

Stadt Meinerzhagen

2. Änderung des Flächennutzungsplanes Erläuterungsbericht

August 2002

Inhalt

1.	Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung	2
2.	Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches / Bestand innerhalb des Plangebietes	2
3.	Übergeordnete Planungen / Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	2
4.	Die Rahmenbedingungen	3
	4.1 Einordnung in die Stadtentwicklung	3
	4.2 Die Kaufkraft	4
	4.3 Das Sortiment des geplanten Marktes	4
	4.4 Das Angebot im Stadtzentrum	4
5.	Die Wirkungen	5
	5.1 Die Nachfragesituation	5
	5.2 Die Lage	6
6.	Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt	6
7.	Weitere Planungen	7

1. Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Die Stadt Meinerzhagen beabsichtigt, nahe dem Ortskern von Meinerzhagen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zu schaffen. Hierfür soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, der als zukünftige Nutzungsart für die betroffene Fläche Sondergebiet (gemäß §11 BauN-VO) für großflächigen Lebensmittel-Einzelhandel ausweist.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im seit 1999 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Meinerzhagen ist die Fläche allerdings überwiegend als *Mischbaufläche* und zu einem kleinen Teil auch als *Grünfläche* dargestellt. Dieser soll daher dementsprechend geändert werden, um auch -vorbereitend- die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung des Lebensmittelmarktes zu schaffen.

Die bisherigen Darstellungen für das betroffene Gebiet sollen umgewandelt werden in die Darstellung „*Sondergebiet für Lebensmitteleinzelhandel mit maximal 850 m² Verkaufsfläche*“.

2. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs / Bestand innerhalb des Plangebietes

Der dem geplanten Standort des Lebensmittelmarktes entsprechende Bereich der 2. Flächennutzungsplanänderung liegt innerhalb des Siedlungskerns der Stadt Meinerzhagen an der nord-westlichen Zufahrt zur Stadtmitte. Er grenzt an die Volmestraße (B54 und L323) an und wird von dieser aus über die Straße "Am Bücking" erschlossen. Die Buslinien in Richtung Kierspe führen unmittelbar am Standort vorbei.

Der geplante Standort wird durch die *Volme* in einen größeren westlichen Teil und einen kleineren östlichen Teil zerschnitten. Auf dem westlichen Teil des Geländes befindet sich zur Zeit ein holzverarbeitender Betrieb. Östlich der *Volme* liegt ein ehemaliger Hängerabstellplatz. Unter dem Hängerplatz befindet sich ein Regenwasserüberlauf. Das ganze Gelände ist aufgeschüttet. Der holzverarbeitende Betrieb soll in ein Gewerbegebiet verlagert werden; der Abstellplatz ist bereits aufgegeben und stellt eine brachliegende befestigte Fläche dar.

Im Flächennutzungsplan sind das Gelände des holzverarbeitenden Betriebes als Mischbaufläche und der Abstellplatz als Grünfläche dargestellt. An das Plangebiet grenzen gemäß Darstellungen im FNP folgende Nutzungen: Wohnbauflächen (W) im Westen und Osten, Kerngebiet (MK) im Süden und Grünflächen im Norden.

3. Übergeordnete Planungen / Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb eines im wirksamen Gebietsentwicklungsplan dargestellten „Allgemeinen Siedlungsbereiches“.

Um zu klären, ob die geplante Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Lebensmittelmarkt mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung über-

einstimmt, hat die Stadt Meinerzhagen im Juli 2002 eine förmliche Anfrage gemäß § 20 LPIG an die Bezirksregierung Arnsberg gestellt. Darin wurde - unter Berücksichtigung der Vorstellungen des Investors und des Marktbetreibers - angefragt, ob die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Markt mit einer Verkaufsfläche von 1000 m² zuzüglich 50 m² Backshop den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist. Die Bezirksregierung Arnsberg hat mit Verfügung vom 26.02.2002 dieser Anfrage zugestimmt unter der Voraussetzung, „*dass die Antragsfläche im FNP als „SO-Fläche Lebensmittelmarkt“ dargestellt, im Erläuterungsbericht des FNP in der Begrenzung auf 850m² VK Lebensmittel (inkl. 50m² Backshop) dargelegt und in der nachfolgenden Bauleitplanung entsprechend der beigefügten Sortimentsliste verbindlich festgesetzt wird*“.

Somit kann zwar die ursprünglich geplante Größenordnung des Marktes nicht weiterverfolgt werden; eine Darstellung der o.g. Fläche als „Sondergebiet für Lebensmittel-Einzelhandel“ mit der Begrenzung auf 850 m² Verkaufsfläche ist aber den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

4. Die Rahmenbedingungen

4.1 Einordnung in die Stadtentwicklung

Das Stadtmodell der Stadt Meinerzhagen definiert laut Flächennutzungsplan zwei Nutzungsschwerpunkte. Einen gewerblich-industriellen Bereich an der A45 und einen Bereich für Wohnen und Kleingewerbe im Volmetal. Im Zentrum des letztgenannten Schwerpunktes liegt in einem Misch- bzw. Kerngebiet der Hauptversorgungsschwerpunkt der Stadt mit Fußgängerzone und einem SB-Warenhaus. Der Standort des geplanten Lebensmittelmarktes grenzt unmittelbar an diesen Schwerpunkt. Somit gliedert sich die geplante Änderung des FNP in das bestehende Stadtentwicklungsmodell ein.

Ziel der Stadtentwicklung in Meinerzhagen ist die Stärkung der Hauptortes Meinerzhagen-Stadt. Deshalb konzentrieren sich die neu Ausweisungen für Bauland auf die Ränder des Hauptortes. Im Bereich des Volmetales werden zudem teilweise Gewerbegebiete in Mischgebiete umgewandelt, um ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten sicherzustellen und die Gliederung der Stadt im Sinne des Stadtmodells (s.o.) voranzutreiben (FNP 1999). Die Änderung der Nutzung am geplanten Standort von Gewerbebetrieb zu Versorgungseinrichtung ist in diesem Sinne konsequent.

Der Standort des Lebensmittelmarktes liegt im Bereich des Siedlungskerns der Stadt Meinerzhagen an der nördlichen Zufahrt zur Fußgängerzone. Er grenzt östlich an die Volmestraße (B54 und die L323) und wird von dieser über die Straße „Am Bücking“ erschlossen. Die Buslinien in Richtung Kierspe führen unmittelbar am Standort vorbei. Die Erschließung des Gebietes ist gesichert.

Die Haushaltsgröße liegt in Meinerzhagen mit durchschnittlich 2,5 bis 2,6 Personen über den Kreis-, Landes- und Bundeswerten. Meinerzhagen ist somit vor allem Wohnstandort für Familien. Entsprechend liegt der Schwerpunkt der Siedlungstätigkeit bei Ein- und Zweifamilienhäusern (FNP 1999). Dies impliziert grundsätzlich einen erhöhten MIV-Anteil am modal-split. Die Stadt Meinerzhagen möchte dem entgegenwirken, mit einem Ausbau der Umweltverbundinfrastruktur, mit einer Orientierung der Siedlungstätigkeit an den ÖV-Linien und einer Stärkung des Stadtzentrums. Die Ausweisung eines Lebensmittelmarktes am Rand des Stadtzentrums (350m zur Stadthalle) soll das Angebot des selben ergänzen und Kunden (auch auto-orientierte) an das Stadtzentrum binden. Durch die räumliche Nähe (500m Fußweg) ist die Kombination von Einkauf im Lebensmittelmarkt

und Besuch der Fußgängerzone realistisch. Eine Verlagerung bestehender Verkehrsströme wird dementsprechend nicht erwartet.

4.2 Die Kaufkraft

In der Stadt Meinerzhagen leben zur Zeit ca. 23.000 Einwohner. Die Bevölkerungszahl ist in den letzten Jahren stetig gestiegen. Dies ist in geringem Umfang auf Geburtenüberschüsse, vor allem aber auf Wanderungsgewinne zurückzuführen. Dieser Trend wird sich laut Prognose weiter fortsetzen. Bis zum Jahr 2010 wird mit steigenden Bevölkerungszahlen gerechnet (FNP-Erläuterungsbericht).

Das verfügbare Einkommen je Einwohner liegt im Märkischen Kreis bei durchschnittlich 30.705,- DM. Damit liegt das Einkommen deutlich über dem des Landes- (Index 108,5) und des Bundesdurchschnitts (Index 115,9) (Auskunft des LDS 2001). Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Meinerzhagen liegt für das Jahr 2001 bei DM 246 Millionen. Dies entspricht einer Kennziffer von 105,7 (Auskunft der SIHK zu Hagen, 2001).

4.3 Das Sortiment des geplanten Marktes

Der geplante Lebensmittelmarkt soll über eine Verkaufsfläche von 800 m² zuzüglich 50 m² Backshop verfügen. Etwa 90% entfallen dabei auf nahversorgungsrelevantes Kernsortiment.

Dazu gehören:

- Lebensmittel (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Tiernahrung), Süßwaren, Spirituosen - 560 m² (WB00-10, 12-13, 960),
- Getränke - 65 m² (WB 11),
- Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika - 30 m² (WB 15-18),
- Nichtelektrische Haushaltswaren - 65 m² (WB 66).

Neben den vorgenannten Hauptsortimenten können andere Non-Food-Waren, die typischerweise in einem SB-Lebensmitteldiscounter angeboten werden, als Nebensortimente treten. Hierbei handelt es sich um zentrenrelevantes Sortiment, wie z.B.:

- Haus und Heimtextilien (WB19-20),
- Bekleidung (incl. Sportbekleidung) (WB 22-30, 360-36),
- Schuhe (incl. Sportschuhe), Lederwaren - (WB 31-34, 368/9)
- Spiel- und Sportwaren - (WB 45, 65),
- Papier, Schreibwaren, Bücher, Bürokleinartikel - (WB52-57),
- Schnittblumen, getrocknete Blumen, Gebinde - (WB 978-978) sowie
- saisonale Aktionsware.

Die Nebensortimente insgesamt werden in einer Form angeboten, dass von ihrem Raumbedarf und Umsatzanteilen her die Identität des durch die Hauptsortimente bestimmten Gesamtbetriebes als SB-Lebensmitteldiscounter nicht verlassen wird.

4.4 Das Angebot im Stadtzentrum

In der Stadt Meinerzhagen existieren 40 Einzelhandelsgeschäfte mit zusammen ca. 9.800 m² Verkaufsfläche, die über nahversorgungsrelevantes Kernsortiment verfügen. Dabei handelt es sich um Lebensmittelmärkte, Bäckereien, Metzgereien, Obst- und Gemüsegeschäfte, Getränkeshops, Drogerien, Haushaltswarenge-

schäfte, Tiernahrungsläden, Kioske und ein SB-Warenhaus. Etwa 9.000 m² Verkaufsfläche entfallen davon auf Nahrungs- und Genußmittel.

Knapp 4.300 m² dieser Verkaufsflächen sind im Kernbereich der Stadt angesiedelt, die 1.200 m² nahversorgungsrelevanter Verkaufsfläche des SB-Warenhauses eingerechnet.

Weitere Einzelhandelsstandorte mit mehreren Geschäften sind auf die Quartiere des Hauptortes und den Ort Valbert wie folgt verteilt:

- an der Birkeshöhstraße - 142 m²,
- am Siepener Weg - 1.222 m²,
- rund um das Stadion - 2.623 m²,
- an der Südschule - 118 m² und
- im Dorfkern von Valbert - 1.455 m².

Die übrigen Geschäfte sind vereinzelt im Stadtgebiet bzw. in den Ortslagen Hunswinkel, Berlinghausen und Breddershaus zu finden.

Im Kernbereich der Stadt befinden sich drei Lebensmittelmärkte, einer davon an der Hauptstraße, die anderen beiden an der östlichen Zufahrt zur Stadtmitte mit Fußgängerzone an der Lindenstraße. Das SB-Warenhaus liegt, wie der geplante neue Lebensmittelmarkt, an der westlichen Zufahrt der Volmestraße.

Die Fußgängerzone von Meinerzhagen und ihr Umfeld bieten darüberhinaus ein reichhaltiges Angebot an Geschäften mit zentrumsrelevanten Sortimenten in einem ansprechenden Ambiente.

5. Die Wirkungen

Die Auswirkungen der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Meinerzhagen können entweder positiv (Stabilisierung des Zentrums bzw. der Nahversorgung, Bindung der Kaufkraft in Meinerzhagen) oder aber negativ (Verdrängung kleinerer nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsgeschäfte durch Erhöhung des Konkurrenzdrucks, Abzug der Kaufkraft aus dem Zentrum) eingestuft werden. Die Beurteilung ist abhängig einerseits von der Nachfragesituation (neues Sortiment, bereits bestehendes Angebot und vorhandene Kaufkraft) sowie andererseits von der Lage des Lebensmittelmarktes.

5.1 Die Nachfragesituation

Da kein Einzelhandelsgutachten für die Stadt Meinerzhagen vorliegt, wird die Nachfrage anhand einer überschlägigen Rechnung mit pauschalen Erfahrungswerten grob abgeschätzt.

Die entscheidende Größe für die Nahversorgung ist die Warengruppe der Nahrungs- und Genussmittel. Sie stellen den Löwenanteil des Sortiments des geplanten Lebensmittelmarktes. Der Anteil der Ausgaben für Nahrungs- und Genussmittel am einzelhandelsrelevanten Ausgabevolumen privater Haushalte wird mit 38 - 39 % eingeschätzt. Die Flächenproduktivität im Lebensmitteleinzelhandel wird mit DM 9.000,- bis DM 10.000,- Umsatz je Quadratmeter und Jahr angesetzt.

Entsprechend der oben angeführten Kaufkraft für Meinerzhagen im Jahr 2001 wären 9.350 m² bis 10.650 m² Verkaufsfläche für den Bereich Nahrungs- und Genussmittel angemessen. Bei derzeit 9.000 m² bestehender Verkaufsfläche für

diese Warengruppen ist die Ergänzung von bis zu 1000 m² Verkaufsfläche für dieses Sortiment absolut verträglich.

Die Warengruppen "Drogerieartikel" und "Haushaltsgeräte" sind aufgrund ihres geringen Umfangs und des entsprechend reduzierten Sortiments nicht als Bedrohung für die bestehenden, zum Teil nahegelegenen Fachgeschäfte einzustufen. Ihre Auswirkungen auf die Kaufkraftbindung sind marginal.

Gleiches gilt für die zentrumsrelevanten Randsortimente. Auch hier ist das Angebot des Lebensmittelmarktes nur begrenzt. Auswirkungen auf den nahegelegenen Einkaufsbereich in und um die Fußgängerzone sind zu vernachlässigen.

5.2 Die Lage

Durch die Lage im Siedlungskern in fußläufiger Entfernung zur Fußgängerzone ist der Standort des Lebensmittelmarktes als integriert zu bezeichnen. Da sich der Einkauf im Lebensmittelmarkt mit Einkäufen im Stadtzentrum einfach verbinden lassen wird, trägt die Ansiedlung zur Stabilisierung der Innenstadt bei. Neben der östlichen Einfahrt zum Stadtkern wird auch die westliche Einfahrt durch ein attraktives Angebot des Lebensmitteleinzelhandels markiert werden können.

Darüber hinaus muss festgestellt werden, dass im Bereich des Neubaugebietes "Talstraße/Heerhof" zur Zeit in fußläufiger Entfernung keine adäquate Nahversorgung gegeben ist. Mit der Ansiedlung des geplanten Lebensmittelmarktes an der Volmestraße würde diese auf 500 m daran heranrücken. Da die maximal akzeptierten Fußwegeentfernungen für Einzelhandelsgeschäfte bei 750 m bis 1.000 m liegen, ist trotz der topographischen Gegebenheiten ein Beitrag zur Nahversorgung für diesen Wohnbaustandort, der mittel- bis langfristig noch erweitert werden soll, zu erwarten.

6. Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt

Der westliche Teil des Plangebietes, der im FNP bisher als MI gekennzeichnet ist, dient zur Zeit als Firmengelände mit Gebäuden und Lagerflächen eines holzverarbeitenden Betriebes. Er ist außerhalb der Volme und ihrer Uferböschungen weitgehend überbaut und befestigt (Asphalt, Schotterflächen, wassergebundene Decken) und weist lediglich im Bereich der seltener genutzten Lagerbereiche Grasfluren (Trittrassen) auf. Im mittleren Bereich ragt das bestehende Gebäude auf einer Länge von 15 m an die Volme heran. Die Volme-Ufer ist auch darüber hinaus abschnittsweise mit einer Mauer befestigt. Der östlich der Volme gelegene Teil des Plangebietes, der im FNP bisher als Grünfläche gekennzeichnet ist und unmittelbar an der Bundesstraße liegt, wurde zuletzt als Hängerabstellplatz genutzt. Er weist ebenfalls überwiegend wassergebundene Decke und Schotter auf. Nennenswerte Vegetation ist nur in den Randbereichen zur Volme hin gegeben.

Im Zuge der Umgestaltung zum Sondergebiet für Lebensmitteleinzelhandel soll auch die Volme innerhalb des Plangebietes den neusten hochwassertechnischen Anforderungen angepasst, naturnah umgestaltet und mit einem Uferschutzstreifen versehen werden. Die Gebäude und Stellplätze werden sich damit nur auf die ökologisch geringwertigen Flächen orientieren. Die Umgestaltung der Volme wird die ökologische Wertigkeit derselben erhöhen. Ein Teil der Flächen im Norden des Plangebietes wird von Bebauung freigehalten und bepflanzt.

Der Eingriff in den Naturhaushalt durch die künftige Nutzung ist somit marginal. Die flankierenden Maßnahmen führen zu einer deutlichen ökologischen Aufwertung der Gesamtfläche. Der Ausgleich des Eingriffs erfolgt somit auf der Fläche selbst.

7. Weitere Planungen

Parallel zur Flächennutzungsplanänderung erfolgt die Durchführung eines verbindlichen Bauleitplanverfahrens im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Damit soll Baurecht für die Errichtung des Lebensmittelmarktes geschaffen und die Erschließung des Gebietes geregelt und gesichert werden. Dabei werden die von der Bezirksregierung geforderten Rahmenbedingungen durch Festsetzungen im Bebauungsplan fixiert.

Darin werden auch konkret die notwendigen Regelungen in Bezug auf etwaige durch die Planung vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen) sowie - falls erforderlich - auch bezüglich des Immissionsschutzes getroffen.

Die Ausbauplanung der den künftigen Markt erschließenden Straße *Am Bücking* wird durch den Vorhabenträger vorgelegt. Gleiches gilt für den notwendigen naturnahen Ausbau der durch das Gebiet fließenden *Volme*. Hierfür wird ein Verfahren nach Wasserhaushaltsrecht (§ 31) durchgeführt.

Verfahrenshinweise:

Der Rat der Stadt Meinerzhagen hat in seiner Sitzung am 17.12.2001 die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

In seiner Sitzung am 21.05.2002 hat der Rat der Stadt Meinerzhagen den Entwurf zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meinerzhagen einschließlich zugehörigem Erläuterungsbericht gebilligt und dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf mit Erläuterungsbericht hat in der Zeit vom 22.08.2002 bis einschließlich 24.09.2002 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Offenlegung sind am 12.08.2002 bekannt gemacht worden. Die Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.08.2002 hierzu um Stellungnahme gebeten worden.

Der Rat der Stadt Meinerzhagen hat in seiner Sitzung am 28.10.2002 nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich dieses Erläuterungsberichtes vom August 2002 verabschiedet.

Meinerzhagen, den 27.10.2002

Der Bürgermeister


(Pierlings)

