

Stadt Meschede

Erläuterungsbericht

zur 45. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Meschede in einem Teilbereich entlang der **Le-Puy-Straße** (Bahnschiene West)

Verfahrensstand: Abschließender Beschluss

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Zielsetzung	2
2. Lage, derzeitige Nutzung und Darstellung des Änderungsgeltungsbereiches im wirksamen Flächennutzungsplan	3
3. Gegenstand der Planänderung	3
4. Landes- und regionalplanerische Vorgaben und stadtentwicklungsplanerische Zielvorstellungen, speziell in Bezug auf das Entwicklungskonzept zur Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur in der Stadt Meschede	4
5. Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderungskonzeption auf die in Kapitel 4 skizzierten Zielsetzungen	5
6. Erläuterung der übrigen Darstellungen	6
7. Eisenbahnrechtliche Belange	7
8. Erschließung	7
9. Umwelt- und sonstige Belange	8
10. Änderungen aufgrund der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	9
11. Änderungen aufgrund der öffentliche Auslegung	9

Vorbemerkungen

Der Rat der Stadt Meschede hat in seiner Sitzung am 25.09.2003 die Abgrenzung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes für die Entwicklung der derzeit brachliegenden Bahnflächen im Bereich des Bahnhofes Meschede beschlossen. In einem ersten Schritt soll der Teilabschnitt südlich der Hauptgleise entlang der Le-Puy-Straße einer neuen Entwicklung zugeführt werden, welche mit Städtebaufördermitteln des Landes NRW (Förderantrag vom 15.07.2003) unterstützt werden soll. Der Rat der Stadt Meschede hat daher in seiner Sitzung am 12.02.2004 die 45. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 „Bahnschiene West/ Südseite (Le-Puy-Straße)“ im Parallelverfahren beschlossen.

Das Änderungsverfahren lief wie folgt ab:

12.02.2004	Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB durch den Rat der Stadt Meschede
13.02.2004	Benachrichtigung der betroffenen Bürgerinnen und Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange über die frühzeitige Beteiligung
20.02.2004	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses, der Einladung zu einer Bürgerinformationsveranstaltung und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Amtsblatt Nr. 03 der Stadt Meschede
16.02. - 19.03.2004	Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB Ergebnis: 18 eingegangene Schreiben, davon 12 mit Anregungen

01.03.2004	Schreiben an die Bezirksplanungsbehörde - landesplanerische Anpassung nach § 20 (1) LPlG
04.03.2004	Öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung im großen Sitzungssaal des Rathauses Meschede
05.03.2004 - 05.04.2004	Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB Ergebnis: 2 eingegangene Schreiben mit Anregungen
05.05.2004	Bestätigung der Landesplanerischen Anpassung durch Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg
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. – 19.08.2004	Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB
16.12.2004	Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Anregungen, Feststellungsbeschluss durch den Rat der Stadt Meschede

1. Anlass und Zielsetzung

Der westliche Innenstadtbereich Meschedes entlang der Oberen Ruhrtalbahn wird geprägt durch brachliegende sowie unter- und fehlgenutzte Grundstücke. Die Deutsche Bahn AG hat sich aus der Fläche zurückgezogen (Stilllegung und tlw. Rückbau von Bahngleisen sowie Aufgabe von bahnkonzernen Ergänzungsnutzungen in den Randzonen). Neben dem Empfangsgebäude der Deutschen Bahn AG und dem anliegenden Bahnsteig befinden sich südlich der beiden Hauptgleise der Bahnstrecke Schwerte-Warburg noch zwei Gütergleise sowie das Gebäude der ehemaligen Güterabfertigung und ein Raiffeisenmarkt, der jedoch im Jahre 2004 an den Standort „Am Gaswerk“ umziehen soll. Die übrigen Flächen werden als Lagerfläche oder als Parkplatz genutzt. Die Flächen sind trotz der zentralen Lage im Stadtgebiet aufgrund ihrer Widmung (Bahnnutzung) bislang der planerischen Einflussnahme der Stadt Meschede entzogen.

Anfang der '90er Jahre wurde ein Teil der Flächen durch die DB AG vermarktet (Verpachtung, Verkauf). Es bestand die Gefahr einer unkoordinierten und städtebaulich problematischen Entwicklung in diesem Bereich der Kernstadt Meschede. In mehreren Grundsatzgesprächen wurde daher Ende 1995 / Anfang 1996 zwischen der DB AG und der Stadt Meschede vereinbart, dass die betreffenden Flächen in enger kooperativer Zusammenarbeit konzeptionell überplant (Städtebauliche Rahmenplanung) und anschließend gemeinsam entwickelt (Bauleitplanung, Aufschließung) werden sollen. Die Städtebauliche Rahmenplanung für das Projekt unter dem Arbeitstitel „Bahnschiene-West“ wurde durch ein externes Planungsbüro unter Hinzuziehung zweier Gutachten zur Verkehrsführung und zur Entwicklung der Stadt Meschede als Einzelhandelsstandort sowie einer intensiven Einbeziehung der Öffentlichkeit erarbeitet. Der Rahmenplan wurde durch den Rat der Stadt Meschede 1998 als „Selbstbindungsplan“ beschlossen.

Bei der Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplans ergaben sich einige Probleme, die zu Abweichungen von dem ursprünglichen Konzept führten. Neben den Modalitäten zur Anpassung der Bahntechnik und den Beschränkungen bei einer Unterbauung der Antoniusbrücke (Folge: Verschiebung des geplanten Verbrauchermarktes westlich der Antoniusbrücke) ergab sich vor allem aufgrund einer Altlasten- und Standfestigkeitsuntersuchung auf den westlichen Flächen des Plangebiets eine Änderung der anvisierten Zielsetzung, in dem auf die ursprünglich geplante Wohnbebauung verzichtet wurde. Stattdessen soll an dieser Stelle der Sport- und Freizeitschwerpunkt Schwimmbad gestärkt werden.

Die beiden Bauleitplanverfahren sind weitere Bausteine zur Umsetzung der im integrierten Handlungskonzept zum Städtebauförderantrag „Bahnschiene West“ genannten nachfolgenden städtebaulichen Ziele für den südlichen Teilabschnitt entlang der Le-Puy-Straße.

- Rückbau der allgemeinen Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG auf das für die Zukunft erforderliche Maß
- Errichtung eines multifunktionalen Gebäudes anstelle des jetzigen Empfangsgebäudes mit einem Kino im ersten Obergeschoss
- Ansiedlung eines Verbrauchermarktes als Vollsortimenter westlich der Antoniusbrücke
- Schaffung einer multifunktional nutzbaren Fläche nördlich des Schwimmbades zur Ergänzung des Sport- und Freizeitschwerpunktes Schwimmbad Meschede
- Ausbau des ÖPNV-Knotens zur attraktiven Verknüpfung von Schiene, Bus- und Autoverkehr
- Realisierung einer Straßenverbindung zwischen der Le-Puy-Straße und der Lagerstraße westlich der Antoniusbrücke zur Verbindung der nordwestlichen Wohngebiete und der Innenstadt

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

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Osten: westliche Grenze des Busbahnhofes und Kreuzung Le-Puy-Straße/ Brückenstraße
Im Süden: Südgrenze der Le-Puy-Straße von der Kreuzung mit der Brückenstraße bis zu den Freiflächen des Freibades
Im Westen: Grundstücksgrenze des Freibades und des jetzigen Bahndammes mit dem Gebkebach
Im Norden: Hauptgleis 502 der Bahnstrecke Hagen-Warburg

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke: Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 5, Flurstücke 289 tw., 345, 388, 764 tw., 766, 929, 954, 955, 970 tw., 972 tw., 973.

Der Änderungsgeltungsbereich beinhaltet im wesentlichen die ehemals für die Abwicklung des Eisenbahnbetriebs am Bahnhof Meschede auf der Südseite benötigten Flächen. Hierzu zählen die Gleisanlagen und das Empfangsgebäude sowie der ehemalige Güterbahnhof entlang der „Ladestraße Süd“, der heute für Lagerzwecke und Stellplätze genutzt wird. Diese Flächen unterliegen daher dem Fachplanungsvorbehalt nach § 38 BauGB. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meschede stellt diese Flächen im Geltungsbereich der 45. Änderung daher als Fläche für Bahnanlagen/ Bahnhof Meschede dar.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich ferner die Le-Puy-Straße und der Parkplatz des städtischen Hallenbades. Die [Le-Puy-Straße](#) und die B 55 (Antoniusbrücke) sind als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt, der Parkplatz des Hallenbades als Grünfläche. Entlang den Bahndammes ist eine unterirdisch verlegte, in Betrieb befindliche Hauptgasleitung gegenüber dem Hallenbad eingetragen; das Plangebiet wird ferner von einer Richtfunktrasse durchquert.

3. Gegenstand der Planänderung

Gegenstand der Planänderung ist die Darstellung eines Kerngebietes nach § 7 BauNVO für den Bereich des jetzigen Empfangsgebäudes und der westlich angrenzenden Fläche und die Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ westlich der Antoniusbrücke mit einer Verkaufsfläche von max. 2.000 qm. Eine Festsetzung der zulässigen Sortimente innerhalb des Sondergebiets erfolgt durch die konkretisierenden Aussagen des Bebauungsplans Nr. 140. Gegenüber dem Hallenbad ist eine Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit den symbolisierten Nutzungen „Spielplatz“, „Parkplatz“ und „Heizwerk“ dargestellt. Die [Le-Puy-Straße](#) wird in der Gesamtheit als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die übrigen Darstellungen werden aus dem wirksamen FNP übernommen (die Richtfunkstrecke wird in der zeichnerischen Darstellung des Änderungsplans aus redaktionellen Gründen nicht gesondert dargestellt). Mit der Änderung sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, die angestrebten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 140 "Bahnschiene West" aus dieser Flächennutzungs-

planänderungskonzeption heraus zu entwickeln.

4. Landes- und regionalplanerische Vorgaben und stadtentwicklungsplanerische Zielvorstellungen, speziell in Bezug 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

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 Einzelhandelschwerpunkte Meschede und Frei-

enohl zu erhalten.

Ein 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 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. Zur weiteren Stärkung des Hauptgeschäftszentrums hat der Rat der Stadt Meschede am 29.06.1995 den Beschluss zur städtebaulichen Entwicklung der nicht mehr bahnotwendigen Liegenschaften gefasst. Nach Aufstellung eines städtebaulichen Rahmenplanes und einer anschließenden Akquirierung von geeigneten Investoren zur Umsetzung des festgelegten städtebaulichen Konzeptes, hat der Rat der Stadt Meschede am 17.07.2003 den Beschluss zur Stellung eines Städtebauförderantrages für die Brachflächenaufbereitung gefasst. Ferner ist am 01.10.2003 die Satzung über das förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet „Bahnschiene West“ in Kraft getreten.

Landesplanerische Anpassung

Die Bezirksplanungsbehörde bei der Bezirksregierung Arnsberg hat im Rahmen der landesplanerischen Anpassung nach § 20 Abs. 1 LPlG der Änderung des Flächennutzungsplans zugestimmt. Die in diesem Zusammenhang festgelegte Sortimentsliste verwendet den Begriff des "SB-Marktes (Vollsortimenter)". Dieser Begriff ist zur Abgrenzung der zulässigen Nutzungen aber wenig geeignet, da er nur eine Angebotsform darstellt (Selbstbedienungsmarkt), der keinen Rückschluss auf die zulässige Betriebsform lässt. Im folgenden wird der Begriff des Verbrauchermarktes auch zur Abgrenzung der Sortimente bei der Festsetzung der Art der Nutzung im Bebauungsplan verwandt.

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

Sortimentsstruktur eines Verbrauchermarktes

Die besondere Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebiets wird als „Verbrauchermarkt“ mit max. 2.000 qm Verkaufsfläche definiert. Ein Verbrauchermarkt ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der ein breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs überwiegend in Selbstbedienung anbietet. Entsprechend dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik sind als Nahversorgungsrelevante Sortimente die Warenbereiche 00-13 Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren und 15-18 Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel und Körperpflegemittel zuzählen. Alle übrigen Warenbereiche sind mehr oder minder als Randsortiment eines solchen Marktes zu definieren und sollen deshalb durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf 10% der Gesamtverkaufsfläche beschränkt werden.

In einer Marktanalyse aus dem Jahre 2001 von KMPG und dem EHI Köln unter dem Titel „Status quo und Perspektiven im deutschen Lebensmitteleinzelhandel“ heißt es zu SB-Warenhäusern und Verbrauchermärkten, dass sich diese beiden Vertriebsformen künftig vermischen werden. Mit einer Ausweitung der Frische-Abteilung zu Lasten der Non-Food-Sortimente wird man sich auch auf der Großfläche stärker als bisher als Frische-Spezialist profilieren. Die hier gewählte Dimension von max. 2.000 qm Verkaufsfläche ist daher eher im unteren Bereich der für Verbrauchermärkte erforderlichen Größe angesiedelt. Der Verbrauchermarkt soll deshalb durch einen Lebensmitteldiscounter in dem geplanten Kerngebiet ergänzt werden.

Auswirkungen auf die zentralörtliche Funktion Meschedes und die Nachbargemeinden

Der geplante Verbrauchermarkt sowie das geplante Kerngebiet befinden sich innerhalb des Sied-

lungsschwerpunktes der Stadt Meschede und dort innerhalb des von der GMA als „Entwicklungsbereich Innenstadt“ bezeichneten Gebiets, das zur Stabilisierung und Ergänzung des innerstädtischen Versorgungszentrums vorgeschlagen wurde. Dieses Gebiet wird als potentieller Standort für den Ansatz zusätzlicher großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten gesehen. Der Verbrauchermarkt ist daher im Sinne der Empfehlungen aus dem GMA-Gutachten ein notwendiges Instrument zur Erhaltung und Stärkung der zentralörtlichen Funktion der Innenstadt.

Die Zweckbestimmung des Sondergebietes als Verbrauchermarkt verdeutlicht die besondere Bedeutung des geplanten Einzelhandels für die Nahversorgung der Bevölkerung in Meschede. Dies soll durch die Sortimentsbegrenzungen in dem Bebauungsplan Nr. 140 flankiert werden. Auswirkungen auf die Versorgungszentren der Nachbargemeinden sind daher nicht zu erwarten.

Funktionale Zuordnung

Lebensmittelbetriebe sind in der Innenstadt von Meschede derzeit eher unterrepräsentiert. Aus dem Vollversorgungssegment sind Betriebe nur in der Warsteiner Straße, in der Ruhrstraße und in der Zeughausstraße vertreten, die aber alle deutlich unterhalb der Großflächigkeit liegen und nur ein begrenztes Frischesortiment aufweisen. Der Discountmarkt am Winziger Platz will an den Standort Bahnschiene West wechseln. Eine besondere Bedeutung für die Lebensmittelversorgung nimmt auch der an zwei Tagen in der Woche stattfindende Wochenmarkt in der Ruhrstraße/Stiftsplatz ein. In Meschede hat sich zudem nur ein SB-Warenhaus in einer nicht integrierten Lage im Gewerbegebiet Schwarzer Bruch angesiedelt, ein Verbrauchermarkt ist in Meschede nicht vorhanden. Mit dem Verbrauchermarkt am Standort Bahnschiene West kann daher die im GMA-Gutachten empfohlene „Angebotskomplettierung“ erreicht werden, ohne dass eine Konkurrenz zu den Einzelhandelsfachgeschäften in der Innenstadt ausgelöst würde.

Räumliche Zuordnung zu dem Siedlungsschwerpunkt

Der Standort Bahnschiene West befindet sich in unmittelbarer fußläufiger Entfernung zur Ruhrstraße, dem Hauptgeschäftszentrum Meschedes. Das Gebiet ist zudem über die Coventry-Brücke direkt an die B 55/ L 743, den wichtigsten Haupterschließungsstraßen Meschedes, angebunden. Auch die Verbindung zu den Verkehrsmitteln des ÖPNV über den Bahnhof und Busbahnhof ist als optimal zu bezeichnen. Um den Eindruck des Stadtzentrums als fußläufig erlebbaren Versorgungsschwerpunkt zu erzielen, wurde im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung und Vermarktung versucht, den Verbrauchermarkt möglichst nah an die Innenstadt heranzurücken. Aufgrund der Kombination des Verbrauchermarktes mit den Kerngebietstypischen Nutzungen auf der Fläche des ehemaligen Empfangsgebäudes (Discountmarkt/ Kino) ist ein entsprechendes Stellplatzangebot unentbehrlich. Dies hat dazu geführt, dass der Markt geringfügig in westliche Richtung abgerückt werden musste. Der Verbrauchermarkt befindet sich aber dennoch vollständig in dem von der GMA abgegrenzten Entwicklungsbereich.

6. Erläuterung der übrigen Darstellungen

In den vorgenannten Kapiteln wurde bereits herausgearbeitet, welche hohe Bedeutung der Standort Bahnschiene West für die Einzelhandelsentwicklung der Innenstadt hat. Daneben soll die Entwicklung der jetzigen Eisenbahnflächen einen Beitrag dazu leisten, den Siedlungsschwerpunkt Meschede für Kinder und Jugendliche attraktiver zu machen und das Defizit an privaten und öffentlichen Freizeiteinrichtungen zu kompensieren. Die hervorragende Erschließung dieses Gebietes durch alle Verkehrsträger und die zentrale Lage im Stadtgebiete prädestinieren den Standort für diese Nutzung, der mit dem Hallen- und Freibad bereits eine wichtige Freizeit- und Sporteinrichtung aufweist.

Als Element für die Verbesserung des Freizeitangebots wird die Errichtung eines Kinos in dem Kerngebiet anstelle des jetzigen Empfangsgebäudes gesehen. Die Kinonutzung soll im ersten Obergeschoss eingerichtet werden, während das Erdgeschoss für Einzelhandel genutzt wird. Die Gemeinbedarfsfläche, die sich derzeit auf das Hallenbad erstreckt, soll auf die Teilflächen des jetzigen Bahndammes ausgedehnt werden. Für den westlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche

sieht die FNP-Änderung die Darstellung „Spielplatz“ vor. Geplant ist allerdings eine Sport- und Spielfläche mit multifunktionalen Nutzungen - angedacht ist z. B. die Errichtung einer Skater-Fläche und kein klassischer Kinderspielplatz -. Durch die Planung einer Spielfläche in der Nähe des Schwimmbades können Synergieeffekte erzielt werden. Auch vor dem Hintergrund der mit einer derartigen Spielfläche in der Regel einhergehenden Lärmimmissionen ist der Standort aufgrund der Vorbelastung durch den Bahnbetrieb gut geeignet. Die Platzierung im rückwärtigen Bereich lässt eine Belästigung der nächstgelegenen Wohngebäude an der [Le-Puy-Straße](#) nicht erwarten.

Durch die geplante Attraktivierung des Schwimmbades (städtisches Bäderkonzept) könnte langfristig das Besucherpotential um das 2,5 fache gesteigert werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass ein Großteil der künftigen Besucher mit dem PKW anreist, so dass eine Erweiterung des Parkplatzpotentials sehr sinnvoll ist. Durch eine teilweise Nutzung der Bahnflächen für einen öffentlichen Parkplatz kann diese Ergänzung in unmittelbarer Nähe des Eingangsbereichs geschaffen werden, was gerade für behinderte und ältere Menschen besonders wichtig ist. Auf diese Weise kann auch das derzeit in den Sommermonaten bei Öffnung des Freibades anzutreffende Stellplatzdefizit ausgeglichen werden. Der Parkplatz kann aber auch den Bewohnern der Le-Puy-Straße zusätzlichen Parkraum bieten, da die derzeit im Straßenraum der [Le-Puy-Straße](#) angeordneten Stellplätze vermutlich teilweise entfallen müssen. Ein Teil der Gemeinbedarfsfläche wird daher mit der Zweckbestimmung Parkplatz versehen, worin auch die derzeit bereits vorhandenen Parkplätze gegenüber dem Hallenbad einbezogen sind.

Ein weiterer Teil der Gemeinbedarfsfläche soll für die Errichtung eines Heizwerkes genutzt werden. Auf diese Weise kann nicht nur die sanierungsbedürftige Heizungsanlage des Hallenbades ersetzt werden und damit die Wirtschaftlichkeit des Bades verbessert werden. Das Heizkraftwerk kann ferner als Ausgangspunkt für ein Nahwärmekonzept dienen, um die geplanten Nutzungen entlang der [Le-Puy-Straße](#) oder weiterer Objekte in der Innenstadt mit Wärme zu versorgen.

7. Eisenbahnrechtliche Belange

Die Funktion des Bahnhofes Meschede als Haltepunkt für den öffentlichen Personennah- und Fernverkehr bleibt langfristig erhalten. Allerdings sollen die hierfür benötigten Flächen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Hierzu zählen die beiden Hauptgleise, die Bahnsteige und die Fläche des Stellwerkes Meschede. Alle übrigen Bahnanlagen sollen abgerüstet bzw. in das Gebäude des Stellwerkes (Relaisgebäude) verlegt werden. Für alle Maßnahmen ist eine eisenbahnrechtliche Zulassung nach § 18 AEG erforderlich. Die Finanzierung der Abrüstungsmaßnahmen soll größtenteils mit Hilfe vom Städtebaufördermitteln erfolgen. Die Durchführung der Maßnahmen obliegt einem eisenbahnrechtlich zugelassenen Infrastrukturbetreiber (DB Netz AG oder DB Station&Service AG).

Die für einen Fahrkartenverkauf benötigte Fläche wird auf privatrechtlicher Basis von der DB Reise&Touristik in dem Kinogebäude (Kerngebiet) angemietet. Da die Entbehrlichkeitsprüfung für den räumlichen Geltungsbereich der FNP-Änderung bereits 1998/99 erfolgte, wird der Entlassung aus dem Bahnrecht durch Entwidmung positiv entgegen gesehen. Der Durchführung der Bauleitplanverfahren stehen angesichts der Präsidialverfügung des Eisenbahnbundesamtes zu entwidmungsrechtlichen Fragstellungen keine Bedenken entgegen. Die Bekanntmachung der FNP-Änderung erfolgt jedoch erst nach Abschluss der Anpassungsarbeiten bzw. nach der Entwidmung der Flächen.

8. Erschließung

Die Erschließung des gesamten Gebiets erfolgt über die [Le-Puy-Straße](#) bzw. die Coventrybrücke/Brückenstraße. Dabei ist der Verkehrsknoten Le-Puy-Straße/ Brückenstraße durch eine Änderung der Ampelschaltung und eine Rechtsabbiegerspur zur störungsfreien Abwicklung der Verkehrsströme zu ertüchtigen.

Die während des Verfahrens zur Aufstellung des Rahmenplans entwickelte Straßenverbindung mit Unterführung zwischen der [Le-Puy-Straße](#) und der Lagerstraße, deren Machbarkeit durch einen ingenieurtechnischen Vorentwurf nachgewiesen wurde, wird nicht als Darstellung in die FNP-Änderung übernommen, da die Realisierung der Unterführung derzeit nicht absehbar ist. Lediglich der Erwerb des Grundstücks und somit die Sicherung der Fläche für die o.g. Zielsetzung erfolgt be-

reits zum heutigen Zeitpunkt. Die Aufnahme der Straßenverbindung in den FNP wird zu gegebener Zeit erfolgen.

Der Änderungsgeltungsbereich ist in Bezug auf Anfahrbarkeit, Versorgungsleitungen und Abwasserkanäle bereits erschlossen. In der Le-Puy-Straße befinden sich der Hauptabwassersammler zur Kläranlage Wildhausen und ein weiterer Abwasserkanal (DN 600). Da das gesamte Plangebiet auch künftig sehr stark versiegelt sein wird und durch die PKW-Bewegungen auf den zahlreichen Stellplätzen eine Verschmutzung des Niederschlagswassers zu erwarten ist, stellt die Ableitung auch des Niederschlagswassers in die vorhandene Kanalisation den ökologisch sinnvollsten Weg dar.

9. Umwelt- und sonstige Belange

Für den gesamten Geltungsbereich der FNP-Änderung mit Ausnahme des vorhandenen Schwimmbadparkplatzes wurde eine vertiefende Altlastenerkundung durchgeführt. Diese führte zu dem Ergebnis, dass aufgrund der früheren Nutzung der westlichen Flächen (Gemeinbedarfsfläche) mit einem Mineralölhandel bzw. der früheren Bahnnutzung eine Verunreinigung des Untergrundes mit PAK und Kohlenwasserstoffen bis in einer Tiefe von 60 cm vorliegt. Im Bereich der geplanten Kenngebiets (vorgesehene Stellplatzanlage) wurde eine lokale Verunreinigung mit Dachpappen festgestellt. Die Flächen, auf denen eine Überschreitung der Prüfwerte der Bodenschutzverordnung vorliegt (Teilflächen im Bereich der sog. Westfläche und der geplanten Unterführung), werden aufgrund der Grobmaschigkeit des FNPs lediglich im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet, da es sich um punktuelle, lokale Verunreinigungen handelt. Die Gutachten empfehlen eine wasserundurchlässige Versiegelung der Flächen mit Prüfwertüberschreitungen bzw. der Flächen mit Überschreitungen der LAGA "Z 2 Werte". Durch die geplante Darstellung als Gemeinbedarfsflächen mit den vorstehend dargestellten Nutzungszwecken bzw. als Stellplatzfläche und der damit einhergehenden weitgehenden Versiegelung wird den genannten Empfehlungen Rechnung getragen. Der Bebauungsplan trifft zudem Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 zur wasserundurchlässigen Versiegelung. Der im Zuge der Bausauführung anfallende Bodenaushub soll analysiert und fachgerecht entsorgt werden.

Der räumliche Geltungsbereich der FNP-Änderung ist durch Eisenbahnanlagen und Gewerbebetriebe oder Lagerflächen bis auf die Böschungsflächen vollständig gewerblich genutzt und größtenteils versiegelt. Durch die geplante Entwicklung dieses Bereiches entsteht daher kein neuer Eingriff in Natur und Landschaft.

Die innerhalb des Gebietes gelegenen 4 als Naturdenkmal geschützten Bäume bleiben bis auf eine Ausnahme erhalten: anstatt des westlichen Ahorns soll eine Esche gegenüber dem Gebäude Haus Nr. 41 als Naturdenkmal festgesetzt werden, um durch die damit mögliche Verschiebung der überbaubaren Grundstücksflächen zur Böschung hin eine bahnseitige Anlieferung des Marktes zu ermöglichen.

Aus dem Betrieb der geplanten Stellplatzanlagen resultieren Lärmimmissionen. Im Zuge der Bauleitplanverfahren wurden entsprechende Gutachten zur Intensität der Lärmbelastung für die benachbarte Bebauung auch vor dem Hintergrund der nicht unerheblichen Hintergrundbelastung erstellt. Die Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass die geplanten Nutzungen unter Einhaltung bestimmter Auflagen zu keinen Immissionskonflikten führen. Für das MK-Gebiet ist in den Nachtstunden die Benutzbarkeit der Stellplatzanlage vor dem Hintergrund der Einhaltung der Immissionsrichtwerte konkret nachzuweisen.

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

10. Änderungen aufgrund der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

1. Ergänzung der Darstellung des Sondergebiets (Begrenzung der max. Verkaufsfläche auf 2.000 qm) aufgrund der landesplanerischen Anpassung
2. Konkretisierung der Aussagen zum Rückbau der Eisenbahnanlagen, zur Bodenbelastung, Verkehrsabwicklung und zum Immissionsschutz

11. Änderungen aufgrund der öffentliche Auslegung

- Konkretisierung der Aussagen zum Bodenschutz -

Meschede, den 16.12.2004
Fachbereich Planung und Bauordnung

Stadt Meschede
Im Auftrage

Martin Dörtelmann
Fachbereichsleiter