

Erläuterungsbericht

zur 39. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Meschede in einem Teilbereich zwischen der Lagerstraße und der Gebkestraße

Verfahrensstand: Abschließender Beschluss

Vorbemerkungen

Der Rat der Stadt Meschede hat in seiner Sitzung am 26.09.2002 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 39. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Meschede im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 136 „Am Gaswerk“ gefasst. Der Rat der Stadt Meschede hat den Bürgermeister beauftragt, die frühzeitige Bürgeranhörung gem. § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen und die landesplanerische Stellungnahme nach § 1 (4) BauGB i.V.m. § 20 LPlG NRW von der Bezirksplanungsbehörde bei der Bezirksregierung Arnsberg einzuholen.

Nach erfolgter Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 12 vom 02.10.2002 wurde den Bürgerinnen und Bürgern während einer vierwöchigen öffentlichen Auslegung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerinformation gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Fachbereich Planung und Bauordnung Gelegenheit gegeben, bis zum 07.11.2002 die 39. Änderung mit Erläuterungsbericht einzusehen und Anregungen und Bedenken vorzutragen. Die Grundeigentümer im Geltungsbereich und die Eigentümer der dem Geltungsbereich unmittelbar benachbarten Grundstücke wurden in einer vorgezogenen Bürgerinformationsveranstaltung am 07.10.2002 in der Gaststätte „Halle Sauerland“, Lagerstraße 7, Meschede über die Ziele und Inhalte der 39. FNP-Änderung informiert. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange und die benachbarten Städte und Gemeinden um Abgabe ihrer Stellungnahme gebeten.

Über die während der Anhörung eingegangenen Anregungen hat der Rat der Stadt Meschede am 05.12.2002 beraten und beschlossen. Der Entwurf der 39. FNP-Änderung wurde in der Fassung 09.09.2002, zuletzt geändert am 19.11.2002, beschlossen. Des Weiteren fasste der Rat am 05.12.2002 den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 15/2002 der Stadt Meschede am 20.12.2002 ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 06.01.2003 bis 05.02.2003 einschließlich. Über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen hat der Rat der Stadt Meschede in seiner Sitzung am 27.03.2003 beraten und beschlossen.

Die Bezirksregierung Arnsberg hat mit Verfügung vom 07.01.2003 die landesplanerische Anpassung zur 39. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Meschede grundsätzlich erteilt. Die Bezirksregierung hat jedoch Auflagen (Sortimentsliste, Verkaufsflächenbegrenzungen) zu den Festsetzungen zur Art der Nutzung innerhalb des parallel aufgestellten Bebauungsplans Nr. 136 „Am Gaswerk“ erteilt.

Am 27.03.2003 fasste der Rat der Stadt Meschede den abschließenden Beschluss über die 39. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans.

1. Anlass und Zielsetzung

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich zwischen der Lagerstraße, der Gebkestraße und der Straße „Am Gaswerk“ ist die Aufgabe des vorhandenen Raiffeisenmarktes am Standort Güterbahnhof, da diese Flächen im Zuge der Entwicklung des Bahnhofsgeländes einer anderen Nutzung zugeführt werden sollen. Für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Meschede ist der Erhalt eines Raiffeisenmarktes zur Sicherstellung der ortsnahe Versorgung der Bevölkerung und der Land- und Forstwirtschaft von besonderem Interesse.

Mit der Umsiedlung bzw. Neuerrichtung eines Raiffeisenmarktes erfolgt zudem eine Anpassung an die heutigen Erfordernisse hinsichtlich Sortimentstiefe und Verkaufsflächen-dimension, um langfristig am Markt bestehen bleiben zu können. Da ein tragfähiges Konzept für den geplanten Markt eine Geschossfläche von mehr als 1200 qm erfordert, ist nach den Vorgaben der BauNVO das Kriterium der Großflächigkeit erfüllt, so dass eine solche Konzeption nur in einem Kern- oder Sondergebiet verwirklicht werden kann. Mit der 39. Änderung des Flächennutzungsplans sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes durch Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 (3) BauNVO vorbereitet werden.

Obwohl die Umsiedlung des Raiffeisenmarktes Anlass und Zielsetzung der Planung ist, erfolgt eine Betreiberunabhängige Formulierung der Art der Nutzung, um anderen Marktbetreibern mit ähnlichen Sortimenten eine Ansiedlung an dieser Stelle zu ermöglichen.

2. Lage, derzeitige Nutzung des Änderungsgeltungsbereiches und Darstellung des Änderungsgeltungsbereiches im Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich wird begrenzt:

Im Norden Südgrenze der Flurstücke 2480 (Am Gaswerk 2) und Flurstück 2198 (Gebkestraße 28)

Im Westen: Ostgrenze des Flurstücks 1618 (Gasbetriebsstelle der RWE)

Im Osten: Straßenparzelle der Gebkestraße von der Einmündung mit der Lagerstraße bis zum Flurstück 2198 (Gebkestraße 28)

Im Süden Straßenparzelle der Lagerstraße entlang des Flurstücks 2461

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Gemarkung Meschede Stadt, Flur 3, Flurstück 2461 und umfasst ca. 5000 qm.

Der Änderungsgeltungsbereich beinhaltet den ehemaligen Unternehmensstandort eines Landmaschinenhandels, welcher Ende der 90er Jahre in das Gewerbegebiet Remblinghausen verlagert wurde. Durch die Errichtung eines Raiffeisenmarktes wird die gesamte vorhandene Gebäudesubstanz beseitigt. Das Gelände ist derzeit vollständig versiegelt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meschede stellt die Flächen im Geltungsbereich der 39. Änderung als Mischgebiet dar, während fast die gesamte Umgebung als Wohnbaufläche dargestellt ist.

3. Auswirkungen der Änderungskonzeption auf landes- und regionalplanerische Vorgaben und stadtentwicklungsplanerische Zielvorstellungen, speziell auf das Entwicklungskonzept zur Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur in der Stadt Meschede

Aussagen der Landesplanung

Nach § 24 Abs. 3 des Landesentwicklungsprogramms -LEPro- vom 5.10.1989 (...) gilt:

"Kerngebiete sowie Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe sollen nur ausgewiesen werden, soweit die in ihnen zulässigen Nutzungen nach Art, Lage und Umfang der angestrebten zentralörtlichen Gliederung sowie der in diesem Rahmen zu sichernden Versorgung der Bevölkerung entsprechen und wenn sie räumlich und funktional den Siedlungsschwerpunkten zugeordnet sind".

Für die Entwicklung der Siedlungsstruktur des Landes ist gemäß § 20 LEPro die zentralörtliche Gliederung zugrunde zu legen, wie sie im Landesentwicklungsplan (LEP) dargestellt ist. Gemäß den Vorgaben des LEP darf durch die Ansiedlung von Vorhaben der genannten Art die Entwicklung und zentralörtliche Versorgungsfunktion anderer Zentren nicht negativ beeinträchtigt werden.

Gemäß § 24 Abs. 1 i.V.m. §§ 6, 7 LEPro haben die Gemeinden ihre Siedlungsstruktur auf Siedlungsschwerpunkte auszurichten. Dies gilt insbesondere für die räumliche Bündelung von öffentlichen und privaten Einrichtungen der Versorgung. Dementsprechend sind Sondergebiete für die Ansiedlung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Handelsbetrieben i.S. von § 11 Abs. 3 BauNVO regelmäßig in Siedlungsschwerpunkte räumlich und funktional einzuordnen. Dadurch soll eine siedlungsräumliche Konzentration (optimale Ausnutzung von Infrastruktur/ Erreichbarkeit/ sparsamer Flächenverbrauch) und eine möglichst ausgewogene und bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung gewährleistet werden.

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen weist die Stadt Meschede als Mittelzentrum in einem Gebiet mit überwiegend ländlicher Raumstruktur aus (ehem. LEP I/II: Mittelzentrum mit 50.000 - 100.000 Ew.). Die Stadt nimmt als Entwicklungsschwerpunkt i.S.d. §§ 9 und 23 Abs. 2 LEPro mittelzentrale Aufgaben wahr, die über den engeren Raum des Stadtgebietes hinausgehen; der Mittelbereich schließt zumindest die Gebiete der Nachbarstädte Bestwig und Eslohe ein, die als Grundzentren Ergänzungsfunktionen wahrnehmen.

Aussagen des Gebietsentwicklungsplanes

In Kapitel 3.2.4 "Großflächige Einzelhandelsbetriebe" - Ziel 19 - sagt der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Oberbereich Dortmund, östlicher Teil, Kreis Soest/Hochsauerlandkreis folgendes aus:

"(1) Die Ausweisung von Kerngebieten und Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO soll nur so erfolgen, dass die darin zulässigen Einzelhandelsnutzungen nach Art, Lage und Umfang den zentralörtlichen Funktionen der Gemeinden entsprechen.

(2) Kern- und Sondergebiete sind darüber hinaus den Siedlungsschwerpunkten räumlich und funktional zuzuordnen."

Entwicklungsplanerische Ziele in Bezug auf den Einzelhandel im Stadtgebiet Meschede und die Beschlusslage hierzu

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meschede stellt die gesamte Kernstadt als Siedlungsschwerpunkt im Sinne des Landes- und Regionalplanung dar. Für die innere Zonierung und Gliederung der Kernstadt hat der Rat der Stadt Meschede 1997 ein Gutachten bei der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (im folgenden GMA genannt) in Auftrag gegeben, um

- ein Konzept für die Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Meschede unter Berücksichtigung ihrer zentralörtlichen Funktion, des Kaufkraftpotentials und des vorhandenen Einzelhandelsbestandes erarbeiten zu lassen und
- Vorschläge für Funktionszuweisungen für die Einzelhandelsschwerpunkte Meschede und Freienohl zu erhalten.

Als Ergebnis dieses Gutachtens (S. 152/153 "Zusammenfassende Empfehlungen zum Zentrenkonzept") ist unter anderem, dass im Sinne einer Funktionsteilung die zentralörtlich bedeutsamen, gesamtstädtisch oder übergemeindlich wirksamen Einzelhandelsbetriebe auf die Mescheder Innenstadt einschließlich Entwicklungsbereich "Bahnschiene-West" beschränkt bleiben sollten, während die peripheren Stadtteile lediglich stadtteilbezogene Versorgungsfunktionen wahrnehmen sollen. In den peripheren Stadtteilen sollen jedoch auch ergänzende Versorgungseinrichtungen mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten bzw. Dienstleistungseinrichtungen angesiedelt werden können.

In den zurückliegenden drei Jahrzehnten hat die Stadt Meschede enorme finanzielle Anstrengungen unternommen, die Innenstadt vom Durchgangsverkehr zu befreien, eine Fußgängerzone sowie weitere flussläufige Bereiche zu schaffen und hier die Belange des Einzelhandels mit sonstigen Dienstleistungsnutzungen und dem Wohnen zu verbinden. Es ist daher im Interesse der weiteren Stadtentwicklung und der Versorgung der Bürger zwingend geboten, städtebaulichen Fehlentwicklungen, die negative Auswirkungen auf die Mescheder City haben werden, vorzubeugen.

Vor dem Hintergrund der Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung und der städtebaulichen Initiativen zur Stärkung des Einzelhandelsschwerpunkt Innenstadt fasste der Rat der Stadt Meschede am 07.05.1998 den Beschluss zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet Meschede durch Einsatz bauleitplanerischer Instrumente. Aufgrund dieser Tatsache wurde am 18.12.2001 der erste Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 136 „Am Gaswerk“ gefasst, da auch an dieser Stelle die Inanspruchnahme eines außerhalb der Innenstadt gelegenen Standorts für großflächigen Einzelhandel mit zentrumsrelevanten Sortimenten zu befürchten war.

4. Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderungskonzeption auf die in Kapitel 3 skizzierten Zielsetzungen

Angebotsstruktur eines Raiffeisenmarktes

Gegenüber dem jetzigen Standort in Meschede erfolgt mit der Verlagerung an den Standort „Am Gaswerk“ eine Neuausrichtung der von der RCG angebotenen Sortimentsstruktur. Geplant ist die Errichtung eines sogenannten Raiffeisenmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 2200 qm, zu der unter Umständen (Zugänglichkeit für Kunden) auch die Lagerfläche von Großgebinden (z.B. Düngemittel) hinzuzurechnen sind. Die Errichtung des Marktes ist in zwei Ausbaustufen vorgesehen.

Die Produkt- und Sortimentspalette dieses Marktes bewegt sich zwischen einem klassi-

schen Gartenmarkt oder Gartencenter und einem Fachmarkt für die Versorgung landwirtschaftlicher Betriebe. Das angebotene Kernsortiment aus den Bereichen „Garten“, „Tier“, „Arbeitsbekleidung“ und „diverse Artikel für Haus und Hof“ zählt nicht zu den Warengruppen, die typischerweise in einer Innenstadt zu finden sind. Vor allem die auf landwirtschaftliche Betriebe ausgerichteten Waren sind aufgrund der angebotenen Größenordnungen (z.T. Großgebilde) auf den Transport mit größeren Kraftfahrzeugen angewiesen, weswegen entsprechende Lager-, Bewegungs- und Verladungsflächen unbedingt erforderlich sind.

Die Raiffeisen Central-Genossenschaft betreibt einen Raiffeisenmarkt mit der oben zitierten Ausrichtung derzeit in der näheren Umgebung auch in Arnsberg-Hüsten und Bestwig (reduzierte Angebotspalette). Die RCG ist jedoch als landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft zudem in Sundern-Westenfeld (Kornhaus Sundern), Schmallenberg-Gleidorf (Raiffeisen Schmallenberg-Eslohe eG) und Eslohe-Bremke vertreten.

Auswirkungen auf die zentralörtliche Funktion Meschedes

Aufgrund der oben dargestellten Sortimentsstruktur, der aufgezeigten übrigen Standorte von Raiffeisenmärkten in der näheren Umgebung und der Größenordnung des geplanten Marktes wird deutlich, dass der zu erreichende Kundenkreis sich hauptsächlich auf die Stadt Meschede und die nähere Umgebung der Gemeinden Eslohe und Bestwig erstreckt. Aufgrund der zentralörtlichen Bedeutung Meschedes als Mittelzentrum ist der Raiffeisenmarkt dazu geeignet, diese Funktion nachhaltig in angemessener Form zu stärken.

Funktionale Zuordnung

Innerhalb des Stadtgebietes von Meschede nimmt die Kernstadt gegenüber den Ortsteilen die zentrale Funktion als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort wahr. Obwohl die RCG auch in den Ortsteilen Wennemen und Remblinghausen – jedoch mit anderen Betriebs- und Angebotsstrukturen – vertreten ist, verbleibt der künftige Raiffeisenmarkt in der Kernstadt Meschede. Die Standortwahl hat daher eindeutig positive Auswirkungen auf das innerstädtische Zentrengefüge Meschedes.

Räumliche Zuordnung zu dem Siedlungsschwerpunkt

Der Standort an der Lagerstraße liegt zwar innerhalb des Siedlungsschwerpunktes der Stadt Meschede, ist dem für die Einzelhandelsentwicklung der Kernstadt vorbehaltenen Entwicklungsbereich Innenstadt einschließlich des Gebietes „Bahnschiene West“ aber nicht zugeordnet. Eine Schwächung der Innenstadt wird durch Errichtung eines Raiffeisenmarktes am Standort „Am Gaswerk“ aber nicht befürchtet, da die angebotene Warenstruktur eindeutig auf nicht-innenstadtrelevante Sortimente ausgerichtet ist.

Der Standort „Am Gaswerk“ befindet sich aber in direkter Nähe zur Innenstadt und ist fußläufig über die Lagerstraße mit den zentralörtlichen Einrichtungen verbunden. Durch die geplante Kfz-Unterführung unterhalb der Bahngleise wird diese Anbindung weiter verbessert. Durch den Standort an der Lagerstraße können zudem Synergieeffekte mit den beiden vorhandenen Gartenmärkten im Bereich der Kernstadt Meschede erzielt werden. Diese liegen zum einen an der Verlängerung der Lagerstraße in Richtung Gewerbegebiet Enste (mobau Bau- und Gartenmarkt Padberg) und direkt an der Lagerstraße unweit des Standortes „Am Gaswerk“ auf der Nordseite der Bahnflächen gegenüber des Bahnhofgebäudes (Kipps Grüner Gartenmarkt).

In Anbetracht des punktuell angebotenen Randsortimentes des geplanten Raiffeisenmarktes z.B. durch Getränke oder landwirtschaftlichen Erzeugnisse aus heimischer Produktion, könnte eine gewisse Konkurrenz zur Innenstadt bzw. die Bildung eines Nebenzentrums erwachsen. Um dieser Entwicklung vorzubeugen und von vorneherein den untergeordneten Charakter dieser Warengruppen an der gesamten Sortimentspalette festzulegen, ent-

hält der parallel mit der 39. FNP-Änderung aufgestellte Bebauungsplans Nr. 136 „Am Gaswerk“ eine Beschränkung des Randsortiments auf eine Fläche von 100 qm, der gegenüber der geplanten Gesamtverkaufsfläche von ca. 2200 qm nur einen geringen Teil einnimmt

Die Entwicklung eines Nebenzentrums ist auch deshalb ausgeschlossen, da in der näheren Umgebung des Standorts „Am Gaswerk“ keine größeren Flächenpotentiale für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels vorhanden sind.

5. Gegenstand der Planänderung

Gegenstand der Änderungskonzeption ist die Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Fachmarkt für Tier-, Garten- und landwirtschaftlichen Bedarf“ um die Voraussetzungen zu schaffen, die angestrebten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 136 "Am Gaswerk" aus dieser Flächennutzungsplanänderungskonzeption heraus zu entwickeln. Mit dieser Formulierung soll eine Betreiberunabhängige Darstellung getroffen werden, damit diese Fläche auch für andere Märkte mit ähnlicher Sortimentsstruktur zugänglich ist.

Die Gesamtverkaufsfläche des geplanten Einzelhandelsmarktes soll 2200 qm nicht überschreiten. Die Umsetzung dieser Vorgabe erfolgt durch eine entsprechende Festsetzung zur Art der Nutzung im Bebauungsplan Nr. 136 „Am Gaswerk“.

6. Erschließung und sonstige Belange

Der Änderungsbereich wird von der Lagerstraße, einer leistungsfähigen städtischen Hauptverkehrsstraße, erschlossen. Der Kreuzungsbereich der Lagerstraße mit der Gebkestraße ist zudem durch Linksabbiegespuren ertüchtigt. Der Bau neuer öffentlicher Erschließungsstraßen ist nicht vorgesehen. Die sonstige technische Infrastruktur ist vorhanden und der Anschluss hieran gesichert.

Bodenverunreinigungen im Planänderungsgeltungsbereich sind nicht bekannt und werden auch nicht vermutet, da das neu hinzukommende Gelände bislang für einen Landmaschinenhandel genutzt wurde. Die durch die Beseitigung der vorhandenen Gebäude entstehenden Bauschuttmassen werden den genehmigten Deponien zugeführt.

Gegenüber der vorhandenen Situation führt die Errichtung eines Raiffeisenmarktes nicht zu einer Verschlechterung der Umweltsituation. Die Anwendung der Eingriffsregelung kommt nicht zum Tragen, da das Plangebiet bereits vollständig versiegelt ist. Genauere Angaben können hierzu auch der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 136 „Am Gaswerk“ entnommen werden.

Belange des Denkmalschutzes sind an dieser Stelle ebenfalls nicht berührt. Der Bebauungsplan Nr. 136 „Am Gaswerk“ enthält jedoch einen Hinweis zur Benachrichtigung des Westf. Amtes für Bodendenkmalpflege, sollten Bodendenkmäler im Zuge der Baumaßnahmen entdeckt werden.

7. Änderungen aufgrund der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange

1. Änderungen der Art der Nutzung zu einem Sonstigen Sondergebiet nach § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Fachmarkt für Tier-, Garten- und landwirtschaftlichen Bedarf“

8. Änderungen aufgrund der landesplanerischen Anpassung der Bezirksregierung Arnsberg und der öffentlichen Auslegung

1. Konkretisierung der Vorgaben zur max. Verkaufsfläche von 2200 qm im Erläuterungsbericht

Meschede, 27.03.2003
Fachbereich Planung und Bauordnung

Stadt Meschede
Im Auftrag

Martin Dörtelmann
Fachbereichsleiter