



**Stadt Bergneustadt**  
**Der Bürgermeister**

Bergneustadt, 27.08.2015

Federführender Fachbereich/ Aktenzeichen FB 4/
---

Beschlussvorlage Nr. 0158/2015
öffentlich

↓ Beratungsfolge	↓ Sitzungstermin	↓ Zuständigkeit
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	31.10.2016	Entscheidung

## Beschlussvorlage

**Bebauungsplan Nr. 47 – Sondergebiet Sessinghausen – Einzelhandelssteuerung sowie 35. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

### Beschlussvorschlag:

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 – Sondergebiet Sessinghausen – Einzelhandelssteuerung (westlich der Kläranlage/ südöstlich der Kölner Straße) sowie die damit erforderliche 35. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB für den im beigefügten Plan – Stand: 26.08.2015 – (Original Maßstab 1:1000) gekennzeichneten Bereich gemäß §§ 1 Abs. 1 und § 2 Abs. 1 und Abs. 2 und Abs. 4 BauGB in der derzeit geltenden Fassung.

Der Änderungsbereich der 35. Änderung des Flächennutzungsplans – Stand: 26.08.2015 (Originalplan im Maßstab 1:2500) stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans überein.

Beigefügt sind die Vorentwürfe der Begründungen für die 35. Flächennutzungsplanänderung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB und des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 8 BauGB – Stand bei der: 26.08.2015 sowie der Entwurf der textlichen Festsetzungen – Stand: 26.08.2015.

---

Wlfrid Hlberg  
Bürgermeister

## **Erläuterungen:**

Der zur Überplanung vorgesehene Bereich westlich der Kläranlage und südöstlich der Kölner Straße ist im Flächennutzungsplan der Stadt Bergneustadt als gewerbliche Baufläche dargestellt. Es handelt sich um einen Bereich, der bauplanungsrechtlich nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen ist.

In dem in Rede stehenden Bereich sind – teilweise großflächige – Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Der genehmigte Bestand umfasst einen großflächigen Lebensmittelmarkt mit 1.023,19 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf dem Grundstück Kölner Straße 30 (Gemarkung Bergneustadt, Flur 4, Hurstücke 4966, 4967, 4968, 4969). Vonseiten des Betreibers dieses Einzelhandelsbetriebs, der Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG wurde mit Bauvoranfrage vom 30.03.2015 eine Erweiterung des Lidl-Marktes auf 1.440 m<sup>2</sup> beantragt.

Des Weiteren sind im Plangebiet ein weiterer (großflächiger) Lebensmittel-discounter sowie ein Getränkemarkt mit angegliederter Bäckerei vorhanden. Auf dem Grundstück Kölner Straße 2 – 14 (Gemarkung Bergneustadt, Flur 4, Hurstücke 3412, 4869, 4931, 4932) besteht ein Lebensmittel-discounter (Al di) mit einer genehmigten Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup>. Auf dem Grundstück Kölner Straße 48 (Gemarkung Bergneustadt, Flur 4, Hurstück 5214) besteht ein Markt mit einer Verkaufsfläche von 799,29 m<sup>2</sup> für Getränke und 77,35 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für eine angedachte Bäckerei.

Das Plangebiet liegt nicht integriert außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bergneustadt. Umschädliche Wirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche – insbesondere auf die Innenstadt von Bergneustadt – zu vermeiden, sollen die im Plangebiet vorhandenen Einzelhandelsnutzungen auf den Bestand festgeschrieben werden. Eine solche Überplanung stellt zugleich sicher, dass die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe nicht auf den passiven Bestandschutz gesetzt werden. Beabsichtigt ist, ein Sondergebiet „Einzelhandelssteuerung“ festzusetzen. In diesem Sondergebiet werden die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe in Teilflächen – Bestand sichernd und zugleich Erweiterungen ausschließend – überplant. Beabsichtigt ist, auf den Teilflächen des Sondergebietes jeweils die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit den genehmigten Verkaufsflächen planungsrechtlich abzusichern. Durch diese Überplanung werden Erweiterungen, aber auch Nutzungsänderungen der Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Die Überplanung dient – wie aufgezeigt – der Erhaltung und Entwicklung insbesondere des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Bergneustadt „Innenstadt“. Das Plangebiet liegt – aut offen – direkt südlich der Kölner Straße (B 55), die unter anderem Gammersbach mit Bergneustadt verbindet. Letztlich wird dadurch Kaufkraft von dem aut offenen, nicht integrierten Standort aus den zentralen Versorgungsbereichen und damit insbesondere aus der Innenstadt von Bergneustadt abgeschöpft.

Städtebauliches Ziel dieser Bauleitplanung ist, die durch nicht integrierte Einzelhandelsvorhaben bereits eingeleitete Entwicklung, die darin besteht, dass die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bergneustadt und der Umlandgemeinden geschwächt werden, soweit wie derzeit (noch) möglich, zu begrenzen und dadurch die in Rede stehenden zentralen Versorgungsbereiche in erster Linie zu schützen.

Grundlage für diese planerische Absicht ist insofern unter anderem auch das Einzelhandelskonzept der Stadt Bergneustadt, das der Rat am 21.03.2012 als städtebauliches Entwicklungskonzept gem § 1 Abs. 6 Ziff. 11 BauGB beschlossen hat.

Zugleich erfolgt hiermit eine Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung aus dem sachlichen Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ zum LEP NRW.

<b>Fi nanzi elle Aus w irk ungen des Beschl usses:</b>	
<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nei n
<input type="checkbox"/> noch ni cht zu übersehen	
Kosten €	Ha ushalt sjahr
Pr odukt/ Kost enst elle/ Investiti on	Sachkont o
Vor gesehen i m <input type="checkbox"/> Er gebni splan	<input type="checkbox"/> Fi nanzpl an
<input type="checkbox"/> Mit tel stehen zur Verfügun g	<input type="checkbox"/> Mit tel stehen ni cht zur Verfügun g
<input type="checkbox"/> Fol gekosten pro Jahr €	<input type="checkbox"/> noch ni cht zu übersehen
Erl äut er ungen:	

<b>Nachhaltigkeit/ Aus w irk ungen des Beschl usses hi nsi chtli ch de mo graphi scher As pekte</b>		
<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nei n	<input type="checkbox"/> noch ni cht zu überschauen
Erl äut er ungen:		

<b>Mt zeichnungen</b>			
<input type="checkbox"/>	All ge mei ner Ver treter	Dat u m	<input type="checkbox"/>
			Fachberei ch 2
			Dat u m
<input type="checkbox"/>	St adt kä mmer er	Dat u m	<input type="checkbox"/>
			Fachberei ch 3
			Dat u m
<input type="checkbox"/>	Fachberei ch 1	Dat u m	<input type="checkbox"/>
			Fachberei ch 4
			Dat u m