

# Kreis- und Hochschulstadt Meschede

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

(Verfahrensstand: Abschließender Beschluss)

### Inhaltsverzeichnis

#### Vorbemerkungen

1. Anlass
2. Darstellungen im Regionalplan und im wirksamen Flächennutzungsplan; Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 121 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“
3. Darstellungen in der 62. Änderung des Flächennutzungsplans
4. Vereinbarkeit der 62. Flächennutzungsplan - Änderungskonzeption mit örtlichen Vorgaben und überörtlichen Zielen
5. Einzelheiten zur Widmung eines Zentralen Versorgungsbereiches am Flächenstandort Freienohl-Süd/Südliche Bahnhofstraße mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums für Freienohl und für die westlichen Stadtbezirke
6. Erschließung
7. Ver- und Entsorgung
8. Denkmalpflege
9. Natur- und Landschaftsschutz
10. Kampfmittel/Altlasten
11. Schutzraumfunktionen, artenschutzrechtliche Prüfung und FFH-Vorprüfung
12. Immissionsschutz
13. Geltungsbereich der Planänderung
14. Umweltbericht
15. Eingeflossene Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung
16. Eingeflossene Anregungen aus der öffentlichen Auslegung

#### Abkürzungen:

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| FNP --                            | Flächennutzungsplan   |
| 62. FNP-Änderung --               | 62. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes  |
| Geltungsbereich --                | Geltungsbereich der 62. FNP- Änderung   |
| Altfassung des Bebauungsplanes -- | Bebauungsplan Nr. 121 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“   |
| ZVB --                            | Zentraler Versorgungsbereich  |
| REHK --                           | „Regionales Einzelhandelskonzept zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Kreis Soest und Hochsauerlandkreis“, Endbericht von Oktober 2013 |

#### Vorbemerkungen

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede fasste am 03.04.2014 den Beschluss zur Aufstellung der 62. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes und beauftragte den Bürgermeister, die landesplanerische Stellungnahme gem. § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 34 Landesplanungsgesetz einzuholen. Mit Schreiben vom 03.07.2014 bat die Kreis- und Hochschulstadt Meschede um die landesplanerische Stellungnahme gem. § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch i. V. m. § 34 Landesplanungsgesetz zur 62. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes. Eine schriftliche Stellungnahme der Bezirksplanungsbehörde, wonach die 62. Flächennutzungsplanänderung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist, wenn die Stadt den Entwurf des überarbeiteten Einzelhandelskonzeptes als Städtebauliches Entwicklungskonzept beschließt, ging mit Verfügung der Bezirksregierung vom 02.09.2014 ein. Des Weiteren enthält diese Verfügung mehrere Hinweise, wonach

- a. die Vorgabe des Einzelhandelskonzeptes (Entwurf), dass zentrenrelevante Randsortimente zum Schutz des Zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt Meschede“ am Flächenstandort Freienohl-Süd/Südliche Bahnhofstraße nur geringfügig sein dürfen, eng ausgelegt werden sollte
- b. im Rahmen der Abwägung zur beabsichtigten 62. FNP-Änderung neben den Auswirkungen der Erweiterungsfläche auch die Auswirkungen des Bestandes des LIDL-Marktes zu berücksichtigen sind
- c. der Umweltbericht zu vervollständigen ist
- d. Aussagen zum Klimaschutz in der Begründung niederzulegen sind und
- e. Umweltinformationen in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu geben sind.

Am 06.11.2014 fasste sodann der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede den Beschluss, den Bebauungsplan Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ beginnend mit dem Aufstellungsbeschluss im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB mit der 62. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Bereich „Bahnhofstraße/Bremkebach“ im Ortsteil Freienohl zu führen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 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.

Mit Schreiben vom 02.02.2015 bat die Kreis- und Hochschulstadt Meschede um die landesplanerische Stellungnahme gem. § 34 Abs. 5 Landesplanungsgesetz zur 62. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes. Eine schriftliche Stellungnahme der Bezirksplanungsbehörde, wonach die 62. Flächennutzungsplanänderung den Zielen der Raumordnung entspricht, ging mit Verfügung der Bezirksregierung vom 02.03.2015 ein.

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. Am 03.09.2015 beriet und entschied der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede über die eingegangenen Anregungen und fasste den Abschließenden Beschluss zur 62. FNP-Änderung.

## **1. Anlass**

### **Rückblick**

Ziele des Einzelhandelskonzeptes vom 22.06.2006 sagten aus, dass es sich bei dem Bereich Freienohl-Süd (Bahnhofstraße) um ein Gebiet handelt, welches eine städtebaulich nicht integrierte dezentrale Agglomeration darstellt, die Ergänzungsfunktionen zu dem zentralen Versorgungsbereich hinsichtlich des PKW-orientierten Einkaufs übernimmt. Den Schwerpunkt des Einzelhandelsstandorts Freienohl bildete nach dem Einzelhandelskonzept 2006 der zentrale Versorgungsbereich Ortskern Freienohl. Demnach sollten in Freienohl-Süd (Bahnhofstraße) nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig sein. Nahversorgungsrelevante Sortimente, die auch das Kernsortiment eines LIDL-Marktes umfassen, zählen nicht dazu. Eine Erweiterung des LIDL-Marktes war daher bislang nicht möglich.

### Grundsatzdiskussion über die künftige Funktion des Ortskerns Freienohl und des Bereichs Bahnhofstraße

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede fasste am 20.09.2012 einen Beschluss, in eine Grundsatzdiskussion über die künftige Funktion des Ortskerns Freienohl und des Bereichs Bahnhofstraße für die Versorgung des westlichen Stadtgebiets mit Einzelhandelsnutzungen einzusteigen. Hintergrund war die negative Entwicklung des Ortskerns Freienohl und der Wunsch des LIDL-Marktes, die Verkaufsflächen zu erweitern. Der Bürgermeister wurde beauftragt, zunächst eine gutachterliche Stellungnahme zu den Perspektiven des Einzelhandels im Ortsteil Freienohl einzuholen, bevor über planungsrechtliche Schritte beraten und entschieden wird.

In einem Schreiben vom 11.11.2013 begründete die Firma LIDL, warum die Verkaufsfläche des Marktes auf 1.290 qm erweitert werden müsse. Danach erfordern die marktüblich wachsende Sortimentsvielfalt, erweiterte Sortimentsbereiche wie das Backen und der Pfand der ToGo-Produkte neue Flächen. Ferner ergeben sich aus kundenorientierten Wünschen wie z. B. die Einrichtung eines Behinderten-WC für Kunden erhöhte Flächenansprüche. Des Weiteren sei es ökologisch und ökonomisch sinnvoll, größere Warenmengen zu bevorraten, um einen logistischen Mehraufwand zu vermeiden, was ebenfalls eine Flächenerhöhung bewirke.

Am 12.12.2013 fasste der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede nach Beratungen auf der Grundlage des Gutachtens „Stadt Meschede–Perspektiven des Einzelhandels in Meschede-Freienohl“ vom 02.07.2013 einen Grundsatzbeschluss, wonach das „Einzelhandelskonzept der Stadt Meschede“ vom 22.06.2006 in mehreren Punkten mit folgenden Maßgaben geändert und überarbeitet werden soll: Der Ortskern Freienohl kann als zentraler Versorgungsbereich nicht gehalten werden. Zukünftig ist der Bereich Freienohl-Süd/ Südliche Bahnhofstraße als zentraler Versorgungsbereich mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums für die westlichen Stadtbezirke anzusprechen. Des Weiteren ist eine Abgrenzung für den zentralen Versorgungsbereich Freienohl-Süd/Südliche Bahnhofstraße im Detail zu erarbeiten.

Am 12.12.2013 beschloss der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede ferner, dass

1. der Absicht der Betreiber des LIDL-Marktes, Bahnhofstraße Nr. 80, im Grundsatz zugestimmt wird, die Verkaufsfläche auf zukünftig 1.290 m<sup>2</sup> zu erhöhen, da dieser Markt nicht nur eine Funktion für die Nahversorgung im Stadtbezirk Freienohl, sondern auch für die Nahversorgung der westlichen Stadtbezirke hat
2. eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes und eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ zu erarbeiten ist und jeweils als Vorentwurf zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen ist und
3. diese Beschlussfassungen unter dem Vorbehalt der Ergebnisse des beauftragten, aber am 12.12.2013 noch ausstehenden Gutachtens über eine städtebauliche Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen einer Erweiterung dieses LIDL-Marktes stehen.

Am 03.04.2014 beschloss der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede das überarbeitete Einzelhandelskonzept 2014 als Entwurf und die Abgrenzung und Strukturierung des Zentralen Versorgungsbereiches Freienohl-Süd/Südliche Bahnhofstraße mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums für Freienohl und für die westlichen Stadtbezirke. Nach einer Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschloss der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede am 06.11.2014 das „Einzelhandelskonzept für die Kreis- und Hochschulstadt Meschede 2014“ mit dem darin definierten

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

als Städtebauliches Entwicklungskonzept -- Selbstbindungsplan.

Mit Verfügung vom 07.01.2015, Az.: 35.1.4-HSK-21/14 bestätigte die Bezirksregierung Arnsberg, dass die zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt Meschede und Freienohl-Süd/ Südliche Bahnhofstraße mit der Bezirksregierung abgestimmt sind.

## **2. Darstellungen im Regionalplan und im wirksamen Flächennutzungsplan; Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 121 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“**

Der Geltungsbereich der 62. Änderung des Flächennutzungsplans ist im gültigen Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, rechtswirksam seit dem 30.03.2012, als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt, vollständig überlagert von der Darstellung: „Grundwasser- und Gewässerschutz“.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Kreis- und Hochschulstadt Meschede stellt den Geltungsbereich der 62. Änderung des Flächennutzungsplans als „GEb – Gewerbegebiet mit Einschränkungen, geplant“ dar.

Für den vorhandenen Standort des Lebensmittel-Discounters setzt der Bebauungsplan Nr. 121 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ (Rechtskraft: 26.10.2001) ein eingeschränktes „Gewerbegebiet GE-1- gem. § 8 und § 6“ BauNVO fest. Der vorhandene Standort dieses Lebensmittelhandels, der nicht als „Nachbarschaftsladen“ anzusprechen ist, da die ausreichende Sortimentsbreite und -tiefe fehlt, aber der dessen ungeachtet auch zur Nahversorgung beiträgt, erfährt in diesem Bebauungsplan durch die folgende „Fremdkörper“-Festsetzung eine Bestandssicherung und die Offenhaltung einer Nachfolgenutzung wiederum im Lebensmittelsektor, wobei eine Erweiterung des Einzelhandelsbetriebes mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen ist:

- „(3) Auf dem Grundstück Gemarkung Wennemen, Flur 12, Flurstück 496 sind Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des Einzelhandelsbetriebes mit zentrenrelevanten Sortimenten dann zulässig, wenn diese der Lebensmittelversorgung der Bevölkerung dienen (§ 1 Abs. 10 BauNVO).“

Das verfolgte Vorhaben ist in der bestehenden planungsrechtlichen Situation also nicht zulässig.

Um die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittel-Discounters von derzeit 725 qm auf 1.290 qm zu schaffen, ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes [und die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“] erforderlich, wonach die als „GEb – Gewerbegebiet mit Einschränkungen, geplant“ im FNP gewidmete Fläche für den Bereich des zukünftigen Lebensmittel-Discounter-Grundstücks als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung und Art der Nutzung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Lebensmittel mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.290 qm“ im FNP zu widmen ist.

### **3. Darstellungen in der 62. Änderung des Flächennutzungsplans**

In der Planzeichnung enthält die 62. Änderung des wirksamen FNP neben der entsprechenden Planzeichnungsfarbe 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 m<sup>2</sup>“.

Entsprechend enthält der parallel geführte Bebauungsplan Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ 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.

### **4. Vereinbarkeit der 62. Flächennutzungsplan - Änderungskonzeption mit örtlichen Vorgaben und überörtlichen Zielen**

#### **Vorbemerkungen**

Die 62. FNP-Änderung soll die bau- und planungsrechtliche Voraussetzung für die angestrebte Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittel-Discounters von derzeit 725 qm auf 1.290 qm, also in die „Großflächigkeit“ im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO schaffen.

Unmittelbar einsichtig ist, dass durch die Erweiterung der Verkaufsflächen innerhalb des bereits vorhandenen Betriebsgrundstückes, welches zukünftig durch ein noch zu erwerbendes Fremdgrundstück in Richtung Westen erweitert wird,

- schädliche Umwelteinwirkungen,
- schädliche Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt

nicht ausgehen werden. Insbesondere unzumutbare Störungen durch Verkehrsströme zusätzlicher Art sind nicht zu erwarten, da folgendes einzustellen ist:

a.

Für die faktisch vorhandene Wohnnutzung in der als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzten Bautiefe nördlich der L 743 (Bahnhofstraße) ist der Schutzanspruch eines Mischgebietes anzusetzen. Für die faktisch vorhandene Wohnnutzung im Anwesen Bockum 31 ist der Schutzanspruch eines Gewerbegebietes anzusetzen. Die gegebene Situation ist bereits durch die Verkehrsbelastung auf der L 743 vorbelastet (Weitere Einzelheiten s. Kap. 12. Immissionsschutz). Ferner verläuft die Zufahrt zum Betriebsstandort unmittelbar über die Landesstraße L 743 (Bahnhofstraße), welche als Ortsdurchfahrt eine leistungsfähige Anbindung darstellt, so dass eine Verschlechterung der Anbindungsqualität durch Stauungen, Abriegeln der Grundstückzufahrten durch Falschparker und Störungen durch Türeenschlagen und Motorenanlassen im Nahbereich dieser Wohngrundstücke ausgeschlossen sind. Vorgesehen ist, den erweiterten LIDL-Markt und das projektierte Gewerbegebiet Bockum durch eine geplante Erschließungsstraße über einen neu zu bauenden Kreisverkehrsplatz an das vorhandene Straßennetz anzubinden. Diese Verkehrsanlagen sind daher eben-

falls Gegenstand der Festsetzungen des parallel geführten Bebauungsplanes Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“.

b.

Für die in der Nachbarschaft vorhandenen Gewerbebetriebe und großflächigen Handelsbetriebe ist der Schutzanspruch eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO anzusetzen.

#### **4.1 Berücksichtigung eines gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes**

Die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Dieses ist vorliegend der Fall: Die 62. FNP-Änderung mit dem Betriebsstandort des Lebensmittel-Discounters befindet sich im zugewiesenen Bereich für „Nahversorgungsbetriebe und Komplementärnutzungen“ des „Strukturierten Nahversorgungskonzeptes“ des Zentralen Versorgungsbereiches Freienohl Süd/Südliche Bahnhofstraße mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums für Freienohl und für die westlichen Stadtbezirke. Hier sollen auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig sein. Damit entspricht die 62. FNP-Änderung dem Willen des Rates der Kreis- und Hochschulstadt Meschede bzw. dem Inhalt des am 06.11.2014 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes 2014 für die Kreis- und Hochschulstadt Meschede (Städtebauliches Entwicklungskonzept -- Selbstbindungsplan).

#### **4.2 Vereinbarkeit mit dem Landesentwicklungsplan (LEP)**

Der Geltungsbereich der 62. Änderung des Flächennutzungsplans ist im gültigen Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, rechtswirksam seit dem 30.03.2012, als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt, so dass Ziel 1 „Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen“ des LEP / Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, in Kraft seit dem 13.07.2013, erfüllt ist. Ziel 1 lautet: „Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden“.

Weiter eröffnet die Festlegung des ZVB Freienohl-Süd/ südl. Bahnhofstraße im Einzelhandelskonzept 2014 mit der darin beschlossenen Abgrenzung die Zulässigkeit der angestrebten Erweiterung des Lebensmittel-Discounters in die „Großflächigkeit“, also auf mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, weil folgendes Ziel 2 des LEP / Sachlichen Teilplanes Großflächiger Einzelhandel strikt eingehalten wird:

„Ziel 2 Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,

dargestellt und festgesetzt werden.“

[Anmerkung: „zentrenrelevante“ Sortimente nach dieser Lesart umfassen auch „nahversorgungsrelevante“ Sortimente].

#### **4.3 Methodik und Ergebnisse des Gutachtens „Stadt Meschede – Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse der LIDL-Erweiterung im Ortsteil Freienohl“, des Beratungsbüros „Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH“, Köln, vom Januar 2014**

Ergebnis der Städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse ist, dass aus den zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekten negative versorgungsstrukturelle und damit negative städtebauliche Auswirkungen nicht resultieren werden. Im Einzelnen:

Das Gutachten trifft zu der Erweiterung der Verkaufsfläche des LIDL-Marktes von derzeit 725 m<sup>2</sup> um 565 m<sup>2</sup> auf 1.290 m<sup>2</sup> folgende Annahmen/ Überlegungen:

a.

Sortimente: Das Vorhaben wird schwerpunktmäßig nahversorgungsrelevante Sortimente vorhalten.

b.

Leistungsfähigkeit: Da nicht auszuschließen ist, dass sich auch die Leistungsfähigkeit der bestehenden Verkaufsfläche verstärkt, wird für die Zusatzfläche eine maximale Flächenleistung mit einer Produktivität von 5.000 Euro pro qm Verkaufsfläche unterstellt und die angesetzte Leistungsfähigkeit der Bestandsflächen um ca. 500 €/m<sup>2</sup> erhöht (S. 13). Daraus ergibt sich eine zusätzliche Umsatzerwartung von 3,2 x 10<sup>6</sup> €/Jahr (= „Worst Case“-Szenario).

c.

Einzugsgebiet: Bei der Abgrenzung des Einzugsgebiets werden insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt:

- Zeit-Distanz-Werte
- Attraktivität und Leistungsfähigkeit des Marktes nach der Erweiterung
- Verkehrsinfrastrukturelle Situation
- Spezifische topografische, siedlungsstrukturelle und stadträumliche Gegebenheiten
- Derzeitige und zukünftige lokale und regionale Wettbewerbssituation (S. 14).

Ergebnis: Zu unterscheiden sind 2 Zonen:

Zone 1: ca. 4.130 Einwohner = Stadtbezirk Freienohl

Zone 2: ca. 6.390 Einwohner = Stadtbezirke Olpe, Berge, Grevenstein, Calle/ Wallen und Wennemen (S. 14) d.

Kaufkraft, Wettbewerbssituation: Mit weiteren Annahmen zum Kaufkraftvolumen ( $24,2 \times 10^6$  €) im Einzugsgebiet und zur Wettbewerbssituation in einem Untersuchungsgebiet, welches weiter gefasst ist, als das Einzugsgebiet, ermittelt das Gutachten sodann die **Umsatzumverteilungseffekte** des Erweiterungsvorhabens; hierbei wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

- Dimensionierung und Warenausrichtung
- Käuferpräferenzen
- Relevante lokale Einzelhandelsstrukturen
- Distanzgrößen zwischen den relevanten Einkaufslagen bzw. Wettbewerbern und dem Planstandort (S. 25).

Des Weiteren wurde zu Grunde gelegt, dass voraussichtlich die Wettbewerber, welche die größten Sortimentsüberschneidungen mit dem Planvorhaben aufweisen, quantitativ am stärksten von Umsatzumverteilungen betroffen sein werden. Zudem ist zu erwarten, dass mögliche wettbewerbliche Auswirkungen mit zunehmender Entfernung zum Planstandort abnehmen werden.

Alle betrachteten Wettbewerbsbetriebe im Mescheder Hauptzentrum, im Gewerbegebiet Jahnstraße/ Im Schwarzen Bruch sowie an sonstigen dezentralen oder wohnungsnahen Standorten sowie im Stadtteil Arnsberg-Oeventrop werden in der Tabelle 5 auf den Seiten 19 bis 23 des Gutachtens eingehend charakterisiert.

Ergebnis:

**Tabelle 6 Umsatzumverteilungseffekte der Erweiterung**

| Umverteilung   | Umsatz      |       | Umsatzumverteilung |  |
|--|-------------|-------|--------------------|--|
|  | in Mio. EUR | in %  | in Mio. EUR        |  |
| Hauptwettbewerber im Stadtgebiet Meschede                                  | 46,4        | 4 - 5 | 2,2                |  |
| davon  |             |       |                    |  |
| <i>am Standort Freienohl-Süd</i>   | 4,9         | 6     | 0,3                |  |
| <i>an wohnungsnahen Standorten</i>   | 8,3         | 3 - 4 | 0,3                |  |
| <i>im Hauptzentrum Meschede</i>  | 11,0        | 3 - 4 | 0,4                |  |
| <i>im Gewerbegebiet Jahnstraße und an sonstigen dezentralen Standorten</i> | 22,2        | 5 - 6 | 1,2                |  |
| Hauptwettbewerber in Arnsberg Oeventrop                                    | 14,4        | 4     | 0,6                |  |
| davon  |             |       |                    |  |
| <i>im zentralen Versorgungsbereich</i>                                     | 5,1         | 4     | 0,2                |  |
| <i>an sonstigen Standorten</i>   | 9,3         | 4     | 0,4                |  |
| Sonstige Wettbewerber / Standorte  |             |       | 0,4                |  |
| <b>Gesamt</b>  | <b>56,1</b> |       | <b>3,2</b>         |  |

Quelle: Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2013

Im Einzelnen ist aus der vorstehenden Tabelle folgendes ersichtlich:

Aus den zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekten werden negative versorgungsstrukturelle und damit negative städtebauliche Auswirkungen nicht resultieren.

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 KAUF PARK-Supermarkt (ab Februar 2015: Markt-Markt) am Hainberg in Meschede und für die drei kleineren Nachbarschaftsläden in den Ortsteilen Wennemen, Wallen und Grevenstein (allesamt wohnungsnahe 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 Fachmarkt-agglomeration 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 Bestandumsatz 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. Einzelheiten zur Widmung eines Zentralen Versorgungsbereiches am Flächenstandort Freienohl-Süd/Südliche Bahnhofstraße mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums für Freienohl und für die westlichen Stadtbezirke**

### **5.1 Rechtsprechung – Anforderungen an einen Zentralen Versorgungsbereich (ZVB)**

Ein ZVB ist ein räumlich abgrenzbarer Bereich einer Gemeinde, dem aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.

Zentrale Versorgungsbereiche können sein:

- Innenstadtzentren vor allem in Städten mit größerem Einzugsbereich
- Nebenzentren in Stadtbezirken sowie
- Nahversorgungszentren in Stadt- und Ortsteilen und nichtstädtischen Gemeinden.

Zentrale Versorgungsbereiche können sich aus städtebaulichen Konzeptionen (z.B. Zentrenkonzepten) ergeben, nicht zuletzt auch aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen. Art und Anzahl der zentralen Versorgungsbereiche hängen von den ortsspezifischen Verhältnissen (Lage, Größe und Struktur)

in einer Gemeinde ab. Zentrale Versorgungsbereiche zeichnen sich stets durch ein gemischtes und kompaktes, d.h. räumlich verdichtetes, Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen aus (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Handwerksbetriebe, Büronutzungen, Wohnungen). Diese **Nutzungsmischung** bildet sich sowohl in der Fläche (horizontale Gliederung) als auch in der Höhe (vertikale Gliederung) ab. Durch die Wohnfunktion unterscheiden sich zentrale Versorgungsbereiche von sonstigen Einzelhandelsstandorten, z.B. Einkaufs- und Freizeitzentren.

Entscheidend ist, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff ist nicht geografisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Zentralität kann durchaus auch kleinteilig sein.

Ein zentraler Versorgungsbereich setzt keinen übergemeindlichen Einzugsbereich voraus. Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlichen Bereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen.

In Nahversorgungszentren kann es erforderlich sein, in begrenztem Umfang auch bestimmte zentrenrelevante Sortimente anzubieten, um die Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen. Die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche als Bestandteil eines Einzelhandelskonzeptes ist mit Rechtswirkungen versehen, die eine verfahrensmäßige Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie eine Abwägung und einen Beschluss durch den Rat der Gemeinde erfordern. Daher muss eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [etwa entsprechend §§ 3 und 4 BauGB] durchgeführt werden, was im Verfahren zur Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes erfüllt worden ist.

#### Rechtliche Wirkungen/ Rechtsfolgen

Die Ergebnisse des am 06.11.2014 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes 2014 i.S.v. § 1 Abs. 11 BauGB, welches

- einen ZVB Innenstadt
- einen ZVB Freienohl-Süd/Südliche Bahnhofstraße (Strukturiertes Nahversorgungskonzept)

abgrenzt, sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Weiter eröffnet die Festlegung des ZVB Freienohl-Süd/ Südl. Bahnhofstraße in der weitgefassten Abgrenzung erst die Zulässigkeit der angestrebten Erweiterung des Lebensmittel-Discounters LIDL auf mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Auf eine Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan, die nur durch ein Änderungsverfahren gem. Baugesetzbuch erreicht werden könnte, wurde verzichtet. Erst in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet werden die zentralen Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan dargestellt.

## **5.2 Zur geforderten Nutzungsmischung in dem projektierten Zentralen Versorgungsbereich Freienohl-Süd/Südliche Bahnhofstraße**

Der projektierte Zentrale Versorgungsbereich Freienohl-Süd/Südliche Bahnhofstraße enthält 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) Lebensmittel-Vollsortimenter (Edeka)
- o. ein vorhandener (großflächiger) Bau- und Heimwerkermarkt mit einem Gartencenter (OBI)
- p. eine vorhandene Tankstelle mit Waschhalle, ein vorhandener Mineralölhandel sowie ein vorhandener Baustoffgroßhandel

- q. ein großflächiges Möbel- und Einrichtungshaus
- r. ein Lebensmittel-Discounter mit 725 qm Verkaufsfläche (Lidl)
- s. ein Omnibus-Unternehmen.

Zu ergänzen ist, dass dieser Flächenstandort sehr viele Entwicklungspotentiale aufweist, und zwar in Form von „Schrottimmobilien“ mit leer stehenden oder mindergenutzten Gebäuden. Demzufolge wird auch der Flächenstandort Freienohl-Süd/ südliche Bahnhofstraße durch die Widmung als ZVB aufgewertet und diesem Standort eine neue Entwicklungsperspektive eröffnet. Das städtebauliche Konzept besteht also darin, dass dieser Standort zu einem optimalen ZVB mit der Funktion Nahversorgung für den Stadtteil Freienohl und für die westlichen Stadtbezirke (weiter)entwickelt wird.

### **5.3 Zur „integrierten“ Lage als Entscheidungskriterium, um den Flächenstandort Freienohl-Süd/ südl. Bahnhofstraße als Zentralen Versorgungsbereich mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums für Freienohl und für die westlichen Stadtbezirke festzulegen**

Ein Zentraler Versorgungsbereich sollte möglichst von zwei Seiten wohnsiedlungsräumlich umschlossen sein und fußläufig erreichbar sein (=Zielsetzung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Kreis Soest und Hochsauerlandkreis“, Endbericht von Oktober 2013 (REHK)). Das REHK enthält --- da eine obergerichtliche oder höchstrichterliche Rechtsprechung hierzu fehlt --- einen Definitionsversuch auf Seite 59 zum Begriff „wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage“ wie folgt: „Standorte, deren direktes Umfeld in mind. zwei Haupt-Himmelsrichtungen von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist und für die eine fußläufige Erreichbarkeit gegeben ist, ohne dass städtebauliche Barrieren (wie zum Beispiel Hauptverkehrsstraßen oder Bahngleise) den Standort von der Wohnbebauung separieren, gelten im Sinne dieses Konzeptes als wohnsiedlungsräumlich integriert.“ Dabei wird darauf hingewiesen, dass letztlich der Einzelfall, insbesondere auf der Grundlage der mikroräumlichen Standortgegebenheiten, zu beurteilen ist.

Das REHK empfiehlt des Weiteren als Entfernungsmaß für einen fußläufigen Einzugsbereich (Naheinzugsbereich) eine Entfernung von 700 m im Mittel anzusetzen, wobei (s. Fußnote 43 auf S. 77)

- wissenschaftliche Untersuchungen ein Entfernungsmaß zwischen 500 – 1.000 m als max. akzeptierte fußläufige Distanz ermittelten.
- diese Annahme aufgrund mikroräumlicher Standortbedingungen unter Umständen plausibel anzupassen ist.

Im vorliegenden Fall ist folgendes einzustellen:

Die Bahnhofstraße ist keine Barriere, sondern dient der Erschließung, auch der fußläufigen Erschließung. Die Bahnlinie ist im Zuge der Freienohler Straße auf dem höhengleichen Bahnübergang überquerbar und somit ebenfalls keine Barriere.

Fußläufig erreichbar ist der ZVB ausgehend vom Wohngebiet Bettenhelle-Plastenberg unmittelbar

- im äußersten Südosten über die seitlichen Gehwege entlang der Straße „Plastenberg“, sodann die Landesstraße L 743 (Bahnhofstraße) querend (Entfernung ca. 90 m an der engsten Stelle);
- im äußersten Nordwesten über einen vorhandenen öffentlichen Fußweg, sodann entlang des seitlichen Gehweges an der Landesstraße L 743 (Bahnhofstraße) fortlaufend (Entfernung ca. 240 m an der engsten Stelle).

Zwischen diesen „Schleusen“ verhindert eine ausgeprägte Geländeböschung über eine Länge von ca. 800m im Verein mit entgegenstehenden Eigentumsverhältnissen einen direkten fußläufigen Zugang zwischen dem Wohngebiet Bettenhelle-Plastenberg und dem ZVB.

In Richtung Nordwesten verbindet die Fußgängerbrücke über die Ruhr (parallel zur Eisenbahnlinie) den ZVB fußläufig mit der Straße „Hinter den Höfen“ und den dort ansässigen Wohnnutzungen der Ortsmitte Freienohl (Entfernung 680 m an der engsten Stelle), wobei ein Abschnitt durch den Hangwald führt.

In Richtung Südwesten über den höhengleichen Bahnübergang hinweg ist der Ortsteil Olpe auf den straßenbegleitenden seitlichen Gehwegen fußläufig zu erreichen (Entfernung 230 m an der engsten Stelle).

Ferner sind sowohl der Bahnhof Freienohl als auch der dort (neugestaltete) Busbahnhof dem ZVB unmittelbar angrenzend zugeordnet. Beide sind über die Bahnhofstraße erschlossen. Bahnhof und Busbahnhof sind über komfortable Fußwegtrassen miteinander verzahnt. Ergänzt wird diese unmittelbare Verzahnung durch die ebenfalls unmittelbar zugeordneten Park-und-Ride-Plätze, welche zwischen Busbahnhof und Bahnsteig platziert worden sind.

- a. Dadurch ist zum einen gewährleistet, dass nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen aus den westlichen Stadtbezirken, die auf den Omnibus angewiesen sind, den ZVB zwecks Einkaufens per Omnibus erreichen und wieder verlassen können.
- b. Zum anderen können nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen, die per Omnibus ankommen und ohnehin die Eisenbahn in Richtung Arnsberg/ Hagen oder Bestwig nutzen, und auf dem Nachhauseweg in den Omnibus einsteigen wollen, zwischendurch einen Einkauf im ZVB erledigen.
- c. Ferner erhalten motorisierte Bevölkerungsgruppen, die die Park-und-Ride-Stellplätze nutzen und per Oberer Ruhrtalbahn abfahren, die Gelegenheit, nach der Bahnankunft, also auf dem Rückweg/ Nachhauseweg, im ZVB einzukaufen, wobei das Auto als Transportmittel genutzt wird.

Keht man zurück zu dem Definitionsversuch des Begriffs der „wohnsiedlungsräumlich integrierten Lage“, so ist zu konstatieren, dass geräumige Wohnsiedlungsbereiche das ZVB umlagern und die Bevölkerung diesen ZVB auch fußläufig innerhalb einer akzeptierten fußläufigen Distanz von 700 m erreichen kann. Aufgrund der Verfügbarkeit eines Autos und aus Bequemlichkeitsgründen werden aber auch viele Einkäufe innerhalb der 700 m – Distanz ohnehin durch Autofrequentierung erfolgen. Die Bevölkerung aus jenseits dieser 700 m - Distanz gelegenen Wohnsiedlungsbereichen wird Einkäufe vorwiegend mit Hilfe der Autobenutzung erledigen.

Der Überlegung, wonach ein ZVB entstehe, der eine von den Kunden nicht mehr fußläufig zu durchmessende Größenausdehnung erhält, ist entgegen zu halten, dass schon gegenwärtig die Nahversorgung weitgehend durch Autokundenfrequentierung vollzogen wird, selbst dann, wenn eine Einkaufsgelegenheit innerhalb der 700 m – Distanz gelegen ist.

Des Weiteren soll der ZVB Freienohl-Süd/ südliche Bahnhofstraße nicht nur der Nahversorgung von Freienohl dienen, sondern auch die Nahversorgung der westlichen Stadtbezirke decken. In den Dörfern und Weilern der westlichen Stadtbezirke ist eine Nahversorgung nicht oder nicht mehr ausreichend vorhanden. Die Bedarfsdeckung ist dort also fußläufig nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so dass die Nahversorgung weitgehend durch Autokundenfrequentierung vollzogen wird.

#### **5.4 Fazit**

Die Anforderungen an eine „Nutzungsmischung“, an das Vorhandensein von Freiflächen-Entwicklungspotentialen, an die Zentralität im funktionalen Sinne und an eine wohnsiedlungsräumlich umschlossene Lage als Kennzeichnungen eines ZVB werden am Flächenstandort Freienohl-Süd/ südl. Bahnhofstraße also erfüllt. Bereits vor der Qualifizierung eines ZVB (im Jahr 2013) sind am Flächenstandort Freienohl-Süd/ südl. Bahnhofstraße Verkaufsflächen im Umfang von ca. 16.185 m<sup>2</sup> vorhanden, wogegen im Ortskern Freienohl Verkaufsflächen nur im Umfang von ca. 1.630 m<sup>2</sup> vorhanden sind. Der Zweck dieses Versorgungsbereichs besteht in der Sicherstellung der Nahversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung von Freienohl und der westlichen Stadtbezirke.

#### **5.5 Entwicklungsperspektiven für den Ortskern Freienohl**

Aus praktischer Sicht hat das Aufgeben des Ortskerns Freienohl als zentraler Versorgungsbereich geringe Auswirkungen, weil damit lediglich die rechtliche Voraussetzung für die Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe entfällt, welche jedoch aus Gründen der Topografie, der Grundstücksgrößen und der Grundstücksverfügbarkeit im Ortskern Freienohl bereits ohnehin ausscheidet. Vorstehendes ist die Erfahrung aus dem Versuch, einen großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter im Ortskern Freienohl anzusiedeln. Die übrigen Funktionen des Ortskerns Freienohl (Dienstleistungen, Öffentliche Einrichtungen) werden auch zukünftig eine Entwicklungschance haben.

Nicht auszuschließen ist, dass sich im Ortskern Freienohl weitere Leerstände in (ehemaligen) Ladennutzungen ergeben, welche sich zumeist auf die Erdgeschosszone der betreffenden Gebäude beschränken. Hier sollten Umnutzungen bzw. Neubesetzungen greifen, so dass das Ortsbild aufgrund der Leerstände nicht beeinträchtigt wird. Umnutzungen und Neubesetzungen sollten sich insbesondere aus den Bereichen Dienstleistungen, Wohnen und Altenwohnungen rekrutieren. So werden beispielsweise im Amtshaus Freienohl, im „Neubaustrakt“, altengerechte Wohnungen eingerichtet. Festzuhalten ist, dass das Wohnumfeld im Straßenraum der Hauptstraße/Breiter Weg im Ortskern Freienohl durch Baumanpflanzungen neu gestaltet worden ist. Dieses bedeutet für Fußgänger, Radfahrer und KFZ-Benutzer, die den Ortskern aufsuchen wollen, eine deutlich wahrnehmbare Verbesserung des Ortsbildes und der Aufenthaltsqualität. Im Bereich der ehemaligen alten Schule im Vorplatzbereich der Kirche wurde ein städtischer Platz an gut erreichbarer Stelle neu angelegt, so dass die Aufenthaltsqualität im Ortskern Freienohl weiter verbessert worden ist. Weitere Maßnahmen enthält der neue Rahmenplan Freienohl. Hiermit wird zum Ausdruck gebracht, dass die Stadt den Ortskern Freienohl auch weiter entwickelt. Durch den Verkauf des Grundstückes des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses, dessen Umnutzung und dessen auch außen sichtbare Modernisierung durch Privathand strahlt diese Verbesserung ebenfalls in den Ortskern hinein.

## **6. Erschließung**

Die verkehrsmäßige Erschließung des Änderungsgeltungsbereiches erfolgt wie bisher ausgehend von der Landesstraße L 743 (Bahnhofstraße) und ausgehend von der Freienohler Straße.

## **7. Ver- und Entsorgung**

### 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.

### 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 vergleichbare 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: Eine angemessene Grundversorgung mit Löschwasser aus dem Trinkwassernetz im Straßenkörper der Bahnhofstraße und der Freienohler Straße von 1.600 Litern pro Minute über 2 Stunden ist gewährleistet.

Falls für spezielle Einzelobjekte ein erhöhter Bedarf an Löschwasser aufgrund einer erhöhten Brandlast zu decken sein sollte, müsste dieser erhöhte Bedarf durch eine Eigenversorgung des jeweiligen Vorhabens, z. B. durch den Bau einer Zisterne auf dem Grundstück, gewährleistet werden.

### Zur Abwasserbeseitigung

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 vorliegende Geltungsbereich wird im Mischentwässerungssystem entwässert, da der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung in den genehmigten zentralen Entwässerungsentwurf der Kreis- und Hochschulstadt Meschede einbezogen ist. Nach diesem genehmigten zentralen Entwässerungsentwurf wurde die Kanalnetzplanung abgeschlossen und das Mischabwasserkanalsystem fertiggestellt. Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet Freienohl WSG Zone III muss eine Versickerung und Verrieselung ausgeschlossen werden. Eine ortsnahe Einleitung in die Ruhr ist ebenfalls nicht möglich, da vor der Einleitung in die Ruhr das Niederschlagswasser der o. g. Grundstücke und der öffentlichen Verkehrsanlagen einer mechanischen Behandlung in Regenklärbecken bedürfte. Eine Beseitigung im Trennkanalisationssystem würde also 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 NW 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 im Mischsystem über den Ruhrtalsammler in die Kläranlage Wildshausen stellt die wasserwirtschaftlich sinnvollste Lösung dar.

### Zur Abfallbeseitigung

Aufgrund der abfallrechtlichen Vorschriften wird der in der Kreis- und Hochschulstadt Meschede anfallende Abfall getrennt nach den einzelnen Abfallfraktionen erfasst und u. a. im Rahmen des Dualen Systems einer Wiederverwertung zugeführt. Nicht verwertbare Reststoffe werden in der genehmigten Abfalldeponie des Hochsauerlandkreises entsorgt. Die organischen Abfälle werden getrennt eingesammelt (Biotonne) und dem 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 nicht zulässigerweise im Baugebiet zum Massenausgleich oder zur Profilierung von Bodenflächen wieder eingebaut werden können.

## **8. Denkmalpflege**

Baudenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Über das Vorhandensein von Bodendenkmälern liegen keine Erkenntnisse vor. In der Planzeichenerläuterung des parallel geführten Bebauungsplanes Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ ist ein Hinweis enthalten, 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.

### **9. Natur- 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 der 62. FNP-Änderung vor. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich beurteilt sich bereits vor dem Aufstellungsbeschluss nach § 34 BauGB, wobei die Festsetzungen des unqualifizierten Bebauungsplanes Nr. 121 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ zu beachten waren. Eine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft wird aufgrund dieser Rechtslage nicht ausgelöst.

### **10. Kampfmittel / Altlasten**

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

Bodenverunreinigungen im Plangebiet sind nicht bekannt und werden auch nicht vermutet. Festzuhalten ist, dass das Verzeichnis der Altstandorte und Altablagerungen für den Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung einen Eintrag enthält, der unter der Flächenummer 194615-2565 geführt wird (Schreiben des Hochsauerlandkreises – Der Landrat, Am Rothaarsteig 1, 59929 Brilon, Az.: TOP 64/2014, vom 09.12.2014). Danach besteht aufgrund der Auswertung des Luftbildes von 1945 die Erkenntnis, 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. Die Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat als Träger der Bauleitplanung wegen der nicht auszuschließenden Untergrundverunreinigungen der Altlastenfrage nachzugehen und im Rahmen des Abwägungsverfahrens zu prüfen, ob die dargestellte Nutzung ohne Gefährdung realisierbar ist.

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 in der Vergangenheit landwirtschaftlich genutzt wurde. 1981 wurde der Geltungsbereich 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-).

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung liegt im Bereich des Wasserschutzgebietes Freienohl WSG Zone III. Festzustellen ist, 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 Neubaues ist die Erkenntnis, dass eine Aufschüttung aufgebracht worden ist, zu beachten.

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 in der verbindlichen Bauleitplanung nur dann zu kennzeichnen sind, wenn deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Schadstoffen tatsächlich belastet sind, scheidet nach den vorstehenden Ausführungen eine Kennzeichnungspflicht der in Rede stehenden Teilflächen des Geltungsbereiches der vorliegenden Bauleitplanung aus.

Abschließend und grundsätzlich 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 Einträge des Altablagerungs- und Altstandortverzeichnis fußen nicht auf konkreten Verdachtsmomenten oder gar objektiven Erkenntnissen. Die Gemeinde hat nicht „ins Blaue hinein“ zu prüfen, ob der Baugrund kontaminiert ist. Es besteht auch nicht die Pflicht zur Altlastenermittlung auf Gemeindekosten. Im Falle auftretender Bodenverunreinigungen gilt ohnehin die Rechtsprechung zum Polizei- und Ordnungsrecht und die Rechtsprechung zur Zurechnung der Verantwortlichkeit des Zustandsstörers und Handlungsstörers.

## **11. Schutzraumfunktionen, artenschutzrechtliche Prüfung und FFH-Vorprüfung**

### Zum Landschaftsplan Meschede

Der Geltungsbereich der 62. FNP – Änderung ist von Festsetzungen des Landschaftsplanes Meschede nicht belegt.

### Zu FFH – Gebieten

Die Bauleitplanung befindet sich nicht im Nahbereich eines FFH-Gebietes.

### Zur artenschutzrechtlichen Prüfung

Zur Beantwortung der Fragestellung, ob die Verbote des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes in Bezug auf den Artenschutz durch den Vollzug des parallel geführten 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. Diese vom Gutachter getroffenen Vermeidungsmaßnahmen wurden daher -- in geringfügiger Straffung -- als Festsetzungen in den parallel geführten Bebauungsplan Nr. 157 aufgenommen [und betreffen auch den Geltungsbereich der 62. FNP-Änderung, siehe nachfolgend c.1 und c.2]. 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 Abbruchs 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. Immissionsschutz**

### a.

Beeinträchtigungen durch Erschütterungen, Geräusche, 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 zulässige Ausmaß herbeizuführen, liegen im Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung nicht vor bzw. werden aufgrund der Lage innerhalb eines gewerblich geprägten Umfeldes nicht hervorgerufen.

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 für den Tagzeitraum (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 Anwendungsbe- reich 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 immissionsschutzrechtlichen Anforderungen hingegen eingehalten.

### **13. Geltungsbereich der Planänderung**

Der Geltungsbereich ist wie folgt abgegrenzt:

#### Im Südosten:

Nordwestgrenze des Grundstückes Gemarkung Wennemen, Flur 12, Flurstück 480 (Parzelle des Bremke- baches)

#### Im Südwesten:

Südwestgrenze des Grundstückes Gemarkung Wennemen, Flur 12, Flurstück 495

#### Im Nordwesten:

Nordwestgrenze der Grundstücke Gemarkung Wennemen, Flur 12, Flurstücke 495 und 493, an die Süd- westgrenze und Nordwestgrenze des Grundstückes Gemarkung Wennemen, Flur 12, Flurstück 496 ver- springend und an die Straßenparzelle der Bahnhofstraße stoßend

#### Im Nordosten:

Südwestgrenze der Bahnhofstraße.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Wennemen, Flur 12, Flurstücke 251, 482, 493, 495 und 496. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 8.037 m<sup>2</sup>.

## **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**

Der Geltungsbereich wird gegenwärtig von dem Lebensmittel-Discounter Lidl mit Grundstückszufahrt, Fahrgassen und Stellplätzen und einem Omnibus-Unternehmen genutzt. Demzufolge handelt es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um die Überplanung eines bestandsgebundenen, also durch die vorhandenen Bau- und Nutzungsstrukturen geprägten Gebietes, das bereits vollständig mit baulichen Anlagen, Fahrgassen und KFZ-Stellplätzen besetzt ist. 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 ist aufzuführen, dass die 62. FNP-Änderung die bau- und planungsrechtliche Voraussetzungen für die angestrebte Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittel-Discounters von derzeit 725 qm auf 1.290 qm, also in die „Großflächigkeit“ im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO schaffen soll. Dem entsprechend enthält die 62. Änderung des wirksamen FNP in der Planzeichnung 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 m<sup>2</sup>“.

Entsprechend enthält der parallel geführte Bebauungsplan Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ 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.

Es ist beabsichtigt, die Verkaufsflächenerweiterung in Form eines Neubaus zu realisieren, nachdem der Discountmarkt-Altbau und weitere rückwärtig gelegene Gebäude abgebrochen worden sind.

Nach dem Einzelhandelskonzept für die Kreis- und Hochschulstadt Meschede 2014, das vom Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede am 06.11.2014 als Städtebauliches Entwicklungskonzept (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 Golfartikel
  - c. Bau- und Heimwerkermarkt, Gartencenter
  - d. Tankstelle, Mineralölhandel, Baustoffgroßhandel
  - e. Tankstelle im Eckbereich Bahnhofstraße/ Freienohler Straße

wahrnehmen.

Damit übernimmt die 62. FNP-Änderung eine wichtige Funktion zur Realisierung des Zentralen Versorgungsbereiches Freienohl-Süd / Südliche Bahnhofstraße.

**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. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes für die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes.

Unter dem Aspekt des Immissionsschutzes ist ferner § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz zu nennen, der die räumliche Trennung von störenden und schutzbedürftigen Nutzungen vorschreibt. Eine Gemengelage im Sinne des Kap. 6.7 der TA Lärm zwischen

- dem Sonstigen Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Lebensmittel“ der 62. FNP-Änderung bzw. dem Sonstigen Sondergebiet SO-4 „Nahversorgung“ des parallel geführten Bebauungsplanes Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ und
- der gegenüber der Bahnhofstraße und im Anwesen Bockum 31 gelegenen Wohnnutzung

liegt im vorliegenden Fall nicht vor. Daher sind „Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“, die im Katalog des § 5 Abs. 2 BauGB aufgeführt sind, nicht Gegenstand der Darstellungen der 62. FNP-Änderung. Dieses ist wie folgt zu begründen:

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 für den Tagzeitraum (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 eingehalten.

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 Bauleitplanung keine Festsetzungen.

Aus dem Wasserhaushaltsgesetz und dem Landeswassergesetz ergeben sich keine einzuhaltenden Vorgaben für den Geltungsbereich dieser 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:

Im Geltungsbereich der 62. FNP-Änderung sind Wohnnutzungen nicht vorhanden. Der Geltungsbereich wird ausschließlich von dem aufstehenden Lebensmittel-Discounter Lidl mit Grundstückszufahrt, Fahrgassen und Stellplätzen und einem Omnibus-Unternehmen genutzt.

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 Verwildierungsflächen 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 parallel geführten 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 parallel geführten 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.

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:

Der Geltungsbereich wird von dem aufstehenden Lebensmittel-Discounter Lidl mit Grundstückszufahrt, Fahrgassen und Stellplätzen und einem Omnibus-Unternehmen genutzt, also gewerblich genutzt. Ein Altölsammelbetrieb wurde aufgegeben und das Grundstück zurückversetzt. Erkenntnisse über Kampfmittel und Altlasten und über tatsächliche Gefährdungen von Schutzgütern bestehen nicht (s. Kapitel 10. „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 eine Schwemmkegelzone, gebildet aus lehmigem Verwitterungsschutt.

### " 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.)

Bodentyp:

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 folgender Bodentyp gebildet hat:

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.

### 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 Hennesee 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 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 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.  $-27^{\circ}\text{C}$ , die höchsten Temperaturen im Sommer betragen ca.  $+30^{\circ}\text{C}$ . 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 auf einer nach Südwesten leicht geneigten Fläche, die im Sommer von der Sonne optimal, 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 einem Lebensmittel-Discounter und einem Omnibus-Unternehmen 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 Gewerbebetrieben bzw. in dem Einzelhandelsbetrieb arbeitenden Menschen im Falle der Durchführung der Planung. Eine Wohnbevölkerung ist nicht vorhanden.

Aufgrund der deutlichen Abstände zu den gegenüber der Bahnhofstraße gelegenen Wohnnutzungen ergeben sich keine erdrückenden Baumassen. Ferner erwirkt der parallel geführte Bebauungsplan Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ durch 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 der anlagenbezogene Umweltschutz greift.

Bei Nichtdurchführung der Planung erstrecken sich die bestehenden Regelungen des Flächennutzungsplanes bzw. der Bebauungsplanaltfassung in die Zukunft hinein, d. h. der bau- und planungsrechtliche Zustand des Status-Quo bleibt erhalten. Das Beibehalten des Status-Quo wäre negativ zu bewerten, da in diesem Fall die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittel-Discounters von derzeit 725 qm auf 1.290 qm, also in die „Großflächigkeit“ im Sinne des § 11

Abs. 3 BauNVO nicht geschaffen werden. Damit entfällt ein wesentlicher Mosaikstein für die Realisierung des Zentralen Versorgungsbereiches Freienohl-Süd / Südliche Bahnhofstraße (Strukturiertes Nahversorgungskonzept).

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

Die 62. FNP-Änderung enthält zu diesem Schutzgut keine Regelungen. Der parallel geführte 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.

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung -- es gilt dann weiterhin der wirksame Flächennutzungsplan, der den Geltungsbereich der 62. Änderung des Flächennutzungsplans als „GEb – Gewerbegebiet mit Einschränkungen, geplant“ darstellt und 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 ergeben sich durch die Überplanung keine erwähnenswerten Änderungen in Bezug auf die Bodenfunktionen. Im Falle der Nichtdurchführung der Planung -- es gilt dann weiterhin der wirksame Flächennutzungsplan, der den Geltungsbereich der 62. Änderung des Flächennutzungsplans als „GEb – Gewerbegebiet mit Einschränkungen, geplant“ darstellt und der 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 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 Bauleitplanung entwässert folglich ebenfalls im Mischabwassersystem.

Der gesamte Geltungsbereich dieser 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 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 Schichtgutfugen 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 Ruhr Talsohle (...). 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 Wasserdurchlässigkeit 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 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 der Geltungsbereich der 62. FNP-Änderung bzw. die Bebauungsplanaltfassung im Geltungsbereich der 62. FNP-Änderung nicht in Bezug auf zulässige Versiegelungen, sondern lediglich in qualitativer Hinsicht, und zwar im Wesentlichen in Bezug auf die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung, überplant werden.

#### 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 bauliche Anlagen an dem vorgesehenen Standort mit Auswirkungen auf das Schutzgut Luft 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 der Flächennutzungsplan im Geltungsbereich der 62. FNP-Änderung bzw. die Bebauungsplanaltfassung im Geltungsbereich der 62. FNP-Änderung bereits die Realisierung von baulichen Anlagen zuließen.

#### 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 einem Lebensmittel-Discounter und einem Omnibus-Unternehmen 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, in dem parallel geführten Bebauungsplan Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ 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 einzunengen. 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.

Auch KFZ-Motoren unterliegen zyklischen Überwachungen und Prüfmessungen, so dass für zusätzliche Normierungen kein Raum besteht (und im Rahmen einer 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 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 auf einer nach Südwesten leicht geneigten Fläche, die im Sommer von der Sonne optimal, 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 vorliegende 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 Gewerbebetrieben bzw. in dem Einzelhandelsbetrieb arbeitenden Menschen im Falle der Durchführung der Planung. Eine Wohnbevölkerung ist nicht vorhanden.

Aufgrund der deutlichen Abstände zu den Wohnnutzungen gegenüber der Bahnhofstraße ergeben sich keine erdrückenden Baumassen. Ferner erwirkt der parallel geführte Bebauungsplan Nr. 157 „Gewerbegebiet

Freienohl-Süd“ durch 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 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 62. FNP-Änderung enthält zu diesem Schutzgut keine Regelungen. Der parallel geführte 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.

Aus der Überplanung -- der gesamte Geltungsbereich ist bereits umfänglich bebaut -- ergeben sich keine Änderungen, aus denen eine gravierende orts- und landschaftsbildprägende Bedeutung erwächst.

Weitere Festsetzungen im parallel geführten Bebauungsplan Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ 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 im Geltungsbereich der 62. FNP-Änderung 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 und versiegelten Flächen ergeben sich durch die Überplanung keine erwähnenswerten Änderungen in Bezug auf die Bodenfunktionen. Im Falle der Nichtdurchführung der Planung -- es gilt dann weiterhin der wirksame Flächennutzungsplan, der den Geltungsbereich der 62. Änderung des Flächennutzungsplans als „GEb – Gewerbegebiet mit Einschränkungen, geplant“ darstellt und der 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.

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 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.

Theoretisch wäre es denkbar, im parallel geführten Bebauungsplan Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ 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 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 Gewerbegebiet 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 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 betrachteten Bereiches lediglich die Überplanung einer bereits bebauten Teilfläche im Geltungsbereich der seit dem 26.10.2001 rechtskräftigen Bebauungsplanaltfassung Nr. 121 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ ist, mit der 62. FNP-Änderung eine Erweiterung der Verkaufsfläche des LIDL Marktes bau- und planungsrechtlich vorbereitet wird 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.

c.

#### **Zusammenfassung**

Die nachfolgenden Ausführungen schätzen die Umweltfolgen ab, so dass diese transparent werden und in die bauleitplanerische Abwägung einfließen können, soweit dieses möglich ist.

In dem Sonstigen Sondergebiet mit der projektierten erweiterten Verkaufsfläche im Lebensmittel-Discounter werden Menschen arbeiten und Menschen einkaufen. Anlagenbezogene Umweltschutznormen und Schutznormen der Berufsgenossenschaften schützen die dort zukünftig arbeitenden und einkaufenden Menschen im Falle der Durchführung der Planung. Weitere Schutznormen hierfür sind nicht zu definieren.

Aus den Festsetzungen des parallel geführten Bebauungsplanes Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ und aus dem Gebot des Einfügens gem. § 34 BauGB ergeben sich keine erdrückenden Baumassen im Nahbereich des Lebensmittel-Discounters. Ferner erwirkt ein Mindestmaß an baugestalterischen Vorschriften zu Werbeanlagen in dem parallel geführten Bebauungsplan Nr. 157, dass durch überdimensionierte oder störende Werbeanlagen keine baugestalterischen Beeinträchtigungen entstehen.

Aufgrund der vorhandenen Abstände zu der Wohnnutzung in der Bautiefe nördlich der Bahnhofstraße und im Anwesen Bockum 31 sind unzumutbare Schall-, Schadstoff- und Geruchsimmissionen durch die Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmittel-Discounters im Wege eines Gebäudeabbruches und der anschließenden Neuerrichtung und durch die zugeordneten Fahrgassen und KFZ-Stellplätze ausgeschlossen. Des Weiteren ist einzustellen, dass der anlagenbezogene Umweltschutz greift und die Zahl der vorhandenen Stellplätze lediglich geringfügig erhöht werden wird.

Die Schutzgüter Boden und Luft erfahren durch den projektierten Neubau Veränderungen, die aber nicht als unzumutbare zusätzliche Belastungen zu bewerten sind. Ein Verdacht auf Bodenkontaminationen liegt nicht vor. Bezogen auf das Schutzgut Wasser ist auszuführen, dass die bereits vorhandene Versiegelung durch Fahrgassen und Stellplätze lediglich umgestaltet wird, indem das Gebäude des Lebensmittel-Discounters neu errichtet wird und die Stellplätze und Fahrgassen in anderer Ausformung neu geschaffen werden. Aufgrund des anlagenbezogenen Umweltschutzes werden keine unzumutbaren Einträge von "Schad"-Stoffen verursacht.

Bezogen auf das Schutzgut Klima ist auszuführen, dass der Neubau des Lebensmittel-Discounters nicht zur Verriegelung einer klimatisch und stadtstrukturell wichtigen "Kaltluftschneise" oder zu einer kleinklimatischen Veränderung führen wird. Die Durchführung oder Nichtdurchführung der Planung unterscheiden sich nicht im Hinblick auf das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“ und „wirtschaftliche Werte“, da die Überplanung und die zukünftige Verkaufsflächenerweiterung im Rahmen eines Neubaus keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter haben werden und wirtschaftliche Werte nicht angegriffen werden. Visuelle Beeinträchtigungen, Beeinträchtigungen der Belichtung und der Belüftung für die in den benachbarten gewerblichen Betrieben arbeitenden Menschen und für die genannte Wohnbevölkerung sind nicht zu erwarten.

Handlungsalternativen zu der Inanspruchnahme der bislang bereits nahezu vollständig durch Überbauung, Fahrgassen und KFZ-Stellplätze versiegelten Fläche sind nicht gegeben, da der Lebensmittel-Discounter an diesem Standort der Nahversorgung dient und die projektierte Verkaufsflächenerweiterung der Bestandssicherung und damit ebenfalls der Nahversorgung für Freienohl und für die westlichen Stadtbezirke dienen soll. Die „Nichtüberplanung“ stellt angesichts dieses Argumentes und der als positiv zu bewertenden Konsequenz, wonach der Vollzug erwirkt, dass die Kaufkraft im Stadtgebiet von Meschede gebunden wird und die mittelzentralen Funktionen der Kreis- und Hochschulstadt Meschede gestützt werden, keine gangbare Handlungsmöglichkeit dar.

Aufgrund des Tatbestands, wonach die projektierte Neuerrichtung des Lebensmittel-Discounters und die Umgestaltung von vorhandenen Stellplatzanlagen und Fahrgassen ein bereits nahezu vollständig versiegeltes Betriebsgrundstück betreffen, wird

- die sogenannte „Bodenschutzklausel“ des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach zu prüfen ist, ob durch Wiedernutzbarkeit von anderen Flächen, durch die Nachverdichtung bereits baulich genutzter anderer Gewerbeflächen oder durch andere Maßnahmen zur Innenentwicklung die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen zu vermeiden oder zu minimieren ist, und
- die sogenannte „Umwidmungssperrklausel“ des § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB, wonach landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen, nicht unterlaufen.

Fazit:

Die vorstehende überschlägliche Umweltprüfung ergibt keine erheblichen, negativ zu bewertenden Auswirkungen auf die Umwelt, welche Veranlassung geben, von der vorstehenden Bauleitplanung Abstand zu nehmen.

## **15. Eingeflossene Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung**

1.

Ergänzung der Begründung unter Kap. 10. „Kampfmittel / Altlasten“ über einen Eintrag im Verzeichnis der Altstandorte und Altablagerungen für den Geltungsbereich der 62. FNP-Änderung, der unter der Flächennummer 194615-2565 geführt wird.

2.

Ergänzung der Begründung in Kap. 12. „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.

## **16. Eingeflossene Anregungen aus der öffentlichen Auslegung**

Ergänzung der Begründung in Kap. 12. „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

Fachbereich Planung und Bauordnung

Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Im Auftrage

Klaus Wahle

Fachbereichsleiter