

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB

zur 89. Änderung des Flächennutzungsplans der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

1. Abschließender Beschluss

Die 89. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Kreis- und Hochschulstadt Meschede wurde vom Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede am 23. September 2021 abschließend beschlossen. Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 18 vom 04. Februar 2022 ist die 89. Änderung in Kraft getreten.

2. Standortalternativen

Aufgrund der bestehenden Infrastruktur (Anbindung an die Bahnhofsstraße) bietet sich eine zukünftige Nutzung des Änderungsbereiches als Fahrradhandel an. Zudem sprechen auch die Vorgaben des Regionalplanes für eine Stärkung und Sicherung der Wirtschaft im ländlichen Raum, was durch die 89. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Kreis- und Hochschulstadt Meschede erreicht wird.

Ergänzend zu den Änderungen des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 157 in der 2. Änderung wurde eine Auswirkungsanalyse durch die CIMA Beratung + Management GmbH im Juni 2022 erarbeitet.

Zusammenfassend wird in der Analyse festgestellt, dass durch einen „Großflächigen Einzelhandelsbetrieb – Fachmarkt für Fahrräder“ am Standort Meschede-Freienohl sowohl aufgrund der standörtlichen Parameter als auch der ökonomischen Parameter keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

3. Das Plangebiet

Das Plangebiet liegt westlich der Kreis- und Hochschulstadt Meschede und zählt zum Stadtteil Freienohl. Das Zentrum der Kernstadt Meschede liegt ca. 10 km östlich und das Zentrum des Stadtteils Freienohl liegt ca. 1,5 km nördlich vom Plangebiet entfernt. Der ca. 9.640 m² große Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist südlich der gemeindeeigenen „Bahnhofsstraße“ und nördlich der Bahnflächen der Deutschen Bahn AG gelegen.

Der Änderungsbereich erstreckt sich über die Flächen des ehemaligen „Sägewerkes Loth“ auf den Grundstücken Gem. Freienohl, Flur 11, Flurstücke 113, 114, 115, 116 und 117 sowie über die Flächen des Bebauungsplans Nr. 121 in der Fassung der 1. Änderung und Ergänzung auf den Grundstücken der Gem. Freienohl, Flur 11 mit den Flurstücken 688, 689, 690, 691, 879, 880, 889, 890 und 866 tlw.

4. Zulässige Nutzungen im Plangebiet

Im wirksamen Flächennutzungsplan war der Änderungsbereich bisher als Mischgebiet, Sondergebiet, Flächen für Bahnanlagen und vorhandene Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Die 89. FNP-Änderung sieht die Darstellung der Grundstücke Gem. Freienohl, Flur 11, Flurstücke 113, 114, 115, 116, 117 und 879 als Flächen für Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Fachmarkt für Fahrräder“ mit einer max. Verkaufsfläche von 2.000 m² vor.

Des Weiteren sollen die Grundstücke Gem. Freienohl, Flur 11, Flurstücke 688, 689, 690, 691 und 889 als öffentliche Straßenverkehrsfläche, gemäß ihrer derzeitigen baulichen Nutzung, dargestellt werden. Das Grundstück Gem. Freienohl, Flur 11, Flurstück 866 tlw. soll als Fläche für Bahnanlagen übernommen werden.

5. Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der o. g. Bauleitplanung berücksichtigt wurden

5.1 Zu den Umweltbelangen

Die artenschutzrechtliche Prüfung und der Umweltbericht zur 89. Änderung des Flächennutzungsplans dokumentieren, welche Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung zu erwarten sind und wie diesen begegnet werden kann, um die Auswirkungen zu minimieren.

Schutzgut Tiere

Durch die 89. FNP-Änderung werden keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf die genannten Tierarten entstehen. Da auf Ebene des Flächennutzungsplanes keine Inanspruchnahme von Lebensraumstrukturen vorgesehen ist, werden keine Vermeidungsmaßnahmen für notwendig erachtet. Eine Bewertung der

Erheblichkeit wird erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind durch die 89. FNP-Änderung nicht zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen

Die 89. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Kreis- und Hochschulstadt Meschede bereitet eine geringfügige Veränderung der Biotope innerhalb des Änderungsbereiches vor. Eine Bewertung der Erheblichkeit wird erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind durch die 89. FNP-Änderung nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden

Mit der 89. FNP-Änderung kommt es noch nicht zu Eingriffen in den Boden. Da die Böden bereits in der Bestandssituation überwiegend (teil-)versiegelt sind, wird es nicht zu einer wesentlichen Veränderung der Bodenstrukturen bzw. einem wesentlichen Verlust der Bodenfunktionen kommen.

Schutzgut Wasser

Durch das geplante Vorhaben wird nicht (dauerhaft) in das Grundwasser eingegriffen. Von der geplanten Bebauung gehen keine stofflichen Einträge in das Grundwasser aus. Es kann in Abhängigkeit von der Art der Oberflächenentwässerung durch die Überbauung derzeitiger Freiflächen zu einer flächenspezifischen Verringerung der Grundwasserneubildungsrate kommen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers wird aufgrund der Vorhabenscharakteristik nicht erwartet.

Es ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern durch die Aufstellung der 89. FNP-Änderung. Durch die Änderung wird nicht in das Oberflächengewässer eingegriffen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für den Änderungsbereich ein Entwässerungskonzept vorzulegen.

5.2 Zu den eingeflossenen Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch Schreiben und durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 09.04.2021 bis zum 10.05.2021 über die Inhalte der 89. Änderung des Flächennutzungsplans informiert.

Es wurden keine Stellungnahmen von der betroffenen Öffentlichkeit abgegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.03.2021 über die Planung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Zwei Stellungnahmen enthielten Hinweise und Anregungen, denen auch gefolgt wurde.

- Hinweis zu Altlasten
- Benennung der Kompensationsmaßnahmen
- Nachweis der Löschwassermenge

5.3 Zu den eingeflossenen Anregungen aus der öffentlichen Auslegung

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 16.07.2021 bis zum 16.08.2021 statt. Die Öffentlichkeit wurde mit Schreiben vom 12.07.2021 über die Inhalte der 89. Änderung des Flächennutzungsplans und die öffentliche Auslegung informiert.

Es wurden keine Stellungnahmen von der betroffenen Öffentlichkeit abgegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.07.2021 über die Planung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Es wurde eine Stellungnahme seitens der Behörden oder Träger öffentlicher Belange abgegeben.

Den Hinweisen bzgl. der Planzeichnung und des Umweltberichtes der 89. FNP-Änderung wurde gefolgt.

6. Gründe, warum die vorliegende Bauleitplanung nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Der Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Soest, formuliert unter Grundsatz 4 „Regionale Wirtschaft stärken“:

„Die wirtschaftliche Entwicklung soll die speziellen Stärken des Plangebietes im Sinne einer endogenen Regionalentwicklung sichern und ausbauen. Die überwiegend mittelständische Betriebsstruktur mit ihrer

hohen Spezialisierung und Anpassungsfähigkeit soll als Basis für eine Positionierung im globalen Standortwettbewerb gestärkt werden.“

Gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 4 ROG ist im Planungsraum eine Wirtschaftsstruktur zu verwirklichen, die langfristig wettbewerbsfähig und räumlich ausgewogen ist, über eine wirtschaftsnahe Infrastruktur verfügt sowie ein ausreichendes und vielfältiges Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen vorhält.

Aufgrund der Mobilitätswende hat das Thema Fahrradfahren und damit auch der Handel mit Fahrrädern zugenommen. Generell hat sich das Kaufverhalten im Segment Fahrrädern in den letzten Jahren dadurch stark verändert. Die Bedürfnisse der Käufer zielen auf eine große Bandbreite an Fahrradmodellen bis hin zur Erlebniswelt mit Teststrecke ab. Um den Bedürfnissen gerecht zu werden wird ein großflächiger Einzelhandel mit Verkauf, Werkstatt und Teststrecke angestrebt, der sich nur auf einer dementsprechenden Grundstücksfläche verwirklichen lässt. Im Sinne der weiteren Imagebildung Meschedes als fahrradfreundliche Stadt wäre ein zusätzlicher Fahrradhandel, insbesondere in der Nähe zum Ruhrtalradweg, bevorzugt anzusiedeln. Aufgrund des sich erweiternden Segmentes wird ein zusätzlicher Bedarf absehbar.

Bedingt durch die Großvolumigkeit und Sperrigkeit von Fahrrädern ist es notwendig, umfangreiche Flächen für Fahrradhandel bereit zu stellen. Insofern können Fahrräder nicht mit anderen handlichen Sortimenten verglichen werden.

Vor diesem Hintergrund ist die Notwendigkeit gegeben, das Einzelhandelskonzept der Kreis- und Hochschulstadt Meschede im Rahmen der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Freienohl-Süd" fortzuschreiben, um die absehbaren Bedarfe im Bereich Fahrradhandel bedienen zu können. Da es sich um ein städtebauliches Konzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB mit Steuerungsfunktion für die Bauleitplanung handelt, hat der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede parallel zu dem Bauleitplanverfahren die entsprechende Änderung des Einzelhandelskonzeptes beschlossen.

Derzeit gibt es im Ortskern von Freienohl und im Gewerbegebiet Freienohl-Süd keinen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit dem Schwerpunkt Fahrradhandel. Der Neubau eines Fahrradhandels auf dem Gelände eines nicht mehr genutzten Sägewerkes entspricht diesen Vorgaben der Raumordnung. Der Fahrradhandel bedeutet für Freienohl eine wirtschaftliche Stärkung und die Schaffung von Arbeitsplätzen.

Meschede, den 28.02.2022
Kreis- und Hochschulstadt Meschede
Im Auftrage

Klaus Wahle
Fachbereichsleiter