

STADT MESCHEDe – ORTSTEIL FREIENOHL

51. ÄNDERUNG DES WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

**BEGRÜNDUNG**

---

**1 Anlass der Planung**

Mit Schreiben vom 13.12.2005 wurde für das im Mescheder Stadtteil Freienohl gelegene Grundstück "Bahnhofstraße 49" ein "Antrag auf Bauleitplanung" gestellt mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die "Platzierung eines großflächigen Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter)" zu schaffen. Der Rat der Stadt Meschede hat in seiner Sitzung am 22.06.2006 eine Zustimmung des Antrages in Aussicht gestellt.

Ein Standort innerhalb des Ortskerns ist dem im Süden des Siedlungsbereiches gelegenen Plangebiet an der "Bahnhofstraße" aus stadtplanerischer Sicht und mit Blick auf die zukünftige Entwicklung des Ortskernbereiches zwar vorzuziehen. Aber alle Bemühungen der Stadt, in Ortskernlage eine geeignete Fläche zu entwickeln, sind in der Vergangenheit aus verschiedenen Gründen gescheitert. Damit bleibt festzustellen, dass die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters in zentraler Lage von Freienohl zur Zeit nicht realisierbar ist, so dass die Entwicklung am Standort "Bahnhofstraße" verfolgt wird<sup>1</sup>.

**2 Der Änderungsbereich**

2.1 Stadtteil Freienohl

Freienohl liegt im Westen des Stadtgebietes Meschede und ist mit ca. 4.500 Einwohnern neben der Kernstadt mit ihren ca. 17.000 Einwohnern der einwohnerstärkste Stadtteil. Mit der kommunalen Neugliederung im Jahr 1975 wurde das ehemals selbstständige Freienohl der Stadt Meschede zugeordnet. Die benachbarten Stadtteile Olpe, Wennemen und Frenkhausen sind mit ca. 650, 2.000 und 400 Einwohnern wesentlich kleiner, so dass deren Bewohner sich hinsichtlich der infrastrukturellen Angebote und des Kaufverhaltens ebenfalls in Richtung Freienohl orientieren.

2.2 Lage, Abgrenzung und derzeitige Nutzung des Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich der Planänderung befindet sich im Süden des Siedlungsbereiches Freienohl. Er wird im Südwesten von der Landesstraße 541 ("Bahnhofstraße") begrenzt, auf deren gegenüberliegender Straßenseite sich der Busbahnhof befindet. Im Nordosten trennen eine bis zu 16 m hohe Böschungskante und ein Grünstreifen den Geltungsbereich von den oberhalb anschließenden Wohnbauflächen. Das Plangebiet umfasst in der Ge-

---

<sup>1</sup> Siehe dazu auch Gliederungspunkt 3.3

markung Freienohl, Flur 11, das Flurstück Nr. 127 und in der Gemarkung Wennemen, Flur 12, das Flurstück Nr. 74 und damit eine Fläche von ca. 0,7 Hektar.

Hinsichtlich der derzeitigen Nutzung ist das Plangebiet zweigeteilt. Auf dem südöstlichen Teil befindet sich an der "Bahnhofstraße" ein Schnellimbiss. Die dem Imbiss zugeordnete Fläche bis zur Hangkante ist geschottert und wird als Kundenparkplatz genutzt. Im nordwestlichen Teil des Plangebietes steht an der "Bahnhofstraße" eine Halle auf, in der Campingartikel verkauft werden. Die nordwestlichen Randbereiche des Grundstücks sind zusammenhängend mit Nebengebäuden bzw. einem Gebäude, in dem sich eine Wohnung befindet, überbaut. Der rückwärtige Bereich dieser Teilfläche ist überwiegend asphaltiert und wird als Abstellfläche u.a. für Pkw genutzt.

### **3 Rahmenbedingungen der Planung in Bezug auf die Thematik "Einzelhandel"**

#### **3.1 Einzelhandelsstruktur in Freienohl**

Der Stadtteil Freienohl ist geprägt durch die Lage im Ruhrtal und die damit direkt oder indirekt einhergehenden Zäsuren. Der Fluss beschreibt hier eine S-Kurve, die zusammen mit der Bahntrasse und der Verkehrsader der L 743 – ehemalige Bundesstraße 7 - den Siedlungsbereich in drei Teilgebiete gliedert.

Im mittleren, historisch gewachsenen Ortskern haben sich entlang der L 743 kleinteilige Angebotsstrukturen auch für den mittel- und langfristigen Bedarf entwickelt. Im südlichen Teil des Siedlungsbereiches mit Bahnhof und Busbahnhof befinden sich u.a. zwei Lebensmitteldiscounter, die in Bezug auf die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs wichtige Ergänzungsfunktionen übernehmen.

Im nördlichen Teil des Siedlungsbereiches Freienohl gibt es im Zusammenhang mit einer Bäckerei einen kleinen Lebensmittelladen. Ein echter Lebensmittelvollsortimenter fehlt jedoch im Stadtteil Freienohl, so dass diesbezüglich erhebliche Kaufkraftabflüsse in das benachbarte Stadtgebiet Arnsbergs zu vermuten sind. Der nordwestlich angrenzende Stadtteil Arnsberg-Oeventrop verfügt über einen ausgesprochen komfortablen Besitz an großflächigen Einzelhandelsbetrieben aus dem Bereich Nahversorgung.

#### **3.2 Einzelhandelskonzept der Stadt Meschede**

Der Rat der Stadt Meschede hat am 22.06.2006 das "Einzelhandelskonzept der Stadt Meschede" auf Grundlage der 2006 erarbeiteten Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 1997<sup>2</sup> beschlossen. Darin wird die Innenstadt Meschede als zentraler Versorgungsbereich der Stadt Meschede mit gesamtstädtischer Versorgungsfunktion definiert.

Der Ortskern Freienohl ist als zentraler Versorgungsbereich auf die Versorgung der westlichen Stadtteile ausgerichtet. Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wird der "zentrale Versorgungsbereich Ortskern Freienohl" eng auf eine Bautiefe beiderseits der Achse "Hauptstraße" – "Breiter Weg" begrenzt. Dieser Bereich des historisch gewachsenen Ortskerns ist durch kleinteiligen Besitz an Dienstleistungen und Einzelhandel gekennzeichnet.

---

<sup>2</sup> GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: "Zentrenkonzept für die Stadt Meschede - Fortschreibung und Ergänzung des GMA-Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 1997", Köln, April 2006

Der "zentrale Versorgungsbereich Ortskern Freienohl" soll die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs sicherstellen. Ein dafür erforderlicher Lebensmittelvollsortimenter, der sich von den im Süden Freienohls vorhandenen Discountern durch eine erheblich größere Artikelvielfalt unterscheidet, fehlt im Stadtteil Freienohl. Im Ortsteil Wennemen gibt es zwar einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 220 m<sup>2</sup> für den täglichen Bedarf. Dieser wird aber nur eingeschränkt den Anforderungen, die an einen Lebensmittel-Nahversorger gestellt werden, gerecht und kann den entsprechenden Bedarf im Versorgungsbereich nicht vollständig decken.

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wird daher die Zielstellung formuliert, das Angebot durch die Ansiedlung eines wirtschaftlich tragfähigen Lebensmittel-Vollsortimenters im Ortskern Freienohl – wenn dies nicht möglich ist ersatzweise im Bereich "Bahnhofstraße" – zu komplettieren.

### 3.3 Standortfindung - Alternativstandorte

Die Stadt Meschede hat in der Vergangenheit verstärkt Bemühungen unternommen, die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes innerhalb des Ortskerns mit den ihr zur Verfügung stehenden Instrumenten zu fördern. In diesem Zusammenhang wurden im Vorfeld der 51. FNP-Änderung neben dem Plangebiet fünf Alternativstandorte einer eingehenden Prüfung unterzogen. Dabei wurde zugrunde gelegt, dass für die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines Lebensmittel-Vollsortimenters im Ortsteil Freienohl eine Mindestverkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> und die Möglichkeit der ebenerdigen Anordnung der Stellplätze erforderlich ist.

Die Prüfung der in Frage kommenden Standorte führte zu folgendem Ergebnis:

#### o Standort Hauptstraße 4–12:

*Der Standort Hauptstraße 4-12 – zwischen den Straßen "Friedhofsweg" und "Twiete" – liegt unmittelbar im Ortskern von Freienohl, direkt gegenüber der Katholischen Pfarrkirche. Die Grundstücke sind allesamt bebaut, die Gebäude teilweise jedoch leerstehend. Die Anbindung eines Marktes könnte von den beiden nach Norden abfallenden Seitenstraßen "Twiete" oder "Friedhofsweg" ebenerdig erfolgen.*

*Bereits im Jahre 1998 gab es Überlegungen eines Architekten, einen Teil der vorhandenen Bausubstanz abzurechen und ein Wohn- und Geschäftsgebäude über mehrere Ebenen mit einem Markt im Erdgeschoss und einer Tiefgarage im Untergeschoss zu platzieren. In die Überlegungen wurden auch die Flächen der Kirchengemeinde im rückwärtigen Bereich einbezogen. Das Konzept scheiterte an der fehlenden Verkaufsbereitschaft eines Eigentümers.*

*Im Zuge der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Meschede in den Jahren 2005/2006 haben erneut verschiedene Investoren für die Errichtung von Einzelhandelsmärkten Kontakt mit den einzelnen Eigentümern aufgenommen. Zwar hat sich in Teilbereichen mittlerweile eine Verkaufsbereitschaft herausgestellt. Das Projekt lässt sich aufgrund der hohen wirtschaftlichen Kosten für den Ankauf und Abbruch der Gebäude und des Grundstückszuschnitts, der die Anordnung von Stellplätzen nur im Untergeschoss ermöglicht, nicht realisieren.*

#### o Standort Marktplatz:

*Unmittelbar östlich des Standortes Hauptstraße 4-12 befindet sich der "Marktplatz" von Freienohl, der somit unmittelbar im Zentrum des Stadtteils und im Mittelpunkt des vorhandenen Einzelhandelsbesatzes in Freienohl gelegen ist. Der Marktplatz wird*

*im Westen vom "Friedhofsweg", im Osten vom Neubau der Sparkassenfiliale und im Norden von einer Grünfläche im Übergang zur Grundschule Freienohl sowie den beiden Wohnhäusern Friedhofsweg 2 und 4 begrenzt.*

*Für den gesamten Bereich im Umfeld der Grundschule zwischen "Pestalozzistraße" und "Friedhofsweg" hat die Stadt Meschede mit den betroffenen Eigentümern in einem Werkstattverfahren eine Planung für eine städtebauliche und verkehrliche Optimierung erarbeitet. In diesem Zusammenhang wurde auch eine Variante erstellt, die eine mehrgeschossige Bebauung unmittelbar nördlich des Marktplatzes vorsah. Im Erdgeschoss mit unmittelbarem Zugang zum Marktplatz war ein Lebensmittelmarkt vorgesehen, während die erforderlichen Stellplätze im Untergeschoss mit höhengleicher Anbindung an den Friedhofsweg untergebracht waren. Die örtliche Situation ließ aber nur eine bauliche Lösung für einen Einzelhandelsbetrieb mit ca. 1000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu. Eine Randbebauung des Marktplatzes böte die Chance einer optimalen städtebaulichen Einfassung des Platzbereiches und des Übergangs zu dem tiefer liegenden Gelände der Grundschule.*

*Die Realisierung eines Einzelhandelsbetriebes an dieser Stelle scheiterte jedoch an der fehlenden Verkaufsbereitschaft einer Eigentümerin, deren Grundstück für die Umsetzung der Planung zwingend benötigt wurde. Weitere Probleme waren die knappe bauliche Ausnutzbarkeit des zur Verfügung stehenden Baufeldes und die Anordnung der Stellplätze im Untergeschoss.*

o Standort Feuerwehrgerätehaus:

*Die Stadt Meschede plant den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses in Freienohl. Sofern dies an einem anderen Standort erfolgt, würde sich der bisherige Standort Hauptstraße 63 für eine alternative Entwicklung anbieten. Der Standort befindet sich am westlichen Rand des Ortskerns, jedoch außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Das im Eigentum der Stadt Meschede befindliche Grundstück weist nur eine baulich nutzbare Tiefe von ca. 29 m und eine Gesamtgröße von ca. 2020 m<sup>2</sup> auf. Dies ist zwar für die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit ca. 1000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche noch ausreichend, die ebenerdige Anordnung von Stellplätzen ist – selbst wenn das Grundstück des benachbarten privaten Wohnhauses einbezogen wurde - nicht machbar. Bei einer Tiefgaragenlösung sind im Gegensatz zu beiden vorgenannten Standorten umfangreiche Erdarbeiten erforderlich. Dieser enorme Aufwand und die Anordnung der Stellplätze im Untergeschoss wurden von den angefragten Investoren und Betreibern als erhebliche Probleme gesehen.*

o Standort Plus-Markt:

*Der Standort des Plus-Marktes, Bahnhofstraße 11, liegt südlich des Ortskerns von Freienohl und außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Der Plus-Markt beinhaltet auch eine Lotto-Toto-Filiale und eine Agentur der Deutschen Post AG. Ebenerdige Stellplätze befinden sich seitlich des Marktes; die Anzahl ist etwas knapp bemessen.*

*Das besondere Problem des Standortes sind die diffizilen Eigentums- und Erbbauverhältnisse der verschiedenen, von dem Gebäude und der Stellplatzanlage beanspruchten Grundstücke. Nach derzeitigem Kenntnisstand will die Firma Plus die erforderlichen Grundstücke nun selbst erwerben und den Standort modernisieren.*

o Standort Trift:

*Der Standort Trift liegt nordwestlich des Ortskerns von Freienohl zwischen der Hauptstraße und der Straße Trift. Die in Frage kommenden vier Grundstücke mit einer Flä-*

*che von insgesamt ca. 3.000 m<sup>2</sup> sind allesamt unbebaut, eine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer speziell für einen Lebensmittelmarkt ist gegeben.*

*Die Grundstücke im Bereich Trift sind mit vielfältigen städtebaulichen Problemen behaftet; dies betrifft die baulichen Beschränkungen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht, die vorhandene Bodenbelastung aufgrund einer aufgegebenen "Müllkippe" am Nordrand des Plangebietes und die notwendige Verrohrung eines Bachlaufes. Ferner lassen Grundstücksgröße und –zuschnitt eine Bebauung für ein wirtschaftlich tragfähiges Einzelhandelsvorhaben mit angrenzendem ebenerdigen Parkplatz nicht zu. Auch die Lage des Plangebietes außerhalb des Ortskerns von Freienohl trägt nicht dazu bei, die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes zu erreichen. Da auch die wohnungsnahe Lebensmittelgrundversorgung für die nordwestlichen Wohngebiete Freienohls durch einen kleineren Markt an der Hauptstraße bereits gegeben ist, liegen keine Gründe vor, die eine Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Bereich Trift rechtfertigen.*

o Standort Bahnhofstraße:

*Der Standort "Bahnhofstraße" liegt südlich des Ortskerns von Freienohl gegenüber dem Bahnhof. Im Gegensatz zu allen bisher untersuchten Flächen hat das Gelände an der Bahnhofstraße den Vorteil, dass der Grundstückszuschnitt, die Grundstücksgröße und die ebene Topographie alle Voraussetzungen für die Ansiedlung eines wirtschaftlich tragfähigen Vollsortimenters inkl. ergänzenden Shopflächen mit insgesamt ca. 1400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einer ausreichenden ebenerdigen Stellplatzanzahl ermöglicht. Zudem besteht die Verkaufsbereitschaft der Eigentümerin.*

*Das Grundstück befindet sich jedoch außerhalb des Ortskerns von Freienohl, so dass Synergieeffekte für den bestehenden Einzelhandel im Ortskern nur bedingt zu erwarten sind. Demgegenüber hat der Standort den Vorteil einer guten verkehrlichen Anbindung an die nordwestlich gelegenen Wohngebiete Freienohls und die benachbarten Stadtteile Olpe und Wennemen der Stadt Meschede. Durch die unmittelbare Lage gegenüber dem Bahnhof sowie dem Busbahnhof von Freienohl besteht eine optimale Einbindung des Einzelhandelsmarktes in das Netz des öffentlichen Nahverkehrs sowohl in Richtung Freienohl, als auch nach Wennemen und Olpe/Berge, dessen Linien sich im Busbahnhof kreuzen. Eine fußläufige Verbindung zum Neubaugebiet Bettenhelle / Platenberg, das noch über zahlreiche bauliche Reserveflächen verfügt, ist ebenfalls gegeben.*

Die Ausführungen dokumentieren, dass nur der Standort an der "Bahnhofstraße" im Süden des Stadtteils Freienohl die Anforderungen der möglichen Betreiber erfüllt und auch aus Sicht der Stadt Meschede – insbesondere aufgrund der Nähe zum Busbahnhof – akzeptiert werden kann. Der Busbahnhof ist dem Bahnhof Freienohl unmittelbar benachbart und damit Teil des für das westliche Stadtgebiet wichtigen Knotenpunktes der öffentlichen Verkehrsmittel. Aufgrund dieser Bedeutung hat die Stadt Meschede mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 121 die planungsrechtlichen Grundlagen unter anderem zur Neugestaltung des Busbahnhofs und für den Ausbau der angeschlossenen Park-and-Ride-Anlage geschaffen und damit die Aufwertung des gesamten Bereiches initiiert. Der Änderungsbereich wird nur durch die "Bahnhofstraße" vom Busbahnhof getrennt und ist somit auch von den auf den ÖPNV angewiesenen Einwohnern der zum Versorgungsbereich gehörenden Stadtteile Wennemen, Olpe und Frenkhausen gut zu erreichen.

Da ein Lebensmittel-Vollsortimenter für die westlichen Stadtteile Meschedes aufgrund seiner gegenüber einem Discounter großen Artikelvielfalt unverzichtbar ist, hat der Rat der Stadt Meschede am 22.06.2006 nach vorausgegangenen ausführlichen Diskussionen in den politischen Gremien und eingehender Abwägung des Sachverhaltes durch Stadtverwaltung und Politiker die Entscheidung getroffen, eine Zustimmung zu dem Antrag eines Investors zur Ansiedlung eines Edeka-Marktes in Aussicht zu stellen. Danach sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters am Standort "Bahnhofstraße" und damit außerhalb des "zentralen Versorgungsbereiches Ortskern Freienohl" geschaffen werden, sofern sich innerhalb einer bis zum 30.09.2006 gesetzten und in der Folge um einen weiteren Monat verlängerten Frist nicht doch die Möglichkeit der Realisierung eines entsprechenden Betriebes innerhalb des Ortskerns eröffnen würde. Tatsächlich hat sich in der Folge erneut bestätigt, dass es im Ortskern Freienohl aus den genannten Gründen keine verfügbaren alternativen Standorte gibt. Der Standort "Bahnhofstraße" bleibt letztendlich die einzige Option, um an einem dafür geeigneten Standort in absehbarer Zeit einen Lebensmittelmarkt zur Verbesserung der Nahversorgung für die westlichen Stadtteile anzusiedeln.

#### 3.4 Bewertung des Standortes aus Sicht der Landes- und Regionalplanung

Das im Juni 2007 geänderte Gesetz zur Landesentwicklung sieht vor, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe künftig nur noch an Standorten in zentralen Versorgungsbereichen (Innenstädten, Ortsmitten, Stadtteilzentren) zulässig sind. Die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche wird den Gemeinden überlassen und ist von der Stadt Meschede mit dem Einzelhandelskonzept bereits vorgenommen worden. Darin wurde die besondere Problematik des zentralen Versorgungsbereiches Freienohl, das Fehlen geeigneter Flächen zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters, berücksichtigt.

Nach den Zielen der Landes- und Regionalplanung (Regionalplan/GEP) soll die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe "nur so erfolgen, dass die darin zulässigen Einzelhandelsnutzungen nach Art, Lage und Umfang den zentralörtlichen Funktionen der Gemeinde entsprechen. Kern- und Sondergebiete sind darüber hinaus den Siedlungsschwerpunkten räumlich und funktional zuzuordnen." Im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung ist für Freienohl die Konzentration von Nahversorgungseinrichtungen vorgesehen. Dies entspricht den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Meschede, die Freienohl als den zentralen Versorgungsbereich für die westlichen Stadtteile definiert, jedoch ohne gesamtstädtische Versorgungsfunktionen.

Wenngleich der geplante Standort aus den unter Gliederungspunkt 3.3 genannten Gründen nicht innerhalb des definierten "zentralen Versorgungsbereiches Ortskern Freienohl" liegt, erfüllt er doch wesentliche Bedingungen, die an einen "integrierten" Standort gestellt werden und kann damit auch den Anforderungen der übergeordneten Planungen genügen:

Die Fläche befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft der südlich der Ruhrschleife gelegenen Wohngebiete Freienohls und ist damit, wenn auch in peripherer Lage, unmittelbar einem Siedlungsbereich mit wesentlichen Wohnanteilen zugeordnet und von dort gegebenenfalls auch fußläufig erreichbar. Aufgrund der Tatsache, dass im ländlichen Raum die flächendeckende Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs im Nahbereich nicht mehr gegeben ist, ist die Erreichbarkeit des Standortes aus dem gesamten Versorgungsbereich der westlichen Stadtteile von großer Bedeutung. Insbesondere wird das Plangebiet diesbezüglich durch die unmittelbare Nachbarschaft sowohl zum Bahnhof als auch zum Busbahnhof aufgewertet. Damit ist eine sehr gute Einbindung in das Netz

des öffentlichen Personennahverkehrs und die Erreichbarkeit des Standortes mit öffentlichen Verkehrsmitteln auch für die Einwohner der Ortsteile Olpe, Wennemen und Frenkhausen gegeben.

Vorgabe der Landes- und Regionalplanung ist überdies, dass eine Ansiedlung die Versorgungsfunktion der Siedlungsschwerpunkte auch der Nachbargemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt. Möglicherweise betroffene Nachbargemeinde ist in diesem Fall die Stadt Arnsberg und hier der an Freienohl angrenzende Stadtteil Oeventrop. Selbiger verfügt über eine herausragende Ausstattung im Bereich der Nahversorgung, so dass die geplante Ansiedlung an einem Standort, der aus Oeventrop kommend nur nach umständlicher Durchquerung des Siedlungsbereiches Freienohl oder alternativ unter Inkaufnahme erheblicher Umwege über die Autobahn erreichbar ist, keine Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion der Nachbargemeinde haben wird. Zudem entspricht die geplante Größenordnung und das vorgesehene Sortimentsangebot der Tragfähigkeit des Versorgungsbereiches Freienohl, Wennemen, Olpe und Frenkhausen.

#### **4 Bisherige und vorgesehene Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

##### 4.1 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Meschede stellt das Plangebiet gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) Nr. 6 BauNVO als "Mischgebiet" dar. Im Nordosten schließt für den Bereich der Böschungskante bzw. der oberhalb liegenden Flächen die Darstellung "Fläche für die Landwirtschaft" an. Die auf der anderen Seite der "Bahnhofstraße" sowie nordwestlich und südöstlich anbindenden Flächen sind ebenfalls als "Mischgebiet" dargestellt.

##### 4.2 Erfordernis der Planaufstellung – vorgesehene Änderung der Darstellung

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich mit einer vorgesehenen Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der innerhalb des dargestellten "Mischgebietes" nicht zulässig ist. Im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 149 "Lebensmittelmarkt 'Bahnhofstraße'" wird daher mit der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung "Mischgebiet" in die Darstellung "Sonstiges Sondergebiet 'Verbrauchermarkt'" gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) Nr. 10 BauNVO geändert. Die Verkaufsfläche wird auf eine maximal zulässige Größe von 1.400 m<sup>2</sup> begrenzt.

Eine detaillierte Festschreibung der Mindestartikelzahl, der Sortimente, die zum Verkauf angeboten werden dürfen sowie der zulässigen Größe ihrer jeweiligen Verkaufsflächen erfolgt im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass an dem Standort außerhalb des Ortskerns von Freienohl zentrenrelevante Sortimente nur in sehr begrenztem Umfang angeboten werden dürfen und dass dort ausschließlich ein so genannter "Lebensmittel-Vollsortimenter" angesiedelt werden kann.

## **5 Erschließung**

### **5.1 Verkehrliche Erschließung**

Der Änderungsbereich grenzt an die "Bahnhofstraße" (Landesstraße 541). Die Erschließung des Plangebietes kann durch Anbindung an diesen Verkehrsweg erfolgen. Zur Klärung der grundsätzlichen Möglichkeiten der Anbindung wurde im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Verkehrsgutachten erarbeitet<sup>3</sup>. Der Anschluss des Kundenparkplatzes an die öffentliche Verkehrsfläche kann demnach mit einer guten bis sehr guten Leistungsfähigkeit für die Zu- und Ausfahrt ausgebildet werden.

### **5.2 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt wie bisher auch durch Anschluss an das vorhandene Netz. Das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Regenwassers wird in die Mischwasserkanalisation eingeleitet und über den Ruhrtalsammler der Kläranlage Wildhausen zugeführt. Die erforderliche Löschwassermenge von 1.600 Litern pro Minute auf die Dauer von zwei Stunden kann durch die Hochsauerlandwasser GmbH bereitgestellt werden.

Nach § 51 a des Landeswassergesetzes (LWG) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Da das Grundstück bereits im 19. Jahrhundert gewerblich genutzt und in der Folge an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wurde, greift die Vorschrift des LWG in diesem Fall nicht. Das Plangebiet befindet sich im genehmigten zentralen Entwässerungsentwurf der Stadt Meschede, wonach das Mischwassersystem fertig gestellt wurde. Darüber hinaus ist eine ortsnaher Einleitung in einen Vorfluter nicht realistisch, da das Plangebiet von dem Flusslauf der Ruhr durch die Trassen der Bahnlinie und der "Bahnhofstraße" getrennt ist und andere geeignete Vorfluter fehlen.

Unabhängig von den Vorgaben des Landeswassergesetzes hat die Stadt Meschede mit dem Mittel der Erhebung von Niederschlagswassergebühren in Abhängigkeit von der Größe der versiegelten Fläche einen Anreiz geschaffen, den Versiegelungsgrad der Baugrundstücke zu verringern.

## **6 Immissionen**

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die als "Mischgebiet" festgesetzten Bereiche entlang der "Bahnhofstraße", in denen sich teilweise Wohnungen befinden. Oberhalb der Böschung befindet sich im Nordosten zudem das Wohngebiet "Plastenberg". Aufgrund der Tatsache, dass durch großflächige Einzelhandelsbetriebe vielfältige Emissionen verursacht werden (Türenschnallen, Park-Such-Verkehre, Einkaufswagenschieben, An- und Ablieferverkehre, Betrieb von Kühlanlagen etc.), wurde die Verträglichkeit mit benachbarten Nutzungen, insbesondere mit der empfindlichen Wohnnutzung, im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 149 geprüft. Das schalltechnische Gutachten zeigt im Ergebnis, dass das Vorhaben hinsichtlich seiner Emissionen unter Berücksichtigung bestimmter Vorgaben, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung

---

<sup>3</sup> Ingenieurbüro Kotthoff / Planungsbüro Jaeger: "Verkehrsgutachten - Erschließung eines SB-Marktes an der L 541 in Meschede, Freienohl", Juni 2007

bzw. des Durchführungsvertrages sicherzustellen sind, mit den benachbarten Nutzungen vereinbar ist<sup>4</sup>.

## **7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Allein durch die auf der Ebene des Flächennutzungsplanes vorgesehene Änderung der Darstellung "Mischgebiet" in "Sonstiges Sondergebiet" wird kein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 18 BNatSchG verursacht. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meschede und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die im Bereich der Flurstücke Nr. 74 und 127 vorgesehene Nutzungsänderung geschaffen. Mit Umsetzung des geplanten Vorhabens können Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden sein.

Gemäß § 1a (3) BauGB ist der Ausgleich eines solchen Eingriffs nicht erforderlich, soweit dieser bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war. Für das Plangebiet liegt bislang nur ein "einfacher" Bebauungsplan vor, der zum Maß der baulichen Nutzung keine Festsetzungen trifft. Hinsichtlich dieses Kriteriums ist die Zulässigkeit von Vorhaben daher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Änderungsbereich ist danach unter Berücksichtigung der vorhandenen Gemengelage auch ohne Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine bauliche Nutzung zulässig. Somit ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

## **8 Altlasten**

Das Umfeld des Plangebietes mit seinen heterogenen und von gewerblicher Nutzung beeinflussten Strukturen sowie die Nähe zum Bahnhof lassen vermuten, dass auch im Bereich des Plangebietes in der Vergangenheit verschiedenartige gewerbliche Nutzungen oder Lagertätigkeiten stattgefunden haben. Diese Vermutung wird durch das Verzeichnis der Altstandorte und Altablagerungen des Hochsauerlandkreises bestätigt, in welchem im nordwestlichen Teil des Plangebietes ein Altstandort eingetragen ist. An diesem Standort waren in der Zeit von 1874 bis 1977 Gewerbebetriebe angesiedelt, die den Erhebungsklassen I und II zuzuordnen sind. Dies bedeutet, dass ein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen besteht bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.

Zur Klärung der Frage der Bodenbelastungen wurde im Rahmen der parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführten Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 149 eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt<sup>5</sup>. Dabei wurden auf dem Gelände 5 Rammkernsondierungen vorgenommen. Die Analyseergebnisse weisen oberflächennahe Verunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK)) nach, die in ihrer Konzentration teilweise erheblich über den entsprechenden Maßnahmenschwellenwerten der LAGA (Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft Abfall) liegen.

---

<sup>4</sup> Graner+Partner:

- "Schalltechnisches Gutachten - Neubau Edeka-Markt in Meschede-Freienohl", Bergisch Gladbach, 20.07.2007;
- Ergänzende Stellungnahme zum schalltechnischen Gutachten, 10.10.2007

<sup>5</sup> Dr. Riyadh Shakir: "Untersuchungsbericht Nr. 272/07, BV Bahnhofstraße 49, 59872 Meschede – Freienohl, Baugeologische und Altlastenuntersuchung"; Haltern am See, 27. Januar 2008

Dies bedeutet, dass weitere Maßnahmen zur Sicherung bzw. Sanierung der belasteten Böden erforderlich sind. Die Durchführung dieser notwendigen Maßnahmen wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch eine in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommene bedingt aufschiebende Festsetzung gewährleistet.

## **9 Schutzgebiete**

Der Geltungsbereich der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meschede liegt in Zone III des Wasserschutzgebietes Freienohl "Auf der Insel". Das Wasserschutzgebiet ist zwar nicht rechtskräftig verfügt, aber fachlich abgegrenzt worden. Die Hochsauerland Wasser GmbH gewinnt hieraus Trinkwasser und will an der fachlichen Abgrenzung festhalten. Nach dem Entwurf der ordnungsbehördlichen Verordnung sind in Zone III das Errichten von Gebäuden, Grabungen, durch die das Grundwasser freigelegt wird, der Bau neuer Straßen und Wege und das Errichten von Stellplätzen für mehr als 10 KFZ genehmigungspflichtig. Auswirkungen auf die Wasserqualität sind durch die im Plangebiet vorgesehene Nutzung nicht zu erwarten.

Des Landschaftsplan Meschede trifft für den Geltungsbereich keine Festsetzungen. FFH-Gebiete sind durch das Vorhaben weder direkt noch indirekt betroffen, so dass weitergehende Verträglichkeitsprognosen nicht erforderlich sind.

## **10 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich keine Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind dort nicht bekannt. Ein Auffinden von Anzeichen für geschichtliche Funde kann aber im Zuge der Baumaßnahmen nicht ausgeschlossen werden. In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird daher ein Hinweis aufgenommen, der über die dann erforderlichen Maßnahmen Auskunft gibt.

## **11 Umweltbericht**

### **11.1 Inhalte und wichtigste Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

Die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meschede erfolgt gem. § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zusammen mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 149 "Lebensmittelmarkt 'Bahnhofstraße'".

Mit den Planungen sollen die Grundlagen für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittel-Vollsortimenter) im Süden des Ortsteils Freienohl geschaffen werden. Das Plangebiet an der "Bahnhofstraße" wird zur Zeit durch eine Verkaufsstätte für Campingartikel und einen Schnellimbiss mit dazugehörigem Stellplatzbereich überwiegend gewerblich genutzt. Daneben befindet sich im nördlichen Teilbereich eine Wohnung. Es ist vorgesehen, für den Änderungsbereich die Darstellung "Mischgebiet" in die Darstellung "Sonstiges Sondergebiet 'Verbrauchermarkt'" mit Begrenzung der Verkaufsfläche auf maximal 1.400 m<sup>2</sup> zu ändern.

### 11.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Flächennutzungsplanänderung

Bei Änderungen des Flächennutzungsplanes, der in den Grundzügen für das gesamte Stadtgebiet die "Art der Bodennutzung" darstellt, ist insbesondere die Berücksichtigung des in § 1a (2) BauGB geforderten sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden geboten. Da es sich in vorliegendem Fall um die Änderung der Darstellung "Mischgebiet" in die Darstellung "Sonstiges Sondergebiet" handelt, werden allein durch diese Planänderung keine Maßnahmen vorbereitet, die dem genannten Bodenschutzziel entgegenstehen.

Weiterhin wird durch die Flächennutzungsplanung unter Anwendung der BauNVO das Nebeneinander von verschiedenen Nutzungen dargestellt bzw. mit Blick auf die verbindliche Bauleitplanung vorbereitet. Dabei sind die in § 1 BauGB aufgeführten Grundsätze und Belange der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meschede ist aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereiches, der Lage des Plangebietes zwischen dargestellten "Mischgebieten" und "Flächen für die Landwirtschaft" sowie der vorgesehenen Festsetzung eines "Sonstigen Sondergebietes 'Verbrauchermarkt'" vereinbar mit den in § 1 BauGB genannten Grundsätzen.

### 11.3 Verweis auf die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführte Umweltprüfung

Die Flächennutzungsplanung als vorbereitende Bauleitplanung ist weder in ihrer flächenhaften Abgrenzung noch in den Aussagen zu den konkreten Nutzungen und zur Gestaltung der Teilbereiche detailscharf. Im Parallelverfahren zur Aufstellung dieser Flächennutzungsplanänderung erfolgt zeitgleich die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 149 "Lebensmittelmarkt 'Bahnhofstraße'".

Daher kann hinsichtlich der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die aufgrund der vorgesehenen Planung im Bereich der Flächennutzungsplanänderung zu erwarten sind, gem. § 2 (4) BauGB i.V.m. § 17 UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) auf die entsprechenden Aussagen des im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erarbeiteten Umweltberichtes verwiesen werden. Damit wird eine "Doppelprüfung" vermieden. Zudem liegen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan die detaillierten Festsetzungsinhalte der verbindlichen Bauleitplanung zugrunde, was sachgerechten und fundierten Ergebnissen dienlich ist.

### 11.4 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Im Zusammenhang mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wurden keine technischen Verfahren verwendet.

### 11.5 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Da die Flächennutzungsplanung nicht auf einen unmittelbaren Vollzug angelegt ist und aus ihr heraus keine unmittelbaren Baurechte zu begründen sind, ergeben sich erhebliche Umweltauswirkungen im Allgemeinen erst aufgrund des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplanes. Hinsichtlich der Maßnahmen zur Überwachung möglicher planbedingter, erheblicher Umweltauswirkungen wird daher auch auf die diesbezüglichen Ausführungen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 149 verwiesen.

### 11.6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meschede und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 149 "Lebensmittelmarkt 'Bahnhofstraße'" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.400 m<sup>2</sup> im Süden des Ortsteiles Freienohl geschaffen werden.

Der Änderungsbereich wird bereits gewerblich genutzt und ist überwiegend asphaltiert bzw. mit einer Schotterdecke versehen. Durchgeführte Bodenuntersuchungen zeigen eine Schadstoffbelastung auf, die vor der Errichtung des geplanten Lebensmittelmarktes zu sanieren ist. Durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass die dazu erforderlichen Maßnahmen durchgeführt werden.

Der Böschungsbereich im Nordosten der Fläche ist mit seinem vorhandenen Baum- und Gehölzbestand als ökologisch hochwertig einzustufen. Dieser Bereich scheidet aufgrund der starken Hangneigung für jegliche Nutzung aus und wird daher von dem Vorhaben nur tangiert.

Die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte schalltechnische Untersuchung belegt, dass das geplante Vorhaben auch in Bezug auf mögliche Lärmbelastungen mit der benachbarten Wohnnutzung vereinbar ist.

Insgesamt sind – auch unter Berücksichtigung der Ergebnisse der im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 149 durchgeführten Umweltprüfung – keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen mit Realisierung des geplanten Lebensmittelmarktes zu erwarten.

#### **Änderungen dieses Entwurfes (04.02.2008) gegenüber dem Vorentwurf (02.08.2007)**

nach Durchführung der Beteiligungsverfahren gem. § 3 (1) BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 (1) BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange):

- Die Darstellungen der 51. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes wurden inhaltlich nicht geändert.
- Der Gliederungspunkt 8 "Altlasten" der Begründung konnte aufgrund der zwischenzeitlich durchgeführten Bodenuntersuchung konkretisiert werden.

**Gegenüber dem Entwurf (04.02.2008), der Grundlage der öffentlichen Auslegung war, sind keine Änderungen vorgenommen worden.**

vielhaber stadtplanung · städtebau  
Dipl.-Ing. Doris Vielhaber / Stadtplanerin AK NW  
Arnsberg, den 27.05.2008