

STADT MESCHEDE – ORTSTEIL WENNEMEN

Bebauungsplan Nr. 150

"Südstraße"

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss (12.04.2010)

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen	2
1 Anlass und Zielsetzung, Verfahrensart	4
2 Abgrenzung des Plangebiets	4
3 Vorbereitende Bauleitplanung und derzeitige planungsrechtliche Situation	5
3.1 Regionalplanung und Vorbereitende Bauleitplanung	5
3.2 Derzeitige planungsrechtliche Situation.....	5
4 Städtebauliches Konzept	6
4.1 Gewerbliche Nutzungen	6
4.2 Zentraler Bereich.....	7
5 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	8
5.1 Art der baulichen Nutzung	8
5.2 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	9
5.3 Maß der baulichen Nutzung	10
5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	11
5.5 Zu erhaltende Einzelbäume/ Begrünung der Böschung	12
5.6 Festsetzungen zur Gestaltung	12
6 Verkehrliche Erschließung	12
6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen	12
6.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Dorfplatz	13
6.3 Öffentlicher Personennahverkehr	13
7 Fachplanerische Belange	13
7.1 Denkmalschutz	13
7.2 Eisenbahnrecht	13
7.3 Abwasser/ Trinkwasser/ Löschwasser	14
8 Umweltbelange	14
8.1 Einleitung	14
8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	15
8.3 Null-Variante, Vermeidungsmaßnahmen, Varianten	22
8.4 Zusätzliche Angaben	22
9 Kosten und Realisierung	23
10 Rechtsgrundlagen	23
11 Änderungen im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung	23
12 Änderungen im Anschluss an die öffentliche Auslegung	24

Anlagen

Anlage 1: Planungsrelevante Arten für das Messtischblatt 4615

Anlage 2. Auswertung der Altlastenerkundungen für den Bereich Südstraße Wennemen

Vorbemerkungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ehemalige Bahnflächen, die – teilweise bereits seit Jahrzehnten – nicht mehr für den Eisenbahnbetrieb benötigt werden. Aus diesem Grunde hat die frühere DB Immobilien (DB Imm) bereits im Jahre 2001 ein städtebauliches Konzept für die gesamten ehemaligen Bahnflächen zwischen dem Bahnübergang Domänenstraße und dem Altmetallhandel Südstraße 44 erstellen lassen. Dieses Konzept sah im Wesentlichen eine Nutzung des Gebietes für Wohnbebauung vor. Der zentrale Bereich im Umfeld des ehemaligen Empfangsgebäudes sollte zu einem Platz gestaltet werden, der durch eine gemischt genutzte Bebauung flankiert werden sollte. Die vorgesehenen Nutzungen (z.B. Einzelhandel, Dienstleistungen) sollten zu einer Belebung der zentralen Situation beitragen. Lediglich am östlichen Rand des Plangebietes sollten das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe angesiedelt werden, zumal sich an dieser Stelle vermutlich Altlasten im Boden befinden. Die Erschließung sollte ausschließlich von der Südstraße aus erfolgen. Aus Lärmschutzgründen wurden zur Bahn hin passive Maßnahmen (Schallschutzfenster) in Kombination mit einer 2 m hohen Schallschutzwand (aktiver Lärmschutz) in Erwägung gezogen.

Der Rat der Stadt Meschede hatte dem städtebaulichen Konzept in seiner Sitzung am 29.06.2001 zugestimmt.

Eine aktive Vermarktung der Flächen in Wennemen wurde durch die BEG als Nachfolgerin der DB Immobilien zurückgestellt, da nach einer konkreten Untersuchung der Lärmsituation einer Analyse der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen große Schwierigkeiten für die Vermarktung des Gebietes gesehen wurden. Zudem hatte der Verkauf der übrigen Bahnflächen in Meschede Vorrang, da hier konkrete Interessenten bereit standen.

Die BEG trat jedoch im Frühjahr 2008 hinsichtlich der Entwicklung der Flächen in Wennemen wieder an die Stadt Meschede heran. Ziel war die Entwicklung der Bahnflächen östlich des Empfangsgebäudes zu gewerblichen Nutzungen. Parallel dazu wurden im Rahmen einer dörflichen Initiative Ideen für die Realisierung eines Dorfplatzes zwischen dem ehemaligen Empfangsgebäude und der Lagerhalle der Fa. Schiessl an die Stadt Meschede herangetragen, der als Treffpunkt für Jugendliche und als Kommunikationsbereich für ältere Menschen dienen könnte.

Der Rat der Stadt Meschede hat diese Situation zum Anlass genommen, erneut über die städtebauliche Entwicklung dieses Bereichs zu beraten. Der Rat der Stadt Meschede befürwortete die neue Situation und beschloss in der Sitzung am 24.04.2008 folgende Eckpunkte für die städtebauliche Entwicklung der Bahnflächen entlang der Südstraße:

- Beibehaltung der jetzigen Nutzung als Gartenland für den Bereich zwischen dem Bahnübergang "Im Ruhrtal" und dem ehemaligen Bahnhofgebäude [nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans]
- Beibehaltung des ehemaligen Empfangsgebäudes für Dienstleistungen und Wohnen
- Entwicklung eines zentralen Bereiches als Dorf- und Veranstaltungsplatz östlich des ehemaligen Empfangsgebäudes
- Entwicklung des östlichen Abschnittes ausgehend von der Lagerhalle der Fa. Schiessl bis zum jetzigen Altmetallhandel als Gebiet für nicht störendes Gewerbe (im Sinne eines Mischgebietes entsprechend der Begründung des Beschlusses, Vorlage VO/7/482 an den Rat der Stadt Meschede) eventuell mit Betriebsinhaber- oder Betriebsleiterwohnungen

Im 2. Halbjahr 2008 wurden dann die Verkaufsverhandlungen mit der BEG fortgesetzt und zum Abschluss gebracht. Im Januar 2009 führte die Stadt Meschede schließlich ein Werkstattgespräch zur Gestaltung des geplanten Dorfplatzes durch mit dem Ergebnis, dass die Realisierung

eines Dorfplatzes mit der Neugestaltung der Verkehrsflächen zwischen Biekestraße und Dorfstraße einhergehen sollte.

Das im Anschluss an diese Überlegungen durchgeführte Bebauungsplanaufstellungsverfahren lief wie folgt ab:

26.03.2009	Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB durch den Rat der Stadt Meschede
26.03.2009	Beschluss über den Bebauungsplanvorentwurf durch den Rat der Stadt Meschede
03.04.2009	Benachrichtigung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die frühzeitige Beteiligung
09.04.2009	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses, der Einladung zu einer Bürgerinformationsveranstaltung und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt Nr. 5 der Stadt Meschede
23.04.2009	Öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung
24.04.2009 – 25.05.2009	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB Ergebnis: 10 eingegangene Stellungnahmen, davon 6 mit Anregungen
04.02.2010	Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Anregungen, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch den Rat der Stadt Meschede
19.02.2010	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt Nr. 03 der Stadt Meschede
01.03.2010 – 31.03.2010	Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB Ergebnis: 6 eingegangene Schreiben, davon 4 mit Anregungen
29.04.2010	Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Anregungen, Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Meschede sowie Beschluss zur Berichtigung des FNP im Wege der Anpassung (54. FNP-Änderung)

1 Anlass und Zielsetzung, Verfahrensart

Anlass und Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplans

Wie bereits in den Vorbemerkungen dieser Begründung dargestellt, hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 150 „Südstraße“ eine lange Vorgeschichte. Anlass für die Überplanung des Gebietes ist letztendlich die definitive Aufgabe der bisherigen Nutzung als Bahnanlage, die sich bereits in Teilbereichen durch die Ansiedlung von gewerblichen Betrieben manifestiert hat. Anfängliche Überlegungen durch den früheren Flächeneigentümer zu einer Wiedernutzbarmachung dieser Flächen in Richtung einer Wohnbebauung wurden aufgrund der ungünstigen Standortbedingungen für diese Nutzung wieder verworfen. Nach einer langen Phase des planerischen Stillstands konnten Anfang des Jahres 2009 sowohl die städtebaulichen Zielsetzungen als auch die liegenschaftlichen Aspekte für eine Entwicklung der brachliegenden ehemaligen Bahnflächen geklärt werden.

Zielsetzung der Bauleitplanung ist nunmehr die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine sinnvolle Nutzung der ehemaligen und für den Bahnbetrieb heute nicht mehr benötigten Bahnflächen zwischen dem ehemaligen Empfangsgebäude und dem jetzigen Altmetallhandel als Dorfplatz im Bereich des ehemaligen Bahnhofsvorplatzes und für nicht störendes Gewerbe (im Sinne eines Mischgebietes entsprechend der Begründung des Ratsbeschlusses, Vorlage VO/7/482 an den Rat der Stadt Meschede) entlang der ehemaligen Ladestraße geschaffen werden. Das ehemalige Empfangsgebäude des Bahnhofs Wennemen soll erhalten bleiben. Des Weiteren soll die Immissionsproblematik an der Nahtstelle zwischen Wohnen und Gewerbe durch eine entsprechende Gliederung der zulässigen Nutzungen gelöst werden.

Verfahrensart

Ziel des Bebauungsplans ist die Integration der am Rande des Ortskerns von Wennemen gelegenen Brachflächen, die über viele Jahre von der Deutschen Bahn AG bzw. dessen Rechtsvorgängern Deutsche Bundesbahn und Deutsche Reichsbahn genutzt wurden. Durch die Nutzbarmachung der Brachflächen für gewerbliche Nutzungen wird die Erweiterung des Ortes Wennemen in den bislang nicht bebauten Außenbereich vermieden. Konkret heißt dies, dass die noch im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen südlich der Straße „Im Ruhrtal“ künftig nicht mehr für gewerbliche Nutzungen benötigt werden, zumal diese sich im Überschwemmungsgebiet der Ruhr befinden. Diese Flächen sind im Zuge der Fortschreibung des Regionalplans für den Hochsauerlandkreis/ Kreis Soest bereits als Umplanungsflächen angemeldet und sollen bei einer Fortschreibung des FNP aufgegeben werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB. Die Voraussetzungen liegen hierfür vor, da die vorgesehene Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO mit 13.370 qm unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 qm liegt.

Aufgrund der Dimension des Plangebietes und der möglichen Auswirkungen der geplanten Nutzungen auf die angrenzende Wohnbebauung wird an dem zweistufigen Verfahren aus frühzeitiger Beteiligung und öffentlicher Auslegung trotz der Option nach § 13 Abs. 2 S. Nr. 1 BauGB festgehalten.

2 Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 150 „Südstraße“ ist wie folgt begrenzt:

Im Norden: Südgrenze der Straßenparzelle der Südstraße Gemarkung Wennemen, Flur 10, Flurstücke 823 und 954

Im Osten: Ostgrenze des Altmetallhandels Südstraße 44

- Im Süden Südgrenze der ehemaligen Bahnflächen zwischen dem Altmetallhandel und dem ehemaligen Stellwerk des Bahnhofs Meschede
- Im Westen Westgrenze des Grundstücks des ehemaligen Empfangsgebäudes des Bahnhofs Meschede Südstraße 14.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Wennemen, Flur 10 folgende Flurstücke: 824, 1035, 1140, 1142, 1143, 1150, 1151. Gegenstand des Bebauungsplans sind u.a. die bebauten Grundstücke Südstraße 14, 22, 42 und 44.

3 Vorbereitende Bauleitplanung und derzeitige planungsrechtliche Situation

3.1 Regionalplanung und Vorbereitende Bauleitplanung

Der Gebietsentwicklungsplan für den Oberbereich Dortmund, östlicher Teil, Hochsauerlandkreis/Kreis Soest stellt das Plangebiet als Schienenweg von regionaler Bedeutung dar. Ebenso der Entwurf des Regionalplans als Fortschreibung des Gebietsentwicklungsplans.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meschede stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 150 als Fläche für Eisenbahnanlagen dar. Das ehemalige Empfangsgebäude ist mit der Signatur „Bahnhof“ versehen.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans wird im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in einem gesonderten Dokument als 54. FNP-Änderung erfolgen. Vorgesehen ist die Änderung der Darstellung „Eisenbahnanlage“ in Mischgebiet, öffentliche Straßenverkehrsfläche und eingeschränktes Gewerbegebiet. Die geordnete städtebauliche Entwicklung steht der Aufstellung des Bebauungsplans trotz Abweichung vom wirksamen FNP nicht entgegen. Die für den östlichen Teilbereich des Bebauungsplans bereits eingeleitete 14. Änderung des FNP wird zusammen mit dem Satzungsbeschluss über den B-Plan Nr. 150 durch den Rat der Stadt Meschede entsprechend aufgehoben.

Die Vereinbarkeit des Bebauungsplans mit den Zielen der Raumordnung wurde im Verfahren nach § 32 Landesplanungsgesetz durch das Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 21.04.2009 bestätigt.

3.2 Derzeitige planungsrechtliche Situation

Das gesamte Plangebiet unterlag früher dem Fachplanungsrecht als Eisenbahnanlage. Das Plangebiet ist jedoch vollständig freigestellt (bzw. entwidmet):

1. der östliche Teil des Plangebietes mit den dort befindlichen Gewerbebetrieben mit Verfügung der Deutschen Bundesbahn vom 22.02.1991 zum 01.01.1991 (Verlust der Eigenschaft als Bundesbahnanlage),
2. das ehemalige Empfangsgebäude des Bahnhofs Meschede mit Bescheid des Eisenbahn Bundesamtes vom 10.06.2009 zum 15.06.2009,
3. der Bereich zwischen dem ehemaligen Empfangsgebäude und den Gewerbebetrieben im östlichen Teil des Plangebietes mit Bescheid des Eisenbahn Bundesamtes vom 27.11.2009 zum 01.12.2009.

Das Plangebiet unterliegt damit vollständig der kommunalen Planungshoheit.

In einem Streitverfahren vor dem Oberverwaltungsgericht NRW (Urteil vom 27.04.1998, 7 A 3814/96) hat dieses die unter Nr. 1 genannte Entwidmungsverfügung als wirksam anerkannt und damit den östlichen Teil des Plangebietes als faktisches Gewerbegebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB eingestuft, da dieser Teil des Plangebietes fast allseitig von Bebauung umschlossen ist. Die Bahnleihe der Oberen Ruhrtalbahn wurden nicht als städtebauliche Zäsur angesehen.

Die gegenüberliegende Wohnbebauung entlang der Südstraße sah das Gericht als faktisches Allgemeines Wohngebiet an.

Der Bereich zu Nr. 2 ist planungsrechtlicher Außenbereich nach § 35 BauGB. Der Bereich zu Nr. 3 gilt wie der Bereich zu Nr. 1 als unbeplanter Innenbereich, jedoch mit der Einstufung als faktisches Mischgebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Gewerbliche Nutzungen

Die Entwicklung der Bahnflächen entlang der Südstraße wurde zunächst mit der Zielsetzung „Wohnen“ betrieben (siehe Vorbemerkungen). Diesbezüglich hatte der Rat der Stadt Meschede im Jahr 2001 einen entsprechenden Beschluss gefasst.

Die Rahmenbedingungen für eine Entwicklung der Bahnflächen hatten sich seit diesem Ratsbeschluss durch die Widerinbetriebnahme der Ladegleise (Gleise 407 und 408¹) auf der Südseite des Bahnhofs Wennemen für die Holzabfuhr teilweise aber deutlich verschlechtert. Zwar wird die Holzabfuhr bedingt durch die Sturmholzbeseitigung nach dem Sturm Kyrill von Januar 2007 im Frühjahr 2010 abgeschlossen und damit endet auch die Bestellung der genannten Gleise. Gleichwohl könnte eine Nutzung der Gleisanlagen jederzeit wieder erfolgen, was jedoch maßgeblich durch die privaten Eigentümer der Ladestraße bestimmt wird. Eine Stilllegung und Abbindung der Gleise vom durchgehenden Streckengleis ist derzeit nicht ersichtlich.

Neben der Holzabfuhr waren auch der Betrieb der Oberen Ruhrtalbahn selbst (Verdichtung des Personenverkehrs, Zunahme des Güterverkehrs) und die nahe gelegenen gewerblichen Nutzungen entlang der Straße "Im Ruhrtal" durch die hieraus resultierenden Emissionen als negativer Standortfaktor für eine Wohnbebauung zu werten. Demgegenüber verfügten im innerörtlichen Vergleich in Wennemen andere Flächen über eine wesentlich bessere Lagegunst für Wohnen als die Südstraße. Der städtebauliche Rahmenplan für den Ortskern Wennemen zeigt z.B. Perspektiven für eine Wohnbauflächenentwicklung im Bereich Osterbruch/ Grundschule auf.

Angesichts der genannten Aspekte entschied der Rat der Stadt Meschede am 24.04.2008 in Abstimmung mit dem damaligen Flächeneigentümer, den Bereich der Südstraße nicht mehr für eine Wohnbebauung, sondern stattdessen für nicht-störendes Gewerbe im Sinne eines Mischgebietes (entsprechend der Begründung des Beschlusses, Vorlage VO/7/482 an den Rat der Stadt Meschede) zu entwickeln; allerdings soll durch die Begrenzung der zulässigen Betriebstypen die Einhaltung der Lärmgrenzwerte bei der gegenüberliegenden Wohnbebauung sichergestellt werden. Zudem soll das Einzelhandelskonzept der Stadt Meschede vom 22.06.2006 bezogen auf die Ortschaft Wennemen beachtet werden, demnach eine Ansiedlung nur für kleinflächige Betriebe unter 800 qm Verkaufsfläche möglich ist. Allerdings soll die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auf den Teilbereich beschränkt werden, der bereits durch Handelsnutzungen und Dienstleistungen historisch vorgeprägt war bzw. vorgeprägt ist.

Die Erschließung der Flächen soll direkt von der Südstraße aus erfolgen, zusätzliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich. Die Birkenallee entlang der Südstraße soll aufgrund der von ihr ausgehenden prägenden Wirkung für das Erscheinungsbild der Südstraße erhalten bleiben.

¹ Die weiteren physisch vorhandenen Gleise 403 (angrenzenden an den früheren Bahnsteig, Weiterführung in Richtung Eslohe) und 409 sind im Anlagenpreissystem der DB Netz AG nicht vorhanden und damit vermutlich stillgelegt.

Der Bereich zwischen dem Empfangsgebäude und dem Bahnübergang "Im Ruhrtal", der nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans ist, soll von der gewerblichen Entwicklung ausgeschlossen werden.

4.2 Zentraler Bereich

Im zentralen Bereich zwischen dem ehemaligen Empfangsgebäude und der Lagerhalle der Fa. Schiessel war bereits in der Konzeption der DB Imm eine Platzsituation angedacht, die mit Dienstleistungsnutzungen flankiert werden sollte. Gegenüber der damaligen Ausgangslage hat sich jedoch die perspektivische Entwicklung des ehemaligen Empfangsgebäudes verändert. Der ursprünglich angedachte Neubau wird in absehbarer Zeit nicht verwirklicht, da der jetzige Eigentümer an der Nutzung des Altbestandes interessiert ist. Dies ist für die Entwicklung eines Platzbereiches grundsätzlich kein Hindernis, hat aber Auswirkungen auf die Plankonzeption hinsichtlich der Gestaltung des Grenzbereichs. An der Nutzungsüberlegung an sich soll aber festgehalten werden, da es sich hierbei um einen der zentralen Punkte in Wennemen handelt, an dem sich auch einige Dienstleistungsbetriebe angesiedelt haben und der bereits jetzt für Veranstaltungen z. B. beim jährlichen Schützenfest genutzt wird. Der Bereich zwischen dem ehemaligen Empfangsgebäude und der Lagerhalle der Fa. Schiessel soll daher als Dorfplatz entwickelt werden, wobei auch die für die Verkehrsabwicklung nicht mehr benötigten Verkehrsflächen des ehemaligen Bahnhofsvorplatzes in die Überplanung einbezogen werden sollen.

Für die Gestaltung des Dorfplatzes hat die Stadt Meschede in 2009 ein erstes Werkstattgespräch mit den betroffenen Anliegern sowie den interessierten Vereinen durchgeführt. Unter Beteiligung eines Landschaftsplanungsbüros und eines Verkehrsplaners wurde folgende Variante erarbeitet:

Der Straßenverkehr soll künftig auf einer Trasse im Zweirichtungsverkehr gebündelt werden. Die Fahrbahn soll von Westen kommend zunächst über den ehemaligen Bahnhofsvorplatz geführt und dann in Richtung der Sparkasse verschwenkt werden, weil hier der Höhenunterschied noch sehr gering ist. In Höhe des Betriebsgeländes des Dachdeckerbetriebs Südstraße 25 soll die Trasse wieder zurück auf die Straßenverkehrsfläche des ehemaligen Bahnhofsvorplatzes entlang der Lagerhalle der Fa. Schiessel verschwenken. Dadurch besteht die Möglichkeit, den Raum zwischen der Gaststätte und der Fahrbahn für Außengastronomie zu nutzen. Der von Westen kommende Gehweg entlang des ehemaligen Empfangsgebäudes soll in östliche Richtung verlängert und auf den künftigen Dorfplatz geführt werden. Die gesamte Verkehrsfläche des jetzigen Bahnhofsvorplatzes inkl. der vorhandenen öffentlichen Stellplätze ist daher in die Platzgestaltung einbezogen. Der Höhenunterschied zur nördlich hiervon angeordneten neuen Fahrtrasse soll durch die bestehende Böschung sowie eine neue Treppenanlage/ Buskap gegenüber der Sparkasse abgefangen werden.

Die für Jugendliche als Treffpunkt vorgesehene Zone soll im westlichen Teil der Platzfläche angeordnet werden. Dem gegenüber soll die für Kinderspiel vorgesehene Fläche am östlichen Rand des Platzes platziert werden. Die zentrale Platzfläche von ca. 25 m x 45 m, in der auch der Uhrenturm und Info-Punkt enthalten ist, soll sich zwischen diesen beiden Zonen erstrecken.

Vor dem ehemaligen Empfangsgebäude und östlich der Gaststätte sind öffentliche Stellplätze vorgesehen. Weitere Stellplätze befinden sich in Längsanordnung im Nahbereich der Sparkasse. Die Bushaltestelle in Fahrtrichtung Freienohl soll in Höhe des jetzigen Wartehäuschens angeordnet werden.

5 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Mischgebiet

Das ehemalige Empfangsgebäude ist als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt und nimmt damit die jetzige Einstufung als faktisches Mischgebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB auf. Die Festsetzung resultiert aus der historisch gewachsenen gemischten Nutzung dieses Gebäudes, die auch künftig erhalten bleiben soll. Während die oberen Geschosse schon immer für Wohnzwecke genutzt wurden, waren im Erdgeschoss Dienstleistungsnutzungen und eine Gaststätte vorhanden. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung befindet sich im Erdgeschoss ein Friseursalon. Perspektivisch besteht die Möglichkeit, hier kleinere Einzelhandelsnutzungen unterzubringen, wie dies auf den tiefer liegenden Grundstücken entlang der Südstraße zwischen Dorfstraße und Biekestraße der Fall war bzw. auch heute noch ist.

Die Wohnungen im Obergeschoss sind aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den Gleisanlagen Schienenverkehrslärm ausgesetzt. Der Eigentümer hat sich privatrechtlich zur Duldung dieser Immissionen verpflichtet. Zudem können durch eine geschickte Anordnung der Aufenthalts- und Schlafräume z.B. auf die bahnabgewandte Gebäudeseite gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ohne weiteres sichergestellt werden. Aus städtebaulicher und immissionsschutzrechtlicher Sicht ist die Nutzung Wohnen daher gerechtfertigt.

5.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Aufgrund der Nähe zu den Gewerbebetrieben entlang der Straße „Im Ruhrtal“ und der voraussichtlich auch künftig andauernden bzw. möglichen Holzverladung sowie des Schienenlärms (siehe Kap. 9.2.3) wirken erhebliche Lärmimmissionen auf das Plangebiet ein. Die Fortführung der Mischgebietsfestsetzung (Kap. 5.1.1) mit dem gleichberechtigten Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe auch im östlichen Teil des Plangebietes ist daher nicht möglich. Die Festsetzung eines klassischen Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO kommt aber ebenso wenig in Frage, da das Plangebiet sehr nah an die Wohnbebauung nördlich der Südstraße heranragt und von dieser nur durch die Straßenparzelle der Südstraße getrennt ist. Bereits der vorhandene Altmetallhandel und auch der Altmetallhandel an der Straße „Im Ruhrtal“ haben in der Vergangenheit zu massiven Anliegerprotesten geführt.

Als Festsetzungstyp steht daher nur ein eingeschränktes Gewerbegebiet GEb nach § 8 BauNVO mit folgenden zulässigen Nutzungen zur Verfügung:

1. Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie die das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe unter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben
2. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
3. Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Die allgemeine Zweckbestimmung nach § 8 Abs. 1 BauNVO gilt gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauNVO automatisch mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes. Allerdings wird der in der Zweckbestimmung genannte Begriff „nicht erheblich belästigend“ durch Anwendung von § 1 Abs. 4-9 BauNVO dahingehend konkretisiert, dass in diesem Gebiet nur solche Betriebe zulässig sind, wie dies in einem Mischgebiet der Fall ist, d.h. die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Frage, was im Einzelfall als „nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb“ anzusehen ist, hängt von dem Immissionsverhalten des Betriebes ab. Handwerksbetriebe können im Regelfall zugelassen werden, nicht jedoch z.B. Holzverarbeitende Betriebe mit Kreissägen, Hobelmaschinen und Niethämmern. Größere Transportunternehmen, Bauunternehmen mit größerem Kfz- und Maschinenpark sowie Lagerplätze für Straßenbaustoffe oder Schrott können nicht zugelassen werden. Kleinere Lager z. B. für einen Dachdeckerbetrieb ohne wesentlich störenden Kfz-Verkehr können demgegenüber zulässig sein. Karosseriebaubetriebe sind nicht zulässig, wohl aber Kraftfahrzeugreparatur-Werkstätten oder ein Gebrauchtwagenhandel.

Einzelhandelsbetriebe sind – außer im GEb 1 (siehe Kap. 5.1.3) nicht zulässig. Damit wird das vom Rat der Stadt Meschede beschlossene Einzelhandelskonzept umgesetzt. Dort heißt es in Kap. 2.4.: „In allen anderen Gewerbe- und Industriegebieten der Stadt Meschede – außer in den dezentralen Agglomerationen – werden kleinflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zugelassen“. Damit sollen nicht nur die zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt Meschede und Ortskern Freienohl in ihrem Bestand geschützt werden, sondern es sollen auch die dezentralen Agglomerationen Freienohl-Süd, Enste und Im Schwarzen Bruch hinsichtlich ihrer Bedeutung als Standort für Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gestärkt werden. Darüber hinaus dient der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben auch der Sicherstellung der Funktionsfähigkeit des Gebietes als Gewerbegebiet, da Einzelhandelsnutzungen in der Regel einen hohen Flächenbedarf haben und eine Steigerung der Bodenpreise auslösen könnten und somit die hier gewünschten nicht störenden Gewerbebetriebe verdrängen könnten.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten aller Art soll dazu beitragen, den dörflichen Charakter der Ortschaft Wennemen zu bewahren.

5.1.3 Zonierung des eingeschränkten Gewerbegebietes

Das eingeschränkte Gewerbegebiet ist hinsichtlich der zulässigen Nutzungen gegliedert:

a) GEb 1 – Lagerhalle Fa. Schiessl

Im Bereich des GEb 1 ist neben den in Kapitel 5.1.2 genannten Nutzungen auch Einzelhandel zulässig, da hierdurch eine Flankierung des geplanten Dorfplatzes mit Handelsnutzungen als Pendant zu dem ehemaligen Empfangsgebäude möglich sein soll. Damit könnte die Funktion der Südstraße zwischen Biekestraße und Dorfstraße als eine Art Dorfmittelpunkt aus Gastronomie, Friseur und Sparkassenfiliale zusammen mit der zentralen Bushaltestelle des Ortes sinnvoll abgerundet werden.

b) GEb 2 – gewerbliche Flächen zwischen der Lagerhalle Schiessl und dem Altmittelhandel

Die zulässigen Nutzungen entsprechen den in Kapitel 5.1.2 genannten Nutzungen.

c) GEb 3 – Altmittelhandel

Im Bereich des GEb 3 sind im Gegensatz zu den in Kapitel 5.1.2 genannten Nutzungen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig. Damit wird auf die starke Bodenbelastung dieses Bereichs durch die heutige Nutzung Rücksicht genommen (siehe Kap. 9.2.4).

5.2 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Der Bebauungsplan trifft keine expliziten Aussagen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen. Gem. § 14 BauNVO bzw. § 12 BauNVO sind daher Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen allgemein zulässig. Die Regelungen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO zur Zulässigkeit von Nebenanlagen und baulichen Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zugelassen werden können, sind nicht eingeschränkt.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

5.3.1 Zahl der Vollgeschosse/ Oberkante baulicher Anlagen

Für den Bereich des Mischgebietes gilt eine zweigeschossige Bauweise entsprechend dem Gebäudebestand. Weitere Regelungen werden nicht getroffen.

Die Höhenentwicklung des Gewerbegebietes wird mit einer Kombination aus der max. Anzahl der Vollgeschosse und der max. Oberkante baulicher Anlage festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich dabei an der Höhe der Lagerhalle der Fa. Schiessl bzw. dem Wohnhaus Südstraße 42 (Dachdeckerbetrieb).

Die Festsetzung zur Geschossigkeit (max. 1 Vollgeschoss) nimmt dabei die typische Bauweise von mischgebietstypischen Gewerbebetrieben auf, die meist nur aus Lager- oder Produktionshallen bestehen. Entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorgaben zur Bestimmung von Vollgeschossen (§ 2 Abs. 5 BauO NRW) können auch gegenüber den Außenwänden eines Gebäude zurückgesetzte Geschosse realisiert werden, die dann nicht als Vollgeschosse gelten.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter – ausnahmsweise – zulässig. Hierdurch soll erreicht werden, dass eine Kontrolle über das jeweilige Betriebsgelände insbesondere außerhalb der Betriebszeiten gewährleistet wird, um z.B. Diebstähle zu vermeiden. Die Realisierung eines Wohngebäudes ist im Regelfall bei einer eingeschossigen Bauweise kaum zufriedenstellend machbar, dies zeigen bereits die beiden Wohnhäuser im Plangebiet. Aus diesem Grunde wird bei der Realisierung von Wohnnutzungen ausnahmsweise auch die zweigeschossige Bauweise zugelassen. Diese Ausnahme bleibt aber ausschließlich den genannten Wohnnutzungen vorbehalten.

Die Festsetzung der Geschossigkeit ist für die Regelung der Höhenentwicklung gerade im gewerblichen Bereich unzureichend, da sich aus der Geschossigkeit keine allgemeingültige Aussage zur Höhenentwicklung ableiten lässt. Hier bedarf es einer zusätzlichen Regelung durch die Angabe zur max. Höhe, in diesem Fall bezogen auf die maximale Oberkante baulicher Anlagen. Die festgesetzte Höhe von 247,40 m ü NN basiert auf der Höhe der vorhandenen Bebauung (s.o.); zudem soll hierdurch auf die nördlich gelegene Wohnbebauung Rücksicht genommen werden und - soweit möglich - die Blickbeziehung in das Ruhrtal gewährleistet werden. Der Bezug auf NN Höhen wird deshalb gewählt, um Unklarheiten hinsichtlich der Höhenentwicklung zu vermeiden, da die Böschung zwischen den Baufeldern des eingeschränkten Gewerbegebietes und der Südstraße bzw. das Höhenniveau der Südstraße nicht einheitlich ist.

5.3.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO entspricht der Obergrenze gem. § 17 BauNVO. Für das Mischgebiet wird demnach eine GRZ von 0,6, für das Gewerbegebiet eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Beide Festsetzungen sollen zu einer optimalen Ausnutzbarkeit der Grundstücke beitragen.

Darüber hinaus ist die Sonderregelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO zu berücksichtigen, demnach die GRZ für Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unter der Erdoberfläche um 50 % jedoch bis max. 0,8 überschritten werden darf. Unter Hinzurechnung dieser Anlagen ergibt sich für das Mischgebiet eine max. versiegelbare Fläche von 80 % des Grundstücks. Für das Gewerbegebiet hat diese Sonderregel keine Auswirkungen. Im Einzelfall kann auch von dieser Grenze gem. § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO nach oben abgewichen werden, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind (geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens).

5.3.3 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO entspricht der Kombination aus GRZ und Anzahl der Vollgeschosse. Die GFZ beträgt daher für das Mischgebiet 1,2 und für das Gewerbegebiet 0,8.

5.4 *Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche*

5.4.1 Bauweise

Für das Mischgebiet gilt – entsprechend dem Bestand und der Umgebungsbebauung – die offene Bauweise. Damit soll erreicht werden, dass mit seitlichem Grenzabstand gebaut wird.

Für das Gewerbegebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, demnach die Gebäudelänge max. 50 m betragen darf. Ansonsten gilt die offene Bauweise, um ein der Umgebungsbebauung angepasstes kleinteiliges Gewerbegebiet zu erreichen (Errichtung der Gebäude mit gegenseitigem Puffer).

Durch die abweichende Bauweise mit der Begrenzung der Gebäudelänge auf 30 m soll eine riegelartige Bebauung durch eine Anneinandereiung von langgestreckten Baukörpern vermieden wird. Eine Beeinträchtigung der Grundstücksausnutzbarkeit ist nicht gegeben, da die künftigen Grundstücke großzügig dimensioniert werden können. Die gewählte Begrenzung der max. Gebäudelänge basiert auf der Auswertung der Gebäude im Umfeld des Plangebietes, die folgende Maße aufweisen:

- Südstraße 14 (ehem. Empfangsgebäude): Gesamt 25 m
- abgerissener Raiffeisenmarkt: Gesamt ohne Laderampe: 42 m
- Südstraße 22 (Lagerhalle Fa. Schiessl): Gesamtlänge mit Wohnhaus 63 m, Lagerhalle westlicher Teil 20 m, Lagerhalle östlicher Teil 30 m
- Südstraße 42 (Dachdeckerbetrieb): Gesamt 50 m, gewerblicher Teil ohne Wohnhaus 40 m
- Zum Vergleich: Wohnhäuser Südstraße 65+67: 25 m
- Zum Vergleich: Lagerschuppen „Im Ruhrtal“ gegenüber dem Sägewerksbetrieb: 30 m
- Zum Vergleich: Betriebsgebäude Bauunternehmen Im Ruhrtal 83: 30 m

Aus den Daten ist ersichtlich, dass die Begrenzung der Gebäudelänge auf max. 30 m städtebaulich vertretbar ist, da diese mehrfach vorgefunden wird und zudem in etwa die Dimension von zwei Wohnhäusern entlang der Südstraße inkl. Garagen aufnimmt. Die wirtschaftliche Verwertbarkeit für Gewerbebetriebe erscheint mit dieser Festsetzung gewährleistet.

5.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Hilfe von Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO definiert.

Im Bereich des Mischgebietes entspricht die Baugrenze weitgehend der vorhandenen Bausubstanz. Damit soll erreicht werden, dass das historische, ortsbildprägende Gebäude des alten Bahnhofs Wennemen in seinem Erscheinungsbild bewahrt wird und wenigstens ein Symbol erhalten bleibt, dass an die frühere Bedeutung des Ortes als Bahnknotenpunkt erinnert.

Innerhalb des Gewerbegebietes entsprechen die Baugrenzen dem seitlichen Mindestabstand von 3 m, der auch zur Grundstücksgrenze entlang der Eisenbahn eingehalten werden sollte. Entlang der Grenze zur Südstraße ist ein größerer Abstand gewählt, um die vorhandene Birkenallee und die angrenzende Böschung zu erhalten bzw. die theoretisch denkbare Substitution der Böschung durch Stützbauwerke zu verhindern. Damit sollen die künftig gewerblich nutzbaren Flächen optisch von der vorhandenen Wohnbebauung abgerückt werden.

Im Hinblick auf eine eindeutige Regelung wird für die Festsetzung der Baugrenze zur Südstraße hin mit der vorhandenen Birkenallee ein konkreter Bezugspunkt gewählt. Der Bezug zur vorhandenen Flurstücksgrenze kam nicht in Frage, da beabsichtigt ist, im Rahmen der Weiterveräußerung der Grundstücke die Standorte der zu erhaltenden Birken der Straßenparzelle zuzuschlagen. Damit soll eine eindeutige Regelung zur Verkehrssicherungspflicht und Unterhaltung der Bäume getroffen werden. Die Birken befinden sich derzeit teilweise auf ehemaligem Bahngelände, teilweise exakt in der Grenze und teilweise innerhalb der Straßenparzelle. Der Abstand der Baugrenze zur Birkenallee beträgt 5 m.

5.5 Zu erhaltende Einzelbäume/ Begrünung der Böschung

Die entlang der Südstraße vorhandenen Birken haben durch ihre regelmäßige Anordnung und durch die weitgehend gleichen Wuchshöhen und Kronendurchmesser einen deutlichen alleeartigen Charakter, der eine Prägung des Straßenbildes bewirkt. Die Birken sind zudem an der Grenze zwischen der Verkehrsfläche und der Böschung angeordnet und begrenzen damit den Straßenraum auf natürliche Weise. Die Bäume sollen in ihrem Bestand erhalten bleiben und sind entsprechend nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt.

Der Bewuchs oberhalb der Birkenreihen hat keinen gleichmäßigen bzw. einheitlichen Charakter. Der Zustand ist nicht zwingend erhaltenswert. Gleichwohl ist im Bereich der Böschung eine gewisse Form der Begrünung an dieser Stelle als Abschirmung zur gegenüberliegenden Wohnbebauung erforderlich. Die entsprechenden Flächen sind daher für bauliche Anlagen nicht nutzbar (siehe Kap. 5.4.2). Darüber hinaus wird für den Böschungsbereich eine allgemeingültige textliche Festsetzung zur Begrünungspflicht nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffen, die sich jedoch nicht auf den vorhandenen Bewuchs bezieht. Der Anlage von Zufahrten steht diese Festsetzung explizit nicht entgegen.

5.6 Festsetzungen zur Gestaltung

Für das Plangebiet gelten baugestalterische Vorschriften zur Größe und zu den Eigenschaften von Werbeanlagen sowie zur maximalen Höhe (Oberkante), um diese Anlagen im Ortsbild nicht dominieren zu lassen. Dabei erfolgte eine Anpassung an die Regelungen zu der Oberkante der baulichen Anlagen im GE, um zu einer einheitlichen Regelung zu kommen.

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen differenzieren zwischen Werbeanlagen an Gebäuden und Werbeanlagen, die nicht an Gebäuden angebracht sind. Letztere bezeichnen nicht nur freistehende eigenständige Werbeanlagen (z.B. Plakatwände, Hinweisschilder, Pylone) sondern auch Werbeanlagen an anderen baulichen Anlagen wie Stützwänden und Einfriedungen. Die Vorgaben für Werbeanlagen an Gebäuden sind restriktiver, damit die optische Wirkung des Gebäudes nicht von den Werbeanlagen dominiert wird.

6 Verkehrliche Erschließung

6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch die Südstraße vollständig erschlossen. Weitere öffentliche Verkehrsflächen sind nicht vorgesehen. Die mögliche Umgestaltung der Verkehrsflächen der Südstraße entsprechend dem Ergebnis des Werkstattgesprächs (siehe Kap. 4.2) ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans.

Da die gewerblich nutzbaren Flächen gegenüber der Straßenverkehrsfläche der Südstraße auf einem anderen Höhenniveau liegen, sind Zufahrten zur Südstraße erforderlich. Es wäre dabei in Abhängigkeit der künftigen Parzellierung wünschenswert, wenn sich die einzelnen Betriebe Zufahrten teilen (gebündelte Zufahrten), um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Südstraße zu gewährleisten. Die Zufahrten sollten möglichst in Höhe der Straßen „Dorfstraße“, „Hueleken“ und „Vereinsstraße“ erfolgen, um versetzten Kreuzungen, die bei den Verkehrsteil-

nehmern leicht zu Irritationen führen, zu vermeiden. Die Umsetzung dieser Vorgabe kann aber auf privatrechlichem Weg erreicht werden, da die Stadt Meschede Einfluss auf die Veräußerung und damit auch die Parzellierung der Grundstücke hat. Eine spezifische Festsetzung von Zufahrten ist daher nicht notwendig.

6.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Dorfplatz

Der künftige Dorfplatz ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Dorfplatz festgesetzt. Diese Festsetzung soll es ermöglichen, dort einen Platz anzulegen, der in der Regel nur durch Fußgänger und Radfahrer genutzt wird und der Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten und Raum für örtliche Veranstaltungen bietet. Inwieweit ein Befahren mit Kraftfahrzeugen ausnahmsweise zugelassen wird, bleibt der späteren Ausbauplanung vorbehalten. Der Platz soll jedoch ausdrücklich nicht der Erschließung der westlich bzw. östlich angrenzenden Nutzungen dienen. Aus diesem Grunde wird ein Verbot der Ein- und Ausfahrt zu diesen Grundstücken festgesetzt.

6.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Am Rande des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich die Bushaltestelle „Wennemen Bahnhof“ der Buslinie R 71 Meschede – Wennemen – Freienohl – Oeventrop – Arnsberg. Die Linie wird derzeit im Stundentakt bedient. Die Bushaltestelle verfügt über zwei Wartehäuschen. In wie weit diese Wartehäuschen oder andere Formen von Unterstellmöglichkeiten in den künftigen Dorfplatz einbezogen werden, bleibt der späteren Ausbauplanung überlassen.

7 Fachplanerische Belange

7.1 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht berührt. Das ehemalige Empfangsgebäude des Bahnhofs Wennemen hat aus städtebaulicher Sicht einen ortsbildprägenden Charakter und sollte erhalten bleiben. Ein besonderer Denkmalwert ist damit aber nicht verbunden.

Bodendenkmäler sind ebenfalls nicht bekannt oder erkennbar. Ferner ist folgender Sachverhalt zu beachten, der als Hinweis in die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 150 „Südstraße“ aufgenommen wird: „Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen, Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Meschede als untere Denkmalbehörde (Tel: 0291 / 205275) und / oder dem LWLArchäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel: 02761 / 93750, Fax: 02761 / 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).“

7.2 Eisenbahnrecht

Wie bereits in Kap. 3.2 genannt, unterliegt der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht mehr dem Fachplanungsrecht. Demgegenüber ist der gesamte südliche angrenzende Bereich des durchgehenden Streckengleises der Oberen Ruhrtalbahn planfestgestelltes Eisenbahngelände. Zur Gewährleistungen des Eisenbahnbetriebes im Hinblick auf die geplanten Nutzungen ist folgender Sachverhalt zu beachten, der als Hinweis in die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 150 „Südstraße“ aufgenommen ist:

„Bei baulichen Veränderungen im Grenzbereich zu planfestgestelltem Eisenbahngelände soll die

Deutsche Bahn AG, vertreten durch die DB Services Immobilien oder Rechtsnachfolger, zum Ausschluss von Gefahren für den Eisenbahnbetrieb im Rahmen der entsprechenden Verfahren nach dem Bauordnungsrecht beteiligt werden. Anpflanzungen im Grenzbereich sind mit der Deutschen Bahn AG abzustimmen.“

7.3 Abwasser/ Trinkwasser/ Löschwasser

Die Abwasserbeseitigung des Plangebietes ist durch die vorhandene Kanalisation vollständig gewährleistet.

Die Trinkwasserversorgung ist durch das vor Ort vorhandene Versorgungsnetz der Hochsauerlandwasser GmbH sichergestellt.

Der Löschwasserbedarf beträgt 1.600 l/min für einen Zeitraum von 2 Stunden. Die Löschwasserversorgung kann durch das Versorgungsnetz der Hochsauerlandwasser GmbH durch Öffnung eines Absperrschiebers in der Geitenbergstraße sichergestellt werden.

8 Umweltbelange

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren, so dass das vereinfachte Verfahren Anwendung findet. Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird daher auf einen *formalen* Umweltbericht verzichtet. Gleichwohl orientiert sich das folgende Kapitel an einem Umweltbericht, um eine gerechte Abwägung sicherzustellen.

8.1 Einleitung

8.1.1 Kurzdarstellung der wesentlichen Ziele und des Inhalts des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 150 „Südstraße“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine sinnvolle Nutzung der ehemaligen und für den Bahnbetrieb heute nicht mehr benötigten Bahnflächen zwischen dem ehemaligen Empfangsgebäude und dem jetzigen Altmetallhandel als Dorfplatz im Bereich des ehemaligen Bahnhofsvorplatzes und für nicht störendes Gewerbe entlang der ehemaligen Ladestraße geschaffen werden. Des Weiteren soll die Immissionsproblematik an der Nahtstelle zwischen Wohnen und Gewerbe durch eine entsprechende Gliederung der zulässigen Nutzungen gelöst werden.

Planinhalt ist die Festsetzung eines Mischgebietes für das ehemalige Empfangsgebäude, einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung Dorfplatz und eines eingeschränkten Gewerbegebietes für die Flächen entlang der ehemaligen Ladestraße. Weitere Festsetzungen betreffen den Erhalt der vorhandenen Birkenallee sowie Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen.

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Zone	Grundstücksfläche	Fläche innerhalb der Baugrenzen	Zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO
Mischgebiet	1.226 qm	361 qm	735 qm
Dorfplatz	1.588 qm	-	-
Gewerbegebiet	16.161 qm	11.521 qm	12.928 qm
Gesamt	18.975 qm	11.882 qm	13.663 qm

8.1.2 Darstellung der umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Für das Plangebiet sind hinsichtlich der in Fachplänen festgesetzten Ziele folgende Aussagen zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

- Der zentrale Entwässerungsentwurf der Stadt Meschede hinsichtlich der Entwässerung des Plangebiets im Mischwassersystem.

Das Verzeichnis der Altablagerungen und Altstandorte der Unteren Bodenschutzbehörde des Hochsauerlandkreises enthält zwei Einträge.

- Altablagerung/ Altstandort 194615-2660 für einen Teilbereich der Lagerhalle der Fa. Schiessl
- Altablagerung/ Altstandort 194615-2701 für das Betriebsgelände des Dachdeckerbetriebs

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch (insbesondere § 1 Abs. 5 und 6) und der Baunutzungsverordnung, dem Bundesimmissionsschutzgesetz, dem Denkmalschutzgesetz, dem Wasserhaushaltsgesetz des Bundes in Verbindung mit dem Landeswassergesetz und dem Landschaftsgesetz NRW sind für das Plangebiet im Hinblick auf die Zielsetzung der Bebauungsplanänderung folgende in Fachgesetzen festgesetzte Ziele zu erwähnen:

- Die *Bodenschutzklausel* gem. § 1a Abs. 2 BauGB.
- Der *Trennungsgrundsatz* nach § 50 BImSchG, der dazu verpflichtet, sich gegenseitig ausschließende Nutzungen wie Wohn- und Gewerbegebiete räumlich voneinander zu trennen, um schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzwürdige Nutzungen zu vermeiden.
- Die *Eingriffsregelung* gem. § 18 BNatSchG in Verbindung mit § 4 Landschaftsgesetz NRW. Diesbezüglich kommt jedoch die Ausnahmenvorschrift in § 13a Abs 2 Nr. 4 BauGB zum Tragen, demnach Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.
- Die Verbotstatbestände zum *Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen* gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG².
- Die *Versickerungspflicht* gem. § 51 a LWG. Die Klausel kommt jedoch nicht zur Anwendung, da das Plangebiet bereits vor dem 01.01.1996 teilweise bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war. Die nicht bebauten und nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossenen Flächen – es handelt sich dabei um den Bereich zwischen der Lagerhalle der Fa. Schiessl und dem Dachdeckerbetrieb Südstraße 42 - gelten aufgrund der früheren Nutzung als Lagerplatz bzw. Verladestelle der Eisenbahn (Ladestraße, Laderampe) als befestigt.

8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt anhand der einzelnen für diesen Planungsfall relevanten Umweltmedien/ Schutzgüter.

8.2.1 Natur und Landschaft

8.2.1.1 Beschreibung der Schutzgüter

Das Plangebiet liegt am Rande der Ortslage von Wennemen zwischen den Bahnanlagen der Bahnstrecke Schwerte – Warburg und den Wohnhäusern entlang der Südstraße. Große Teilbereiche des Plangebiets waren bzw. sind bebaut. Hierzu zählen das Empfangsgebäude des ehemaligen Bahnhofs Wennemen, die Fläche des ehemaligen Raiffeisenmarktes, die Lagerhalle der Fa. Schiessl, die Lagerhalle und das Wohnhaus des Dachdeckerbetriebs Südstraße 42 und der Altmetallhandel Südstraße 44.

² BNatSchG in der ab dem 01.03.2010 geltenden Fassung, vormals § 42 BNatSchG

Die Flächen zwischen der Lagerhalle der Fa. Schiessl (Kühlaggregatehandel) und dem Dachdeckerbetrieb waren Teil des Güterbahnhofs Wennemen, wo in früheren Jahren Verladetätigkeiten stattgefunden haben. Zwei nicht mehr existierende Ladegleise (die ehemaligen Gleise 5 und 16), eine Laderampe und ein Verbindungsweg mit Ladekante (Ladestraße), die noch vorhanden sind, zeugen vor der früheren Nutzung dieser Flächen. Das Altlastengutachten des Büros PTM vom 21.10.2005 nennt für das Plangebiet noch zwei weitere frühere Nutzungen: Holzschutzmittelverarbeitung (im Bereich des Laderampe) und Gerberei (Lagerhalle des heutigen Dachdeckerbetriebs).

Die nicht mehr genutzten Flächen entlang der ehemaligen Ladestraße sind in weiten Teilen befestigt bzw. versiegelt. Im Nahbereich der Südstraße hat sich ein Bewuchs aus Bäumen und Sträuchern als Ruderalvegetation gebildet, der vornehmlich aus Nadelhölzern und Birken besteht. Der vorhandene Bewuchs weist keine besondere Wertigkeit auf.

An der Unterkante der Böschung zur Südstraße säumt eine Birkenallee den Straßenverlauf. Ferner befindet sich am Westrand des geplanten Dorfplatzes eine hochstämmige alte Kastanie. Auch die Böschung auf dem Flurstück 824 zwischen der Lagerhalle der Fa. Schiessl und der Südstraße hat sich als Grünfläche mit hochstämmigen Bäumen entwickelt.

8.2.1.2 Prognose der Auswirkungen der Planung

Die Prognose der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Natur und Landschaft erfolgt durch die Ermittlung der durch die Planung möglichen Versiegelung.

Durch die Festsetzung der max. GRZ von 0,8 (GE) bzw. 0,6 (MI) ist eine intensive Nutzung des Gebietes möglich. Die ortsbildprägende Birkenallee entlang der Südstraße muss jedoch auf jeden Fall erhalten bleiben. Darüber hinaus ist der Böschungsbereich zur Südstraße, der außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen liegt und allein aus wirtschaftlichen Gründen bestehen bleiben, zu begrünen.

Die Festsetzung eines Dorfplatzes erlaubt ebenfalls eine vollständige Versiegelung; allerdings zeigt das Ergebnis des Werkstattgesprächs, dass eine Abgrünung zu den benachbarten Nutzungen aus gestalterischen Gründen denkbar ist.

8.2.1.3 Bewertung der Auswirkungen

Durch die Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplans kann es zu einer Rücknahme des jetzigen – allerdings wenig wertvollen Bewuchses kommen, sofern dieser in der überbaubaren Grundstücksfläche liegt. Denkbar ist zudem Änderung des Bewuchses aus gestalterischen Gründen. Bei der Bewertung dieser Folgewirkung ist aber zu berücksichtigen, dass es sich hier um die Wiedernutzung von Brachen handelt. In städtebaulicher und ökologischer Hinsicht ist diese Vorgehensweise der Umnutzung von bislang baulich nicht genutzten Flächen wie z.B. landwirtschaftlichen Flächen oder Waldflächen auf jeden Fall vorzuziehen.

8.2.2 Wild lebende Tiere und Pflanzen/ biologische Vielfalt

8.2.2.1 Systematik der naturschutzrechtlichen und -fachlichen Regelungen zu wild lebenden Tieren und Pflanzen

Nach § 44 Abs. 1 **Nr. 1** BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. In diese Bestimmung greift die verbindliche Bauleitplanung bzw. die Realisierung von Maßnahmen auf der Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung nicht ein.

Nach § 44 Abs. 1 **Nr. 2** BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten oder Europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören (*Störungsverbot*). Um eine erhebliche Störung handelt es sich, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art ver-

schlechtern, das heißt, wenn sich die Störung negativ auf die Überlebenschancen, die Reproduktionsfähigkeit und den Fortpflanzungserfolg einer Population auswirkt. Aus Sicht des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) "kann eine Störung grundsätzlich durch Beunruhigungen und Scheuchwirkungen infolge von Bewegung, Lärm, Licht sowie durch Fahrzeuge oder Maschinen eintreten. Denkbar sind auch Störungen, die durch Zerschneidungswirkungen hervorgerufen werden, die von technischen Bauwerken ausgehen".³

Nach § 44 Abs. 1 **Nr. 3** BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (*Zerstörungsverbot*). Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG gilt dieses Verbot nicht, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (= Lebensstätten) der streng geschützten Arten im räumlichen Zusammenhang auch weiterhin erfüllt wird. Hinsichtlich der übrigen - nur besonders geschützten - Arten wird dieser Verbotstatbestand nicht gesondert geprüft; diesbezüglich reicht die Abarbeitung der Bestimmungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung aus (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

Nach § 44 Abs. 1 **Nr. 4** BNatSchG ist es verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die genannten Störungs- und Zerstörungsverbote gelten für bestimmte wild lebende Arten. Das LANUV hat für die Planungspraxis eine sachgerechte Eingrenzung der betroffenen Arten aus naturschutzfachlicher Sicht vorgenommen (so genannte planungsrelevante Arten) und deren Erhaltungszustand mit einer "Ampelbewertung" ermittelt.⁴ Darüber hinaus wurden 24 übergeordnete Lebensraumtypen abgegrenzt, in denen die planungsrelevanten Arten üblicherweise angetroffen werden. Das Fachinformationssystem "Artenschutz" des LANUV enthält eine Auswertung über die in einem abgegrenzten Teilbereich Nordrhein-Westfalens (Messtischblatt) vorhandenen Lebensraumtypen sowie der dort üblicherweise vorkommenden Arten.

8.2.2.2 Beschreibung des Schutzgutes

Hinsichtlich der Identifikation der im Plangebiet *potenziell* vorkommenden wild lebenden Tier- und Pflanzenarten sind 3 Lebensraumtypen relevant:

- Kleingehölze, Alleeen, Bäume, Gebüsche, Hecken,
- Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen und
- Gebäude.

In diesen Lebensräumen *können* in diesem Bereich (Messtischblatt 4615) nach den Informationen der LANUV 28 verschiedene planungsrelevante Arten angetroffen werden (siehe Anlage 1). Von diesen Arten gelten 19 als streng geschützt; 9 Arten haben einen ungünstigen oder schlechten Erhaltungszustand.

Bei den streng geschützten Arten, die zudem einen ungünstigen oder schlechten Erhaltungszustand aufweisen, handelt es sich um folgende Tiere:

Vögel:

- Raubwürger
- Rotmilan
- Turteltaube
- Uhu
- Wespenbussard

Amphibien:

³ Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (Herausgeber); "Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen; Vorkommen, Erhaltungszustand, Gefährdungen, Maßnahmen"; Dezember 2007, S. 22

⁴ siehe MUNLV, S. 24-27

- Geburtshelferkröte

Im Rahmen der Ortsbesichtigungen zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung wurde nicht ersichtlich, dass die Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand im Plangebiet auch tatsächlich anzutreffen sind.

8.2.2.3 Prognose der Auswirkungen der Planung

Die Prognose der Auswirkungen erfolgt durch eine Prüfung, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplans Verstöße gegen die nach § 44 BNatSchG festgelegten Verbote zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten zu erwarten sind.

Die Prüfung einer Verträglichkeit des Planes mit den Erhaltungszielen eines Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebiets im Sinne von § 34 BNatSchG (FFH-Verträglichkeitsprüfung) ist nicht erforderlich. Zwar befindet sich mit dem Ruhrtal ein FFH-Gebiet zum östlichen Teil des Plangebiets in nur 220 m bis 250 m Entfernung. Allerdings erstreckt sich das FFH-Gebiet in diesem Abschnitt nur auf den Flusslauf und die südlich angrenzenden Wiesen. Das FFH-Gebiet ist vom Plangebiet durch die Gleisanlagen sowie das Gewerbegebiet „Im Ruhrtal“ getrennt. Auswirkungen der Nutzung des Plangebiets auf den Flusslauf sind nach überschlägiger Betrachtung nicht ersichtlich.

Bei einer Betrachtung der möglichen Auswirkungen des Bebauungsplans auf wild lebende Tierarten (wild lebende Pflanzenarten sind im Plangebiet nach den Erkenntnissen der LANUV nicht anzutreffen) ist die bestehende Überformung der Landschaft durch die anthropogene Nutzung als Bahnanlage und Gewerbegebiet und der Umgebung (nahe gelegene Wohngebiete und Gewerbebetriebe) zu betrachten. Die bestehende Vegetation befindet sich daher deutlich in einer verinselten Lage. Weiterhin sind der Kfz- und vor allem der Bahnverkehr zu bedenken, so dass im Plangebiet daher eine latente "Beunruhigung" besteht. Zu einer Zerschneidung von Biotopen kann es durch die Aufstellung des Bebauungsplans daher nicht kommen, allenfalls zu einer Verkleinerung bestehender Inseln.

8.2.2.4 Bewertung der Auswirkungen

Die Lage des Plangebiets im innerstädtischen Bereich, die bestehende Bebauung und die vorhandene Verkehrsbelastung lassen keine Beeinträchtigungen eventuell vorkommender wild lebender Tier- und Pflanzenarten erwarten. Zudem befindet sich das Ruhrtal mit einer großen Vielfalt von natürlichen Lebensräumen in unmittelbarer Nähe.

Eine erhebliche Störung bzw. eine Zerstörung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der planungsrelevanten wildlebenden Tier- und Pflanzenarten ist insgesamt nicht zu erwarten. Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden durch die Änderung des Bebauungsplans daher nicht berührt.

8.2.3 Immissionsbelastung (umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen)

8.2.3.1 Beschreibung des Schutzgutes

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Bahnstrecke Schwerte – Warburg an. Eine schalltechnische Untersuchung des Bahn-Umwelt-Zentrums 1999 im Zusammenhang mit der Konzeptentwicklung der DB Imm kam zu nachfolgendem Ergebnis hinsichtlich der Immissionen durch Schienenlärm auf ein potenzielles Gebäude (Immissionspunkt) im Abstand von x Metern zum nächstgelegenen Gleis in Abhängigkeit der Dicke einer Schallschutzwand (SSW):

Tabelle 3: Beurteilungspegel (Tag/Nacht)

Immissionspunkt			Beurteilungspegel [dB(A)]					
Nr.	Abstand [m]	Geschoss	ohne SSW		2m SSW		3m SSW	
			Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
1	11	EG	64,5	53,9	57,0	49,0	52,2	44,0
		1.OG	64,3	53,8	61,8	53,8	57,1	49,4
		2.OG	63,9	53,6	63,9	53,6	61,3	53,6
2	17	EG	62,6	52,2	53,7	45,7	49,6	41,3
		1.OG	62,7	52,4	56,5	48,4	53,2	45,8
		2.OG	62,5	52,3	60,0	52,3	55,6	48,2
3	23	EG	60,8	50,2	51,8	43,7	48,4	39,9
		1.OG	61,4	51,2	54,4	46,7	50,6	42,8
		2.OG	61,4	51,2	56,9	49,3	53,3	46,1
4	26	EG	59,8	49,3	51,0	42,9	47,9	39,3
		1.OG	60,8	50,6	53,5	45,9	49,7	41,8
		2.OG	60,9	50,8	54,9	47,0	52,1	44,8

Das Bahn-Umwelt-Zentrum war jedoch von einer wesentlich geringeren Zugfolge ausgegangen, als dies heute der Fall ist. Angenommen wurden 26 bzw. 25 Züge je nach Fahrtrichtung. Der aktuelle Fahrplan sieht werktags 32 bzw. 33 Züge vor. Die Berechnung berücksichtigt zudem nicht die Lärmentwicklung durch die Verladetätigkeiten auf der Südseite des Bahnhofs. Allerdings könnte sich die Lärmbelästigung durch neuere Triebwagen mit veränderten Roll- und Bremsgeräuschen, die heute im Einsatz sind, gegenüber dem damaligen Zeitpunkt möglicherweise auch verringert haben. Die Tendenz ist jedoch eindeutig.

Neben dem Schienenverkehrslärm ist auch eine Beeinträchtigung durch Gewerbelärm ersichtlich, wobei hier insbesondere die vorhandenen Altmetallbetriebe zu nennen sind.

8.2.3.2 Prognose der Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan trifft keine direkten aktiven Maßnahmen zur Verminderung der vorhandenen Immissionsbelastungen. Allerdings würde durch die Errichtung von Baukörpern die freie Schallausbreitung in Richtung der Wohnbebauung nördlich der Südstraße gehemmt bzw. reflektiert, so dass dort weniger Schall als bisher ankommt.

Darüber hinaus wird durch die Wahl der Nutzungsart als eingeschränktes Gewerbegebiet der bisherige Altmetallhandel künftig unzulässig, so dass Änderungen und Erweiterungen dieses Betriebes ausgeschlossen sind.

8.2.3.3 Bewertung der Auswirkungen

Durch die Aufhebung des Fachplanungsvorbehaltes als Bahnanlage und der Aufstellung eines Bebauungsplans, der die in Teilen des Plangebiets bereits vorhandene faktische Gewerbegebietsnutzung in ein eingeschränktes Gewerbegebiet umwandelt, wird die Zulässigkeit für emittierende Betriebe deutlich eingeschränkt. Dies bedeutet einen erheblichen Vorteil für die anliegende Wohnbebauung. Eine Zusatzbelastung durch neue Gewerbebetriebe ist zwar denkbar; durch die Anwendung der TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren ist aber die Sicherstellung der Einhaltung der einschlägigen Grenzwerte gegeben. Demgegenüber ist zu berücksichtigen, dass durch zusätzliche Baukörper der auf das Wohngebiet einwirkende Schall abgehalten wird, was zu einer Entlastung der Situation beitragen könnte.

Das Plangebiet selbst ist durch Schienenverkehr vorbelastet. Die für ein Gewerbegebiet geltenden Orientierungswerte werden aber aufgrund einer Prognose des Bahn-Umwelt-Zentrums nicht überschritten.

8.2.4 Boden

8.2.4.1 Beschreibung des Schutzgutes

Wie bereits in Kapitel 9.2.1 dargestellt, waren im Plangebiet zahlreiche bahnaffine Nutzungen präsent. Aus diesem Grunde ist eine Beeinträchtigung des Bodens aufgrund dieser früheren Nutzungen nicht auszuschließen. Die Bahnflächenentwicklungsgesellschaft BEG hat deshalb beim Ingenieurbüro für Prüftechnik Dortmund (PTM) eine ergänzende Altlastenerkundung in Auftrag gegeben (Gutachten Nr. 04-3218.03 vom 21.10.2005). Das Gutachten baut auf einer Orientierenden Untersuchung des Büros Borchert und Lange (Gutachten Nr. 4050/31 v. 01.03.2000) auf.

Die Gutachten gelangten zu dem Ergebnis, dass für das Plangebiet verschiedene Altlastenverdachtsflächen (ALVF) bestehen:

- 009 – ehemaliger Landhandel (früher Raiffeisenmarkt, heute Freifläche)
- 010 – ehemaliger Kühlaggregatehandel (heute Lagerhalle Fa. Schiessl)
- 011 – ehem. Holzschutzmittelverarbeitung (im Bereich der ehem. Laderampe)
- 013 – ehem. Gerberei (heute Lagehalle eines Dachdeckerbetriebs)
- 014 – Altmetallhandel (vorhandener Betrieb)
- 045 – ehem. Stellwerk (außerhalb des Plangebietes)

Der Untersuchungsumfang sowie die Analyseergebnisse aus den beiden Gutachten sind in Anlage 2 der Begründung zusammengefasst.

Die Eintragung 2660 „Tanklager“ des Verzeichnisses von Altablagerungen und Altstandorten des Hochsauerlandkreises muss aufgrund von Planunterlagen der ehemaligen Deutschen Bundesbahn und einem Gespräch mit dem Planer der heute bestehende Lagerhalle auf zwei Behälter für die Lagerung von Kühlsole des ehemaligen Kühlaggregatehandels basieren. Die Behälter sahen optisch aus wie Flüssiggastanks. Die Behälter waren bereits beim Bau der Erweiterung der Lagerhalle der Fa. Schiessl, die die Objekte des Kühlaggregatehandels übernommen hat, 1989/90 ausweislich der Bauakten nicht mehr vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass diese im Zuge oder im Vorfeld der Erweiterung beseitigt wurden.

Die Eintragung 2701 „Schrottplatz/ Transportunternehmen“ des Verzeichnisses von Altablagerungen und Altstandorten des Hochsauerlandkreises bezogen auf die Fläche des jetzigen Dachdeckerbetriebes, Südstraße 42, ist nicht nachvollziehbar. Ausweislich der Bauakten wurde im Jahre 1948 ein Wohnhaus an eine vorhandene Fabrikbaracke einer Schleifferei angebaut. Im Jahre 1957 wurde eine Erweiterung für das jetzt als Lagergebäude zum Trocknen, Einsalzen und Aufbewahren von Tierfällen (Gerberei) genutzte Objekt genehmigt. Im Jahre 1983 wurde der Bau dreier Fertigaragen genehmigt; als Nutzer des Gebäudes ist der heutige Dachdeckerbetrieb angegeben.

In der orientierenden Untersuchung von Borchert und Lange ist die Fläche als Gerberei eingetragen; die Nutzung „Schrottplatz“ wird nur auf der weiter östlich gelegenen Fläche angegeben. Letztere ist – trotz der nachweislichen Bodenbelastung – aufgrund der nach wie vor ausgeübten Nutzung kein Altstandort und damit nicht im Kataster des Hochsauerlandkreises enthalten.

Die Analyseergebnisse des Büros PTM zeigen, dass der Bereich der ALVF 014 durch die jahrzehntelange Nutzung als Altmetallhandel deutlich belastet ist. So ist der Prüfwert nach der Bundesbodenschutzverordnung bezogen auf eine Wohnnutzung für Arsen, Blei und Nickel überschritten. Die Prüfwerte für Industrie- und Gewerbegrundstücke, sofern sie definiert sind, werden eingehalten. Hilfsweise erfolgte auch eine Gegenüberstellung der Analyseergebnisse mit den Zuordnungswerten der Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA 20) vom 06.11.1997. Demnach ist der Zuordnungswert Z 2, der bedeutet, dass anfallender Bodenaushub im Regelfall nicht auf einer Boden- und Bauschuttdeponie verbracht werden kann,

im Bereich des Altmetallhandels für Cadmium, Zink, PAK und KW an einigen Stellen überschritten.

Weitere Überschreitungen des Z 2 Wertes wurden bei folgenden Bohrungen festgestellt:

- Bohrung 18 (Zinkbelastung)
 - derzeitiger Standort eines Abfallcontainers westlich der Zufahrt zu dem Dachdeckerbetrieb
 - Der Gutachter PTM konnte den erhöhten Zinkgehalt nicht begründen. „Die Zusammensetzung der Auffüllung lässt hier keine Auffälligkeiten erkennen, evtl. ist der erhöhte Zinkgehalt an die Gesteinsbrüche (Tonstein, Kalkstein) gebunden und dann geogen. In jedem Fall ist von einer kleinräumigen und isolierten Zinkverbreitung auszugehen.“⁵
- Bohrung 22 (PAK)
 - Dachdeckerbetrieb im Nahbereich zum Altmetallhandel
 - PTM ist der Auffassung, dass die Belastung an Schlacken gebunden ist, „die sich nicht weiträumig verfolgen lassen, so dass eine punktuelle Verbreitung der Schlacke abzuleiten ist“.⁶
- Bohrung 29 (PAK)
 - innerhalb der Lagerhalle der Fa. Schiessl
 - PTM ist der Auffassung, dass die Belastung hier an Schlacke gebunden ist, „die als ca. 10cm starke Lage unterhalb der Bodenplatte ansteht. In diesem Niveau von 0,09 m bis 0,2 m unter der OK Bodenplatte wurden sonst keine weiteren Schlacken angetroffen, so dass von einem punktuellen Vorkommen ausgegangen wird“.⁷

8.2.4.2 Prognose der Auswirkungen der Planung

Die vorhandene Bodenbelastung führt zunächst dazu, dass aufgrund der Prüfwertüberschreitung für Wohnen im Bereich des Altmetallhandels (GEb – 3-) Wohnungen aller Art nicht zulässig sind.

Die Auswirkungen der Planung auf den Boden sind in erster Linie Versiegelungen der Flächen durch bauliche Anlagen, Lager- und Abstellplätze. Aufgrund des Gebietstypus GE eingeschränkt sind besonders emittierende Betriebe, die meist auch zu hohen Bodenbelastungen führen, aber künftig nicht zulässig.

8.2.4.3 Bewertung der Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden künftig nur noch Betriebe zulässig, die hinsichtlich ihres Emissionsgrades in einem Mischgebiet zulässig sind. Damit ist z.B. ein Altmetallhandel nicht mehr zulässig. Auf diese Weise soll der Zusatzeintrag auf den Boden begrenzt werden. Demgegenüber könnte es zu einer zusätzlichen Versiegelung des Bodens kommen. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass es sich hier um die Wiedernutzung von Brachen handelt, die in städtebaulicher und ökologischer Hinsicht der Umnutzung von bislang baulich nicht genutzten Flächen wie z.B. landwirtschaftlichen Flächen oder Waldflächen vorzuziehen ist.

8.2.5 Weitere Schutzgüter

Für die Schutzgüter Wasser, Luft und (Klein-) Klima, sowie Kultur- und Sachgüter sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

⁵ Gutachten Büro PTM, S. 25

⁶ Gutachten Büro PTM, S. 24

⁷ Gutachten Büro PTM, S. 24

8.3 Null-Variante, Vermeidungsmaßnahmen, Varianten

8.3.1 Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen

Der Zustand der Umwelt könnte sich gegenüber *dem heutigen Zustand* durch zusätzliche Versiegelungen in Teilbereichen verschlechtern. Allerdings erlaubt das Bahnrecht bereits jetzt eine gewerbliche Nutzung in Teilbereichen, wie dies bei der Lagerhalle der Fa. Schiessl gegeben ist. Letztendlich ist auch der Altmetallhandel auf einem ursprünglich planfestgestellten Bahngelände entstanden, der dazu geführt hat, dass dieses Gebiet nach der Freistellung als faktisches GE anzusehen ist. Durch die Bebauungsplanaufstellung wird künftig klar geregelt, welche Nutzungen zulässig sind. Die Zulässigkeit der Gewerbebetriebe entspricht dabei denen in Mischgebieten.

Die Belastung der Umwelt wird also künftig geringer ausfallen, als bei vollständiger Ausnutzung des bestehenden Rechtes.

8.3.2 Varianten

Alternativ zur vorgesehenen gewerblichen Nutzung war zunächst die Bebauung mit Wohnhäusern vorgesehen (siehe Vorbemerkungen). Dieses Konzept scheiterte aber an den zu hohen Aufwendungen für den Lärmschutz.

8.4 Zusätzliche Angaben

8.4.1 Technische Verfahren/ Lücken bei der Erstellung des Abwägungsmaterials

Die Bewertung der Lärmproblematik erfolgte auf einem Prognoseverfahren der Deutschen Bahn aufgrund der Zugfolge und Emissionsdaten des Wagenmaterials im Jahre 2000. Zum heutigen Zeitpunkt ist zum Einen eine höhere Zugfolge gegeben und zum Anderen neuartiges Wagenmaterial im Einsatz. Dies könnte zu einer Änderung der Ergebnisse führen, was jedoch keine Auswirkungen auf die Einschätzung an sich hat.

Die Bewertung des Bodens basierte auf der ergänzenden Altlastenerkundung des Büros PTM (Dr. Steger) – Bericht Nr. 04-3218.03 im Auftrag der BEG vom 21.10.2005, die wiederum die Ergebnisse der orientierenden Untersuchung des Büros Borchert und Lange, Projekt-Nr. 4050/31 vom 01.03.2000 im Auftrag der Deutschen Bahn AG, aufnimmt.

Der Untersuchung von PTM liegt zwar ein flächendeckendes Raster zugrunde. Eine Beprobung des Altschotters im Bereich der früheren Gleisanlagen hat jedoch nicht stattgefunden. Dieser Schotter könnte, dies zeigen die Ergebnisse der ähnlich gelagerten Beprobungen in den Bahnhöfen Freienohl und Meschede, ebenfalls belastet sein.

Bei der artenschutzrechtlichen Prüfung ist auf die Empfehlungen der LANUV zu den "planungsrelevanten Arten" Bezug genommen.

8.4.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung

Maßnahmen zur Überwachung des Umweltzustands sind nicht vorgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

8.4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 150 „Südstraße“ dient dazu, die für den Bahnverkehr nicht mehr benötigten Flächen in der Ortsmitte von Wennemen wieder zu aktivieren. Das Plangebiet besteht dabei aus 3 Teilen: dem ehemaligen Empfangsgebäude (Mischgebiet), dem künftigen Dorfplatz und den für eine gewerbliche Nutzungen vorgesehenen Flächen zwischen der Lagerhalle der Fa. Schiessl und dem jetzigen Altmetallhandel.

Aufgrund der hohen Lärmbelästigung durch den Schienenverkehr ist Wohnen im Plangebiet weitgehend beschränkt, im Bereich des Altmetallhandels aufgrund der hohen Bodenbelastung sogar ausgeschlossen.

Aufgrund der Nahtstelle von Wohnen und Gewerbe sind künftig – entgegen dem bisherigen Zustand – nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Darüber hinaus soll die Birkenallee, die eine prägende Wirkung auf das Straßenbild hat und die auch eine optische Zäsur darstellt, erhalten bleiben. Schädliche Umweltauswirkungen sind durch die Bauleitplanung im Vergleich zum jetzigen Rechtszustand nicht zu erwarten.

9 Kosten und Realisierung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Meschede bis auf die Aufwendungen zur Planerstellung und der Durchführung des Verfahrens keine Kosten. In wie weit die Stadt Meschede sich an den Kosten für die Erstellung des Dorfplatzes beteiligt, ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans.

10 Rechtsgrundlagen

Für die Durchführung des Aufstellungsverfahrens ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist, maßgeblich.

Für die Festsetzung zur Art der Nutzung gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist.

11 Änderungen im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung

Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung wurden folgende Änderungen vorgenommen:

1. Präzisierung der allgemeinen Zweckbestimmung der Art der Nutzung für Gewerbegebiete entsprechend § 8 BauNVO und Korrektur widersprüchlicher Aussagen in der Begründung
2. Änderung der Bauweise für das GE von offene in abweichende Bauweise mit Begrenzung der max. Länge auf 30 m
3. Ergänzung einer ausnahmsweise zulässigen Zweigeschossigkeit für Wohnnutzungen innerhalb des GE
4. Änderung der Festsetzungen zur Oberkante baulicher Anlagen – Bezugspunkt nunmehr 247,40 m ü NN
5. Änderung der Baugrenze für das GE – Bezug auf einen Abstand von 5 m zur Birkenallee
6. Ergänzung einer Festsetzung zur Begrünung der Böschung innerhalb des GE
7. Änderung der Festsetzung zur Höhe von Werbeanlagen und Ausdehnung der Vorgaben zu den freistehenden Werbeanlagen auf alle Werbeanlagen, die nicht an Gebäuden angebracht sind
8. Anpassung des Bebauungsplans an die vollzogene Freistellung nach AEG – Aufnahme eines Hinweises zur Sicherstellung des Eisenbahnbetriebes
9. Präzisierung von Aussagen der Begründung in Folge der frühzeitigen Beteiligung (z.B. Löschwassermenge, Verifizierung der Aussagen des Katasters der Alttablagerungen und Altstandorte des HSK) und der vollzogenen Änderungen

12 Änderungen im Anschluss an die öffentliche Auslegung

Im Anschluss an die öffentliche Auslegung wurden keine Änderungen an der Planzeichnung vorgenommen sondern lediglich marginale Anpassungen in der Begründung (Löschwasserversorgung, Berichtigung des FNP, Begründung zur Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen).

Fachbereich Planung und Bauordnung
Stadt Meschede
im Auftrage

Martin Dörtelmann
Fachbereichsleiter

Planungsrelevante Arten für das Messtischblatt 4615

in den Lebensraumtypen

Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen (Gaert), **Gebäude** (Gebaeu).

Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken (KIGehoel)

Art	Status	Schutzstatus	Erhaltungszustand in NRW (KON)	KIGehoel	Gaert	Gebaeu
Säugetiere						
Haselmaus	Art vorhanden	§§	G	X	(X)	
Wasserfledermaus	Art vorhanden	§§	G	X	X	(WQ)
Zwergfledermaus	Art vorhanden	§§	G	XX	XX	WS/WQ
Amphibien						
Geburtsheferkröte	Art vorhanden	§§	U		X	(X)
Vögel						
Eisvogel	sicher brütend	§§	G		(X)	
Erlenzeisig	sicher brütend	§	G	X		
Feldschwirl	sicher brütend	§	G	XX		
Gartenrotschwanz	sicher brütend	§	U↓	X	X	
Graureiher	sicher brütend	§	G	X	X	
Habicht	sicher brütend	§§	G	X	X	
Kleinspecht	sicher brütend	§	G	X	X	
Mäusebussard	sicher brütend	§§	G	X		
Neuntöter	sicher brütend	§	G	XX		
Raubwürger	sicher brütend	§§	S	XX		
Rauchschwalbe	sicher brütend	§	G↓	X	X	XX
Rotmilan		§§	U	X		
Schleiereule	sicher brütend	§§	G	X	X	X
Schwarzkehlchen	sicher brütend	§	U	X		
Schwarzspecht	sicher brütend	§§	G	X		
Sperber	sicher brütend	§§	G	X	X	
Tannenhäher	sicher brütend	§	G	X	X	
Teichhuhn	sicher brütend	§§	G	X	X	
Turmfalke	sicher brütend	§§	G	X	X	X
Turteltaube	sicher brütend	§§	U↓	XX	(X)	
Uhu	sicher brütend	§§	U↑			(X)
Waldkauz	sicher brütend	§§	G	X	X	X
Waldohreule	sicher brütend	§§	G	XX	X	
Wespenbussard	sicher brütend	§§	U	X		

Legende

§ = besonders geschützt, §§ = streng geschützt

G = günstiger Erhaltungszustand

U = ungünstig, unzureichender Erhaltungszustand

S = ungünstigster, schlechter Erhaltungszustand

↓ = sich verschlechternd

↑ = sich verbessernd

XX Hauptvorkommen, X Vorkommen, (X) potentielles Vorkommen

Fledermäuse:

WS Wochenstube, ZQ Zwischenquartier, WQ Winterquartier, () potentielles Vorkommen

Quelle: www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de; 19.11.2008

> Liste der geschützten Arten NRW > Messtischblätter in Nordrhein-Westfalen

Anlage 2 zur Begründung des Bebauungsplans Nr. 150 Südstraße

Auswertung der Altlastenerkundungen für den Bereich Südstraße Wennemen

ALVF	Bohrung Nr.	Proben Nr.	Analyse Nr.	Tiefe von ... m	Tiefe bis ... m	untergeordnete Einlagerungen	Untersuchungsumfang	As	Pb	Cd	Cr	Cr VI	Cu	Ni	Hg	Zn	PAK	B(a)P	Naphtalin	KW	BTEX	LHKW
009	6	6	11 F	2,1	2,7		KW													<50		
009	6	2+3	10 F	0,1	0,6		Schwermetalle, As, PAK	9,8	26	0,83	35		33	52	0,12	109	n.n.	n.n.	<0,05			
009	8	1-4	12 F	0	0,9		Schwermetalle, As, PAK	13	85	0,87	97		57	70	0,25	295	4,744	0,52	0,062			
010	29	1	22 F	0,09	0,2	Schlacke	Schwermetalle, As, PAK	16	58	6,1	34		262	82	0,31	640	30,9	0,77	1,1			
010	30	5+6	23 F	0,6	1,1	Ziegel	Schwermetalle, As, PAK	7,9	50	1,4	35		24	49	0,1	182	n.n.	n.n.	<0,05			
010	30	Bodenluft	7 G	1	2	Ziegel	BTEX, LHKW													n.n	n.n	
010	31	4	24 F	0,6	0,75	Ziegel	Schwermetalle, As, PAK	12	46	0,95	32		55	50	0,18	168	0,154	n.n.	<0,05			
010	31	Bodenluft	3 G	1	2	Ziegel	BTEX, LHKW													n.n	0,64	
010	32	4	25 F	0,6	1,4	Ziegel/ Schlacke	Schwermetalle, As, PAK	29	79	1,5	71		145	117	0,21	302	4,087	0,15	<0,05			
010	32	Bodenluft	4 G	1	2	Ziegel/ Schlacke	BTEX, LHKW													n.n	n.n	
010	BL1	Bodenluft		0,2	0,3		BTEX, LHKW														4,7	0,1
010	BL3	Bodenluft		1	2		BTEX, LHKW														3,4	n.n.
011	15	1+2	13 F	0	0,3		Schwermetalle, As, PAK, PCp, Lindan, DDT	9,1	150	0,67	49		71	57	0,29	205	1,68	0,16				
011	16	1+2	14 F	0	0,3	Schlacke	Schwermetalle, As, PAK, PCp, Lindan, DDT	14	379	1,8	113		93	140	0,46	895	3,36	0,23				
011	17	4	15 F	0,6	1,1	Ziegel	Schwermetalle, As, PAK, PCp, Lindan, DDT	12	57	0,99	25		99	42	0,15	116						
013	20	2+3	16 F	0,1	0,6		Schwermetalle, As, Cr, VI, PAK	11	23	1,2	19	<0,3	53	51	0,13	121	n.n.	n.n.				
013	21	1-3	17 F	0	0,4		Schwermetalle, As, Cr, VI, PAK	19	104	0,85	39	<0,3	60	47	0,19	310	5,13	0,37				
013	22	1	18 F	0	0,1		Schwermetalle, As, Cr, VI, PAK	12	67	0,98	35	<0,3	141	52	0,16	180	24,6	1,2				
014	23	Bodenluft	1 G	1	2		BTEX, LHKW														n.n	n.n
014	24	Bodenluft	2 G	0,3	0,5		BTEX, LHKW														n.n	n.n
014	26	1+2	19 F	0	0,3		KW														<50	
014	28	2	21 F	0,1	0,3		KW														<50	
014	27a	1+2	20 F	0	0,3		KW														<50	
014	BL1	6		0	0,85		Schwermetalle, As, PAK, KW	27,4	252	4,77	42,2		215	50	0,48	3110	7,1	0,5	<0,1	160		
014	BL2	7		0	0,2		Schwermetalle, As, PAK, KW	30,4	283	5,72	120		784	86,9	0,86	1080	27	1,6	0,1	50		
014	BL2	8		0,2	0,9		Schwermetalle, As, PAK, KW	6,3	14,3	0,6	7,74		23,9	14,8	<0,20	78,4	0,2	<0,1	<0,1	<50		
014	BL3	9		0	0,1		Schwermetalle, As, PAK, KW	9,8	440	4,71	72,5		355	55,1	0,6	932	5	0,3	<0,1	290		
014	BL3	10		0,1	0,6		Schwermetalle, As, PAK, KW	20,1	212	2,9	29,8		123	45,8	<0,2	276	4,6	0,3	<0,1	570		
014	BL3	11		0,75	1,4		BTEX, LHKW														3,6	n.n
014	BL4	12		0	0,85		Schwermetalle, As, PAK, KW	68,9	912	19,6	130		424	162	0,27	1360	31,9	2,2	0,4	120		
014	BL5	13		0,15	0,35		Schwermetalle, As, PAK, KW	5,7	16,3	0,63	9,66		39,4	22,5	<0,2	85	0,3	<0,1	0,3	<50		
014	BL6	14		0,2	0,45		Schwermetalle, As, PAK, KW	35,7	287	4,14	95,4		230	85	<0,2	775	5,4	0,3	5,4	4400		
045	3	4	9 F	0,6	1,1		PAK, KW										0,987	0,1		<50		
045	3	Bodenluft	5 G	1	2		BTEX, LHKW														n.n	n.n
045	4	Bodenluft	6 G	1	2		BTEX, LHKW														n.n	n.n
Rest	1	2	1 F	0,1	0,3		Schwermetalle, As, PAK	12	42	0,8	35		30	55	0,25	166	1,728	0,14				
Rest	5	1-3	2 F	0	0,5	Ziegel	Schwermetalle, As, PAK	13	79	0,83	38		31	55	0,11	233	0,124	n.n.				
Rest	9	3+4	3 F	0,3	1,4	Beton	Schwermetalle, As, PAK	11	31	1,4	24		27	37	0,12	128	0,054	n.n.				
Rest	10	1-3	4 F	0	0,5		Schwermetalle, As, PAK	7,4	34	0,48	26		27	29	0,17	114	0,772	n.n.				
Rest	11	4	5 F	0,6	0,7		Schwermetalle, As, PAK	12	86	1,2	30		44	45	0,18	183	2,066	0,13				
Rest	13	3-5	6 F	0,2	1		Schwermetalle, As, PAK	12	94	0,74	43		34	54	0,11	166	n.n.	n.n.				
Rest	18	1-3	7 F	0	0,6	Ziegel	Schwermetalle, As, PAK	16	267	2,7	45		155	65	0,52	2590	6,452	0,47				
Rest	19	3+4	8 F	0,4	1,4	Schlacke	Schwermetalle, As, PAK	26	154	1	36		406	77	0,25	157	0,923	n.n.				

Gutachter

ohne Buchstabe: PTM 2004
BL: Borchert und Lange 2000

Bezeichnung der Altlastenverdachtsflächen

ALVF 009 ehm. Landhandel
ALVF 010 ehem. Kühlaggregatehandel
ALVF 011 eh. Holzschutzmittelverarbeitung
ALVF 013 eh. Gerberei
ALVF 014 Schrottplatz Flinkerbusch
ALVF 045 ehm. Stellwerk

Bewertung der Analyseergebnisse (siehe auch Tabelle Vergleichswerte)

> LAGA Z 2
> LAGA Z1.2 und < LAGA Z 2
> LAGA Z 1.1 und < LAGA Z 1.2
< LAGA Z 1.1
> Prüfwert Wohnen

Vergleichswerte

	As	Pb	Cd	Cr	Cr VI	Cu	Ni	Hg	Zn	PAK	KW	EOX
LAGA												
Z 0	20	100	0,6	50		40	40	0,3	120	1	100	1
Z 1.1	30	200	1	100		100	100	1	300	5	300	3
Z 1.2	50	300	3	200		200	200	3	500	15	500	10
Z 2	150	1000	10	600		600	600	10	1500	20	1000	15
BBSchVO												
Kinderspielflächen	25	200	10	200			70	10				
Wohngebiete	50	400	20	400			140	20				
Park- u. Freizeitanlagen	125	1000	50	1000			350	50				
Industrie- und Gewerbegrundstücke	140	2000	60	1000			900	80				
Prüfwert nach Seeger												

	Benzo (a) pyren	DDT	BTEX	LHKW
LAGA				
Z 0			<1	<1
Z 1.1			1	1
Z 1.2			3	3
Z 2			5	5
BBSchVO				
Kinderspielflächen	2	40		
Wohngebiete	4	80		
Park- u. Freizeitanlagen	10	200		
Industrie- und Gewerbegrundstücke	12			
Prüfwert nach Seeger			5	5