

zur 44. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Meschede in einem Teilbereich am Ortseingang Briloner Straße

Verfahrensstand: abschließender Beschluss

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen	1
1. Anlass und Zielsetzung	2
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Gegenstand der Planänderung	3
4. Landes- und regionalplanerische Vorgaben, entwicklungsplanerische Ziele in Bezug auf den Einzelhandel in der Stadt Meschede	3
5. Erläuterung der Darstellung eines sonstigen Sondergebiets sowie Beschreibung der Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO	5
6. Erläuterung der übrigen Plandarstellungen	8
7. Erschließung, Ver- und Entsorgung	8
8. Umwelt- und sonstige Belange	9
9. Änderungen aufgrund der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange	10
10. Änderungen aufgrund der öffentlichen Auslegung	10
11. Änderungen aufgrund der erneuten öffentlichen Auslegung	10

Vorbemerkungen

In seiner Sitzung am 11.07.2002 hat der Rat der Stadt Meschede aufgrund der sich damals abzeichnenden Aufgabe der am Ortseingang der Briloner Straße angesiedelten Aral-Tankstelle einer Neuordnung des gesamten Areals grundsätzlich zugestimmt. Zielsetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes und die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der im wirksamen FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen. Der Rat der Stadt Meschede hat in seiner Sitzung am 13.05.2004 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 139 „Ortseingang Briloner Straße“ im Parallelverfahren mit der 44. FNP-Änderung einzuleiten.

Das Aufstellungsverfahren lief wie folgt ab:

07.05.2004	Schreiben an die Bezirksregierung Arnsberg zur landesplanerischen Anpassung
13.05.2004	Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB durch den Rat der Stadt Meschede
14.05.2004	Benachrichtigung der betroffenen Bürgerinnen und Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange über die frühzeitige Beteiligung
17.05.2004	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses, der Einladung zu einer Bürgerinformationsveranstaltung und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Amtsblatt Nr. 07 der Stadt Meschede
14.05.	– Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

16.05.2004	Ergebnis: 14 eingegangene Schreiben, davon 9 mit Anregungen
18.05.2004 – 17.06.2004	Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB Ergebnis: 1 Schreiben mit Anregungen
25.05.2004	Öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung im großen Sitzungssaal des Rathauses Meschede
08.07.2004	Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Anregungen, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch den Rat der Stadt Meschede
12.07.2004	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt Nr. 09 der Stadt Meschede
20.07.2004- 19.08.2004	Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB Ergebnis: 5 Schreiben mit Anregungen
09.08.2004	Verfügung der Bezirksregierung Arnsberg zur landesplanerischen Anpassung nach § 20 Abs. 1 LPIG
15.09.2004	Ergänzende Verfügung der Bezirksregierung Arnsberg
16.09.2004	Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Anregungen, Entwurfsbeschluss, Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung durch den Rat der Stadt Meschede
22.09.2004	Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung im Amtsblatt Nr. 14 der Stadt Meschede
30.09- 15.10.2004	Erneute öffentliche Auslegung nach § 3 (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB a.F., Ergebnis: keine Schreiben mit Anregungen
12.10.2004	Verfügung der Bezirksregierung Arnsberg zur landesplanerischen Anpassung nach § 20 Abs. 5 LPIG
16.12.2004	Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Anregungen und abschließender Beschluss durch den Rat der Stadt Meschede

1. Anlass und Zielsetzung

Aufgrund der Konzentration des Tankstellennetzes in Deutschland hat der Betreiber einer Tankstelle am Ortseingang Briloner Straße diesen Standort Ende des Jahres 2002 aufgegeben und die aufstehenden Anlagen beseitigt. Bereits im Frühjahr 2002 hatte ein Lebensmitteleinzelhandelskonzern sein Interesse an der Errichtung eines Lebensmittelmarktes an der Stelle der Tankstelle bekundet. Die Fläche des Tankstellengrundstückes reichte für einen zeitgemäßen Lebensmittelmarkt aber nicht aus, so dass auch die rückwärtigen Flächen, die heute als Wiesen bzw. Waldflächen genutzt werden, in die Konzeption mit eingebunden wurden. Aufgrund der betriebswirtschaftlichen Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel und der besonderen Standortbedingungen am Standort Briloner Straße ist für einen langfristig tragfähigen Lebensmittelmarkt eine Verkaufsflächengröße von 950 qm unabdingbar, weswegen die Ausweisung eines Sondergebiets erforderlich wird.

Die nördlich und östlich des ehemaligen Tankstellengeländes gelegenen rückwärtigen Wald- und Wiesenflächen bis in Höhe des evangelischen Friedhofes sind durch den wirksamen Flächennutzungsplan als eingeschränktes Industriegebiet (GI b) mit Eingrünungsflächen als Abgrenzung zu der vorhandenen Bebauung (Mischgebiet) dargestellt. Die verkehrsgünstige Lage dieser Flächen und die Nähe zu dem bereits gewerblich vorgeprägten Standort der Honsel-Werke nördlich des Plangebietes rechtfertigt nach Auffassung der Stadt Meschede die Ausdehnung des geplanten gewerblichen Ansatzes entsprechend dem Konzept des wirksamen Flächennutzungsplans. Allerdings sollte zu einer optimalen wirtschaftlichen Ausnutzung dieser Flächen auf den im FNP dargestellten Grünstreifen verzichtet werden. In diesem Zusammenhang sollte die Darstellung der gewerblichen Bauflächen von „GI – eingeschränkt“ in „GE“ geändert werden, um einerseits eine Rechtsklarheit zu erzielen und andererseits der besonderen Nahtstellensituation gerecht zu werden.

Zielsetzung der 44. FNP-Änderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit max. 950 qm Verkaufsfläche und die Entwicklung

von gewerblichen Bauflächen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: Südliche Spundwand des Mühlengrabens bis in Höhe des Flurstück 429
Im Osten: Westliche Grenze des Flurstücks 429
Im Süden: Nördliche Grenze der Straßenparzelle der Briloner Straße inkl. Gehweg bzw. begleitende Böschungen bis in Höhe der Einmündung der Schützenstraße
Im Westen: Westliche Grenze der Schützenstraße inkl. der Verlängerung der Straße bis in Höhe des Mühlengrabens

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 9 folgende Flurstücke: 549, 742, 743, 862, 863, 952.

Der Änderungsgeltungsbereich beinhaltet die Wald- und Wiesenflächen am Ortseingang Briloner Straße zwischen der Schützenstraße, dem Mühlengraben und der Briloner Straße bis in Höhe des evangelischen Friedhofs. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich zudem die privaten Wohnhäuser Briloner Straße 41 und Schützenstraße 53.

3. Gegenstand der Planänderung

Derzeitige Planaussagen

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meschede stellt den Bereich der privaten Wohnhäuser und der dazugehörigen Grundstücksflächen, die als Wiese oder Gartenland genutzt werden, sowie das Gelände der ehemaligen Tankstelle als Mischgebiet dar. Die Flächen östlich bzw. nordöstlich des Tankstellengeländes sind bis in Höhe des evangelischen Friedhofes als eingeschränktes Industriegebiet GI b dargestellt. Diese Darstellung erstreckt sich in nördliche Richtung bis zum Mühlengraben, an den sich das Werksgelände der Firma Honsel anschließt, das ebenfalls als GI b dargestellt ist. Zwischen dem Misch- und dem eingeschränkten Industriegebiet ist ein ca. 20 m breiter Grünstreifen zur Gliederung bzw. Abtrennung der beiden Nutzungen vorgesehen. Die Briloner Straße (außerhalb des Geltungsbereichs) ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Geänderte Darstellungen

Gegenstand der Planänderung ist die Darstellung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsmarkt – Lebensmittel“ mit einer Verkaufsfläche von max. 950 qm nach § 11 Abs. 3 BauNVO in Höhe des ehemaligen Tankstellengeländes. Der Grünstreifen zur Abtrennung der gewerblichen Nutzungen von dem Mischgebiet entfällt vollständig. Das westlich des Sondergebiets bereits im wirksamen FNP dargestellte Mischgebiet wird nunmehr auf die Grundstücksflächen der Wohnhäuser Briloner Straße 41 und Schützenstraße 53 bezogen. Die Flächen östlich des Sondergebietes und die Wiese zwischen der nördlichen Böschung und dem Mühlengraben werden einheitlich als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO dargestellt.

4. Landes- und regionalplanerische Vorgaben, entwicklungsplanerische Ziele in Bezug auf den Einzelhandel in der Stadt Meschede

Aussagen der Landesplanung und Regionalplanung

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."

Die Flächen entlang der Briloner Straße sind als Wohnsiedlungsbereich bzw. als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dargestellt.

Entwicklungsplanerische Ziele in Bezug auf den Einzelhandel im Stadtgebiet Meschede

Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GMA hat im November 1997 eine Untersuchung „die Stadt Meschede als Einzelhandelsstandort“ erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass in der Stadt Meschede das innerstädtische Versorgungszentrum um die Fußgängerzone als Hauptfunktionsachse sowohl im Hinblick auf den Betriebsbesatz und die Verkaufsflächenkapazitäten als auch die Umsatztätigkeit die wichtigsten Zentralfunktionen übernimmt. Neben dem innerstädtischen Versorgungszentrum fungieren die Standorte Le-Puy-Straße (Bahnschiene-West), Warsteiner Straße und die Südflanke der Steinstraße (Stadtmitte Süd) als wichtige Ergänzungsbereiche.

Für die Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur schlagen die GMA-Gutachter vor, unter Berücksichtigung der dominierenden Einzelhandelsbedeutung der Mescheder Innenstadt, „die Sicherung und Stärkung des Geschäfts- und Dienstleistungszentrums der Stadtmitte im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung zu priorisieren. Das bedeutet, dass insbesondere großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten in der Innenstadt gehalten und zusätzliche Betriebe im engen städtebaulich-funktionalen Zusammenhang zur Innenstadt angesiedelt werden sollen“ (GMA-Gutachten, S. 141). Dezentrale Standorte sollen lediglich im Rahmen der wohnungsnahen Versorgung und der Versorgung mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten genutzt werden. Der Rat der Stadt Meschede hat sich diesen Vorschlägen grundsätzlich angeschlossen.

5. Erläuterung der Darstellung eines sonstigen Sondergebiets sowie Beschreibung der Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO

Einordnung in die zentralörtliche Gliederung sowie Auswirkungen auf die Nachbargemeinden

Die ortsnahe Versorgung der südlichen Wohngebiete Meschedes, insbesondere der Baugebiete im Bereich Ittmecke/ Drehberg (ca. 2150 Einwohner) wird derzeit nur durch einen kleinen Laden am Ittmecker Weg befriedigt. In den weiter östlich gelegenen Ortsteilen Heinrichsthal (450 Einwohner) und Wehrstapel (1050 Einwohner) sind z. Zt. keinerlei Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte vorhanden. Die Lebensmittelversorgung der Einwohner der genannten Stadtteile wird daher überwiegend durch die Märkte in der Innenstadt oder an der Jahnstraße abgedeckt, so dass für diesen Bereich eine deutliche Unterversorgung mit Betrieben aus dem Lebensmittelbereich vorhanden ist.

Die Stadt Meschede ist seit langem bestrebt, diese Situation durch Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im südöstlichen Kernstadtbereich zu verbessern, um damit auch das Verkehrsaufkommen im Einkaufsverkehr zu minimieren. Aufgrund der Anforderungen der Marktbetreiber an die notwendigen Verkaufsflächenkapazitäten, die unten näher erläutert werden, und der erforderlichen Stellplatzkapazitäten ist für die Errichtung eines solchen Marktes eine Grundstücksgröße zwischen 4.000 und 6.000 qm erforderlich. Im südöstlichen Kernstadtbereich ist ein adäquates Areal außer am Standort Briloner Straße hierfür nicht zu finden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes wird die Darstellung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel gewählt, da die zulässige Verkaufsfläche für nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe um 250 qm auf 950 qm überschritten werden soll. Durch die Verkaufsflächenbegrenzung und die Festlegung der zulässigen Sortimente sowie des ergänzenden Nahversorgungsangebotes im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 139 wird aber sichergestellt, dass in dem geplanten Sondergebiet tatsächlich nur ein Lebensmittelmarkt zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs zulässig ist. Auswirkungen auf die zentralörtliche Gliederung und die Nachbargemeinden sind daher nicht zu erwarten.

Räumliche und funktionale Zuordnung

Der Bereich an der Briloner Straße ist eindeutig nicht dem räumlich-funktionalen Zusammenhang der Innenstadt zuzurechnen, sondern aufgrund der verkehrlichen Lage eher mit dem Gebiet an der Jahnstraße zu vergleichen. Das Einzelhandelsgutachten für die Stadt Meschede empfiehlt daher, dass Einzelhandelsmärkte an dezentralen Standorten nur dann errichtet werden sollten, wenn diese nicht in Konkurrenz zur Innenstadt treten. Dies ist grundsätzlich dann gewährleistet, wenn der potentielle Standort im Rahmen der wohnungsnahen Versorgung und/ oder der Versorgung mit nicht innenstadtrelevanten Waren genutzt wird, wie zum Beispiel der Standort am Hainberg.

Der künftige Lebensmittelmarkt am Standort Briloner Straße dient der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung der südöstlichen Wohngebiete Meschedes mit dem Neubaugebiet Ittmecke sowie der Ortsteile Heinrichsthal und Wehrstapel inkl. dem neuen Baugebiet "Vor dem Holzborn".

Die Baunutzungsverordnung sieht für die Versorgung von Wohngebieten den Typus des „Nachbarschaftsladens“ vor, dessen durchschnittliche Verkaufsfläche im Laufe der Jahre aufgrund der gestiegenen Kundenansprüche von ursprünglich 100 – 200 qm immer weiter angewachsen ist. Die Rechtsprechung hat heute eine Obergrenze von 700 qm Verkaufsfläche festgelegt. Aus den nachfolgenden Gründen wird aber deutlich, dass der Typus des Nachbarschaftsladens und die Begrenzung der Verkaufsfläche auf 700 qm für den Standort Briloner Straße keine tragfähige Basis für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes bieten kann.

Nach einer Studie zum Status Quo und den Perspektiven im Deutschen Lebensmitteleinzelhandel (Quelle: KPMG und EHI Köln, 2001) ist die Zahl der Geschäfte mit einer Verkaufsfläche unter 850 qm auch in den letzten Jahren rückläufig. Der Grund hierfür liegt in der dramatisch absinkenden Flächenproduktivität im Lebensmitteleinzelhandel (Umsatz je qm Verkaufsfläche) bei gleichzeitigem

Wachstum der Verkaufsflächen der Betriebe. Dies wiederum fußt auf den gestiegenen Konsumentenansforderungen zur Sortimentsauswahl. Die Studie belegt, dass die klassischen (kleineren) Nachbarschaftsläden auch vor dem Hintergrund der Konkurrenz gegenüber den Discountmärkten heute nur noch als Nischenmarkt in frequenzstarken Citylagen funktionieren können. Aus diesen Gründen ist es daher grundsätzlich nur an wenigen Standorten noch möglich, einen Betreiber für einen neuen Einzelhandelsmarkt mit einer Verkaufsfläche unter 700 qm zu finden, der hierfür eine langfristig tragfähige Basis sieht. Der Standort Briloner Straße kommt für eine solche Größenordnung nur begrenzt in Frage, da dieser nur bedingt in der Nähe zu den umgebenden Wohngebieten liegt und auch die Versorgungsfunktion für die beiden Ortsteile Heinrichsthal und Wehrstapel wahrnehmen soll. Eine direkte Laufkundschaft ist ebenfalls nicht zu verzeichnen.

Am Standort Briloner Straße kommt daher nur die nächstgrößere Betriebseinheit im Lebensmittel Einzelhandel, der sog. Supermarkt, oder aber ein Soft-Discountmarkt zur Sicherstellung einer adäquaten wohnungsnahen Versorgung in Frage (siehe unten). Angesichts der oben genannten Faktoren haben diese Märkte gegenüber den Hard-Discountern, die nur über ein sehr eingeschränktes Warensortiment verfügen, nur dann eine Chance, wenn die Verbraucheransprüche an ein umfassendes Frischesortiment befriedigt werden können. Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass Supermärkte daher mindestens über eine Verkaufsfläche von 1.000 qm verfügen sollten.

Die erforderliche Ausdehnung der Verkaufsfläche hat auch logistische Gründe, da die Warenanlieferung zunehmend durch Großfahrzeuge mit entsprechenden Margen erfolgt und die Waren nicht gelagert, sondern direkt im Verkaufsraum präsentiert werden sollen. Auch die Lagerung der Einwegbehälter durch das Zwangspfand erfordert (weitere) Flächenkapazitäten.

Des Weiteren sind die besonderen standortbezogenen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Die Fläche des künftigen Sondergebiets an der Briloner Straße erfordert hohe technische Anforderungen hinsichtlich der Erschließung. So fordert der Landesbetrieb Straßen.NRW eine Umgestaltung der Briloner Straße im Einmündungsbereich der künftigen Erschließungsstraße, die auch der Erschließung des anliegenden Gewerbegebietes dienen muss. Weiterhin ist der enorme Geländeunterschied abzufangen, was Böschungen und eine aufwändige Stützmauer erfordert. Die Regenwasserbeseitigung ist nur durch örtliche Versickerungsanlagen gewährleistet. Schließlich sind aufgrund der naturschutz- und forstrechtlichen Anforderungen umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen zu leisten. Die technischen Aufwendungen verursachen vergleichsweise hohe Kosten bei der Baureifmachung des Grundstückes. Dies ist für den Investor eines Einzelhandelsmarktes nur dann tragfähig, wenn eine entsprechend große vermietbare Fläche zur Refinanzierung der Kosten zur Verfügung steht.

Da am Standort Briloner Straße neben Supermärkten auch Soft-Discountmärkte zugelassen werden sollen, diese jedoch nicht als vollwertige Vollsortimenter gelten, ist bei der Verkaufsflächenbegrenzung zu berücksichtigen, dass ein Kaufkraftabfluss aus anderen Standorten möglichst verhindert wird. Angesichts der besonderen Standortbedingungen wurde daher im Rahmen der landesplanerischen Anpassung die zulässige Verkaufsfläche auf 850 qm für den Lebensmittelmarkt und zusätzlich 100 qm für ein ergänzendes Nahversorgungssortiment festgelegt.

Sortimentsbreite und -tiefe

Nach den Vorgaben zur landesplanerischen Anpassung an die Ziele der Raumordnung (Verfügung vom 09.08.2004 und zusätzliche Gespräche am 15.09.2004) wird die besondere Zweckbestimmung nach § 11 Abs. 3 BauNVO als „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Lebensmittel“ festgelegt. Ein solcher Einzelhandelsbetrieb zeichnet sich dadurch aus, dass dort Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Frischwaren wie Obst, Gemüse und Fleisch vorwiegend in Selbstbedienung angeboten werden. Entsprechend dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik sind in dem o.g. Bebauungsplan als zulässige Sortimente die Warenbereiche 00-13 Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren und 15-18 Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel und Körperpflegemittel festgesetzt. Die übrigen zugelassenen Warenbereiche (nichtelektrische Haushaltswaren, Aktions- und Saisonartikel)

sind mehr oder minder als Randsortiment eines solchen Marktes zu definieren und sollen deshalb durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf max. 60 qm Verkaufsfläche beschränkt werden. Der Bebauungsplan enthält zudem eine weitere Festsetzung, dass auf einer Fläche von 100 qm nur ein ergänzendes Nahversorgungsangebot (Backshop, Fleischwaren, Metzgerei) zulässig ist. Weitere Sortimente sind nicht zulässig.

Die oben genannte Begriffs- und Verkaufsflächendefinition markiert die Grenze dessen, welche Warengruppen in diesem Lebensmittelmarkt angeboten werden dürfen und welche nicht. Darüber hinaus ist der zulässige Markttypus aber auch hinsichtlich seiner Mindestausstattung zu qualifizieren.

Ein Lebensmittelmarkt mit einer großen Sortimentstiefe, hat naturgemäß eine geringere Flächenproduktivität und damit eine geringere Wirtschaftlichkeit als Märkte mit einer geringen Sortimentstiefe. Die Flächenproduktivität ist aber der entscheidende Faktor zur Bemessung der Refinanzierbarkeit der Erschließungs- und Herstellungskosten. Diese sind am Standort Briloner Straße aufgrund der Neuerstellung der äußeren Erschließung, der Entwässerung und der topographisch bedingten Mehrkosten (Geländemodellierung) überdurchschnittlich hoch, so dass ein Markt mit einem großen Warenangebot an dieser Stelle wirtschaftlich kaum tragfähig ist.

Die Auswahl eines Produktes hängt zudem sehr stark vom persönlichen Geschmack ab, daneben spielen die Produktwerbung und der Preis eine wichtige Rolle. Aufgrund der zunehmenden Bedeutung des Produktpreises als Entscheidungsmerkmal der Konsumenten ist es auch für einen Vollsortimenter/ Supermarkt (hohe Sortimentstiefe) kaum möglich, die nahversorgungsbezogene Kaufkraft des jeweiligen Einzugsbereichs vollständig zu binden. Discountmärkte (geringe Sortimentstiefe) sind daher zur Abdeckung des Nahversorgungsangebots heute unumgänglich. Aus diesem Grunde können Soft-Discountmärkte, die eine Mischung aus Discount-Markt und Supermarkt darstellen, zunehmend eine ausreichende Nahversorgungsfunktion gewährleisten.

Zielsetzung der besonderen Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel“ ist die Ansiedlung eines Marktes, der im Sinne einer guten Nahversorgungsqualität ein Mindestmaß an Sortimentsbreite und -tiefe, d.h. ein Minimum an Warenauswahl innerhalb einer Sortimentsgruppe, garantiert. Hierzu gehört vor allem ein ausreichendes Frischesortiment für Fleisch- und Wurstwaren, Bäckereierzeugnisse, Obst und Gemüse, Molkereiprodukte. Auf die Vertriebsform kommt es hingegen weniger an.

Fazit

Aus den vorgenannten Ausführungen bleibt zusammenfassend festzustellen, dass aufgrund

- der Kundenanforderungen zur Sortimentsbreite und -tiefe,
- des für erforderlich erachteten attraktiven Frischesortiments im Bereich Obst u. Gemüse, Fleisch, Brot und Backwaren zur Gewährleistung einer umfassenden Versorgung,
- der geringen direkten Laufkundschaft und der nur bedingten Nähe zu der umgebenden Wohnbebauung (Randlage),
- der logistischen und betrieblichen Anforderungen an moderne Lebensmittelmärkte
- des hohen Flächenanspruchs an das zu bebauende Grundstück aufgrund des Stellplatzpotentials/ Kundeneinzugsbereich, weswegen andere Standorte im südöstlichen Stadtgebiet nicht zum tragen kommen und der sehr hohen technischen Anforderungen an die Erschließung

ein Lebensmittelmarkt zur Versorgung der Bevölkerung an dem Standort Briloner Straße wirtschaftlich nur dann tragfähig ist, wenn dem Betreiber eine den aktuellen und künftigen Anforderungen entsprechende Verkaufsflächendimension von ca. 950 qm zur Verfügung steht. Hierfür ist die Darstellung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Lebensmittel“ entsprechend den Vorgaben der Landesplanung erforderlich. Die Begrenzung der max. zulässigen Verkaufsfläche auf 950 qm und die Sortimentsfestlegung erfolgt durch eine entsprechende Festsetzung in dem im Parallelverfahren zur 44. FNP-Änderung aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 139 „Ortseingang Briloner Straße“.

6. Erläuterung der übrigen Plandarstellungen

Die Darstellung eines Mischgebietes für den westlichen Teil des Plangebietes entspricht dem wirksamen Flächennutzungsplan. Der Grünstreifen zur Abtrennung der unterschiedlichen Nutzungen entfällt. Die räumliche Ausdehnung der dargestellten Gewerbeflächen entspricht - mit Ausnahme der für das Sondergebiet benötigten Flächenanteile – ebenfalls den Darstellungen des Altplans. Auch in diesem Falle entfällt der Grünstreifen zur Abtrennung der verschiedenen Nutzungen.

Die Konzeption des wirksamen Flächennutzungsplans (Darstellung der gewerblichen Flächen als eingeschränktes Industriegebiet, Abtrennung des Gebiets mittels eines Gründstreifens) deutet darauf hin, dass die vorgesehenen Gewerbeflächen zur Erweiterung des Werksgeländes der Firma Honsel vorgesehen waren. Für die Wiesenflächen zwischen dem Mühlengraben und der sich südlich anschließenden Böschung ist dies auch künftig so vorgesehen, da sich diese Flächen im Eigentum der Firma Honsel befinden und niveaugleich an das Werksgelände angebunden werden könnten. Die Erschließung dieser Fläche soll von der Schützenstraße aus erfolgen.

Aufgrund des enormen Höhenunterschieds zwischen der genannten Wiesenfläche und den südlich angrenzenden Waldflächen ist eine wirksame Integration dieser Flächen in das Werksgelände der Firma Honsel kaum möglich. Auch aus immissionsschutzrechtlichen Gründen (Nähe zu dem Wohngebiet Drehberg) sollten die gewerblichen Flächen zwischen der Briloner Straße und der Böschungfläche nicht für industrielle Zwecke vorgesehen werden und daher als eigenständiger gewerblicher Ansatz entwickelt werden.

Die Böschungfläche mit ihrem Laubholzbestand stellt eine natürliche Zäsur zwischen der Wiesenfläche und dem nördlichen Waldstück dar. Aufgrund des groben Maßstabs des Flächennutzungsplans soll diese Böschung zwar nicht als Grünfläche in der FNP-Änderung dargestellt werden aber dennoch erhalten bleiben.

Die gewerblichen Flächen werden aus Gründen der Rechtsklarheit im Flächennutzungsplan nicht als eingeschränktes Industriegebiet dargestellt, da ansonsten die Spezifizierung dieser Einschränkungen ebenfalls Gegenstand des Flächennutzungsplans sein müsste. Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete und sonstige schutzbedürftige Nutzungen soweit wie möglich vermieden werden (räumliche Trennung unverträglicher Nutzungen). Aus diesen Gründen erfolgt die Darstellung eines Gewerbegebietes anstatt eines - uneingeschränkten - Industriegebietes für die Gesamtfläche aufgrund des Gebots der planerischen Konfliktbewältigung an der Nahtstelle zwischen dem nördlich angrenzenden Industriegebiet und den südlich des Plangebiets gelegenen Misch- bzw. Wohngebieten.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets zwischen der Briloner Straße und der nördlich gelegenen Böschung erfolgt für das SO- und GE- Gebiet durch eine neue Erschließungsstraße ausgehend von der Briloner Straße an der Nahtstelle zwischen den beiden Baugebieten in Höhe des Beginns der Ortsdurchfahrt Meschede. Die Erschließung der gewerblichen Flächen zwischen der o.g. Böschung und dem Mühlengraben erfolgt über die Schützenstraße. Die innerhalb des Mischgebiets gelegenen Grundstücke sind über die Schützenstraße bzw. Briloner Straße bereits erschlossen.

Im Rahmen der Erarbeitung einer Erschließungskonzeption für den Ortseingang an der Briloner Straße war ursprünglich vorgesehen, eine neue Werkszufahrt für das sich nördlich des Mühlengrabens befindliche Werksgelände der Firma Honsel mitzubedenken. Aufgrund des beträchtlichen Höhenunterschieds zwischen dem Werksgelände und der Briloner Straße, weswegen eine bestimmte Mindestlänge für ein Dammbauwerk erforderlich ist, hat sich im Rahmen einer ingenieurtechnischen Machbarkeitsstudie herausgestellt, dass das Ziel einer gemeinsamen Erschließungsstraße nicht zufriedenstellend gelöst werden konnte. Die zusätzliche Anbindung der Fa. Honsel soll

nunmehr durch eine Rampe von dem östlichen Ende der vorhandenen Werksstraße bis zur Briloner Straße in Höhe des Wirtschaftsweges östlich des evangelischen Friedhofs geführt werden. Die hierfür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen werden in einem eigenständigen Planverfahren geschaffen.

Niederschlagswasserbeseitigung/ Ver- und Entsorgung

Da das gesamte Plangebiet nicht innerhalb des genehmigten Zentralen-Entwässerungs-Entwurfs der Stadt Meschede liegt und die Beseitigung des Niederschlagswassers über die vorhandene Mischwasserkanalisation aufgrund der anfallenden Wassermengen aus Kapazitätsgründen nicht möglich ist, wurden für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 139 (SO-Gebiet, GE-Gebiet südlich der Böschung) verschiedene Varianten zur Ableitung des Niederschlagswasser untersucht. Demnach stellt die Niederschlagswasserversickerung den technisch und wirtschaftlich günstigsten Weg dar. Für die östlichen Flächen des Plangebietes wäre alternativ auch die Einleitung des Niederschlagswassers in die Ruhr oder in den Mühlengraben denkbar. Der Bebauungsplan enthält daher eine entsprechende Festsetzung nach § 51a Landeswassergesetz zur Versickerungspflicht bzw. zur ortsnahen Einleitung des Niederschlagswassers in die Ruhr oder in den Mühlengraben.

Die Entwässerung der nördlichen Gewerbefläche wurde im Zusammenhang mit der B-Planaufstellung nicht untersucht. Gegebenenfalls ist auch hier die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in Erwägung zu ziehen. Die Grundstücke innerhalb des Mischgebiets sind an die vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen.

Die Wasserversorgung, die Schmutzwasserbeseitigung sowie die Versorgung des Plangebiets mittels Strom und Gas ist über die in der Briloner Straße bzw. in der Schützenstraße verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen prinzipiell gewährleistet. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind für die innere Erschließung des Plangebiets ausgehend von der Briloner bzw. Schützenstraße ggf. zu ergänzen.

8. Umwelt- und sonstige Belange

Umweltbelange

Gegenüber den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans erfolgt durch die 44. FNP-Änderung lediglich eine Änderung der räumlichen Nutzungsverteilung unter Aufgabe des dargestellten Grünstreifens (demgegenüber soll der Baumbestand auf der nördlichen Böschung innerhalb des Plangebietes erhalten bleiben). Die Nutzungsabfolge Mischgebiet/ Grünstreifen/ eingeschränktes Industriegebiet soll nunmehr durch Anordnung Mischgebiet/ Sondergebiet/ Gewerbegebiet ersetzt werden. Die Auswirkungen auf die Umwelt resultieren daher in erster Linie aus der Umsetzung der Flächennutzungsplankonzeption und waren bereits grundsätzlich auch in der Konzeption des Altplans vorgesehen.

Die Umsetzung der genannten Nutzungskonzeption führt in erster Linie zu Eingriffen in Natur und Landschaft durch Umwandlung der Wald- und Wiesenflächen in baulich nutzbare Fläche. Der Eingriff ist aber grundsätzlich hinnehmbar, da sich die Wald- und Wiesenflächen aufgrund der umgebenden Verkehrsflächen, Wasserläufen und baulichen Anlagen weitgehend in einer isolierten Lage befinden. Der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 139 nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ermittelte Eingriff in Natur und Landschaft soll durch eine Optimierung eines Fichtenbestandes an der Hünenburg kompensiert werden.

Durch die Darstellung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel sind zudem Lärmimmissionen durch Verkehrslärm zu erwarten. Da diese Lärmbelastungen im wesentlichen durch den Kundenverkehr für den geplanten Lebensmittelmarkt hervorgerufen werden und sich dieser Verkehr nur tagsüber abspielt, führt die zusätzliche Lärmbelastung aufgrund der Vorbelastung des Gebietes (Verkehr auf der Landesstraße, Industriegebiet Honsel) nicht zu nennenswerten zusätzlichen Beeinträchtigungen.

Die ehemalige Tankstelle an der Briloner Straße wurde Anfang 2003 ordnungsgemäß beseitigt. Dies gilt auch für die im Boden eingelassenen baulichen Anlagen (Mineralöltanks). Auf dieser Fläche und auch im übrigen Geltungsbereich der FNP-Änderung sind keine schädlichen Bodenverunreinigungen vorhanden. Weitere nachteilige Umweltbeeinträchtigungen werden durch die Änderung der Plankonzeption bzw. durch deren Verwirklichung nicht hervorgerufen.

Sonstige Belange

Baudenkmäler sind im Änderungsgeltungsbereich nicht erkennbar und aufgrund der bisherigen Nutzung auch nicht zu vermuten. Bodendenkmäler sind ebenfalls nicht bekannt oder erkennbar.

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

1. Änderung der Darstellung der Art der Nutzung: Begrenzung der Verkaufsfläche auf max. 1.000 qm
2. Konkretisierung der inhaltlichen Definition eines SB-Marktes/ Supermarktes
3. Konkretisierung der Aussagen zum Immissionsschutz und Niederschlagswasserbeseitigung (Einleitung in den Mühlengraben)

10. Änderungen aufgrund der öffentlichen Auslegung

1. Änderung der besonderen Zweckbestimmung der Art der Nutzung von „SB-Markt mit einer max. Verkaufsfläche von 1000 qm“ zu „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Lebensmittel mit einer max. Verkaufsfläche von insgesamt 950 qm“

11. Änderungen aufgrund der erneuten öffentlichen Auslegung

- Keine -

Meschede, den 16.12.2004
Fachbereich Planung und Bauordnung
Stadt Meschede
im Auftrage

Martin Dörtelmann
Fachbereichsleiter