

Erläuterungsbericht
zur 41. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Meschede
im Bereich des Sportfachmarktes im nördlichen Eckbereich der Kreuzung Enster Straße / Straße Im
Schlahbruch

Verfahrensstand: Abschließender Beschluss

1. Vorbemerkungen
2. Anlass / Planungsrechtliche Unzulässigkeit der angestrebten Verkaufsflächenerweiterung
3. Lage und derzeitige Nutzung im Geltungsbereich der 41. Flächennutzungsplanänderung
4. Auswirkungen der Änderungskonzeption auf überörtliche und örtliche Ziele
5. Formelle Bestätigung der Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
6. Art der baulichen Nutzung und sonstige Nutzungen
7. Erschließung
8. Naturschutz und Landschaftspflege
9. Denkmalpflege
10. Altlasten
11. Immissionsschutz
12. Zur Frage der Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG
13. Eingeflossene Anregungen aus der frühzeitigen Bürgeranhörung
14. Eingeflossene Anregungen aus der öffentlichen Auslegung

Abkürzungen: UVPG - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

1. Vorbemerkungen

Der Rat der Stadt Meschede hat in seiner Sitzung am 22.05.2003 beschlossen, unter dem Ziel der Standortsicherung eines im Gewerbegebiet Enste ansässigen Sportfachmarktes den wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Meschede im nördlichen Eckbereich der Kreuzung Enster Straße / Straße Im Schlahbruch zu ändern, um dort ein „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sportfachmarkt“ auf max. 1.400 m² Verkaufsfläche anstelle der Darstellung eines „Gewerbegebietes“ planungsrechtlich vorzubereiten.

Die landesplanerische Stellungnahme gem. § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch i.V.m. § 20 Landesplanungsgesetz vom 03.09.2003 bestätigt, dass die 41. FNP-Änderung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist. Bereits in der Anfangsphase dieses Bauleitplanungsverfahrens am 04.03.2003 fand im Sportfachmarkt ein informelles Vorgespräch mit einem Vertreter der Bezirksplanungsbehörde, der Industrie- und Handelskammer für das südöstliche Westfalen und des Einzelhandelsverbandes für das südöstliche Westfalen e.V. sowie dem Betriebsinhaber, den Unternehmensnachfolgern und Vertretern der Stadt Meschede statt. Zweck des Gespräches war insbesondere

- ◆ festzustellen, ob die beteiligten Fachbehörden überhaupt eine Lösung im Sinne des Antrag stellenden Sportfachmarktes mittragen würden und falls ja
- ◆ eine grundsätzliche Lösung zur Definition der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente im Einzelhandelssektor Sport und Freizeit zu finden und die Verkaufsflächen für diese Sortimente flächenmäßig zu begrenzen.

Dieses Gespräch hatte folgendes Ergebnis: Mit Hilfe von Sortimentsdifferenzierungen und max. Verkaufsflächenbemaßungen, die als Festsetzungen in die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Gewerbegebiet Enste I“ für ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sportfachmarkt“ auf max. 1.400 m² Verkaufsfläche aufgenommen werden müssen, kann einerseits die Verträglichkeit in Bezug auf die überörtlichen und örtlichen Ziele, insbesondere landes- und regionalplanerische Vorgaben und stadtentwicklungsplanerische Zielvorstellungen, speziell zur Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur in der Stadt Meschede hergestellt, und andererseits den langfristigen Entwicklungsperspektiven des Sportfachmarktes nachgekommen werden. Die Aufstellung der erwähnten 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Gewerbegebiet Enste I“ erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

Nach erfolgter Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 7 vom 30.05.2003 wurde den Bürgerinnen und Bürgern während einer vierwöchigen öffentlichen Auslegung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerinformation gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Fachbereich Planung und Bauordnung Gelegenheit gegeben, bis zum 30.06.2003 die o.g. Bauleitplanung mit Erläuterungsbericht einzusehen und Anregungen vorzutragen. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange um Abgabe ihrer Stellungnahmen gebeten. Die Grundeigentümer im Geltungsbereich und die Eigentümer der dem Geltungsbereich unmittelbar benachbarten Grundstücke wurden anstelle einer vorgezogenen Bürgerinformationsveranstaltung mit Schreiben vom 26.05.2003 über die Ziele und Inhalte der 41. FNP-Änderung informiert. Am 17.07.2003 fasste der Rat der Stadt Meschede den Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 01.08.2003 bis 01.09.2003. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und um Abgabe ihrer Stellungnahme gebeten.

Zur Klärung der versorgungsstrukturellen Auswirkungen der geplanten Verkaufsflächenerweiterung im Sportfachmarkt Enste auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Meschede und der Nachbarzentren legte die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Frankfurter Straße 249 b, 51147 Köln im Auftrag der Stadt Meschede im November 2003 ein Gutachten vor. Am 04.12.2003 beriet und entschied der Rat der Stadt Meschede über die eingegangenen Anregungen und Bedenken.

2. Anlass / Planungsrechtliche Unzulässigkeit der angestrebten Verkaufsflächenerweiterung

Der im Gewerbegebiet Enste ansässige Sportfachmarkt Firma Pilz Sport + Freizeit KG hat mit Schreiben vom 06.01.2003 einen Antrag gestellt, den seit dem 31.07.1980 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 54 "Gewerbegebiet Enste I" dergestalt zu ändern, dass das Firmengrundstück Enster Straße 2 (= Grundstück Gemarkung Meschede-Land, Flur 6, Flurstück 319) von der Festsetzung "Gewerbegebiet" in ein „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel für Sport- und Freizeitbedarf auf 1.400 m² Verkaufsfläche" geändert wird.

Begründet wird dieser Antrag mit der Notwendigkeit, großflächige offene Präsentationsformen des Warensortiments und des Ladenlokals vorhalten zu müssen. Da das Obergeschoss als Verkaufsfläche von den Kunden nicht wahrgenommen und nicht angenommen wird, soll der Verkauf ausschließlich in das Erdgeschoss verlagert werden. Ziel des Unternehmens ist nicht eine Ausdehnung des Sortiments in Breite und Tiefe, sondern eine verbesserte Präsentation des vorhandenen Sortimentes, insbesondere

- verbesserte Präsentation sperriger und großvolumiger Güter (Fitnessgeräte, Boote, ...)
- Schaffung von Erlebniswelten, Ruhezeiten, breiteren Laufzonen, Animations- und Testmöglichkeiten unter Lichthöfen, naturgetreue Darstellungen (z.B. Felsen für das Trekking-Warensortiment)
- Verlagerung von Lagerbeständen in die Verkaufsräume, damit der Kunde von vornherein abschätzen kann, ob er die verpackte Ware mitzunehmen in der Lage ist.

Nach den Vorgaben der BauNVO ist für die angestrebte Verkaufsflächenerweiterung das Kriterium der Großflächigkeit erfüllt, so dass diese Konzeption nur in einem Kern- oder Sondergebiet verwirklicht werden kann. Mit der 41. Änderung des Flächennutzungsplans sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes durch Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 (3) BauNVO vorbereitet werden.

3. Lage und derzeitige Nutzung im Geltungsbereich der 41. Flächennutzungsplanänderung

Der Geltungsbereich der 41. Änderung ist identisch mit dem bestehenden Firmengrundstück des Sportfachmarktes Enster Straße 2 (= Grundstück Gemarkung Meschede-Land, Flur 6, Flurstück 319). Der Geltungsbereich ist demnach wie folgt abgegrenzt:

Im Norden: Nordgrenze des Grundstückes Enster Straße 2 (= Grundstück Gemarkung Meschede-Land, Flur 6, Flurstück 319)

Im Westen: Westgrenze des Grundstückes Enster Straße 2 (= Grundstück Gemarkung Meschede-Land, Flur 6, Flurstück 319)

Im Osten: Westgrenze der Straßenparzelle der Straße „Im Schlahbruch“

Im Süden: Nordgrenze der Straßenparzelle der Enster Straße.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt 4.992 qm.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meschede stellt die Flächen im Geltungsbereich der 41. Änderung als „Gewerbegebiet - Bestand“ dar. Anstelle der Festsetzung „Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO“ enthält die 6. Änderung des Bebauungsplanes die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Sportfachmarkt" auf 1.400 m² Verkaufsfläche, wobei mit Hilfe geeigneter Warengruppendefinitionen, Warengruppendifferenzierungen und max. Verkaufsflächenbemaßungen für diese Warengruppen die Verträglichkeit des Vorhabens in Bezug auf die überörtlichen und örtlichen Ziele, insbesondere landes- und regionalplanerische Vorgaben und stadtentwicklungsplanerische Zielvorstellungen, speziell zur Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur in der Stadt Meschede hergestellt wird. Da Bebauungspläne gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind und der Flächennutzungsplan für die dargestellte Sportfachmarkterweiterung ein Gewerbegebiet darstellt, soll die 41. Änderung des wirksamen FNP im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zusammen mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Gewerbegebiet Enste I“ erfolgen.

4. Auswirkungen der Änderungskonzeption auf überörtliche und örtliche Ziele

Zunächst werden die überörtlichen und örtlichen Zielvorstellungen einzeln dargestellt, um sodann in die Beurteilung der Auswirkungen der Änderungsplanung einzutreten:

4.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms

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.

4.2 Aussagen des Landesentwicklungsplanes

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.

4.3 Aussagen des Gebietsentwicklungsplanes

In Kapitel 3.2.4 "Großflächige Einzelhandelsbetriebe" - Ziel 19 - sagt der Gebietsentwicklungsplan 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."

4.4 Entwicklungsplanerische Ziele in Bezug auf den Einzelhandel im Stadtgebiet Meschede und die Beschlusslage hierzu

Der Rat der Stadt Meschede hatte 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 Einzelhandelsschwerpunkte Meschede und Freienohl zu erhalten.

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 peripheren Stadtteilen sollen jedoch auch ergänzende Versorgungseinrichtungen mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten bzw. Dienstleistungseinrichtungen angesiedelt werden können. Dem innerörtlichen Versorgungszentrum von Freienohl soll als Nebenzentrum eine Sonderstellung zukommen, indem ein komplettiertes Angebot an Nahversorgungseinrichtungen in dem gewachsenen Ortsmittebereich bereitgestellt wird.

Angesichts dieser Empfehlungen ist insbesondere die Erweiterung und Neuansiedlung nachfolgender Einzelhandelsbetriebe als problematisch anzusehen:

- ◆ Verbrauchermärkte, die nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen sollen (i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO 1968) bzw. großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 1.500 qm Geschossfläche (i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO 1977) bzw. großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 1.200 qm Geschossfläche (i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO 1990) (je nach Bebauungsplan differenzierte Anwendung der unterschiedlichen BauNVO'en erforderlich);
- ◆ Einzelhandelsbetriebe unterhalb dieser Qualifizierung bzw. dieses Flächenschwellenwertes oder Zusammenballungen mehrerer kleinerer Einzelhandelsbetriebe, soweit diese aufgrund ihres Logistiksystems, der Kostenstruktur sowie der Ausrichtung auf den motorisierten Verbraucher städtebaulich isolierte Standorte dem gewachsenen Versorgungszentrum vorziehen und in ihrer Gesamtheit geeignet sind, in Konkurrenz zur Innenstadt Meschedes sowie auch zum Ortskern Freienohl zu treten.

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. Es ist daher im Interesse der weiteren Stadtentwicklung und der Versorgung der Bürger zwingend geboten, städtebaulichen Fehlentwicklungen, die negative Auswirkungen auf die Mescheder City haben werden und insbesondere eine Verlagerung der Kaufkraft i.V.m. anderen Trading-down-Effekten bewirken, vorzubeugen.

Vor dem Hintergrund dieser Überlegungen zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Meschede fasste der Rat der Stadt Meschede am 07.05.1998 den folgenden **Grundsatzbeschluss**:

"Grundsatzbeschluss zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet Meschede

Der Rat der Stadt Meschede beschließt

- ◆ aufgrund der gesetzlichen Vorgaben des Bundes (BauGB, BauNVO) i.V.m. den landesentwicklungspolitischen Zielvorstellungen und Maßnahmen zur räumlichen Steuerung der kommunalen und regionalen Einzelhandelsentwicklung (Landesentwicklungsprogramm, LEP/GEP, Einzelhandelserlass sowie die Verknüpfung der Gewährung von Städtebauförderungsmitteln mit der

Befolgung der Empfehlungen des Einzelhandelserlasses),

- ◆ aufgrund der Ergebnisse und Empfehlungen des 1997 von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH erstellten "Strukturgutachtens" für die Stadt Meschede i.V.m. den Erfahrungen aus der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten an dezentralen, nicht integrierten Standorten und ihre daraus resultierenden negativen Auswirkungen auf den Stadtkern Meschede und den Ortskern Freienohl ,
dass die Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet Meschede durch den Einsatz bauleitplanerischer Instrumente gesteuert werden soll."

Auf dieser Grundlage fasste der Rat der Stadt Meschede am 07.05.1998 neun Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungspläne in unbeplanten Innenbereichen und dreizehn Aufstellungsbeschlüsse zur Änderung bzw. Änderung und Ergänzung bestehender rechtskräftiger Bebauungspläne. Diese Aufstellungsbeschlüsse wurden im nachfolgenden Zeitraum ortsüblich bekannt gemacht, um ohne Zeitverzug ggfs. eine Veränderungssperre beschließen zu können.

Speziell zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 54 besteht folgender Aufstellungsbeschluss vom 07.05.1998 für eine Änderung, um strategisch in der Lage zu sein, einer städtebaulich unerwünschten Entwicklung mit einer Veränderungssperre oder der Zurückstellung eines Baugesuches begegnen zu können:

"3.1 I.) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 "Gewerbegebiet Enste I"

Der Rat der Stadt Meschede beschließt, dass der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 54 "Gewerbegebiet Enste I" (Rechtskraft seit 30.07.1980) geändert werden soll, um in Abhängigkeit der standörtlichen Gegebenheiten die bauleitplanerischen Anforderungen an die Zulässigkeit von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben auch unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Funktions- und Versorgungsbeziehungen speziell durch Anpassung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung an die restriktivierenden Rahmenbedingungen der Baunutzungsverordnung (Fassung von 1990) und gegebenenfalls durch ergänzende textliche Festsetzungen problemorientiert zu definieren. Ziel ist eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung, in der die räumlich-strukturellen Missstände und verkehrlichen Probleme einer Lösung zugeführt werden.

Der Rat der Stadt Meschede beschließt die Einleitung des Verfahrens gem. BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 "Gewerbegebiet Enste I.

Der Stadtdirektor wird beauftragt, das Bauleitplanverfahren gemäß Baugesetzbuch durchzuführen."

4.5 Empfehlungen des GMA Markt- und Standortgutachtens für das Gewerbegebiet Enste im Rahmen der Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur in der Stadt Meschede

Das GMA-Gutachten beurteilt zwei großflächige Handelsbetriebe aufgrund ihrer vorwiegend nicht innenstadtrelevanten Sortimente, nämlich das Knapstein-Möbelhaus und den Bau- und Gartenmarkt Padberg in ihrer Ergänzungsfunktion zum innerstädtischen Einzelhandel als grundsätzlich städtebaulich unproblematisch, beurteilt aber den an der Enster Straße gelegenen Sportfachmarkt mit seinen zentrenrelevanten Sortimenten kritisch, da diesem eine negative Wirkung auf das innerstädtische Versorgungszentrum der Stadt Meschede beizumessen ist (S. 131/132).

Es empfiehlt zum Gewerbegebiet Enste allgemein, dass einer weiteren Veränderung des Gewerbegebietscharakters durch die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe vorgebeugt werden sollte, indem die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen im Gewerbegebiet Enste auf produzierende Gewerbebetriebe ausgerichtet werden (S. 148).

Diese Aussagen werden jedoch relativiert:

"Im Rahmen einer Überplanung des Baugebietes genießen selbstverständlich die ansässigen Einzelhandelsgroßbetriebe Bestandsschutz, der im Einzelfall auch eine angemessene Erweiterung der verfügbaren Verkaufsflächen einschließen kann. Aus gutachterlicher Sicht erscheint es unproblematisch, Verkaufsflächenerweiterungen bei den ansässigen Betrieben vorzunehmen, die nicht innenstadtrelevante Sortimente anbieten, wie z.B. das Möbelhaus und der Bau- und Gartenmarkt. Problematisch erscheint jedoch die Erweiterung oder Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten, wie z.B. Baby-Artikeln, da hierdurch die Zentralität und Ausstrahlungskraft des innerstädtischen Versorgungszentrums beeinträchtigt würden. Autohäuser und Kfz.-Handwerksbetriebe können problemlos im Gewerbegebiet Enste angesiedelt werden, da diese nicht in Konkurrenz zum innerstädtischen Einzelhandel treten." (S. 148).

4.6 Auswirkungen der im Parallelverfahren geführten 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Gewerbegebiet Enste I“ und der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes auf die in 4.1 - 4.5 skizzierten Zielsetzungen

Aufgrund

- a. der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Sportfachmarkt" auf max. 1.400 m² Verkaufsfläche in der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Gewerbegebiet Enste I“, wobei die Warengruppen auf angemessene Weise definiert, die Warengruppen auf geeignete Weise differenziert und max. Verkaufsflächen für diese Warengruppen sowohl insgesamt, als auch ausdifferenziert bemessen werden, und
- b. der Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sportfachmarkt“ auf max. 1.400 m² Verkaufsfläche in der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes anstelle der Darstellung eines „Gewerbegebietes“

wird die Verträglichkeit des Vorhabens in Bezug auf die überörtlichen und örtlichen Ziele, insbesondere landes- und regionalplanerische Vorgaben und stadtentwicklungsplanerische Zielvorstellungen, speziell zur Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur in der Stadt Meschede hergestellt.

Im Einzelnen:

Die im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geführte 6. Änderungsplanung enthält nachstehende Festsetzung:

	Warengruppe	max. Verkaufsfläche
1.	Sportbekleidung und Sportschuhe	600 m ²
2.	Sportkleingeräte (Tennisschläger, Bälle, Inliner etc.)	400 m ²
3.	Sportgroßgeräte/Wassersportgeräte/Zweiräder	400 m ²
4.	Camping/Outdoor (ohne Textilien)	400 m ²
5.	Aktionsflächen ohne Warenpräsentation	100 m ²

„Die max. Verkaufsfläche aller Warengruppen darf 1.400 m² nicht überschreiten. Die Summe der zentrenrelevanten Warengruppen 1. und 2. darf 750 m² nicht überschreiten.“

a.

Zu den versorgungsstrukturellen Auswirkungen der geplanten Verkaufsflächenerweiterung auf konkurrierende Betriebe in der Mescheder Innenstadt

Ein von der Stadt Meschede bei der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Frankfurter Straße 249 b, 51147 Köln in Auftrag gegebenes Gutachten von November 2003 kommt in Bezug auf die versorgungsstrukturellen Auswirkungen der geplanten Verkaufsflächenerweiterung zu dem Ergebnis, dass für die betroffenen Mescheder Innenstadtbetriebe ein Umverteilungseffekt von ca. 6-7% des derzeitigen Umsatzes zu prognostizieren ist. Bei Umverteilungseffekten von unter 10% des Umsatzes kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass bestehende Betriebe durch die Realisierung der Verkaufsflächenerweiterung im Rahmen des Festsetzungskataloges des 6. Bebauungsplanänderungsentwurfes im Sportfachmarkt in Enste nicht gefährdet werden.

Da aufgrund der Höhe der prognostizierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe Existenzgefährdungen auszuschließen sind, sind negative Veränderungen in der Versorgungsstruktur der Stadt Meschede und damit auch für die Zentralität der Mescheder Innenstadt im Allgemeinen und im Ganzen nicht begründbar.

Grundsätzlich gilt, dass der Wettbewerb zwischen Betrieben des selben Betriebstyps am stärksten ist, so dass durch die Ansiedlung in erster Linie vergleichbar dimensionierte und strukturierte Sportfachmärkte bzw. –geschäfte von Umverteilungseffekten betroffen sein werden. Das mit der Verkaufsflächenerweiterung für nicht zentrenrelevante Sortimente im Sportfachmarkt Enste angestrebte verbesserte Angebot von Sportgeräten, insbesondere Sportgroßgeräten und Wassersportgeräten wie z.B. Booten u.a. wird in der Mescheder Innenstadt nur begrenzt und in geringem Umfang vorgehalten, so dass negativen versorgungsstrukturelle Auswirkungen und negativen Auswirkungen auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt Meschede“ von vornherein der Boden entzogen ist. Städtebaulich negativ zu bewertende Entwicklungen

- ◆ wie die Verlagerung eines erheblichen Teils der Kaufkraft in Standorte zentrumsferner Einzelhandelsbetriebe,

- ◆ mit der Folge, dass kleinere Einzelhandelsbetriebe im Stadtkern zum Nachteil der Vielfalt des Angebotes aufgeben und lediglich zum Vorteil von (nicht unbedingt „großflächigen“) autokundenorientierten Einzelhandelsbetrieben an nicht integrierten Standorten,
- ◆ mit der Folge, dass Bevölkerungsteile, die nicht über ein Auto verfügen, Probleme bei der Beschaffung von Einkaufsgütern erleiden,
- ◆ mit der Folge, dass leerstehende Geschäftsräume oft nicht stadtkernadäquat umgenutzt werden und dann einer starken Fluktuation der anpachtenden Betriebe unterliegen, die oftmals die Attraktivität der Nachbargeschäfte weiter schmälern (Trading-down-Effekte)

werden demzufolge durch die in Rede stehende Erweiterung nicht ausgelöst. Der Verkaufsflächenumfang von ca. 750 qm für zentrenrelevante Sortimente könnte auf der Basis der erteilten rechtskräftigen Baugenehmigung bereits heute im Geschäftsgebäude des Sportfachmarktes verwirklicht werden und wird damit quasi eingefroren. Aufgrund der Begrenzung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente auf das bislang genehmigte Maß ergibt sich durch das verfolgte Vorhaben durchaus ein Beitrag für die Stärkung des Standortes Meschede im Hinblick auf die Sicherung der Kaufkraftbindung am Einkaufsstandort Meschede und der mittelzentralen Funktionen.

b.

Zu den versorgungsstrukturellen Auswirkungen der geplanten Verkaufsflächenerweiterung auf konkurrierende Betriebe in den benachbarten Städten und Gemeinden

Das unter a. erwähnte Gutachten von November 2003 zur Abschätzung der Umsatzumverteilungseffekte auf die Mescheder Innenstadt und die Nachbarzentren, die von der o.g. Verkaufsflächenerweiterung ausgehen können, bezieht in Abstimmung mit der IHK – Arnsberg und dem Einzelhandelsverband – Arnsberg u.a. die Städte und Gemeinden Eslohe, Bestwig, Warstein, Teile von Schmallenberg und Teile von Arnsberg (Arnsberg, Uentrop, Rumbeck und Oeventrop) in den Einzugsbereich und in die Prognose der Umsatzumverteilungseffekte ein. Das Gutachten von November 2003 weist zunächst darauf hin, dass das Angebot an Sportgeräten im Untersuchungsraum unterdurchschnittlich ist, so dass die Wettbewerbseffekte der Verkaufsflächenerweiterung, auf der lediglich die nicht zentrenrelevanten Sortimente Sportgroßgeräte, Wassersportgeräte, Zweiräder, Camping, Outdoor (ohne Textilien) angeboten werden dürfen, auf die betrachteten Anbieter, deren Angebotsschwerpunkte im Segment der Sportbekleidung liegen, begrenzt sein dürften. Grundsätzlich gilt, dass der Wettbewerb zwischen Betrieben desselben Betriebstyps am stärksten ist, so dass durch die in Rede stehende Verkaufsflächenerweiterung in erster Linie vergleichbar dimensionierte und strukturierte Sportfachmärkte von Unterteilungseffekten betroffen sein werden. Da die vorstehend bezeichneten nicht zentrenrelevanten Sortimente bei den betrachteten Wettbewerbern nicht in größerem Umfang vorgehalten werden, wird sich ein Großteil der Wettbewerbseffekte auf andere als die betrachteten Anbieter (z.B. großflächige Sportfachmärkte in Dortmund, Outdoor-Fachanbieter, Spezialversender) richten. Die Fachanbieter in den angrenzenden Städten und Gemeinden werden mit Umsatzverteilungseffekten von ca. 4 – 5 % des aktuellen Umsatzes konfrontiert werden. Es ergibt sich demzufolge eine leichte Schwächung der Versorgungsfunktionen der benachbarten Städte und Gemeinden – bezogen auf das untersuchungsrelevante Sportsortiment. Diese Schwächung ist im Bereich der zugeordneten Grundzentren Bestwig und Eslohe vertretbar, für die konkurrierenden Mittelzentren Warstein, Schmallenberg und Arnsberg hingegen nur mit Einschränkungen akzeptabel. Allerdings ist bei der Würdigung des Wertes darauf zu verweisen, dass in Schmallenberg und Arnsberg nur Teile des Stadtgebietes zum Einzugsbereich gerechnet werden, so dass sich in gesamtstädtischer Betrachtung niedrigere Abflussquoten ergeben. Zudem ist in Rechnung zu stellen, dass es sich um einen spezialisierten Angebotsbereich handelt und nicht um die zentrentragenden Segmente Bekleidung und Schuhe. Es ist demzufolge festzuhalten, dass die zu erwartende Ausschöpfung des Einzugsbereichs zu einer leichten Einschränkung in der Wahrnehmung der mittelzentralen Versorgungsfunktionen in den benachbarten Städten Warstein, Arnsberg und Schmallenberg führt – allerdings begrenzt auf das Spezialsegment der Sportbekleidung und –geräte. Mögliche strukturverändernde Wirkungen im Sinne einer bedeutsamen Schwächung der aktuell bestehenden Zentralitätsfunktionen der benachbarten Städte und Gemeinden sind nicht zu erwarten, so dass städtebaulich negativ zu bewertende Entwicklungen

- ◆ wie die Verlagerung eines erheblichen Teils der Kaufkraft in Standorte zentrumsferner Einzelhandelsbetriebe,
- ◆ mit der Folge, dass kleinere Einzelhandelsbetriebe im Stadtkern zum Nachteil der Vielfalt des Angebotes aufgeben und lediglich zum Vorteil von (nicht unbedingt „großflächigen“) autokundenorientierten Einzelhandelsbetrieben an nicht integrierten Standorten,
- ◆ mit der Folge, dass Bevölkerungsteile, die nicht über ein Auto verfügen, Probleme bei der Beschaffung von Einkaufsgütern erleiden,

- ◆ mit der Folge, dass leerstehende Geschäftsräume oft nicht stadtkernadäquat umgenutzt werden und dann einer starken Fluktuation der anpachtenden Betriebe unterliegen, die oftmals die Attraktivität der Nachbargeschäfte weiter schmälern (Trading-down-Effekte)

durch die in Rede stehende Erweiterung in den benachbarten Städten und Gemeinden nicht ausgelöst werden. Der Verkaufsflächenumfang von ca. 750 qm für zentrenrelevante Sortimente könnte auf der Basis der erteilten rechtskräftigen Baugenehmigung bereits heute im Geschäftsgebäude des Sportfachmarktes verwirklicht werden und wird damit quasi eingefroren.

Fazit:

Die Zielsetzung des Landesentwicklungsprogramms, des Landesentwicklungsplanes, des Gebietsentwicklungsplanes und die vom Rat beschlossene Zielsetzung zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung durch bauleitplanerische Instrumente werden nicht unterlaufen: Der Standort in Enste liegt zwar außerhalb des Siedlungsschwerpunktes der Stadt Meschede und ist dem für die Einzelhandelsentwicklung der Kernstadt vorbehaltenen Entwicklungsbereich Innenstadt einschließlich des Gebietes „Bahnschiene West“ nicht zugeordnet. Eine wesentliche Schwächung der Innenstadt Meschede und der Versorgungsschwerpunkte der benachbarten Städte und Gemeinden ist durch die Verkaufsflächenenerweiterung des Sportfachmarktes aufgrund der vorstehenden Argumente aber nicht zu befürchten.

Durch die vorgenannten Festsetzungen der Bebauungsplanänderung wird sichergestellt, dass die gewachsenen Versorgungsbereiche in der Stadt Meschede (hier insbesondere die Innenstadt und der Ortskern Freienohl) durch die Verkaufsflächenausweitung nicht negativ beeinträchtigt werden. Auch eine Beeinträchtigung der Versorgungssituation in den benachbarten Städten und Gemeinden durch die Erweiterung der geplanten Verkaufsflächenvergrößerung ist nicht zu erwarten. Die gewachsenen Ortszentren in den Nachbargemeinden als Versorgungsschwerpunkte werden von der Ausweitung der Verkaufsflächen nicht wesentlich tangiert, da in Bezug auf zentrenrelevante Sortimente die ohnehin genehmigte Verkaufsfläche lediglich festgeschrieben wird. Aufgrund der vorgetragenen Argumente ist die vorgesehene Erhöhung der Verkaufsflächen an diesem Standort vertretbar.

5. Formelle Bestätigung der Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Verwaltungsseitig wurde mit Schreiben vom 13.05.2003 um die landesplanerische Stellungnahme gem. § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch i. V. m. § 20 Landesplanungsgesetz gebeten. Die landesplanerische Stellungnahme gem. § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch i.V.m. § 20 Landesplanungsgesetz vom 03.09.2003 bestätigt, dass die 41. FNP-Änderung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist.

6. Art der baulichen Nutzung und sonstige Nutzungen

Gegenstand der vorliegenden 41. Flächennutzungsplanänderungskonzeption ist die Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sportfachmarkt“ auf max. 1.400 m² Verkaufsfläche anstelle der Darstellung eines „Gewerbegebietes“. Damit wird die Möglichkeit geschaffen, die angestrebten Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Gewerbegebiet Enste I“ aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Gewerbegebiet Enste I“ trifft die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Sportfachmarkt" auf max. 1.400 m² Verkaufsfläche, wobei die Warengruppen auf angemessene Weise definiert, die Warengruppen auf geeignete Weise differenziert und max. Verkaufsflächen für diese Warengruppen sowohl insgesamt, als auch ausdifferenziert bemessen werden.

7. Erschließung

Der Änderungsgeltungsbereich ist in Bezug auf Anfahrbarkeit, Versorgungsleitungen, Schmutz- und Niederschlagswasserkanäle bereits erschlossen: Die verkehrsmäßige Erschließung der in Rede stehenden Fläche erfolgt wie bisher ausgehend von der Enster Straße und der Straße Im Schlahbruch.

8. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht erforderlich, da über die nach der Altfassung möglichen Eingriffe (im wesentlichen Flächenversiegelung) hinausgehende Eingriffe durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Gewerbegebiet Enste 1“ nicht vorgenommen werden. Somit ist ein

zusätzlicher Ausgleich nicht erforderlich – vgl. §1a (3) (letzter Satz) BauGB.

9. Denkmalpflege

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

Trotzdem ist folgender Sachverhalt zu beachten, der als Hinweis in die Planzeichnung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Gewerbegebiet Enste I“ aufgenommen wird:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Meschede als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 0291-205-275) und /oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege - Außenstelle Olpe (Telefon: 02761/93750, Fax: 02761/2466) - unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

10. Altlasten

Bodenverunreinigungen im Planänderungsgeltungsbereich sind nicht bekannt und werden auch nicht vermutet. Die Gesamtfläche des Änderungsgeltungsbereiches wurde in der Vergangenheit ausschließlich gewerblich durch den bestehenden wenig emissionsträchtigen Sportfachmarkt genutzt, so dass Bodenbelastungen ausgeschlossen werden können.

11. Immissionsschutz

Schädliche Umwelteinwirkungen sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen (Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen). 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).

Es handelt sich vorliegend um die beabsichtigte Verkaufsflächenerweiterung eines bestehenden Sportfachmarktes in einem Bereich, der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 54 „Gewerbegebiet Enste I“ als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt ist. Ein Schutzanspruch der umliegenden Gewerbebetriebe gegenüber der geplanten, gewerbebetriebähnlichen Nutzung besteht nicht. Andererseits sind auch keine schädlichen Umwelteinwirkungen aus der angestrebten Verkaufsflächenerweiterung und den ggfs. damit zusammenhängenden, zu erwartenden Verkehrsströmen zu erwarten.

12. Zur Frage der Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG

Festzuhalten ist, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Zusammenhang mit den vorliegenden Bauleitplanungen nicht erforderlich ist, da erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch das angestrebte Vorhaben zur Erweiterung der Verkaufsflächen des Sportfachmarktes nicht zu erwarten sind. Einzelheiten gehen aus den Kapiteln 6.1 bis 6.6 der Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Gewerbegebiet Enste I“ hervor, in denen die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles eingeflochten wurde und die Kriterien der Anlage 2 zum UVPG berücksichtigt wurden, hervor.

13. Eingeflossene Anregungen aus der frühzeitigen Bürgeranhörung

Aus der frühzeitigen Bürgeranhörung sind keine Anregungen eingeflossen.

14. Eingeflossene Anregungen aus der öffentlichen Auslegung

a.

Änderung der Erläuterung des Planzeichens „SO Sp“ von vormals

„Sonstiges Sondergebiet – Zweckbestimmung „Sportfachmarkt“ auf 1.400 qm Verkaufsfläche“

auf:

„Sonstiges Sondergebiet – Zweckbestimmung „Sportfachmarkt“ auf **maximal** 1.400 qm Verkaufsfläche“.

b.

Ergänzung des Kapitels 4.6 dieses Erläuterungsberichtes um Erkenntnisse aus dem Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Frankfurter Straße 249 b, 51147 Köln, von November 2003 zu Fragen der versorgungsstrukturellen Auswirkungen der geplanten Verkaufsflächenerweiterung.

Meschede, 04.12.2003
Fachbereich Planung und Bauordnung
Stadt Meschede
Im Auftrage

Martin Dörtelmann
Fachbereichsleiter