwerke“ ansässig. Eine hieran anschließende historische Recherche aufgrund von Telefonaten hat folgendes ergeben: Ein ehemaliger Mitarbeiter der Bauaufsicht, ein Flächeneigentümer bzw. ein ehemaliger Flächennutzer, eine Nachbarin und ein Nachbar der ehemaligen Ladestraße, ein ehemaliger Mitarbeiter des Liegenschaftsamtes und zwei ehemalige Mitarbeiter der Deutschen Bundesbahn, die auch im Bahnhofsgebäude arbeiteten, machten folgende Angaben (vgl. Vermerk über die historische Recherche -- Befragung mehrerer Personen zur Existenz eines Sägewerkes/Hobelwerkes mit Holzimprägniereinrichtungen und einer Tankstelle der Eisenbahn vom 04.08.2006, der im Aufstellungsverfahren der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ erarbeitet wurde): Die Nutzung des Geländes als Bahnhof ist unstrittig. Nicht bestätigt werden kann eine Nutzung als "Imprägnierwerk": Das Gelände, auf dem der Güterschuppen stand, nahm vor dessen Errichtung einen Holzlagerplatz der Firma Nierhoff ein, die im gesamten HSK / Sauerland Grubenholz für den Bergbau akquirierte; Das Holz wurde in der Umgebung aufgekauft, geschnitten, hier gelagert und dann als Grubenholz in größeren Mengen über die Eisenbahn abtransportiert. Eine Imprägnierung fand nicht statt. Diese Geländenutzung zog sich in Abschnitten bis Anfang der 1960iger Jahre hin. Die Zeit der Intensivnutzung als Holzlagerplatz endete aber vor dem 2. Weltkrieg.

Die ehemalige Güterhalle des Bahnhofs Freienohl diente früher ausschließlich dem gewerblichen Stückgut-Umschlag und der Paketannahme und -abgabe (im Sommer des Jahres 2006 durch Brand zerstört). Das restliche Bahnhofsgelände trägt seit Beginn der Nutzung durch die Eisenbahn das ehemalige Bahnhofsempfangsgebäude (heute: Gasthof). Die Fläche der Nummer 194615-2538 ist in der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung als Mischgebiet überplant worden (die Park-and-Ride-Anlage, die von dieser Flächennummer ebenfalls erfasst wird, liegt außerhalb des Geltungsbereiches). Das Mischgebiet lässt planungsrechtlich auch beispielsweise die (empfindliche) Wohnnutzung und einen Kinderspielplatz zu. Fazit: Bodenverunreinigungen im Bereich des ehemaligen Bahnhofsempfangsgebäudes sind auszuschließen, da diese Fläche seit dem Bau der Eisenbahnlinie als Bahnhofsempfangsgebäude der Personenabfertigung diente. Die festgesetzte Baugebietskategorie "Mischgebiet" ist demzufolge ohne Gefährdungen von Menschen realisierbar.

IV.

Zu den restlichen Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ ist hinsichtlich der Altlastenfrage folgendes auszuführen:

Nicht auszuschließen ist, dass Verunreinigungen

1.

im Zusammenhang mit der Bodenanfüllung im ehemaligen Gewässerbett der Ruhr in den Boden des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes gelangt sind (Der Lauf der Ruhr wurde anlässlich der Trassierung der Ruhrtalbahn vor 1871 verlegt. Am 23.10.1871 erfolgte die Revision und Abnahme der Strecke Arnsberg - Meschede -vgl. „Freiheit Freienohl 1272-1975, Dr. Markus Wolf, 1985, S. 140-);

2.

während des Betriebes heutiger und früherer Unternehmen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes in den Boden gelangt sind.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bestanden in der Vergangenheit folgende Betriebe, von denen theoretisch Bodenkontaminationen ausgegangen sein könnten:

- a.) neben dem jetzt anzutreffenden Sägewerk (Flächennummer **194615-2542**) auf dem Grundstück Gemarkung Freienohl, Flur 11, Flurstücke 113, 114, 115, 116 und 117,
- b.) ein weiteres Sägewerk zum Teil auf dem Grundstück Gemarkung Freienohl, Flur 11, Flurstück 401 und zum Teil auf dem Grundstück Gemarkung Wennemen, Flur 12, Flurstück 152. Das Gelände wird derzeit von einem Tankstellenbetrieb genutzt (Flächennummer **194615-2563**, bereits unter I. abgehandelt).

Zu a) und b): Tauchbecken zur Imprägnierung des Holzes sind bzw. waren nicht vorhanden,
- c.) ein Landmaschinenhandel auf dem Grundstück Gemarkung Freienohl, Flur 11, Flurstück 136. Das Gebäude ist derzeit von einem Möbel-Einrichtungshaus (Flächennummer **194615-2534**), Bahnhofstraße 39-41, hinzu gepachtet worden,
- d.) ein Landmaschinenhandel auf dem Grundstück Gemarkung Wennemen, Flur 12, Flurstücke 70, 72 und 73 (Flächennummer **194615-2537**). Die Hallen werden von einem Dachdeckereibetrieb als Lager und von einem Fahrradhandel mit Fahrradreparaturwerkstatt genutzt,
- e.) ein Eisgewinnungsbetrieb einer Grevensteiner Brauerei und sodann eine Kfz-Reparaturwerkstatt mit kleiner Tankstelle auf dem Grundstück Gemarkung Freienohl, Flur 11, Flurstück 124. Das Gelände wird jetzt von einem Reitsportartikel-Groß- und Einzelhandel (Flächennummer **194615-2543**) genutzt,
- f.) eine Kraftfahrzeug-Werkstatt auf dem Grundstück Gemarkung Wennemen, Flur 12, Flurstücke 80 und 81, die in einer ehemaligen Scheune untergebracht war, welche zu dem unter d) erwähnten Landmaschinenhandel gehörte. Heute wird diese Fläche von einem Reitsportartikel-Groß- und – Einzelhandel genutzt,
- g.) ein Autohandel mit Reparaturwerkstatt auf dem Grundstück Gemarkung Freienohl, Flur 11, Flurstück 424,
- h.) ein Gasthof mit Pferdeställen auf dem Grundstück Gemarkung Wennemen, Flur 12, Flurstücke 215 und 216 (= Bahnhofstraße 43).

Aufgrund der vorstehenden Auflistung vergangener Gewerbebetriebe im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist festzuhalten, dass in den vorhergehenden Jahrzehnten ausschließlich kleingewerbliche Nutzungen bestanden haben und daher Bodenverunreinigungen zwar nicht absolut auszuschließen sind, aber wenn überhaupt lediglich in einem geringfügigen Umfang und Ausmaß in den Boden gelangt sein dürften, so dass diese ohne großen Aufwand saniert werden könnten und damit die festsetzten Nutzungen nicht ausschließen. Zudem ist auszuführen, dass in dem betrachteten Geltungsbereich eine fortlaufende Bautätigkeit herrschte und Baugruben ausgehoben wurden, ohne dass Funde von Bodenverunreinigungen gemacht wurden.

Diese Aussage gilt auch für den Bereich des ehemaligen Gewässerbettes der Ruhr. Im Zusammenhang mit den Tiefgründungsarbeiten für die Gewerbehalle eines Reitsportartikel-Groß- und Einzelhandels und die Gewerbehalle eines Bau- und Heimwerkermarktes mit Gartencenter wurden Bodenverunreinigungen (hier: verunreinigtes Füllmaterial im ehemaligen Gewässerbett der Ruhr) nicht gefunden. Ferner ist zu

berücksichtigen, dass der betrachtete Bebauungsplangeltungsbereich in Zone III des Wasserschutzgebietes Freienohl „Auf der Insel“ liegt und in der Vergangenheit in keinem Fall problematische Trinkwassergütestufen auftraten. (Das Wasserschutzgebiet ist zwar nicht rechtskräftig verfügt, aber es ist fachlich abgegrenzt worden; die Hochsauerlandwasser GmbH gewinnt hieraus Trinkwasser, solange das Wasserwerk Hennesee noch nicht in Betrieb ist).

Da nach dem Runderlass „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ vom 14.03.2005, Kap. 2.3.3.2, Flächen nur dann zu kennzeichnen sind, wenn deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Schadstoffen tatsächlich belastet sind, scheidet nach den vorstehenden Ausführungen eine Kennzeichnungspflicht von Grundstücken im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes aus.

Abschließend ist auszuführen, dass eine Altlastensanierung nicht bauplanungsrechtlich, sondern nur ordnungsrechtlich verfügt werden kann. Im Rahmen der Abwägung muss der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede grundsätzlich einem Altlasten-„Verdacht“ nachgehen und eine erkannte Altlastenproblematik aufklären. Diese liegt hier nicht vor. Die Gemeinde hat nicht „ins Blaue hinein“ zu prüfen, ob der Baugrund kontaminiert ist, zumal in diesem speziellen Fall die Zulässigkeit von Vorhaben bereits gem. § 34 BauGB gegeben war und dieser (unqualifizierte) Bebauungsplan primär lediglich Festlegungen zur Steuerung des Einzelhandels definiert. Es besteht auch nicht die Pflicht zur Altlastenermittlung auf Gemeindegeldkosten. Im Falle auftretender Bodenverunreinigungen gilt ohnehin die Rechtsprechung zum Polizei- und Ordnungsrecht und die Rechtsprechung zur Zurechnung der Verantwortlichkeit des Zustandsstörers und Handlungsstörers. Wie bereits ausgeführt, sind aufgrund der kleingewerblichen Nutzungen in den letzten Jahrzehnten Bodenverunreinigungen zwar nicht absolut auszuschließen, aber wenn überhaupt lediglich in einem geringfügigen Umfang und Ausmaß in den Boden gelangt, so dass diese ohne großen Aufwand saniert werden können und damit die vorliegenden bauplanungsrechtlich zulässigen Nutzungen --- selbst eine sensible Wohnnutzung mit spielenden Kindern im Garten im Rahmen der festgesetzten Mischgebiete --- nicht ausschließen.

10. Erschließung/ Ver- und Entsorgung / Zu den Anforderungen des § 51a Landeswassergesetz/ Abfallbeseitigung / Boden- und Bauschuttmassen

10.1 Straßen- und Wegeerschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 157 ist wegemäßig durch die „Freienohler Straße“ und Bahnhofstraße“ erschlossen. Der erweiterte LIDL-Markt und das projektierte Gewerbegebiet Bockum sollen durch eine geplante Erschließungsstraße über einen neu zu bauenden Kreisverkehrsplatz an das vorhandene Straßennetz angebunden werden. Diese Verkehrsanlagen sind daher ebenfalls Gegenstand der Bebauungsplanfestsetzungen. Die Erschließung des bestehenden Umspannwerkes ist durch Eintragung einer Baulasterklärung öffentlich-rechtlich gesichert.

Das Verkehrsbegleitgrün (v), welches auch Straßenböschungsfächen umfasst, ist Teil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Hiervon abweichend wird auf der LIDL-Seite die entstehende Straßenböschung Teil des privaten LIDL-Betriebsgrundstückes (SO-4) und deshalb nicht als Verkehrsbegleitgrün (v) festgesetzt. Dieses entspricht § 7 des Städtebaulichen Vertrages vom 29.04.2015 zwischen LIDL und Stadt, wonach LIDL die für die geplante Erschließung notwendigen Flächen nach Herstellung der Erschließungsanlagen (ohne Böschungsfächen) auf die Stadt überträgt.

10.2 Wasser-, Gas- und Stromversorgung

Im Plangebiet ist die Versorgung mit Wasser, Gas und Elektrizität 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.

In den Sonstigen Sondergebieten SO-1, SO-2, SO-4, in der projektierten Erschließungsstraße, in dem projektierten Kreisverkehrsplatz, in den Gewerbegebieten GEb-1 und GEb-2 und im Gelände des Umspannwerkes verlaufen Gashochdruckleitungen, die der Bebauungsplan als Festsetzungen unter der Rubrik „Hauptversorgungsleitungen“ übernommen hat. Des Weiteren verlaufen Gashochdruckleitungen innerhalb der Straßenparzelle der Bahnhofstraße, die der Bebauungsplan nicht als Festsetzungen übernommen hat.

10.3 Zur Frage der angemessenen Löschwasserversorgung

Nach den „Richtwerten für den Löschwasserbedarf unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung“ der DVGW ist für Gewerbegebiete im Falle von feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen und harten Bedachungen der baulichen Anlagen eine Löschwassermenge von 1.600 Litern pro Minute über einen Zeitraum von zwei Stunden als Grundversorgung bereitzustellen. Diesen Wert legt auch das Protokoll des HSK von der Besprechung am 12.01.2001 betreffend Löschwasserversorgung zugrunde. Festzuhalten ist: Die angemessene Grundversorgung mit Löschwasser aus dem Trinkwassernetz von 1.600 Litern pro Minute über 2 Stunden ist gegenwärtig im gesamten

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ gewährleistet (Aussage der Hochsauerlandwasser GmbH vom 15.05.2001).

Für spezielle Einzelobjekte könnte ein erhöhter Bedarf an Löschwasser aufgrund einer erhöhten Brandlast zu decken sein. Dieser erhöhte Bedarf müsste dann durch eine Eigenversorgung des jeweiligen Gewerbebetriebes, z. B. durch den Bau einer Zisterne unter dem Gewerbebau, gewährleistet werden.

10.4 Zur Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung der Gewerbegrundstücke erfolgt über das vorhandene Mischabwasserkanalnetz.

Zu der Forderung des § 51 a des Landeswassergesetzes (LWG) in der zur Zeit geltenden Fassung, für das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, bereits bei der Planung die erforderlichen Entwässerungseinrichtungen für eine Versickerung oder für eine Verrieselung oder für eine ortsnahe Einleitung (ggfs. ohne Vermischen mit Schmutzwasser über einen Transportkanal) in ein Gewässer zu berücksichtigen, sofern dieses ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist, ist folgendes auszuführen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 157 ist nahezu vollständig bebaut und in den genehmigten zentralen Entwässerungsentwurf der Kreis- und Hochschulstadt Meschede einbezogen worden. Nach diesem genehmigten zentralen Entwässerungsentwurf wurde die Kanalnetzplanung abgeschlossen und das Mischwasserkanalsystem in dem betrachteten Bereich fertig gestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 157 ist demzufolge bereits an dieses Mischabwassersystem angeschlossen. Eine Beseitigung der Abwässer im Trennkanalisationssystem würde einen unverhältnismäßig hohen technischen und finanziellen Aufwand bedeuten bzw. die bereits vorgenommenen Investitionen in das Mischentwässerungssystem nachträglich entwerten, was vermieden werden soll. Somit kommt § 51 a (3) des LWG zur Anwendung. Danach ist von der Verpflichtung nach § 51 a (1) LWG das Niederschlagswasser ausgenommen, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand für eine anderweitige Entwässerung nach § 51 a (3) LWG unverhältnismäßig ist.

Ergebnis: Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers über den Ruhrtalsammler in die Kläranlage Wildshausen stellt die wasserwirtschaftlich sinnvollste Lösung dar.

Abweichend hiervon gilt:

Im unmittelbaren Anliegerbereich des Bremkebaches erfolgt wie bisher die Entwässerung im Trennsystem. Die Anlieger leiten das anfallende Niederschlagswasser nach den Vorgaben des Trennerlasses und des fachlich festgelegten Wasserschutzgebietes „Insel“ in den Bremkebach ein. Näheres regelt das erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisverfahren.

10.5 Abfallbeseitigung, Boden- und Bauschuttmassen

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 zuständigen Kompostwerk angedient.

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 zulässigerweise nicht im Baugebiet zum Massenausgleich oder zur Profilierung von Bodenflächen wieder eingebaut werden können.

11. Schutzgebiete; Zur Umwidmungssperrklausel und zur Bodenschutzklausel; Zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung; Artenschutzrechtliche Prüfung

11.1 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich der in Rede stehenden Bauleitplanung liegt nicht im Nahbereich eines Flora-Fauna-Habitat-(FFH-) Gebietes und wird nicht von Festsetzungen des Landschaftsplanes Meschede belegt. Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung liegt im Bereich des Wasserschutzgebietes Freienohl WSG Zone III. Das Wasserschutzgebiet ist zwar nicht rechtskräftig verfügt, aber es ist fachlich abgegrenzt worden; die Hochsauerlandwasser GmbH gewinnt hieraus Trinkwasser, solange das Wasserwerk Hennesee noch nicht in Betrieb ist. Auf eine Kennzeichnung des Wasserschutzgebietes Freienohl WSG Zone III in der Bebauungsplanzeichnung und in der Legende wurde verzichtet, da diese Fragestellung ohnehin im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage § 34 BauGB im Umlaufverfahren abgegriffen wird und ihren Sinn verfehlt, wenn das Wasserwerk Hennesee in Betrieb gegangen ist.

11.2 Zur Umwidmungssperrklausel

Die so genannte „Umwidmungssperrklausel“ des § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB beinhaltet, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt wer-

den sollen, wobei die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Hierzu ist zu sagen, dass der vorliegende Geltungsbereich bereits weitgehend bebaut ist und die Bebauungsplanaltfassung bereits die Zulässigkeit der bestehenden Nutzungen planungsrechtlich sicherte. Vor diesem Hintergrund betrachtet, liegt ein Verstoß gegen die Umwidmungssperrklausel nicht vor.

11.3 Zur Bodenschutzklausel

Die vorstehenden Ausführungen unter 11.2 gelten auch für die sog. „Bodenschutzklausel“ gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarkeit von (Brach-)Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sind sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Hierzu ist zu sagen, dass der vorliegende Geltungsbereich bereits weitgehend bebaut ist und die Bebauungsplanaltfassung bereits die Zulässigkeit der bestehenden Nutzungen planungsrechtlich sicherte. Da im vorliegenden Fall Flächen überplant werden, die in der Bebauungsplanaltfassung bereits als Baugebiete bzw. als Verkehrsflächen gewidmet worden waren, ergibt sich, dass ein Verstoß gegen die Bodenschutzklausel nicht vorliegt.

11.4 Zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

Die Produktion klimaschädlicher Stoffe (Gase und Stäube) ist eine Funktion der Energieumwandlung im Wohnungssektor, Verkehrssektor und Agrar-, Gewerbe- und Industriesektor. Klimaschädliche Stoffe resultieren vorwiegend aus Verbrennungsprozessen fossiler Energieträger. Daher ist es speziell im Bau-sektor (Neubau und Bestandsmodernisierung) sinnvoll, möglichst Energie aus Verbrennungsprozessen einzusparen, indem statt dessen vermehrt sonnenenergienutzende Systeme der "passiven Sonnenenergiegewinnung" durch Fenster mit positiver Energiebilanz für die Raumheizung genutzt werden und des Weiteren generell für die Gebäudebeheizung und die Warmwasserbereitung rationelle Wärmeversorgungssysteme (Solarkollektoren, Wärmepumpen, Wärmerückgewinnung, Kraft-Wärme-Kopplung usw.) genutzt bzw. mitgenutzt werden. Des Weiteren können installierte Photovoltaikanlagen das Sonnenlicht direkt in elektrischen Strom umwandeln.

Aufgrund der genannten rationellen Energiezuführungssysteme ggfs. im Verbund mit konventioneller Kesselfeuerung in Abstimmung mit geeigneten Wärmedämmungs- und Lüftungssystemen ergibt sich eine (Teil-) Einsparung fossiler Energieträger und damit einhergehend eine Verminderung der Einleitung luftfremder klimaschädlicher Stoffe in die Atmosphäre.

Es bleibt der Bauwerberin/dem Bauwerber unbenommen, vorhabenbezogen sinnvolle Energiezuführungssysteme und erforderliche erhöhte Wärmedämmstärken im Zusammenhang mit geeigneten Lüftungssystemen zu realisieren. Derartige Systeme werden durch die Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanung nicht blockiert.

Konkrete Festsetzungen, durch die dem Klimawandel entgegen gewirkt werden soll, sind nicht angezeigt, da für jedes neue (Gewerbe-) Gebäude ein individuell optimiertes Gesamtsystem aus Energiezuführung und Dämmung/Lüftung zugeschnitten werden muss. Dieses ist eine Aufgabe, die von spezialisierten Ingenieurbüros erledigt wird.

Für den Neubau von Gebäuden wird diesbezüglich auf die Regelungen des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes verwiesen, welches die Eigentümerschaften u. a. verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf eines Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Ferner sind bei Gebäuden das Energieeinsparungsgesetz und die Energieeinsparverordnung zu beachten.

Festsetzungen oder Empfehlungen zum Hitzeschutz im Städtebau („Klimaanpassung“) sind nicht erforderlich, da sich aus dem Zulässigkeitsregime des § 34 BauGB und der hier zu beachtenden Prägung aus dem Baubestand lediglich Einzelgebäude in offener Bauweise, also mit seitlichem Grenzabstand, als zulässig ableiten lassen. Lang anhaltende Hitzestauungen („Backofeneffekt“) mit negativen Auswirkungen auf den Menschen werden sich nicht ergeben können.

11.5 Zur Artenschutzrechtlichen Prüfung

Zur Beantwortung der Fragestellung, ob die Verbote des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes in Bezug auf den Artenschutz durch den Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 157 verletzt werden, legte das „Büro für Forst & Landwirtschaft, Dr. Berthold Mertens, Ostfeld 22, 59872 Meschede-Grevenstein“ am 05.02.2015 ein Artenschutzgutachten vor, in dem einzuhaltende Vorschriften aufgrund artenschutzrechtlicher Erfordernisse (Vermeidungsmaßnahmen) niedergelegt sind. Es wird ausgeführt, dass für die Arten Zwergfledermaus, Mehlschwalbe, Feldschwirl, Sperber, Feldlerche und Feldsperling das Eintreten der in § 44 BNatSchG genannten Verbotstatbestände ausgeschlossen werden kann, wenn diese Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden. Daher sind diese vom Gutachter formulierten Vermeidungsmaßnahmen -- mit geringfügigen Straffungen -- als Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 157 aufgenommen worden. Diese lauten wie folgt:

„Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Vorschriften aufgrund artenschutzrechtlicher Erfordernisse (Vermeidungsmaßnahmen)

a.

Notwendige Baufeldräumungen bei der späteren Entwicklung der Gewerbegebiete GEb-1 und GEb-2 sind außerhalb der Brutzeit (d.h. in den Monaten von September bis Mitte März) durchzuführen. Anschließend ist durch zügigen Baufortschritt bzw. durch Mahd sicherzustellen, dass sich auf den Flächen keine Vegetationsstrukturen entwickeln (z. B. vielfältig strukturierte Ruderalflächen mit offenen Stellen), die Brutmöglichkeiten für die Feldlerche oder den Feldschwirl bieten.

b.

Eine Beseitigung bestehender Gehölze im Bereich des Gewerbegebietes GEb-1 ist außerhalb der Brutzeit (d.h. in den Monaten von September bis Mitte März) durchzuführen. Dadurch kann sichergestellt werden, dass der Sperber nicht bei der Brut gestört bzw. nicht flugfähige Jungvögel getötet werden.

c.1

Ein Abriss bestehender Gebäude im Sonstigen Sondergebiet SO-4 und im Gewerbegebiet GEb-1 ist innerhalb der Zeit von Mitte März bis Mitte April durchzuführen. Ein Abriss in diesem Zeitraum dient als Vermeidungsmaßnahme gegen eine Tötung oder Verletzung von Individuen der Zwergfledermaus oder des Feldsperlings.

c.2

Bei einem Abriss bestehender Gebäude außerhalb der Zeit von Mitte März bis Mitte April ist von einem Artenschutzgutachter vor Beginn des Abbruches eine Begehung durchzuführen, um sicherzustellen, dass keine Fledermäuse oder nistende Feldsperlinge verletzt, getötet oder vergrämt werden. Der Gutachter entscheidet dann, ob und wie die Abbrucharbeiten weitergehen. Die Begehung ist zu dokumentieren und der Genehmigungsbehörde vorzulegen.

Der Beginn der Abrissmaßnahme ist der Unteren Landschaftsbehörde beim Hochsauerlandkreis rechtzeitig schriftlich anzuzeigen.“

Exkurs:

Festsetzung a. entspricht der Fassung im Gutachten auf Seite 18, erster Spiegelstrich.

Festsetzung b. übernimmt die ersten beiden Sätze aus dem Gutachten auf Seite 18, zweiter Spiegelstrich. Nach Rücksprache mit Dr. Mertens am 11.05.2015 stimmt dieser der Weglassung des dritten Satzes: „Sollte zum Zeitpunkt..., könnte man überlegen....“ im zweiten Spiegelstrich auf Seite 18 zu, da dieser dritte Satz im Konjunktiv steht, eine Festsetzung im Bebauungsplan aber bestimmt sein muss. Außerdem steht der Sperber in einem günstigen Erhaltungszustand und bleibt dem Gewerbegebiet GEb-1 ohnehin fern, wenn dieses gewerblich genutzt werden sollte.

Festsetzung c.1 übernimmt die ersten beiden Sätze aus dem Gutachten auf Seite 18, dritter Spiegelstrich. Sätze 3, 4 und 5 aus dem dritten Spiegelstrich werden -- weil unbestimmt -- weggelassen und durch c.2 ersetzt, indem die Nebenbestimmungen der Unteren Landschaftsbehörde zu der Abbruchgenehmigung

„Abbruch eines Lebensmitteldiscounters, einer Wartungs- und Pflegehalle für Omnibusse und einer Omnibusüberdachung“ – Freienohl Bahnhofstraße 80, 82 / Gemarkung Wennemen, Flur 12, Flurstücke 496, 495 und 493, vom 28.04.2015

eingefügt werden, wobei aber „Abriss der baulichen Anlagen“ der Nebenbestimmung durch „Abriss bestehender Gebäude“ in c.2 umformuliert wurde.

12. Flächenbilanz

Mischgebiete	25.114 m ²
zwei eingeschränkte Gewerbegebiete	7.120 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO-1- „Bau- und Heimwerkermarkt“ und „Gartencenter“	15.172 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO-2- „Tankstelle, Mineralölhandel, Baustoffgroßhandel“	11.344 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO- 3- „Möbel- und Einrichtungshaus“	1.958 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO- 4- „Nahversorgung“	7.706 m ²

Straßenverkehrsfläche „Erschließungsstraße mit Kreisverkehrsplatz	3.098 m ²
Fläche für die seitliche Verlegung des Bremkebaches (gesamte Wasserfläche)	261 m ²
Straßenverkehrsfläche „Freienohler Straße“ und „Bahnhofstraße“	10.543 m ²
Umspannwerk	6.280 m ²
Verkehrsbegleitgrün	354 m ²

Gesamt:	88.950 m ² =====

13. Bodenordnung; Realisierung und Kosten von Aufschließungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen

13.1 Bodenordnung; Realisierung und Kosten von Aufschließungsmaßnahmen

Die Realisierung des Kreisverkehrsplatzes, der projektierten Erschließungsstraße und der Verlegung des Bremkebaches nach Osten wird durch die Hand der Stadt oder eines beauftragten Dritten erfolgen. Der Vorhabenträger für den LIDL-Markt wird an den auf die Erschließung seines Grundstückes entfallenden Kosten entsprechend finanziell herangezogen (Städtebaulicher Vertrag zwischen Firma LIDL und Stadt vom 29.04.2015). Gegenstand dieses Städtebaulichen Vertrages ist die anteilige Beteiligung der Firma LIDL an den Kosten für die Realisierung

- a. des Kreisverkehrsplatzes,
- b. der projektierten Erschließungsstraße zum zukünftigen Gewerbegebiet Bockum --- aber nur in einem speziell definierten Abschnitt vom Abzweig des Kreisels bis zu dem Punkt, an welchem der zukünftige Verlauf der Erschließungsstraße keine gemeinsame Schnittkante mit dem LIDL-Grundstück aufweist ---
und
- c. einschließlich der Verlegung des Bremkebaches nach Osten.

Der Kostenaufwand (vorläufige Kostenschätzung)

- für Position a. von ca. 340.000 Euro zuzüglich MWSt.
- für Position b. und c. von ca. 150.000 Euro zuzüglich MWSt.

umfasst u. a. Grunderwerb, Planung, Baugrundfreilegung, Bau, Schlussvermessung und notarielle Kosten (nicht abschließende Aufzählung).

13.2 Realisierung und Kosten von Ausgleichsmaßnahmen

Kosten für die Realisierung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen nicht. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1 a Abs. 3 letzter Satz BauGB). Dieser Fall liegt hier vor.

14. Umweltbericht

14.1 Einleitung

a.

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Es handelt sich bei der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung um die Überplanung eines bestandsgebundenen, also durch die vorhandenen Bau- und Nutzungsstrukturen geprägten Gebietes, das bereits fast vollständig mit baulichen Anlagen besetzt ist. Lediglich im Bereich der eingeschränkten Gewerbegebiete GEB-1 und GEB-2 sind geringfügige erstmalige Neuüberbauungen möglich. Der gesamte Geltungsbereich ist also bereits umfänglich bebaut und umfänglich versiegelt bzw. im Boden verdichtet. Betrachtet man die schon vorhandenen Bau- und Nutzungsstrukturen, so ist festzuhalten, dass zusätzliche erwähnenswerte Neu-Versiegelungen und Bodenverdichtungen nicht zu erwarten sind.

Als allgemeine Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ ist aufzuführen, dass die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen für die Etablierung des Zentralen Versorgungsbereiches Freienohl-Süd / Südliche Bahnhofstraße (Strukturiertes Nahversorgungskonzept) geschaffen werden sollen. Nach dem Einzelhandelskonzept für die Kreis- und Hochschulstadt Meschede 2014, das vom Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede am 06.11.2014 als Städtebauliches Entwicklungskon-

zept (Selbstbindungsplan) beschlossen worden ist, ist der Bereich Freienohl-Süd/ Südliche Bahnhofstraße ein zentraler Versorgungsbereich mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums für Freienohl und für die westlichen Stadtbezirke. Das „strukturierte Nahversorgungskonzept“ teilt die einbezogenen Flächen auf in Bereiche, die

1. Funktionen für die Aufnahme von Nahversorgungsbetrieben und Komplementärnutzungen [Dienstleistungen, Handwerksbetriebe, Gewerbebetriebe (ohne Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten)]
2. Ergänzungs-Funktionen für die Versorgung mit Gütern und Waren der bestehenden Handelsbetriebe der Geschäftsfelder
 - a. Möbel und Einrichtungen
 - b. Reitsport- und Golfartikelartikel
 - c. Bau- und Heimwerkermarkt, Gartencenter
 - d. Tankstelle, Mineralölhandel, Baustoffgroßhandel
 - e. Tankstelle im Eckbereich Bahnhofstraße/ Freienohler Straße

wahrnehmen.

Es soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 157 damit speziell in den Mischgebieten die Zulässigkeit nahversorgungsrelevanter Sortimente, die bislang nur eng begrenzt möglich waren, bis zur Grenze der Großflächigkeit (maximal 800 qm Verkaufsfläche) begründet werden. Des Weiteren sollen die Voraussetzungen

- für die Erweiterung des LIDL-Marktes von derzeit 725 qm Verkaufsfläche auf zukünftig maximal 1.290 qm Verkaufsfläche geschaffen werden und
- für den Bau eines Kreisverkehrsplatzes geschaffen werden, der die Erschließungsstraße zum projektierten Gewerbegebiet Bockum und zum erweiterten LIDL-Markt in die Bahnhofstraße (L 743) einbindet.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 157 "Gewerbegebiet Freienohl-Süd" setzt dementsprechend als Ausfluss dieser allgemeinen Zielsetzung mehrere Baugebiete fest. Es handelt sich um die Festsetzung

- mehrerer Mischgebiete
- eines Sonstigen Sondergebietes SO-1- „Bau- und Heimwerkermarkt“ und „Gartencenter“
- eines Sonstigen Sondergebietes SO-2- „Tankstelle, Mineralölhandel, Baustoffgroßhandel“
- und eines Sonstigen Sondergebietes „SO – 3 – Möbel- und Einrichtungshaus“.

Zusätzlich enthält dieser Bebauungsplan die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes „Nahversorgung“ (SO-4-) für die Erweiterung des LIDL-Marktes auf maximal 1.290 qm Verkaufsfläche, hiervon mindestens 1.160 qm Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente und maximal 130 qm Verkaufsfläche für Aktions- und Saisonartikel (= 10 % der Gesamtverkaufsfläche). Entsprechend der Bebauungsplanaltfassung enthält der Geltungsbereich ferner zwei eingeschränkte Gewerbegebiete. Für das vorhandene Umspannwerk setzt der Bebauungsplan Nr. 157 des Weiteren entsprechend der Bebauungsplanaltfassung eine „Fläche für Versorgungsanlagen – Elektrizität (Umspannwerk)“ fest.

b.

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

Zentrale Vorschrift der Bauleitplanung ist die Baunutzungsverordnung von 1990, die im Wesentlichen unterschiedliche Baugebiete als „Art der baulichen Nutzung“ typisiert und Grenzen für das „Maß der baulichen Nutzung“ je Baugebietskategorie vorgibt. Die Typisierung erfolgt, um den Katalog der allgemein zulässigen und der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zu definieren und um den Schutzanspruch und den zulässigen Störungsgrad der baulichen Anlagen und Nutzungen je Baugebietskategorie festzulegen.

Der Bebauungsplan trifft zunächst für das in einem Mischgebiet gelegene Sägewerk eine sogenannte Fremdkörperfestsetzung:

„Auf dem Grundstück Gemarkung Freienohl Flur 11, Flurstück 113, 114, 115, 116 und 117 sind Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des vorhandenen Sägewerksbetriebes zulässig, wenn im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich gestört wird (§ 1 Abs. 10 BauNVO).“

Nähere Angaben hierzu enthält Kap. 5.1 „Zu den Mischgebieten“ der Begründung.

Unter den Aspekten „Schutzanspruch und zulässigem Störungsgrad“ sind im vorliegenden Fall ferner die eingeschränkten Gewerbegebiete zu betrachten. Es handelt sich um zwei eingeschränkte „Gewerbegebiete“ (GEb-1 und GEb-2) gem. § 8 BauNVO, welche sich nach dem Grad der zulässigen Störungsintensität staffeln, und zwar in Abhängigkeit vom Abstand zur empfindlichen Wohnnutzung. Die in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEb–1 und GEb–2 zulässigen gewerblichen Anlagen und Nutzungen sollen keine schädlichen Umwelteinwirkungen in die bestehenden Wohnnutzungen im näheren Umfeld die-

ser Gewerbegebiete hinein tragen, sondern auf diese Wohnnutzungen incl. der dem Wohnen zugeordneten Freiräume wie z. B. Wohngärten, Terrassen, Loggien, ... Rücksicht nehmen.

Als Bezugspunkt und Referenzort für die zugrunde liegende Abstandsmessung diene der Rand der gegenüber der Bahnhofstraße gelegenen Wohnnutzung. Aufgrund der Feinsteuerungsfestsetzungen verfügt jedes eingeschränkte Gewerbegebiet dieser Bauleitplanung in Abhängigkeit vom Abstand zur Wohnnutzung über ein bestimmtes Spektrum zulässiger Nutzungen bzw. über eine maximale zulässige Störintensität. Nähere Angaben hierzu enthält Kap. 5.2 „Zu den eingeschränkten Gewerbegebieten“, dort unter a. „Zum Immissionsschutz; Anwendung der Abstandsliste des sog. Abstandserlasses“ der Begründung.

Unter dem Aspekt des Immissionsschutzes ist ferner § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz zu nennen, der die räumliche Trennung von störenden und schutzbedürftigen Nutzungen vorschreibt, wobei in Gemengelage die räumliche Trennung oftmals nicht eingehalten werden kann und zu anderen Maßnahmen zu greifen ist. Eine Gemengelage im Sinne des Kap. 6.7 der TA Lärm liegt im vorliegenden Fall nicht vor, aber es handelt sich um benachbarte Nutzungen von Wohnen und Gewerbe mit Konfliktpotentialen, was die vorstehend erwähnten Feinsteuerungsfestsetzungen erfordert.

Der Landschaftsplan Meschede, der am 10.06.1994 vom Kreistag des Hochsauerlandkreises als Satzung beschlossen worden ist und seit der ortsüblichen Bekanntmachung am 13.12.1994 rechtsverbindlich ist, enthält im Geltungsbereich der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung keine Festsetzungen.

Aus dem Wasserhaushaltsgesetz und dem Landeswassergesetz ergeben sich keine einzuhaltenden Vorgaben für den Geltungsbereich dieser verbindlichen Bauleitplanung.

14.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden

a.

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Zum Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie zur Bevölkerung insgesamt:

In den überplanten Mischgebieten, dem Gewerbegebiet GEb-1 und dem Sonstigen Sondergebiet „SO – 3 – Möbel- und Einrichtungshaus“, dort im Obergeschoss, finden sich vereinzelt Wohnnutzungen. Die restlichen Flächen sind ausschließlich durch Gewerbebauten, Gastronomiegebäude, Werkstatt- und Fabrikationshallen und Einzelhandels- und Großhandelsflächen geprägt.

Im Einzelnen enthält der Geltungsbereich zur Zeit folgende Nutzungen:

- a. unmittelbar am Bahnhof eine Gaststätte
 - b. eine (ehemalige) Kraftfahrzeugreparaturwerkstätte an der Bahnhofstraße im Untergeschoss eines Wohnhauses – jetzt Leerstand --
 - c. ein Sägewerk mit ausgedehnten Lagerplätzen
 - d. einen Getränkehandel
 - e. einen Gasthof mit Kegelbahn
 - f. eingesprenkelte Wohnhausgrundstücke
 - g. eine Kraftfahrzeugreparaturwerkstätte an der Freienohler Straße
 - h. ein Gebäude mit Wohnnutzungen im 2. Obergeschoss, Ergotherapie im 1. Obergeschoss sowie Laden für Deckenverkleidungssysteme für Wohnzimmer (Ausstellung und Verkauf) und Betten (Ausstellung und Verkauf) im Erdgeschoss
 - i. eine Tankstelle mit Autowaschanlage an der Freienohler Straße
 - j. mehrere ehemals auch gewerblich genutzte Grundstücke, deren Gebäudebestand nur eine Wohnung und des Weiteren zum Teil Leerstand aufweist oder zum Teil als Lager genutzt wird
 - k. Lager und Werkstatt eines Dachdeckereibetriebes
 - l. ein Reitsportartikel-Großhandel mit einer Einzelhandels-Verkaufsfläche [Produktion von Reitsportartikeln, gekoppelt mit dem Großhandel der erstellten Waren. Im Nebengeschäft betreibt das Unternehmen zusätzlich einen Einzelhandel]
 - m. ein als Möbelschreinerei mit Möbelausstellungsräumen genutztes Grundstück.
- Ferner sind ansässig:
- n. ein vorhandener (großflächiger) Bau- und Heimwerkermarkt mit einem Gartencenter (OBI)
 - o. eine vorhandene Tankstelle mit Waschhalle, ein vorhandener Mineralölhandel sowie ein vorhandener Baustoffgroßhandel
 - p. ein großflächiges Möbel- und Einrichtungshaus
 - q. ein Lebensmittel-Discounter mit 725 qm Verkaufsfläche (Lidl)
 - r. ein Omnibus-Unternehmen.
 - s. im Südosten ein Hofgebäude mit einer Wohnnutzung und einer Rundfunkgeräte-Reparaturwerkstatt
 - t. ein Umspannwerk.

Zum Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft und die biologische Vielfalt, Naturschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotop, FFH- und Vogelschutzgebiete:

Kartierungsergebnisse zur biologischen Vielfalt (Artenreichtum) liegen nicht vor. Es ist davon auszugehen, dass die biologische Vielfalt der Flora und Fauna im betrachteten Bereich nicht hoch ist, da die ausgeübten Nutzungen biologische Verwilderungsflächen und Sukzessionsräume flächenhafter oder linienhafter Art als Lebensräume für wild lebende Tiere und Pflanzen weitgehend ausschließen.

Zur artenschutzrechtlichen Prüfung: Zur Beantwortung der Fragestellung, ob die Verbote des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes in Bezug auf den Artenschutz durch den Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 157 verletzt werden, legte das „Büro für Forst & Landwirtschaft, Dr. Berthold Mertens, Ostfeld 22, 59872 Meschede-Grevenstein“ am 05.02.2015 ein Artenschutzgutachten vor, in dem einzuhaltende Vorschriften aufgrund artenschutzrechtlicher Erfordernisse (Vermeidungsmaßnahmen) niedergelegt sind. Diese vom Gutachter getroffenen Vermeidungsmaßnahmen wurden -- in geringfügiger Straffung -- als Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 157 aufgenommen, s. Kap. 11.

Die vorhandenen Bau- und Nutzungsstrukturen mit den vorhandenen gewerblichen Anlagen und Stellplätzen sowie deren Zufahrten werden bereits intensiv anthropogen genutzt und sind intensiv anthropogen überformt worden. Demzufolge sind diese Flächen nicht als geeignete Lebensräume für wild lebende Tiere und Pflanzen anzusprechen. Diese Aussage gilt auch für den begrädeten Gebkebach mit seinen seitlichen begrünten Böschungsflächen, da die intensiv anthropogen genutzten Flächen unmittelbar angrenzen und der begrädete Gebkebach mit seinen seitlichen begrünten Böschungsflächen demzufolge fortwährenden Störungen ausgesetzt ist.

Naturschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotop, FFH- und Vogelschutzgebiete liegen im hier betrachteten Geltungsbereich nicht vor. Der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung wird nicht von Festsetzungen des Landschaftsplanes Meschede belegt.

Das Orts- und Landschaftsbild wird im Nahbereich unmittelbar geprägt von der Lage im Ruhrtal mit seiner ausgeprägten Wiesenlandschaft und den bewaldeten Hangbereichen der umgebenden Mittelgebirge. Des Weiteren prägen die weiter entfernt gelegenen Wohngebäude in Olpe, in Freienohl und speziell im Wohngebiet „Bettenhelle-Plastenberg“ das Orts- und Landschaftsbild.

Zum Schutzgut Boden:

Die in Frage stehende Fläche wurde bislang überwiegend gewerblich und zum Wohnen genutzt. Erkenntnisse über Kampfmittel und Altlasten und über tatsächliche Gefährdungen von Schutzgütern bestehen nicht (s. Kapitel 9. „Kampfmittel / Altlasten“ der Begründung).

Der Boden im Sinne des Bodenschutzgesetzes erfüllt neben den Nutzungsfunktionen, die hier nicht weiter betrachtet werden:

1. Natürliche Funktionen als
 - a. Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
 - b. Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
 - c. Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,
2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Die unter a) aufgelistete Bedeutung für Menschen, Tiere und Pflanzen ist – soweit möglich - bereits abgehandelt. Über den Boden als Lebensgrundlage und Lebensraum für Bodenorganismen im Zustand vor weiteren Baumaßnahmen liegen keine Erkenntnisse vor.

Über die ferner unter 1 b), 1 c) und 2 aufgeführte Bedeutung des Bodens im betrachteten Bereich liegen ebenfalls für den Zustand vor weiteren Baumaßnahmen keine speziellen Erkenntnisse vor.

Exkurs:

Die folgenden Ausführungen des Exkurses entstammen folgenden Literaturquellen:

1. Geologische Karte von Nordrhein-Westfalen 1 : 25.000 und Erläuterungen zu Blatt 4615 Meschede, von Karl N. Thome u.a., Geologisches Landesamt Nordrhein-Westfalen, Krefeld 1968
2. Geologische Karte von Nordrhein-Westfalen 1 : 100.000 und Erläuterungen zu Blatt C 4714 Arnsberg, von Dr. C. D. Clausen u. a., Geologisches Landesamt Nordrhein-Westfalen, Krefeld 1981.

Geologie:

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung (vgl. Geologische Karte von Nordrhein-Westfalen 1:25.000 von 1968) überlappt:

- a. "Ablagerungen in Talsohlen (Niederterrasse und Hochwasserbett) und Talkerben" mit folgender Eintragung in der Planzeichenerklärung: "In Talsohlen einige Meter Lehm und Schotter, in Talkerben schlecht sortierter Bach- und Hangschutt, teilweise anstehender Fels" –qh-
- b.

eine Schwemmkegelzone, gebildet aus lehmigem Verwitterungsschutt

c.

eine Zone mit Lößlehm "Lö" (feinsandiger bis schluffiger Lehm)

d.

„Untere Arnsberger Schichten“, vorherrschend Tonschiefer, mit geringmächtigen Grauwackebänken.

" S c h w e m m k e g e l

An den Mündungen kleiner steiler Nebenbäche tragen fast alle Täler mehr oder weniger flache Schwemmkegel. Diese enthalten den Abtragungsschutt der Nebenbäche – meist schlecht sortierten Hanglehm – und kleinstückigen, eckigen Schutt und Schiefergrus."

(s. S. 65, Erläuterungen, 1968 ..., a.a.O.)

" L ö ß l e h m

Über die fast vegetationslose Landschaft der letzten Kaltzeit beförderten Winde ausgeblasenen Staub und lagerten ihn als Löß an geschützten Stellen in überlieferungsfähiger Mächtigkeit ab. So bildete sich in den Niederungen beiderseits der Ruhr im westlichen Kartenabschnitt ziemlich reiner Löß. Er bedeckt, inzwischen zu Lößlehm verwittert, die Talspore bei Freienohl und Wildshausen ca. 0,5-2 m mächtig. Auf den Feldern zwischen Freienohl und Bockum dürfte er bis ca. 4 m mächtig werden. In der Nähe der Lößgebiete enthält auch der Hangschutt größere Lößanteile (...).

Der größte Teil des Lößstaubs dürfte aus dem nördlich angrenzenden Münsterland (Hellweg) angeweht sein."

(s. S. 58, Erläuterungen, 1968 ..., a.a.O.)

Bodentypen:

Aus der Bodenübersichtskarte (Tafel 5) der „Geologische Karte von Nordrhein-Westfalen 1:25.000 und Erläuterungen..., 1968, a.a.O.“ ist zu entnehmen, dass sich folgende Bodentypen gebildet haben:

a.

Bodentyp: "Brauner Auenboden und Auengley",

Bodenart: „schluffiger bis sandiger Lehm 8-15 dm, lehmige bis sandig-grusige Schotter",

Geologisches Substrat: Auenlehme über Fluss- und Bachschottern,

Wasserverhältnisse: meist schwankendes Grundwasser, kurzfristig überflutet,

Wertzahlen der Bodenschätzung: 40 – 60.

b.

Bodentyp: „Pseudogley, z.T. Pseudogley-Braunerde“,

Bodenart: „schluffiger Lehm, z.T. grusig 10 - >20 dm (steiniger schluffiger Lehm bis lehmig-grusige Steine)“,

Geologisches Substrat: Lößlehm vorwiegend über Schiefer, Schiefertone und Grauwackesandstein,

Wasserverhältnisse: schwache bis mäßige Staunässe,

Wertzahlen der Bodenschätzung 45-60.

c.

Bodentyp: „Braunerde großer Entwicklungstiefe, stellenweise pseudovergleyt“,

Bodenart: „grusig-steiniger schluffiger Lehm 6-10 dm (stark steiniger schluffiger Lehm bis lehmig-grusige Steine, übergehend in Festgestein)“,

Geologisches Substrat: Schiefer, Schiefertone, Grauwackesandstein, zurücktretend Kalkstein und Kalksandstein,

Wasserverhältnisse: teilw. schwache Staunässe,

Wertzahlen der Bodenschätzung 35-50.

Zum Schutzgut Wasser:

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung liegt im Bereich des Wasserschutzgebietes Freienohl, WSG-Zone III. Das Wasserschutzgebiet ist zwar nicht rechtskräftig verfügt, aber es ist fachlich abgegrenzt worden; die Hochsauerlandwasser GmbH gewinnt hieraus Trinkwasser, solange das Wasserwerk Hennesees noch nicht in Betrieb ist. 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 Überplanung der vorhandenen Bau- und Nutzungsstrukturen nicht zu erwarten.

Über Grundwasserströmungen liegen keine Erkenntnisse vor. Es ist anzunehmen, dass das anfallende Niederschlagswasser, welches nicht gespeichert wird, den betrachteten Bereich

- teilweise als Oberflächenwasser,
- teilweise als Grundwasserstrom und
- teilweise als nahe unter der Oberfläche fließender Wasserstrom

verlässt und den vorgelagerten Grundstücken an der Ruhr direkt bzw. der Ruhraue über grundwasserführende Schichten zufließt.

Zum Schutzgut Luft:

Messungsergebnisse zum Status-Quo in Bezug auf die Existenz und das Ausmaß der Grundbelastung durch luftfremde Stoffe (Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe, Geruchsstoffe) liegen speziell für den betrachteten Geltungsbereich der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung nicht vor. Aber es liegen die Ergebnisse der Luftqualitätsüberwachungen aus dem Bericht: "Luftreinhalteplanung in Nordrhein-Westfalen, Auswertung und Darstellung der Luftreinhalteplanuntersuchungen im Mittelruhrgebiet (Untersuchungsbericht Mittelgebiet); Bericht über die Luftgüteüberwachung im Sektor 9 und im Verdichtungsgebiet Siegen" aus dem Jahre 2004, hrsg. vom MUNLV, vor. Der Sektor 9 enthält auch den Hochsauerlandkreis mit dem Stadtgebiet von Meschede.

Auf folgende luftfremde Stoffe bezogen sich die Messungen und Auswertungen an den Messstandorten Arnsberg, Brilon, Lennestadt, Olpe und Kreuztal:

- Temes / LUQS / MILIS - Messwerte
zu Schwefeldioxid, Schwebstaub, Stickstoffmonoxid, Stickstoffdioxid, Kohlenmonoxid, Ozon;
- LIB - Messwerte
zu Schwebstaub, Metallverbindungen im Schwebstaub, polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) im Schwebstaub;
- Leichtflüchtige organische Verbindungen.

Ergebnis dieses Berichtes über die Luftgüteüberwachung im Sektor 9 (...) aus dem Jahre 2004 zur Luftreinhalteplanung in Nordrhein-Westfalen, ist:

"Im Sektor 9 wurden bei Messungen der ubiquitären Stoffe keine Überschreitungen von Grenzwerten festgestellt. Auch die Metallverbindungen im Staubbiederschlag oder leichtflüchtige organische Verbindungen wurden im Sektor 9 (ausgenommen Verdichtungsgebiet Siegen) nur unterhalb der TA Luft 1986-Werte festgestellt.

Maßnahmen zur Verbesserung der Luftqualität sind daher für den Sektor 9 im Rahmen der Luftreinhalteplanung nicht ableitbar." (S. 227)

In Bezug auf BIO-Indikatoren ist als Detail folgendes Ergebnis herauszustellen:

Der Absterbegrad von Flechten, die in den Standorten Arnsberg, Brilon, Lennestadt, Olpe und Kreuztal exponiert standen, betrug nach 360 Tagen deutlich unter 10 %. Eine immissionsbedingte Wirkung an diesen Flechten lag dort daher nicht vor.

Die vorstehenden Ergebnisse aus dem Sektor 9 können aufgrund der räumlichen Nähe auf den Geltungsbereich der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung unverändert übernommen werden.

Zum Schutzgut Klima:

Über das Jahr gesehen herrscht Wind überwiegend aus der Richtung Süd-West vor. Die niedrigsten Temperaturen im Februar betragen max. -27°C, die höchsten Temperaturen im Sommer betragen ca. +30°C. Im Sommer ist eine beachtliche Abkühlung der Temperaturen in den Abendstunden durch in die Täler fließende (Kalt-) Luftmassen aus den bewaldeten Hochlagen des Sauerlandes zu verzeichnen, die mit einer beträchtlichen Erhöhung der Luftfeuchtigkeit in den Tallagen einhergeht.

Der Geltungsbereich liegt zum Teil auf einer nach Südwesten leicht geneigten Fläche und zum Teil auf einer ebenen Fläche ohne Hängigkeit, der im Sommer von der Sonne optimal beschienen wird, der aber -- soweit er nach Südwesten fällt -- im Winter und in den Jahresrandzeiten von der Sonne nur suboptimal beschienen wird.

Zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Baudenkmäler oder geschützte Bodendenkmäler liegen im betrachteten Geltungsbereich nicht vor. Wirtschaftliche Werte befinden sich in den Gebäudewerten sowie in Form von Investitionsgütern und in Form von anderen Sachgütern (Möbel usw.) auf den mit Wohngebäuden, Gewerbebauten, Gastronomiegebäuden, Werkstatt- und Fabrikationshallen und Einzelhandels- und Großhandelsgebäuden besetzten Grundstücken.

b.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Zum Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie zur Bevölkerung insgesamt:

Anlagenbezogene Umweltschutznormen und Schutznormen der Berufsgenossenschaften schützen die dort jetzt und zukünftig in den produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben sowie Dienstleistungsbetrieben arbeitenden Menschen im Falle der Durchführung der Planung. Die Wohnbevölkerung in den festgesetzten Mischgebieten wird nicht unzumutbar beeinträchtigt, da in Mischgebieten nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören (i. S. des § 6 Abs. 1 BauNVO). Die erwähnte Wohnbevölkerung außerhalb des Geltungsbereiches erhält einen Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch die Feinststeuerungsfestsetzungen in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEB-1 und GEB-2, wonach der zulässige Störungsgrad

- in Anlehnung an den zulässigen Störungsgrad von gewerblichen Anlagen und Betrieben in Mischgebieten und
- in Anlehnung an den zulässigen Störungsgrad von gewerblichen Anlagen und Betrieben der Abstandsklassen des Abstandserlasses aus dem Jahre 2007

definiert wurde.

Aufgrund der deutlichen Abstände zu der gegenüber der Bahnhofstraße gelegenen Wohnnutzung ergeben sich keine erdrückenden Baumassen. Ferner erwirkt ein Mindestmaß an baugestalterischen Vorschriften zu Werbeanlagen, dass durch überdimensionierte oder störende Werbeanlagen keine gestalterischen Beeinträchtigungen entstehen. Unzumutbare Schall-, Schadstoff- und Geruchsimmissionen sind ohnehin weitgehend ausgeschlossen, da in den definierten Gewerbegebieten der anlagenbezogene Umweltschutz greift.

Bei Nichtdurchführung der Planung erstrecken sich die bestehenden Regelungen der Bebauungsplanaltfassung in die Zukunft hinein, d. h. der Zustand des Status-Quo bleibt im Wesentlichen erhalten. Das Beibehalten des Status-Quo wäre negativ zu bewerten, da in diesem Fall die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen für die Etablierung des Zentralen Versorgungsbereiches Freienohl-Süd / Südliche Bahnhofstraße (Strukturiertes Nahversorgungskonzept) nicht geschaffen werden.

Zum Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft und die biologische Vielfalt:

Der Bebauungsplan Nr. 157 ist ein einfacher, unqualifizierter Bebauungsplan. Im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen dann nach § 34 BauGB. Demzufolge wird die offene Bauweise bzw. eine abweichende Bauweise als zulässige Bauweise aus der prägenden Umgebung herzuleiten sein, welche jeweils Grenzabstände zu den seitlichen Grundstücksgrenzen fordert, so dass sich – wie bisher – eine aufgelockerte Grundstücksnutzung einstellt, die Raum für wilden Grenzbewuchs zulässt. Für wild lebende Tiere und Pflanzen besteht somit in einem begrenzten Umfang die Möglichkeit, neue Lebensräume zu finden bzw. sich von den im Umland befindlichen Bachsäumen, Wiesen und Wäldern in den wilden Grenzbewuchs hinein auszudehnen.

In Bezug auf artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen ergäben sich zwischen Durchführung der Planung und Nichtdurchführung der Planung keine Unterschiede, da auch bei Nichtdurchführung in jedem Einzelvorhaben-Genehmigungsverfahren die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten sind.

Im Falle von Änderungen und Ergänzungen der vorhandenen Nutzungen und der vorhandenen baulichen Anlagen innerhalb des Bebauungsplanzulässigkeitsregimes werden die nicht versiegelten Flächen in den Baugebieten voraussichtlich gärtnerisch gestaltet und bieten damit einen zukünftigen Lebensraum für Pflanzen und Kleinlebewesen; Eine durchgehend landschaftspflegerisch hochwertige, „naturnahe“ Freiflächengestaltung wird sich wahrscheinlich nicht einstellen, da

- in den Baugebieten und in dem Umspannwerk die Freianlagen wie bisher als Fahrgasse und für KFZ-Stellplätze genutzt und die Restflächen im Grundstück dergestalt angelegt werden, dass diese mit wenig Arbeitsaufwand rationell gepflegt werden können oder der Selbstdarstellung der Betriebsinhaberin bzw. des Betriebsinhabers dienen werden und entsprechend mit teppichartig gepflanzten Kriechmispeln o. ä. gestaltet werden
- im Falle von künftigen Wohnungen und betriebsgebundenen Wohnungen die Freianlagen den Bewohnern / Nutzern primär für Freizeit, Erholung und Spiel dienen werden und entsprechend nutzungsbezogen mit Rasen, Sandkisten, Zierteichen, Zierblumenrabatten gestaltet werden.

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung -- es gilt dann weiterhin der Bebauungsplan Nr. 121 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ -- ergeben sich in Bezug auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft und die biologische Vielfalt keine Änderungen, da im Falle von Änderungen und Ergänzungen der vorhandenen Nutzungen und der vorhandenen baulichen Anlagen – wie bisher – eine aufgelockerte Grundstücksnutzung beibehalten wird, die Raum für wilden Grenzbewuchs zulässt. Für wild lebende Tiere und Pflanzen besteht somit auch bei Nichtdurchführung der Planung in einem begrenzten Umfang die Möglichkeit, neue Lebensräume zu finden bzw. sich von den im Umland befindlichen Bachsäumen, Wiesen und Wäldern in den wilden Grenzbewuchs hinein auszudehnen.

Aus der Überplanung -- der gesamte Geltungsbereich ist bereits umfänglich bebaut -- ergeben sich keine Änderungen, aus denen eine gravierende orts- und landschaftsbildprägende Bedeutung erwächst. Im Falle der Nichtdurchführung der Planung sind demzufolge Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes ebenfalls auszuschließen.

Zum Schutzgut Boden:

In den bislang schon baulich genutzten und versiegelten Flächen sowie in den festgesetzten teilweise vorhandenen und teilweise projektierten Straßenverkehrsflächen ergeben sich durch die Überplanung keine erwähnenswerten Änderungen in Bezug auf die Bodenfunktionen. Im Falle der Nichtdurchführung der Planung -- es gilt dann weiterhin Bebauungsplan Nr. 121 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ -- ergeben sich ebenfalls keine Änderungen zum Status-Quo in Bezug auf die Bodenfunktionen. An dem Umstand, dass über mehrere Jahrzehnte (wertvolle) Böden mit einem mittleren bis hohen landwirtschaftlichen Ertragswert in Anspruch genommen worden sind, ändert die vorliegende Bauleitplanung nichts.

Es ist auch ohne weitere Erkenntnisse zu mutmaßen, dass über Jahrzehnte im Laufe der Stadtentwicklung die unter Kap. 14.2 a. „Zum Schutzgut Boden“ aufgelisteten Bodenfunktionen durch die vorstehend genannten, vorhandenen Überbebauungen im Wege der Versiegelung von Flächen und mittelbar über Temperaturänderungen und Schadstoffe z.B. aus Abgasen z.T. beeinflusst, beeinträchtigt und z.T. gestört worden sind. Die vorliegende verbindliche Bauleitplanung erhöht aber nicht die Intensität dieser Beeinflussungen, sie überplant lediglich die schon vorhandenen Bau- und Nutzungsstrukturen in qualitativer Hinsicht. Festzuhalten ist, dass zusätzliche nennenswerte Versiegelungen und Bodenverdichtungen gegenüber den Festsetzungen der Bebauungsplanaltfassung nicht ausgelöst werden, wie unter Kap. 14.1 a. bereits ausgeführt worden ist. Diese wären auch ohne die Überplanung der Bebauungsplanaltfassung zulässig gewesen. Demzufolge ergeben sich im Falle der Nichtdurchführung der Planung keine Änderungen in Bezug auf das Schutzgut Boden.

Zum Schutzgut Wasser:

Der Stadtteil Freienohl ist in den genehmigten zentralen Entwässerungsentwurf der Kreis- und Hochschulstadt Meschede einbezogen. Nach diesem genehmigten zentralen Entwässerungsentwurf wurde das Mischabwassersystem in dem betrachteten Bereich fertiggestellt. Der Geltungsbereich dieser verbindlichen Bauleitplanung entwässert folglich ebenfalls im Mischabwassersystem. Lediglich im unmittelbaren Anliegerbereich des Bremkebaches erfolgt wie bisher die Entwässerung im Trennsystem.

Der gesamte Geltungsbereich dieser verbindlichen Bauleitplanung ist bereits umfänglich bebaut und umfänglich versiegelt bzw. im Boden verdichtet. Im Falle von Änderungen und Ergänzungen der vorhandenen Nutzungen und der vorhandenen baulichen Anlagen innerhalb des Bebauungsplanzulässigkeitsregimes und der damit einher gehenden Versiegelung von Teilflächen werden die in Kap. 14.2 a. „Zum Schutzgut Wasser“ genannten Wasserführungen beeinflusst, aber nicht unterbunden. Des Weiteren ergeben sich wie bisher Einträge von Stoffen aus Abgasen von KFZ-Motoren, Heizungsanlagen und Prozesswärme/gewerblichen thermischen Prozessen in das bodennahe Wasser, welche über die Luft transportiert werden.

Auswirkungen der Überplanung auf vorhandene Grundwasserpegel, auf Grundwasserströme, Grundwasserneubildungen und die Entnahmemöglichkeiten des Grundwassers in der Talsohle der Ruhr:

"Grundwasser als bedeutsamer Bestandteil des Bodens erfüllt weitgehend die Hohlräume der Locker- und Festgesteine unterhalb des Grundwasserspiegels. Festgesteine leiten Grundwasser in Klüften, Störungen und Schichtfugen weiter (Trennfugendurchlässigkeit), während der Durchfluss im Lockergestein im nutzbaren Porenvolumen zwischen dem Korngerüst erfolgt (Porendurchlässigkeit). (...).

Lockergesteine mit wasserwirtschaftlich nutzbaren Grundwassermengen kommen im Blattgebiet nur in Fluss- und Bachtälern vor."

(s. S. 23, Erläuterungen, 1981..., a.a.O.)

"Größte Höffigkeit lockerer Ablagerungen besitzen im Blattgebiet die relativ gut sortierten, stellenweise lehmfreien Schotter der Ruhrtalesohle (...). Diese Talsohle ist zudem das am tiefsten und breitesten eingeschnittene Flussbett und hat dadurch relativ große Einzugsgebiete und beste Speichermöglichkeit."

(s. S. 94, Erläuterungen, 1968, ..., .a.a.O.)

Porenraum und Durchlässigkeit:

Mit Porenraum bezeichnet man die Hohlräume zwischen einzelnen aufeinander liegenden Gesteinskörnern. Er beträgt in Sanden und Kiesen ca. 30-40 % des Gesamtvolumens. Bei gleichkörnigen Ablagerungen ist er größer als bei Mischung unterschiedlicher Korngrößen. In sehr feinkörnigen Ablagerungen (Schluffen, Lehmen, Tonen) nimmt er bis ca. 50 % des Gesamtvolumens zu. Doch nimmt proportional zur Korngröße der Durchmesser der Zwischenräume ab, die Kapillarkräfte werden größer, die Wasserdurch-

lässigkeit geringer und sinkt in Tonen schließlich fast auf Null. Die Wasserdurchlässigkeit ist daher in grobporigen Schottern und Sanden am größten. (s. S. 93, Erläuterungen, 1968, ..., a.a.O.)

Die Stadtentwicklung ist im vorliegenden Geltungsbereich bezogen auf den quantitativen Umfang bereits seit Jahrzehnten nahezu abgeschlossen. Es handelt sich vorliegend im Geltungsbereich um bereits seit Jahrzehnten umfänglich bebaute und umfänglich versiegelte bzw. verdichtete Böden, so dass aus der Überplanung keine Änderungen in den Wasserkreisläufen erwachsen. Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ist davon auszugehen, dass die in Zukunft möglichen Änderungen und Ergänzungen der vorhandenen Nutzungen und der vorhandenen baulichen Anlagen an dem vorgesehenen Standort keine nennenswerten Konsequenzen auf vorhandene Grundwasserpegel, vorhandene Grundwasserströme, auf die Grundwasserneubildung und auf die Entnahmemöglichkeiten des Grundwassers in der Talsohle der Ruhr, das auch aus den Einzugsgebieten der Nebengewässer gespeist wird, haben werden.

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung ergeben sich keine Änderungen zum Status-Quo in Bezug auf das Schutzgut Wasser, da die Bebauungsplanaltfassung lediglich in qualitativer Hinsicht, und zwar im Wesentlichen in Bezug auf die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung, überplant wird.

Zum Schutzgut Luft:

Es ist anzunehmen, dass die vorliegenden Verhältnisse, in denen keine Überschreitungen von Grenzwerten luftfremder Stoffe festzustellen sind, vgl. Ausführungen unter 14.2 a. „Zum Schutzgut Luft“, im Zustand nach der Überplanung wie bisher durch luftfremde Stoffe aus dem Betrieb von KFZ-Motoren und Öl- und Gas- Gebäudeheizungen und gewerblichen thermischen Prozessen verändert werden, dieses aber nicht in unzumutbaren zusätzlichen Belastungen, da KFZ-Motoren und Öl- und Gasheizungen und thermische Prozessanlagen zyklischen Überwachungen und Prüfmessungen unterliegen.

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung ergeben sich keine Änderungen in Bezug auf die Einträge von luftfremden Stoffen aus dem Betrieb von KFZ-Motoren und Öl- und Gas- Gebäudeheizungen und gewerblichen thermischen Prozessen, da die in Zukunft möglichen Änderungen und Ergänzungen der vorhandenen Nutzungen und der vorhandenen baulichen Anlagen an dem vorgesehenen Standort auch bereits schon vor der Überplanung bau- und planungsrechtlich zulässig sind.

Zum Schutzgut Klima:

Die in Zukunft möglichen Änderungen und Ergänzungen der vorhandenen Nutzungen und der vorhandenen baulichen Anlagen führen zu keinen fühlbaren Änderungen der vorstehend unter 14.2 a. „Zum Schutzgut Klima“ skizzierten Verhältnisse. Insbesondere führen die vorstehend genannten Änderungen und Ergänzungen nicht zu einer Verriegelung einer klimatisch und stadtstrukturell wichtigen „Kaltluftschneise“.

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung ergeben sich voraussichtlich keine Abweichungen zu der vorstehenden Qualifizierung, da die in Zukunft möglichen Änderungen und Ergänzungen der vorhandenen Nutzungen und der vorhandenen baulichen Anlagen an dem vorgesehenen Standort auch bereits schon vor der Überplanung bau- und planungsrechtlich zulässig sind.

Zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Baudenkmäler oder geschützte Bodendenkmäler liegen nicht vor. Die Durchführung oder Nichtdurchführung der Planung unterscheiden sich nicht im Hinblick auf das Schutzgut „Sachgüter“ und „wirtschaftliche Werte“, da die Überplanung keine Auswirkungen auf Sachgüter und wirtschaftliche Werte haben wird.

Zu den Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und über das Wirkungsgefüge zwischen den Belangen in Buchstabe a des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Kulturgüter in der Gestalt von Baudenkmälern und Bodendenkmälern sind nicht vorhanden. Wirtschaftliche Werte (Sachgüter) befinden sich neben den Gebäudewerten in Form von Investitionsgütern (Maschinen u.a.) und in Form von anderen Sachgütern (Möbel usw.) auf den mit Wohngebäuden, Gewerbebauten, Gastronomiegebäuden, Werkstatt- und Fabrikationshallen und Einzelhandels- und Großhandelsgebäuden besetzten Grundstücken. Über Wechselwirkungen zwischen den (restlichen) einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a und c des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und über das Wirkungsgefüge zwischen den Belangen in Buchstabe a liegen Erkenntnisse nicht vor.

Zur Vermeidung von Emissionen sowie zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Die Emissionen von Heizanlagen für Raumheizung und Heißwasserbereitung und von Anlagen für gewerblich zu nutzende Prozesswärme unterliegen den einschlägigen anlagebezogenen Umweltschutznormen (z.B. VO über Kleinf Feuerungsanlagen). Ein weitergehender Regelungsbedarf besteht nicht. Theoretisch wäre es denkbar, eine maximale Heizenergieleistung pro Quadratmeter Betriebs- bzw. Wohnfläche o.ä. festzusetzen, um die Emission luftfremder Stoffe durch einen auf diese Weise erzwungenen Wärmedämmungsstandard eines Gebäudes zu beschränken. Hiervon wurde Abstand genommen, da die

Wärmeschutzbestimmungen ohnehin laufend verschärft werden und um die Entscheidungsspielräume der Architekten und Bauwilligen nicht unnötig einzuengen. Des Weiteren ist festzuhalten, dass eine städtebauliche Begründung für eine derartige Festsetzung an diesem Standort nicht zwingend nachvollziehbar wäre, da im näheren Umkreis Kurgelände oder andere empfindliche Nutzungen nicht anzutreffen oder geplant sind.

Auch KFZ-Motoren unterliegen zyklischen Überwachungen und Prüfmessungen, so dass für zusätzliche Normierungen kein Raum besteht (und im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung auch nicht festsetzbar wären, da eine Ermächtigungsgrundlage hierfür fehlt).

Der Umgang mit Abfällen und Abwässern unterliegt dem einschlägigen Satzungsrecht der Kreis- und Hochschulstadt Meschede und anderen Normierungen, so dass weitergehende Regulierungen zu einem sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern entbehrlich sind.

Zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie:

Die Nutzung von Holzhackschnitzeln oder "Pellets" für die Raumheizung und Heißwasserbereitung, für die es im Hochsauerlandkreis bereits viele Anwendungsbeispiele gibt, unterliegt dem (Preis-) Kalkül des einzelnen Investors und kann nicht durch eine verbindliche Bauleitplanung festgelegt werden. Diese Aussage gilt auch für die Nutzung der Sonnenenergie durch die Möglichkeiten der "passiven Sonnenenergiegewinnung" und die Nutzung rationeller Wärmeversorgungssysteme (Solarkollektoren, Wärmepumpen usw.).

Der Geltungsbereich liegt zum Teil auf einer nach Südwesten leicht geneigten Fläche und zum Teil auf einer ebenen Fläche ohne Hängigkeit, der im Sommer von der Sonne optimal beschienen wird, der aber -- soweit er nach Südwesten fällt -- im Winter und in den Jahresrandzeiten von der Sonne nur suboptimal beschienen wird. Diese Verhältnisse erlauben aber dennoch die "passive Sonnenenergiegewinnung" durch Fenster mit positiver Energiebilanz sowie die Anbringung von Solarheizsystemen für die Raumheizung und/oder Warmwasserbereitung sowie die Anbringung von Photovoltaikanlagen für die direkte Umwandlung von Sonnenlicht in elektrischen Strom. Es bleibt dem Investor unbenommen, die für Niedrigenergiehäuser erforderlichen erhöhten Wärmedämmstärken im Dach zu realisieren. Aufgrund der genannten Energiezuführungssysteme z.B. im Verbund mit Wärmepumpen und konventioneller Kesselfeuerung in Abstimmung mit geeigneten Wärmedämmungs- und Lüftungssystemen ergibt sich eine (Teil-)Einsparung fossiler Energieträger und damit einhergehend eine Verminderung der Einleitung luftfremder Stoffe in die Atmosphäre. Derartige Systeme werden durch die gewählten Festsetzungen der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung nicht blockiert.

c.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zum Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie zur Bevölkerung insgesamt

Anlagenbezogene Umweltschutznormen und Schutznormen der Berufsgenossenschaften schützen die dort jetzt und zukünftig in den produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben sowie Dienstleistungsbetrieben arbeitenden Menschen im Falle der Durchführung der Planung. Die Wohnbevölkerung in den festgesetzten Mischgebieten wird nicht unzumutbar beeinträchtigt, da in Mischgebieten nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören (i. S. des § 6 Abs. 1 BauNVO). Die erwähnte Wohnbevölkerung außerhalb des Geltungsbereiches erhält einen Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch die Feinsteuerungsfestsetzungen in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEB-1 und GEB-2. Aufgrund der deutlichen Abstände zu den benachbarten Wohnnutzungen am Rand der gegenüber der Bahnhofstraße gelegenen Wohnnutzung ergeben sich keine erdrückenden Baumassen. Ferner erwirkt ein Mindestmaß an baugestalterischen Vorschriften zu Werbeanlagen, dass durch überdimensionierte oder störende Werbeanlagen keine gestalterische Unruhe entsteht. Unzumutbare Schall-, Schadstoff- und Geruchsimmissionen sind ohnehin weitgehend ausgeschlossen, da in den definierten Gewerbegebieten der anlagenbezogene Umweltschutz greift.

Aufgrund dieser Sachverhalte ergibt sich, dass weitergehende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen nicht anzusetzen sind.

Zum Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft und die biologische Vielfalt:

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach den Regelungen dieses einfachen, unqualifizierten Bauungsplanes und im Übrigen dann nach § 34 BauGB. Demzufolge wird die offene Bauweise bzw. eine abweichende Bauweise als zulässige Bauweise aus der prägenden Umgebung herzuleiten sein, welche jeweils Grenzabstände zu den seitlichen Grundstücksgrenzen fordert, so dass sich – wie bisher – eine aufgelockerte Grundstücksnutzung einstellt, die Raum für wilden Grenzbewuchs zulässt. Für wild lebende Tiere und Pflanzen besteht somit in einem begrenzten Umfang die Möglichkeit, neue Lebensräume zu finden bzw. sich von den im Umland befindlichen Bachsäumen, Wiesen und Wäldern in den wilden Grenzbewuchs hinein auszudehnen.

Weitere Festsetzungen zur Begrenzung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht erforderlich. Es ergibt sich keine Verschlechterung der Situation in Bezug auf die biologische Vielfalt, also für die Lebensbedingungen und für die Ausbreitungsbedingungen der wild lebenden Pflanzen und Tiere im Bereich von wildem Grenzbewuchs. Weitere Verbesserungen auch im Sinne einer Festsetzung und Vernetzung von Grünflächen sind im vorliegenden Falle nicht möglich, da die Parzellen in den überplanten Baugebieten bereits weitgehend versiegelt sind. Aufgrund der vorstehend genannten Sachverhalte ergibt sich, dass weitergehende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen nicht anzusetzen sind.

Zum Schutzgut Boden:

In den bislang schon baulich genutzten Flächen und in den festgesetzten bereits vorhandenen und projektierten Straßenverkehrsflächen ergeben sich durch die Überplanung der Bebauungsplanaltfassung keine Änderungen in Bezug auf die Bodenfunktionen. Die vorliegende verbindliche Bauleitplanung erhöht nicht die Intensität der Ausnutzbarkeit, sie überplant lediglich die schon vorhandenen Bau- und Nutzungsstrukturen in qualitativer Hinsicht. Festzuhalten ist, dass zusätzliche nennenswerte Versiegelungen und Bodenverdichtungen nicht ausgelöst werden, wie unter Kap. 14.1 a. bereits ausgeführt worden ist. Diese wären auch ohne die Überplanung durch die vorliegende verbindliche Bauleitplanung zulässig gewesen.

Aufgrund der vorstehend genannten Sachverhalte ergibt sich, dass weitergehende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen nicht anzusetzen sind.

Zum Schutzgut Wasser:

Die Stadtentwicklung ist im vorliegenden Bebauungsplangeltungsbereich bezogen auf den quantitativen Umfang bereits seit Jahrzehnten nahezu abgeschlossen. Es handelt sich vorliegend im Geltungsbereich um bereits seit Jahrzehnten umfänglich bebaute und umfänglich versiegelte bzw. verdichtete Böden, so dass aus der Überplanung keine Änderungen in den Wasserkreisläufen erwachsen. Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ist davon auszugehen, dass die in Zukunft möglichen Änderungen und Ergänzungen der vorhandenen Nutzungen und der vorhandenen baulichen Anlagen an dem vorgesehenen Standort keine nennenswerten Konsequenzen auf vorhandene Grundwasserpegel, vorhandene Grundwasserströme, auf die Grundwasserneubildung und auf die Entnahmemöglichkeiten des Grundwassers in der Talsohle der Ruhr, das auch aus den Einzugsgebieten der Nebengewässer gespeist wird, haben werden. Aufgrund der vorstehend genannten Sachverhalte ergibt sich, dass weitergehende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen nicht anzusetzen sind.

Zum Schutzgut Luft:

Es ist anzunehmen, dass die vorliegenden Verhältnisse, in denen keine Überschreitungen von Grenzwerten luftfremder Stoffe festzustellen sind, vgl. Ausführungen unter 14.2 a. „Zum Schutzgut Luft“, im Zustand nach der Überplanung wie bisher durch luftfremde Stoffe aus dem Betrieb von KFZ-Motoren und Öl- und Gas- Gebäudeheizungen und gewerblichen thermischen Prozessen verändert werden, dieses aber nicht in unzumutbaren zusätzlichen Belastungen, da KFZ-Motoren, Öl- und Gasheizungen und thermische Prozessanlagen zyklischen Überwachungen und Prüfmessungen unterliegen.

Daher werden Festsetzungen unter der Zielsetzung der Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft nicht getroffen. Theoretisch wäre es denkbar, eine maximale Heizenergieleistung pro Quadratmeter Betriebs- bzw. Wohnfläche o.ä. festzusetzen, um die Emission luftfremder Stoffe durch einen auf diese Weise erzwungenen Wärmedämmungsstandard eines Gebäudes zu beschränken. Hiervon wurde Abstand genommen, da die Wärmeschutzbestimmungen ohnehin laufend verschärft werden und um die Entscheidungsspielräume der Architekten und Bauwilligen nicht unnötig einzuengen. Des Weiteren ist festzuhalten, dass eine städtebauliche Begründung für eine derartige Festsetzung an diesem Standort nicht zwingend nachvollziehbar wäre, da im näheren Umkreis Kurgebiete oder andere empfindliche Nutzungen nicht anzutreffen oder geplant sind.

Aufgrund der vorstehend genannten Sachverhalte ergibt sich, dass weitergehende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen nicht anzusetzen sind.

Zum Schutzgut Klima:

Die in Zukunft möglichen Änderungen und Ergänzungen der vorhandenen Nutzungen und der vorhandenen baulichen Anlagen führen zu keinen fühlbaren Änderungen der unter 14.2 a. „Zum Schutzgut Klima“ und 14.2 b. „Zum Schutzgut Klima“ skizzierten Verhältnisse. Insbesondere führen die vorstehend genannten Änderungen und Ergänzungen nicht zu einer Verriegelung einer klimatisch und stadtstrukturell wichtigen „Kaltluftschneise“.

Aufgrund der vorstehend genannten Sachverhalte ergibt sich, dass weitergehende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen nicht anzusetzen sind.

Zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Baudenkmäler oder geschützte Bodendenkmäler liegen nicht vor. Die Durchführung oder Nichtdurchführung der Planung unterscheiden sich nicht im Hinblick auf das Schutzgut „Sachgüter“ und „wirtschaftliche Werte“, da die Überplanung der Bebauungsplanaltfassung keine Auswirkungen auf Sachgüter und wirtschaftliche Werte haben wird.

Aufgrund der vorstehend genannten Sachverhalte ergibt sich, dass weitergehende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen nicht anzusetzen sind.

d.

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, zur Bodenschutzklausel und zur Umwidmungssperrklausel

Handlungsalternativen zur Überplanung der in den Geltungsbereich einbezogenen Nutzungen, die bereits realisiert worden sind, sind nicht gegeben, da die in Kap. 14.1 a. genannten Ziele zu verfolgen sind. Die „Nichtüberplanung“ stellt somit keine gangbare Handlungsmöglichkeit dar.

Zur Bodenschutzklausel

Die sog. „Bodenschutzklausel“ gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB beinhaltet, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarkeit von (Brach-)Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sind sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Hierzu ist zu sagen, dass der vorliegende Geltungsbereich bereits weitgehend bebaut ist und die Bebauungsplanaltfassung bereits die Zulässigkeit der bestehenden Nutzungen planungsrechtlich sicherte. Da im vorliegenden Fall Flächen überplant werden, die in der Bebauungsplanaltfassung bereits als Baugebiete bzw. als Verkehrsflächen gewidmet worden waren, ergibt sich, dass ein Verstoß gegen die Bodenschutzklausel nicht vorliegt.

Zur Umwidmungssperrklausel

Die so genannte „Umwidmungssperrklausel“ des § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB beinhaltet, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen, wobei die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Hierzu ist zu sagen, dass der vorliegende Geltungsbereich bereits weitgehend bebaut ist und die Bebauungsplanaltfassung bereits die Zulässigkeit der bestehenden Nutzungen planungsrechtlich sicherte. Vor diesem Hintergrund betrachtet, liegt ein Verstoß gegen die Umwidmungssperrklausel nicht vor.

14.3 Zusätzliche Angaben:

a.

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Festzuhalten ist, dass weiter in das Detail gehende qualifizierende und quantifizierende Beschreibungen zu den Schutzgütern Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima im Zustand des Status-Quo und für den Prognosezeitpunkt die vorstehenden Ergebnisse nicht verändert hätten.

b.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

§ 4c BauGB lautet: „Die Gemeinden überwachen die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen“.

Es wird demzufolge durch Mitarbeiter der Kreis- und Hochschulstadt Meschede geprüft („Monitoring“), ob erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 4c BauGB als Konsequenz aus der Durchführung der vorliegenden Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Auf Grund der Tatsache, dass Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 157 lediglich die Überplanung einer bereits

bebauten Teilfläche im Geltungsbereich der seit dem 26.10.2001 rechtskräftigen Bebauungsplanaltfassung Nr. 121 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ ist und sich der Status-Quo hier nicht wesentlich verändert, sind unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen nicht zu erwarten.

Des Weiteren ist zu prüfen, ob die im Gutachten „Schalltechnische Untersuchung zum Betrieb eines LIDL-Marktes nach dessen Rückbau und Neuerrichtung an der Bahnhofstraße 80 in 59872 Meschede-Freienohl vom 21.05.2015“ zur Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen formulierten Maßgaben, wonach

- a. die Nutzungszeit des Kunden- und Mitarbeiterparkplatzes ist auf den Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) zu beschränken ist
- b. Warenanlieferungen per LKW ausschließlich im Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) stattfinden dürfen

beachtet werden.

Des Weiteren ist es erforderlich, zu prüfen („Monitoring“), ob die Festsetzungen zum Verkehrsbegleitgrün (Planzeichen: „v“) vollzogen werden und Bestand haben. Das festgesetzte Verkehrsbegleitgrün befindet sich als Mittelinsel innerhalb des geplanten Kreisverkehrsplatzes und im seitlichen Nahbereich der festgesetzten Straßenverkehrsflächen und betrifft auch Flächen, welche den nach Osten verlegten Bremsbach einfassen (s. Planzeichnung).

Weitere Grünfestsetzungen enthält der Bebauungsplan Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ nicht. Auch Ausgleichsmaßnahmen in Form von landschaftspflegerischen Aufwertungsmaßnahmen auf externen Flächen werden nicht zugeordnet, da ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist, vgl. Kap. 6. „Grünordnung und Landschaftsschutz“ der Begründung.

c.

Zusammenfassung

Die Bebauungsplanaltfassung wird im Wesentlichen lediglich in qualitativer Hinsicht, und zwar in Bezug auf die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung, überplant. Anlagenbezogene Umweltschutznormen und Schutznormen der Berufsgenossenschaften schützen die bereits gegenwärtig und zukünftig in den produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben sowie Dienstleistungsbetrieben arbeitenden Personen im Falle der Durchführung der Planung. Die Wohnbevölkerung in der gegenüber der Bahnhofstraße gelegenen Wohnnutzung erhält einen Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch die Festsetzung von eingeschränkten Gewerbegebieten GEB-1 und GEB-2, welche sich nach dem Grad des zulässigen Emissionsgrades staffeln. Die Wohnbevölkerung in den festgesetzten Mischgebieten wird nicht unzumutbar beeinträchtigt, da in Mischgebieten nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören (i. S. des § 6 Abs. 1 BauNVO). Ferner erwirkt ein Mindestmaß an baugestalterischen Vorschriften zu Werbeanlagen, dass durch überdimensionierte oder störende Werbeanlagen keine gestalterische Unruhe entsteht. Unzumutbare Schall-, Schadstoff- und Geruchsimmissionen sind ohnehin weitgehend ausgeschlossen, da in den definierten Gewerbegebieten der anlagenbezogene Umweltschutz greift.

Die Schutzgüter Boden und Luft erfahren durch mögliche Neubauten und Ersatzbauten Veränderungen, die aber nicht als unzumutbare zusätzliche Belastungen zu qualifizieren sind. Ein Verdacht auf Bodenkontaminationen liegt nicht vor. Bezogen auf das Schutzgut Wasser ist auszuführen, dass sich aufgrund der Überplanung durch den Bebauungsplan Nr. 157 keine wesentlichen Änderungen gegenüber der Altfassung ergeben, so dass zusätzliche Einträge von "Schad"-Stoffen nicht verursacht werden.

Bezogen auf das Schutzgut Klima ist auszuführen, dass die vorhandenen Baugrundstücke bereits weitgehend bebaut sind und die vorhandenen Bauflächen, auf denen Neubauten und Ersatzbauten zulässig sind, nicht zur Verriegelung einer klimatisch und stadtstrukturell wichtigen "Kaltluftschneise" führen werden. Die Durchführung oder Nichtdurchführung der Planung unterscheiden sich nicht im Hinblick auf die Schutzgüter „Kultur- und Sachgüter“ und „wirtschaftliche Werte“, da diese nicht vorhanden sind und die Überplanung und die zukünftigen gewerblichen Nutzungen demzufolge keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter haben werden.

Visuelle Beeinträchtigungen, Beeinträchtigungen der Belichtung und der Belüftung für die in den Mischgebieten, Gewerbegebieten, Sonstigen Sondergebieten und im Umspannwerk lebenden bzw. arbeitenden Menschen und für die erwähnte Wohnbevölkerung außerhalb des Geltungsbereiches in der gegenüber der Bahnhofstraße gelegenen Wohnnutzung sind nicht zu erwarten.

Abschließend ist auszuführen:

Angesichts der in Kap. „1. Anlass und Zielsetzungen dieser Bauleitplanung“ genannten Belange stellt die „Nichtüberplanung“ bzw. die Aufhebung der Bebauungsplanaltfassung keine gangbare Handlungsmöglichkeit dar.

Fazit:

Die vorstehende Umweltprüfung ergibt keine erheblichen, negativ zu bewertenden Auswirkungen auf die Umwelt, welche Veranlassung geben, von dem Bebauungsplan Nr. 157 "Gewerbegebiet Freienohl-Süd" Abstand zu nehmen.

15. Eingeflossene Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung

1.

Einarbeitung mehrerer redaktioneller Detailänderungen und –ergänzungen zur Verbesserung der Klarheit und Lesbarkeit im Bebauungsplan Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“

- a. Erläuterung des Begriffes „nahversorgungsrelevante Sortimente“ unter „D. Hinweise“ der Legende
- b. Ergänzung des Kataloges der zulässigen Nutzungen im Sondergebiet SO-4: „Zulässig sind des Weiteren als Bestandteil der max. zulässigen Gesamtverkaufsfläche
 - Postdienstleistungen
 - eine Lotto-Toto-Annahmestelle“
- c. Ergänzung des Planzeichens „v“ für „Verkehrsbegleitgrün“ in der Mittelinsel des festgesetzten Kreisverkehrsplatzes.

2.

Erwähnung der Gashochdruckleitungen unter Kap. 10.2 „Wasser-, Gas- und Stromversorgung“ der Begründung.

3.

Einfügung eines Hinweises unter der Rubrik „D. Hinweise“ der Legende, wonach der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Region West, Kompetenzteam Baurecht, Deutz-Mülheimer-Straße 22-24, 50679 Köln bei baulichen Veränderungen in Nähe der DB-Grenze rechtzeitig detaillierte und aussagekräftige Unterlagen in Form von Bauanträgen zur Prüfung und Stellungnahme vorzulegen sind, um Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausschließen zu können.

4.

Ergänzung eines vorformulierten Textbausteines aus der Stellungnahme des Ruhrverbandes vom 27.11.2014 unter Punkt 10.4 „Zur Abwasserbeseitigung“ der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 157.

5.

Änderung der Fremdkörperfestsetzung:

Anstelle der Regelung:

„Auf den Grundstücken Gemarkung Wennemen, Flur 12, Flurstücke 79, 80 und 81 ist eine Verkaufsfläche mit Reitsport- und Golfartikeln zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNVO).“

greift die Regelung:

„Auf den Grundstücken Gemarkung Wennemen, Flur 12, Flurstücke 79, 80 und 81 ist eine Verkaufsfläche mit Reitsportartikeln zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNVO).“

6.

Ergänzung der Begründung unter Kap. 9. „Kampfmittel / Altlasten“ über einen Eintrag im Verzeichnis der Altstandorte und Altablagerungen für den Geltungsbereich der 62. FNP-Änderung (= kongruent mit dem SO-4 des Bebauungsplanes Nr. 157, der den Neubau der Firma LIDL aufnehmen soll), der unter der Flächennummer 194615-2565 geführt wird.

7.

Ergänzung der Begründung in Kap. 8. „Aktiver Immissionsschutz“ um einen Hinweis, wonach

- aufgrund der geplanten Erweiterung der Verkaufsflächen im LIDL-Markt von einer höheren Kundenfrequenz und einer größeren Anzahl von Fahrzeugbewegungen auf dem Kundenparkplatz auszugehen ist und
- im Baugenehmigungsverfahren die für eine Immissionsverträglichkeit erforderlichen Schallschutzmaßnahmen durch ein detailliertes Geräuschgutachten nachzuweisen sind.

8.

Änderung der allgemeinen Zulässigkeit von sogenannten Sternchen-Betrieben (*) in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEb-2. Hier sind nur noch die sogenannten Sternchen-Betriebe (*) der Abstandsklasse VI allgemein zulässig.

9.

Änderung einer Festsetzung im Sonstigen Sondergebiet SO- 4 (§ 11 Abs. 3 BauNVO) mit der Zweckbestimmung und Art der Nutzung „Nahversorgung“, wonach die Verkaufsflächenobergrenze des Randsorti-

menten (Aktions- und Saisonartikel) von 100 qm auf 130 qm erhöht wird.

Als Konsequenz hierzu wurde die Festsetzung:

„Kernsortiment 1

Nahversorgungsrelevante Sortimente auf mindestens 1.190 qm Verkaufsfläche (...)“

dementsprechend angepasst und geändert in:

„Kernsortiment 1

Nahversorgungsrelevante Sortimente auf mindestens 1.160 qm Verkaufsfläche (...)“.

16. Eingeflossene Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und der eingeschränkten Beteiligung

1.

Aktualisierung des bereits in der Legende unter der Rubrik: „Hinweise“ vorhandenen Hinweises Nr. 2:

„In jedem Einzelfall, in dem bauliche Anlagen, Gebäude, Gebäudeteile oder untergeordnete Gebäudeteile geplant werden, die eine Höhe von 20 m über gewachsenem Boden übersteigen, ist eine Abstimmung mit dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr - Kompetenzzentrum Baumanagement Düsseldorf –Referat K 4 - TÖB, Wilhelm-Raabe-Straße 46, 40470 Düsseldorf, erforderlich.“

Anstelle von: „ ... die eine Höhe von 20 m über gewachsenem Boden übersteigen..“ wurde eingefügt:

„ ... die eine Höhe von 30 m über gewachsenem Boden übersteigen..“. Des Weiteren wurde die Adresse berichtigt.

2.

Übernahme der vom Gutachter „Büro für Forst & Landwirtschaft, Dr. Berthold Mertens, Ostfeld 22, 59872 Meschede-Grevenstein“ vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen -- mit geringfügigen Straffungen -- als Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 157.

3.

Einarbeitung der aktuellen Fassung vom 16.02.1015 für den neu zu bauenden Kreisverkehrsplatz einschließlich der geplanten Erschließungsstraße und einschließlich der Verlegung des Bremkebaches gemäß der Planung des Ingenieurbüros Rademacher in den Bebauungsplan Nr. 157 als Festsetzung.

4.

Ergänzung der Begründung in Kap. 8. „Aktiver Immissionsschutz“ um Ergebnisse aus der „Schalltechnischen Untersuchung zum Betrieb eines LIDL-Marktes nach dessen Rückbau und Neuerrichtung an der Bahnhofstraße 80 in 59872 Meschede-Freienohl vom 21.05.2015“.

Meschede, 03.09.2015

Kreis- und Hochschulstadt Meschede
Fachbereich Planung und Bauordnung
Im Auftrage

Klaus Wahle
Fachbereichsleiter

Anlage 1 zur Begründung Kataloge der Abstandsklassen VI und VII des Abstandserlasses vom 6.6.2007

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung)
VI	200	161	2.9 (2)	Anlagen zum Säurepolieren oder Mattätzen von Glas oder Glaswaren unter Verwendung von Flusssäure
		162	2.10 (2)	Anlagen zum Brennen keramischer Erzeugnisse, soweit der Rauminhalt der Brennanlage 4 m ³ oder mehr oder die Besatzdichte mehr als 100 kg/m ³ und weniger als 300 kg /m ³ Rauminhalt der Brennanlage beträgt, ausgenommen elektrisch beheizte Brennöfen, die diskontinuierlich und ohne Abluftführung betrieben werden
		163	3.4 (2)	Anlagen zum Schmelzen, zum Legieren oder zur Raffination von Nichteisenmetallen mit einer Schmelzleistung von 0,5 Tonnen bis weniger als 4 Tonnen je Tag bei Blei und Cadmium oder von 2 Tonnen bis weniger als 20 Tonnen je Tag bei sonstigen Nichteisenmetallen (auch soweit durch besondere Wahl emissionsarmer Schmelzaggregate nicht genehmigungsbedürftig) (s. auch lfd. Nr. 93 und 203)
		164	3.8 (2)	Gießereien für Nichteisenmetalle soweit 0,5 Tonnen bis weniger als 4 Tonnen je Tag bei Blei und Cadmium oder von 2 Tonnen bis weniger als 20 Tonnen je Tag bei sonstigen Nichteisenmetallen abgegossen werden
		165	3.10 (1+2)	Anlagen zur Oberflächenbehandlung von Metallen oder Kunststoffen durch ein elektrolitisches oder chemisches Verfahren zur Oberflächenbehandlung von Metallen durch Beizen oder Brennen unter Verwendung von Fluss- oder Salpetersäure (#)
		166	5.7 (2) a) und b)	Anlagen zur Verarbeitung von flüssigen ungesättigten Polyesterharzen mit Styrol-Zusatz oder flüssigen Epoxidharzen mit Aminen zu Formmassen, Formteilen oder Fertigerzeugnissen, soweit keine geschlossenen Werkzeuge (Formen) verwendet werden, für einen Harzverbrauch von 500 kg oder mehr je Woche, z. B. Bootsbau, Fahrzeugbau oder Behälterbau

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung)
VI	200	167	5.10 (2)	Anlagen zur Herstellung von künstlichen Schleifscheiben,-körpern, -papieren oder -geweben unter Verwendung organischer Binde- oder Lösungsmittel
		168	5.11 (2)	Anlagen zur Herstellung von Polyurethanformteilen, Bauteilen unter Verwendung von Polyurethan, Polyurethanblöcken in Kastenformen oder zum Ausschäumen von Hohlräumen mit Polyurethan, soweit die Menge der Ausgangsstoffe 200 kg oder mehr je Stunde beträgt
		169	7.5 (2)	Anlagen zum Räuchern von Fleisch- oder Fischwaren mit einer Produktionsleistung von weniger als 75 Tonnen geräucherten Waren je Tag, ausgenommen - Anlagen in Gaststätten, - Räuchereien mit einer Räucherleistung von weniger als 1 Tonne Fleisch- oder Fischwaren je Woche und - Anlagen, bei denen mindestens 90 % der Abgase konstruktionsbedingt der Anlage wieder zugeführt werden
		170	7.20 (2)	Anlagen zum Trocknen von Braumalz (Malzdarren) mit einer Produktionsleistung von weniger als 300 Tonnen Darrmalz je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert
		171	7.27 (1+2)	Brauereien mit einem Ausstoß von 200 Hektoliter Bier oder mehr je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert und (Melasse-) Brenneereien
		172	7.28 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Speisewürzen aus tierischen oder pflanzlichen Stoffen unter Verwendung von Säuren
		173	7.32 (1+2)	Anlagen zur Behandlung oder Verarbeitung von Milch sowie Anlagen mit Sprühtrocknern zum Trocknen von Milch, Erzeugnissen aus Milch oder von Milchbestandteilen, soweit 5 Tonnen Milch oder mehr je Tag als Jahresdurchschnittswert eingesetzt werden

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung)
200		174	7.33 (2)	Anlagen zum Befeuchten von Tabak unter Zuführung von Wärme, oder Aromatisieren oder Trocknen von fermentiertem Tabak
		175	8.1 (1) b)	Verbrennungsmotoranlagen für den Einsatz von Altöl oder Deponiegas mit einer Feuerungs-wärmeleistung von 1 Megawatt oder mehr
		176	8.12 (1+2) a) und b)	Geschlossene Anlagen zur zeitweiligen Lage- rung von Abfällen, mit einer Aufnahmekapazi- tät von 10 Tonnen oder mehr je Tag oder einer Gesamtlagerkapazität von 100 Tonnen oder mehr
		177	8.13 (1+2)	Geschlossene Anlagen zur zeitweiligen Lage- rung von Schlämmen mit einer Aufnahmekapa- zität von 10 Tonnen oder mehr je Tag oder einer Gesamtlagerkapazität von 150 Tonnen oder mehr
		178	8.14 (1+2) a) und b)	Geschlossene Anlagen zum Lagern von Abfäl- len, soweit in diesen Anlagen Abfälle vor deren Beseitigung oder Verwertung jeweils über einen Zeitraum von mehr als einem Jahr gelagert wer- den
		179	10.8 (2)	Anlagen zur Herstellung von Bautenschutz-, Reinigungs- oder Holzschutzmitteln sowie von Klebemitteln, ausgenommen Anlagen, in denen diese Mittel ausschließlich unter Ver- wendung von Wasser als Verdünnungsmittel hergestellt werden, auch soweit nicht geneh- migungsbedürftig
		180	10.10 (1) 10.10 (2) a) und b)	Anlagen zur Vorbehandlung > 10 t/d (Waschen, Bleichen, Mercerisieren) oder zum Färben ab 2 t/d von Fasern oder Textilien auch unter Ver- wendung von Chlor oder Chlorverbindungen oder von Färbebeschleunigern einschließlich der Spannrahmenanlagen
		181	-	Anlagen zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Nieten, Muttern, Schrauben, Kugeln, Nadeln oder ähnlichen metallischen Normteilen durch Druckumformen auf Automaten sowie Auto- matendrehereien (*)

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung)
VI	200	182	-	Anlagen zur Herstellung von kaltgefertigten nahtlosen oder geschweißten Rohren aus Stahl (*)
		183	-	Anlagen zum automatischen Sortieren, Reinigen, Abfüllen oder Verpacken von Flaschen aus Glas mit einer Leistung von 2500 Flaschen oder mehr je Stunde (*)
		184	-	Maschinenfabriken oder Härtereien
		185	-	Pressereien oder Stanzereien (*)
		186	-	Schrottplätze bis weniger als 1000 m ² Gesamtlagerfläche
		187	-	Anlagen zur Herstellung von Kabeln
		188	-	Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren
		189	-	Zimmereien (*)
		190	-	Lackierereien mit einem Lösungsmitteldurchsatz bis weniger als 25 kg/h (z.B. Lohnlackierereien)
		191	-	Fleischzerlegebetriebe ohne Verarbeitung
		192	-	Anlagen zum Trocknen von Getreide oder Tabak unter Einsatz von Gebläsen (*)
		193	-	Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 100 Tonnen bis weniger als 300 Tonnen Fertigerzeugnissen je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert (s. auch lfd. Nr. 65)
		194	-	Brotfabriken oder Fabriken zur Herstellung von Dauerbackwaren
		195	-	Milchverwertungsanlagen ohne Trockenmilcherzeugung
		196	-	Autobusunternehmen, auch des öffentlichen Personennahverkehrs (*)

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung)
		197	-	Anlagen zum Be- oder Entladen von Schüttgü- tern bei Getreideannahmestellen, soweit weni- ger als 400 t Schüttgüter je Tag bewegt wer- den können
		198	-	Anlagen zur Herstellung von Anstrich- oder Beschichtungs- stoffen (Lasuren, Firnis, Lacke, Dispersionsfarben) oder Druckfarben unter Einsatz von bis zu 25 t je Tag an flüchtigen organischen Verbindungen
		199	-	Kart-Anlagen sowie Modellsportanlagen in geschlossenen Hallen

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung)
VII	100	200	7.12 (1)	Kleintierkrematorien (s. auch lfd. Nr. 19)
		201	8.1 b)	(2) Verbrennungsmotoranlagen für den Einsatz von Altöl oder Deponiegas mit einer Feuerungs- wärmeleistung bis weniger als 1 Megawatt
		202	8.9 c)	(2) Anlagen zur Behandlung von Altautos mit einer Durchsatzleistung von 5 Altautos oder mehr je Woche
		203	-	Anlagen zum Schmelzen, zum Legieren oder zur Raffination von Nichteisenmetallen (s. auch lfd. Nrn. 93 und 163)
		204	-	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantindienste, Catering-Betriebe)
		205	-	Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien
		206	-	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
		207	-	Autolackierereien, einschl. Karosseriebau, ins- besondere zur Beseitigung von Unfallschäden
		208	-	Tischlereien oder Schreinereien
		209	-	Holzpelletieranlagen/-werke in geschlossenen Hallen
		210	-	Steinsägereien, -schleifereien oder -poliere- reien
		211	-	Tapetenfabriken, die nicht durch lfd. Nrn. 108 und 109 erfasst werden
		212	-	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Kof- fern oder Taschen sowie Handschuhmache- reien oder Schuhfabriken
		213	-	Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industriewatte oder Putzwolle
		214	-	Spinnereien oder Webereien

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung)
VII	100	215	-	Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
		216	-	Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
		217	-	Betriebe des Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie
		218	-	Bauhöfe
		219	-	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
		220	-	Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
		221	-	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen, soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden (s. auch lfd. Nr. 138)

Liste der Gehölze

Botanischer Name/Deutscher Name

Endhöhe bis 3 m

<i>Acer palmatum</i> „Dissectum“	Grüner Schlitz Ahorn
<i>Arundinaria murielae</i>	Pfeil-Bambus
<i>Berberis gagnepainii</i> var. L.	Schwarze Berberitze
<i>Berberis thunbergii</i>	Hecken-Berberitze
<i>Berberis x stenophylla</i>	Rosmarin-Berberitze
<i>Buxus sempervirens</i> „Bullata“	Blaugrüner Buchsbaum
<i>Callicarpa bodinieri</i> „Profusion“	Schönfrucht
<i>Calycanthus floridus</i>	Echter Gewürzstrauch
<i>Chaenomeles speciosa</i>	Chinesische Scheinquitte
<i>Chamaecyparis obtusa</i> „Nana Gr.“	Zwergige Muschelzypresse
<i>Clematis alpina</i>	Alpen-Waldrebe
<i>Clethra alnifolia</i>	Scheineller
<i>Colutea arborescens</i>	Blasenschote
<i>Cornus alba</i>	Weißer Hartriegel
<i>Corylopsis spicata</i>	Ährige Scheinhasel
<i>Cotoneaster integerrimus</i>	Gemeine Zwergmistel
<i>Elaeagnus multiflora</i>	Vielblütige Ölweide
<i>Enkianthus campanulatus</i>	Japanische Prachtglocke
<i>Euonymus alatus</i>	Flügel-Spindelstrauch
<i>Forsythia europaea</i>	Balkan-Forsythie
<i>Forsythia x intermedia</i> „Lynw.“	Forsythie
<i>Fothergilla major</i>	Federbuschstrauch
<i>Hibiscus syriacus</i>	Garten-Eibisch
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gewöhnliche Heckenkirsche
<i>Pinus densiflora</i> „Pumila“	Strauchige Rot-Kiefer
<i>Rosa canina</i>	HundsRose
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Sorbaria sorbifolia</i>	Fliederspiere
<i>Spiraea nipponica</i>	Japanische Strauch-Spiere
<i>Tamarix ramosissima</i>	Sommer-Tamariske
<i>Viburnum farreri</i>	Winter-Duftschneeball
<i>Viburnum plicatum</i>	Gefüllter Japan. Schneeball
<i>Viburnum x carlcephalum</i>	Großblumiger Duftschneeball
<i>Weigela florida</i>	Liebliche Weigelia

Bezug auf Hinweis Nr. 5b in der Legende zur Planzeichnung