

Erläuterungsbericht

zur 35. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Meschede in einem Teilbereich südöstlich des Bahnhofs Freienohl – „Gewerbegebiet Freienohl Süd“

Verfahrensstand: Abschließender Beschluss

1 Vorbemerkungen

Der Rat der Stadt Meschede hat in seiner Sitzung am 07.05.1998 beschlossen, dass die Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet Meschede durch Einsatz bauleitplanerischer Instrumente gesteuert werden soll (Grundsatzbeschluss) und den Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 "Gewerbegebiet Freienohl-Süd" gefasst, um in Abhängigkeit der standörtlichen Gegebenheiten die bauleitplanerischen Anforderungen an die Zulässigkeit von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben auch unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Funktions- und Versorgungsbeziehungen problemorientiert zu definieren und um die räumlich-strukturellen Missstände und verkehrlichen Probleme im Plangebiet einer Lösung zuzuführen. Diesem Ziel dient auch die vom Rat der Stadt Meschede am 23.06.1998 beschlossene Veränderungssperre, die am 03.07.1998 im Amtsblatt Nr. 11/1998 der Stadt Meschede bekannt gemacht wurde und am 04.07.1998 in Kraft trat. In seiner Sitzung vom 25.05.2000 beschloss der Rat der Stadt Meschede die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre um ein Jahr als Satzung. Diese Satzung erlangte einen Tag nach der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 11/2000 vom 30.06.2000, also am 01.07.2000 Rechtskraft.

Gem. § 8 Absatz 3 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan heraus zu entwickeln, so dass eine Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 121 auch die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Meschede erfordert.

Der Rat der Stadt Meschede hat daher am 28.09.2000 beschlossen, zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Ortsteil Freienohl den wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Meschede in einem Teilbereich südlich und südöstlich des Bahnhofs Freienohl – „Gewerbegebiet Freienohl Süd“ zu ändern und den Bürgermeister beauftragt, die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen und die Stellungnahmen der berührten Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB einzuholen. Mit Schreiben der Stadt Meschede vom 04.10.2000 wurden die Eigentümer der im Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanungen gelegenen Grundstücke von der erwähnten Bürgerinformationsveranstaltung und dem sich an diese Bürgerinformation anschließenden Anhörungszeitraum informiert und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Mit Schreiben der Stadt Meschede vom 04.10.2000 wurden ferner die Träger öffentlicher Belange um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Des Weiteren wurde verwaltungsseitig mit Schreiben vom 20.10.2000 und 01.03.2001 um die landesplanerische Stellungnahme gem. § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch i.V.m. § 20 Landesplanungsgesetz gebeten.

Ergebnis: Die Bezirksplanungsbehörde teilte mit Schreiben vom 22.05.2001 mit, dass gegen die 35. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes keine Bedenken bestehen,

- ◆ wenn der entsprechende Teilbereich als „Sonstiges Sondergebiet Bau- und Heimwerkermarkt und Gartencenter mit einer Verkaufsfläche von maximal 8.500 qm, Tankstelle, Mineraloelhandel, Baustoffgroßhandel“ anstelle:
Sonstiges Sondergebiet Bau- und Heimwerkermarkt und Gartencenter, Tankstelle, Mineraloelhandel, Baustoffgroßhandel“ dargestellt wird

- ◆ wenn die maximalen Verkaufsflächen des Sonstigen Sondergebietes Bau- und Heimwerkermarkt und Gartencenter in der Begrenzung auf max. 8.500 qm und des Sonstigen Sondergebiet „SO -Möbel- und Einrichtungshaus-“ in der Begrenzung auf max. 2.700 qm im Erläuterungsbericht dargelegt und in der nachfolgenden Bauleitplanung entsprechend der beigefügten Sortimentsliste verbindlich festgesetzt werden.

Über die während der Anhörung eingegangenen Anregungen und Bedenken sowie Hinweise hat der Rat der Stadt Meschede am 08.02.2001 beraten und beschlossen. Der Entwurf zur 35. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Fassung vom 08.02.2001 beschlossen. Des weiteren fasste der Rat am 08.02.2001 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. 3 der Stadt Meschede am 21.02.2001 ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 01.03. 2001 bis 02.04.2001. Am 28.06.2001 beriet und entschied der Rat der Stadt Meschede über die eingegangenen Anregungen und Bedenken und fasste nachfolgend den Abschließenden Beschluss.

2 Zielsetzung und Begründung

Die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich dient in erster Linie der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auf dem Gebiet der Stadt Meschede, speziell im Ortsteil Freienohl.

Der Ortsteil Freienohl erlangt innerhalb der als Mittelzentrum fungierenden Stadt Meschede die Bedeutung einer Ergänzungsfunktion zum innerstädtischen Versorgungszentrum. Im Ortskern Freienohl, dem innerörtlichen Versorgungszentrum dieses Stadtteils, sollte neben der Innenstadt Meschedes gemäß den Empfehlungen des GMA-Gutachtens „Die Stadt Meschede als Einzelhandelsstandort“ aus dem Jahre 1997 das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot räumlich konzentriert werden. Die Empfehlung gründet sich darauf, „dass Klein- und Mittelstädte als Einkaufsschwerpunkte nur dann eine starke Ausstrahlungskraft besitzen, wenn eine Geschäfts- und Verkaufsflächenkonzentration an einem städtebaulich interessanten Standort gegeben ist“. Nur dadurch lassen sich die Verbundeffekte benachbarter Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe nutzen (GMA-Gutachten, S. 140).

Der Geltungsbereich der 35. Flächennutzungsplanänderung markiert nun neben dem stadtdenkmalsgeschichtlich gewachsen, verdichteten Ortskern einen weiteren Bereich, der innerhalb des Nebenzentrums Freienohl einen größeren Einzelhandelsbesatz aufweist. Allerdings ist der Bereich entlang der Bahnhofsstraße im Gegensatz zu dem konzentrierten und kleinteiligen Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz im Ortskern Freienohl von unterschiedlich großen Betriebseinheiten mit einzelnen großflächigen Einzelhandelsbetrieben in Streulage gekennzeichnet. Der als Geschäftsnebenlage des Stadtteils einzuschätzende Bereich erfährt im Hinblick auf die oben empfohlene räumliche Konzentration und die städtebauliche Erlebnisqualität überwiegend seine Bedeutung als PKW-orientierter Geschäftsbereich. Zudem mangelt es dem Gebiet neben den Einzelhandelsbetrieben an weiteren Einrichtungen der privaten und öffentlichen Infrastruktur. Aus diesem Grund spricht sich das GMA-Gutachten klar zur Stärkung des städtebaulich integrierten Hauptgeschäftsbereichs des innerörtlichen Versorgungszentrums Freienohls aus und fordert für den Standort Bahnhofsstraße/ Gewerbegebiet Freienohl-Süd bauleitplanerische Rahmenbedingungen, damit keine zusätzlichen Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten, insbesondere großflächige Einzelhandelsbetriebe, angesiedelt werden (GMA-Gutachten, S. 151).

Weiterhin spricht sich das Einzelhandelsgutachten dafür aus, den bereits ansässigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten „im Rahmen des Bestandschutzes die Möglichkeit zur Erhaltung des Betriebsstandortes zu geben“. Gegen die Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe an diesem Standort mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten bestehen dagegen seitens des Gutachters grundsätzlich keine Bedenken, da diese in Ergänzung zu den städtebaulich integrierten Versorgungszentren der Mescheder Innenstadt und des Ortskerns Freienohls Sonderfunktionen wahrnehmen. Diese Einschätzung gilt insbesondere für die Warengruppen Möbel sowie Bau- und Gartenartikel, sofern deren Randsortimente begrenzt werden. Die planungsrechtliche Umsetzung der genannten Zielsetzungen des GMA-Gutachtens soll mit der 35. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Meschede und der parallelen Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 121 „Gewerbegebiet Freienohl Süd“ erreicht werden.

Neben der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung dient die 35. FNP-Änderung der Anpassung des Flächennutzungsplanes an die vorhandenen Gegebenheiten (Darstellung eines Mischgebiets entlang der B 7), der Schaffung der Voraussetzungen für die Entwicklung des sich östlich des Plangebiets anschließenden derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen zu einem Gewerbegebiet (geplantes Gewerbegebiet Bockum) und der geplanten Errichtung eines Busbahnhofs am Bahnhof Freienohl.

3 Darstellungen im Gebietsentwicklungsplan, im wirksamen Flächennutzungsplan und in der 35. Änderung des Flächennutzungsplans

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Oberbereich Dortmund – östlicher Teil – Hochsauerlandkreis/ Kreis Soest ist der Änderungsgeltungsbereich südlich der Bahnhofsstraße (B 7) als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB), der Bereich nördlich der Bundesstraße als Wohnsiedlungsbereich dargestellt. Die Bahnlinie Hagen – Kassel und der Bahnhof Freienohl sind eigenständig dargestellt. Die GIB Signatur wird vollständig von einem „Bereich zum Schutz der Gewässer“ überlagert.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meschede stellt die Gebiete südlich der B 7 innerhalb des Geltungsbereichs der 35. Änderung als Gewerbegebiet dar, wobei der südöstliche Teil als geplantes Gewerbegebiet gekennzeichnet ist. Die Flächen nördlich der Bundesstraße sind zwischen dem Bahnhof und dem Abzweig der L 541 nach Olpe als bestehendes Gewerbegebiet mit Einschränkungen, die sich in Richtung Bockum/ Wennemen anschließenden Gebiete als Mischgebiet dargestellt. Des Weiteren ist die Bautiefe gegenüber dem Bahnhof Freienohl entlang der B 7 als Mischgebiet dargestellt. Ferner sind die Bereiche zwischen dem Bahnhof und dem sich südlich anschließenden Gewerbegebiet entlang der B 7, nördlich des beschränkten Gewerbegebiets in Richtung Wohngebiet Platenberg und der südliche Rand des Geltungsbereichs als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Bahnstrecke Hagen – Kassel ist als Eisenbahnanlage, die Bundesstraße 7 sowie die L 541 als Hauptverkehrsstraße definiert. Zusätzlich enthält der Flächennutzungsplan im südlichen Bereich des Plangebiets die Darstellung einer 30 kV-Freileitung mit Schutzstreifen und einer vorhandenen Ferngasleitung. Der gesamte Geltungsbereich ist als Wasserschutzgebiet, Schutzzone III A gekennzeichnet.

Die erwähnten Gewerbegebiete südlich der B7 und südlich der L 541 stehen der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Ortsteil Freienohl entgegen, da sich dort ein großflächiger Bau- und Heimwerkermarkt mit einem Gartencenter ansiedelte. Folglich ist für diesen Teilbereich ein sonstiges Sondergebiet vorgesehen, dem sich ein Gewerbegebiet mit Einschränkungen anschließen soll, welches die genannte Fläche für die Landwirtschaft am südlichen Rand des Plangebiets mit einschließt.

Der Flächennutzungsplan soll ferner an die tatsächliche Entwicklung in diesem Gebiet angepasst werden, indem die Gewerbegebiete und die Flächen für die Landwirtschaft nördlich der B 7 und nordöstlich der L 541 in Mischgebiete geändert werden und ein Umspannwerk am südlichen Rand des Geltungsbereichs separat (Fläche für Versorgungsanlagen Elektrizität, Umspannwerk – vorhanden) dargestellt wird. Zudem wird die beabsichtigte Errichtung eines Busbahnhofs durch entsprechende Darstellung am Bahnhofsvorplatz Freienohl berücksichtigt. Die Bautiefe gegenüber dem Bahnhof Freienohl entlang der B7 wird z. T. als Sonstiges Sondergebiet „SO -Möbel- und Einrichtungshaus-“ und z. T. wie bisher als Mischgebiet dargestellt.

4 Begründung für die einzelnen Darstellungen

4.1 Steuerung der Einzelhandelsentwicklung durch Darstellung zweier Sondergebiete

4.1.1 Zum „Sonstigen Sondergebiet Bau- und Heimwerkermarkt und Gartencenter mit einer Verkaufsfläche von maximal 8.500 qm, Tankstelle, Mineralölhandel, Baustoffgroßhandel“

Die vorhandene Situation südöstlich des Bahnhofs Freienohl ist planungsrechtlich derzeit als Innenbereich nach § 34 BauGB einzustufen. Aufgrund des vorhandenen, großflächigen Bau- und Gartenmarktes südlich der B 7 und der L 541 würde einem weiteren großflächigen Einzelhandelsbetrieb deshalb nicht entgegengehalten werden können, dass dieser hinsichtlich der beabsichtigten Nutzung im Verhältnis zur näheren Umgebung aus dem Rahmen fallen würde. Dieses gem. Nr. 5.2.2 des Einzelhandelserlasses Nordrhein-Westfalen formulierte Ausschlusskriterium für großflächige Einzelhandelsbetriebe im unbeplanten Innenbereich kann daher nicht zur Anwendung gelangen. Zudem gibt es für die Beschränkung bzw. Konkretisierung der Sortimentsgruppen eines Einzelhandelsbetriebs im Rahmen einer Genehmigung nach § 34 BauGB keinen Raum, so dass die tatsächliche Situation als Widerspruch zu den im Einzelhandelsgutachten formulierten und unter Punkt 2 wiedergegebenen Zielvorstellungen für den Ortsteil Freienohl anzusehen ist; die Aufstellung eines Bebauungsplans ist daher zwingend erforderlich.

Um dem vorhandenen Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter im Sinne der Aussagen des Einzelhandelsgutachten Bestandsschutz gewähren zu können, ist daher die Darstellung eines Sondergebiets im Flächennutzungsplan wie auch im Bebauungsplan erforderlich. Die unmittelbar angrenzenden Nutzungen (Tankstelle, Baustofflager und Mineralölhandel) sind mit dem Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter als bauliche Einheit zu betrachten und werden daher ebenfalls in ein Sondergebiet einbezogen. Eine dezidierte Gliederung des „Sonstigen Sondergebietes Bau- und Heimwerkermarkt und Gartencenter mit einer Verkaufsfläche von maximal 8.500 qm, Tankstelle, Mineralölhandel, Baustoffgroßhandel“ erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanung.

Im Wege der Bebauungsplanfestsetzung

- der maximalen Gesamtverkaufsfläche von 8.500 qm für Bau- und Heimwerkermarkt sowie Gartencenter zusammen
- der maximalen Gesamtverkaufsfläche für den Bau- und Heimwerkermarkt auf 5.750 qm
- der maximalen Gesamtverkaufsfläche für das Gartencenter auf 2.750 qm
- der Definition der Kernsortimente und Bemessung der Kernsortimente auf maximale Verkaufsflächen sowohl für den Bau- und Heimwerkermarkt als auch für das Gartencenter

- der Definition der zentrenrelevanten Randsortimente und Bemessung der zentrenrelevanten Randsortimente sowohl für den Bau- und Heimwerkermarkt als auch für das Gartencenter

wird der Vorgabe des § 11 Abs. 2 BauNVO, die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung zu definieren, Genüge getan. Ferner erhält der vorhandene Betrieb eine ausreichende Elastizität für Flächenverschiebungen innerhalb der Kernsortimente, da die Gesamtsumme der max. Verkaufsflächen der Kernsortimente rechnerisch größer festgesetzt wurde als die jeweils festgelegte max. Gesamtverkaufsfläche im Bau- und Heimwerkermarkt bzw. im Gartencenter. Zusätzlich gewährleistet die gewählte Gesamtverkaufsfläche von insgesamt max. 8.500 qm für Bau- und Heimwerkermarkt und Gartencenter zusammen gesehen eine ausreichende Bestandsentwicklung für die Zukunft, da in dieser max. Gesamtverkaufsfläche eine Erhöhung der derzeitigen bestehenden Gesamtverkaufsfläche von rund 5% enthalten ist.

4.1.2 Zum Sonstigen Sondergebiet „SO -Möbel- und Einrichtungshaus-“

Die Verkaufsfläche des bestehenden Möbel- und Einrichtungshauses überschreitet die Vermutungsgrenze der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 2 Satz 3 BauNVO (1.200 m² Geschossfläche x 2/3 = 800 m² Verkaufsfläche; „Zweidrittelregel“). Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Entsprechend den Empfehlungen des GMA-Gutachtens, wonach

- einerseits keine zusätzlichen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten am Standort Bahnhofstraße angesiedelt werden sollen
- andererseits den vorhandenen Einzelhandelsbetrieben eine ausreichende Bestandsentwicklung zugemessen werden sollte,

wird der Bereich des bestehenden Möbel- und Einrichtungshauses als sonstiges Sondergebiet „SO -Möbel- und Einrichtungshaus-“ mit max. 2.700 m² Gesamtverkaufsfläche anstelle eines Mischgebietes dargestellt. Mit der Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche von derzeit 1.700 qm auf 2.700 qm soll die Existenz dieses Betriebes am Markt langfristig gesichert werden. Das Möbel- und Einrichtungshaus erhält damit eine ausreichende Flexibilität, um auf neue Tendenzen am Markt reagieren und Chancen nutzen zu können.

Die vorstehende Darstellung und die Festsetzungen des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes gewährleisten, dass der Einzelhandel mit (nichtzentrumrelevanten) Möbeln und Einrichtungsgegenständen auch zukünftig den Schwerpunkt des Möbel- und Einrichtungshauses bilden wird, zentrenrelevante Sortimente lediglich eine untergeordnete Rolle spielen werden und damit städtebaulich negativ zu wertende Kaufkraftabflüsse aus Freienohl und Meschede-Stadt unterbunden werden. Gleichzeitig erhält der in Rede stehende Betrieb eine positive Zukunftsperspektive, die im Falle einer Nichtüberplanung dieser Grundstücke nicht möglich wäre, da die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit gem. § 34 Abs. 2 BauGB für Einzelhandelsbetriebe in einem Gebiet, welches – wie hier vorliegend – einen Mischgebietscharakter im Sinne des § 6 BauNVO aufweist, bei einer Verkaufsflächenobergrenze von ca. 700 m² endet.

Darstellung eines Mischgebietes anstatt eines Gewerbegebietes

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Gebiet zwischen der Bahnstrecke und der Bahnhofsstraße als Gewerbegebiet und nördlich der Bahnhofsstraße als Gewerbegebiet mit Einschränkungen dar.

Die tatsächliche Situation dieses Gebiet ist jedoch von Einzelhandelsgeschäften, einzelnen kleingewerblichen Betrieben und Wohnnutzungen geprägt. Letztere sollten an diesem Standort auch künftig nicht ausgeschlossen werden, da dieser aufgrund der Nähe zum

Bahnhof und der durch die Fertigstellung der Autobahn A 46 einhergehenden Reduzierung der Verkehrsströme auf der Bahnhofstraße gewisse Standortqualitäten aufweist. Die Anpassung des Flächennutzungsplans an die tatsächliche Situation durch die Änderung der GE- in eine MI - Darstellung ergänzt zudem das vorhandene, weiter südöstlich gelegene Mischgebiet. Auch die unmittelbar angrenzende 15. Änderung des Flächennutzungsplans verfolgt die Zielsetzung, die vorhandenen Bahnhofsgebäude als Mischgebiet darzustellen. Aufgrund der Nähe der vorhandenen Wohnbebauung wird das im wirksamen FNP ausgewiesene GE-Gebiet als Gewerbegebiet mit Einschränkungen dargestellt und hinsichtlich der Darstellung des Sondergebiets entsprechend räumlich angepasst.

4.2 Busbahnhof Freienohl

Der Bahnhofsvorplatz des Bahnhofs Freienohl dient bereits heute als Verknüpfungspunkt zwischen dem Bus- und dem Bahnverkehr. In Zukunft ist nach Aussagen des Nahverkehrsplans des Zweckverbands SPNV Ruhr-Lippe eine weitere Aufwertung der Oberen Ruhrtalbahn und die Einführung eines 30-Minuten Takts zwischen Hagen bzw. Dortmund und Bestwig vorgesehen. Dadurch erlangt auch der Bahnhof Freienohl als Verknüpfungspunkt eine besondere Bedeutung. Der durch Beschluss des Rates der Stadt Meschede als Selbstbindungsplan aufgestellte Rahmenplan „Ortsdurchfahrt Freienohl“ sieht an dieser Stelle deshalb auch die Errichtung eines Busbahnhofs vor. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Maßnahme zu schaffen, ist eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan vorgesehen.

4.3 Darstellung eines beschränkten Gewerbegebiets und eines Umspannwerks

Die Stadt Meschede beabsichtigt, unmittelbar im Anschluss an die vorhandene Bebauung zwischen der Bahnhofsstraße und der Bahnlinie südöstlich der Ortslage Freienohls die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein weiteres Gewerbegebiet („Gewerbegebiet Bockum“) zu schaffen, welche aber nicht Gegenstand dieser Planänderung sind. Es ist beabsichtigt, die Zufahrt zu dem neuen Gewerbegebiet parallel zu der dargestellten Gasfernleitung zwischen dem vorhandenen Lebensmittelmarkt und der landwirtschaftlichen Hofstelle zu führen. Zudem ist die im wirksamen Flächennutzungsplan gekennzeichnete Fläche für die Landwirtschaft tatsächlich durch ein Umspannwerk und einen kleineren Einzelhandelsbetrieb innerhalb der Hofstelle genutzt.

Um den vorliegenden Gegebenheiten Rechnung zu tragen und die künftige Erschließung wirtschaftlich optimal ausnutzen zu können, ist es städtebaulich als sinnvoll zu erachten, das oben beschriebene Gewerbegebiet mit Einschränkungen nach Südosten zu erweitern und das vorhandene Umspannwerk separat darzustellen.

4.4 30 kV Freileitung

Die im wirksamen Flächennutzungsplan noch enthaltenen Trasse einer 30 kV Freileitung mit Schutzstreifen steht den beabsichtigten Nutzungen nicht entgegen, da diese bereits abgerüstet ist. Die weiteren Darstellungen (110-kV Leitung, unterirdische Ferngasleitung und Wasserschutzgebiet – Schutzzone III) werden aus dem wirksamen Flächennutzungsplan übernommen.

5 **Erschließung**

Der Geltungsbereich der 35. Änderung des Flächennutzungsplan ist in weiten Teilen bereits baulich genutzt, so dass zusätzliche Erschließungsanlagen, mit Ausnahme der Anbindung des geplanten Gewerbegebiets Bockum an die B 7, welche in Höhe der vorhandenen Ferngasleitung abzweigt und dann südlich der Hofstelle parallel zur Bahnlinie verlaufen soll, nicht erforderlich sind.

Die Fertigstellung der Autobahn A 46 zwischen Freienohl und Arnsberg-Uentrop und die damit einhergehende weitere Entlastung der Bundesstraße 7 wird zudem zu einer Verbesserung der Erschließungssituation in diesem Bereich beitragen. Hinsichtlich des öffentlichen Personennahverkehrs führt auch die Aufwertung der Oberen Ruhrtalbahn durch die mittelfristig beabsichtigte Einführung eines 30-Minuten Takts zwischen Hagen/ bzw. Dortmund und Bestwig zu einer Verbesserung der Erschließungssituation.

6 Ver- und Entsorgung

Wasser-, Gas- und Stromversorgung, Abwasserbeseitigung

Im Plangebiet ist die Versorgung mit Gas, Wasser und Elektrizität durch Anschluß an die bereits vorhandenen Netze sichergestellt. Im Änderungsgeltungsbereich ist nach dem genehmigten zentralen Entwässerungsentwurf der Stadt Meschede das Mischwasserkanalsystem fertiggestellt.

Abfallbeseitigung

Aufgrund der abfallrechtlichen Vorschriften wird der in der Stadt 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 Kompostwerk „Hellefelder Höhe“ zugeführt. Des Weiteren werden Bauschutt und Aushubmassen den genehmigten Deponien zugeführt, soweit diese nicht zulässigerweise im Baugebiet zum Massenausgleich wieder eingebaut werden können.

7 Denkmalpflege

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht erkennbar und aufgrund der bisherigen Nutzung auch nicht zu vermuten. Bodendenkmäler sind ebenfalls nicht bekannt oder erkennbar. Dessen ungeachtet wird in den parallel aufgestellten B-Plan Nr. 121 "Gewerbegebiet Freienohl Süd" der folgende Hinweis aufgenommen:

"Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Meschede als Untere Denkmalbehörde (Tel. 0291/205275) und /oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege - Außenstelle Olpe (Telefon: 02761/93750, Fax: 02761/2466) - unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW)".

8 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 35. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes vor.

Die Zulässigkeit des Umspannwerkes war nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB („öffentliche Versorgung mit Elektrizität“) positiv zu beurteilen. Die Inanspruchnahme dieser Fläche ist abgeschlossen und löst -vom Rechtsstatus her gesehen- keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft aus. Die Zulässigkeit von Vorhaben im restlichen Geltungsbereich der 35. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes beurteilte sich bereits vor dem Aufstellungsbeschluss nach § 34 BauGB, so dass eine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen aufgrund dieser Rechtslage nicht ausgelöst wird.

9 Altlasten

Bodenverunreinigungen im Geltungsbereich sind derzeit nicht bekannt. Sollten aber bei Flächen innerhalb des Änderungsbereiches Altlasten oder Altablagerungen festgestellt werden, sind zum Zwecke der Gefährdungsminderung die betreffenden Baumaßnahmen sofort einzustellen. Gleichzeitig werden zur Gefährdungsabschätzung die Bezirksregierung in Arnsberg und das Staatliche Umweltamt in Lippstadt unverzüglich benachrichtigt.

10 Gegenstand der Planänderung

Gegenstand der Planänderung ist

1. die Änderung eines Gewerbegebiets in ein „sonstiges Sondergebiet Bau- und Heimwerkermarkt und Gartencenter mit einer Verkaufsfläche von maximal 8.500 qm, Tankstelle, Mineraloelhandel, Baustoffgroßhandel“,
2. die Änderung eines Gewerbegebiets, eines Gewerbegebiets mit Einschränkungen sowie einer Fläche für die Landwirtschaft zu einem Mischgebiet,
3. die Änderung einer Fläche für die Landwirtschaft zu einem Busbahnhof,
4. die Änderung eines Gewerbegebiets und einer Fläche für die Landwirtschaft zu einem Gewerbegebiet mit Einschränkungen
5. die Änderung eines Gewerbegebiets zu einer Fläche für Versorgungsanlagen – Elektrizität, Umspannwerk (vorhanden) und
6. die Änderung eines Mischgebietes zu einem Sonstigen Sondergebiet Möbel- und Einrichtungshaus

11 Geltungsbereich der Planänderung

Der Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:

- im Nordwesten: Westgrenze des Bahnhofsvorplatzes des Bahnhofs Freienohls entlang der Flurstücksgrenze Flur 11, Flurstück 688; im weiteren Verlauf nach Norden über die Bahnhofstraße wechselnd und an eine Linie verspringend, die im Abstand von ca. 40 m nordwestlich des ehemaligen Bahnhofsgebäudes senkrecht auf die Bahnhofstraße zuläuft;
- im Südwesten: Nordostgrenze der Gleisanlagen der Deutschen Bahn (Obere Ruhrtalbahn Hagen – Kassel);
- im Südosten: Linie im Abstand von ca. 70 m südöstlich der Einmündung der Straße "Plastenberg" in die Bundesstraße 7 in Richtung Südwesten an die Bahngleise heran verlaufend;
- im Nordosten: Zwischen der Einmündung der Straße "Plastenberg" in die B 7 und der Einmündung der Freienohler Straße in die B 7 entlang der Südwest-

grenze der Straßenparzelle der Bundesstraße 7 verlaufend, im weiteren Verlauf an die rückseitige Grenze der an der Bundesstraße 7 gelegenen Grundstücke (= Oberkante Geländeböschung) verspringend.

Die nordwestliche Grenze korrespondiert mit dem sich unmittelbar nordwestlich angrenzenden Geltungsbereich der 15. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans.

12 Eingeflossene Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Anhörung

Ausdehnung des Geltungsbereiches der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes im Nordwesten und Darstellung des Bereiches des bestehenden Möbel- und Einrichtungshauses als sonstiges Sondergebiet „SO -Möbel- und Einrichtungshaus-“.

13 Eingeflossene Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung

a.) Redaktionelle Ergänzung der maximalen Verkaufsfläche im Sonstigen Sondergebiet Bau- und Heimwerkermarkt und Gartencenter. Die Darstellung in der 35. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Meschede lautet nunmehr:

„Sonstiges Sondergebiet Bau- und Heimwerkermarkt und Gartencenter mit einer Verkaufsfläche von maximal 8.500 qm, Tankstelle, Mineraloelhandel, Baustoffgroßhandel“,

anstelle:

Sonstiges Sondergebiet Bau- und Heimwerkermarkt und Gartencenter, Tankstelle, Mineraloelhandel, Baustoffgroßhandel“.

b.) Darlegung der maximalen Verkaufsflächen des Sonstigen Sondergebietes Bau- und Heimwerkermarkt und Gartencenter in der Begrenzung auf max. 8.500 qm und des Sonstigen Sondergebietes -Möbel- und Einrichtungshaus- in der Begrenzung auf max. 2.700 qm in Kap. 4.1.1 und 4.1.2 des Erläuterungsberichtes.

Meschede, 28.06.2001
Fachbereich Planung und Bauordnung

Stadt Meschede
Im Auftrage

Martin Dörtelmann
Fachbereichsleiter