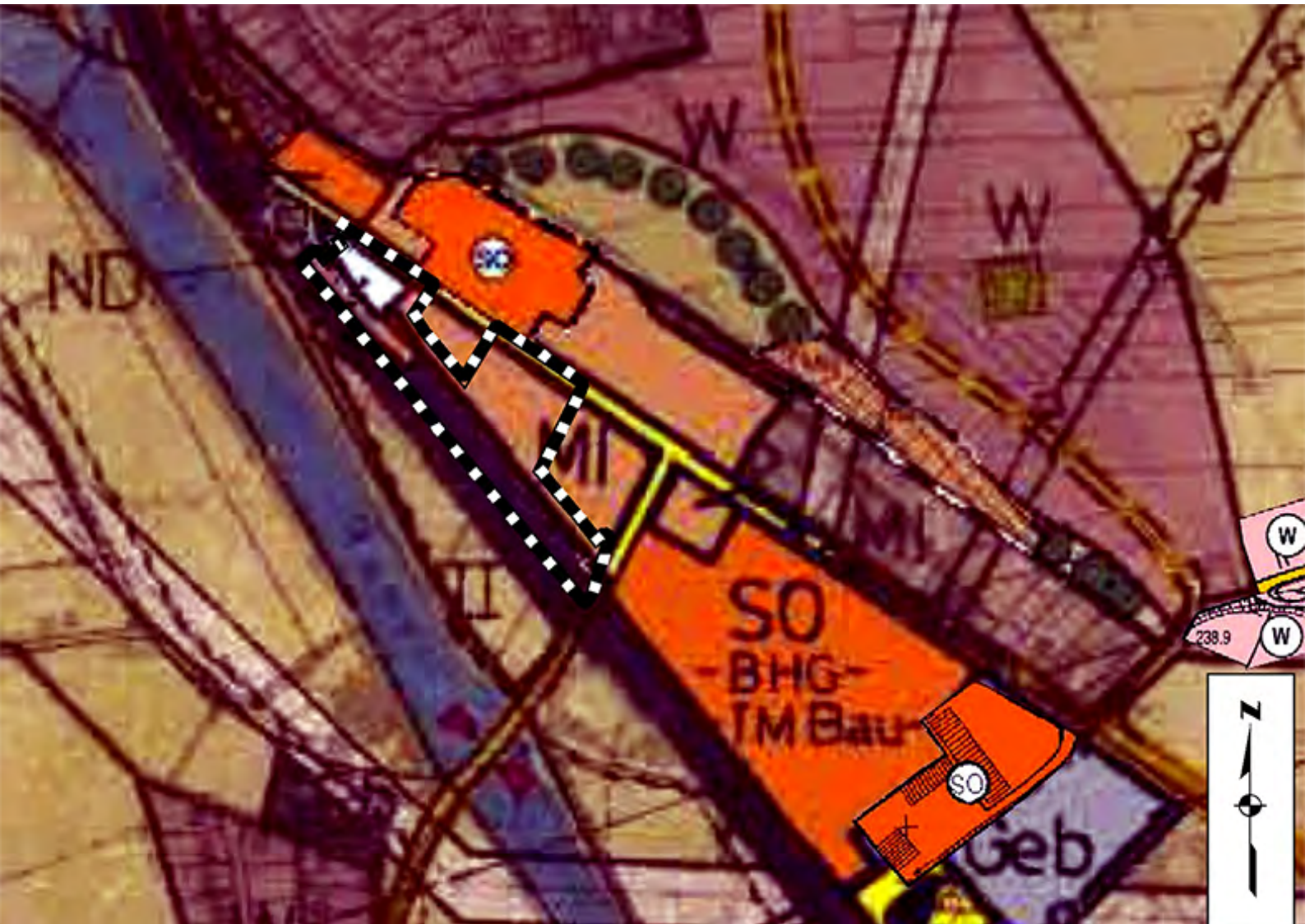


**Begründung (Teil A) zur
89. Änderung des wirksamen
Flächennutzungsplanes**

Bereich: „GE Freienohl-Süd“ (im Bereich Sägewerk Loth)



Kreis- und Hochschulstadt Meschede



**Kreis- und Hochschulstadt
Meschede**

Fachbereich Planung und Bauordnung
Sophienweg 3
59872 Meschede
Telefon: 0291 - 205 - 123
E-Mail: klaus.wahle@meschede.de



Loth Städtebau + Stadtplanung

Marburger Tor 4 - 6
57072 Siegen
Telefon: 0271 - 67349477
E-Mail: info@loth-se.de
www.loth-stadtentwicklung.de

LOTH

Städtebau +
Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	2
1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets	2
1.2. Anlass und Erfordernis der Änderung	4
1.3. Ziele der Flächennutzungsplanänderung	4
1.4. Verfahren	4
2. Änderungsbereich	5
2.1. Aktuelle und geplante Nutzung	5
2.2. Verkehrserschließung	6
2.3. Ver- und Entsorgung	6
2.4. Altlasten	7
3. Ziele der Raumordnung	7
4. Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes und geplante Änderung	17
4.1. Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan	17
4.2. Geplante Änderung des Flächennutzungsplanes	18
5. Umweltbelange	19
5.1. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	19
6. Allgemeine Auswirkungen des geplanten Vorhabens	19
7. Auswirkungen auf den Einzelhandel	20
8. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	20
9. Rahmenbedingungen Einzelhandel	21
10. Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Vorentwurf	24
11. Anlagen	27

89. Änderung des Flächennutzungsplanes
„GE Freienohl-Süd“ (im Bereich Sägewerk Loth)
der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Der hier vorliegenden Begründung zur 89. Änderung des Flächennutzungsplan der Kreis- und Hochschulstadt Meschede im Bereich Freienohl-Süd – als Teil A – liegt der Umweltbericht – als Teil B – bei.

1. Einführung

Die 89. Änderung des Flächennutzungsplans der Kreis- und Hochschulstadt Meschede im Bereich „GE Freienohl-Süd“ soll parallel zum Verfahren zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes bildet die Voraussetzung für die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes.

1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt westlich der Kreis- und Hochschulstadt Meschede und zählt zum Stadtteil Freienohl. Das Zentrum der Kernstadt Meschede liegt ca. 10 km östlich und das Zentrum des Stadtteils Freienohl liegt ca. 1,5 km nördlich vom Plangebiet entfernt. Der ca. 9.640 m² große Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist südlich der gemeindeeigenen „Bahnhofstraße“ und nördlich der Bahnflächen der Deutschen Bahn AG gelegen.

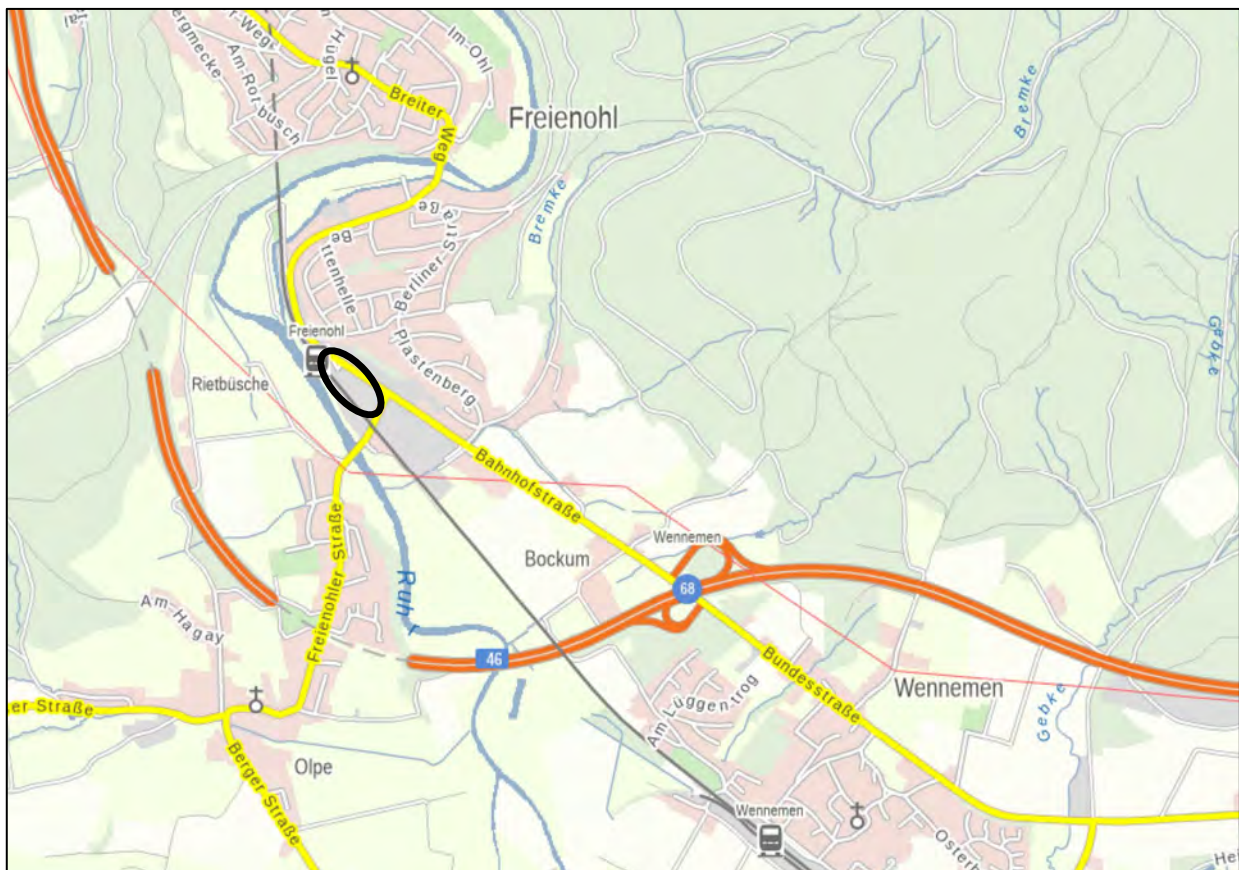


Abbildung 1: Verortung des Plangebietes (Quelle: www.tim-online.nrw.de)

89. Änderung des Flächennutzungsplanes
„GE Freienohl-Süd“ (im Bereich Sägewerk Loth)
der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Der Änderungsbereich erstreckt sich über die Flächen des ehemaligen „Sägewerkes Loth“ auf den Grundstücken Gemarkung Freienohl, Flur 11, Flurstücke 113, 114, 115, 116 und 117 sowie über die Flächen des Bebauungsplans Nr. 121 in der Fassung der 1. Änderung und Ergänzung auf den Grundstücken Gemarkung Freienohl, Flur 11 mit den Flurstücken 688, 689, 690, 691, 879, 880, 889, 890 und 866 teilweise.

Hinweis: Das Liegenschaftskataster des Hochsauerlandkreises wird durch die Verschmelzung der Flurstücke alt: 113-117, 879 zu dem neuen Flurstück 932 fortgeführt (siehe Aktenzeichen: 21A00601)

Das Plangebiet wird im Detail wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die gemeindliche Straße „Bahnhofstraße“, Mischbauflächen
- im Osten durch die gemeindliche Straße „Freienohler Straße“, Mischbauflächen
- im Süden durch Bahnflächen der Deutschen Bahn AG mit Gleisanlage und dem Bahnhof Freienohl
- im Westen durch Mischbauflächen

Die Abgrenzung des Plangebietes geht aus folgender Planzeichnung hervor:

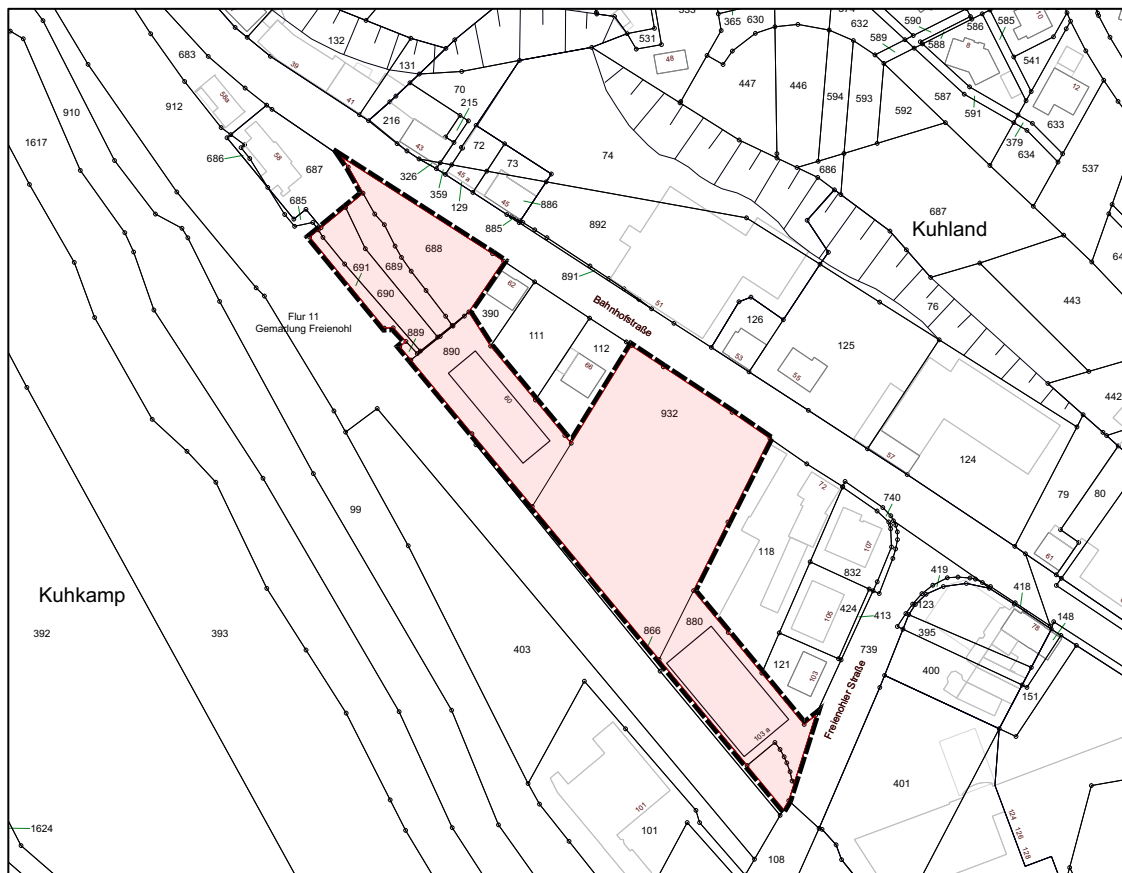


Abbildung 2: Grenze des Änderungsbereichs FNP (Quelle: Loth Stadtplanung auf Grundlage des amtlichen Liegenschaftskatasters Hochsauerlandkreis)

89. Änderung des Flächennutzungsplanes
„GE Freienohl-Süd“ (im Bereich Sägewerk Loth)
der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

1.2. Anlass und Erfordernis der Änderung

Die 89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Kreis- und Hochschulstadt Meschede im Bereich „GE Freienohl-Süd“ wird notwendig, da die gewünschte flächenbezogene Entwicklung aus dem derzeitigen Flächennutzungsplan nicht zu entwickeln ist.

Anlass bildet eine neue bauliche Entwicklung als großflächiger Einzelhandel, mit Fachmarkt für Fahrräder, der Grundstücke Gemarkung Freienohl, Flur 11, Flurstücke 113, 114, 115, 116, 117 und 879.

Hinweis:

Das Liegenschaftskataster des Hochsauerlandkreises wird durch die Verschmelzung der Flurstücke alt: 113-117, 879 zu dem neuen Flurstück 932 fortgeführt (siehe Aktenzeichen: 21A00601).

Im Zusammenhang der baulichen Neuentwicklung dieser Grundstücke soll der Bebauungsplan Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ in der Fassung der 2. Änderung und Ergänzung aufgestellt werden. Neben dem Planbereich für den großflächigen Einzelhandel sollen die Flächen und Inhalte aus dem Bebauungsplan Nr. 121 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ in der Fassung der 1. Änderung und Ergänzung Teil des Bebauungsplans Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ in der Fassung der 2. Änderung und Ergänzung werden.

1.3. Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans werden die Voraussetzungen geschaffen, die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 157 aufzustellen. Die gemeinsamen Planungsziele lauten:

- Schaffung von einem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächigen Einzelhandel – Fachmarkt für Fahrräder“
- Schaffung eines zusammenhängenden Bebauungsplans für das „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“
- Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“
- Aufrechterhaltung von marktfähigen und konkurrenzfähigen Einzelhandelsangebote im Bereich Fahrradhandel

1.4. Verfahren

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB soll die Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 157 in der Fassung der 2. Änderung und Ergänzung aufgestellt werden.

2. Änderungsbereich

2.1. Aktuelle und geplante Nutzung

Aktuell wird das im Flächennutzungsplan der Kreis- und Hochschulstadt Meschede als Flächen für Mischgebiete gekennzeichnete Gebiet wie folgt genutzt:

- Im Nordwesten befindet sich der Bahnhof Freienohl mit Bahnhofsvorplatz, Busbahnhof und Park & Ride Anlage
- Entlang der Bahnfläche befinden sich zwei gewerbliche Nutzungen
- An der Bahnhofstraße befindet sich das ehemalige „Sägewerk Loth“ mit Lagerhallen und Holzlagerplatz, derzeit keine Nutzung vorhanden

Die derzeitigen Nutzungen entsprechen nur noch in Teilbereichen den Zielen des im FNP dargestellten Mischgebietes.



Abbildung 3: Luftbild mit Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung
(Quelle: www.tim-online.nrw.de)

89. Änderung des Flächennutzungsplanes
„GE Freienohl-Süd“ (im Bereich Sägewerk Loth)
der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Zukünftig soll die 89. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Darstellung „Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel Fachmarkt für Fahrräder“ das formelle Planungsrecht vorbereiten.

Geplant wird großflächiger Einzelhandel (Fahrradhandel) mit der Verkaufsfläche von ca. 1.950 m². Der Anteil verkaufter Waren des Fachmarktes setzt sich nach eigenen Angaben zu 70% - 80% aus Fahrrädern und Elektrofahrrädern sowie zu 15% - 20% aus Fahrradzubehör und Ersatzteilen zusammen. Beim Fahrradzubehör sprechen wir von fahrradtypischem Zubehör wie Felgen, Speichen, Reifen, Schläuche, Sättel, Lenker, Klingeln, etc., sowie Gepäckträger und Fahrradtaschen.

Der Anteil des Randsortimentes soll max. 10% der gesamten Verkaufsfläche betragen. Zum Randsortiment zählt Fahrradbekleidung (Fahrradschuhe, Fahrradhelme sowie sonstiger Fahrradbekleidung). Bestandteil des Konzeptes ist auch eine ca. 300m² große Teststrecke.

Mit der Anpassung des Flächennutzungsplans im Bereich Freienohl-Süd/Südliche Bahnhofstraße und der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Fachmarkt für Fahrräder“ erfolgt die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes im Bereich zentrenrelevante Sortimente (siehe Kapitel 5).

2.2. Verkehrserschließung

Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird über die gemeindeeigene „Bahnhofstraße“ erschlossen.

Innere Erschließung

Im Norden befindet sich in Form eines Stichweges ein Einfahrtsbereich am Bahnhofvorplatz, der zum einen die Zufahrt zur Park & Ride Anlage des Bahnhofs Freienohl darstellt und zum anderen die gewerblichen Nutzungen entlang der Bahngleise erschließt. Das ehemalige Sägewerk Loth wird direkt über die Bahnhofstraße erschlossen. Die Gewerbefläche im Süden wird über die Freienohler Straße erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt auf privatem Grund.

2.3. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas und Frischwasser ist durch die vorhandene Infrastruktur im Änderungsbereich sichergestellt. Die Versorgung mit Strom- und Gas erfolgt über die einschlägigen Versorgungsträger. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Hochsauerlandwasser GmbH.

Die Entwässerung des Oberflächenwassers und Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über das bereits vorhandene Mischwasserkanalnetz, gemäß dem Entwässerungs-entwurf der Kreis- und Hochschulstadt Meschede.

2.4. Altlasten

Der Hochsauerlandkreis, Fachdienst Abfallwirtschaft und Bodenschutz hat mit dem Schreiben vom 22.02.2021 Az.: 34 27 03 – 40 / 21 und mit Schreiben vom 30.04.2021 mit dem AZ TOP 21/2021 zwei Stellungnahmen abgegeben, wonach das Verzeichnis der Altstandorte und Altablagerungen für den Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung in der Gemarkung Freienohl, Flur 11, Flurstücke 113, 114, 115, 116, 117, 879 (NEU: Verschmolzen zu Flurstück 932) unter der Flächennummer 194615-2545 im Kataster der Altlasten des Hochsauerlandkreises eine Eintragung enthält. Demnach wurden Belastungen des Bodens im ersten Meter mit Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt. Bezogen auf die ehemalige Nutzung als Sägewerk Gemarkung Freienohl, Flur 11, Flurstücke 113, 114, 115, 116 und 117 liegen derzeit aus dem Altlastenkataster keine Hinweise vor. Mögliche Belastungen auf den Flächen aus den ehemaligen Nutzungen können jedoch nicht ausgeschlossen werden und sind bei Eingriffen in den Boden in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Hochsauerlandkreises gutachterlich zu begleiten. Es handelt sich um folgende Eintragung:

Flächennummer 194615-2545 (Flurstück 879): Auf der Fläche stand ein Altölbehälter mit 16.000 Liter Fassungsvermögen. Es liegt ein Bodengutachten zu der Fläche vor. Bei der orientierenden Untersuchung im Dezember 2006 wurden zwei Rammkernsondierungen auf der Fläche niedergebracht. Es wurden Belastungen des Bodens im ersten Meter mit Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt. Die PAK-Gehalte rühren von den Kohlenstaubanhaftungen an der Auffüllung her, welche vermutlich aus dem Kohlenhandel stammen, der auf der Fläche betrieben wurde. Kohlenwasserstoffe wie sie bei einer Undichtigkeit des Altöltankbehälters aufgetreten wären, wurden nicht gefunden. Die genaue räumliche Ausdehnung der Kohlenstaubanhaftungen und damit der PAK-Belastung ist nicht bekannt. Die behördliche Bewertung kommt zu dem Schluss, dass bei der derzeitigen Nutzung (Holzhandel) keine Gefährdung von der Fläche ausgeht. Sollte eine höherwertige Nutzung geplant sein, ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass diese möglich ist. Dies ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Hochsauerlandkreises abzustimmen.

3. Ziele der Raumordnung

Relevante Ziele und Grundsätze des LEP NRW und des Regionalplans

Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans

im Zusammenhang mit der 89. Änderung des Flächennutzungsplans der Kreis- und Hochschulstadt Meschede.

Unter dem Punkt 6. „Siedlungsraum“ des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen aus dem Jahr 2020 werden Festsetzungen für den gesamten Siedlungsraum getroffen.

89. Änderung des Flächennutzungsplanes
„GE Freienohl-Süd“ (im Bereich Sägewerk Loth)
der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Hinweis: Die Ausführungen zu den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW und des Regionalplans sind u.a. der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes in Meschede-Freienohl, erstellt durch die CIMA Beratung + Management GmbH. Juni 2021, entnommen.

**6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen
LEP NRW Siedlungsbereichen**

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Die regionalplanerisch dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) sind Gebiete, die vorrangig Siedlungsfunktionen erfüllen oder erfüllen sollen und aus denen – im Sinne der "Stadt der kurzen Wege" Flächen unterschiedlichster Nutzungen entwickelt wurden oder werden sollen. Dies beinhaltet auch die Flächen für Vorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO. Der Vorhabenstandort wird im Regionalplan der Bezirksregierung Arnsberg als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt (vgl. Abb. 3).

Das vorliegende Planvorhaben stimmt somit mit dem Ziel 6.5-1 des LEP NRW überein.

**6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten
LEP NRW Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen**

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- *in bestehenden Zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- *in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.*

Zentrenrelevant sind:

- *die Sortimente gemäß Anlage 1 und*
- *weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).*

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- *eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und*

89. Änderung des Flächennutzungsplanes
„GE Freienohl-Süd“ (im Bereich Sägewerk Loth)
der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

- *die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*
- *Zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

Die Stadt Meschede verfolgt mit der Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes u. a. das Ziel, die Warengruppe Fahrräder und Fahrradzubehör nicht mehr als zentrenrelevantes Sortiment einzustufen. Sie folgt damit den Vorgaben des Landesentwicklungsplans NRW, nach dem diese Warengruppe nicht als zentrenrelevantes Leitsortiment angesehen wird.

Das Ziel 6.5-2 des LEP NRW ist auf das Planvorhaben nicht anzuwenden, da es sich bei der Warengruppe Fahrräder und Fahrradzubehör zukünftig nicht mehr um ein zentrenrelevantes Sortiment handelt.

6.5-3 Ziel Beeinträchtungsverbot
LEP NRW

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Mit dem Beeinträchtungsverbot wird den Zentralen Versorgungsbereichen im Einzugsbereich des Planvorhabens eine Schutzfunktion zuerkannt. Durch das Planvorhaben dürfen sich keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf die Funktionstüchtigkeit der ausgewiesenen Zentren ergeben.

Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Schluss, dass – unabhängig von der Tatsache, dass in den meisten Kommunen des Einzugsgebietes das Kernsortiment „Fahrräder“ als nicht zentrenrelevant eingestuft wird - keine wesentlichen Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsmöglichkeiten Zentraler Versorgungsbereiche innerhalb des mit der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes in Meschede-Freienohl (vgl. Kapitel 5 der Auswirkungsanalyse) untersuchten Untersuchungsgebietes zu erwarten sind.

Das Randsortiment umfasst ausschließlich Fahrradbekleidung. Es handelt sich nicht um klassische Bekleidungsartikel für Damen, Herren und Kinder, sondern um Spezialartikel, die in der Regel nur in Verbindung mit dem Kernsortiment Fahrräder gekauft und genutzt werden.

Planungsrechtlich ist das Randsortiment „Fahrradbekleidung“ zwar der zentrenrelevanten Warengruppe Bekleidung zuzuordnen; berücksichtigt man jedoch die Struktur des textilen Einzelhandels und die Verbreitung dieses Angebotes in den Zentren ist festzustellen, dass eine zentrenprägende Wirkung des Sortiments Fahrradbekleidung nicht festzustellen ist.

89. Änderung des Flächennutzungsplanes
„GE Freienohl-Süd“ (im Bereich Sägewerk Loth)
der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Diese Einschätzung wird bestätigt durch die regionale Wettbewerbsanalyse, da in den untersuchten Zentren kein strukturprägender Betrieb mit dem Kernsortiment Fahrradbekleidung lokalisiert werden konnte.

Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass auch das Randsortiment „Fahrradbekleidung“ auf der geplanten Verkaufsfläche von 190m² aus gutachterlicher Sicht als stadt- und regionalverträglich einzustufen ist.¹

Das Planvorhaben stimmt daher mit dem Ziel 6.5-3 überein.

6.5-4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche LEP NRW

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplante Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

Das Vorhaben erfüllt die im Grundsatz 6.5-4 enthaltene Anforderung, dass der Umsatz nicht das Kaufkraftpotenzial der Standortgemeinde übertreffen soll, nicht. Der Umsatz liegt um 16 % bzw. 0,4 Mio. € über der lokalen Kaufkraft.

Vor dem Hintergrund, dass der Umsatz des Planvorhabens im Kernsortiment Fahrräder und Fahrradzubehör lediglich um 16 % bzw. 0,4 Mio. € über der lokalen Kaufkraft liegt und zugleich keine wesentlichen Auswirkungen auf die vorhandenen Anbieter in den Nachbarstädten zu erwarten sind, wird dem Vorhaben aus gutachterlicher Sicht auch in Hinblick auf den Grundsatz 6.5-4 eine Stadt- und Regionalverträglichkeit bescheinigt.

6.5-5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil LEP NRW zentrenrelevanter Randsortimente

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

Nach den vorliegenden Planungen (siehe Kap. 2.1) entfallen bei einer Gesamtverkaufsfläche von 1.950 m² rd. 190 m² VKF (9,7 % der Gesamtverkaufsfläche) auf Randsortimente in Form von Fahrradbekleidung, die nach dem Einzelhandelserlass NRW (Entwurf Jan. 2020) der Warengruppe Bekleidung zuzuordnen ist. Damit erfüllt das Vorhaben das Ziel 6.5-5 des LEP NRW.

¹ Vgl. Ergänzung zur Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes in Meschede-Freienohl. Erstellt von CIMA Beratung + Management GmbH. Vom 24. August 2021

89. Änderung des Flächennutzungsplanes
„GE Freienohl-Süd“ (im Bereich Sägewerk Loth)
der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

**6.5-6 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche
LEP NRW zentrenrelevanter Randsortimente**

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Die aktuellen Planungen sehen zentrenrelevante Randsortimente lediglich im Umfang von rd. 190 m² VKF vor. Damit erfüllt das Vorhaben den Grundsatz 6.5-6 des LEP NRW.

**6.5-7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten
LEP NRW**

Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht-zentrenrelevanter Sortimente ist möglich.

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

Ziel 6.5-7 wurde in den Landesentwicklungsplan aufgenommen, um den Kommunen die Überplanung von bestehenden Standorten außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche zu ermöglichen, ohne eventuelle Entschädigungsansprüche der Eigentümer auszulösen.

Da das Ziel 6.5-7 als zusätzliche Regelung zu den Festlegungen 6.5-1 – 6.5-6 eingefügt wurde und das Planvorhaben diesen Festlegungen bereits entspricht, ist das Ziel 6.5-7 auf das Vorhaben nicht anzuwenden. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass der Standort innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs liegt.

**6.5-8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen
LEP NRW**

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken.

89. Änderung des Flächennutzungsplanes
„GE Freienohl-Süd“ (im Bereich Sägewerk Loth)
der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch zentrenschädliche Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

Ziel 6.5-8 bezieht sich auf die Agglomeration von mehreren, für sich betrachtet nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebe außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche bzw. Zentraler Versorgungsbereiche. Aufgrund der Lage des Vorhabens in einem Allgemeinen Siedlungsbereich und innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs kommt Ziel 6.5-8 im vorliegenden Fall nicht zur Anwendung.

**6.5-9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte
LEP NRW**

Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

Der Grundsatz 6.5-9 regelt die Aufstellung bzw. Änderung von Regionalplänen und kommt für die Beurteilung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels nicht zur Anwendung.

**6.5-10 Grundsatz Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne
LEP NRW des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung**

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 1, 7 und 8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 2 und 3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 4, 5 und 6 zu entsprechen.

Ziel 6.5-10 trifft eine Regelung bezüglich vorhabenbezogener Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung. Die Festlegung dient der Klarstellung, dass die in den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-8 enthaltenen Vorgaben des LEP auch auf die vorhabenbezogenen Bebauungspläne anzuwenden sind.

Wie die vorherigen Ausführungen deutlich gemacht haben, erfüllt das Vorhaben alle relevanten Ziele und Festlegungen des LEP NRW. Damit erfüllt das Planvorhaben auch das Ziel 6.5-10.

Abschließend kann festgehalten werden, dass die Ausführungen zu den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW verdeutlichen, dass das Planvorhaben den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW vollumfänglich entspricht. Das Vorhaben steht damit im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Raumordnung.

89. Änderung des Flächennutzungsplanes
„GE Freienohl-Süd“ (im Bereich Sägewerk Loth)
der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Darstellungen im Regionalplan

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist im gültigen Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (rechtswirksam seit dem 30.03.2012), als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) festgelegt.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, Stand 2012. Quelle: Bezirksregierung Arnsberg, www.bezreg-arnsberg.nrw.de

89. Änderung des Flächennutzungsplanes „GE Freienohl-Süd“ (im Bereich Sägewerk Loth) der Kreis- und Hochschulstadt Meschede



Abbildung 5: Legende des Regionalplans Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, 2012

Ziele und Grundsätze des Regionalplans

Die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung entspricht den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans.

Ziel 6 des Regionalplans

Die allgemeine Siedlungsentwicklung der Städte und Gemeinden ist in den ASB unterzubringen. Aus ihnen können insbesondere Bauflächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen und öffentliche und private Dienstleistungen entwickelt werden. Die hierfür benötigten Bauflächen sind in räumlich konzentrierter Form innerhalb der zeichnerisch dargestellten ASB zu entwickeln.

Den im Ziel 6 verankerten Vorgaben für die Entwicklung Bauflächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen und öffentliche und private Dienstleistungen wird mit dem Vorhaben entsprochen.

89. Änderung des Flächennutzungsplanes
„GE Freienohl-Süd“ (im Bereich Sägewerk Loth)
der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Ziel 12 des Regionalplan

- (1) Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Entwicklung von Kerngebieten sowie Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Die Absätze 2 und 3 bleiben unberührt.*
- (2) Abweichend von der Vorgabe des Abs. 1 können Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen werden, wenn der Standort innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches liegt und der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente nicht mehr als maximal 10 % der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 2.500 m² beträgt.*
- (3) Vorhandene Standorte können als Sondergebiete für Vorhaben i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen werden, sofern es sich um eine Festschreibung des Bestandes handelt. Im Rahmen dieser Bestandsfestschreibung sind ausnahmsweise noch begrenzte Erweiterungen im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente zulässig.*

Die im Ziel 12 verankerten Vorgaben für die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben finden sich auch im Landesentwicklungsplan. Das Vorhaben entspricht somit den Vorgaben des Ziels 12.

Ziel 13 des Regionalplans

- (1) Standorte für Vorhaben des großflächigen Einzelhandels haben in Art und Umfang der Funktion des zentralörtlichen Versorgungsbereichs, in dem sie geplant werden, zu entsprechen (Kongruenzgebot).*
- (2) Bei Vorhaben, die aufgrund ihrer Verkaufsflächengröße oder speziellen Angebote auch Kaufkraft für diese Sortimente aus benachbarten Kommunen abschöpfen, kann von dem Kongruenzgebot abgewichen werden, sofern die im Einzugsbereich des Vorhabens liegenden Gemeinden dieser Planung zustimmen. Wird bei dem angestrebten Gesamtumsatz des Vorhabens zu der dem Vorhaben zuzuordnenden Kaufkraft der Kommune (oder des Stadt-/Ortsteiles) das Verhältnis von 2 : 1 überschritten, ist eine Zustimmung des Regionalrates erforderlich.“*

Ziel 13 greift das im Landesentwicklungsplan NRW im Grundsatz 6.5-4 enthaltene Kongruenzgebot auf und präzisiert es mit dem Hinweis, dass bei Überschreitung eines Verhältnisses vom Umsatz des Planvorhaben und dem Kaufkraftpotenzial der Standortkommune von 2 : 1 eine Zustimmung des Regionalrates erforderlich ist. Im vorliegenden Fall überschreitet der Umsatz das lokale Kaufkraftpotenzial um 16 %, die Zustimmung des Regionalrates ist nicht erforderlich. Zu der im Absatz 2 enthaltene Regelung einer Zustimmung der Nachbargemeinden ist auf das Ergebnis der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen des laufenden Bauleit-

89. Änderung des Flächennutzungsplanes
„GE Freienohl-Süd“ (im Bereich Sägewerk Loth)
der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

planverfahrens zu verweisen. Bedenken der beteiligten Nachbarkommunen wurden nicht vorgebracht.²

Grundsatz 12

Eine wohnungsnaher Versorgung mit Gütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs und mit entsprechenden Dienstleistungen soll in allen Kommunen dauerhaft gesichert werden. Eine ausreichende verbrauchernahe Versorgung soll auch bei langfristigen Bedarfsgütern durch entsprechende Angebote zumindest in den Mittelzentren sichergestellt werden.

Grundsatz 12 hebt u. a. auch die Bedeutung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit langfristigen Bedarfsgütern durch Angebote in den Mittelzentren hervor. Die Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes mit einer entsprechenden Angebotstiefe und -breite entspricht diesem Grundsatz.

Abschließend kann festgestellt werden, dass das Planvorhaben auch den projektrelevanten Zielen und Grundsätzen des Regionalplans für den Regierungsbezirk Arnsberg entspricht.

Grundwasser und Gewässerschutz im Regionalplan

Die Darstellungen im Regionalplan zum Grundwasser- und Gewässerschutz im Bereich Freienohl-Süd basieren auf einer Absprache mit der Hochsauerlandwasser GmbH, die dort eine Wassergewinnung betrieb. Mit der Inbetriebnahme des Wasserwerks Hennesee wurde das Wasserwerk „Auf der Insel“ außer Betrieb genommen. Die im Regionalplan noch enthaltene Darstellung für Grundwasser- und Gewässerschutz entspricht daher nicht mehr der aktuellen Situation.

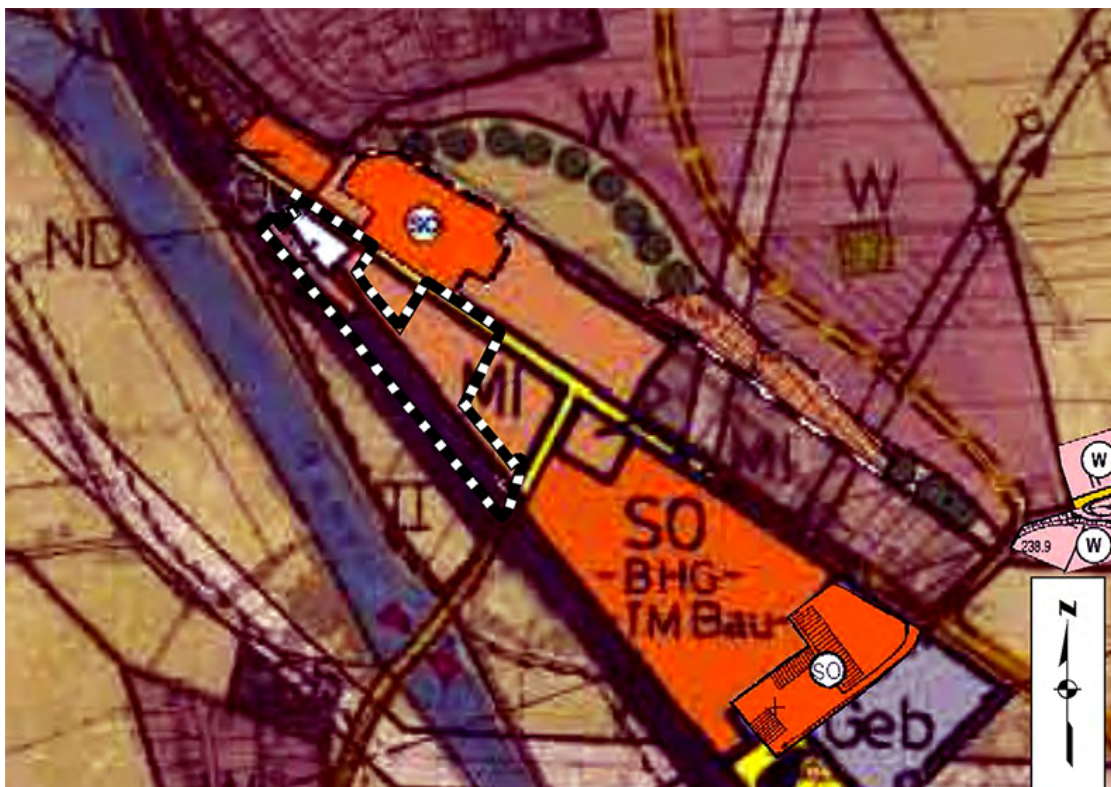
→ Die Kreis- und Hochschulstadt Meschede wird bei der Neuaufstellung des Regionalplans auf eine Aufhebung der Darstellung drängen.

² Vgl. Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes in Meschede-Freienohl. Erstellt von CIMA Beratung + Management GmbH. Juni 2021

4. Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes und geplante Änderung

4.1. Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich gemäß § 5 Abs. 2 BauGB als Mischgebiet, Sondergebiet, Flächen für Bahnanlagen und vorhandene Hauptverkehrsstraßen dargestellt (siehe Abbildung 6).



--- Grenze des Änderungsgebietes

Darstellungen gem. § 5 Abs. 2 BauGB

- MI Mischgebiet
- vorhandene Hauptverkehrsstraße
- Bahnanlage

Abbildung 6: Auszug aus dem wirksamen FNP der Kreis- und Hochschulstadt Meschede mit Änderungsbereich im IST-Zustand

89. Änderung des Flächennutzungsplanes
„GE Freienohl-Süd“ (im Bereich Sägewerk Loth)
der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

4.2. Geplante Änderung des Flächennutzungsplanes

Geplant ist die Darstellung der Grundstücke Gemarkung Freienohl, Flur 11, Flurstücke 113, 114, 115, 116, 117 und 879 als Flächen für Sonstiges Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Fachmarkt für Fahrräder“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000m².

Hinweis: Das Liegenschaftskataster des Hochsauerlandkreises wird durch die Verschmelzung der Flurstücke alt: 113-117, 879 zu dem neuen Flurstück 932 fortgeführt (siehe Aktenzeichen:21A00601).

Des Weiteren sollen die Grundstücke Gemarkung Freienohl, Flur 11, Flurstücke 880 und 890 als Gewerbegebiet (GE) und die Grundstücke Gemarkung Freienohl, Flur 11, Flurstücke 688, 689, 690, 691 und 889 als öffentliche Straßenverkehrsfläche, gemäß ihrer derzeitigen baulichen Nutzung, dargestellt werden. Das Grundstück Gemarkung Freienohl, Flur 11, Flurstück 866 (teilweise) soll als Fläche für Bahnanlagen übernommen werden.

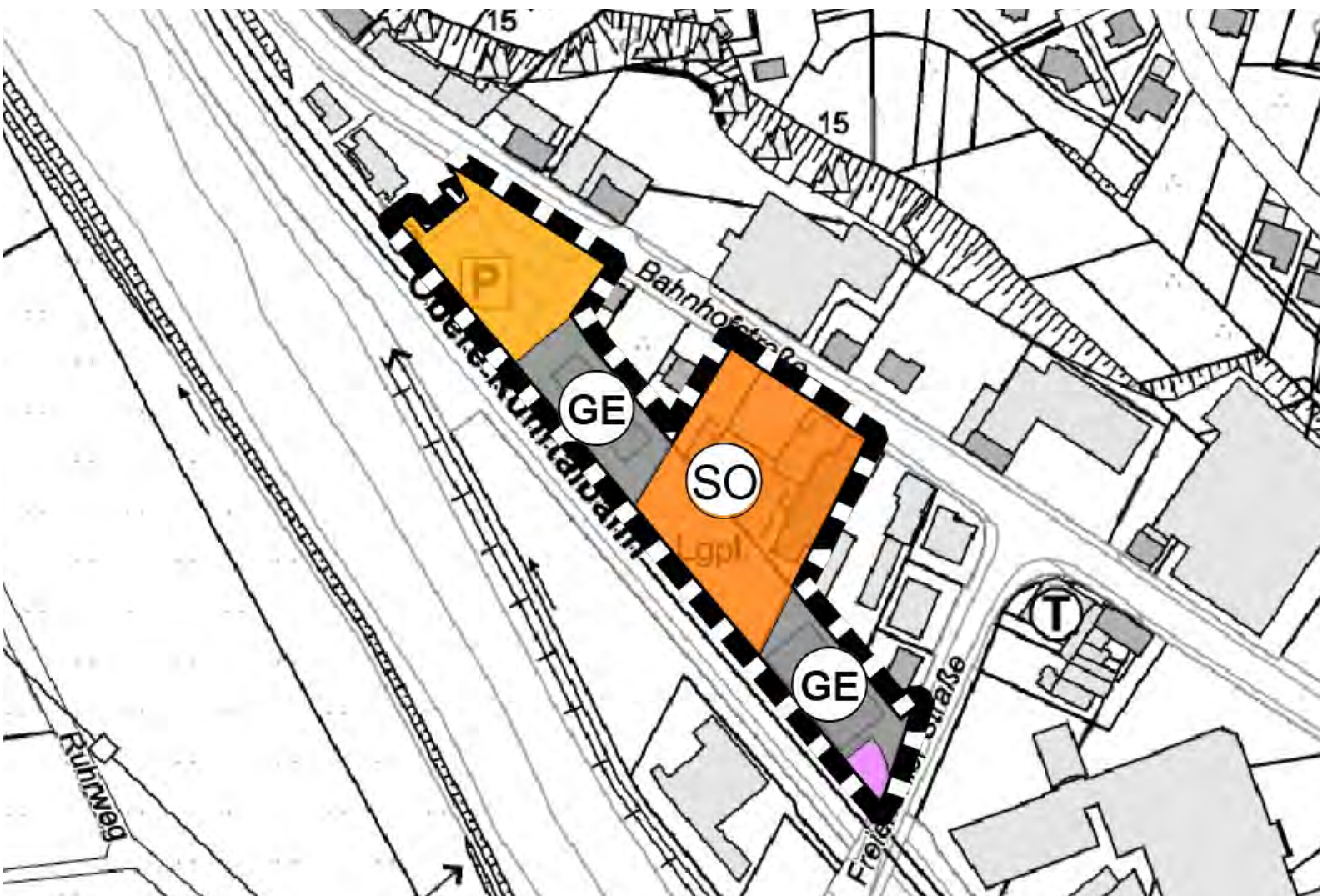


Abbildung 7: Darstellung der Nutzungsänderung für den Änderungsbereich der 89. Änderung des FNP der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

89. Änderung des Flächennutzungsplanes
„GE Freienohl-Süd“ (im Bereich Sägewerk Loth)
der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

■ ■ ■ ■ ■ Grenze des Änderungsgebietes

Darstellungen gem. § 5 Abs. 2 BauGB





	Gewerbegebiet
	Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb --- Fachmarkt für Fahrräder" mit einer max. Verkaufsfläche von insgesamt 2.000 m ²
	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Bahnanlage

Abbildung 8: Darstellung Legende der Nutzungsänderung für den Änderungsbereich der 89. Änderung des FNP der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

5. Umweltbelange

Zur 89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Kreis- und Hochschulstadt Meschede wurde ein Umweltbericht (siehe Anlage) durch das Büro Mestermann, Warstein, im Juni 2021 erarbeitet.

Zusammenfassend ergibt sich, dass mit der 89. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Kreis- und Hochschulstadt Meschede keine erheblichen Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes festgelegt.

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der 89. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Kreis- und Hochschulstadt Meschede und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

6. Allgemeine Auswirkungen des geplanten Vorhabens

Mit der Nachnutzung der brachgefallenen Fläche in Freienohl wird die Ausweisung zusätzlicher Siedlungsflächen vermieden und dem Grundsatz der Vermeidung von Flächeninanspruchnahme Sorge getragen.

Die Nutzungsänderung von einem Mischgebiet in ein Sonstiges Sondergebiet steht damit im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Raumordnung.

89. Änderung des Flächennutzungsplanes
„GE Freienohl-Süd“ (im Bereich Sägewerk Loth)
der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Von der Änderung sind auch Bereiche der Deutschen Bahn betroffen.

Eine Beeinträchtigung der Anlagen der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien sowie der DB Netz AG sind durch die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 157 nicht gegeben.

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit und Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

Vor dem Hintergrund der genannten Zielsetzung und unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen in dem Änderungsbereich und der Umgebung wird ein Verzicht auf das Vorhaben (Null-Variante) der Zielsetzung des Vorhabenträgers nicht gerecht.

7. Auswirkungen auf den Einzelhandel

Gemäß der „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes in Meschede-Freienohl“³ sind keine schädlichen Auswirkungen aus ökonomischer und städtebaulicher Sicht durch das Planvorhaben zu erwarten. Das Vorhaben fügt sich demnach in das vorhandene regionale und überregionale Angebot ein. Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsmöglichkeiten Zentraler Versorgungsbereiche innerhalb des in der Auswirkungsanalyse zugrunde gelegte Untersuchungsgebietes⁴ zu erwarten. Des Weiteren entspricht das Planvorhaben den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vollumfänglich.

8. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der bestehenden Infrastruktur (Anbindung an die Bahnhofstraße) bietet sich eine zukünftige Nutzung des Änderungsbereiches als Fahrradhandel an. Zudem sprechen auch die Vorgaben des Regionalplanes für eine Stärkung und Sicherung der Wirtschaft im ländlichen Raum, was durch die 89. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Kreis- und Hochschulstadt Meschede erreicht wird.

³ Vgl. Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes in Meschede-Freienohl. Erstellt von CIMA Beratung + Management GmbH. Juni 2021

⁴ Vgl. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 157 in der Fassung der 2. Änderung und Ergänzung „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“, S. 29

89. Änderung des Flächennutzungsplanes
„GE Freienohl-Süd“ (im Bereich Sägewerk Loth)
der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Ergänzend zu den Änderungen des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 157 in der 2. Änderung wurde eine Auswirkungsanalyse durch die CIMA Beratung + Management GmbH im Juni 2021 erarbeitet.

Zusammenfassend wird in der Analyse festgestellt, dass ein „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Fachmarkt für Fahrräder“ am Standort Meschede- Freienohl sowohl aufgrund der standörtlichen Parameter als auch der ökonomischen Parameter keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

9. Rahmenbedingungen Einzelhandel

Mit der Anpassung des Flächennutzungsplans im Bereich Freienohl-Süd/Südliche Bahnhofstraße und der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Fachmarkt für Fahrräder“ erfolgt die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes im Bereich zentrenrelevante Sortimente.

Anlass für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat sich vor dem Hintergrund der vorliegenden Anfrage zur Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes intensiv mit den Veränderungen im Konsumverhalten und der Angebotsstruktur des örtlichen Einzelhandels auseinandergesetzt und in seiner Sitzung am 24.03.2021 beschlossen, durch die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes und die entsprechenden Bauleitplanverfahren die Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes im Stadtteil Freienohl mit ca. 2.000m² VKF zu schaffen.

Begründung für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes

Das Einzelhandelskonzept der Kreis- und Hochschulstadt Meschede sah in Punkt 2.2 bei der Definition der zentrenrelevanten Sortimente Fahrräder als zentrenrelevant an. Diese Einstufung fußte darauf, dass zum Zeitpunkt der erstmaligen Festlegung der zentrenrelevanten Sortimente drei Fahrradfachgeschäfte in der Innenstadt befanden und außerhalb der Innenstadt Fahrräder nicht angeboten wurden. Nach der Aufgabe eines Marktes an der Warsteiner Straße in 2012 sind nur noch zwei Betriebe mit ca. 350 qm Gesamtverkaufsfläche am Markt.

Mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Kreis- und Hochschulstadt Meschede (2021) wird die Warengruppe Fahrräder und Fahrradzubehör nicht mehr als zentrenrelevantes Sortiment eingestuft und entspricht somit auch den Vorgaben des LEP NRW.

89. Änderung des Flächennutzungsplanes
„GE Freienohl-Süd“ (im Bereich Sägewerk Loth)
der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Aus gutachterlicher Sicht⁵ ist zunächst festzustellen, dass aus dem derzeitigen Geschäftsbesatz der Mescheder Innenstadt keine besondere standortprägende Funktion der Warengruppe Fahrräder und Fahrradzubehör mehr abzuleiten ist. Weder den beiden vorhandenen Betrieben noch der Summe der Anbieter ist eine Schlüsselfunktion für die Einkaufsfunktion der Innenstadt zu bescheinigen.

Darüber hinaus zeigt die Mobilitätswende, dass das Thema Fahrradfahren und damit auch der Handel mit Fahrrädern zugenommen und sich verändert hat. Aufgrund des sich erweiternden Segmentes im Bereich der Radmobilität (insbesondere im Bereich der E-Bikes) ist ein zusätzlicher Flächenbedarf und ein Umbruch im „Fahrradhandel“ absehbar. Die Notwendigkeit umfangreicherer Flächen ergibt sich aufgrund der Großvolumigkeit und der Sperrigkeit von Fahrrädern. Insofern können Fahrräder nicht mit anderen „handlicheren“ Sortimenten verglichen werden (z.B. Bekleidung, Schuhe, Deko, Schreibwaren). Eine gute Erreichbarkeit für Pkw's mit genügend Kundenstellplätzen ist im Zusammenhang mit den Liefer- und Abholvorgängen bei Fahrrädern ebenfalls ein nachvollziehbarer Wunsch der Händler. In der Gesamtbetrachtung kann auch die Attraktivität eines entsprechend großen Fachmarktes für Fahrräder im Sinne eines Aushängeschildes für die Kreis- und Hochschulstadt Meschede von Bedeutung sein und den Radverkehr in Meschede grundsätzlich fördern. Die Komplementärangebote wie Werkstatt, Teststrecke, Fach-Events würden ebenfalls dazu beitragen.

Um den genannten erweiterten Bedürfnissen gerecht zu werden, wird daher ein großflächiger Einzelhandel im Segmentbereich Fahrrad und Fahrradzubehör erforderlich. Derzeit sind im Innenbereich der Stadt Meschede aber keine Erweiterungsmöglichkeiten für einen großflächigen Einzelhandel gegeben, so dass andere Standorte gesucht werden müssen.

Durch die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes und die Freigabe des Sortiments Fahrräder außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs sollen zukünftig zudem Synergieeffekte mit nahegelegenen Freizeit- und Tourismusangeboten in Meschede ausgebaut werden.

Mit der Fortschreibung wird planerisch zum Ausdruck gebracht, dass von den entsprechenden Einzelhandelsbetrieben keine zentrenprägenden Wirkungen zukünftig erwartet werden. Schädliche Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Meschede sind daher bereits durch diese planerische Festlegung ausgeschlossen. Die Wettbewerbsanalyse⁶ zeigt darüber hinaus, dass durch die

⁵ Vgl. Auswirkungsanalyse zu Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes in Meschede-Freienohl, erarbeitet durch CIMA Beratung + Management, Stand: 18.06.2021

⁶ Vgl. Auswirkungsanalyse zu Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes in Meschede-Freienohl, erarbeitet durch CIMA Beratung + Management, Stand: 18.06.2021

89. Änderung des Flächennutzungsplanes
„GE Freienohl-Süd“ (im Bereich Sägewerk Loth)
der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes keine schädlichen Auswirkungen aus ökonomischer und städtebaulicher Sicht zu erwarten sind.

Die Fortschreibung fügt sich demnach in das vorhandene regionale und überregionale Angebot im Segment Fahrräder und Fahrradhandel ein. Des Weiteren entspricht die Fortschreibung weiterhin den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vollumfänglich.

Die Auswirkungsanalyse⁷ kommt u.a. zu dem Ergebnis, dass in den Städten mit einer Einstufung der Warengruppe Fahrräder als zentrenrelevantes Sortiment schädliche Auswirkungen durch das Planvorhaben auf die Zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen sind. Darüber hinaus sind aber auch in allen weiteren Städten keine Schließungen von Betrieben zu erwarten, die für das entsprechende lokale Angebot eine Schlüsselfunktion haben.

Die ergänzende Überprüfung des Vorhabens nach den Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Kreis Soest und den Hochsauerlandkreis kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben den Vorgaben entspricht bzw. dem regionalen Arbeitskreis eine Zustimmung zu empfehlen ist.

Fortschreibung des strukturierten Nahversorgungskonzeptes für den Standort Freienohl-Süd/ südl. Bahnhofstraße

Das Gewerbegebiet Freienohl-Süd – als zentraler Versorgungsbereich im strukturierten Nahversorgungskonzept – ist Teil des Einzelhandelskonzeptes der Kreis- und Hochschulstadt Meschede. Im strukturierten Nahversorgungskonzept für den Standort Freienohl-Süd/ südl. Bahnhofstraße sind bislang keine Bereiche für Fahrräder und Fahrradzubehör definiert. Demnach ist im strukturierten Nahversorgungskonzept eine Fortschreibung notwendig.

Der großflächige Einzelhandel mit Fahrrädern und Fahrradzubehör soll zukünftig für die im Nahversorgungskonzept dargestellten Flächen (SO-5) ermöglicht werden und der im Einzelhandelskonzept 2013/2017 räumlich definierte zentrale Versorgungsbereich „Freienohl-Süd/ Südliche Bahnhofstraße“ mit dem Baustein „Fahrradhandel“ erweitert werden (siehe Punkt 1.3 und 2.3b Einzelhandelskonzept der Kreis- und Hochschulstadt Meschede 2021 und Plandarstellung anbei).

Die Freigabe des Bereichs Freienohl Süd für das Segment Fahrräder soll auch dazu beitragen, einen bestehenden gewerblichen Fremdkörper zu beseitigen und das Gebiet städtebaulich aufzuwerten. Dies dient damit auch der Verfestigung der anderen Einzelhandelsbetriebe entlang der Bahnhofstraße.

⁷ Vgl. Auswirkungsanalyse zu Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes in Meschede-Freienohl, erarbeitet durch CIMA Beratung + Management, Stand: 18.06.2021

89. Änderung des Flächennutzungsplanes
„GE Freienohl-Süd“ (im Bereich Sägewerk Loth)
der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Zentraler Versorgungsbereich Freienohl-Süd / südl. Bahnhofstraße

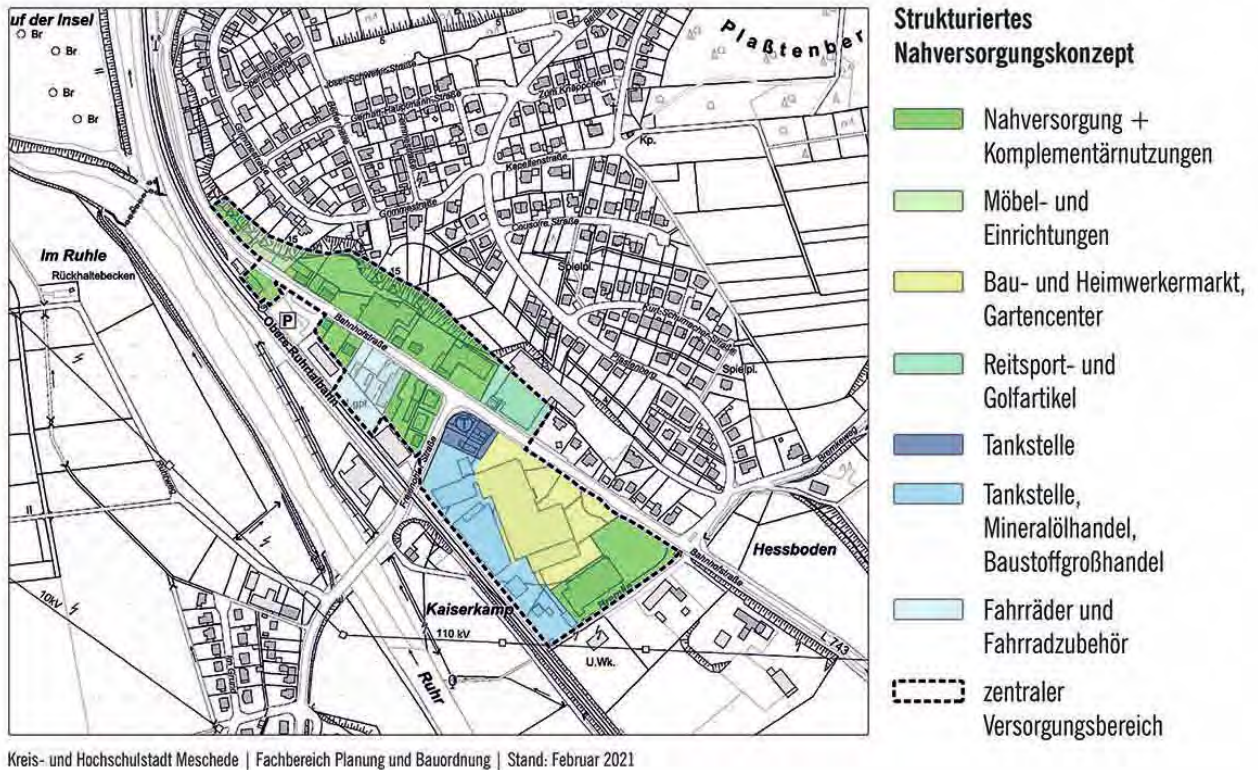


Abbildung 9: Strukturiertes Nahversorgungskonzept angepasst, Stand 2021

Quelle: Kreis- und Hochschulstadt Meschede

10. Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Vorentwurf

Gegenüber dem Vorentwurf wurden nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden (gemäß § 2 und § 4 Abs. 1 BauGB) Änderungen und Ergänzungen vorgenommen.

Ergänzungen:

In Kapitel 2 „Änderungsbereich“ wurden Ergänzungen vorgenommen.
Ordnungspunkt 2.1 Aktuelle und geplante Nutzung

In Kapitel 3. Ziele der Raumordnung wurde die Ziele und Grundsätze ergänzt und Aussagen angepasst.

89. Änderung des Flächennutzungsplanes
„GE Freienohl-Süd“ (im Bereich Sägewerk Loth)
der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Das Kapitel 5 „Umweltbelange“ wird ergänzt.

Unter dem Ordnungspunkt 15.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen werden Ergänzungen vorgenommen.

Das Kapitel 6. „Allgemeine Auswirkungen des geplanten Vorhabens“ wird ergänzt

Das Kapitel 7. „Auswirkungen auf den Einzelhandel“ wird ergänzt.

Das Kapitel 8 „Anderweitige Planungsmöglichkeiten“ wird ergänzt.

Das Kapitel 9 „Rahmenbedingungen Einzelhandel“ wurde ergänzt durch:

„Die Änderung des Einzelhandelskonzeptes 2021 folgt damit den Vorgaben des LEP NRW, nach dem die Warengruppe Fahrräder und Fahrradzubehör nicht als zentrenrelevantes Leitsortiment angesehen wird.“

Ergänzungen aus den Stellungnahmen (Fettschrift):

Unter „Zusätzliche Hinweise“

Altlasten und Bodenschutz

Der Hochsauerlandkreis, Organisationseinheit Abfallwirtschaft und Bodenschutz hat mit dem Schreiben vom 22.02.2021 Az.: 34 27 03 – 40 / 21 **und mit dem Schreiben vom 30.04.2021, TOP 21/2021 (Stellungnahme des Hochsauerlandkreises)**, Stellungnahmen abgegeben, wonach das Verzeichnis der Altstandorte und Altablagerungen für den Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung (Gemarkung Freienohl, Flur 11, Flurstücke 113, 114, 115, 116, 117, 879) eine Eintragung enthält **und im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren die Untere Bodenschutzbehörde des Hochsauerlandkreises zu beteiligen ist.**

Bahnanlagen

Bei konkreten Bauvorhaben zur Bahntrasse ist die DB Netz AG zu beteiligen. Die Bauanträge (Baubeschreibung, maßstabsgetreue / prüfbare Pläne, Querschnitte, etc.) sind der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Region West, Kompetenzteam Baurecht einzureichen.

89. Änderung des Flächennutzungsplanes
„GE Freienohl-Süd“ (im Bereich Sägewerk Loth)
der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Gegenüber dem Vorentwurf wurden nach der Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) Änderungen und Ergänzungen vorgenommen.

Änderungen:

Plandarstellung rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Die Abbildung auf dem Titelblatt zur 89. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „GE Freienohl- Süd“ sowie Plandarstellung im Kapitel 4.1 zum Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan wird geändert. Die Plandarstellung des Flächennutzungsplanes wurde durch die Kreis- und Hochschulstadt Meschede angepasst und nur der Geltungsbereich des Änderungsbereiches dargestellt.

Umweltbericht zur 89. Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Umweltbericht zur 89. Änderung des Flächennutzungsplanes „GE Freienohl-Süd“ (im Bereich Sägewerk Loth) wurde durch das Büro Bertram Mestermann aus Warstein angepasst und wie folgt geändert:

Der Ausschnitt des Geltungsbereiches (S. 18 Abbildung 13) im Umweltbericht zur 89. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes wurde im Bereich „GE Freienohl-Süd“ mit dem Stand vom August 2021 angepasst.

Grundsätzliche Aussagen zur Eingriffs-/Ausgleichs-Problematik wurden unter Kapitel 4.0 (S. 28) im Umweltbericht zur 89. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Bereich „GE Freienohl-Süd“ mit dem Stand vom August 2021 ergänzt.

Das Kapitel 8 (Monitoring, S. 32) im Umweltbericht zur 89. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes wurde im Bereich „GE Freienohl-Süd“ mit dem Stand vom August 2021 überarbeitet und ergänzt.

Ergänzung:

Unter Punkt 3 Ziele der Raumordnung - Ziel 6.5.3 LEP NRW – Beeinträchtungsverbot wurden Aussagen der CIMA Beratung + Management GmbH mit dem Stand August 2021 zum Randsortiment „Fahrradbekleidung“ ergänzt.

Unter Punkt 11 Anlagen wurde die Ergänzung zur Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes in Meschede-Freienohl. ergänzt.

89. Änderung des Flächennutzungsplanes
„GE Freienohl-Süd“ (im Bereich Sägewerk Loth)
der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

11. Anlagen

Umweltbericht – Teil B zur 89. Änderung des Flächennutzungsplanes, Erarbeitet durch das Büro Bertram Mestermann für Landschaftsplanung, Warstein, Juni 2021, als Teil B zu dieser Begründung

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ in Verbindung mit der Übernahme des Bebauungsplanes Nr. 121 in der Fassung der 1. Änderung und Ergänzung und der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meschede. Erarbeitet durch das Büro Bertram Mestermann für Landschaftsplanung, Warstein. Juni 2021

Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes in Meschede-Freienohl. Erstellt von CIMA Beratung + Management GmbH. Juni 2021

Ergänzung zur Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes in Meschede-Freienohl. Erstellt von CIMA Beratung + Management GmbH.
August 2021