

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat in seiner Sitzung am 23.09.2021 folgendes Einzelhandelskonzept für die Kreis- und Hochschulstadt Meschede als Städtebauliches Entwicklungskonzept (Selbstbindungsplan) beschlossen:

Präambel

Im Jahr 2006 wurde die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Kreis- und Hochschulstadt aus dem Jahr 1997 erarbeitet. Der Rat der Stadt Meschede hat am 22.06.2006 das "Einzelhandelskonzept der Stadt Meschede" beschlossen. Darin wird die Innenstadt Meschede als zentraler Versorgungsbereich der Stadt Meschede mit gesamtstädtischer Versorgungsfunktion definiert.

Nach einer Untersuchung der Nahversorgungssituation der westlichen Stadtteile wurde das Einzelhandelskonzept grundlegend überarbeitet und der Zentrale Versorgungsbereich in Freienohl neu zugeordnet und an der Bahnhofstraße angeordnet. Das entsprechende Einzelhandelskonzept beschloss der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede in seiner Sitzung am 12.12.2013.

Nach der Untersuchung der Nahversorgungssituation in den östlichen Stadtteilen wurde das Einzelhandelskonzept erneut angepasst und in seiner jetzigen Form in der Sitzung des Rates am 18.05.2017 beschlossen.

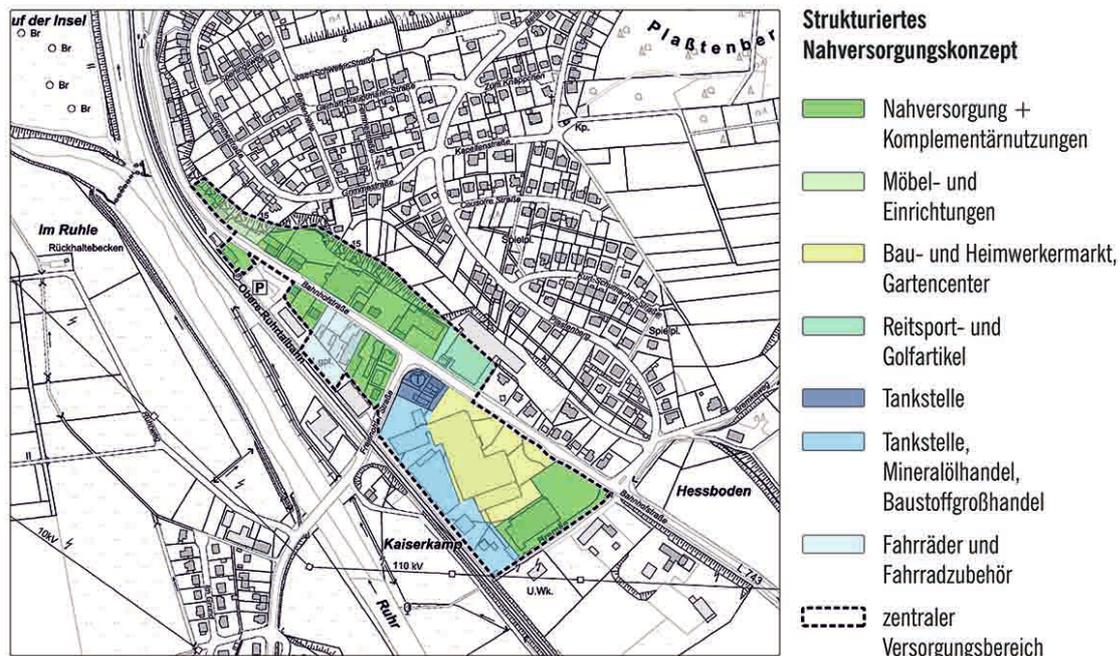
Ein Antrag auf Bauleitplanung zur Errichtung eines großflächigen Fachmarktes für Fahrräder im Bereich Freienohl ist Anlass, sich mit der Steuerung von Fachmärkten für Fahrräder in 2021 zu befassen. Aufgrund der Mobilitätswende hat das Thema Fahrradfahren und damit auch der Handel mit Fahrrädern zugenommen. Generell hat sich das Kaufverhalten im Segment Fahrrädern in den letzten Jahren dadurch stark verändert. Die Bedürfnisse der Käufer zielen auf eine große Bandbreite an Fahrradmodellen bis hin zur Erlebniswelt mit Teststrecke ab. Um den Bedürfnissen gerecht zu werden, wird ein großflächiger Einzelhandel mit Verkauf, Werkstatt und Teststrecke angestrebt, der sich nur auf einer dementsprechenden Grundstücksfläche verwirklichen lässt. Im Sinne der weiteren Imagebildung Meschedes als fahrradfreundliche Stadt wäre ein zusätzlicher Fahrradhandel, insbesondere in der Nähe zum Ruhrtalradweg, bevorzugt anzusiedeln. Aufgrund des sich erweiternden Segmentes wird ein zusätzlicher Bedarf absehbar.

Bedingt durch die Großvolumigkeit und Sperrigkeit von Fahrrädern ist es notwendig, umfangreiche Flächen für Fahrradhandel bereit zu stellen. Insofern können Fahrräder nicht mit anderen handlichen Sortimenten verglichen werden.

Vor diesem Hintergrund ist die Notwendigkeit gegeben, das Einzelhandelskonzept der Kreis- und Hochschulstadt Meschede im Rahmen der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Freienohl-Süd" fortzuschreiben, um die absehbaren Bedarfe im Bereich Fahrradhandel bedienen zu können. Da es sich um ein städtebauliches Konzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB mit Steuerungsfunktion für die Bauleitplanung handelt, muss eine entsprechende Änderung durch den Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede beschlossen werden.

Derzeit gibt es im Ortskern von Freienohl und im Gewerbegebiet Freienohl-Süd keinen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit dem Schwerpunkt Fahrradhandel. Der nächstgelegene Kleinhandel für Fahrräder befindet sich im zentralen Versorgungsbereich der Kreis- und Hochschulstadt Meschede in 12 km Entfernung. Da das Gewerbegebiet Freienohl-Süd als zentraler Versorgungsbereich im strukturierten Nahversorgungskonzept nicht als Fläche für Fahrräder definiert ist, wird die Anpassung notwendig. Der großflächige Einzelhandel mit Fahrrädern und Fahrradzubehör soll zukünftig für die im Nahversorgungskonzept dargestellten Flächen 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 Einzelhandelskonzept der Kreis- und Hochschulstadt Meschede 2017 und Plandarstellung anbei).

Zentraler Versorgungsbereich Freienohl-Süd / südl. Bahnhofstraße



Kreis- und Hochschulstadt Meschede | Fachbereich Planung und Bauordnung | Stand: Februar 2021

Abbildung: Strukturiertes Nahversorgungskonzept angepasst, Stand 2021, Quelle: Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Neben der Anpassung des Punktes 1.3 des Einzelhandelskonzeptes soll auch die Sortimentsliste für die zentrenrelevanten Sortimente geändert werden und Fahrräder künftig als nicht-zentrenrelevant eingestuft werden.

Einzelhandelskonzept der Kreis- und Hochschulstadt Meschede 2021

1. Räumliche und strukturelle Zielsetzungen/ Zentrenkonzept

1.1 Leitziel

Die Einzelhandelsstruktur der Kreis- und Hochschulstadt Meschede ist differenziert nach den vorhandenen versorgungsstrukturellen Einheiten und deren funktionaler Bedeutung weiterzuentwickeln und auf wirtschaftlich tragfähige Strukturen auszurichten. Ziel dieser Entwicklung ist es, die Zentralität der Einkaufsstadt Meschede deutlich zu erhöhen und wieder eine Umsatz/ Kaufkraftrelation von über 1,0 zu erreichen.

1.2 Innenstadt Meschede

Das städtebaulich integrierte Versorgungszentrum Innenstadt Meschede ist der zentrale Versorgungsbereich der Kreis- und Hochschulstadt Meschede mit gesamtstädtischer Versorgungsfunktion. Da die Innenstadt Meschede auch Versorgungsfunktionen für die angrenzenden Gemeinden und Gemeindeteile übernimmt, ist die Innenstadt der Schwerpunkt der mittelzentralen Versorgungsstruktur. Der Erhaltung, Verdichtung und zielgerichteten Weiterentwicklung der Innenstadt Meschede ist eine Schlüsselrolle für die wirtschaftliche und städtebauliche Entwicklung der Einkaufsstadt Meschede insgesamt beizumessen.

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Meschede beinhaltet den Hauptgeschäftsbereich (Rebell, Stiftsstraße, Fußgängerzone, Winziger Platz, Gutenbergstraße, Kampstraße sowie Teile der Zeughausstraße, Fritz-Honsel-Straße und Le-Puy-Straße) zuzüglich die südliche Warsteiner Straße und ist aus der Planzeichnung in Anlage 1 ersichtlich.

1.3 Freienohl-Süd/ Südliche Bahnhofstraße

Der Ortskern Freienohl ist Standort für Handel und Dienstleistungen, jedoch kein zentraler Versorgungsbereich. Der Bereich Freienohl-Süd/ Südliche Bahnhofstraße ist zentraler Versorgungsbereich mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums für Freienohl und für die westlichen Stadtbezirke.

Der zentrale Versorgungsbereich Freienohl-Süd/ Südliche Bahnhofstraße ist als „Strukturiertes Nahversorgungskonzept“ ausgestaltet und beinhaltet einen Abschnitt der Bahnhofstraße und einen Abschnitt der Freienohler Straße. Er ist aus der Planzeichnung in Anlage 2 ersichtlich.

Das „strukturierte Nahversorgungskonzept“ teilt die einbezogenen Flächen auf in Bereiche, die

1. Funktionen für die Aufnahme von Nahversorgungsbetrieben und Komplementärnutzungen [Dienstleistungen, Handwerksbetriebe, Gewerbebetriebe (ohne Einzelhandel

- mit zentrenrelevanten Sortimenten)].
2. Ergänzungs-Funktionen für die Versorgung mit Gütern und Waren der bestehenden Handelsbetriebe der Geschäftsfelder
 - a. Möbel und Einrichtungen
 - b. Reitsport- und Golfartikel
 - c. Bau- und Heimwerkermarkt, Gartencenter
 - d. Tankstelle, Mineralölhandel, Baustoffgroßhandel
 - e. Tankstelle im Eckbereich Bahnhofstraße/ Freienohler Straße
 3. Ergänzungs-Funktionen für die Versorgung mit Gütern und Waren für geplante Handelsbetriebe der Geschäftsfelder
 - a. Fahrräder und Fahrradzubehör

wahrnehmen.

In den Flächen unter Ordnungsnummer 1., denen die Funktionen für die Aufnahme von Nahversorgungsbetrieben und Komplementärnutzungen zugewiesen werden, greift folgender Mechanismus:

Hier sollen neben kleinflächigen auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit der Funktion Nahversorgung zulässig sein: Die Abgrenzung dieses zentralen Versorgungsbereiches schafft die rechtliche Voraussetzung für die Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Das „strukturierte Nahversorgungskonzept“ zeigt also innerhalb der gewachsenen Ortslage, die auch minder genutzte Grundstücke mit Gebäudeleerstand, also auch Entwicklungspotentiale aufweist, parzellenscharf die Abgrenzung des ZVB und es veranschaulicht, wo Nahversorgungsfunktionen (incl. Komplementärnutzungen) und wo Ergänzungs-Funktionen verortet sein sollen.

Die unter Ordnungsnummer 2. genannten Betriebe sollen sich in Bezug auf zentrenrelevante Sortimente, die dort bereits angeboten werden bzw. bereits gegenwärtig als Randsortimente angeboten werden, nicht erweitern dürfen, da dies der Nahversorgungsfunktion des Flächenstandortes Freienohl-Süd/ südl. Bahnhofstraße widersprechen würde.

Die unter der Ordnungsnummer 3. Genannten Betriebe sollen sich neu ansiedeln dürfen um an dieser Stelle städtebauliche Fremdkörper, die der städtebaulichen Zielsetzung widersprechen, adäquat ersetzen.

1.4 Dezentrale Agglomerationen

Die beiden Versorgungsbereiche Gewerbegebiet Enste-Süd (östlich der Enster Straße) und Jahnstraße/ Im Schwarzen Bruch sind städtebaulich nicht integrierte bzw. im Fall des Standortes Jahnstraße/ Im Schwarzen Bruch bedingt integrierte dezentrale Agglomerationen, die Ergänzungsfunktionen zu den zentralen Versorgungsbereichen hinsichtlich des PKW-orientierten Einkaufs übernehmen. Der ausgewiesene Sondergebietsstandort „SB-Warenhaus/ Lebensmitteldiscounter“ am Standort Jahnstraße/ Im Schwarzen Bruch hat im Rahmen einer eindeutig definierten Verkaufsflächenobergrenze zusätzlich eine Versor-

gungsfunktion im Segment der nahversorgungsrelevanten Sortimente. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten – insbesondere großflächige Betriebe über 800 qm Verkaufsfläche – sind schwerpunktmäßig in diesen Bereichen anzusiedeln.

1.5 Sonstige Gewerbe- und Industriegebiete

Die sonstigen Gewerbe- und Industriegebiete der Kreis- und Hochschulstadt Meschede – ausgenommen die als dezentrale Agglomerationen abgegrenzten Bereiche – sind von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art (außer Verkaufsstellen in Tankstellen, „Kioske“ und Betriebe des Kraftfahrzeughandels) freizuhalten, da sich in diesen Gebieten in erster Linie verarbeitendes und produzierendes Gewerbe sowie Dienstleistungsbetriebe entwickeln sollen.

1.6 Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs (Nahversorgung)

Aufgrund der Siedlungsstruktur der Kreis- und Hochschulstadt Meschede sind die wirtschaftlichen Voraussetzungen für eine tragfähige flächendeckende Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs in fußläufiger Erreichbarkeit nicht mehr gegeben. Die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) ist daher in erster Linie durch die zentralen Versorgungsbereiche sicherzustellen.

Das Angebot in der Innenstadt Meschede, wozu auch der Bereich Bahnschiene-West gehört, wird durch die vorhandenen Betriebe im Bereich Hückeler Höhe und Briloner Straße sowie durch den Verbrauchermarkt in der Jahnstraße ergänzt.

Das Angebot in dem Zentralen Versorgungsbereich Freienohl-Süd/ südl. Bahnhofstraße mit der Funktion Nahversorgung soll nicht nur Freienohl, sondern auch die westlichen Stadtbezirke versorgen. Gegenwärtig wird das Angebot hier durch den vorhandenen Lebensmittel-Vollsortimenter an der Bahnhofstraße und den vergrößerten Lebensmittel-Discounter an der Bahnhofstraße am Ostrand von Freienohl geprägt.

Da ein nachhaltig intaktes Dorfleben möglichst auch ein Minimum an Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs bedingt, ist es zu begrüßen, wenn das vorhandene Nahversorgungsangebot in den kleineren Stadtteilen Wennemen, Grevenstein und Wallen beibehalten werden kann. Sofern dies jedoch nicht gelingt, ist im Kontext mit anderen strategischen Entscheidungen für die Entwicklung der einzelnen Stadtteile (Schul- und Kindergartenentwicklung, Wohnbauflächen, Dorfentwicklung, etc.) zu überprüfen, ob eine tragfähige Basis für alternative Betriebsformen entwickelt werden kann und ob die hierfür erforderlichen flankierenden Maßnahmen (Bildung eines Dorfmittelpunktes, Verlagerung von ergänzenden Nutzungen oder Dienstleistungen) umgesetzt werden können. Die im Rahmen des ILEK erstellten vorbereitenden Analysen sind hierbei zu berücksichtigen.

2. Vorgaben für die Bauleitplanung

2.1 Grundsatz

Die räumlichen und strukturellen Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Kreis- und Hochschulstadt Meschede sind im Rahmen der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen umzusetzen. Vorrangig sind solche Gebiete zu bearbeiten, in denen durch eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche verursacht werden können, wie dies in den dezentralen Agglomerationen der Fall ist. Die sonstigen Gewerbe- und Industriegebiete sind in Fortsetzung der Aufstellungs- und Änderungsbeschlüsse des Rates vom 07.05.1998 sukzessive abzarbeiten, es sei denn, spezifische Entwicklungen in einem Bereich erfordern ein schnelles Handeln.

2.2 Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente (Mescheder Liste)

Nach gutachterlicher Analyse der vorhandenen Einzelhandelsausstattung in den zentralen Versorgungsbereichen der Kreis- und Hochschulstadt Meschede sind

- zentrenrelevant folgende Sortimente:
 - Blumen
 - Bücher, Schreib- und Spielwaren (inkl. Bastelbedarf)
 - Bekleidung, Schuhe, Sportartikel/-bekleidung/-schuhe
 - Elektrowaren (inkl. Lampen, Leuchten)
 - Haushaltswaren/ Glas/ Porzellan/ Keramik/ Geschenkartikel
 - Antiquitäten/ Kunst(gewerbe)
 - Heimtextilien/Bettwaren/Gardinen
 - Foto, Optik (inkl. Hörgeräte), Uhren/ Schmuck
 - Musikalien
- nahversorgungsrelevant folgende Sortimente:
 - Nahrungs- und Genussmittel
 - Gesundheits-, Körperpflegeartikel (inkl. pharmazeutische Erzeugnisse), Tiernahrung.

Fahrräder gelten durch die Fassung des Einzelhandelskonzeptes 2021 nicht mehr als zentrenrelevant.

2.3 Großflächige Einzelhandelsbetriebe

a.

In dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Meschede sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (d.h. Betriebe über 800 qm Verkaufsfläche) jeder Art zuzulassen.

b.

In dem Zentralen Versorgungsbereich Freienohl-Süd/ südl. Bahnhofstraße mit der Funktion Nahversorgung für Freienohl und für die westlichen Stadtbezirke sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (d.h. Betriebe über 800 qm Verkaufsfläche) mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits-, Körperpflegeartikel incl. pharmazeutische Erzeugnisse) --- zuzulassen. In jedem Einzelfall ist über das zulässige Maß des zentrenrelevanten Randsortiments zu entscheiden; dieses darf maximal 10 % der Verkaufsfläche betragen. Darüber hinaus sind hier auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Baustoffe, Möbel, Bau- und Gartenbedarf und Fahrräder nach einer Einzelfallprüfung zulässig. Die Ansiedlung von zusätzlichen Betrieben des großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandels ist ausgeschlossen.

c.

In der dezentralen Agglomerationen Enste-Süd können nach einer Einzelfallprüfung Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe nur mit nicht-zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgewiesen werden. In diesem Zusammenhang ist zu jedem Einzelfall über das zulässige Maß des zentrenrelevanten bzw. nahversorgungsrelevanten Randsortiments zu entscheiden; dieses darf maximal 10 % der Verkaufsfläche betragen.

Die gleichen Vorgaben gelten für die dezentrale Agglomeration Jahnstraße/ Im Schwarzen Bruch mit der Einschränkung, dass Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in dem ausgewiesenen Sondergebietsstandort „SB-Warenhaus/ Lebensmitteldiscounter“ zugelassen werden können; dies kann jedoch ausschließlich im Rahmen der bauleitplanerisch festgesetzten Verkaufsflächenobergrenze erfolgen.

d.

Im gesamten übrigen Stadtgebiet Meschede wird großflächiger Einzelhandel nicht zugelassen.

2.4 Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe

a.

In dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Meschede sind kleinflächige Einzelhandelsbetriebe (d.h. Betriebe unter 800 qm Verkaufsfläche) jeder Art zulässig.

b.

In dem Zentralen Versorgungsbereich Freienohl-Süd/ südl. Bahnhofstraße mit der Funktion Nahversorgung für Freienohl und für die westlichen Stadtbezirke sind kleinflächige Einzelhandelsbetriebe (d.h. Betriebe unter 800 qm Verkaufsfläche) mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits-, Körperpflegeartikel

incl. pharmazeutische Erzeugnisse) --- zuzulassen. In jedem Einzelfall ist über das zulässige Maß des zentrenrelevanten Randsortiments zu entscheiden; dieses darf maximal 10 % der Verkaufsfläche betragen. Darüber hinaus sind hier auch kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Die Erweiterung von bereits vorhandenen Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten in die Großflächigkeit hinein ist ausgeschlossen.

c.

In den beiden dezentralen Agglomerationen werden kleinflächige Einzelhandelsbetriebe nur mit nicht-zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugelassen (wie z. B. Autohandel und Baustoffhandel) mit Ausnahme von nahversorgungsrelevanten Sortimenten in dem ausgewiesenen Sondergebietsstandort „SB-Warenhaus/ Lebensmitteldiscounter“ am Standort Jahnstraße/ Im Schwarzen Bruch; dies kann jedoch ebenfalls nur im Rahmen der bauleitplanerisch festgesetzten Verkaufsflächenobergrenze erfolgen.

In diesem Zusammenhang ist zu jedem Einzelfall über das zulässige Maß des zentrenrelevanten bzw. nahversorgungsrelevanten Randsortiments zu entscheiden; dieses darf maximal 10 % der Verkaufsfläche betragen.

d.

In allen anderen Gewerbe- und Industriegebieten der Kreis- und Hochschulstadt Meschede – außer in den dezentralen Agglomerationen – werden kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, abgesehen von den unter Kap. 2.5 genannten Anlagen, nicht zugelassen.

e.

Im übrigen Stadtgebiet regelt sich die Zulässigkeit von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (z. B. Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs im Reinen Wohngebiet, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden --„Nachbarschaftsläden“-- im Allgemeinen Wohngebiet, Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit in Mischgebieten); darüber hinausgehende Regelungen sind nicht erforderlich.

f.

Werkstattgebundener Verkauf kann im Einzelfall zugelassen werden.

2.5 Verkaufsstellen von Kleinproviant, Reisebedarf, Pausenbedarf, sonstigen Nahrungs- und Genussmitteln, Zeitschriften, Zeitungen

Ausnahmsweise zulässig sind in Gewerbe- und Industriegebieten des Weiteren „Verkaufsstellen von Kleinproviant, Reisebedarf, Pausenbedarf, sonstigen Nahrungs- und Genussmitteln, Zeitschriften, Zeitungen auf einer Verkaufsfläche von max. 35 m² “. Diese Festsetzung ergibt sich aus der Rechtsprechung [OVG NRW, Urteil vom 17.01.2006 – 10 A

3413/03 VG Düsseldorf], wonach die Reglementierung des Einzelhandels in Gewerbegebieten (unter der Zielsetzung, die Versorgungsfunktion der Innenstadt zu sichern und zu stärken) nicht so weit gehen kann, dass selbst der Verkauf von Lebensmitteln auch dann ausgeschlossen wird, wenn er nur in geringem Umfang im Kern- und Hauptsortiment erfolgen soll. Das würde bedeuten, dass bspw. ein Kiosk, der den im Gewerbegebiet Tätigen in geringem Umfang Lebensmittel für die Versorgung in den Arbeitspausen anbietet, unzulässig wäre, obwohl er wegen seines begrenzten Angebotes keinerlei Auswirkungen auf die Nahversorgung haben kann. Die hier getroffene Begrenzung auf max. 35 m² Verkaufsfläche ergibt sich nicht aus der Rechtsprechung, sondern aus einer typischen Art und Erscheinungsform von Kleinverkaufsstellen, die Lebensmittel für die Versorgung in Arbeitspausen und in Pausenshops anbieten und baulich-technisch als Kiosk auftreten und tatsächlich im Stadtgebiet von Meschede realisiert worden sind.

Im Falle der Realisierung einer Tankstelle gilt, dass innerhalb von Tankstellen Verkaufsstellen von Kleinproviant, Reisebedarf, Pausenbedarf, sonstigen Nahrungs- und Genussmitteln, Zeitschriften, Zeitungen auf einer Verkaufsfläche von max. 150 m² (Tankstellenshops) ausnahmsweise zulässig sind. Festzustellen ist, dass es diese Verkaufsstellen in Verbindung mit Tankstellen (Tankstellenshops) als Betriebstypen des Einzelhandels tatsächlich gibt. Im Stadtgebiet von Meschede weisen diese Shops als Annex zu Tankstellen beispielsweise Verkaufsflächen von rund 35 m², 65 m², 85 m², 130 m² und 150 m² tatsächlich auf. Sie sind daher als üblich für den Betrieb einer attraktiven Tankstelle anzusehen und als „bestimmte Art von baulicher Anlage“ im Sinne des §1 Abs. 9 BauNVO anzusprechen. Derartig in der Verkaufsfläche und im Sortiment begrenzte Tankstellenshops können aufgrund ihres begrenzten Angebotes keinerlei Auswirkungen auf die Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche haben.

2.6 Solitärstandorte

Die in den letzten Jahren zur Weiterentwicklung bzw. Neuansiedlung von Betrieben konkret aufgestellten und realisierten Bebauungspläne, die den vorgenannten Vorgaben widersprechen, werden aus Gründen des Vertrauensschutzes für die Grundstückseigentümer in Bezug auf die Entscheidungen des Rates der Kreis- und Hochschulstadt Meschede aufrechterhalten. Dies betrifft die Bebauungspläne Nr. 54.6 (Sportfachmarkt im GE Enste), Nr. 144 (bezogen auf den Verbrauchermarkt Jahnstraße), Nr. 136 (Raiffeisenmarkt Am Gaswerk) und Nr. 139 (Discounter Briloner Straße), der durch die Ansiedlung eines Getränkemarktes mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 176 abgerundet wird.

Die den genannten Vorgaben für die Bauleitplanung widersprechenden, planungsrechtlich aber nicht abgesicherten bestehenden Einzelhandelsbetriebe sind im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes zu behandeln. Diese Betriebe sollen sich an ihrem jetzigem Standort aber zumindest den allgemeinen

Marktentwicklungen anpassen können.

3. Flankierende Maßnahmen zur Umsetzung der Zielsetzungen

3.1 Allgemeingültige Maßnahmen für die zentralen Versorgungsbereiche

Vorrangige Aufgabe ist ein aktives Flächen- und Interessensmanagement des Stadtmarketings/ City-Managements in Zusammenarbeit mit den privaten Immobilieneigentümern sowie Geschäftsinhaberinnen und -inhabern. Es muss erreicht werden, dass ungenutzte und mindergenutzte Objekte für attraktive Nutzungen des Handels oder flankierende gastronomische Einrichtungen in Anspruch genommen werden. Kleinere Ladenlokale sollen durch Verschmelzungen zu größeren, attraktiveren und besser nutzbaren Einheiten zusammengefasst werden. Ob und in wie weit das neue Instrument der Immobilien- und Standortgemeinschaften z.B. für besonders gefährdete Bereiche zur Anwendung gelangen kann, ist anhand der rechtlichen Rahmenbedingungen zu prüfen.

3.2 Maßnahmen für die Innenstadt Meschede

Bei der Ausweitung und Verdichtung des innerstädtischen Angebots ist anzustreben, dass Betriebe in den derzeit unterrepräsentierten Branchen wie z.B. Haushaltsartikel, Elektrowaren oder Geschenkartikel, angesiedelt werden.

Die im Einzelhandelskonzept 2006 genannten Verkaufsflächenerweiterungen in den Bereichen Bahnschiene-West und Rathausumfeld sind bereits vollzogen worden. Eine darüberhinausgehende Erweiterung der Innenstadt in dem Bereich "Steinstraße/ Am Kreishaus" als Ergänzungsbereich zur Innenstadt ist nur dann zu forcieren, wenn auf diesen Flächen Betriebe realisiert werden, die einen positiven Beitrag zur Entwicklung des Hauptgeschäftsbereichs leisten.

Die städtebauliche Attraktivität und die Aufenthaltsqualität der Innenstadt wurde im Zuge der REGIONALE 2013 durch die Öffnung der Henne und die Herstellung der Ruhr-Promenade sowie der Erweiterung des Ostrings deutlich aufgewertet. Diese Maßnahmen fanden ihre Fortsetzung in der Umgestaltung der Ruhrstraße 2020 und sollen im Bereich Kaiser-Otto-Platz und angrenzende Bereiche fortgeführt werden.

3.3 Maßnahmen für den Flächenstandort Freienohl-Süd/südl. Bahnhofstraße

Der Flächenstandort Freienohl-Süd/südl. Bahnhofstraße weist Defizite in der siedlungsstrukturellen Einbindung und im Besatz mit Komplementärnutzungen auf. Daher ist anzustreben

- den Geschäftsbesatz mit qualifizierten Komplementärnutzungen zu ergänzen
- vorhandene Leerstände mit Nachfolgenutzungen aufzufüllen und die Gebäudestruktur aufzuwerten und zu verdichten, um die Bereiche
 - zwischen dem Bahnhof Freienohl und der Einmündung der Freienohler Straße

- in die Bahnhofstraße
 - nördlich des Lebensmittelvollsortimenters gestalterisch aufzuwerten
- verbesserte Wegebeziehungen zu den umliegenden Wohngebieten herzustellen
- innerhalb des Flächenstandortes fußläufige Wegebeziehungen zu verbessern, indem die vorhandenen Querungsmöglichkeiten über die Hauptverkehrsstraßen, insbesondere entlang der Bahnhofstraße, ergänzt werden
- die Aufenthaltsqualität verbessert wird.

3.4 Entwicklungsperspektiven für den Ortskern Freienohl

Aus praktischer Sicht hat das Aufgeben des Ortskerns Freienohl als zentraler Versorgungsbereich geringe Auswirkungen, weil damit lediglich die rechtliche Voraussetzung für die Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe entfällt, welche jedoch aus Gründen der Topografie, der Grundstücksgrößen und der Grundstücksverfügbarkeit im Ortskern Freienohl bereits ohnehin ausscheidet. Vorstehendes ist die Erfahrung aus dem Versuch, einen großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter im Ortskern Freienohl anzusiedeln. Die übrigen Funktionen des Ortskerns Freienohl (Dienstleistungen, Öffentliche Einrichtungen) werden auch zukünftig eine Entwicklungschance haben.

Nicht auszuschließen ist, dass sich im Ortskern Freienohl weitere Leerstände in (ehemaligen) Ladennutzungen ergeben, welche sich zumeist auf die Erdgeschosszone der betreffenden Gebäude beschränken. Hier sollten Umnutzungen bzw. Neubesetzungen greifen, so dass das Ortsbild aufgrund der Leerstände nicht beeinträchtigt wird. Umnutzungen und Neubesetzungen sollten sich insbesondere aus den Bereichen Dienstleistungen, Wohnen und Altenwohnungen rekrutieren. So wurden im Amtshaus Freienohl, im „Neubaustrakt“, altengerechte Wohnungen eingerichtet. Festzuhalten ist, dass das Wohnumfeld im Straßenraum der Hauptstraße/der Straße „Breiter Weg“ im Ortskern Freienohl durch Baumanpflanzungen neu gestaltet worden ist. Dieses bedeutet für Fußgänger, Radfahrer und KFZ-Benutzer, die den Ortskern aufsuchen wollen, eine deutlich wahrnehmbare Verbesserung des Ortsbildes und der Aufenthaltsqualität. Im Bereich der ehemaligen alten Schule im Vorplatzbereich der Kirche wurde ein städtischer Platz an gut erreichbarer Stelle neu angelegt, so dass die Aufenthaltsqualität im Ortskern Freienohl weiter verbessert worden ist. Weitere Maßnahmen sind im INSEK Freienohl wiedergegeben; als nächster Schritt soll das Umfeld der Grundschule/ Marktplatz als Neue Mitte Freienohl umgestaltet werden. Hiermit wird zum Ausdruck gebracht, dass die Stadt den Ortskern Freienohl auch weiter entwickelt.

3.5 Maßnahmen in den dezentralen Agglomerationen

In den beiden dezentralen Agglomerationen sind die Ansiedlungsbemühungen der Kreis- und Hochschulstadt Meschede im Hinblick auf eine Ergänzung des Einzelhandelsbestandes auf Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten insbesondere in den Bereichen Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf sowie Kraftfahrzeughandel/ -zubehör zu fokussieren.

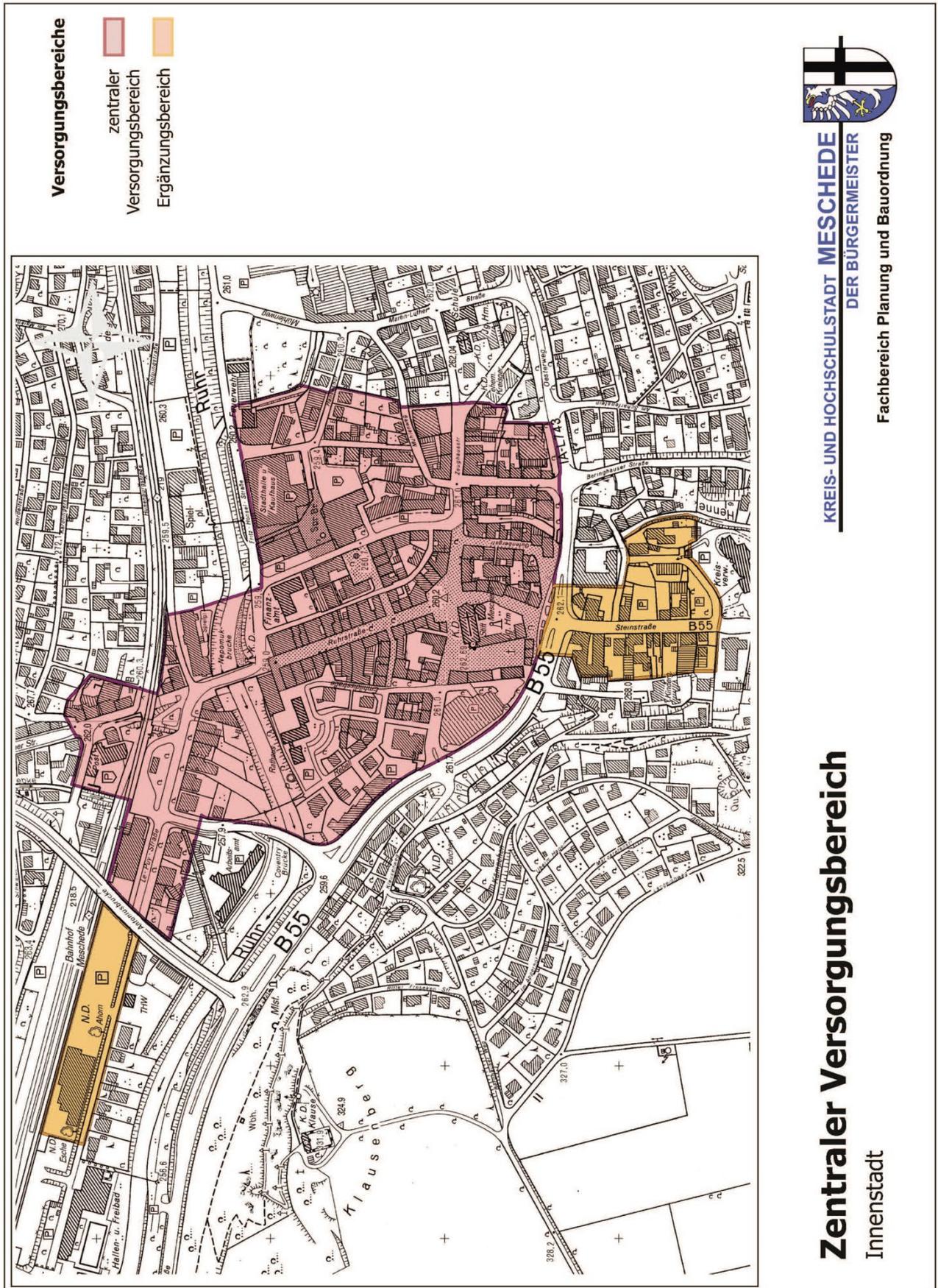
Die dezentrale Agglomeration Jahnstraße/ Im Schwarzen Bruch soll dabei in einem verträglichen Rahmen auch als Nahversorgungsstandort gesichert werden. Zu diesem Zweck sind Ansiedlungsbemühungen von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auf den ausgewiesenen Sondergebietsstandort „SB-Warenhaus/ Lebensmitteldiscounter“ sowie die festgesetzte Verkaufsflächenobergrenze zu beschränken.

Meschede, den 27.09.2021
Fachbereich Planung und Bauordnung

Kreis- und Hochschulstadt Meschede
Im Auftrage

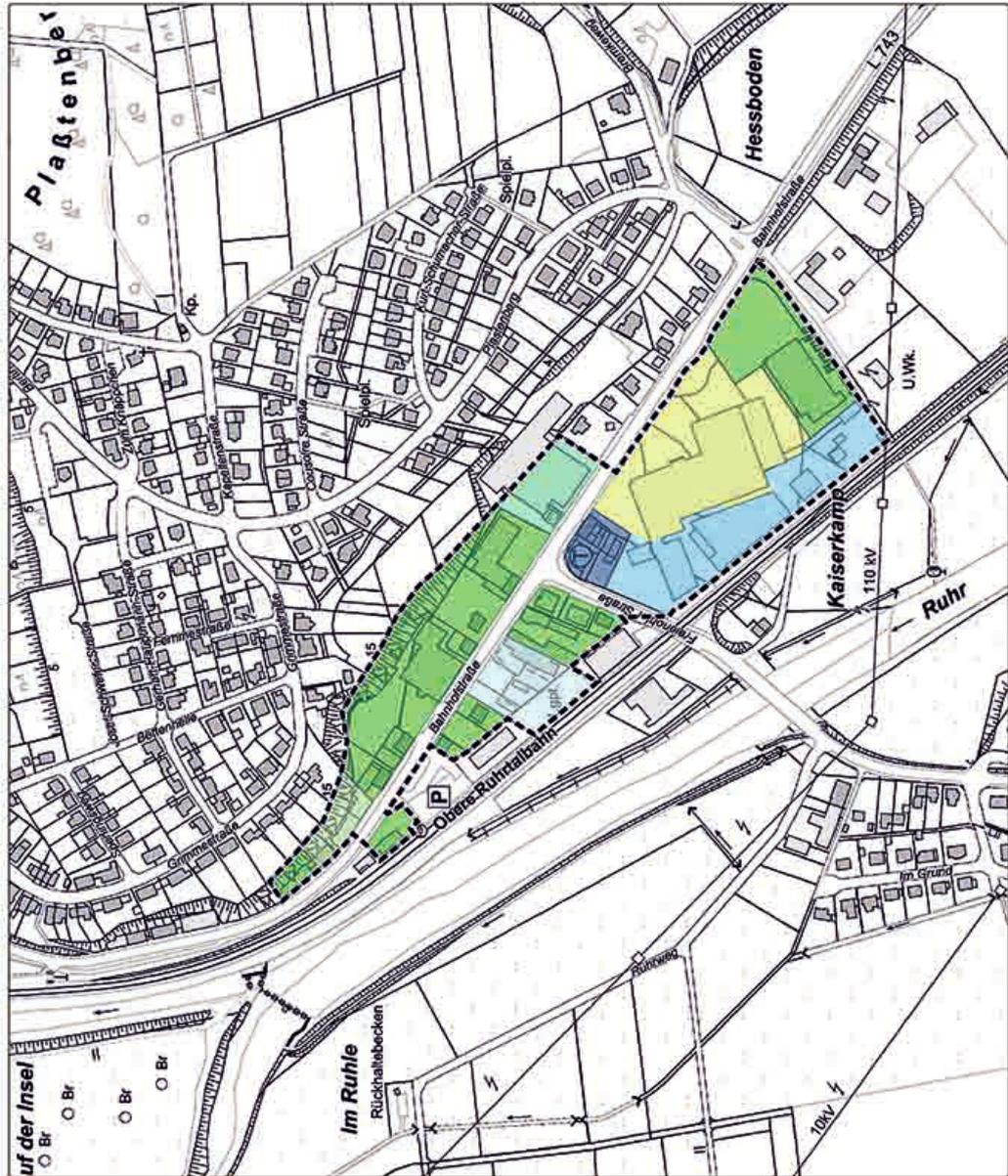
Klaus Wahle
Fachbereichsleiter

Anlage 1 – Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



Anlage 2 – Zentraler Versorgungsbereich Freienohl-Süd/ südl. Bahnhofstraße

Zentraler Versorgungsbereich Freienohl-Süd / südl. Bahnhofstraße



- Strukturiertes Nahversorgungskonzept**
- Nahversorgung + Komplementärnutzungen
 - Möbel- und Einrichtungen
 - Bau- und Heimwerkermarkt, Gartencenter
 - Reitsport- und Golfartikel
 - Tankstelle
 - Tankstelle, Mineralölhandel, Baustoffgroßhandel
 - Fahrräder und Fahrradzubehör
 - zentraler Versorgungsbereich

Kreis- und Hochschulstadt Meschede | Fachbereich Planung und Bauordnung | Stand: Februar 2021

