

Begründung

Zur 1. Änderung
des Bebauungsplans Nr. 139
„Ortseingang Briloner Straße“

der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Stand: Satzungsbeschluss 28.09.2017

Inhalt

1	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
2	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	4
3	Verfahren	6
4	Begründung der Planungsziele / städtebauliche Konzeption.....	7
5	Bestehendes Planungsrecht und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	9
5.1	Landes- und Regionalplanung.....	9
5.2	Landschaftsplan	12
5.3	Flächennutzungsplan	12
5.4	Bebauungsplan	13
6	Konzepte und gutachterliche Untersuchungen	16
6.1	Regionales Konzept zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (REHK)	16
6.2	Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Kreis- und Hochschulstadt Meschede.....	16
6.3	Nahversorgungskonzept für die östlichen Stadtteile der Kreis- und Hochschulstadt Meschede	18
6.4	Verträglichkeitsuntersuchung	20
6.5	UVP-Vorprüfung	23
7	Erläuterungen zum Planinhalt.....	23
7.1	Art der baulichen Nutzung	23
8	Belange der Nachbargemeinden.....	28
9	Umweltbelange.....	28
9.1	Berücksichtigung der Umweltbelange	28
9.2	Eingriff in Natur und Landschaft	29
9.3	Artenschutz	29

9.4 Immissionsschutz.....	29
9.5 Seveso-III Richtlinie.....	29
10 Untersuchungen.....	29

**Anlage 1: Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH:
Verträglichkeitsanalyse für die geplante Erweiterung eines Netto-
Marktes in Meschede, Briloner Straße. Dortmund, 21.04.2017**

**Anlage 2: Kuhlmann & Stucht GbR: Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c
UVPG zum Bebauungsplan Nr. 139 „Ortseingang Briloner Straße“,
Meschede. Bochum, 25.04.2017**

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 139 „Ortseingang Briloner Straße“ umfasst eine Fläche von 1,29 ha. Das Plangebiet liegt östlich des Mescheder Zentrums. Es besteht aus den Flurstücken 971, 973, 982, 984 (teilweise) und 986 (teilweise) der Flur 9, Gemarkung Meschede-Stadt. Es wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Oberkante der Böschung der Wald- und Wiesenflächen östlich des Grundstücks Briloner Straße 41 zum Mühlengraben.

Im Osten: Westliche Grenze des Flurstücks 429.

Im Süden: Nördliche Grenze der Straßenparzelle der Briloner Straße inkl. Seitenstreifen bis in einem Abstand von 4 m östlich der vorhandenen Garagen auf dem Grundstück Briloner Straße 41.

Im Westen: Parallele Linie im Abstand von 4 m östlich der vorhandenen Garagen auf dem Grundstück Briloner Straße 41 von der Briloner Straße bis zur Oberkante der o.g. Böschung.

Das Plangebiet wird heute im westlichen Teil durch Einzelhandel, Stellplätze und einen Erschließungsstich baulich genutzt. Im östlichen Teil steht Vegetation auf.

Das Plangebiet liegt unmittelbar nördlich der Briloner Straße, über die es erschlossen ist. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt durch die Bushaltestelle Briloner Straße.

Westlich und südlich finden sich Wohnnutzungen, während nördlich – auf der anderen Seite des Mühlengrabens – Gewerbenutzungen anschließen.

2 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Der Eigentümer des im Plangebiet ansässigen Netto-Marktes plant eine Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebes von heute 950 qm incl. Bäcker und Fleischer auf zukünftig 1.200 m² Verkaufsfläche.

Beabsichtigt sind eine traufseitige Erweiterung des Marktes zur Optimierung der Verkaufsraumbreite sowie eine optische Aufwertung der Fassade mit lichtdurchflutetem Eingangsbereich. Die Erforderlichkeit der Erweiterungsmaßnahme wird durch den Antragsteller im Wesentlichen wie folgt begründet:

- Als ehemaliger PLUS-Markt entspricht sowohl die Verkaufsfläche als auch die Raumkonzeption des vorhandenen Netto-Marktes nicht den aktuellen handelstechnischen Erfordernissen der Netto Marken-Discount AG & Co. KG.
- Die Erweiterung und optische Aufwertung soll die Anforderungen an einen modernen Nahversorgungsstandort erfüllen und den Standort langfristig sichern. Mit der langfristigen Sicherung des Standortes ist eine Verlängerung des Mietverhältnisses mit der Netto Marken-Discount AG & Co. KG verbunden.
- Die geplante Erweiterung ist unter anderem durch den wachsenden Flächenbedarf einer hygienisch korrekten Pfandflaschenrücknahme (Glas- und

PE Flaschen) bedingt, da die Leergutrücknahme im Laufe der letzten Jahre einem stetigen Flächenzuwachs unterlag und somit einen wachsenden Platzbedarf aufweist.

- Zur Standortsicherung und somit zur Sicherung der Versorgungsaufgabe ist eine erweiterte und den heutigen Gegebenheiten angepasste Verkaufsfläche erforderlich, die es ermöglicht, neben breiteren Gängen auch die Regalhöhen zu reduzieren.
- Die breiteren Gänge sind neben der Übersichtlichkeit der demografischen Entwicklung geschuldet, um Personen mit einem Handicap den Einkauf komfortabler gestalten zu können und auf deren Bedürfnisse eingehen zu können.
- Die Reduzierung der Regalhöhen soll in diesem Zusammenhang die Übersichtlichkeit zusätzlich verbessern.
- In dem Gemeinschaftsbereich von Bäcker und Fleischer soll eine gastronomische Imbissfläche eingerichtet werden.

Für den Bereich des heutigen Netto-Marktes ist der in den Jahren 2004/2005 aufgestellte Bebauungsplan Nr. 139 „Ortseingang Briloner Straße“ rechtskräftig. Dieser sollte unter anderem die Ansiedlung eines entsprechenden Lebensmittelmarktes am Standort erstmalig planungsrechtlich sichern bzw. die Zulässigkeit der maximalen Verkaufsfläche sortimentspezifisch festsetzen. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sind maximal 950 qm Verkaufsfläche zulässig.

Im Augenblick ist für den Markt eine Verkaufsfläche von 832 qm bauaufsichtlich genehmigt, inkl. Bäcker und Fleischer sind es 950 qm. Um langfristig am Markt bestehen zu können, ist nach den Aussagen der Betreiber und der Verträglichkeitsuntersuchung eine Erweiterung notwendig.

Sowohl nach den Aussagen des Nahversorgungskonzeptes für die östlichen Stadtteile der Kreis- und Hochschulstadt Meschede (der Standort wird als „Nahversorgungsstandort Südost“ eingestuft) als auch nach den Ergebnissen einer Untersuchung zur städtebaulichen Verträglichkeit ist das Erweiterungsvorhaben hinsichtlich des Einzelhandels geeignet, die Nahversorgung zu sichern ohne zentrale Versorgungsbereiche zu gefährden. Der zentrale Versorgungsbereich ist ca. 1 km entfernt und ihn betreffende Umsatzumverteilungen werden in der Verträglichkeitsuntersuchung mit lediglich 3 bis 4 % beziffert.

Die Bereitstellung einer funktionierenden Lebensmittelnahversorgung ist ein entscheidender Bestandteil der Daseinsvorsorge. Aus städtebaulicher Sicht ist das Erweiterungsvorhaben zu begrüßen.

Zur Verwirklichung ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 139 erforderlich, da die festgesetzten Verkaufsflächenbegrenzungen die Erweiterung des bestehenden Marktes nicht zulassen. Ziele der Planung sind:

- Sicherung und Ausbau der Nahversorgungsfunktion des Nahversorgungsstandortes Südost,

- Schutz zentraler Versorgungsbereiche durch Verkaufsflächenobergrenzen,
- Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes der Kreis- und Hochschulstadt Meschede, des Nahversorgungskonzeptes für die östlichen Stadtteile der Kreis- und Hochschulstadt Meschede und des regionalen Konzeptes zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche.

Im Ergebnis soll durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 139 das notwendige Planungsrecht geschaffen werden, um das Erweiterungsvorhaben umsetzen zu können. Insgesamt kann die Planung sowohl aus Sicht der städtischen Entwicklung als auch aufgrund planungsrechtlicher Anforderungen begründet werden, so dass eine städtebauliche Erforderlichkeit gem. § 1 (3) BauGB zweifelsfrei vorliegt.

3 Verfahren

Am 15.12.2016 hat der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede einen Grundsatzbeschluss über die Erweiterung des Netto-Marktes und über die Vorbereitung des erforderlichen Bauleitplanverfahrens gefasst.

Gemäß § 13a BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 139 im beschleunigten Verfahren geändert. Dies ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall zweifelsfrei gegeben.

Es handelt sich um die Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes. Dessen Standort ist durch den Bebauungsplan Nr. 139 in seiner Ursprungsfassung bereits als Sondergebiet beplant und wird durch den Baukörper und Stellplatzanlagen vollständig genutzt. Das Erweiterungsvorhaben ist geeignet, die Nahversorgung im östlichen Teil Meschedes zu verbessern und so auch über den eigentlichen Vorhabenbereich hinaus zur Innenentwicklung beizutragen.

Der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannte Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird mit der vorliegenden Planung unabhängig von den Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche nicht erreicht, da die Plangebietsgröße des gesamten Ursprungsplans Nr. 139 lediglich ca. 12.900 m² beträgt.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Zwar besteht für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer zulässigen Geschossfläche von mehr als 1.200 m² nach den Nrn. 18.6 i.V.m. 18.8 eine Vorprüfpflicht, im vorliegenden Fall kommt jedoch diese Vorprüfung zu dem Ergebnis, dass keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (vgl. Anlage 2). Zusammenfassend sagt die Vorprüfung aus:

„Aufgrund der Vorhabens- und Standortmerkmale des Bebauungsplans Nr. 139 „Ortseingang Briloner Straße“ sind durch die vorgesehene Änderung nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine erheblichen Auswirkungen im Sinne des UVPG auf die Nutzungen, Qualitäten und die Schutzgüter am Standort und im Einwirkungsbereich zu erwarten. Schutzgebiete und -ausweisungen sind nicht

betroffen. Neue Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen nicht, diese haben bereits stattgefunden und sind zulässig.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Änderung des Bebauungsplans Nr. 139 „Ortseingang Briloner Straße“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

Das Ergebnis der Einzelfallprüfung wird mit den Behörden und Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.“

Auch das Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 10. April 2014 – 7 D 57/12.NE, wonach das beschleunigte Verfahren nicht zulässig sein kann, wenn bei einer solchen Vorprüfpflicht abwägungsrelevante erhebliche Umwelteinwirkungen anzunehmen sind, ist für die vorliegende Planung nicht einschlägig. Es bestehen keine Hinweise auf abwägungsrelevante erhebliche Umwelteinwirkungen.

Es bestehen des Weiteren keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 5 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Demnach ist von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abzusehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

15.12.2016	Grundsatzbeschluss über die Erweiterung des Netto-Marktes und über die Vorbereitung des erforderlichen Bauleitplanverfahrens
18.05.2017	Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss
01.06.2017 bis 03.07.2017	Öffentliche Auslegung des Planentwurfes
28.09.2017	Satzungsbeschluss

4 Begründung der Planungsziele / städtebauliche Konzeption

Hauptplanungsziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 139 ist die Sicherung eines Nahversorgungsstandortes unter Beachtung des Schutzes bestehender Strukturen und zentraler Versorgungsbereiche sowie der Umsetzung der Einzelhandelskonzepte;

- Einzelhandelskonzept der Kreis- und Hochschulstadt Meschede,

- Nahversorgungskonzept für die östlichen Stadtteile der Kreis- und Hochschulstadt Meschede und
- Regionales Konzept zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche.

Diese Konzepte dienen dem Schutz und der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und sorgen für eine ausgewogene Versorgungsstruktur. Sie definieren Ziele und Grundsätze für die räumliche Steuerung des Einzelhandels und stellen städtebauliche Entwicklungskonzepte im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar, deren Ziele und Grundsätze im Rahmen von Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen sind.

Es ist Aufgabe einer nachhaltigen Stadtentwicklung, die auch die Belange der Wirtschaft i. S. d. § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB berücksichtigt, dafür zu sorgen, dass sich die räumliche Verteilung der Gewerbebetriebe (hier der Einzelhandelsbetriebe) im Stadtgebiet nicht allein nach den Gesetzen des freien Marktes richtet, sondern innerhalb des Stadtgebietes räumlich gesteuert wird. Dies ist Ausdruck der in Art. 14 Abs. 2 GG niedergelegten Sozialbindung des Eigentums. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Maßstab dieser Abwägung ist dabei stets das gesetzlich definierte Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber zukünftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten (§ 1 Abs. 5 BauGB). Maßgabe für die in die Abwägung einzustellenden Belange ist dabei stets das Erforderlichkeitsgebot des § 1 Abs. 3 BauGB. Danach hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies bedeutet auch, dass sich die Bauleitpläne auf diejenigen Inhalte beschränken sollen, die zur Sicherung bzw. Herstellung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich sind.

Im vorliegenden Fall treffen vor allen Dingen die Belange der Eigentümer, eine möglichst ertragreiche Nutzung ihrer Grundstücke realisieren zu können, auf die entgegenstehenden öffentlichen Belange nach einer städtebaulichen Ordnung des Einzelhandels auf der Grundlage einer für das gesamte Stadtgebiet geltenden Konzeption und der Sicherung von gewerblich zu nutzenden Flächen. So sind das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK Meschede) und das Nahversorgungskonzept für die östlichen Stadtteile der Kreis- und Hochschulstadt Meschede bei der Aufstellung von Bebauungsplänen als städtebauliche Entwicklungskonzepte i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu beachten. Um dieses abstrakte Planungsziel im jeweiligen Einzelfall umzusetzen, muss ein sachgerechter Ausgleich zwischen den konkret betroffenen Belangen erfolgen. Der sachgerechte Ausgleich der Belange beinhaltet auch, dass bestimmten Belangen entsprechend ihrer höheren Gewichtung gegenüber anderen Belangen Vorrang eingeräumt werden muss.

Das Nahversorgungskonzept Meschede-Ost 2016 sowie das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 formulieren in diesem Zusammenhang Zielaussagen, welche ein konzeptionelles Gerüst bilden an denen sich die zukünftige Entwicklung des Lebensmitteleinzelhandels in der Kernstadt und den östlichen Stadtteilen orientieren soll. Im Ergebnis würde das in Rede stehende Vorhaben zur Sicherung der Attraktivität

der Kreis- und Hochschulstadt Meschede als Einkaufsstadt beitragen und der Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums gerecht werden. Ein flächendeckender und an den marktüblichen Ansprüchen ausgerichteter Lebensmitteleinzelhandel trägt in diesem Zusammenhang zu einer Qualifizierung Meschedes als attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort bei und ist somit ein Aspekt zur Stabilisierung negativer demografischer Entwicklungen auch in den Ortsteilen im Einzugsbereich des Marktes.

Zu berücksichtigen ist auch, dass der bestehende Betrieb bereits großflächig ist und durch die Erweiterung kein großflächiger Einzelhandel erstmals an diesem Standort entsteht.

Abwägungsergebnis ist, das Erweiterungsvorhaben zuzulassen, aber dennoch im Rahmen der Steuerung des großflächigen Einzelhandels weiterhin eine Verkaufsflächenobergrenze und eine Sortimentsbeschränkung festzusetzen. Diese Begrenzungen orientieren sich an den o.g. städtebaulichen Konzepten und an den Aussagen der Verträglichkeitsuntersuchung. Es wird eine Verkaufsflächenobergrenze von 1.200 qm festgesetzt und es sind ausschließlich nahversorgungsrelevante Kernsortimente zulässig. Zentrenrelevante Nebensortimente werden auf 10% der Verkaufsfläche begrenzt. Zu den Gründen für die Begrenzung zentrenrelevanten Einzelhandels kann auch der Einzelhandelserlass NRW (S.31) herangezogen werden: „Städtebaulich legitime Zielsetzungen bei der Aufstellung von Bauleitplänen zur Steuerung des Einzelhandels sind insbesondere (...) der Schutz und die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche sowie die Sicherung der Entwicklung zukünftiger zentraler Versorgungsbereiche.“ Nicht-zentrenrelevante Nebensortimente werden auf maximal 20% der Verkaufsfläche begrenzt, um die Funktion als Nahversorgungsstandort sicherzustellen.

Damit wird eine unverträgliche Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes unterbunden, gleichzeitig aber auch der Standort unter den notwendigen Weiterentwicklungsmöglichkeiten gesichert.

Für die Entwicklung des Plangebietes im Sinne der genannten städtebaulichen Ziele ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 139 „Ortseingang Briloner Straße“ erforderlich.

5 Bestehendes Planungsrecht und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

5.1 Landes- und Regionalplanung

Der LEP NRW nennt folgende für diese Planung relevante Ziele und Grundsätze für den großflächigen Einzelhandel:

6.5-1. Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

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

6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten 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.

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

6.5-3 Ziel Beeinträchtigungsverbot

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.

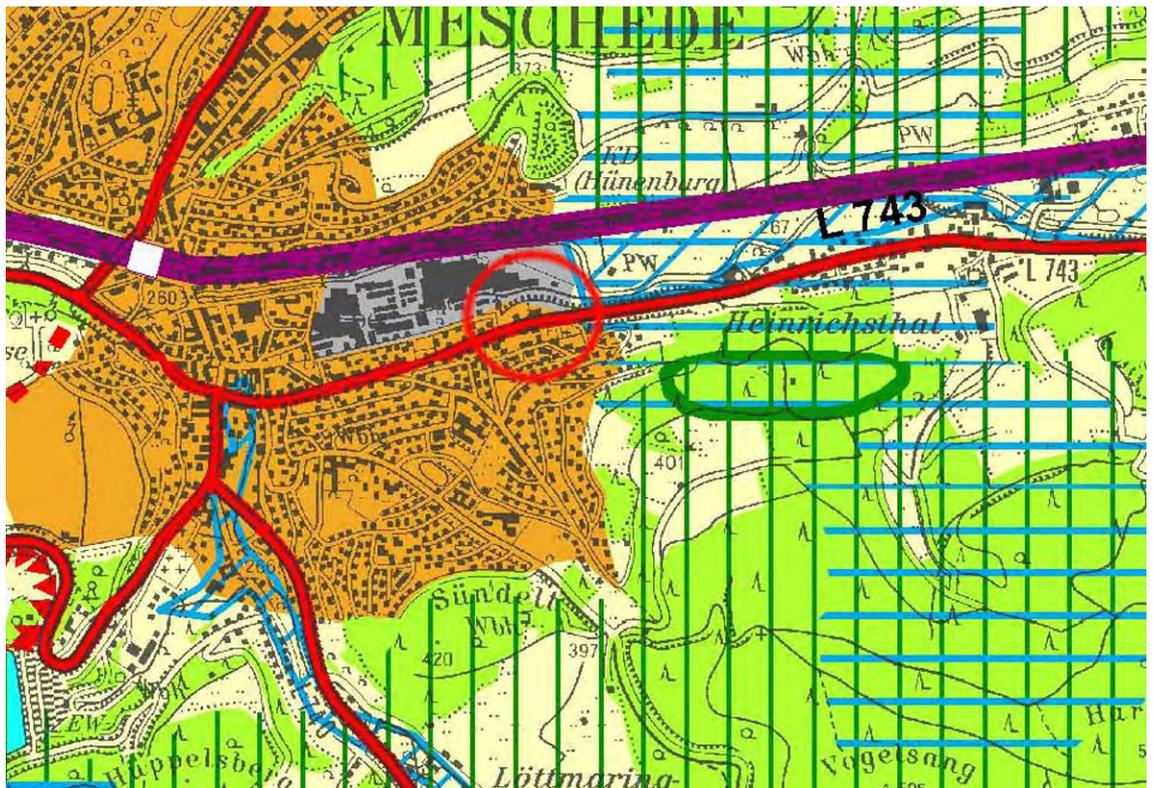
6.5-7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel

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 zentrenrelevante Sortimente ist möglich.

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

Die Bebauungsplanänderung widerspricht nicht den Zielen der Landesplanung. Ziel 6.5-1 wird eingehalten, denn das Erweiterungsvorhaben liegt fast ausschließlich innerhalb des allgemeinen Siedlungsbereiches und der Regionalplan ist nicht parzellenscharf. Die im Rahmen des Änderungsverfahrens erarbeitete Verträglichkeitsanalyse bestätigt die Einhaltung der Ziele 6.5-2 und 6.5-3. Eine weitere Ausnahmemöglichkeit zur Ansiedlung außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches wäre Ziel 6.5-7, da durch die Verträglichkeitsanalyse bestätigt wird, dass keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 139 „Ortseingang Briloner Straße“ ist im gültigen Regionalplan Arnberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (rechtswirksam seit dem 30.03.2012) im Westen als allgemeiner Siedlungsbereich und im Osten als Gewerbe- und Industriebereich (GIB) dargestellt. Dabei wird das Sondergebiet fast vollständig als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.



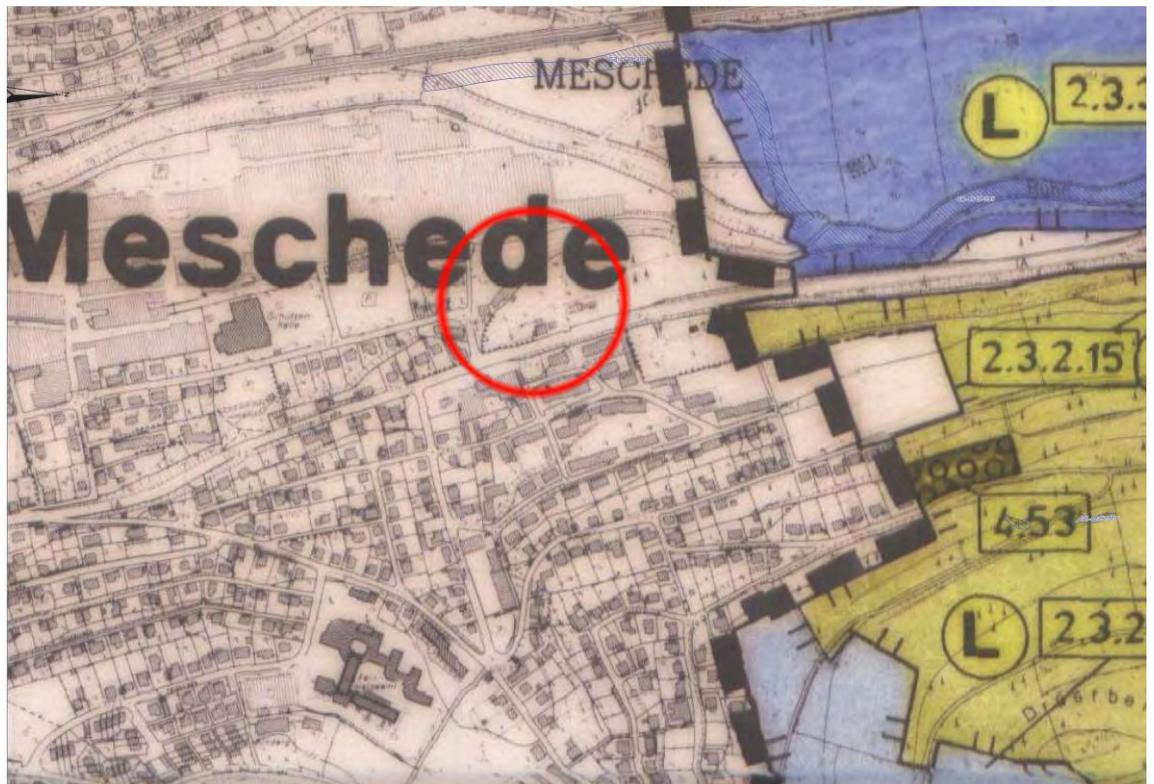
Ausschnitt aus dem Regionalplan

Auch die westliche und südliche Umgebung des Plangebietes sind als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Nördlich und östlich schließt sich die Darstellung eines Gewerbe- und Industriebereiches an.

Eine Abweichung von den raumordnerischen Zielvorstellungen des Regionalplans ist somit nicht zu erkennen. Das Erweiterungsvorhaben liegt fast ausschließlich innerhalb des allgemeinen Siedlungsbereiches und der Regionalplan ist nicht parzellenscharf.

Mit Schreiben vom 03.07.2017 hat die Bezirksregierung Arnsberg die Anpassung an die Ziele der Raumordnung gem. § 34 Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPIG NRW) bestätigt.

5.2 Landschaftsplan



*Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Meschede
Quelle: Hochsauerlandkreis*

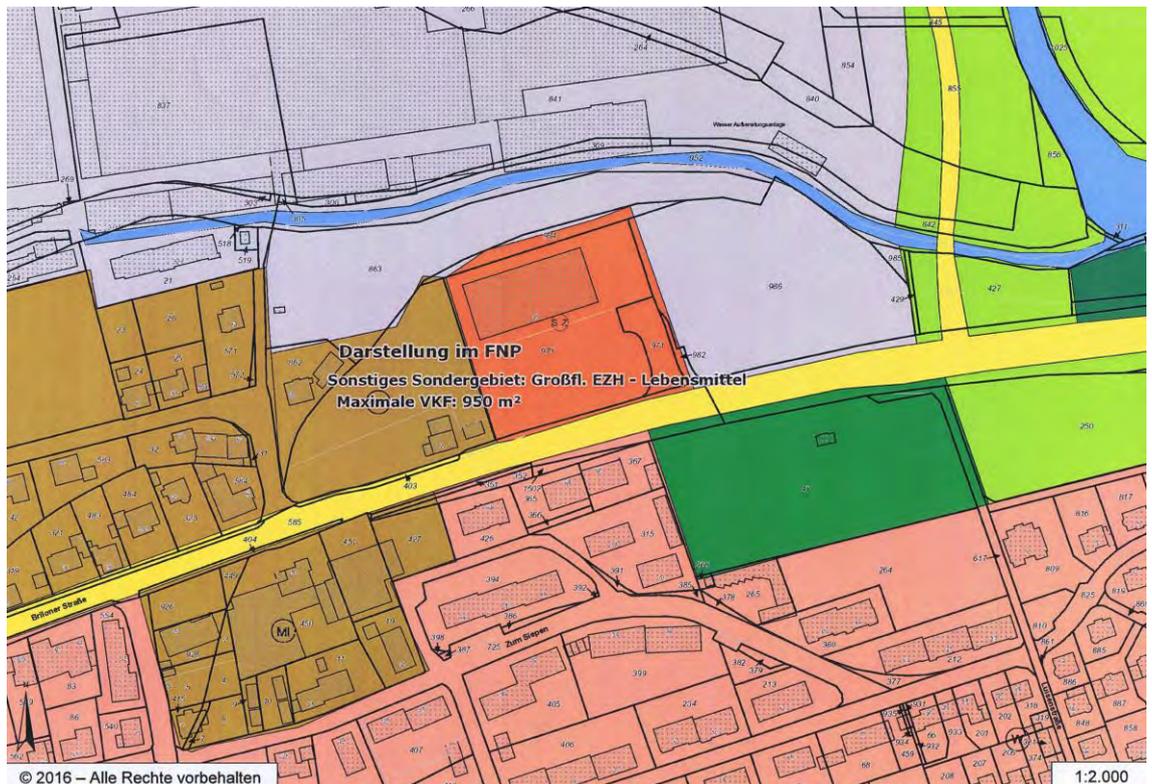
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 139 „Ortseingang Briloner Straße“ liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Meschede.

5.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Kreis- und Hochschulstadt Meschede stellt für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 139 im Osten gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dar. Im westlichen Teilbereich, in dem das Vorhaben liegt, stellt er Sondergebiet (SO) gem. § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO dar:

Sonstiges Sondergebiet: Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittel. Maximale Verkaufsfläche 950 qm.

Wegen der Begrenzung der Verkaufsfläche im Flächennutzungsplan kann die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 139 nicht aus dem Flächennutzungsplan der Kreis- und Hochschulstadt Meschede entwickelt werden.

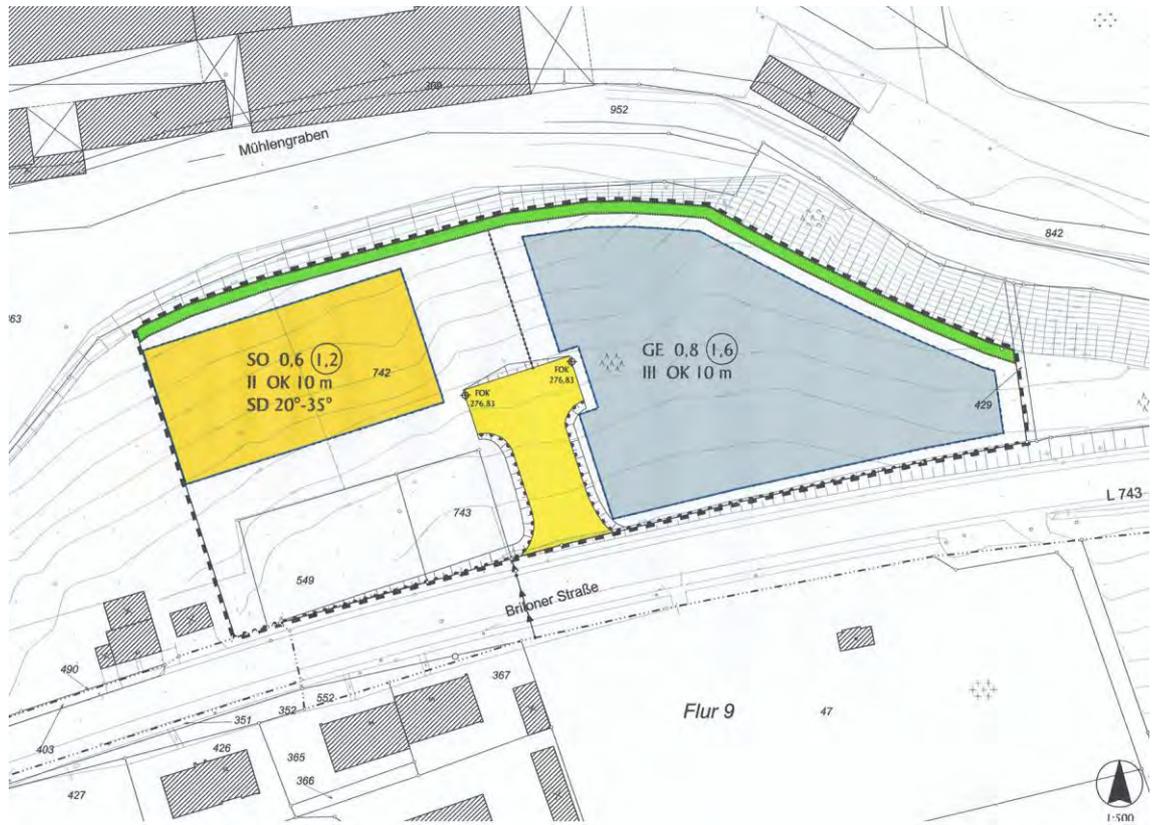


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Das Sondergebiet wird die Zweckbestimmung „Nahversorgung“ ohne eine Beschränkung der Verkaufsfläche erhalten. Die Verkaufsflächenbeschränkung erfolgt im Bebauungsplan. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird nicht negativ berührt; es wird ein wichtiger und bereits zuvor im Flächennutzungsplan vorgesehener Nahversorgungsstandort verbessert und gesichert. Die Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung erfordert kein eigenständiges Änderungsverfahren, sondern ist Folge dieser Bauleitplanung gem. § 13a BauGB.

5.4 Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 139 „Ortseingang Briloner Straße“ bleibt unverändert.



Bebauungsplan Nr. 139 „Ortseingang Briloner Straße“ der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Für den Standort des Vorhabens setzt der Bebauungsplan Nr. 139 ein Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO fest:

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. BauVO)

1. Zulässig ist ein „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Lebensmittel“ mit einem Verkaufssortiment entsprechend Absatz 4 und einer max. Verkaufsfläche von insgesamt 950 qm.
2. Definition „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Lebensmittel“: Ein „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Lebensmittel“ ist ein Einzelhandelsbetrieb, der Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Frischwaren wie Obst, Gemüse, Fleisch vorwiegend in Selbstbedienung anbietet.
3. Definition Verkaufsfläche: Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.
4. Abgrenzung der Sortimente für „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Lebensmittel“ gemäß Pkt. 2.2.5 dem Gem. RdErl. vom 07.05.1996 – Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben – (MBI. NW 1996 S. 922) und

entsprechend dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978 (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden):

WB Nr.	Kernsortiment	Max. VK in qm
WB 00-13, 960, WB 15-18	Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Getränke, Hunde- und Katzenfutter). Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika	850
Kernsortimente insgesamt		850
	davon maximal	
WB 66	Nichtelektrische Haushaltswaren, Aktionsartikel	60
	ergänzendes Nahversorgungsangebot	
WB 13 WB 00, 06	Backshop Fleischwaren / Metzgerei	
Nahversorgungsangebot insgesamt		100
Verkaufsflächen insgesamt, maximal		950

Es ist für das Sondergebiet eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Maximal sind zwei Vollgeschosse bei einer maximalen Gebäudehöhe von 10 m zulässig. Vorgeschrieben sind Satteldächer mit einer Neigung von 20° bis 35°.

Zur Erschließung des Sondergebietes und des östlich angrenzenden Gewerbegebietes von der Briloner Straße aus ist eine Verkehrsfläche mit Teilbereichen ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sind darüber hinaus entlang der Briloner Straße festgesetzt.

Im Norden ist entlang der Böschung zum Mühlengraben eine Fläche zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Es gelten Vorschriften zur Bepflanzung von Grundstücken und Stellplatzanlagen sowie gestalterische Vorschriften.

Änderungsgegenstand ist allein die Zulässigkeitsregelung für den Einzelhandel.

6 Konzepte und gutachterliche Untersuchungen

6.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Die Kreis und Hochschulstadt Meschede hat für die Entwicklung und Steuerung des kommunalen Einzelhandels konzeptionelle Zielvorgaben entwickelt, die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK Meschede) festgeschrieben sind. Dabei geht es in erster Linie um die Steuerung von Einzelhandelsvorhaben. Das EHZK Meschede wurde 2006 als förmliches städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 9 (1) Nr. 11 BauGB beschlossen und stellt einen Selbstbindungsplan für das kommunale Handeln im Hinblick auf die Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben dar.

Im Mai 2016 wurde zusätzlich das Nahversorgungskonzept Meschede-Ost (NVK Meschede-Ost) fertiggestellt, welches siedlungsräumliche und absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale insbesondere der (Lebensmittel)Nahversorgung in den Blick nimmt. Die grundsätzlichen Aussagen des NVK Meschede-Ost (inklusive Kernstadt Meschede) wurden am 03.03.2016 durch den Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede beschlossen. Die Zielaussagen NVK Meschede-Ost wurden mit Beschluss vom 18.05.2017 in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept integriert.

Im Hinblick auf die (Lebensmittel)Versorgung enthält das EHZK Meschede Aussagen zur Steuerung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels als

- als (bauleitplanerische) Leitlinien eher allgemein im Sinne des Zentrumschutzes
- oder
- als „strukturiertes Nahversorgungskonzept“ für den Bereich Freienohl und den westlichen Teil der Mescheder Stadtbezirke
 - sowie (seit Integration der Zielaussagen des NVK Meschede-Ost) für den östlichen Teil der Stadt.

Das EHZK Meschede gibt für die (Lebensmittel)Nahversorgung konkret vor, dass die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs in erster Linie durch die Zentralen Versorgungsbereiche sicherzustellen ist. Dabei ist festzustellen, dass Vorhaben des großflächigen Einzelhandels (größer als 800m²) mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auf die Zentralen Versorgungsbereiche zu beschränken sind.

Im Hinblick auf den Standort des Netto-Marktes stellt das EHZK Meschede fest, dass es sich um einen Ergänzungsstandort zur Innenstadt für Waren des täglichen Bedarfs handelt (Nahversorgung), welcher sich nicht innerhalb des festgelegten Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt befindet. Der Netto-Markt überschreitet dabei bereits zum heutigen Zeitpunkt die Grenze der Großflächigkeit knapp.

Unter Berücksichtigung der Zielvorgaben des EHZK Meschede müssen bei dem beabsichtigten Vorhaben somit folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- Betrieb führt nahversorgungsrelevantes Kernsortiment

- Standort befindet sich außerhalb des ZVB
- Betrieb vergrößert sich weiter in die Großflächigkeit

Gleichwohl die grundsätzlichen Zielvorstellungen des EHZK Meschede den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt für entsprechende Nahversorgungsbetriebe vorsehen, erkennt das Konzept den Standort des Netto-Marktes als Ergänzungsstandort an. Obwohl Waren des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) in erster Linie im ZVB untergebracht werden sollen, besteht unter bestimmten Umständen weiterhin die Möglichkeit ein Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb des ZVB umzusetzen. Dies beinhaltet auch das in Rede stehende Erweiterungsvorhaben. Im Hinblick auf das Ziel einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung ist das EHZK Meschede kongruent mit den Empfehlungen des Nahversorgungskonzeptes Meschede-Ost.

Das EHZK Meschede folgt an dieser Stelle im Übrigen auch den landesplanerischen Zielvorgaben des Landesentwicklungsplans. Im Sinne einer flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung sieht auch die Landesplanung im Ausnahmetatbestand zu Ziel 65-2 LEP die Möglichkeit vor, Nahversorgungsbetriebe außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche anzusiedeln soweit bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind. Maßgeblich für die landesplanerische Verträglichkeit sind dabei die integrierte Lage sowie die Unschädlichkeit des Vorhabens gegenüber Zentralen Versorgungsbereichen im Stadtgebiet sowie in benachbarten Gemeinden. Im Rahmen einer landesplanerischen Anfrage gemäß § 34 LPIG NRW bei der Bezirksregierung Arnsberg, waren diese Kriterien in einer ergänzenden Verträglichkeitsanalyse nachzuweisen. Dies ist im Rahmen des Änderungsverfahrens erfolgt.

Im Ergebnis stimmt das Vorhaben mit den grundsätzlichen Zielvorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Kreis- und Hochschulstadt Meschede überein. Neben der Versorgung der angegliederten Wohnquartiere dient der Standort insbesondere auch der Versorgung der Stadtteile Eversberg und Wehrstapel.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Kreis- und Hochschulstadt Meschede definiert die für Meschede zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente (Mescheder Liste). Es handelt sich um eine gemeindespezifische Liste, die auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmt ist.

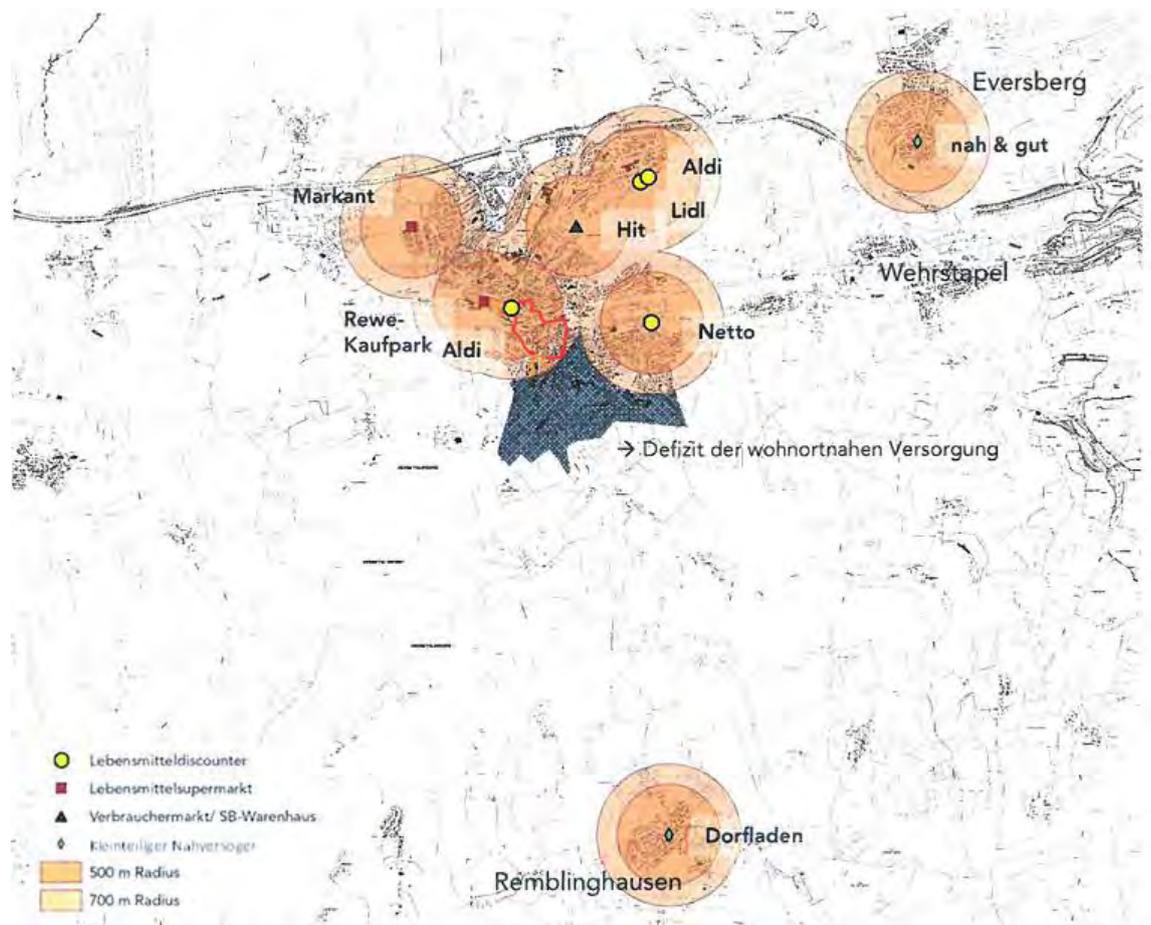
- Zentrenrelevant sind folgende Sortimente:
 - Blumen
 - Bücher, Schreib- und Spielwaren (inkl. Bastelbedarf)
 - Bekleidung, Schuhe, Sportartikel/-bekleidung/-schuhe (inkl. Fahrräder)
 - Elektrowaren (inkl. Lampen, Leuchten)
 - Haushaltswaren/ Glas/ Porzellan/ Keramik/ Geschenkartikel
 - Antiquitäten/ Kunst(gewerbe)
 - Heimtextilien/Bettwaren/Gardinen

- Foto, Optik (inkl. Hörgeräte), Uhren/ Schmuck
- Musikalien.
- Nahversorgungsrelevant sind folgende Sortimente:
 - Nahrungs- und Genussmittel
 - Gesundheits-, Körperpflegeartikel (inkl. pharmazeutische Erzeugnisse).

6.2 Nahversorgungskonzept für die östlichen Stadtteile der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes werden zwei Zielebenen der Nahversorgung formuliert. Die erste Zielebene ist die Nahversorgung in der Kernstadt Meschede, die zweite Zielebene die Nahversorgung in der Fläche.

Anbieter und Versorgungsbereiche



Quelle: Stadt + Handel, Nahversorgungskonzept für die östlichen Stadtteile der Kreis- und Hochschulstadt Meschede, S. 16

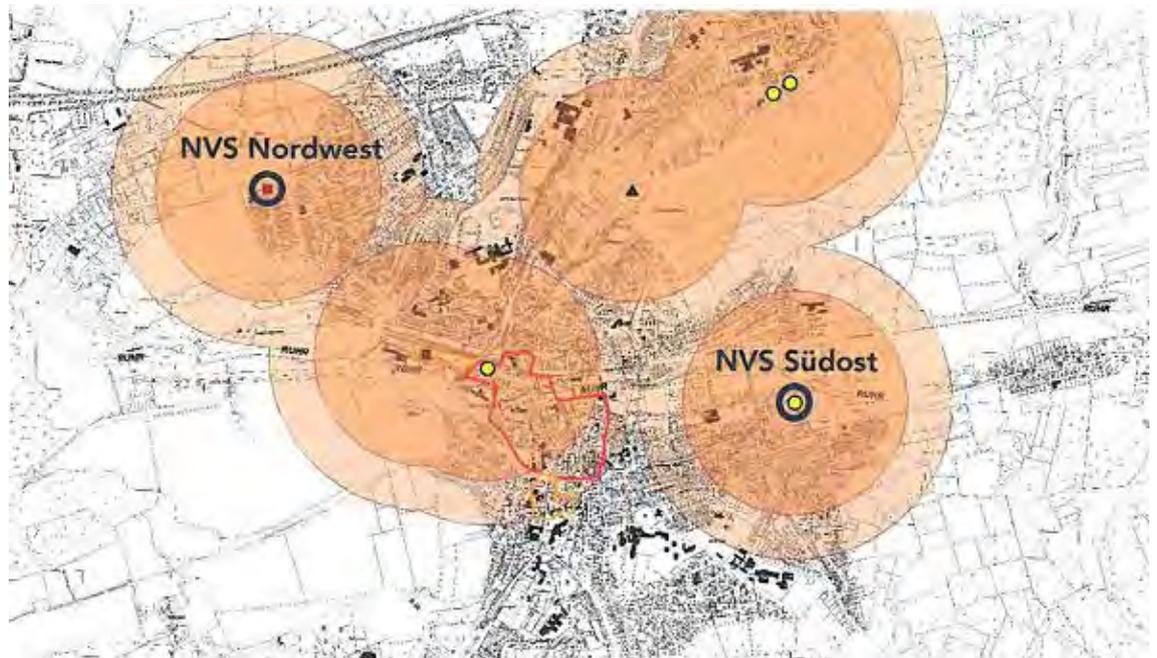
Berechnungen des Nahversorgungskonzeptes zeigen auf, dass in der Kernstadt Meschede insgesamt ein Potential für vier marktgängige Lebensmitteldiscounter sowie vier bis fünf marktgängige Lebensmittelvollsortimenter besteht. Unter Berücksichtigung des Bestandes bedeutet dies ein absatzwirtschaftliches Entwicklungspotential für die Ansiedlung eines weiteren marktgängigen Lebensmittelmarktes sowie für **marktgängige Erweiterungen** der bestehenden, teilweise nicht als marktgängig einzustufenden Lebensmittelmärkte.

Entwicklungszielstellungen für die Nahversorgung in Meschede-Ost sind:

- Nahversorgungsangebot im zentralen Versorgungsbereich sichern und weiterentwickeln
- Nahversorgungsangebot an den ausgewiesenen Nahversorgungsstandorten langfristig sichern
- Keine Neuansiedlungen an städtebaulich nicht integrierten Lagen. Erweiterungen nur unter Beachtung der standortspezifischen Entwicklungsziele.

Der Standort des Sondergebietes wird im Nahversorgungskonzept als Nahversorgungsstandort Südost definiert.

Nahversorgungsstandorte



Quelle: Stadt + Handel, Nahversorgungskonzept für die östlichen Stadtteile der Kreis- und Hochschulstadt Meschede, S. 27

„Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs werden gemäß der formulierten Entwicklungszielstellungen die Standorte der Lebensmittelmärkte Markant und Netto

im Rahmen des vorliegenden Konzeptes als Nahversorgungsstandorte Nordwest und Südost ausgewiesen und entsprechend gewürdigt, dass diese einen hohen Beitrag zur Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung in der Kernstadt Meschede leisten.

Übergeordnete Zielstellung ist es, die Nahversorgungsstandorte langfristig zu sichern. Entsprechend ist zu empfehlen, die bestehenden Lebensmittelbetriebe gegebenenfalls bedarfsgerecht zu erweitern. Im Rahmen von konkreten Erweiterungsvorhaben an den Nahversorgungsstandorten sind die jeweiligen Verkaufsflächendimensionierungen im Einzelfall unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit bei besonderer Beachtung der Auswirkungen auf die weiteren Nahversorgungsstrukturen in Meschede herzuleiten.“

In Bezug auf das dieser Bebauungsplanänderung zugrunde liegende Vorhaben ist festzuhalten:

- Das Vorhaben befindet sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, wird aber im Nahversorgungskonzept als Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Der wichtige Beitrag zur Nahversorgung wird gewürdigt.
- In Meschede besteht das absatzwirtschaftliche Potential zur marktgängigen Erweiterung.
- Die Standortsicherung des Nahversorgungsstandortes umfasst bedarfsgerechte Erweiterungen. Die Verträglichkeit solcher Erweiterungen ist nachzuweisen. Das ist im Zuge einer Verträglichkeitsuntersuchung geschehen. Die Verträglichkeitsuntersuchung stellt fest, dass das Planvorhaben unter Berücksichtigung städtebaulicher Vorgaben (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und der Landesplanung als kongruent zum Nahversorgungskonzept für die östlichen Stadtteile der Kreis- und Hochschulstadt Meschede einzustufen ist.

6.3 Regionales Konzept zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (REHK)

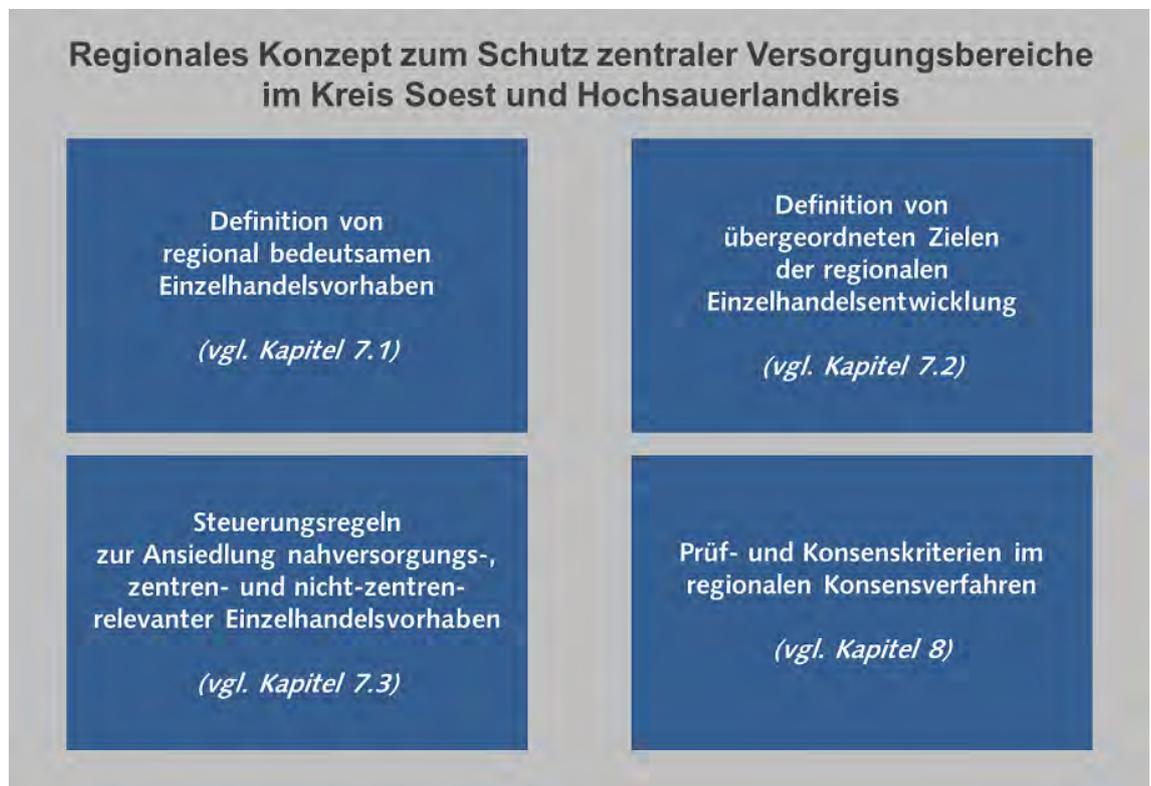
Das REHK umfasst insgesamt 24 Städte und Gemeinden des Kreises Soest und des Hochsauerlandkreises. Zielsetzungen sind

- „der Aufbau, die Pflege und Verstetigung des interkommunalen Austauschs und einer vertrauensvollen Zusammenarbeit;
- die gesicherte Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche;
- die Erhaltung und Entwicklung einer flächendeckenden, möglichst wohnortnahen Grundversorgung;
- ein Mehr an Planungs- und Investitionssicherheit;
- die Vereinbarung gemeinsamer Positionen zu externen Planungen außerhalb des Kooperationsraumes sowie

- eine gestärkte Position als „Regionales Einzelhandelskonzept“ bei der Aufstellung und Änderung der Regionalpläne“.

„Eine wesentliche Aufgabe bzw. ein wesentliches Ziel des regionalen Konzeptes ist, dem Namen entsprechend, die qualitative und quantitative Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung im Kooperationsraum zur Sicherung und Stärkung der Versorgungsstruktur in der Region unter besonderer Berücksichtigung der städtischen Zentren. Grundlage dieser „positiven Standortsteuerung“ ist eine vertrauensvolle Zusammenarbeit und offene Kommunikation zwischen den im Kooperationsraum aktiven Städten und Gemeinden.

Zur Umsetzung dieses Ziels definiert das regionale Konzept insgesamt vier konzeptionelle Bausteine, die gemeinsam die Steuerung regional bedeutsamer Einzelhandelsvorhaben an regional- (wie stadtplanerisch) „sinnvolle Standorte“ regeln:“



Quelle: Junker und Kruse, *Regionales Konzept zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Kreis Soest und Hochsauerlandkreis*, Seite 52

Im vorliegenden Fall ist ein regionales Konsensverfahren durchgeführt worden.

Das Plenum des regionalen Einzelhandelskonzeptes hat in seiner Sitzung am 13.04.2017 dem Vorhaben zugestimmt.

6.4 Verträglichkeitsuntersuchung

Die Verträglichkeitsuntersuchung untersucht die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des hier zugrunde liegenden Erweiterungsvorhabens, insbesondere auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte.

Die Verträglichkeitsuntersuchung schätzt die Erweiterung als aus Betreiber- und Kundensicht erforderlich ein (S. 7). Es werden folgende Erweiterungsabsichten zugrunde gelegt:

Sortimentsbereich	Verkaufsfläche in qm Bestand	Verkaufsfläche in qm Planung
Netto		
Nahrungs- und Genussmittel	678	866
Drogeriewaren	85	108
Sonstige Sortimente	85	108
Gesamt	848	1.082
Bäckerei (zzgl Gastronomie- / Cafe-Bereich)		
Nahrungs- und Genussmittel	39	50
Metzgerei		
Nahrungs- und Genussmittel	64	64
Gesamt	950	1.196

Der zentrale Versorgungsbereich Meschedes ist ca. 1 km entfernt und ihn betreffende Umsatzumverteilungen werden in der Verträglichkeitsuntersuchung mit lediglich 3 bis 4 % beziffert.

Zusammenfassend kommt die Verträglichkeitsuntersuchung zu folgendem Ergebnis:

„In Meschede ist die Erweiterung des Netto- Lebensmittelmarktes, Briloner Straße 43, von derzeit 848 qm VKF auf 1.082 qm VKF geplant, auch eine Erweiterung der im Vorkassenbereich des Marktes ansässigen Bäckerei von aktuell 39 qm VKF auf 50 qm VKF ist vorgesehen, die Metzgereifiliale (69 qm VKF) im Vorkassenbereich erfährt keine Erweiterung. Das Planvorhaben hat bereits die Schwelle zur Großflächigkeit (800 qm VKF / 1.200 qm BGF) überschritten.“

Der Vorhabenstandort ist als Nahversorgungsstandort Südost im NVK Meschede 2016 ausgewiesen. Die geplante Erweiterung ist nach dem NVK Meschede 2016 zur Sicherung und zum Ausbau der Nahversorgung im Südosten des Kernstadtbereiches möglich, sofern die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen verträglich sind und insb. keine negativen Auswirkungen auf die sonstigen Nahversorgungsstrukturen und zentralen Versorgungsbereiche in Meschede ausgelöst werden.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

- Der Vorhabenstandort ist als Nahversorgungsstandort Südost im NVK Meschede 2016 ausgewiesen. Für diesen ist die Entwicklungszielstellung, das Nahversorgungsangebot an den ausgewiesenen Nahversorgungsstandorten langfristig zu sichern, vorgesehen. Das Vorhaben trägt positiv zur Nahversorgung im Südosten der Kernstadt Meschede bei.
Das Planvorhaben ist kongruent zum Nahversorgungskonzept für die östlichen Stadtteile der Kreis- und Hochschulstadt Meschede.
- Eine **Beeinträchtigung der Zentren- und Nahversorgungsstrukturen** im dargestellten Untersuchungsraum sowohl in deren Bestand als auch hinsichtlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist ausgehend von den ermittelten Umsatzumverteilungswerten **nicht zu erwarten**.
- **Das Planvorhaben ist kongruent zu den entsprechenden landesplanerischen Zielen des LEP NRW 2017.**

Abschließende Einordnung und Bewertung des Vorhabens:

Unter Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Verträglichkeitsbewertung und der kommunal- sowie landesplanerischen Einordnung ist das Vorhaben als verträglich i.S. der Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten.“

7 Erläuterungen zum Planinhalt

Einzigiger Änderungsgegenstand ist die Art der baulichen Nutzung und hier die Zulässigkeitsregelungen für den Einzelhandel im festgesetzten Sondergebiet. Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bleiben unverändert.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche, die bereits Einzelhandelsstandort ist, wird weiterhin als Sondergebiet festgesetzt. Zweckbestimmung ist die Unterbringung eines großflächigen, der Nahversorgung dienenden Einzelhandelsbetriebs.

Planerisches Ziel ist die städtebauliche Steuerung des großflächigen Einzelhandels an diesem Standort. Wie oben dargestellt, soll der bestehende Betrieb durch Erweiterungsmöglichkeiten in seinem Bestand gesichert werden. Gleichzeitig soll

gesichert werden, dass nur nahversorgungsrelevante und nicht sonstige zentrenrelevante Kernsortimente angeboten werden.

Dieses städtebauliche Ziel kann nur durch die Beibehaltung der Festsetzung eines Sondergebietes erreicht werden. In Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig, soweit sie nicht unter die Vorschrift des § 11 Abs. 3 BauNVO fallen, also großflächig sind und bestimmte Auswirkungen haben können; oder im Sinne des § 15 BauNVO der Eigenart des Gebiets widersprechen. Die städtebaulich erwünschte Zulässigkeit von nahversorgungsrelevantem, großflächigem Einzelhandel in der vorhandenen bzw. geplanten Größenordnung wäre nur sehr eingeschränkt gegeben, es müsste (für den großflächigen Einzelhandel, der die Vermutungsschwelle des § 11 Abs. 3 BauNVO von 1.200 m² Geschossfläche überschreitet) in jedem Einzelfall der Nachweis der Atypik geführt werden.

Die Festsetzung eines Sondergebietes erlaubt dagegen die planerische Steuerung des Einzelhandels im Sinne der städtebaulichen Zielsetzungen, einschließlich der Feinsteuerung von Haupt- und Randsortimenten.

Voraussetzung für die Festsetzung eines Sondergebietes ist die wesentliche Unterscheidung von den Gebietstypen der BauNVO. Dabei ist die planerische Zielvorstellung, nicht der Besatz zu einem bestimmten Zeitpunkt von Bedeutung. „Für § 11 Abs. 1 BauNVO kommt es nicht darauf an, welche faktischen Unterschiede in einem als sonstiges SO-Gebiet festgesetzten Gebiet bereits vorhanden sind. Von Bedeutung ist allein, ob sich die Festsetzung der Art der Nutzung von den Gebietstypen der §§ 2-9 wesentlich unterscheidet“ (Fickert / Fieseler: Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 12. Auflage, Stuttgart 2014, § 11 Rd.-Nr. 4). „Ein in diesem Sinne wesentlicher Unterschied liegt dann vor, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2 ff. BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen und der sich deshalb sachgerecht auch mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt“ (BVerwG U. v. 29.09.1978 – 4 C 30.76 zit. n. Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, 12. Auflage, § 11 Nr. 4).

Diese Voraussetzung ist zweifelsfrei gegeben, da sich wie oben beschrieben, die städtebaulichen Zielsetzungen hinsichtlich des Einzelhandels ausschließlich in einem Sondergebiet, jedoch nicht in einem festgesetzten Gewerbegebiet oder einem anderen Baugebiet der §§ 2-9 BauNVO regeln lassen.

Es ist jedoch der Vorhabenbezug von Verkaufsflächenbegrenzungen zu beachten.

„Bei Festsetzungen von Verkaufsflächenobergrenzen ist zwischen baugebietsbezogenen und vorhabenbezogenen Obergrenzen zu unterscheiden. Die Festsetzung baugebietsbezogener Verkaufsflächenbeschränkungen ist vom Bundesverwaltungsgericht für ein Sondergebiet für unwirksam erklärt worden, weil sie weder als Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung noch als Festsetzung der Art der baulichen Nutzung zulässig ist. Es ist nicht gestattet, durch eine betriebsunabhängige Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen für alle in einem Sondergebiet ansässigen oder zulässigen Einzelhandelsbetriebe das System der vorhabenbezogenen Typisierung zu verlassen, auf dem die Vorschriften der Baunutzungsverordnung zur Art der baulichen Nutzung beruhen. Eine Kontingentierung der Verkaufsflächen, die auf ein Sondergebiet insgesamt bezogen ist, öffnet das Tor für sog. „Windhundrennen“ potentieller Investoren und Bauantragsteller und schließt die Möglichkeit ein, dass Grundeigentümer im Fall der

Erschöpfung des Kontingents von der kontingentierten Nutzung ausgeschlossen sind. Dieses Ergebnis widerspricht dem der Baugebietstypologie (§§ 2 bis 9 BauNVO) zugrunde liegenden Regelungsansatz, demzufolge im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Grunde jedes Baugrundstück für jede nach dem Nutzungskatalog der jeweiligen Baugebietsvorschrift zulässige Nutzung in Betracht kommen soll.

Festsetzungen zu vorhabenbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen sind jedoch zulässig, da die Gemeinde auf der Grundlage von § 11 Abs. 2 BauNVO die Art der baulichen Nutzung näher konkretisieren und zu diesem Zweck die Merkmale bestimmen kann, die ihr am besten geeignet erscheinen, um das von ihr verfolgte Planungsziel zu erreichen. Insbesondere darf sie in einem von ihr festgesetzten Sondergebiet den vorhabenbezogenen Anlagentyp durch die von ihr bestimmte Begrenzung der Verkaufsflächen selbst festsetzen (BVerwG, 27.04.1990, 4 C 36.87 und 03.04.2008, 4 CN 4.07).

Zulässig wäre demzufolge eine Beschränkung eines Einkaufszentrums auf eine bestimmte Verkaufsflächenobergrenze, da sich diese Festsetzung auf ein Vorhaben und damit auf einen bestimmten Anlagentyp bezieht. Unzulässig wäre hingegen eine pauschale Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche für die Sortimente Lebens- und Genussmittel auf eine bestimmte Obergrenze innerhalb eines Sondergebietes, da hiermit nicht ein Vorhaben und nicht ein Anlagentyp beschrieben wäre.“¹

Im Fall des hier festgesetzten Sondergebietes ist der Vorhabenbezug zweifellos gegeben. Es handelt sich um einen bestehenden Einzelhandelsstandort mit einem

¹ Einzelhandelserlass NRW, S. 34
vgl auch: Lenz und Johlen, Newsletter Einzelhandel Nr. VI: „Anforderungen an Festsetzungen von Sondergebieten gesteigert
Das BVerwG hat in zwei Entscheidungen vom 3.4.2008 (- 4 CN 3.07 und 4 CN 4.07 -) deutlich gemacht, dass die weithin geübte Praxis, im Bebauungsplan für Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel nur sortimentsspezifische Verkaufsflächenobergrenzen festzusetzen, rechtswidrig ist. Einer gebietsbezogenen Verkaufsflächenfestsetzung mangle es an einer Rechtsgrundlage. § 11 Abs. 2 BauNVO gebiete auch für Sondergebiete die allgemeine Zweckbestimmung und die Art der zulässigen Nutzung festzusetzen und somit vorhabenbezogene Festsetzungen zu treffen. Der Typisierungszwang gelte auch im Sondergebiet. Außerdem führe die gebietsbezogene Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen zu einem „Windhundrennen“; sei die festgesetzte Obergrenze auf einem Grundstück ausgeschöpft, könne auf anderen Grundstücken keine Ansiedlung mehr erfolgen.
Die Rechtsprechung steht in der Konsequenz der „Zaunwert-Rechtsprechung“ des BVerwG v. 10.8.1993 (BRS 55 Nr. 11), die die Festsetzung von Immissionswerten am Rande eines Gebietes aus dem gleichen Grund für rechtswidrig erklärte. Sie führt allerdings in der Praxis zu einer Erschwerung der Festsetzung von Sondergebieten, wenn in ihnen eine möglichst große Flexibilität erreicht werden soll. Im Bebauungsplan werden Vorhaben festgesetzt werden müssen (z.B. Elektro-Fachmarkt, Baumarkt, Einkaufszentrum etc.) und für diese sortimentsspezifische Verkaufsflächenobergrenzen. Alternativ kann mit einer Verhältniszahl operiert werden, mit der je qm Grundstücksfläche ein bestimmter Anteil (z.B. 0,3) Verkaufsflächengröße eines bestimmten Sortimentes für zulässig erklärt werden kann. Letzteres lässt zwar nur schwer den geforderten Betriebstypus erkennen, kann aber dem „Windhundrennen“ vorbeugen. Praktikabel dürfte es kaum sein, da häufig nicht die notwendige Betriebsgröße erreicht werden dürfte.“

Betrieb, um die Fläche eines Eigentümers und die Festsetzungen beziehen sich auf einen Betrieb.²

Das bereits festgesetzte Sondergebiet ist aufgrund seiner Größe geeignet, einen Betrieb des großflächigen Einzelhandels aufzunehmen. Das Sondergebiet ist auch als solcher Standort des großflächigen Einzelhandels schon langjährig genutzt. Die verkehrliche Erschließung ist geeignet, die erweiterten Einzelhandelsnutzungen aufzunehmen. Die bislang festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen reichen für das Erweiterungsvorhaben aus.

Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Nahversorgungsbetrieb (§ 11 BauNVO)

Festgesetzt wird:

- (1) *Zweckbestimmung und Art der Nutzung:
Der Zweck des Sondergebietes besteht in der Unterbringung eines großflächigen, der Nahversorgung dienenden Einzelhandelsbetriebs.
Es ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auf einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 qm zulässig.
Im Zusammenhang mit dem Einzelhandelsbetrieb ist ein Bistro- und Shopbereich (u.a. Metzgerei und Backshop/Cafe) zulässig, dessen Verkaufsflächen auf die Gesamtverkaufsfläche anzurechnen sind.*
- (2) *Innerhalb der nahversorgungsrelevanten Sortimente sind Gesundheits-, Körperpflegeartikel (inkl. pharmazeutische Erzeugnisse) und Tiernahrung auf maximal 120 qm Verkaufsfläche zulässig.*
- (3) *Der Verkauf von zentrenrelevanten Randsortimenten ist bis zu einer Größe von insgesamt 10% der Verkaufsfläche zulässig. Die Verkaufsfläche der Randsortimente ist auf die Gesamtverkaufsfläche anzurechnen.*
- (4) *Der Verkauf von nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Randsortimenten ist bis zu einer Größe von insgesamt 20% der Verkaufsfläche zulässig. Die Verkaufsfläche der Randsortimente ist auf die Gesamtverkaufsfläche anzurechnen.*

Als nahversorgungsrelevant gelten gemäß der Mescheder Sortimentsliste folgende Sortimente:

- *Nahrungs- und Genussmittel*
- *Gesundheits-, Körperpflegeartikel (inkl. pharmazeutische Erzeugnisse), Tiernahrung.*

² Es muss aus den Festsetzungen die Zulässigkeit eines Betriebes (ggf. im Zusammenhang mit einem Shop-in-Shop System für Bäcker etc.) hervorgehen. Vgl. BVerwG 4 CN 3.09 vom 24.03.2010.

Als zentrenrelevant gelten gemäß der Mescheder Sortimentsliste folgende Sortimente:

- *Blumen*
- *Bücher, Schreib- und Spielwaren (inkl. Bastelbedarf)*
- *Bekleidung, Schuhe, Sportartikel/-bekleidung/-schuhe (inkl. Fahrräder)*
- *Elektrowaren (inkl. Lampen, Leuchten)*
- *Haushaltswaren/ Glas/ Porzellan/ Keramik/ Geschenkartikel*
- *Antiquitäten/ Kunst(gewerbe)*
- *Heimtextilien/Bettwaren/Gardinen*
- *Foto, Optik (inkl. Hörgeräte), Uhren/ Schmuck*
- *Musikalien.*

Durch die Festsetzung der Verkaufsflächenobergrenzen insgesamt und innerhalb der nahversorgungsrelevanten Kernsortimente wird sichergestellt, dass die zulässigen Erweiterungen innerhalb der gutachterlich als verträglich eingestuft Größensordnungen bleiben. Zentrale Versorgungsbereiche und andere Nahversorgungsstandorte werden nicht gefährdet.

Auch zentrenrelevante Randsortimente werden geregelt. Es wird in Übereinstimmung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgesetzt, dass zentrenrelevante Randsortimente (insgesamt, nicht je Sortiment) maximal 10% der Verkaufsfläche einnehmen dürfen. Dies entspricht auch den der Verträglichkeitsuntersuchung zugrunde liegenden Daten und sichert so weiterhin ein städtebaulich verträgliches Einfügen.

Diese Festsetzung basiert auf der Mescheder Sortimentsliste. Es handelt sich um eine gemeindespezifische Liste, die auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmt ist.

Nicht-zentrenrelevante Randsortimente werden (insgesamt, nicht je Sortiment) auf 20% der Verkaufsfläche begrenzt. Diese Festsetzung erfolgt analog zum Festsetzungsgefüge am Einzelhandelsstandort „Jahnstraße / Am schwarzen Bruch“ und stellt so eine einheitliche Linie in der Steuerung der Nahversorgungsstandorte in Meschede dar. Auf diese Weise wird die Entstehung von städtebaulich nicht angepassten Angebotsstrukturen, welche nicht das Ziel der (Lebensmittel-)Nahversorgung verfolgen, an diesem Standort unterbunden.

Generell gilt für Randsortimente: „Die Qualifizierung eines Warenangebotes als Randsortiment scheidet aus, wenn die unter diesem Etikett angebotenen Waren unter Umsatzgesichtspunkten ein wesentlich (mit-)tragendes Standbein des Handelsbetriebes überhaupt sind.“³ Der Einzelhandelserslass NRW führt aus: „Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebots, muss dem Kernsortiment sachlich

3 OVG NRW B. v. 26.01.2000 – 7 B 2023/99, zit. nach Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, 11. Auflage, § 11 Nr. 27.2.

zugeordnet und räumlich deutlich untergeordnet sein.“ Weiter ist anzumerken: „Zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment besteht (...) insofern eine Wechselbezüglichkeit, als ein Randsortiment - wie schon aus dem Begriff „Rand“sortiment folgt - zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein. Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind. Allein bei diesem Verständnis der Wechselbeziehung zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment ist die Annahme gerechtfertigt, dass aus der Zulässigkeit eines durch bestimmte Branchenbezeichnungen gekennzeichneten Kernsortiments zugleich folgt, dass auch die der jeweiligen Branche zugeordneten Randsortimente zugelassen sind“.⁴

Shop-in-Shop-Bereiche sind z.B. in Form von Backshops ebenso wie Gastronomie ein Bestandteil moderner großflächiger Einzelhandelsstandorte und im Sondergebiet auch bereits vorhanden. Diese Nutzungen sollen auch zukünftig zulässig sein. Ihre städtebauliche Verträglichkeit ist nachgewiesen, da sie Grundlage der Betrachtungen der Verträglichkeitsuntersuchung sind.

8 Belange der Nachbargemeinden

Belange der Nachbargemeinden sind aus Sicht der Kreis- und Hochschulstadt Meschede durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.139 nicht betroffen.

Im Rahmen des Regionalen Konzeptes zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (REHK) ist ein regionales Konsensverfahren durchgeführt worden. Das Plenum des regionalen Einzelhandelskonzeptes hat in seiner Sitzung am 13.04.2017 dem Vorhaben zugestimmt.

9 Umweltbelange

9.1 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 139 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Demnach kann von der Umweltprüfung abgesehen werden. Im Rahmen des Planverfahrens ist eine allgemeine Vorprüfung gem. § 3 UVPG erarbeitet worden. Ergebnis ist, dass keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

4 Kuschnerus, Ulrich; Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn 2007, Rdnr. 53.

9.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Die Bebauungsplanänderung verursacht keinen Eingriff in Natur und Landschaft, da lediglich die Zulässigkeitsregelungen für den Einzelhandel geändert werden. Darüber hinaus wird die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 139 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Demnach gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

9.3 Artenschutz

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 139 wird ausschließlich die Art der baulichen Nutzung, hier vor allem die planerische Steuerung des Einzelhandels in einem bereits vollständig bebauten Plangebiet vorgenommen. Zusätzliche Flächeninanspruchnahmen werden nicht ermöglicht. Sowohl die überbaubaren Grundstücksflächen als auch das Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert. Es sind keine nachteiligen Veränderungen gegenüber der Ausgangssituation zu erwarten. Somit sind Auswirkungen auf planungsrelevante Arten und Konflikte mit dem Artenschutzrecht gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zu erwarten.

9.4 Immissionsschutz

Hinsichtlich des Immissionsschutzes sind keine Probleme zu erwarten. Der Betrieb besteht bereits an diesem Standort und die Verkehrsanbindung ist leistungsfähig. Wie auch die Verträglichkeitsuntersuchung darlegt, dient eine Erweiterung zur Sicherung der Marktgängigkeit vor allem der Verbesserung der inneren Logistik des Betriebes und der verbesserten Warenpräsentation, so dass die Erhöhung der Verkaufsfläche nicht proportional zu einem erhöhten Kundenaufkommen führt.

Sollte es zu einer marginalen Erhöhung des Kundenaufkommens und der damit verbundenen Pkw-Verkehre kommen, resultieren hieraus keine gebietsuntypischen und damit unzumutbaren Immissionsbelastungen.

9.5 Seveso-III Richtlinie

Der Planbereich liegt nicht innerhalb des Achtungsabstandes eines Störfall-Betriebsbereiches. Die Berücksichtigung des sich aus Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie ergebenden Abstandsgebots ist deshalb nicht erforderlich.

10 Untersuchungen

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 139 „Ortseingang Briloner Straße“ wurden folgende Untersuchungen erarbeitet:

- Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH:
Verträglichkeitsanalyse für die geplante Erweiterung eines Netto-Marktes in
Meschede, Briloner Straße. Dortmund, 21.04.2017.
- Kuhlmann & Stucht GbR: Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c UVPG zum
Bebauungsplan Nr. 139 „Ortseingang Briloner Straße“, Meschede. Bochum,
25.04.2017

Meschede, 28.09.2017

Kreis- und Hochschulstadt Meschede
Fachbereich Planung und Bauordnung
Im Auftrage

Klaus Wahle
Fachbereichsleiter

**Verträglichkeitsanalyse
für die geplante Erweiterung
eines Netto-Marktes
in Meschede, Briloner Straße**

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler
Ulf Braun, M.A.
Geogr. M.A. Andreas Schuder

Dortmund, 21. April 2017

Im Auftrag von:

GRE Hend S.à.r.l.
Rue Gabriel Lippmann 6c
L-5365 Munsbach
Luxembourg

Auftragnehmer:

Stadt + Handel

Stadt + Handel
Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbB

Hörder Hafenstraße 11 44263 Dortmund	Tibarg 21 22459 Hamburg	Beiertheimer Allee 22 76137 Karlsruhe	Markt 9 04109 Leipzig
Fon: +49 231 8626890	Fon: +49 40 53309646	Fon: +49 721 14512262	Fon: +49 341 92723942
Fax: +49 231 8626891	Fax: +49 40 53309647	Fax: +49 721 14512263	Fax: +49 341 92723943

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	ii
1 Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2 Methodik	3
3 Beschreibung Planvorhaben	7
3.1 Mikrostandort	7
3.2 Sortimente und Verkaufsflächen	8
4 Markt- und Standortanalyse	10
4.1 Makrostandort	10
4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums	12
4.3 Angebotsanalyse	14
4.4 Nachfrageanalyse	15
4.5 Städtebaulich-funktionale Analyse/Charakterisierung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt	16
4.6 Zusammenfassung der Markt- und Standortanalyse	18
5 Marktposition des Vorhabens	19
5.1 Einzugsgebiet	19
5.2 Umsatzprognose	20
6 Auswirkungsanalyse	24
6.1 Einordnung des Vorhabens in die Vorgaben des Nahversorgungskonzeptes für die östlichen Stadtteile der Kreis- und Hochschulstadt Meschede (Stadt + Handel 2016)	24
6.2 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen	25
6.2.1 Absatzwirtschaftliche Einordnung	26
6.2.2 Städtebauliche Einordnung	27
6.3 Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen	28
7 Zusammenfassung der Ergebnisse	32
Anhang	33
Abbildungsverzeichnis	33
Tabellenverzeichnis	33
Literatur und sonstige Quellen	34

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogeschosfläche
bspw.	beispielsweise
BVerfGH	Bundesverfassungsgerichtshof
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
d. h.	das heißt
EW	Einwohner
EH	Einzelhandel
gem.	gemäß
ggf.	gegebenenfalls
i. d. R.	in der Regel
inkl.	inklusive
i. H. v.	in Höhe von
i. S.	im Sinne
L	Landesstraße
LEP NRW 2017	Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2017
m	Meter
m ²	Quadratmeter
max.	maximal
Mio.	Millionen
NuG	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
NRW	Nordrhein-Westfalen
NVZ	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
o. g.	oben genannt
OVG	Oberverwaltungsgericht
p. a.	per annum
rd.	rund
S.	Seite
s.	siehe
s. o.	siehe oben
s. u.	siehe unten
siL	städtebaulich integrierte Lage
u. a.	unter anderem
v. a.	vor allem
VG	Verwaltungsgericht
vgl.	vergleiche
v. H.	von Hundert
VKF	Verkaufsfläche
ZVB	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In Meschede ist die Erweiterung des Netto-Lebensmittelmarktes, Briloner Straße 43, von derzeit 848 m² VKF auf 1.082 m² VKF geplant, auch eine Erweiterung der im Vorkassenbereich des Marktes ansässigen Bäckerei von aktuell 39 m² VKF auf 50 m² VKF ist vorgesehen. Die im Markt ebenfalls ansässige Metzgereifiliale (64 m² VKF) soll keine Erweiterung erfahren. Das Planvorhaben hat die Schwelle der Großflächigkeit (800 m² VKF/1.200 m² BGF) bereits überschritten. Der Vorhabenstandort befindet sich laut Nahversorgungskonzept¹ im Nahversorgungsstandort Südost. Nach dem Nahversorgungskonzept ist es übergeordnete Zielstellung, den Nahversorgungsstandort langfristig zu sichern. Entsprechend wird empfohlen, die bestehenden Lebensmittelbetriebe in diesem gegebenenfalls bedarfsgerecht zu erweitern. Im Rahmen von konkreten Erweiterungsvorhaben an den Nahversorgungsstandorten sind die jeweiligen Verkaufsflächendimensionierungen im Einzelfall unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit bei besonderer Beachtung der Auswirkungen auf die weiteren Nahversorgungsstrukturen in Meschede herzuleiten.

Im Rahmen eines Abstimmungstermins zur Erweiterung des Netto-Lebensmittelmarkts bei der Bezirksregierung Arnsberg am 24.01.2017 wurde in Hinblick auf die landesplanerischen Anforderungen des Ausnahmetatbestandes zu 6.5-2 Ziel LEP NRW 2017 eine Verträglichkeitsanalyse durch die Regionalplanungsbehörde als notwendig erachtet.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob zentrale Versorgungsbereiche und/oder integrierte Nahversorgungsstandorte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Als Grundlage für die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder Entwicklungsmöglichkeiten zentrale Versorgungsbereiche und/oder die Versorgung der Bevölkerung in der Kommune bzw. im Untersuchungsraum.

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in das Nahversorgungskonzept für die östlichen Stadtteile der Kreis- und Hochschulstadt Meschede 2016 (in Folge: NVK Meschede 2016).

¹ Stadt + Handel (2016): Nahversorgungskonzept für die östlichen Stadtteile der Kreis- und Hochschulstadt Meschede, Dortmund.

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

- Einordnung in den LEP NRW 2017 (insb. 6.5-2 Ziel).

Die gutachterlichen Aussagen und Einschätzungen beruhen auf:

- Daten und Bewertungen des NVK Meschede 2016,
- Angaben des Betreibers bzw. Auftraggebers zum Bestandsobjekt und dem geplanten Neuobjekt.

2 Methodik

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik in Kürze dargestellt.

Angebotsanalyse

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel auf die untersuchungsrelevanten Einzelhandelsbestandsdaten aus dem NVK Meschede 2016 zurückgegriffen. Diese hat die Stadt Meschede dem Büro Stadt + Handel im Jahr 2015 zur Verfügung gestellt. Eine Plausibilisierung und Aktualisierung der Daten mittels Deskresearch sowie Abstimmung mit der Stadt Meschede erfolgte letztmalig im März 2017 durch Stadt + Handel.

Die durch die Stadt Meschede im Sinne der Untersuchungsfragen zur Verfügung gestellten Einzelhandelsbestandsdaten zu den relevanten Betrieben bzw. Sortimenten im Untersuchungsraum (s. u.) umfassen:

- außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: kompletter Bestand in dem untersuchungsrelevanten Hauptsortiment,
- innerhalb zentraler Versorgungsbereiche: kompletter Bestand in dem untersuchungsrelevanten Hauptsortiment.

Es wird angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (= nahversorgungsrelevant gem. Mescheder Liste, vgl. EHK Meschede², S. 4)³ für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Planvorhaben)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Vorhabens bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,

² Stadt Meschede (2014): Einzelhandelskonzept der Kreis- und Hochschulstadt Meschede 2014, Meschede.

³ Die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel umfasst die Sortimentsgruppen Nahrungsmittel (ohne Getränke), Backwaren (in Bäckereien/Backshop), Fleischwaren (in Fleischereien), sowie Getränke. Im Folgenden wird die Warengruppe mit „Nahrungs- und Genussmittel“ bezeichnet, umfasst jedoch immer auch Back-, Fleischwaren und Getränke.

- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum.

Auch für die Umsatzschätzung der Bestandsbetriebe wird das Vorhaben Verlagerung/Erweiterung Aldi Schwarzen Bruch bereits als Bestandsbetrieb ebenso wie dessen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen berücksichtigt.

Umgang mit der Erweiterung

Eine isolierte Betrachtung der Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung meist auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität von Betrieben z.T. mehr als unwesentlich steigern können⁴. Daher ist der prognostizierte Gesamtumsatz des durch das Vorhaben neu strukturierten und mit anderen Standortrahmenbedingungen versehenen Betriebes, unter Beachtung der bestehenden Wirkungen des Marktes, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzubeziehen. Methodisch wird dies durch eine Einstellung des tatsächlich zu erwartenden Mehrumsatzes in die Modellberechnungen erreicht. Letztlich verpflichtet dieses Vorgehen zu einer intensiven städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, da entsprechende Vorschädigungen etc. zu beachten sind. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten Vorhabens, korrekt in die Berechnung der Auswirkungen unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation eingestellt wird.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IFH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2015 für die Kommunen im Untersuchungsraum sowie auf von den Kommunen veröffentlichten Einwohnerzahlen.

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen des zentralen Versorgungsbereiches des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Kreis- und Hochschulstadt Meschede 2014⁵ (in Folge: EHK Meschede 2014) herangezogen. Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP NRW 2017.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch das Vorhaben ermittelt und dargestellt werden.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Vorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Auswirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen

⁴ Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/ 2601/07).

⁵ Stadt Meschede (2014): Einzelhandelskonzept der Kreis- und Hochschulstadt Meschede 2014, Meschede.

Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist auch ein sogenannter realitätsnaher Worst Case-Fall⁶ in die Untersuchung einzustellen (oberer Spannweitenwert).

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Vorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort;
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren;
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe;
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe;
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Vorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE).

Städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche, relevanten Nahversorgungsstrukturen und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft

⁶ Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11

und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines städtebaulichen Worst Case.

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Erweiterung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in rd. drei Jahren (2020) zu rechnen. Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich, die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich sowie das Kaufverhalten der Bevölkerung auch nach Vertriebslinie (Online vs. Offline).

In den kommenden drei Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß Prognose IT.NRW 2017 eine leicht negative Veränderung der Bevölkerung im Einzugsgebiet zu erwarten, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Bevölkerungsprognose auf Basis der aktuellen Einwohnerzahlen als zu negativ zu bewerten ist. Vielmehr ist die Bevölkerung im Untersuchungsraum (Teilbereich Stadt Meschede) in den letzten Jahren leicht angestiegen (1/2015 – 6/2016), wodurch auch perspektivisch von einer mindestens konstanten bis leicht positiven Entwicklung auszugehen ist.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt⁷. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.3.

⁷ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

3 Beschreibung Planvorhaben

In Meschede ist die Erweiterung des Netto-Lebensmittelmarktes, Briloner Straße 43, von derzeit 848 m² VKF auf 1.082 m² VKF geplant. Bedingt durch einen aus Betreiber- und Kundensicht nicht mehr zeitgemäßen Marktauftritt ist eine Modernisierung und Anpassung des Lebensmitteldiscounters an die aktuellen Erfordernisse notwendig. Mit der Verkaufsflächenerweiterung sollen nach Angaben des Betreibers in erster Linie der Kundenlauf und die internen Logistikabläufe optimiert werden. Darüber hinaus sollen weitere Maßnahmen zur Optimierung der Warenpräsentation vorgenommen werden, die ebenfalls einen erhöhten Flächenbedarf zur Folge haben.

Im Zuge der Erweiterung soll auch die im Vorkassenbereich des Marktes ansässige Bäckereifiliale von aktuell 39 m² auf 50 m² VKF erweitert werden. Eine Erweiterung der ebenfalls im Vorkassenbereich des Marktes ansässigen Metzgerei (64 m² VKF) ist nicht geplant.

3.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort Briloner Straße stellt nach dem NVK Meschede 2016 den Nahversorgungsstandort Südost dar.

Die Zufahrt zum Markt erfolgt über die Briloner Straße (L743, Meschede - Bestwig). Parkplätze befinden sich vor dem Betriebsgebäude, mit direkter Anbindung zur Briloner Straße. Über die rd. 80m westlich des Standorts gelegene Haltestelle Briloner Straße ist die Anbindung an den ÖPNV gegeben. Die Bushaltestelle wird sowohl von der örtlichen Buslinie C3 (Eversberg - Meschede, Busbahnhof) als von den regionalen Buslinien R 74 (Meschede - Bestwig/Brilon) und R 75 (Meschede - Bestwig/Olsberg) bedient. Die verkehrliche Erreichbarkeit für den ÖPNV wie auch den MIV ist damit als gut zu beurteilen.

Der Netto-Markendiscount ist insbesondere für den Stadtteil Wehrstapel gut erreichbar, das Innenstadtzentrum liegt rd. fünf Fahrminuten entfernt. Dem Standort kommt eine Versorgungsfunktion für die südöstlichen Siedlungsbereiche der Kernstadt Meschede zu.

Abbildung 1: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Wettbewerbsdarstellung: Einzelhandelsbestandsdaten der Stadt Meschede (2015), aktualisiert Stadt + Handel 2017.

Das Standortumfeld ist durch verschiedene Nutzungen geprägt. Nördlich des Standorts befindet sich im Anschluss an den Verlauf des Mühlengrabens das Firmengelände der Martinrea-Honsel GmbH. Westlich grenzt an den Standort ein Wohngebäude sowie eine kleinere Grünfläche an, bevor entlang der Briloner Straße dichte Wohnbebauung anschließt. Südlich der Briloner Straße schließen ebenfalls ausgeprägte Wohnsiedlungsbereiche an. Nach Osten schließt entlang der Briloner Straße ein kleines Wäldchen und daran die Ruhr an.

Der nächste zentrale Versorgungsbereich ist der ZVB Innenstadt in knapp 1km fußläufiger Entfernung. Der im NVK Meschede 2016 ausgewiesene Nahversorgungsstandort Nordwest (Markant) befindet sich in rd. 4 km Entfernung.

Die nächstgelegenen Wettbewerber sind neben dem im ZVB Innenstadt befindlichen Lebensmittel-discounter Aldi Nord (rd. 1,9 km) der westlich an diesen Standort angrenzende Betrieb Rewe – Ihr Kaufpark (rd. 2,1 km).

3.2 Sortimente und Verkaufsflächen

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Anteil der zentrenrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Randsortimente liegt bei Lebensmitteldiscountern in der Regel bei max. 10 % und dies ist auch vorliegend der Fall. Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.

Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich nach Betrieben und Sortimenten untergliedert wie folgt dar (Bestand und nach Erweiterung).

Tabelle 1: Sortimente und Verkaufsflächen des Vorhabens

Sortimentsbereich	VKF-Anteil in %	VKF <u>Bestand</u> in m ²	VKF <u>Planung</u> in m ²	VKF- <u>Differenz</u> in m ²
Netto				
Nahrungs- und Genussmittel	80	678	866	+ 188
Drogeriewaren	10	85	108	+ 23
Sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)	10	85	108	+ 23
Gesamt	100	848	1.082	+ 234
Bäckerei (zzgl. Gastronomie-/Café-Bereich)				
Nahrungs- und Genussmittel	100	39	50	+ 11
Metzgerei				
Nahrungs- und Genussmittel	100	64	64	+/- 0
GESAMT*	100	950	1.196	+ 246
Gesamt Nahrungs- und Genussmittel*		780	979	+ 199

Quelle: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Lebensmitteldiscounter nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2017;

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Im Zuge der Erweiterung soll die Verkaufsfläche des Planvorhabens um insgesamt 246 m² erweitert werden. Im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel erfolgt eine Erweiterung um 199 m² VKF (inkl. Bäckerei).

Die Verkaufsflächen für das Sortiment Drogeriewaren sowie die sonstigen Sortimente des Lebensmitteldiscounters werden mit jeweils 108 m² (+ 23 m²) geplant. Unter sonstige Sortimente fallen i. d. R. eine Vielzahl unterschiedlicher Sortimente, die in mindestens wöchentlich wechselnden Aktionen angeboten werden (Aktionswaren). Folglich ist pro Sortiment ein geringer Verkaufsflächenanteil festzustellen.

4 Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das Vorhaben relevanten räumlichen Strukturen sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Vorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

4.1 Makrostandort

„Das Mittelzentrum Meschede liegt im Süd-Osten des Landes Nordrhein-Westfalen und ist Kreisstadt des Hochsauerlandkreises. Größere Kommunen im Umland von Meschede sind u. a. die Mittelzentren Arnsberg (rd. 77.960 Einwohner), Brilon (rd. 28.600 Einwohner), Sundern (rd. 28.000 Einwohner) und Warstein (rd. 26.540 Einwohner). Die nächstgelegenen Oberzentren sind Dortmund (rd. 75 km), Siegen (rd. 80 km) und Hagen (rd. 85 km). Die Stadt Meschede liegt in einer überwiegend ländlich geprägten Umgebung.

Meschede verfügt über einen leistungsfähigen Anschluss an das überregionale Fernverkehrsnetz. Durch die BAB 46, welche das Stadtgebiet in Ost-West-Richtung durchquert, wird die überörtliche Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr (MIV) geschaffen. Über die Bundesstraßen B 7 und B 55 besteht darüber hinaus eine gute interkommunale Verbindung zu den umliegenden Städten und Gemeinden. Zusätzlich gewährleisten u. a. die Landesstraßen L 740, L 743, L 840 und L 915 eine direkte Verbindung zwischen den einzelnen Siedlungsschwerpunkten.

Meschede ist zudem über den Bahnhof Meschede und den Bahnhof Meschede Freienohl an das Streckennetz der Deutschen Bahn angeschlossen. Es besteht eine leistungsfähige Verbindung insbesondere in Richtung Dortmund und Hagen mit Haltepunkten in den umliegenden Kommunen. Eine zusätzliche Angebotsform des öffentlichen Personennahverkehrs stellen das Busliniennetz des Regionalverkehrs Ruhr-Lippe GmbH (RLG) und des Busverkehrs Ruhr-Sieg GmbH (BRS) dar, welche neben örtlichen Buslinien auch Verbindungen in die nahe gelegenen Städte und Ortschaften anbieten.

Neben der Kernstadt Meschede setzt sich die Stadt aus 10 Stadtbezirken mit insgesamt 51 Stadtteilen und Wohnplätzen zusammen. In der Kernstadt Meschede, die den dominanten Siedlungsschwerpunkt im Siedlungsgeflecht der Stadt darstellt, wohnen rd. 48 % der Einwohner.“⁸

⁸ Stadt + Handel (2016), S. 5 ff.

Abbildung 2: Lage und Stadtgrenze der Stadt Meschede



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

In der Stadt Meschede leben insgesamt 30.696 Einwohner⁹, die sich wie folgt auf die einzelnen Ortsteile aufteilen:

⁹ Quelle: Stadt Meschede (Stand: 30.06.2016; nur Hauptwohnsitze).

Tabelle 2: Bevölkerung in Meschede nach Ortsteilen

Stadtbezirk	Einwohner *	%-Anteil **
Berge	1.145	3,7
Bockum	44	0,1
Brumlingsen	36	0,1
Calle	625	2,0
ehem. Meschede Land	280	0,9
Erflinghausen	29	0,1
Eversberg	1.735	5,7
Feriengebiet Mielinghausen	29	0,1
Freienohl	4.108	13,4
Frenkhausen	96	0,3
Grevenstein	851	2,8
Heinrichsthal	365	1,2
Meschede	15.220	49,6
Mülsborn	54	0,2
Olpe	609	2,0
Remblinghausen	1.109	3,6
Remblinghausen (Umland)	608	2,0
Schüren	27	0,1
Stesse	31	0,1
Stockhausen	194	0,6
Visbeck	293	1,0
Wallen	501	1,6
Wehrstapel	931	3,0
Wennemen	1.776	5,8
Meschede gesamt	30.696	100

Quelle: Stadt Meschede (Stand: 30.06.2016); * nur Hauptwohnsitze; ** Prozentwerte gerundet.

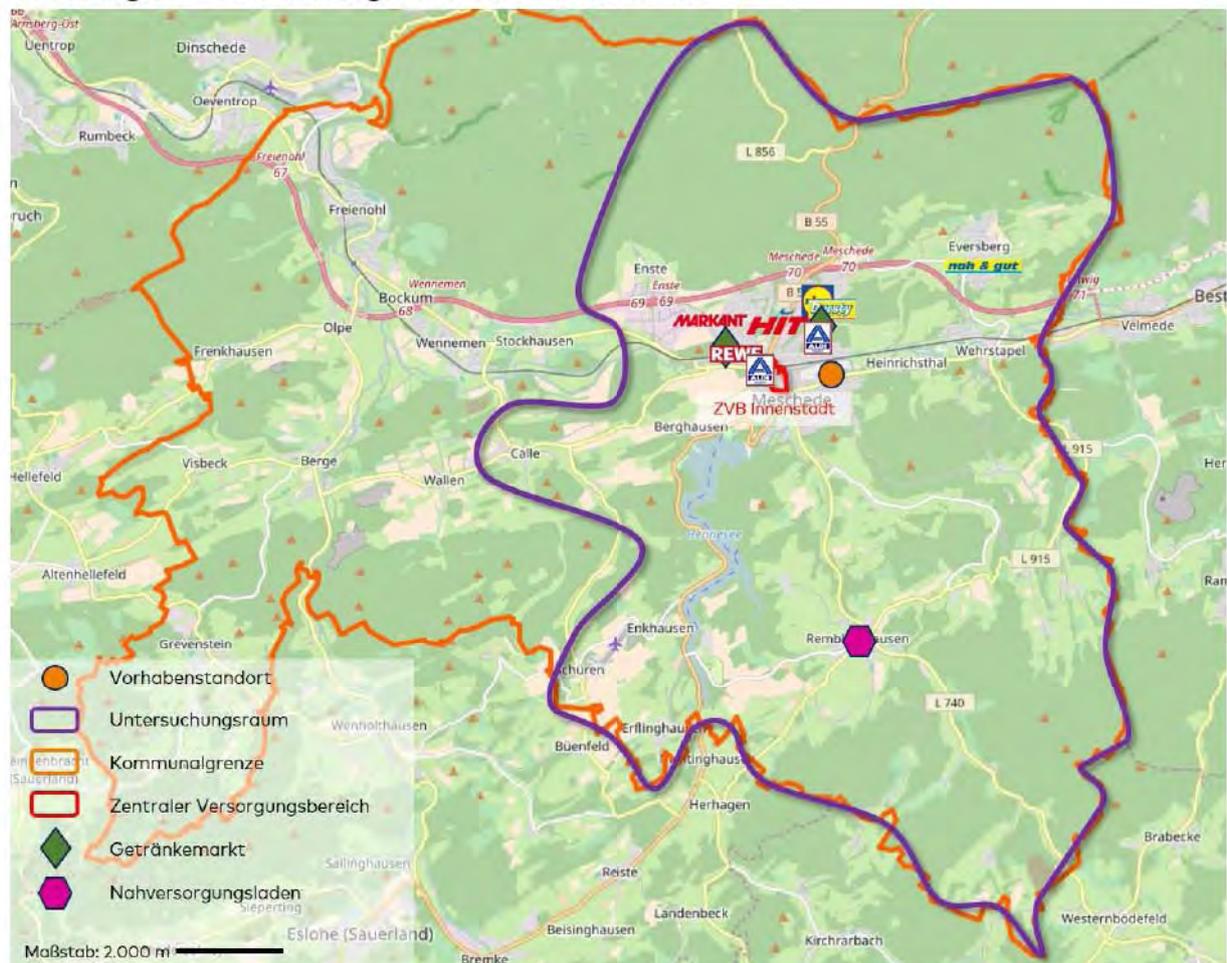
4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums

Für die Ableitung des Untersuchungsraums werden die verkehrliche Erreichbarkeit, der Betriebstyp des Vorhabens sowie v. a. die Standorte systemgleicher Wettbewerber im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel berücksichtigt. Zudem erfährt das Einzugsgebiet des Vorhabens eine Einschränkung durch Zeit-Distanz-Faktoren.

Der weiter als das Einzugsgebiet (s. Kapitel 5) gefasste Untersuchungsraum stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise

Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

Abbildung 3: Untersuchungsraum des Planvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; ZVB-Abgrenzung: EHK Meschede (2014); Wettbewerbsdarstellung: Einzelhandelsbestandsdaten der Stadt Meschede (2015), aktualisiert Stadt + Handel 2017.

Der Untersuchungsraum ist deckungsgleich mit dem Betrachtungsraum im NVK Meschede 2016 und umfasst im Wesentlichen die östlichen Ortsteile Meschede (Kernstadt), Calle, Eversberg, Heinrichsthal, Mielinghausen, Remblinghausen (inkl. Umland), Stesse, Wehrstapel sowie die ehemalige Gemeinde Meschede Land. Begrenzt wird der Untersuchungsraum durch die weitläufigen Waldgebiete im Norden und Süden sowie durch die Wettbewerbssituation im Kernort Meschede und im Ortsteil Freienohl (außerhalb des Untersuchungsraums). Weiterhin stellen zunehmende Raum-Zeit-Distanzen limitierende Faktoren dar. Im Untersuchungsraum liegt der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der guten Einsehbarkeit des Vorhabenstandortes zu einer leicht darüber hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 5 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne

des Worst Case-Ansatzes rd. 95 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

4.3 Angebotsanalyse

Wie in Kapitel 2 geschildert wurde, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse die seitens der Stadt Meschede kommunizierten konkreten Einzelhandelsvorhaben (Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel), welche sich innerhalb des Untersuchungsraumes befinden, bei der Bestandsdarstellung berücksichtigt.

Berücksichtigung in den Bestandsdaten findet somit die geplante Verlagerung des Betriebs Aldi vom derzeitigen Standort Im Schwarzen Bruch 50a an den Standort nahe des bestehenden HIT-Verbrauchermarktes (Jahnstraße 58) inkl. der damit einhergehenden Erweiterung des Betriebs. Das Vorhaben wurde im Rahmen des Gutachtens *Verträglichkeitsanalyse für die geplante Verlagerung und Erweiterung eines Aldi-Marktes in Meschede, Im Schwarzen Bruch*¹⁰ hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen geprüft und bewertet. Nach Auskunft der Stadt Meschede ist von einem Markteintritt des zu verlagernden und zu erweiternden Aldi-Lebensmittelmarktes im Lauf des Jahres 2017 auszugehen. Somit ist der Betrieb im Rahmen der hier vorliegenden Untersuchung bereits als Bestandsbetriebs anzunehmen, da mit einem Markteintritt des zu untersuchenden Erweiterungsvorhabens Netto mit gewisser zeitlicher Verzögerung und einer Marktreife des realisierten Planvorhabens in frühestens drei Jahren zu rechnen ist. Demnach ist die Verlagerung/Erweiterung des Betriebs Aldi in der Angebotsanalyse bereits zu berücksichtigen.

Im Untersuchungsraum sind vier Lebensmitteldiscounter (inkl. Planvorhaben), zwei Lebensmittelsupermärkte und ein Verbrauchermarkt verortet. Arrondiert wird das Angebot von drei Getränkemärkten und zwei Nahversorgungsläden in den Stadtteilen Eversberg und Remblinghausen. Einer der insgesamt sieben strukturprägenden Wettbewerber ist im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt angesiedelt.

Die Lebensmitteldiscounter im Untersuchungsraum (2 x Aldi Nord, Lidl, Bestandsbetrieb Netto) weisen mit einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von aktuell rd. 920 m² eine leicht höhere Verkaufsfläche als der in Rede stehende Bestandsbetrieb (Netto) auf.

Die Vollsortimenter im Untersuchungsraum (Hit, Rewe, Markant) weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 700 m² (Markant) und rd. 3.900 m² (Hit) auf. Die durchschnittliche Verkaufsfläche der Supermärkte (ohne Hit-Verbrauchermarkt) beträgt rd. 1.250 m².

¹⁰ Stadt + Handel (2016): *Verträglichkeitsanalyse für die geplante Verlagerung und Erweiterung eines Aldi-Marktes in Meschede, Im Schwarzen Bruch*. Dortmund. Im Folgenden VG Aldi Meschede 2016.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist im Untersuchungsraum aktuell als leicht überdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,48 m² VKF NuG/EW)¹¹. Dies ist auf das Vorhandensein des Verbrauchermarktes zurückzuführen. Im discountierten Segment liegt die Verkaufsflächenausstattung mit rd. 0,18 m² VKF NuG/EW leicht über dem bundesdeutschen Durchschnitt.¹²

Die Analyse des Einzelhandelsbestands in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ergab folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze.

Tabelle 3: Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lage	Verkaufsflächen in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Meschede	ZVB Innenstadt	1.500	9,1
	Sonstige Lagen *	9.200	41,8
Gesamt **		10.600	50,9

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandsdaten der Stadt Meschede (2015); Umsatzschätzung: Eigene Berechnungen auf Basis EHI (2016), Hahn Gruppe (2016); Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* inkl. Bestandsbetrieb Netto;

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

4.4 Nachfrageanalyse

Für die Bewertung des Vorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten im Untersuchungsraum lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Der Untersuchungsraum weist eine Kaufkraftkennziffer von rd. 100 (IFH 2015) auf, d. h. sie liegt genau im bundesdeutschen Durchschnitt (= 100). Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahl ergibt sich für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ein Kaufkraftpotenzial von rd. 48,5 Mio. Euro/Jahr. Wie einleitend (s. Kapitel 2) beschrieben ist für den Prognosezeitpunkt Ende 2020 (Marktreife des Planvorhabens) von keiner nennenswerten Änderung der nachfrageseitigen Kennziffern auszugehen.

¹¹ Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,40 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2016: EHI handelsdaten aktuell 2016, S. 92; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m², inkl. Nonfood-Flächen).

¹² Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,15 m² VKF NuG/EW, Quelle: ebd.

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum

Ortsteil	Einwohner	Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel*
Meschede (inkl. Umland)	15.500	35,7
Remblinghausen (inkl. Umland)	1.740	4,0
Calle/Mülsborn/Schüren/Stesse	1.300	3,0
Eversberg	1.780	4,1
Wehrstapel/Heinrichsthal	740	1,7
Untersuchungsraum gesamt	21.040	48,5

Quelle: Eigene Berechnungen; Kaufkraft: IFH (2015); Einwohnerzahlen: Stadt Meschede (Stand: 30.06.2016; nur Hauptwohnsitze); * Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

Die Zentralität¹³ im Bereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt somit aktuell rd. 105. Dieser Wert resultiert in erster Linie aus dem Hit-Verbrauchermarktstandort, dessen Versorgungsfunktion und somit auch Einzugsgebiet über den Untersuchungsraum hinausgehen.

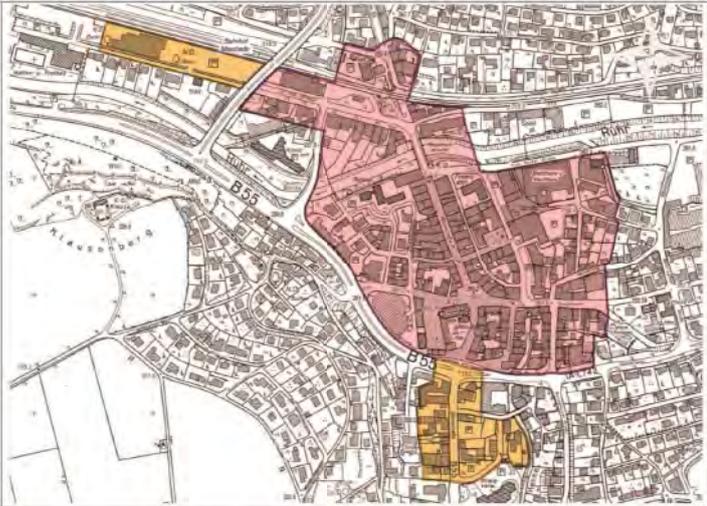
4.5 Städtebaulich-funktionale Analyse/Charakterisierung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Vorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen des möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiches. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.2 dargestellten Untersuchungsraumes.

Für die städtebaulichen Analysen des im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiches wurde auf das EHK Meschede 2014 sowie auf das NVK Meschede 2016 zurückgegriffen. Nachfolgend wird die städtebauliche Analyse mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

¹³ Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

Tabelle 5: Standortprofil Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	
Lage	
Stadtbezirk	Meschede (Kernstadt)
Ausdehnung	Der ZVB Meschede Innenstadt umfasst den Hauptgeschäftsbereich um die Ruhrstraße. Im Osten wird er von der Antoniusbrücke, im Süden bzw. Südwesten von der B 55 und im Norden teilweise von der Fritz-Honsel-Straße begrenzt. Im Osten umfasst der ZVB Teile des Hanseshofs, des Mühlenwegs und der Zeughausstraße. Ergänzungsbereiche befinden sich westlich und südlich des ZVB.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Das Angebot besteht überwiegend aus Gütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereiches.
Magnetbetriebe NuG	Aldi, (Rewe im außerhalb des ZVB angrenzenden Ergänzungsbereich)
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Die Kernstadt Meschedes ist in Bezug auf den MIV über die in Nord-Süd-Richtung verlaufende B 55 regional und in Verbindung an die BAB 46 überregional angebunden. Nahgelegene Orte sind über verschiedene Landesstraßen (L 840, L 740, L 743) erreichbar.
ÖPNV	Der ZVB ist sowohl durch Buslinien als auch durch den nordwestlich gelegenen Bahnhof in das ÖPNV-Netz integriert. Verschiedene Buslinien bedienen den ZOB in der Nähe des Bahnhofes und verbinden die Kernstadt mit den anderen Ortsteilen Meschedes und Städten in der Umgebung.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Die Hauptlage bildet der Stadtkern rund um die Fußgängerzone (Ruhrstraße). Dieser ist vorwiegend durch kleinteilige Strukturen geprägt. Der Aldi-Discounter befindet sich im Nordwesten des ZVB.
Versorgungsfunktion	Gesamtstädtische Versorgungsfunktion, z. T. Umlandregion, Umlandgemeinden
ZVB-Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (rot) sowie Ergänzungsbereich (orange).	 <p>Quelle: EHK Meschede 2014 (Stadt Meschede)</p>

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Stadt Meschede (2014), S. 1, 10; Stadt + Handel (2016), 26 f.

4.6 Zusammenfassung der Markt- und Standortanalyse

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Vorhabens hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind folgende räumliche, quantitative und qualitative Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- Der Standort Briloner Straße stellt nach dem NVK Meschede 2016 den Nahversorgungsstandort Südost dar.
- Die Anbindung an den MIV erfolgt über die Briloner Straße (L743, Meschede - Bestwig). Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist über die in rd. 80 m entfernte Bushaltestelle Briloner Straße als gut zu bezeichnen. Die verkehrliche Erreichbarkeit für den ÖPNV wie auch den MIV ist damit als gut zu beurteilen.
- Der Netto-Markendiscount ist insbesondere für den Stadtteil Wehrstapel gut erreichbar, das Innenstadtzentrum liegt rd. fünf Fahrminuten entfernt. Dem Standort kommt eine Versorgungsfunktion für die süd-östlichen Siedlungsbereiche der Kernstadt Meschede zu.
- Die nächstgelegenen Wettbewerber sind der im ZVB Innenstadt befindliche Lebensmitteldiscounter Aldi Nord (rd. 1,9 km) sowie der westlich an diesen Standort angrenzende Betrieb Rewe – Ihr Kaufpark (rd. 2,1 km).
- Im Untersuchungsraum sind vier Lebensmitteldiscounter (inkl. Planvorhaben), zwei Lebensmittelsupermärkte und ein Verbrauchermarkt verortet. Arrondiert wird das Angebot von drei Getränkemärkten und zwei Nahversorgungsläden in den Stadtteilen Eversberg und Remblinghausen. Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist leicht überdurchschnittlich.
- Der in Rede stehende Bestandsbetrieb weist aktuell eine, im Vergleich zu den Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum, leicht unterdurchschnittliche Verkaufsfläche auf.
- Die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum beträgt rd. 105.
- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: Einer der insgesamt drei strukturprägenden Lebensmitteldiscounter (ohne Planvorhaben) im Untersuchungsraum ist im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt verortet. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die nächstgelegenen Wettbewerber ergeben. Darunter fallen der Lebensmitteldiscounter (Aldi Nord) im zentralen Versorgungsbereich (rd. 1,9 km) und der an diesen Bereich angrenzend angesiedelte Rewe – Ihr Kaufpark (rd. 2,1 km).

5 Marktposition des Vorhabens

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das aufgezeigte Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Der über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehende Bereich ist als Ferneinzugsgebiet zu definieren, aus welchem mit Streuumsätzen zu rechnen ist. Dieses Gebiet ist nicht zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen.

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Abgrenzung eines Einzugsgebietes sowie die Herleitung einer Umsatzprognose für das Planvorhaben.

5.1 Einzugsgebiet

Bei der Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebiets haben ergänzend zur Angebots- und Nachfragesituation insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u .a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften)
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung
- die administrative Gliederung innerhalb des Untersuchungsraumes sowie traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung

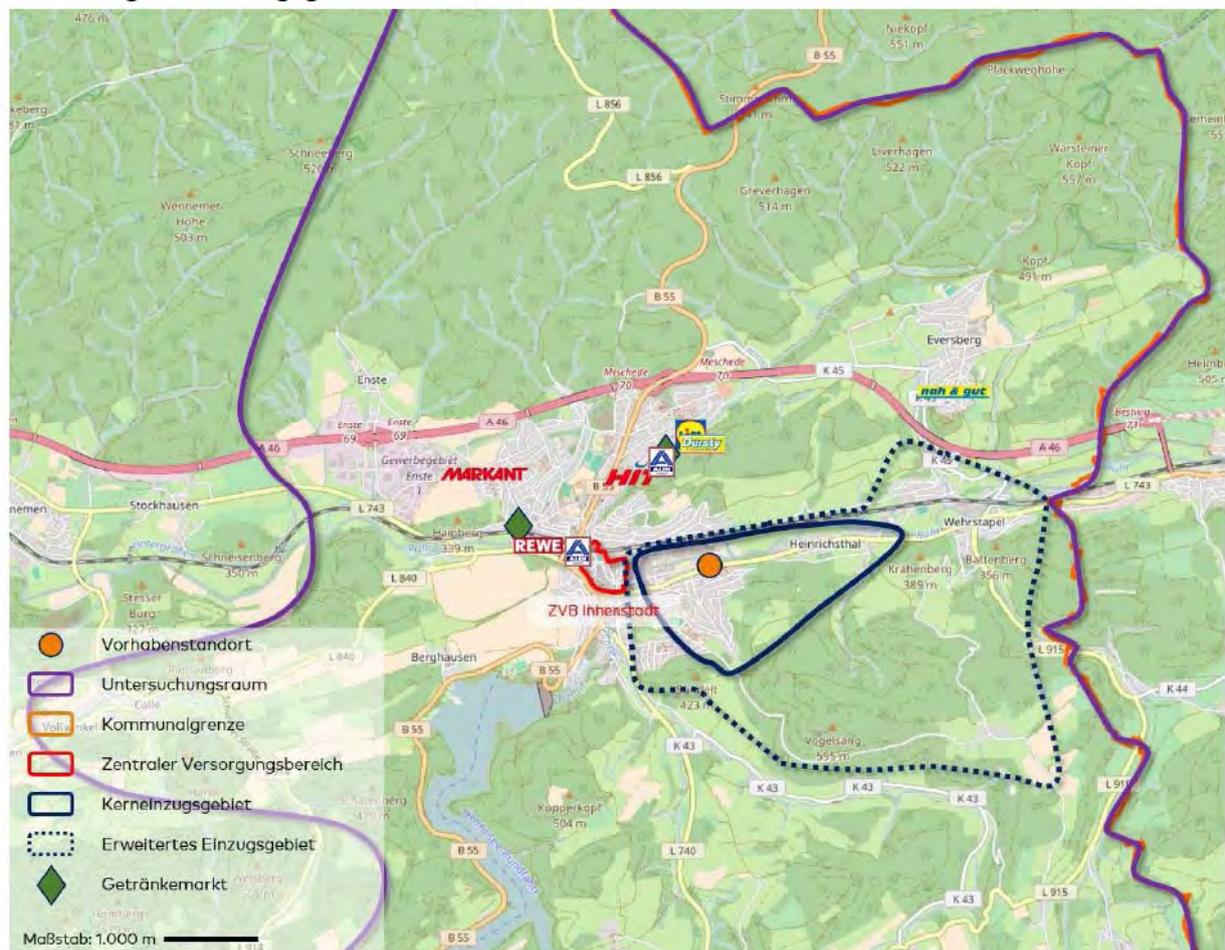
Das **Kerneinzugsgebiet** des Erweiterungsvorhabens umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeldes, der städtebaulich limitierenden Faktoren und der Topographie die unmittelbar westlich und südlich angrenzenden Wohngebiete sowie im Osten Heinrichsthal. Im Norden wird das Einzugsgebiet durch das Fabrikgelände Martinrea-Honsel wie auch durch die Ruhr und die Bahnlinie Meschede-Brilon begrenzt. Richtung Westen und Südwesten stellen der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt (mit dem Discounter Aldi Nord) sowie Topographie und Entfernungen limitierende Faktoren dar.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst darüber hinaus einen weiteren südwestlichen Teilbereich des Siedlungskörpers des Kernortes Meschede, den Ortsteil Wehrstapel sowie kleinere Siedlungsbereiche in Richtung Süden. Auch das erweiterte Einzugsgebiet wird im Norden

durch das Fabrikgelände Martinrea-Honsel wie auch durch die Ruhr und die Bahnlinie Meschede-Brilon begrenzt. Richtung Westen und Südwesten stellen ebenfalls weiterhin Topographie, Entfernungen in Verbindung mit Wettbewerbsstrukturen limitierende Faktoren dar. Richtung Osten wird das erweiterte Einzugsgebiet durch Raum-Zeit-Distanzen in Verbindung mit (systemgleichen) Wettbewerberstrukturen im Norden von Meschede und in Bestwig begrenzt.

Abbildung 4 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in Kerneinzugsgebiet und erweitertes Einzugsgebiet) dar.

Abbildung 4: Einzugsgebiet des Planvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; ZVB-Abgrenzungen: EHK Meschede (2014); Wettbewerbsdarstellung: Einzelhandelsbestandsdaten der Stadt Meschede (2015), aktualisiert Stadt + Handel 2017.

5.2 Umsatzprognose

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort werden die zu erwartenden Flächenproduktivitäten des Lebensmitteldiscounters abgeleitet. Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Die durchschnittliche Flächenproduktivität des Lebensmitteldiscounters Netto beträgt rd. 4.480 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 730 m².¹⁴
- Der Untersuchungsraum weist ein durchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 100; vgl. IFH 2015).
- Im Vorkassenbereich des Vorhabens sind eine Bäckerei- sowie eine Metzgereifiliale ansässig.
- Der Lebensmitteldiscounter ist in den bestehenden Wettbewerbsstrukturen bereits etabliert (Erweiterungsvorhaben). Die derzeitige Verkaufsfläche des Marktes ist im Vergleich zu aktuellen Marktkonzepten als unterdurchschnittlich einzuordnen.
- In Meschede sind ausgeprägte Wettbewerbsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel vorhanden, die insbesondere auch im Discountbereich erkennbar sind.

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Bestandsbetrieb eine Flächenproduktivität erzielen wird, die leicht unter dem bundesdurchschnittlichen Wert liegt. Die aktuelle Flächenproduktivität wird somit mit rd. 4.300 Euro/m² VKF angenommen.

Durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung des Betriebes kommen. Die folgende Herleitung der künftigen Flächenproduktivität des Vorhabens berücksichtigt diese Veränderungen in Form einer Bewertung der Wirkung des Gesamtvorhabens unter Berücksichtigung der Erweiterung um 234 m² Verkaufsfläche und der damit einhergehenden gesteigerten Gesamtattraktivität, der erweiterten Verkaufsfläche und deren Umsatzrelevanz sowie der sich dadurch verändernden Flächenproduktivität. Auch die im Vorkassenbereich ansässigen Lebensmittelhandwerksbetriebe werden eine Modernisierung erfahren und somit zur Attraktivitätssteigerung des Planvorhabens beitragen.

- Es wird davon ausgegangen, dass eine Erweiterung u. a. zu einer Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe beitragen wird. Diese Effekte werden auf der Kostenseite relevant und beeinflussen den Umsatz nicht.
- Es ist jedoch ebenfalls zu berücksichtigen, dass es durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters zu einer Modernisierung und Optimierung des Vorhabens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächen-dimensionierung, Gangbreite, Angebotspräsentation) kommen wird.
- Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei nahezu gleichbleibender Sortiments- und Artikelanzahl die Flächenproduktivität eher absinkt, da lediglich die Präsentationsfläche zunimmt.

¹⁴ Eigene Berechnungen auf Basis EHI (2016).

- Somit ist eine höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsgebiet des Vorhabens zu begründen; von einer nennenswerten Ausweitung des Einzugsgebietes durch die Erweiterung kann aufgrund der Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum nicht ausgegangen werden.

In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass das Vorhaben nach der Erweiterung eine gleichbleibende Flächenproduktivität von rd. 4.300 Euro/m² erreichen wird. Im Sinne eines realitätsnahen Worst Case-Ansatzes, wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von rd. 4.480 Euro/m² VKF (und damit der Bundesdurchschnitt des Betreibers Netto) angenommen.

Es ergeben sich somit die nachfolgend dargestellten sortimentspezifischen Umsätze in Spannweiten (Moderate Case und Worst Case).

Tabelle 6: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens

Sortimentsbereich	Bestand		nach Erweiterung		Umsatzdifferenz in Mio. Euro p. a. *
	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.	
Netto					
Nahrungs- und Genussmittel	4.300	2,9	4.300 - 4.480	3,7 - 3,9	+ 0,8 - 1,0
Drogeriewaren		0,4		~ 0,5	+ 0,1
Sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)		0,4		~ 0,5	+ 0,1
Gesamt *		3,6		4,7 - 4,8	+ 1,0 - 1,2
Bäckerei					
Nahrungs- und Genussmittel	-	0,3	-	0,3	+ < 0,1
Metzgerei					
Nahrungs- und Genussmittel	-	0,5	-	0,5	+ < 0,1
GESAMT *		4,4	-	5,5 - 5,7	+ 1,0 - 1,3
Gesamt Nahrungs- und Genussmittel *		3,7	-	4,6 - 4,7	+ 0,8 - 1,0

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzprognose: Eigene Berechnungen auf Basis EHI (2016);
Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet;
* Differenzen rundungsbedingt.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das **Gesamtvorhaben nach der Erweiterung** ein perspektivischer Jahresumsatz von 5,5 - 5,7 Mio. Euro prognostiziert. Rund **4,6 - 4,7 Mio. Euro** werden hiervon auf die Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** entfallen (+ 0,8 - 1,0 Mio. Euro).

Angesichts des geringen Umsatzzuwachses bei den sonstigen Sortimenten und im Sortiment Drogeriewaren sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten vom zentralen Versorgungsbereich oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Insb. die sonstigen Sortimente teilen sich auf verschiedene Warengruppen auf, womit folglich pro Sortiment keine nennenswerten Umsätze zu konstatieren sind. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

6 Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt.

6.1 Einordnung des Vorhabens in die Vorgaben des Nahversorgungskonzeptes für die östlichen Stadtteile der Kreis- und Hochschulstadt Meschede (Stadt + Handel 2016)

Das NVK Meschede 2016 ordnet den Vorhabenstandort als Nahversorgungsstandort Südost ein. Die Nahversorgungsstandorte werden wie folgt beschrieben:

„Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs werden gemäß der formulierten Entwicklungszielstellungen die Standorte der Lebensmittelmärkte Markant und Netto im Rahmen des vorliegenden Konzepts als Nahversorgungsstandorte Nordwest und Südost ausgewiesen und entsprechend gewürdigt, dass diese einen hohen Beitrag zur Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung in der Kernstadt Meschede leisten.“¹⁵

Es werden folgende Empfehlungen für die Nahversorgungsstandorte formuliert:

„Übergeordnete Zielstellung ist es, die Nahversorgungsstandorte langfristig zu sichern. Entsprechend ist zu empfehlen, die bestehenden Lebensmittelbetriebe gegebenenfalls bedarfsgerecht zu erweitern. Im Rahmen von konkreten Erweiterungsvorhaben an den Nahversorgungsstandorten sind die jeweiligen Verkaufsflächendimensionierungen im Einzelfall unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit bei besonderer Beachtung der Auswirkungen auf die weiteren Nahversorgungsstrukturen in Meschede herzuleiten.“¹⁶

Bzgl. den allgemeinen Aussagen zu den Nahversorgungsstandorten ist festzuhalten:

- Der in Rede stehende Vorhabenstandort befindet sich in Nahversorgungsstandort Südost. Die Bestandsbetriebe leisten einen hohen Beitrag zur Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung im Südosten der Kernstadt Meschede.
- Die Verkaufsflächenerweiterung des Vorhabenbetriebes auf ein marktgängiges Niveau trägt zur Standortsicherung des Betriebes und damit auch zur planerisch gewünschten Sicherung der Nahversorgung im Südosten der Kernstadt bei.

Nach dem NVK Meschede 2016 ergibt sich ein absatzwirtschaftliches Entwicklungspotenzial für die Ansiedlung eines weiteren marktgängigen Lebensmittelmarktes sowie für marktgängige Erweiterungen der bestehenden und aktuell nicht vollumfänglich marktgängig aufgestellten Lebensmittelmärkte wie dem Vorhaben.

¹⁵ Vgl. Stadt + Handel (2016), S. 27.

¹⁶ Vgl. Stadt + Handel (2016), S. 27.

Ferner definiert das NVK Meschede 2016 übergeordnete Entwicklungszielstellungen der Nahversorgung für Meschede-Ost gemäß der folgenden Abbildung:

Abbildung 5: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen der Nahversorgung für Meschede-Ost



Keine Neuansiedlungen an städtebaulich nicht integrierten Lagen. Erweiterungen nur unter Beachtung der standortspezifischen Entwicklungszielstellungen.

Quelle: Eigene Darstellung nach NVK Meschede (2016), S. 25.

Der in Rede stehende Vorhabenstandort ist als integrierter Nahversorgungsstandort Südost ausgewiesen. Damit trifft auf den Vorhabenstandort die Entwicklungszielstellung „*Nahversorgungsangebot an den ausgewiesenen Nahversorgungsstandorten langfristig sichern*“ zu.

Demnach ist das Planvorhaben dann als kongruent zum Nahversorgungskonzept zum Nahversorgungskonzept für die östlichen Stadtteile der Kreis- und Hochschulstadt Meschede (Stadt + Handel 2016) einzustufen, wenn die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Planvorhabens bei besonderer Beachtung der Auswirkungen auf die weiteren Nahversorgungsstrukturen in Meschede gegeben ist:

- Die Verträglichkeit mit den Zielvorgaben der BauNVO (§ 11, Abs. 3) wird im Rahmen dieser Analyse geprüft (s. Kapitel 6.2).
- Die Verträglichkeit mit den Zielvorgaben der Landesplanung wird im Rahmen dieser Analyse geprüft (s. Kapitel 6.3).

Das Planvorhaben ist unter Berücksichtigung der Verträglichkeit mit den Zielvorgaben der BauNVO (§ 11 Abs. 3) und der Landesplanung als kongruent zum Nahversorgungskonzept für die östlichen Stadtteile der Kreis- und Hochschulstadt Meschede (Stadt + Handel 2016) einzustufen.

6.2 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen

Für den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist insbesondere das Maß der vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen

Auswirkungen auf Bestandsstrukturen im dargestellten Untersuchungsraum (s. Kapitel 4.2) von Relevanz.

Bei der Prognose der Auswirkungen eines Erweiterungsvorhabens ist von der gegebenen städtebaulichen Situation auszugehen. Diese wird nicht nur von den anderen vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, sondern auch durch den Betrieb, dessen Erweiterung geplant ist, in seinem bisherigen Bestand geprägt (vgl. Urteile des OVG NRW vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/ 2601/07, bestätigt durch das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG 4 B 3.09 und 4 B 4.09)).

„Bei der Beurteilung ist daher der gegenwärtige Betrieb in der vorhandenen Größe mit seinen möglicherweise bereits bestehenden Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich mit dem Zustand zu vergleichen, der (prognostiziert) nach Umsetzung der geplanten Erweiterung bestehen wird“ (vgl. Begründung zum Urteil des OVG NRW (10 A 2601/07)).

6.2.1 Absatzwirtschaftliche Einordnung

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe, u. a. bedingt durch die gute Verkehrslage, führen zu einer über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 5 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne eines Worst Case-Ansatzes rd. 95 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Die Umsatzumverteilungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, stellen sich in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wie folgt dar:

Tabelle 7: Umsatzumverteilungen in der untersuchungsrelevanten Warengruppe

Kommune	Lagebereich	Nahrungs- und Genussmittel	
		in Mio. Euro	in %
Meschede	ZVB Innenstadt	0,3 - 0,4	3 - 4
	Sonstige Lagen *	0,5 - 0,6	1 - 2
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umsatzumverteilungsneutraler Vorhabenumsatz		< 0,1	-
Gesamt **		0,8 - 1,0	-

Quelle: Eigene Berechnungen; Umsatzprognose: laufende Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Werte gerundet; * ohne Bestandsbetriebe (Netto, Bäckerei, Metzgerei, Briloner Straße 43); ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Von der Erweiterung des Netto-Marktes am Planstandort wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel eine Umsatzumverteilung von insgesamt rd. 0,8 - 1,0 Mio. Euro, davon 95 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum ausgehen.

6.2.2 Städtebauliche Einordnung

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für sonstige Lagen im Untersuchungsraum werden ebenfalls aufgezeigt.

Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

Für die Bestandsstrukturen im ZVB Innenstadt ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,3 - 0,4 Mio. Euro, bzw. rd. 3 - 4 %. Die Umsatzumverteilungen tangieren vorrangig den systemgleichen Lebensmitteldiscounter Aldi Nord. Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen im ZVB Innenstadt, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Vorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Der oben genannte Lebensmitteldiscounter Aldi Nord liegt verkehrsgünstig im nördlichen Eingangsbereich des ZVB Innenstadt, direkt am Bahnhof und am ZOB. Die Verkaufsfläche des Aldi-Marktes ist auch aufgrund ihrer leicht überdurchschnittlichen Größe als marktgängig zu bezeichnen. Aufgrund der hohen Mantelbevölkerung, des eigenen auf den ZVB und den Mescheder Süden ausgerichteten Einzugsgebietes und der verkehrsgünstigen Lage wird die prognostizierte Flächenproduktivität des Discounters nach der Umsetzung des Vorhabens unwesentlich unter der durchschnittlichen Flächenproduktivität eines Aldi-Marktes liegen. Somit bewegen sich die Umsatzeinbußen in einem vertretbaren Rahmen. Eine Gefährdung der Versorgungsfunktion des ZVB Innenstadt ist somit nicht zu erwarten.

Der ZVB Innenstadt verfügt durch seine Bestandsstrukturen, städtebauliche Ausprägung und Synergievorteilen aus dem Besitz an Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben über endogene Entwicklungspotenziale. Diese werden durch die Erweiterung des Planvorhabens am Nahversorgungsstandort Meschede Südost im Bereich des Lebensmittel Einzelhandels nicht eingeschränkt.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Innenstadt** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind damit nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen im Untersuchungsraum, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich insgesamt Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,5 - 0,6 Mio. Euro bzw. 1 - 2 %. Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere die systemgleichen und systemähnlichen Wettbewerber in der Kernstadt von Meschede.

Anhand der monetären wie auch prozentualen Höhe der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sind keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen und deren Entwicklung in den sonstigen Lagebereichen in Meschede zu erwarten.

Für den **Nahversorgungsstandort Nordwest** (Markant) werden vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen von max. 2 % prognostiziert. Der Betrieb verfügt über ein eigenes Einzugsgebiet und ist durch naturräumliche und städtebauliche Barrieren deutlich vom Vorhabenstandort abgegrenzt.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der Nahversorgungsstrukturen in den sonstigen Lagebereichen von Meschede sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Nahversorgungsstrukturen außerhalb des Untersuchungsraumes

Rund 5 % des Vorhabenumsatzes werden auf Bestandsstrukturen außerhalb des Untersuchungsraumes umverteilt. Dieser Wert spiegelt den Umsatzanteil aus dem sogenannten „Streuumsatz“ wider, durch den die disperse Herkunft der u. a. aus Mobilitätsaspekten und Zufallseinkäufen resultierenden Umsätze des Planvorhabens abgebildet wird. Dieser deutlich unter 0,1 Mio. Euro liegende Umsatzanteil verteilen sich auf mehrere Betriebe, die Umsatzumverteilungen je Einzelbetrieb sind somit als gering zu bezeichnen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche außerhalb des Untersuchungsraumes in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten. Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung der Zentren- und Nahversorgungsstrukturen im dargestellten Untersuchungsraum und Nachbarkommunen ist somit nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

6.3 Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden trotz der kommunalen Planungshoheit die landesplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend den lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP NRW 2017) dargestellt.

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2017

6.5-1 Ziel Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

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

Bzgl. 6.5-1 Ziel ist festzuhalten:

Im aktuellen Regionalplan Arnsberg ist der Vorhabenstandort als ASB ausgewiesen. Das Planvorhaben ist demnach kongruent zu 6.5-1 Ziel des LEP NRW 2017.

6.5-2 Ziel Zentrenrelevante Kernsortimente

- Im Sinne von „2 Ziel Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen“ dürfen Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt 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
 - die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
 - zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

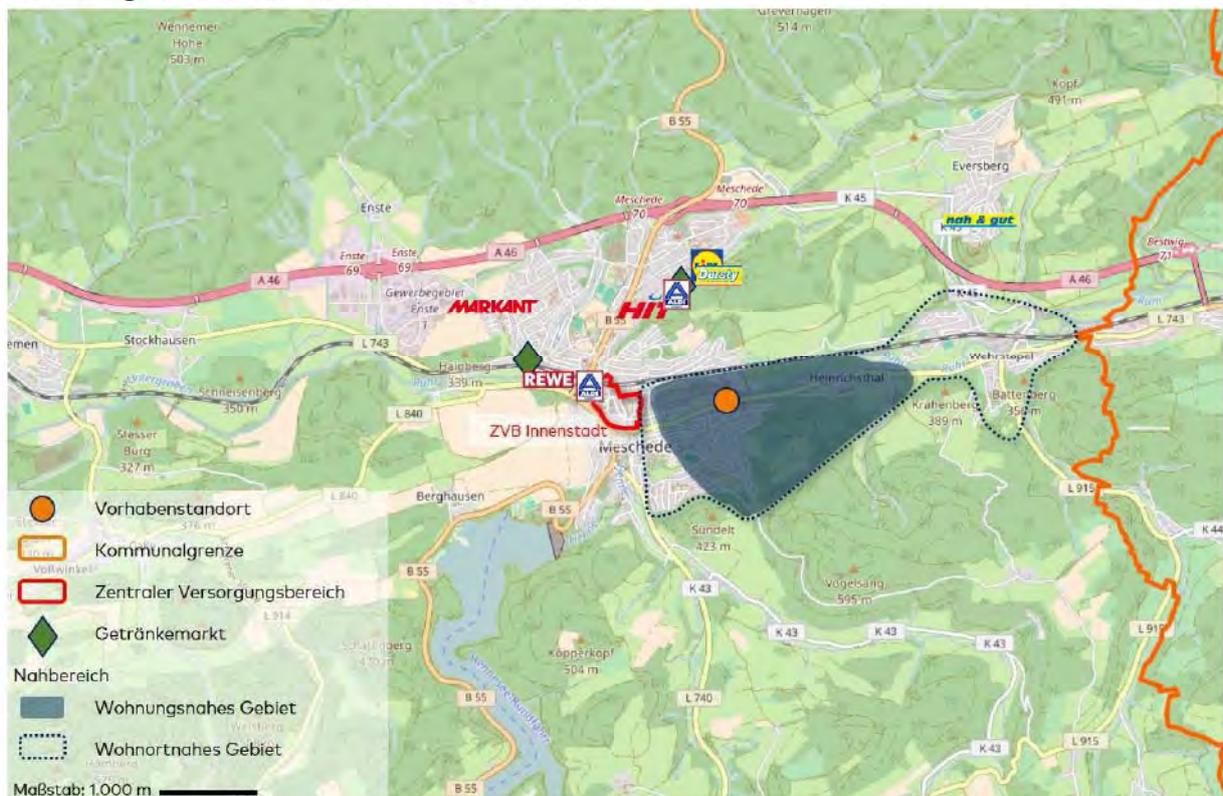
Bzgl. 6.5-2 Ziel ist festzuhalten:

- Weder durch das EHK Meschede 2014 noch durch das NVK Meschede 2016 wird ein zentraler Versorgungsbereich außer dem Innenstadtzentrum ausgewiesen. Der Vorhabenstandort ist im NVK Meschede 2016 als integrierter Nahversorgungsstandort Südost ausgewiesen. Damit wird die Nahversorgungsbedeutung des Vorhabenstandorts für den Südosten der Kernstadt von Meschede anerkannt und gewürdigt.
- Das Hauptsortiment des Planvorhabens Nahrungs- und Genussmittel ist gemäß Sortimentsliste der Stadt Meschede¹⁷ als zentren- und nahversorgungsrelevant eingeordnet. Das Sortiment wird i. d. R. wohnortnah bereitgestellt.
- Die nächste Bushaltestelle „Briloner Straße“ befindet sich in rd. 80m fußläufiger Entfernung westlich des Vorhabenstandorts.
- Das Vorhaben stellt in seinem Einzugsgebiet den einzigen Lebensmittelmarkt im Netz der Nahversorgung dar und übernimmt daher eine besondere Rolle für die wohnungsnah und wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung. Für den südöstlichen Siedlungsbereich der Kernstadt Meschede stellt das Planvorhaben den einzig fußläufig erreichbaren strukturprägenden Nahversorgungsbetrieb dar.
- Der Nahbereich des Planvorhabens ist aufgrund der siedlungsstrukturellen und nahversorgungsstrukturellen Situation zweigeteilt: Zum einen ein Bereich, für den das Vorhaben den nächstgelegenen Lebensmittelmarkt darstellt und ganz überwiegend

¹⁷ EHK Meschede 2014, S. 4.

fußläufig (bis rd. 1.000 Meter fußläufige Entfernung) erreichbar ist. Einzige Ausnahme stellt hier der Siedlungsbereich Heinrichsthal dar, der überwiegend nicht mehr innerhalb einer 1.000 Meter Isochrone liegt, für welchen der Netto jedoch eindeutig den nächstgelegenen Nahversorgungsstandort darstellt. Für vorgenannte Bereiche übernimmt der Netto eine wohnungsnahe Versorgungsfunktion. Zum anderen zwei Siedlungsbereiche (Wehrstapel und Siedlungsbereiche im Südwesten des Kernortes) ohne fußläufige Nahversorgungsoption, für die der Netto die etwa gleichrangige nächste Nahversorgungsoption zu einem anderen Lebensmittelmarkt (nah und Gut in Eversberg und Aldi in der Innenstadt) ist. Für vorgenannte Bereiche übernimmt der Netto eine wohnortnahe Versorgungsfunktion.

Abbildung 6: Nahbereich des Planvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; ZVB-Abgrenzungen: EHK Meschede (2014); Wettbewerbsdarstellung: Einzelhandelsbestandsdaten der Stadt Meschede (2015), aktualisiert Stadt + Handel 2017.

- Im wohnungsnahen Gebiet leben 3.260 Einwohner (Kaufkraft NuG 7,5 Mio. Euro), im wohnortnahen Gebiet rd. 2.240 Einwohner (Kaufkraft NuG 5,2 Mio. Euro)¹⁸. Während für das wohnungsnahes Gebiet aufgrund der räumlichen Nähe und Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts für die Bewertung der Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens

¹⁸ Quelle: Eigene Berechnungen; Kaufkraft: IFH (2015); Einwohner: IT.NRW Einwohner NRW Online-Rechner, Abruf am 20.04.2017.

die volle Einwohnerzahl zugrunde zu legen ist, wurde für das wohnortnahe Gebiet 50 % der Einwohnerzahl und somit 50% der dortigen Kaufkraft berücksichtigt, da aus diesen Siedlungsbereichen etwa in gleicher Entfernung auch alternative Wettbewerbsstandorte des strukturprägenden Lebensmitteleinzelhandels zur Nahversorgung erreicht werden können (s. o.). Die bewertungsrelevante Kaufkraft NuG im gesamten Nahbereich beträgt somit 10,1 Mio. Euro.

Tabelle 8: Prüfung der Nahversorgungsfunktion des Planvorhabens

Parameter	Nahbereich
Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel (in Mio. Euro)	10,1
Umsatz Planvorhaben NuG (in Mio. Euro)	4,6 - 4,7
Rechnerische Kaufkraftabschöpfung in %	45 - 47

Quelle: Eigene Berechnung; Kaufkraft: IfH 2015; Einwohner: IT.NRW Einwohner NRW Online-Rechner, Abruf am 20.04.2017; Umsatzprognose: s. Kapitel 5.2; Werte gerundet.

- Die Kaufkraftabschöpfungswerte des Planvorhabens im Nahbereich bewegt sich mit rd. 45 - 47 % vor dem Hintergrund der Siedlungs- und Wettbewerbsstrukturen in Meschede und der Funktion des Vorhabenstandorts als ausgewiesener Nahversorgungstandort Südost (NVK Meschede 2016) in einem angemessenen Bereich.
- Entsprechend der Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung in Kapitel 6.2 werden durch das Planvorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder Nahversorgungsstrukturen in Meschede ausgelöst.

Das Planvorhaben ist kongruent zu 6.5-2 Ziel des LEP NRW 2017.

6.5-3 Ziel Beeinträchtungsverbot

- *„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.“*

Bzgl. 6.5-3 Ziel ist festzuhalten:

- Das Planvorhaben ist kongruent zum Beeinträchtungsverbot (s. Kapitel 6.2).

Das Planvorhaben ist kongruent zu 6.5-3 Ziel des LEP NRW 2017.

Fazit zur landesplanerischen Einordnung

Das Planvorhaben ist kongruent zu den relevanten landesplanerischen Zielen 6.5-1, 6.5-2 und 6.5-3 des LEP NRW 2017.

7 Zusammenfassung der Ergebnisse

In Meschede ist die Erweiterung des Netto-Lebensmittelmarktes, Briloner Straße 43, von derzeit 848 m² VKF auf 1.082 m² VKF geplant, auch eine Erweiterung der im Vorkassenbereich des Marktes ansässigen Bäckerei von aktuell 39 m² VKF auf 50 m² VKF ist vorgesehen, die Metzgereifiliale (69 m² VKF) im Vorkassenbereich erfährt keine Erweiterung. Das Planvorhaben hat bereits die Schwelle der Großflächigkeit (800 m² VKF/1.200 m² BGF) überschritten.

Der Vorhabenstandort ist als Nahversorgungsstandort Südost im NVH Meschede 2016 ausgewiesen. Die geplante Erweiterung ist nach dem NVK Meschede 2016 zur Sicherung und zum Ausbau der Nahversorgung im Südosten des Kernstadtbereichs möglich, sofern die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen verträglich sind und insb. keine negativen Auswirkungen auf die sonstigen Nahversorgungsstrukturen und zentralen Versorgungsbereiche in Meschede ausgelöst werden.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren wurden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

- Der Vorhabenstandort ist als Nahversorgungsstandort Südost im NVK Meschede 2016 ausgewiesen. Für diesen ist die Entwicklungszielstellung das „*Nahversorgungsangebot an den ausgewiesenen Nahversorgungsstandorten langfristig sichern*“ vorgesehen. Das Vorhaben trägt positiv zur Nahversorgung im Südosten der Kernstadt Meschede bei.
Das Planvorhaben ist kongruent zum Nahversorgungskonzept für die östlichen Stadtteile der Kreis- und Hochschulstadt Meschede.
- Eine **Beeinträchtigung der Zentren- und Nahversorgungsstrukturen** im dargestellten Untersuchungsraum sowohl in deren Bestand als auch hinsichtlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist ausgehend von den ermittelten Umsatzumverteilungswerten **nicht zu erwarten** (s. Kap. 6.2).
- **Das Planvorhaben ist kongruent zu den entsprechenden landesplanerischen Zielen des LEP NRW 2017.**

Abschließende Einordnung und Bewertung des Vorhabens

Unter Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Verträglichkeitsbewertung und der kommunal- sowie landesplanerischen Einordnung ist das Vorhaben als verträglich i. S. der Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Mikrostandort des Planvorhabens _____	8
Abbildung 2:	Lage und Stadtgrenze der Stadt Meschede _____	11
Abbildung 3:	Untersuchungsraum des Planvorhabens _____	13
Abbildung 4:	Einzugsgebiet des Planvorhabens _____	20
Abbildung 5:	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen der Nahversorgung für Meschede-Ost _____	25
Abbildung 6:	Nahbereich des Planvorhabens _____	30

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimente und Verkaufsflächen des Vorhabens _____	9
Tabelle 2:	Bevölkerung in Meschede nach Ortsteilen _____	12
Tabelle 3:	Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik) _____	15
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum _____	16
Tabelle 5:	Standortprofil Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt _____	17
Tabelle 6:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens _____	22
Tabelle 7:	Umsatzumverteilungen in der untersuchungsrelevanten Warengruppe _____	26
Tabelle 8:	Prüfung der Nahversorgungsfunktion des Planvorhabens _____	31

Literatur und sonstige Quellen

EHI (2016): Handelsdaten aktuell, Köln.

Hahn Gruppe (2016): Hahn Retail Estate Report 2016/2017, Bergisch Gladbach.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2015): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2015, Köln.

IT. NRW (2015): Einwohner NRW, Düsseldorf.

Stadt + Handel (2016): Nahversorgungskonzept für die östlichen Stadtteile der Kreis- und Hochschulstadt Meschede, Dortmund.

Stadt Meschede (2014): Einzelhandelskonzept der Kreis- und Hochschulstadt Meschede, Meschede.

Stadt Meschede: Einwohnerstatistiken (Stand jeweils: 01.01.2015, 01.01.2016, 30.06.2016, 01.01.2017), Meschede.

Vorprüfung des Einzelfalls

gemäß § 3 c UVPG

**zum
Bebauungsplan Nr. 139
„Ortseingang Briloner Straße“
Meschede**

Stand April 2017

Kuhlmann & Stucht GbR, Bochum im Auftrag der GRE Hend S.ar.l, Munsbach, Luxembourg

1. Anlass und Aufgabenstellung

Die GRE Hend S.ar.l, Munsbach, Luxembourg plant die Erweiterung des Netto-Marktes an der Briloner Straße in der Kreis- und Hochschulstadt Meschede. Die rechtlichen Voraussetzungen sollen durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 139 „Ortseingang Briloner Straße“ geschaffen werden.

Um für das Bauleitplanverfahren zu dokumentieren, dass keine umwelterheblichen Wirkungen mit dem Vorhaben verbunden sind, soll eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden. Die Vorprüfung des Einzelfalls dokumentiert, ob mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erhebliche Umweltauswirkungen verbunden sind, die eine Umweltprüfung erforderlich machen.

2. Anforderungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit (UVPG)

UVPG § 3c „UVP-Pflicht im Einzelfall“:

Sofern in der Anlage 1 für ein Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen ist, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 12 zu berücksichtigen wären. Sofern für ein Vorhaben mit geringer Größe oder Leistung eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen ist, gilt Gleiches, wenn trotz der geringen Größe oder Leistung des Vorhabens nur aufgrund besonderer örtlicher Gegebenheiten gemäß den in der Anlage 2 Nr. 2 aufgeführten Schutzkriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Bei den Vorprüfungen ist zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Träger des Vorhabens vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden. Bei der allgemeinen Vorprüfung ist auch zu berücksichtigen, inwieweit Prüfwerte für Größe oder Leistung, die die Vorprüfung eröffnen, überschritten werden. Für das erstmalige Erreichen oder Überschreiten und jedes weitere Überschreiten der Prüfwerte für Größe oder Leistung gilt § 3b Abs. 2 Satz 1 und 2 und Abs. 3 entsprechend. Die Durchführung und das Ergebnis der Vorprüfung sind zu dokumentieren.

3. Vorprüfung des Einzelfalls

Anhand der nachfolgenden Checkliste wird geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB für den Bebauungsplan Nr. 139 „Ortseingang Briloner Straße“ hinsichtlich der Umweltaspekte erfüllt sind.

1	Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung?	
	Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Siedlungsbereich	ja
	Der Bebauungsplan knüpft an die Planungsleitlinien in § 1 Abs.6 Nr. 4 BauGB an (...Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche)	ja
	Der Bebauungsplan wird für Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt	ja

2	Liegt die zulässige Grundfläche innerhalb der zulässigen Grenzen?	
	Fallgruppe 1: Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 2 Hektar	ja
	Fallgruppe 2: Die zulässige Grundfläche beträgt 2 bis unter 7 Hektar	nein

3	Ist eine UVP-Pflicht ausgeschlossen?	
	Das beschleunigte Bebauungsplanverfahren gilt ausschließlich für diejenigen Vorhaben, für die keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 13a BauGB Abs. 1 Satz 3)	
	Auswertung: Gemäß Anlage 1 zu § 3 Absatz 1 Satz 1 UVPG Ziffer 18.8 i.V. mit Ziffer 18.6.2 ist für die Planung von Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich festzustellen, ob es sich um ein UVP-pflichtiges Vorhaben handelt.	
	18. 8: Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird. Der Prüfwert wird unterschritten. Trotzdem soll eine Vorprüfung des Einzelfalls erfolgen. A = Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls	A
	Entscheidung: Für das Bebauungsplanverfahren Nr. 139 „Ortseingang Briloner Straße“, kann eine UVP-Pflicht im Sinne des UVPG ausgeschlossen werden. Es ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem UVPG durchzuführen.	

4	Bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten?	
	Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Flora-Fauna-Habitat und Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden.	ja

5	Sind nach überschlägiger Prüfung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten?	
	Die Vorprüfung des Einzelfalls ergibt, dass die Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen verursachen wird.	ja

4. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Nr.	Kriterien Anlage 2 BauGB zu §13 a	Erläuterung	Erheblich
1.	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere im Bezug auf		
1.1	...das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt	<p>Größe</p> <p>Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,29 ha und ist derzeit im Westen bereits überwiegend und großflächig versiegelt. Der Osten, in dem gewerbliche Nutzung zulässig ist, wird von einem jungen Fichtenbestand eingenommen. Im Norden stockt außerhalb des Geltungsbereichs eine Baumreihe.</p> <p>Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung</p> <p>Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplans wie bisher als „Sonstiges Sondergebiet“ für den Einzelhandel Lebensmittel und als Gewerbegebiet festgesetzt. Dies ermöglicht es, den bestehenden Einzelhandelsbetrieb auszubauen.</p> <p>Das bestehende Gebäude mit Einzelhandelsfläche soll in südlicher Richtung auf die Fläche des Parkplatzes erweitert werden.</p> <p>Die Änderung des Bebauungsplanes verfolgt damit das Ziel den bestehenden Markt optisch aufzuwerten und übersichtlicher zu gestalten. Dies soll durch breitere Gänge, reduzierte Regalhöhen und die Möglichkeit eine Imbissfläche im Bereich der Bäckerei/Fleischer einzurichten erreicht werden. Hierfür soll die Verkaufsfläche von heute 950 m² auf 1.200 m² vergrößert werden.</p> <p>Anhand der örtlichen Gegebenheiten in der Umgebung und der bestehenden Versiegelung im „Sonstigen Sondergebiet“ wird die Grundflächenzahl (GRZ) wie bisher von 0,6 festgesetzt.</p> <p>Die Grundflächenzahl im Gewerbegebiet beträgt wie bisher 0,8.</p> <p>Das Ausschöpfen der Obergrenze hinsichtlich der Grundflächenzahl entspricht dem Gebot des § 1a BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Eine effektive Ausnutzung des Baugrundstücks vermeidet die Inanspruchnahme von Flächen an anderer Stelle.</p>	nein

Nr.	Kriterien Anlage 2 BauGB zu §13 a	Erläuterung	Erheblich
1.2	...das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	<p>Regionalplan / Flächennutzungsplan</p> <p>Der Regionalplan stellt für das Plangebiet ASB dar. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebietes als Mischgebiet im Westen und als Industriegebiet im Norden und Osten dar. Im Zuge des 44. FNP-Änderungsverfahrens sollen im Westen „Sonstiges Sondergebiet“ und im Norden und Osten „Gewerbegebiet“ dargestellt werden.</p> <p>Bestehender Bebauungsplan</p> <p>Der bestehende Bebauungsplan setzt für das Plangebiet im Westen „Sonstiges Sondergebiet“ mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und im Osten „Gewerbegebiet“ mit einer Grundflächenzahl von 0,8 fest. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Briloner Straße.</p> <p>Zielkonzept</p> <p>Zielsetzung der Bebauungsplanaufstellung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Lebensmittelmarktes, um ein breiteres, dem Bedarf angemessenes Warensortiment zu ermöglichen.</p>	nein
1.3	...die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	<p>Die nachhaltige Entwicklung wird durch Stärkung der bestehenden Nutzung gefördert. Eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich kann dadurch vermieden werden.</p> <p>Erwägungen zu Umwelt, Gesundheit und Nachhaltigkeit siehe 1.4</p>	nein
1.4	...die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	<p>Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit</p> <p>Das Plangebiet liegt im Ortseingangsbereich von Meschede.</p> <p>Das Plangebiet ist durch die zulässige Nutzung und das Verkehrsaufkommen auf der Briloner Straße (L 743) vorbelastet.</p> <p>Die Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnbebauung südlich der Briloner Straße und westlich des Plangebietes gekennzeichnet. Im Norden schließen die Hönsel-Werke an, im Osten eine Lagerfläche der Werke und dann die von Gehölzen begleitete Ruhr.</p> <p>Durch die verbleibende Festsetzung des „Sonstigen Sondergebietes“ und des eingeschränkten „Gewerbegebietes“ mit der Zulässigkeit von gewerblicher Nutzung, die das Wohnen nicht wesentlich stört, ist keine Unverträglichkeit mit den angrenzenden Wohnnutzungen zu befürchten.</p> <p>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</p> <p>Die Tier- und Pflanzenwelt im Plangebiet ist geprägt durch verbreitete und nicht gefährdete Arten der Siedlungsflächen und einen Fichtenforst. Die biologische Vielfalt ist gering ausgeprägt.</p> <p>Dem Plangebiet kommt somit keine besondere Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt und die biologische Vielfalt zu.</p> <p>Für die Kronentraufe der Baumreihe im Norden, außerhalb des Geltungsbereichs wird im Geltungsbereich „Erhaltung“</p>	nein

Nr.	Kriterien Anlage 2 BauGB zu §13 a	Erläuterung	Erheblich
		<p>für einen Streifen im Norden festgesetzt, so dass der Erhalt der Baumreihe sichergestellt ist.</p> <p>Gebiete des Netzes Natura 2000, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile sind im Plangebiet ebenso wie in dessen Umfeld nicht vorhanden.</p> <p>Boden</p> <p>Die Anlagen der ehemaligen Tankstelle einschließlich der Mineralöltanks wurden vollständig beseitigt; die entstandenen Baugruben wurden ordnungsgemäß verfüllt. Die gesamten Abrissarbeiten wurden fachmännisch begleitet. Im Boden des ehemaligen Tankstellengeländes befinden sich keine umweltgefährdenden Stoffe. Aufgrund der forstwirtschaftlichen Nutzung und der Nutzung als Lebensmittelmarkt des übrigen Plangebiets sind Bodenbelastungen an diesen Stellen ebenfalls nicht zu erwarten. Die Vergrößerung des Marktes führt nicht zu neuer Versiegelung, die Flächen sind schon heute versiegelt.</p> <p>Wasser</p> <p>Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Östlich des Plangebietes verläuft in ca. 100 m Entfernung die Ruhr. Nordöstlich des Plangebietes zweigt der Mühlengraben von der Ruhr ab. Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Ruhr.</p> <p>Das festgesetzte Wasserschutzgebiet „Meschede - Heinrichsthal“ der Wassergewinnungsanlage Mengesohl liegt ebenfalls außerhalb des Plangebietes. Geplante Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden, ebenso keine grundwassergeprägten Bereiche.</p> <p>Der Bebauungsplan enthält die Festsetzung, dass das anfallende Niederschlagswasser zur Versickern bzw. ortsnah in die Ruhr oder in den Mühlengraben einzuleiten ist.</p> <p>Klima / Luft</p> <p>Das Plangebiet ist im Westen großflächig bebaut und versiegelt und weist nur wenige Grünflächen auf. Besondere Funktionen für den klimatischen oder lufthygienischen Ausgleich bestehen nicht. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist keine Verschlechterung der Situation verbunden. Mit der Planänderung sind keine neuen Emissionen verbunden.</p> <p>Landschafts- und Ortsbild</p> <p>Das Ortsbild im Plangebiet ist durch die Einzelhandelsnutzung im Westen und den jungen Fichtenforst im Osten geprägt.</p> <p>Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Einbindung des Lebensmittelmarktes in das Ortsbild, so bezüglich der Dachneigung und zu Werbeanlagen.</p> <p>Die Erweiterung des Gebäudes nach Süden ist nicht mit negativen Wirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild verbunden.</p> <p>Kultur- und sonstige Sachgüter</p> <p>Das Plangebiet weist keine Objekte des Denkmalschutzes auf. Hinweise auf das Vorkommen von Bodendenkmalen liegen ebenfalls nicht vor. Sollten während der Bauarbeiten</p>	

Nr.	Kriterien Anlage 2 BauGB zu §13 a	Erläuterung	Erheblich
		<p>Funde auftreten, gibt die Begründung zum Bebauungsplan Hinweise.</p> <p>Wechselwirkungen</p> <p>Das Plangebiet ist durch die bestehende intensive Nutzung im Bereich des Lebensmittelmarktes und durch intensive forstliche Nutzung im Osten gekennzeichnet. Besondere für den Natur- und Landschaftshaushalt bedeutende Wechselbeziehungen bestehen nicht.</p>	
1.5	...die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften;	Die geplante Änderung des Bebauungsplans Nr. 139 „Ortseingang Briloner Straße“ hat keinen Einfluss und keine Bedeutung für die Durchführung nationaler oder europäischer Umweltvorschriften, da lediglich ein bestehender rechtkräftiger Bebauungsplan mit bestehender Nutzung für den großflächigen Einzelhandel entsprechend den aktuellen Anforderungen angepasst wird.	nein
2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf...			
2.1	...die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Der Bauungsplan dient zeitlich unbefristet der planungsrechtlichen Sicherung der weiteren Entwicklung der Bestandsnutzung sowie der Schaffung von Zulässigkeitsvoraussetzungen zukünftiger Nutzungen.	nein
2.2	...den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	Das Plangebiet ist derzeit im Westen bereits bebaut und großflächig versiegelt. Da es sich bei dem Verfahren um die Entwicklung von bereits zulässigen Nutzungen handelt sind keine relevanten neuen oder zusätzlichen Auswirkungen kumulativer und grenzüberschreitender Art zu erwarten.	nein
2.3	...die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z. B. bei Unfällen)	Neue Risiken für die Umwelt und für die menschliche Gesundheit sind bei den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht absehbar bzw. erkennbar.	nein
2.4	...den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Die Planänderung lässt keine neuen erheblichen und nachhaltigen neuen Auswirkungen erwarten. Erhebliche neue Auswirkungen die das Umfeld betreffen könnten, entstehen ebenfalls nicht.	nein
2.5	...die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	<p>Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, das kulturelle Erbe oder die Intensität der Bodennutzung zu erwarten.</p> <p>Eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten ist nicht zu erwarten. Die Bodennutzung wird gegenüber der derzeit zulässigen Nutzung nicht erheblich und nachhaltig intensiviert.</p>	nein
2.6	folgende Gebiete		
2.6.1	...Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nr. 8 BNatSchG	nicht betroffen	nein
2.6.2	...Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG,	nicht betroffen	nein

Nr.	Kriterien Anlage 2 BauGB zu §13 a	Erläuterung	Erheblich
	soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst		
2.6.3	... Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	nicht betroffen	nein
2.6.4	...Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 BNatSchG	nicht betroffen	nein
2.6.5	...gesetzlich geschützte Biotopie gemäß § 30 BNatSchG	nicht betroffen	nein
2.6.6	...Wasserschutzgebiete gem. § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 WHG sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 76 WHG	nicht betroffen	nein
2.6.7	...Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	nicht betroffen	nein
2.6.8	...Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 ROG	nicht betroffen	nein
2.6.9	...in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	nicht betroffen	nein

5. Zusammenfassung

Aufgrund der Vorhabens- und Standortmerkmale des Bebauungsplans Nr. 139 „Ortseingang Briloner Straße“ sind durch die vorgesehene Änderung nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine erheblichen Auswirkungen im Sinne des UVPG auf die Nutzungen, Qualitäten und die Schutzgüter am Standort und im Einwirkungsbereich zu erwarten. Schutzgebiete und -ausweisungen sind nicht betroffen. Neue Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen nicht, diese haben bereits stattgefunden und sind zulässig.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Änderung des Bebauungsplans Nr. 139 „Ortseingang Briloner Straße“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

Das Ergebnis der Einzelfallprüfung wird mit den Behörden und Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.