

Stadt Meschede

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 136 „Am Gaswerk“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Inhalt

Vorbemerkungen	1
1. Anlass und Zielsetzung des Bebauungsplans	3
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	3
3. Vorbereitende Bauleitplanung	4
4. Flächen- bzw. betriebsspezifische Zielvorstellung des geplanten Einzelhandelsmarktes	4
5. Erläuterung der einzelnen Festsetzungen	5
5.1 Art der baulichen Nutzung	5
5.2 Maß der baulichen Nutzung	6
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen	7
5.4 Gestalterische Festsetzungen (Einfriedungen und Werbeanlagen)	8
5.5 Erschließung und Zufahrten	8
6. Sonstige Belange	9
7. Umweltauswirkungen	10
7.1 Merkmale des Standortes	10
7.2 Wesentliche Merkmale des Vorhabens und mögliche Auswirkungen	11
7.3 Bewertung	12
8. Kosten und Realisierung	12
9. Eingeflossene Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange	12
10. Eingeflossene Anregungen aus der öffentlichen Auslegung	12
11. Eingeflossene Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung	13

Vorbemerkungen

Der Rat der Stadt Meschede hat in seiner Sitzung am 18.12.2001 für den Bereich zwischen Lagerstraße, Gebkestraße und der Straße „Am Gaswerk“ den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst, um die Ziele des als Selbstbindungsplan beschlossenen Städtebaulichen Rahmenplans „Bahnschiene West“ zu sichern. Ziel des Rahmenplans für diesen Bereich war die Auslagerung der vorhandenen Betriebsflächen in dieser konfliktträchtigen Lage und die Ausdehnung der vorhandenen Wohnbebauung an die Lagerstraße. Die Fassung eines Aufstellungsbeschlusses war

erforderlich geworden, um die rechtlichen Grundlagen für die Abwehr unerwünschter Nutzungen (z.B. Lebensmitteleinzelhandelsmärkte) zu schaffen.

Der Rat der Stadt Meschede hat in seiner Sitzung am 26.09.2002 den Beschluss zur Weiterführung des Aufstellungsverfahrens gefasst, wobei die Zielsetzung und der räumliche Geltungsbereich gegenüber dem Ursprungskonzept auf die Ansiedlung eines Raiffeisenmarktes geändert wurden. Der Rat der Stadt Meschede hat den Bürgermeister beauftragt, die frühzeitige Bürgeranhörung gem. § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

Nach erfolgter Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 12/2002 der Stadt Meschede vom 02.10.2002 sowie durch Veröffentlichung in der örtlichen Tagespresse und durch Schreiben vom 30.09.2002 an die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Geltungsbereich und die Eigentümerinnen und Eigentümer der dem Geltungsbereich unmittelbar benachbarten Grundstücke wurden den Bürgerinnen und Bürgern in einer Informationsveranstaltung am 07.10.2002 in der Gaststätte „Halle Sauerland“, Lagerstraße 7, 59872 Meschede die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgten Ziele und der erarbeitete Vorentwurf erläutert und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. An der Veranstaltung haben ca. 30 interessierte Bürgerinnen und Bürger teilgenommen. Ferner wurde den Bürgerinnen und Bürgern während einer vierwöchigen Auslegung im Fachbereich Planung und Bauordnung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung Gelegenheit gegeben, die o.g. Planung bis zum 07.11.2002 einzusehen und Anregungen vorzutragen. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 30.09.2002 um Abgabe ihrer Stellungnahmen gebeten.

Über die während der Anhörung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken sowie Hinweise hat der Rat der Stadt Meschede am 05.12.2002 beraten und beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr.136 „Am Gaswerk“ wurde in der Fassung vom 09.09.2002, zuletzt geändert am 19.11.2002, beschlossen. Des weiteren fasste der Rat am 05.12.2002 den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 15/2002 der Stadt Meschede am 20.12.2002 ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 06.01.2003 bis 05.02.2003 einschließlich.

Die Bezirksregierung Arnsberg hat mit Verfügung vom 07.01.2003 die landesplanerische Anpassung zur 39. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans grundsätzlich erteilt. Die Bezirksregierung hat jedoch Auflagen (Sortimentsliste, Verkaufsflächenbegrenzungen) zu den Festsetzungen zur Art der Nutzung innerhalb des Bebauungsplans Nr. 136 „Am Gaswerk“ festgelegt.

Der Rat der Stadt Meschede hat am 27.03.2003 über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen beraten und beschlossen. Der Rat der Stadt Meschede hat daraufhin den Beschluss zur Änderung der Festsetzungen zur Art der Nutzung und die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 136 „Am Gaswerk“ gem. § 3 Abs. 3 BauGB gefasst. Die Auslegungsfrist sollte auf zwei Wochen verkürzt werden; zudem wurde festgelegt, dass Anregungen nur zu den gegenüber der öffentlichen Auslegung geänderten Festsetzungen vorgebracht werden dürfen.

Mit Schreiben vom 08.04.2003 hat die Bezirksplanungsbehörde bei der Bezirksregierung Arnsberg die landesplanerische Anpassung der korrespondierenden 39. FNP-

Änderung erteilt. Die Auflagen zu der Zustimmungsverfügung (Sortimentsliste, Verkaufsflächenbegrenzung), die durch entsprechende Festsetzungen zur Art der Nutzung in dem Bebauungsplan Nr. 136 „Am Gaswerk“ nachzuweisen sind, entsprechen dem Beschluss des Rates vom 27.03.2003 zu den Änderungen des Entwurf des Bebauungsplans Nr. 136 zur zulässigen Art der Nutzung. Der Bebauungsplan ist daher an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 5/2003 der Stadt Meschede am 03.04.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 11.04.2003 bis 28.04.2003 einschließlich. Über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen hat der Rat der Stadt Meschede in seiner Sitzung am 22.05.2003 beraten und beschlossen und anschließend den geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 136 als Satzung beschlossen.

1. Anlass und Zielsetzung des Bebauungsplans

Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplans in der geänderten Form für den Bereich zwischen der Lagerstraße, der Gebkestraße und der Straße „Am Gaswerk“ ist die Aufgabe des vorhandenen Raiffeisenmarktes am Standort Güterbahnhof, da diese Flächen im Zuge der Entwicklung des Bahnhofsgeländes einer anderen Nutzung zugeführt werden sollen. Für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Meschede ist der Erhalt eines Raiffeisenmarktes zur Sicherstellung der ortsnahe Versorgung der Bevölkerung und der Land- und Forstwirtschaft von besonderem Interesse. Der Standort „Am Gaswerk“ wird diesem Anspruch gerecht (siehe auch Erläuterungsbericht zur 39. FNP-Änderung), zumal die dort befindlichen Betriebsflächen des ehemaligen Landmaschinenhandels in das Gewerbegebiet Remblinghausen verlagert wurden und dieses Gebiet daher für andere adäquate Nutzungen zur Verfügung steht. Mit der Umsiedlung bzw. Neuerrichtung eines Raiffeisenmarktes erfolgt zudem eine Anpassung an die heutigen Erfordernisse hinsichtlich Sortimentstiefe und Verkaufsflächendimension, um langfristig am Markt bestehen bleiben zu können. Da ein tragfähiges Konzept für den geplanten Markt eine Geschossfläche von mehr als 1200 qm erfordert, ist nach den Vorgaben der BauNVO das Kriterium der Großflächigkeit erfüllt, so dass eine solche Konzeption nur in einem Kern- oder Sondergebiet verwirklicht werden kann. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 136 „Am Gaswerk“ sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes durch Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 (3) BauNVO geschaffen werden.

Aufgrund der problematischen Verkehrsverhältnisse auf der Lagerstraße (versetzte Anordnung der Einmündungen des Sophienwegs und der Gebkestraße), die durch die Andienung des geplanten Marktes verschärft werden, sollen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung eines Kreisverkehrs geschaffen werden. Zur Verbesserung der Fußwegebeziehungen in der Gebkestraße ist zudem die Abtrennung eines straßenbegleitenden Fußwegs vorgesehen.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden: Südgrenze der Flurstücke 2480 (Am Gaswerk 2) und Flurstück 2198 (Gebkestraße 28)
Im Westen: Ostgrenze des Flurstücks 1618 (Gasbetriebsstelle der RWE)

Im Osten: Straßenbegrenzung der Gebkestraße auf der Bachseite von der Einmündung mit der Lagerstraße bis zum Flurstück 2198 (Gebkestraße 28)

Im Süden Straßenparzelle der Lagerstraße entlang des Flurstücks 2461

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Meschede Stadt, Flur 3, Flurstück 2461 und 2441 (tw.).

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meschede stellt den Bereich „Am Gaswerk“ als Mischgebiet dar. Aufgrund der beabsichtigten Bebauungsaufstellung ist auch die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Meschede zur Darstellung eines sonstigen Sondergebiets – Zweckbestimmung Fachmarkt für Tier-, Garten- und landwirtschaftlichen Bedarf erforderlich. Die diesbezügliche 39. FNP-Änderung wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 136 „Am Gaswerk“ durchgeführt.

Die Beurteilung des Standorts „Am Gaswerk“ hinsichtlich der Auswirkungen eines großflächigen Einzelhandelsmarktes gem. § 11 (3) BauNVO ist Gegenstand der 39. FNP-Änderung und kann den entsprechenden Passagen des Erläuterungsberichtes entnommen werden.

4. Flächen- bzw. betriebsspezifische Zielvorstellung des geplanten Einzelhandelsmarktes

Maßgeblich für die inhaltliche Ausgestaltung des Bebauungsplans zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung ist die betriebliche Konzeption des geplanten Raiffeisenmarktes. Nach Angaben der Raiffeisen Central-Genossenschaft (RCG) als Betreiber des Raiffeisenmarktes ist der oberste Anspruch des Unternehmens, gemeinsam mit der Ortsnähe und Beweglichkeit der Primärgenossenschaften der Landwirtschaft Tore zu allen wichtigen Absatz- und Beschaffungsmärkten zu öffnen und damit die internationale Wettbewerbsfähigkeit zu sichern.

Gegenüber der Sortimentspalette des vorhandenen Raiffeisenmarktes erfolgt durch die Neuerrichtung des Marktes auf Basis der o.g. Unternehmensphilosophie hinsichtlich der Sortimentstiefe und der Größe der Verkaufsfläche eine Anpassung an die heutigen Marktbedingungen, ohne dies der Fortbestand eines Raiffeisenmarktes am Standort Meschede nicht möglich wäre. Die Anpassung des Betriebskonzeptes basiert im wesentlichen auf den Rückgang der landwirtschaftlichen Betriebe im Hochsauerland. Daher stellt sich der geplante Raiffeisenmarkt hinsichtlich der Sortimentsstrukturen als eine Mischform zwischen einem Gartencenter und einem Fachmarkt für landwirtschaftliche Betriebsmittel, z.T. auch in Großgebinden, dar. Die RCG will sich dabei als gefragter, kompetenter und leistungsfähiger Anbieter vieler Produkte und Dienstleistungen für die Verbraucher im ländlichen Raum präsentieren. Der geplante Raiffeisenmarkt bietet dem Kunden Waren in den Bereichen „Garten“, „Tier“, „Textilien“ und „diverse Artikel für Haus und Hof“.

Die Errichtung des Marktes ist in zwei Ausbaustufen geplant. Die Waren werden sowohl in einer neu zu errichtenden Verkaufshalle als auch auf einem entsprechend abgegrenzten Freigelände angeboten. Die konkrete Angebotspalette ist in Kapitel 5.1 beschrieben und kann auch den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes entnommen werden.

5. Erläuterung der einzelnen Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung setzt der Bebauungsplan ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 (3) BauNVO für großflächigen Einzelhandel, Zweckbestimmung „Fachmarkt für Tier-, Garten- und landwirtschaftlichen Bedarf“, fest. Mit dieser Festsetzung soll eine Betreiberunabhängige Festsetzung getroffen werden, damit diese Fläche auch für andere Märkte mit ähnlicher Sortimentsstruktur zugänglich ist. Nach dem Einzelhandelserlass des Landes Nordrhein-Westfalen ist bei der Festsetzung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel die Verkaufsfläche und das Sortiment nach Art und Umfang im einzelnen festzusetzen. Die Bezirksregierung Arnsberg hat auf Basis der Sortimentsdefinition gem. Nr. 2.2.5 des Einzelhandelserlasses des Landes NRW und dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978 (herausgegeben von Statistischen Bundesamt, Wiesbaden) eine Sortimentsliste für einen „Fachmarkt für Tier-, Garten- und landwirtschaftlichen Bedarf“ (als Spezialangebotsform) erarbeitet, auf dessen Grundlage die Festsetzungen zur Art der Nutzung getroffen werden:

Sortiment	Max. Verkaufsfläche
Saatgut, Pflanzen, Erde, Düngemittel	800 qm
Hof- und Garteneinrichtungen, -geräte, Materialien	680 qm
Futtermittel und Tierzubehör	460 qm
Arbeitsbekleidung, Arbeitsschuhe	100 qm
Sonstiger landwirtschaftlicher Betriebsbedarf	60 qm

Die Differenzierung der Sortimente nach Warengruppen ist in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans enthalten. Mit dieser Einschränkung der Verkaufsflächen und der Sortimentsbeschränkung wird die Zielsetzung des Bebauungsplans erreicht.

Der Standort „Am Gaswerk“ liegt nach dem Einzelhandelsgutachten der GMA „Meeschede als Einzelhandelsstandort“ nicht in dem sogenannten Entwicklungsbereich Innenstadt. Die Ansiedlung von Betrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb dieses Bereiches könnte eine Gefährdung der Innenstadt darstellen und widerspricht der mit der Entwicklung des Bereichs Bahnschiene West angestrebten Stärkung der Innenstadt. Um die Bildung eines Nebenzentrums mit innenstadttypischen Sortimentstrukturen zu verhindern, wird der Anteil des Randsortiments anlog der Ausnahmeregelung Nr. 3.1.2.3 des Einzelhandelserlasses auf insgesamt 100 qm Verkaufsfläche entsprechend den betrieblichen Anforderungen der RCG begrenzt (weniger als 5 % der Gesamtverkaufsfläche). Basierend auf den Auflagen der Bezirksregierung zur landesplanerischen Anpassung der 39. FNP-Änderung werden die Warengruppen 08, 115-117 (Süßigkeiten und Getränke) auf 20 qm und die Aktions- und Saisonartikel auf 30 qm Verkaufsfläche limitiert, um den untergeordneten Status dieser Produkte an der Gesamtverkaufsfläche deutlich zu machen. Die übrigen Warenbereiche des Randsortiments wurden auf max. 50 qm Verkaufsfläche limitiert.

Gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplans wurde auf Anregung des künftigen Marktbetreibers eine Ausdehnung des Kernsortiments 3 um die Warenbereiche 968 „Zimmervögel und Zierfische“ sowie 969 „Andere lebende Tiere“ durchgeführt. Des weiteren wurde das zentrenrelevante Randsortiment um die Warengruppe 655 „Angelgeräte (ohne Bekleidung, Harpunen und Messer)“ ergänzt. Die beiden Warenbereiche 968 und 969 sind inhaltlich sehr stark mit den übrigen Sortimenten des Kern

sortiments 3 (Futtermittel und Tierzubehör) verwandt, so dass durch die Ergänzung um die genannten Sortimente die gesamte Warengruppe 96 (Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere) zugelassen wird. Diese Angebotsergänzung und die Ausdehnung des Randsortiments um den Warenbereich Angelgeräte führt nicht zu einer Beeinträchtigung der Einzelhandelsfunktion der Innenstadt.

Im Zuge der Sortimentsänderungen wurde auch eine Umschichtung der Verkaufsflächen durchgeführt (Ausdehnung des Kernsortiments 3 um 100 qm auf 460 qm, Minderung der Verkaufsfläche des Kernsortiments 2 um 100 qm auf 680 qm). Letztendlich ist die Verschiebung der Verkaufsflächen als untergeordnet zu bezeichnen, da nur 10 % der gesamten Verkaufsfläche betroffen sind. Ein Einzelhandelsmarkt mit den o.g. Sortimenten (zoologischer Bedarf) existiert in Meschede nur im Bereich der Jahnstraße und somit außerhalb der Innenstadt. Eine Beeinträchtigung der Einzelhandelsstruktur in der Innenstadt wird durch diese Änderungen nicht gesehen

Im Übrigen führen die Festsetzungen der Verkaufsflächen nur zu einer Begrenzung der Verkaufsflächen der jeweiligen Sortimentsgruppe. In wie weit der künftige Marktbetreiber die jeweiligen Obergrenzen ausnutzt und auf die einzelnen Warenbereiche innerhalb einer Sortimentsgruppe verteilt, ist allein dessen Angelegenheit. Es ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar, die tatsächlich angebotenen Waren und deren Verkaufsflächen exakt vorherzubestimmen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung:

- Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 (1) BauNVO (Anteil der Grundfläche in qm an der Grundstücksfläche in qm) max. 0,6
- Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 (2) BauNVO (zulässige Geschossfläche in qm je qm Grundstücksfläche) max. 1,2

sind an die zulässigen Obergrenzen gem. § 17 (1) BauNVO für Mischgebiete angepasst. Zur Berechnung der zulässigen Grundfläche ist zu ergänzen, dass diese nach § 19 (4) BauNVO grundsätzlich bis zu einem Anteil von 0,8 für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten überschritten werden darf. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden, z.B. wenn diese Flächen mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden und dadurch nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu erwarten sind. Durch die genannten Festsetzungen soll eine harmonische Einbindung des geplanten Raiffeisenmarktes in das heterogene Umfeld erfolgen, das durch gewerbliche Betriebe (Bauunternehmung, Gasbetriebsstelle, Schleifscheibenfabrik), Gastronomie (Halle Sauerland) und Wohnnutzungen geprägt ist. Bodenrechtliche Spannungen sollen vermieden werden.

Vor dem Hintergrund der Einbindung des Raiffeisenmarktes in die nähere Umgebung, die östlich der Lagerstraße von niedrigen Gebäuden geprägt ist, wird eine Limitierung der Höhe der baulichen Anlagen des geplanten Raiffeisenmarktes unbedingt erforderlich, damit sowohl die Sichtverbindungen zu der benachbarten Wohnbebauung als auch die Belichtung und Besonnung der Wohnungen nicht über Gebühr beeinträchtigt wird. Da mit dem Instrument der Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse bei Einzelhandelsmärkten aufgrund der großen lichten Höhe der Verkaufsräume keine adäquate Wirkung im obigen Sinne erzielt werden kann, erfolgt die Höhenbegrenzung durch Festsetzung einer Traufhöhe (max. 7 m) sowie eine Begrenzung der Oberkante der Gebäude (max. 10 m). Als Traufhöhe gilt der lotrechte Abstand zwischen der Fahrbahnoberkante der Gebkestraße gemessen in der Fahrbahnachse mittig vor dem Gebäude und dem Schnittpunkt zwischen der Oberkante

der Dachhaut und der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks. Als Oberkante der baulichen Anlagen gilt der lotrechte Abstand zwischen der Fahrbahnoberkante der Gebkestraße gemessen in der Fahrbahnachse mittig vor dem Gebäude und der Oberkante der Dachhaut. Mit der Differenzierung der Höhenbegrenzung soll erreicht werden, dass große Höhen über 7 m nur bei geneigten Dachflächen ausgenutzt werden.

Mit der Festlegung der unteren Bezugspunkte der Höhenfestsetzungen auf die Fahrbahnoberkante der Gebkestraße wird eine eindeutige Aussage getroffen, da die Gebkestraße endgültig hergestellt ist und nur eine geringe Neigung aufweist.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen weisen zu den benachbarten gewerblich genutzten Grundstücken entsprechend den Regelungen nach § 6 (5) BauO NRW (Abstandsflächen) einen Abstand von 3 m auf, mit Ausnahme der vorhandenen benachbarten Grenzbebauung (s.u. – abweichende Bauweise). Auf die allgemeine Zulassung einer Grenzbebauung wird im Zusammenwirken mit der festgesetzten Bauweise verzichtet, um nachbarrechtliche Probleme und Konflikte von vornherein auszuschließen, zumal auch in der Umgebung i.d.R. der seitliche Grenzabstand eingehalten wird.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird der Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Gebkestraße auf 5 m und entlang des Einmündungsbereichs zur Lagerstraße auf bis zu 20 m ausgedehnt. Die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist nur mit einem Abstand von 3 m, die Anlage von Stellplätzen nur mit einem Abstand von 2 m zulässig. Diese Festsetzungen sind erforderlich, weil der Einmündungsbereich der Gebkestraße in die Lagerstraße versetzt zum Einmündungsbereich Sophienweg/ Lagerstraße angeordnet ist und der Kreuzungsbereich daher unübersichtlich ist. Weiterhin steigt die Lagerstraße nach Norden hin in Richtung Hainberg stark an und enthält an dieser Stelle eine Rechtskurve. Um die Übersichtlichkeit des Einmündungsbereichs der Gebkestraße gegenüber der jetzigen Bebauung zu verbessern und dauerhaft zu sichern, der durch die Errichtung eines Einzelhandelsmarkts stärker als bisher frequentiert werden wird, ist ein Zurückweichen der überbaubaren Grundstücksflächen unerlässlich. Aus den genannten Gründen enthält der Bebauungsplan eine Regelung zu den Einfriedungen des Grundstücks.

Um den Betrieben eine ausreichende Flexibilität bei der Errichtung der Gebäude und Hallen zu geben, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dementsprechend soll grundsätzlich ein seitlicher Grenzabstand zur Nachbarbebauung eingehalten werden (Brandschutz, Instandhaltung der Gebäude). Aufgrund der vorhandenen Grenzbebauung des benachbarten Grundstücks verspringt die festgesetzte Baugrenze an dieser Stelle bis auf die Grundstücksgrenze. Die abweichende Bauweise sieht vor, dass an dieser Stelle ohne seitlichen Grenzabstand gebaut werden kann. Durch die Kombination dieser beiden Festsetzungen wird dem künftigen Nutzer die Möglichkeit eröffnet, eine Grenzbebauung in Anlehnung an die vorhandene benachbarte Bebauung durchzuführen, sofern dies dem Betriebskonzept des künftigen Marktbetreibers dienlich ist.

5.4 Gestalterische Festsetzungen (Einfriedungen und Werbeanlagen)

Werbeanlagen

Zwar ist die nähere Umgebung des geplanten Einzelhandelsmarktes als Mischgebiet anzusprechen, der gesamte sich nördlich und westlich anschließende Bereich wird aber von Einfamilienwohnhäusern dominiert. Um das Gebiet an die umgebende Siedlungsstruktur anzupassen, sollten keine in Form, Farbe und Erscheinungsbild überdimensionierten Werbeanlagen, die ggf. auch negative Auswirkungen auf den Fahrzeugverkehr auf der Lagerstraße (Ablenkungseffekt) haben könnten, zugelassen werden. Aufgrund der negativen Auswirkungen durch Massierung von Fahnen als Werbeträger, die aufgrund des Bewegungselements einen nicht unerheblichen Ablenkungseffekt auf die Verkehrsteilnehmer zur Folge haben, wird die Nutzung von Fahnen als Werbeträger auf 3 Standorte (Fahnenmasten) begrenzt.

Einfriedungen

Mit dem Verbot von Einfriedungen im zwei-Meter Bereich zur öffentlichen Verkehrsfläche und den gestalterischen Anforderungen für die Errichtung von Einfriedungen (zulässig sind nur transparente Zaun- und Gitterkonstruktionen bis zu einer Höhe von 2 m) soll die optische Wirkung der relativ schmalen Gebkestraße aufgeweitet werden. Mit dieser Maßnahme soll die Verkehrssicherheit in diesem Bereich verbessert werden, da die Gebkestraße keine abgetrennten Gehwege enthält. Auch der straßenbegleitende Gehweg entlang der Lagerstraße soll auf diese Weise attraktiver gestaltet werden. Weiterhin erfolgt die Begrenzung der Einfriedungen entsprechend der Rücknahme der überbaubaren Grundstücksflächen, um die Sichtbeziehungen für abbiegende PKW im Kreuzungsbereich der Gebkestraße mit der Lagerstraße zu verbessern.

5.5 Erschließung und Zufahrten

Kreisverkehr

Der Kreuzungsbereich Lagerstraße/ Sophienweg/ Gebkestraße stellt sich heute als versetzt angeordnete Kreuzung dar, weil die Gebkestraße und der Sophienweg nicht rechtwinklig auf den Kreuzungsmittelpunkt münden. Obwohl aus beiden Richtungen auf der Lagerstraße Linksabbiegerspuren eingerichtet sind, wirkt die Kreuzung sehr unübersichtlich. Der beabsichtigte Abriss der gesamten Bausubstanz im Geltungsbereich des Bebauungsplans führt im Einmündungsbereich der Gebkestraße im Hinblick auf den westlichen Teil der Lagerstraße zu einer Verbesserung der Sichtbeziehungen für abbiegende Fahrzeuge. Allerdings wirkt sich die geringe Fahrbahnbreite der Gebkestraße (5-6 m), die zudem nicht über abgetrennte Fußwege verfügt, ungünstig auf den Verkehrsfluss aus.

Durch die stetige Erweiterung des Gewerbegebiets Enste und der Bebauung des neuen Wohngebiets „Am Hainberg“ ist die Verkehrsmenge auf der Lagerstraße in den letzten Jahren kontinuierlich angestiegen. Aufgrund des guten Ausbauszustands dieser Straße werden häufig zu hohe Geschwindigkeiten (> 50 km/h) gefahren, weshalb zur Verbesserung der Überquerungsmöglichkeiten für Fußgänger entsprechende Einbauten vorgenommen wurden.

Die effektivste und mit vertretbarem Kostenaufwand realisierbare Lösung zur Entschärfung der Gefahrensituation im Kreuzungsbereich ist der Umbau der Kreuzung zu einem Kreisverkehr. Aufgrund der zur Verfügung stehenden Fläche ist die Errichtung eines kleinen Kreisverkehrsplatzes (Durchmesser > 25 m) nicht möglich. Aus dem Grunde könnte nur ein sogenannter Minikreisverkehr mit einer für LKW und

Busse teilweise überfahrbaren Mittelinsel zum Einsatz gelangen, ähnlich dem am Ortseingang von Bigge (Stadt Olsberg) eingerichteten Kreisverkehr.

Der für diese Situation entwickelte Kreisverkehr soll mit einem Durchmesser von 22 m und einer Mittelinsel von 12 m ausgeführt werden. Die Zu- und Ausfahrten zu dem Kreisverkehr werden in der Lagerstraße jeweils durch Querungshilfen für Fußgänger getrennt. Dabei sind feste Einbauten einer Markierungslösung vorzuziehen, um den gewünschten Ablenkungseffekt zu erzielen.

Durch den Verzicht auf Linksabbiegespuren wird die jeweilige Zufahrt auf 3,50 m und die Ausfahrt auf 3,75 m mit Hilfe von Straßenmarkierungen verengt. Die Mittelinsel ist ca. 12 cm gegenüber der Fahrbahn überhöht und mit einem 3-4 cm hohen, für LKW überfahrbaren Bord, begrenzt. Bei dieser Dimensionierung ist es auch für LKW und Busse möglich, die Mittelinsel zum Linksabbiegen zu umfahren und nur im Bedarfsfall teilweise zu überfahren. Die Gehwege werden entlang des äußeren Rings des Kreisverkehrs angeordnet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans bezieht aber nur den heute baulich genutzten Bereich des ehemaligen Landmaschinenhandels und die direkte Umgebung der Gebkestraße bis in Höhe der Böschung zum Gebkebach (vorhandenes Gelände) ein. Die restlichen, für die Errichtung eines Kreisverkehrs benötigten Flächen sind bereits heute als Verkehrsflächen genutzt und werden nur nachrichtlich dargestellt; ein planungsrechtlicher Regelungsbedarf besteht zur Realisierung dieser Maßnahme nicht.

Die Errichtung eines Einzelhandelsmarktes induziert ein nicht unerhebliches Verkehrsaufkommen durch Besucher- und Anlieferungsverkehr. Eine separate Zufahrt des Einzelhandelsmarktes auf die Lagerstraße und auch ein direktes Anfahren von Stellplätzen ausgehend von der Lagerstraße wird durch ein Verbot entsprechender Ein- und Ausfahrten nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB ausgeschlossen. Stattdessen soll der Fahrzeugverkehr zur Erreichung des Marktes über die Gebkestraße abgewickelt werden. Auch mit diesen Festsetzungen sollen wiederum Verkehrsunfälle im Kreuzungsbereich der Lagerstraße ausgeschlossen werden.

Gebkestraße

Die Gebkestraße erlaubt aufgrund der jetzigen Bebauung des ehemaligen Landmaschinenhandels und dem direkt angrenzenden Gebkebach derzeit keine Abtrennung eines straßenbegleitenden Fußwegs, welcher zur Anbindung des Wohngebiets Gebkestraße/ Am Gaswerk an die Lagerstraße dienen könnte. Aufgrund der beabsichtigten Beseitigung der Bausubstanz besteht durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 136 die Möglichkeit, diesen Engpass zu beseitigen und auf der Westseite der Gebkestraße einen 1,50 m breiten und ca. 70 m langen Fußweg festzusetzen, wobei die Fahrbahn der Gebkestraße auf 4,75 m (Begegnungsverkehr LKW / PKW) reduziert werden könnte. Die kurze Engstelle vor dem Wohnhaus nördlich des ehem. Landmaschinenbetriebs außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans könnte im Einrichtungsverkehr mit einem begleitenden Fußweg ausgestaltet werden. Der Bebauungsplan setzt daher die künftige Verkehrsfläche einschließlich eines abgetrennten Fußwegs (nachrichtliche Darstellung) auf der Gebkestraße fest.

6. Sonstige Belange

Baudenkmale

Innerhalb des Geltungsbereiches und deren näheren Umgebung liegen keine Gebäude, die als Baudenkmale seitens des Westf. Amt für Denkmalpflege benannt oder gem. § 3 DSchG NW als Baudenkmal unter Schutz gestellt sind.

Bodendenkmale

Über bodendenkmalpflegerische Belange im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegen keine Erkenntnisse vor. Bei Erteilung von Baugenehmigungen in diesem Gebiet soll jedoch in den Bauschein eine Auflage aufgenommen werden, wonach Bodenfunde den zuständigen Stellen zu melden sind und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist. Ein entsprechender Hinweis ist in der Legende der Bebauungsplanänderung enthalten.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen des Wasserwerks Meschede. Für die Brandbekämpfung kann eine Löschwassermenge von 1.600 l/min in 2 h durch das Leitungsnetz des Wasserwerks und durch Wasserentnahme aus dem nahe gelegenen Gebkebach zur Verfügung gestellt werden. Die Stromversorgung erfolgt durch das Leitungsnetz der RWE Net AG.

Die Abwässer werden über das vorhandene städtische Kanalnetz der Ruhrverbandskläranlage Arnsberg-Wildshausen zugeführt.

7. Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG i.V.m. Anlage 1 zum UVPG ist durch eine überschlägige Prüfung auf Basis der in Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien zu ermitteln, ob durch die Verwirklichung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes über 1200 qm Verkaufsfläche erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu befürchten sind.

7.1 Merkmale des Standortes

Das Plangebiet ist vollständig durch Gebäude, Lagerflächen und Stellplatzanlagen versiegelt, schutzwürdige Biotope sind nicht vorhanden.

Beeinträchtigungen durch Luftverunreinigungen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, liegen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht vor.

Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft parallel zur Gebkestraße der Gebkebach, der weiter östlich von ein bewaldeten Steilhang begrenzt wird. Diese Flächen werden jedoch künftig für Wohngebäude in Anspruch genommen. Auch in der weiteren Umgebung prägen bauliche Anlagen für gewerbliche oder Wohnzwecke, teilweise mit einem hohen Versiegelungsanteil (Sophienweg) das Bild. Die Entfernung zum Naturschutzgebiet Hainberg beträgt über 300 m Luftlinie in westliche Richtung.

Altlasten

Durch die gewerbliche Vornutzung eines Landmaschinenhandels ist der Untergrund an einigen Stellen gemäß eines Gutachtens der Firma IST (Institut für Sicherheitsforschung und Umwelttechnik e.V.) vom 10.08.1995 durch Mineralölkohlenwasserstoffe belastet. Die Belastung resultiert aus den Vornutzungen: Benzinabscheider, Verlade-rampe, Abfüllstelle für Kaltreiniger, Befüllstelle für einen Altöltank und Öllager-raum. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass es sich bei beschriebenen Kontamina-tionen um räumlich begrenzte Schäden handelt.

7.2 Wesentliche Merkmale des Vorhabens und mögliche Auswirkungen

Abfall/ Bauschutt

Die im Plangebiet anfallenden Boden- und Bauschuttmassen, die insbesondere durch die Beseitigung der vorhandenen Gebäude entstehen, werden zur genehmigten Deponie Halbeswig verbracht, soweit nicht von den Unternehmern Kippen benutzt werden, die gem. § 4.2 des Abfallbeseitigungsgesetzes genehmigt sind. Ansonsten sind die im Stadtgebiet vorhandenen Boden- und Bauschuttdeponien zu verwenden.

Emissionen

Luftverunreinigungen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, werden durch das geplante Vorhaben nicht induziert. Gegenüber der bisherigen Nutzung erfolgt lediglich eine Zunahme des Fahrzeugverkehrs inkl. der damit verbundenen Emissionen (Lärm, Abgase).

Ableitung des Niederschlagswassers

Aufgrund der hohen überbaubaren Grundstücksflächenanteile (GRZ 0,6), die durch § 19 (4) BauNVO für die Errichtung von Stellplätzen bis zu einer GRZ von 0,8 oder noch darüber überschritten werden können, ist eine ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. Eine Einleitung in ein Gewässer, in diesem Falle in den nahe gelegenen Gebkebach, ist zumindest für die Entwässerung der Dachflächen denkbar. Hierzu bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die im Einzelfall erteilt beantragt werden kann.

Das von Verkehrs- und Lagerflächen abfließende Niederschlagswasser gilt jedoch als schwach belastet, insbesondere wenn nach einer langen Trockenperiode Schmutz und Staub durch Regenwasser abgeführt werden. Der Gebkebach ist aufgrund der geringen Wasserführung (fehlender Verdünnungseffekt) für die Aufnahme dieser Wassermengen nicht dazu geeignet. Die Ableitung der Niederschlagswassermengen für die Verkehrs- und Lagerflächen sollte daher über die vorhandene Mischwasserkanalisation erfolgen, wie dies bereits für die gewerbliche Vornutzung der Fall war.

Versiegelung

Durch die geplanten baulichen Anlagen einschließlich Lager- und Stellplatzflächen wird mit Ausnahme einer möglichen Begrünung der Stellplatzanlagen vermutlich eine weitgehende Versiegelung des Bodens vorgenommen.

Altlasten

Das oben genannte Gutachten der Firma IST kommt zu dem Ergebnis, dass eine Gefährdung des Grundwassers aus gutachterlicher Sicht aufgrund der im Boden vorhandenen Kontaminationen nicht zu besorgen ist. Die Beurteilung basiert auf der vorhandenen Barrierewirkung des Untergrundes (Lehm).

Aufgrund der geplanten Nutzung „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“ erfolgt eine großflächige Versiegelung des Geländes. Eine Unterkellerung der Gebäude ist nicht geplant. Aus diesen Gründen können schädliche Umwelteinwirkungen oder Belastungen für die Allgemeinheit durch die im Boden vorhandenen Stoffe durch andere Wirkpfade (z.B. Boden – Mensch durch direkten Kontakt oder Boden – Pflanze) nicht hervorgerufen werden

7.3 Bewertung

Durch die Umwandlung der im Plangebiet liegenden Flächen von einem Fahrzeughandel hin zu einem Raiffeisenmarkt entstehen keine wesentlichen zusätzlichen negativen Umweltauswirkungen. Durch die Begrenzung der GRZ auf 0,6 bzw. 0,8 (Stellplätze) erfolgt sogar eine Verbesserung gegenüber dem jetzigen Zustand, da das gesamte Gelände heute vollständig versiegelt ist. Hinsichtlich der künftigen Eingriffe in Natur und Landschaft wird aufgrund der vorhandenen Versiegelung auf eine Bilanzierung im Sinne der Eingriffsregelung verzichtet.

Von der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung kann aus den genannten Gründen daher abgesehen werden.

8. Kosten und Realisierung

Die Herstellung des geplanten Kreisverkehrs erfordert ein Kostenvolumen je nach Ausbaustandard von max. 37.000 € zuzüglich Grunderwerb. Der Ausbau eines Fußwegs in der Gebkestraße führt zu einem Kostenaufwand von ca. 15.000 €. Für die Realisierung dieser Maßnahme soll eine Förderung nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz beantragt werden. Der künftige Betreiber des Einzelhandelsmarktes beteiligt sich ebenfalls anteilig an den Ausbaukosten für den Kreisverkehr.

Die Hausanschlüsse für die Kanal- und Wasseranschlüsse werden auf Kosten der künftigen Grundstückseigentümer verlegt, sofern diese nicht bereits ausreichend vorhanden sind und fließen daher nicht in die Kostenschätzung ein.

9. Eingeflossene Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

1. Änderung der Festsetzung zur Art der Nutzung zu einem Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel, Zweckbestimmung „Fachmarkt für Tier-, Garten- und landwirtschaftlichen Bedarf“
2. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse durch Herstellung eines Minikreisverkehrs im Kreuzungsbereich Lagerstraße/ Gebkestraße/ Sophienweg (Ausdehnung des Geltungsbereich des Bebauungsplans, Festsetzung einer Verkehrsfläche, Verzicht auf die Festsetzung Sichtdreieck, Anpassung der Festsetzung Bereich ohne Ein und Ausfahrt)
3. Anlage eines Fußwegs in der Gebkestraße (Ausdehnung des Geltungsbereich des Bebauungsplans, Festsetzung einer Verkehrsfläche)
4. Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen an die Nachbargrenze an einer Stelle (mögliche gemeinsame Grenzbebauung)
5. Festsetzung einer abweichenden Bauweise zur Zulassung einer Grenzbebauung an denjenigen Stellen, wo Baugrenze und Grundstücksgrenze zusammenfallen
6. Konkretisierung der Aussagen zur Löschwassermenge, zur Altlastensituation und zu den Kosten der Herstellung der Erschließungsanlagen

10. Eingeflossene Anregungen aus der öffentlichen Auslegung

1. Änderung der Art der Nutzung hinsichtlich der zulässigen Sortimente durch Zulassung der Warenbereiche 968 „Zimmervögel und Zierfische“ sowie 969 „Andere lebende Tiere“. Durch diese Änderung wird die gesamte Warengruppe 96 zugelassen und entsprechend festgesetzt.

2. Ergänzung der Art der Nutzung hinsichtlich des zulässigen zentrenrelevanten Randsortiments um den Warenbereich 655 „Angelgeräte (ohne Bekleidung, Harpunen und Messer)“.
3. Änderung der Verkaufsflächen: Minderung der zulässigen Verkaufsflächen des Kernsortiments 2 um 100 qm auf 680 qm, Erhöhung der zulässigen Verkaufsflächen des Kernsortiments 3 um 100 qm auf 460 qm.
4. Anpassung der zulässigen Sortimente an die Auflagen im Zuge der landesplanerischen Anpassung der 39. FNP-Änderung (Zulassung des Warenbereichs 208 im Kernsortiments 3 und des Warenbereichs 9048 im Kernsortiment 5).

11. Eingeflossene Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung

Während der erneuten öffentlichen Auslegung sind keine Anregungen vorgetragen worden.

Meschede, 22.05.2003
Fachbereich Planung und Bauordnung

Stadt Meschede
Im Auftrag

gez. Martin Dörtelmann

Martin Dörtelmann
Fachbereichsleiter