

Erläuterungsbericht

zur 8. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Meschede im Bereich des Gewerbegebietes Jahnstraße

Verfahrensstand: Änderungsbeschluß

Vorbemerkungen

Der Rat der Stadt Meschede hat in seiner Sitzung am 29.10.1987 den Beschluß gefaßt, für den noch nicht überplanten Bereich des Gewerbegebietes Jahnstraße einen Bebauungsplan aufzustellen.

Grund der Planaufstellung ist die Sicherstellung der Funktionstüchtigkeit des vorhandenen Gewerbe- und Mischgebietes mit dem Ziel, unerwünschte und gebietsfremde Nutzungen aus diesem Gebiet fernzuhalten.

Wegen der unterschiedlichen Nutzungsdarstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan, der Notwendigkeit der Darstellung einer Sondergebietsfläche sowie der Anpassung einer größeren Grünfläche - Spielplatz - Spielbereich B, die in der Bebauungsplanung als Wohnbauland festgesetzt werden soll, wurde die 8. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.

Am 25.02.1988 hat der Rat der Stadt Meschede diese 8. Flächennutzungsplanänderung beschlossen und die Verwaltung beauftragt, diese im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Jahnstraße" durchzuführen. Der Änderungsbeschluß wurde im Amtsblatt Nr. 4 der Stadt Meschede vom 05.04.1988 ortsüblich bekanntgemacht und die vorgezogene Bürgerbeteiligung bis zum 04.05.1988 durchgeführt; daneben wurden die Träger öffentlicher Belange zur Änderungsplanung gehört. Gleichzeitig wurde die Bezirksplanungsbehörde beim RP Arnsberg zur Änderungsplanung gehört.

Der Rat der Stadt Meschede hat in seiner Sitzung am 23.05.1991 über die Anregungen und Bedenken aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange sowie unter Berücksichtigung der Stellungnahme des RP Arnsberg, Bezirksplanungsbehörde, beraten und beschlossen, den Änderungsentwurf in der Fassung vom 25.02.1988, zuletzt geändert am 23.05.1991, und den Erläuterungsbericht zur öffentlichen Auslegung hierzu sowie die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB beschlossen. Der Ratsbeschluß wurde im Amtsblatt Nr. 7 der Stadt Meschede vom 21.06.1991 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 01.07. bis 09.08.1991.

Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange erneut zur Planänderung gehört sowie die Einwender aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung über den jeweiligen Ratsbeschluß und das weitere Verfahren in Kenntnis gesetzt.

Der Rat der Stadt Meschede hat in seiner Sitzung am 28.11.1991 über die während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen und Bedenken beraten und den Änderungsplan zur 8. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Meschede im Bereich des Gewerbegebietes Jahnstraße in der Fassung vom 25.02.1988, zuletzt geändert am 23.05.1991, sowie den Erläuterungsbericht hierzu beschlossen.

Dem Regierungspräsidenten Arnsberg werden die Verfahrensvorgänge zur Genehmigung der 8. Flächennutzungsplan-Änderung gem. § 6 BauGB zugeleitet.

Begründung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den hier interessierenden Bereich teils Mischgebiet, teils Gewerbe- bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet dar.

Mit diesen Nutzungsvorgaben wird im wesentlichen die hier vorhandene Gewerbestruktur abgedeckt, obwohl eine exakte Grenzziehung zwischen Misch- bzw. Gewerbenutzung nicht möglich ist, da manche Betriebe auch wechselseitig zulässig wären.

Um hier für die Zukunft einheitliche Rahmenbedingungen schaffen und die weitere städtebauliche Entwicklung im Sinne der geplanten Zielvorstellung leiten zu können, ist es zweckmäßig, grundsätzlich die Nutzung Gewerbegebiet darzustellen.

Ausgenommen werden soll hiervon nur der Bereich des vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebes.

Die noch in der Entwurfsplanung vorgesehene Wohnbaufläche anstelle der bisherigen Grünfläche - Spielplatz - Spielbereich B nordöstlich der Lindenstraße in die Bundesstraße 55 wurde aufgrund eingegangener Anregungen und Bedenken aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bezirksplanungsbehörde fallengelassen; es verbleibt bei der bisherigen Nutzungsdarstellung; das Plangebiet ist in diesem Bereich wieder zurückgenommen worden.

Die Vorüberlegungen zum aufzustellenden Bebauungsplan haben folgendes erbracht:

1. Der in der Jahnstraße vorhandene großflächige Einzelhandelsbetrieb ist schon seit ca. 12 Jahren dort ansässig und etablierte sich dort zu einer Zeit in freigewordenen Produktionsräumen einer Strumpfwarenfabrik, als aufgrund fehlender adäquater Betriebe im Stadtkern zum damaligen Zeitpunkt eine gewisse Unterversorgung der Stadt Meschede hinsichtlich der Angebotspalette sowie deren Größenordnung bestand.

Aufgrund der Stadtsanierung, Neuordnung des Stadtkerns und Neuführung von Verkehrsströmen haben sich im Laufe der Jahre vergleichbare Betriebe im Stadtkern niedergelassen, die zusammen mit dem Betrieb in der Jahnstraße sowie den zahlreichen, leistungsfähigen kleineren Einzelhandelsgeschäften die Versorgung der Stadt Meschede sicherstellen.

Dieser in der Jahnstraße vorhandene großflächige Einzelhandelsbetrieb ist auch in Zukunft hinsichtlich seiner Versorgungsfunktion wichtig, da im Stadtkern keine größere Grundstücksfläche zur Aufnahme eines vergleichbaren Betriebes mehr vorhanden ist. Außerdem kann in diesem Zusammenhang auf entwickelte Kaufgewohnheiten abgestellt werden sowie auf gefestigte Kaufkraftströme im Zuge des freien Wettbewerbes.

Im aufzustellenden Bebauungsplan soll daher eine Sondergebietsfläche entsprechend festgesetzt werden, wobei die Zweckbestimmung, die max. Verkaufsfläche sowie die Wirtschaftszweige entsprechend der Systematik des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, konkretisiert werden sollen.

Mit dieser gezielten Festsetzung soll der Bestand des vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebes auf Dauer gesichert, gleichzeitig aber eine Vergrößerung der Verkaufsfläche verhindert werden. Den weiteren Ansiedlungen ähnlicher Betriebe im Plangebiet wird durch die umgebende Gewerbegebietsfestsetzung entgegentreten.

Gegen eine Erweiterung der Verkaufsfläche des vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebes sowie die Ansiedlung weiterer ähnlicher Großbetriebe spricht neben der Besorgnis über den Abfluß von Kaufkraft aus dem Innenstadtbereich sowie zu befürchtender Strukturschäden im Plangebiet selbst auch die vorhandene, auf die gewünschte Zweckbestimmung ausgerichtete Infrastruktur.

Wie in der Begründung zum aufzustellenden Bebauungsplan ebenfalls dargelegt, sollen die vorhandenen Flächenreserven in erster Linie dem produzierenden Kleingewerbe und Handwerksbetrieben gem. dem zulässigen Nutzungskatalog vorbehalten sein. Schon wenige zusätzliche großflächige Einzelhandelsbetriebe würden aufgrund ihres großen Flächenbedarfs, nicht zuletzt bedingt durch das üblicherweise großzügige Parkflächenangebot, diese noch freien Grundstücksflächen aufbrauchen und wegen des Verkaufs an Letztverbraucher eine starke Frequentierung der Erschließungsstraße bedingen, die auf eine solche, über die normale Zweckbestimmung hinausgehende Belastung nicht ausgelegt ist.

2. Nordöstlich der Einmündung der Lindenstraße in die Bundesstraße 55 stellt der wirksame Flächennutzungsplan eine größere Grünfläche - Spielplatz - Spielbereich B dar. Wegen des unmittelbar angrenzenden Sportplatzes entstand dort vor Jahren aufgrund der Bebauungsplanfestsetzung das Kreisjugendsportheim, wobei noch größere Bauflächen zur Anordnung weiterer Sporteinrichtungen verblieben.

Durch die Errichtung des Sportzentrums "Dünnefeld" haben sich die Aktivitäten verlagert und der zuvor beschriebene Sportplatz wurde aufgegeben.

Im Zuge der 8. Flächennutzungsplanänderung ist hieraus gefolgert worden, die vorhandene Flächennutzungsplandarstellung

zu ändern in W-Wohngebiet, wie in der Umgebung bereits vorhanden.

3. Die im Flächennutzungsplan bereits vorhandene Darstellung einer öffentlichen Grünfläche zwischen der Wohnbebauung und den Gewerbeflächen sollte auch im Bereich der neuen Wohngebietsdarstellung durchgezogen werden, um hiermit eine wirksame Eingrünung und Strukturierung des Gebietes zu erzielen.

Der Rat der Stadt Meschede hat im Zuge der Beratungen über Anregungen und Bedenken aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bezirksplanungsbehörde diese Planung aufgegeben und beschlossen, es bei der bisherigen Darstellung zu belassen.

Aufgrund der im Verfahren zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Jahnstraße" eingegangenen Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Meschede auch im Hinblick auf die Ausweisung weiterer Sondergebietsflächen ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben. In Verbindung mit dem parallel dazu in Auftrag gegebenen städtebaulichen Gutachten "Gartenstadt" wurde das Verkehrsgutachten entsprechend fortgeschrieben. Mit den Trägern öffentlicher Belange und dem Regierungspräsidenten Arnsberg wurden darüber hinaus Gespräche geführt, um aufgrund der Komplexität der mit diesen Verfahren aufgeworfenen Sachverhalte alle entscheidungs- und abwägungserheblichen Belange in die Meinungsbildung einstellen zu können.

Der Rat der Stadt Meschede hat in einem Grundsatzbeschluss am 27.09.1990 beschlossen, den Einmündungsbereich der Jahnstraße in die Warsteiner Straße in das Plangebiet des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Jahnstraße" einzubeziehen. Demzufolge erfolgte die Beschlussfassung im Flächennutzungsplanänderungsverfahren, das Änderungsgebiet entsprechend zu vergrößern. Der Rat hat sich weiterhin gegen die weitere Ausweisung von Sondergebietsflächen ausgesprochen, um die Nutzungsstruktur als Gewerbegebiet zu erhalten.

Ausgenommen von der generellen Überplanung mit einem Gewerbegebiet bleibt der vorhandene Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus; für diesen fordert der Regierungspräsident Arnsberg aufgrund der Größenordnung die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung SB-Warenhaus/Verbrauchermarkt sowie die Begrenzung der Geschoß- und Verkaufsfläche sowie der Geschossigkeit. Um dem vorhandenen Betrieb die Möglichkeit einer gewissen Erweiterung zu geben und um vor allem Lager- und Nebenräume schaffen zu können, wurde im Bebauungsplan die Geschoßfläche auf 5.400 m² und die Verkaufsfläche auf 4.500 m² begrenzt; die Differenz ist nur als Lager- und Nebenräume nutzbar. Damit ist der Betrieb exakt festgeschrieben und definiert.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Meschede muß diese Fläche nunmehr als Sondergebietsfläche dargestellt werden.

Die Bezirksplanungsbehörde hatte gegen die ausgewiesene Wohnbaufläche südlich der Einmündung der Lindenstraße in die Warsteiner

Straße landesplanerische Bedenken vorgetragen und auch auf den vorbeugenden Immissionsschutz verwiesen und fehlende Abstände zwischen emittierenden Anlagen und der geplanten Wohnbebauung bemängelt. Ähnliche Bedenken wurden auch von einigen Trägern öffentlicher Belange vorgetragen.

Der Rat hat nach Abwägung aller einzustellender Belange beschlossen, auf diese Wohnbaufläche ersatzlos zu verzichten und es bei der bisherigen Darstellung "Grünfläche, Spielbereich B" zu belassen. Das Änderungsgebiet ist um diese Fläche entsprechend korrigiert neu festgesetzt worden.

Da es ohnehin bei der vorhandenen Flächennutzungsplandarstellung in diesem Bereich verbleibt, bedarf es keiner näheren Ausführungen mehr zur strukturierenden Eingrünung und Grünflächendarstellung als Abgrenzung des Gewerbegebietes. Die jetzige Sportplatzfläche ist im Änderungsvorentwurf als GE-Gebiet dargestellt; aufgrund verschiedener Anregungen und Bedenken hierzu ist diese Darstellung in ein Geb-Gebiet, Gewerbegebiet mit Einschränkung, geändert worden, um den nötigen Immissionsschutz zur benachbarten Wohnbebauung sicherzustellen. Diese Darstellung entspricht damit der Ausweisung im wirksamen Flächennutzungsplan und der Festsetzung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "2. Abschnitt Gartenstadt-Nord", aus welchem dieser Teilbereich ausgeklammert werden soll; diese Geb-Darstellung ist geringfügig nach Süd-Westen um den bisher unbebauten Bereich vor dem jetzigen Sportplatz erweitert worden.

Planänderung

Das Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange macht folgende Änderungen gegenüber der bestehenden Flächennutzungsplanung erforderlich:

1. Darstellung Sondergebiet für den vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetrieb SB-Warenhaus/Verbrauchermarkt mit den entsprechenden Stellplatzflächen
2. Änderung der MI-Darstellungen in GE-Gebiet
3. Erweiterung der Geb-Darstellung nach Süd-Westen (unbebaute Fläche vor jetzigem Sportplatz)

Gem. § 8 (3) BauGB sollen die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Jahnstraße" im Parallelverfahren erfolgen.

Lage des Plangebietes

Der Änderungsbereich ist identisch mit der Begrenzung des Plangebietes des aufzustellenden Bebauungsplanes und wird nunmehr im wesentlichen wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten von der Bundesstraße 55 (Warsteiner Straße) und

- von der Grünzone südöstlich der Wohnbebauung an der Lindenstraße,
- im Südosten vom Verlauf der Gebke,
 - im Nordosten vom Birkenweg und dem Verlauf des Grabens in die Gebke
 - sowie im Südwesten vom Einmündungsbereich der Jahnstraße in die B 55 und der nordöstlichen Bebauung des Walkenmühlenweges.

Eingeflossene Anregungen aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange

- Vergrößerung des Änderungsgebietes im Bereich der Einmündung der Jahnstraße in die Warsteiner Straße
- Wegfall der Wohnbauflächendarstellung südlich der Einmündung der Lindenstraße in die Warsteiner Straße
- Wegfall des Grünzuges unterhalb dieser Wohnbauflächendarstellung
- Herausnahme v.g. Bereiche aus dem Änderungsgebiet
- Beibehaltung der GEB-Darstellung im Bereich des jetzigen Sportplatzgeländes und geringfügige Erweiterung nach Süd-Westen

Eingeflossene Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Innerhalb der öffentlichen Auslegung sind keine Anregungen und Bedenken vorgetragen worden, die aufgrund des Abwägungsergebnisses in den Änderungsplan aufzunehmen waren.

5778 Meschede, 28.11.1991
- Planungsamt -

Stadt Meschede
Der Stadtdirektor
In Vertretung

(H e s s)
Techn. Beigeordneter