

Bergneustadt

**35. Änderung des Flächennutzungsplanes
Sondergebiet Sessinghausen - Einzelhandelssteuerung
Sessinghausen**

Vorentwurf

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Stand: frühzeitig Bürgerbeteiligung

Inhaltverzeichnis

1	Ziel und Zweck der Planung	3
1.1	Planungsanlass/ -erfordernis	3
1.2	Ziel der Planung	3
1.3	Geltungsbereich	3
2	Planungsvorgaben	4
2.1	Landesentwicklungsplan NRW	4
2.2	Regionalplan	5
2.3	Flächennutzungsplan	5
2.4	Landschaftsplan	6
2.5	Einzelhandel- und Zentrenkonzept der Stadt Bergneustadt	6
3	Erläuterungen zum Plangebiet	9
3.1	Vorhandene Struktur	9
3.2	Erschließung	9

1 Ziel und Zweck der Planung

1.1 Planungsanlass/ -erfordernis

Das Plangebiet liegt - autoaffin – direkt südlich der Kölner Straße (B 55), die Gummersbach und Bergneustadt verbindet. Die nicht integrierte Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches hat zur Folge, dass der Standort Kaufkraft aus den zentralen Versorgungsbereichen und insbesondere aus der Innenstadt von Bergneustadt abzieht. Es besteht daher das städtebauliche Erfordernis die Ausdehnung der Einzelhandelsnutzungen im Bereich des Plangebietes planerisch zu reglementieren.

1.2 Ziel der Planung

Das Plangebiet hat eine nicht integrierte Lage und liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Städtebauliches Ziel des Bauleitplanverfahrens ist es, die durch die vorhandenen Einzelhandelsvorhaben bereits eingeleitete Entwicklung, die dazu beiträgt, dass die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bergneustadt und der Umlandgemeinden geschwächt werden, soweit wie derzeit noch möglich, zu begrenzen.

Aus diesem Grund stellt die Stadt Bergneustadt derzeit den Bebauungsplan Nr. 47 Sondergebiet Sessinghausen – Einzelhandelssteuerung. Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt werden kann, soll über das hier vorliegende Verfahren der FNP im Parallelverfahren geändert werden.

Kernziel der Änderung ist dabei entsprechend des Einzelhandelkonzeptes der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche. Die Änderung soll dazu beitragen, dass die vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche auch künftig erhalten und fortentwickelt werden. Zugleich soll dauerhaft die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung sichergestellt werden.

Zudem soll die Entwicklung des Planbereiches über die FNP-Änderung gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung insbesondere aus dem sachlichen Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ zum LEP NRW angepasst werden.

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von drei Sondergebieten mit der jeweiligen Zweckbestimmung Lebensmitteldiscounter bzw. Getränkemarkt.

1.3 Geltungsbereich

Plangebiet der 35. FNP-Änderung befindet sich westlich des Zentrums von Bergneustadt an der Stadtgrenze zu Gummersbach. Der zur Überbauung vorgesehene Bereich liegt dabei südöstlich der Kölner Straße und westlich der Kläranlage im Ortsteil Sessinghausen.

Das Plangebiet mit seinen beiden Planbereichen hat eine Gesamtgröße ca. 2,2 ha.

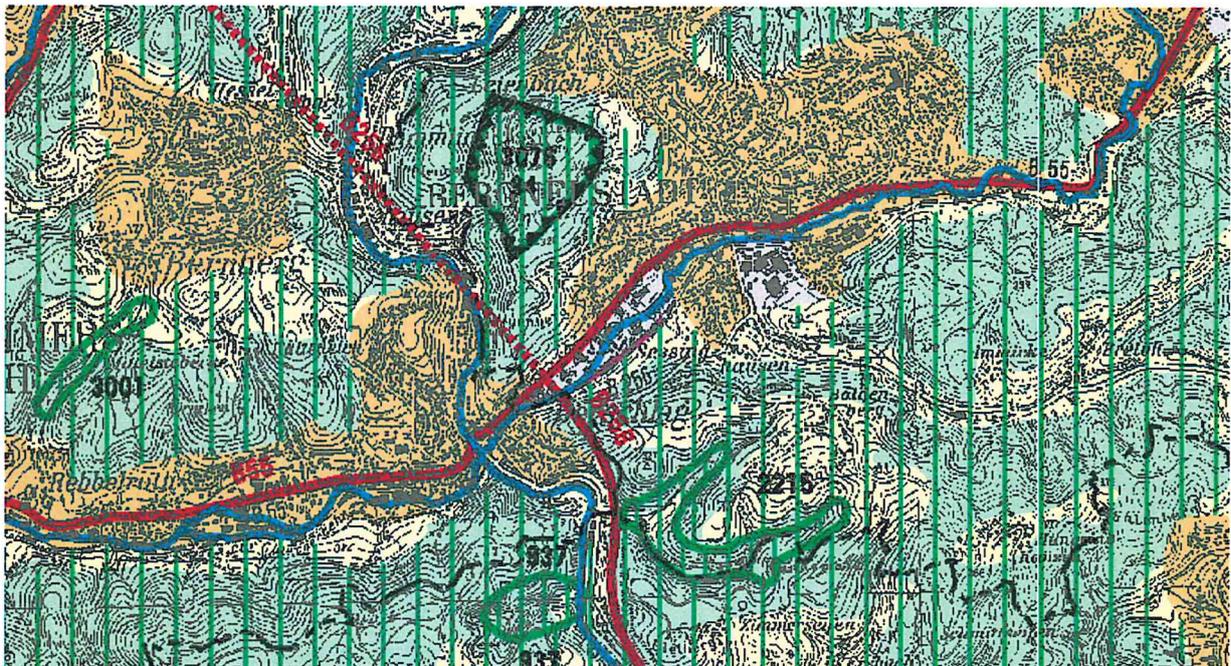
Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

nung von vorhandenen Standorten“ des Teilplans Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW, soll daher von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, die bestehenden Einzelhandelsnutzungen außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festzusetzen. Die Sortimente und deren Verkaufsflächen werden auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, begrenzt.

2.2 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln stellt im Bereich des Plangebietes einen Bereich für gewerblich und industrielle Nutzungen (GIB) dar. Die in Rede stehenden bestehenden Einzelhandelsnutzungen liegen entgegen dem Ziel 1 des Teilplans „Großflächiger Einzelhandel“ zum LEP NRW nicht innerhalb eines festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereiches. Da wie im Kapitel 2.1 dargelegt mit dem Bebauungsplan lediglich die Überplanung eines vorhanden Einzelhandelsstandortes erfolgt und das Ziel ist die Einzelhandelsnutzungen an diesem Standort zu reglementieren, damit Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich gemindert werden, soll auch bezüglich der Darstellung des Planbereiches im Regionalplan von den Regelungen des Ziel 7 des LEP NRW angewendet werden (Überplanung von vorhandenen Standorten).

Abb. 2: Regionalplan (ohne Maßstab)



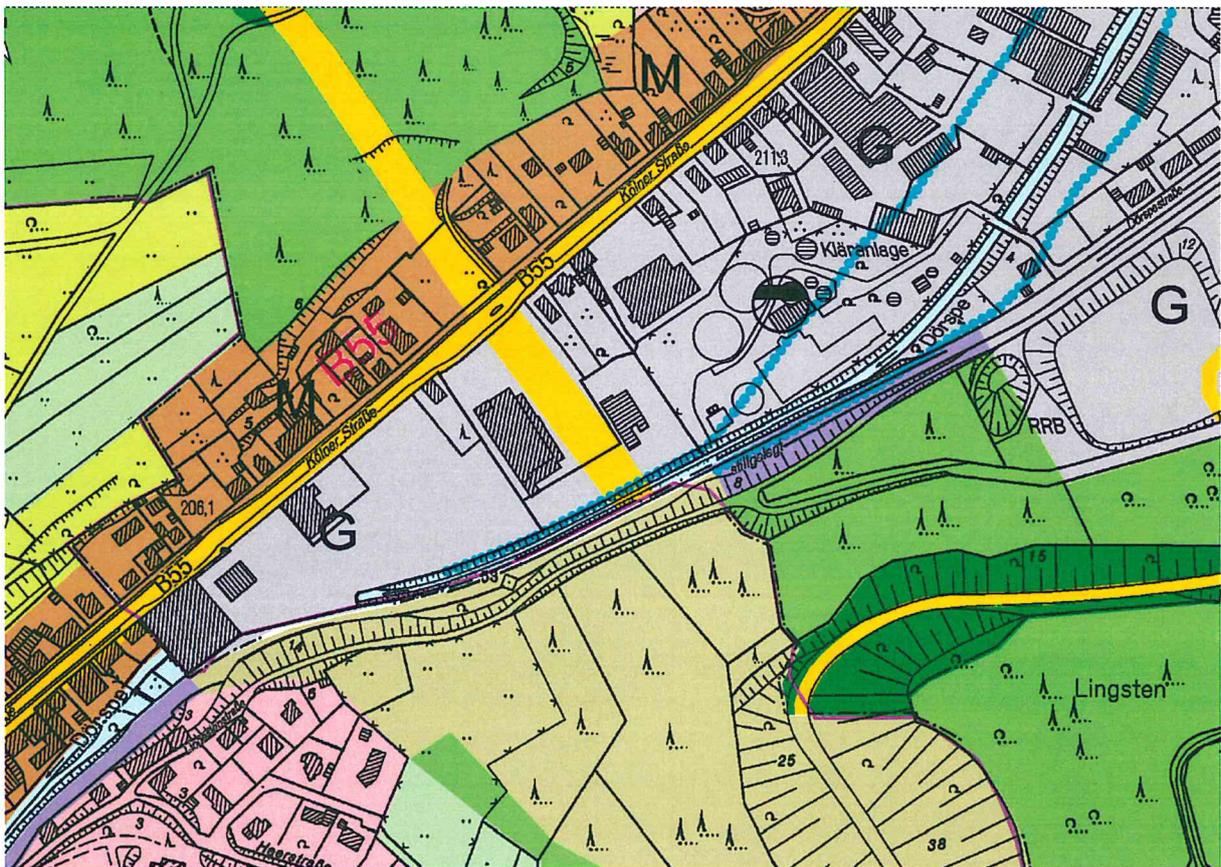
2.3 Flächennutzungsplan

Der zur Überplanung vorgesehene Bereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Bergneustadt als gewerbliche Baufläche dargestellt. In einem Teilbereich des Plangebietes wird zudem eine öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Über diese Fläche war die Führung der geplanten B 256 n vorgesehen. Der Bundesfernstraßenbedarfsplan befindet sich z. Zt. In der Fortschreibung. Die Fortsetzung der B 256 n

Richtung Norden mit der sogenannten Umgehung Gummersbach wurde nach Auskunft des Landesbetrieb Straßenbau NRW (Schreiben vom 17.8.2015) nicht für die Fortschreibung des Bedarfsplans angemeldet. Daher geht der Landesbetrieb davon aus, dass der nicht realisierte Teil der planfestgestellten Strecke nicht mehr gebaut wird. Die Straßenbauverwaltung hat daher auf die Aufrechterhaltung der Beschränkungen, die sich aus dem Planfeststellungsbeschluss ergeben, verzichtet. Zukünftig ist daher im Bereich des Plangebietes keine Ausweisung von Verkehrsfläche mehr erforderlich.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem FNP entwickelt werden kann, erfolgt eine Änderung des FNP im Parallelverfahren.

Abb. 3: Darstellung im Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



2.4 Landschaftsplan

Der Planbereich liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

2.5 Einzelhandel- und Zentrenkonzept der Stadt Bergneustadt

Die Stadt Bergneustadt übernimmt eine grundzentrale Versorgungsfunktion.

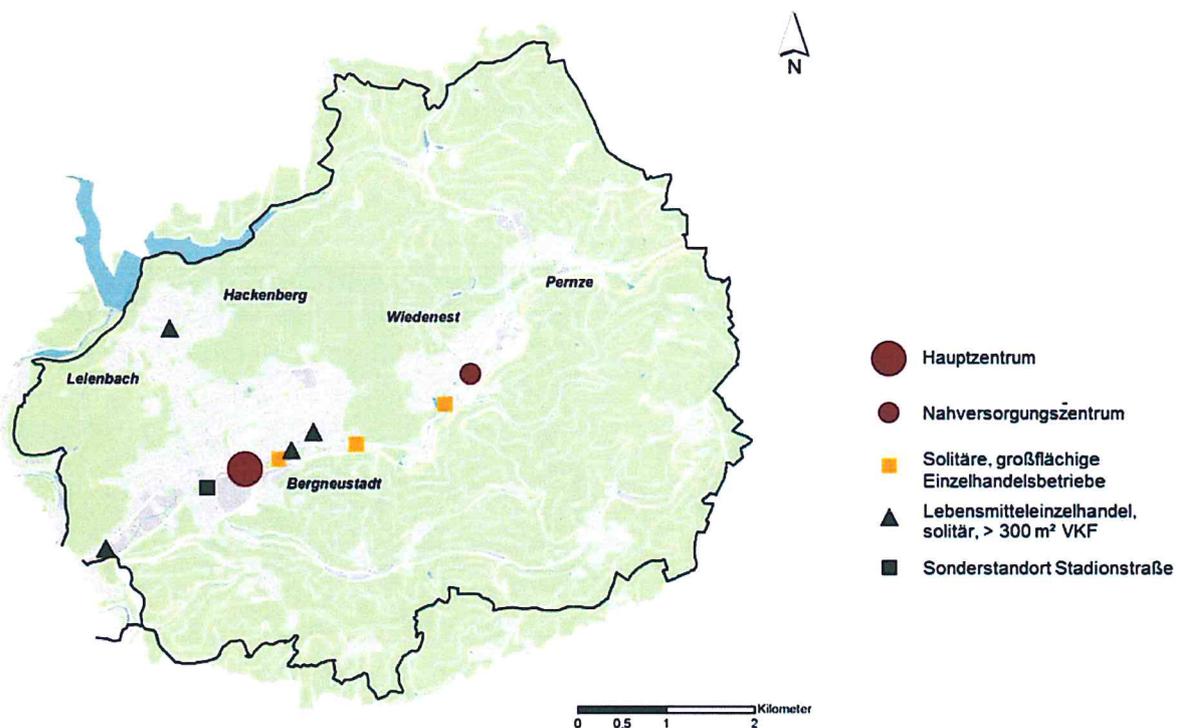
Grundlage für die Planung ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Junker und Kruse 2012), das der Rat der Stadt Bergneustadt am 21.03.2012 gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen hat.

Zentrale Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes sind

- die Sicherung und Stärkung der Innenstadt,
- die Sicherung und Stärkung einer weitgehend flächendeckenden Nahversorgung (insbesondere mit Lebensmitteln sowie
- eine geordnete Entwicklung des großflächigen Einzelhandels.

Auf Grundlage der Erkenntnisse aus der Bestandsanalyse und der Entwicklungsstrategie wurden die verschiedenen Einzelhandelsstandorte der Stadt Bergneustadt in ein Standortstrukturmodell eingearbeitet.

Abb. 4: Standortstruktur (ohne Maßstab)



Quelle: Junker und Kruse: Einzelhandelskonzept Bergneustadt (2012): 65

Aufbauend auf diesem Modell wurden zwei zentrale Versorgungsbereiche definiert:

1. zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (Hauptgeschäftszentrum)
2. zentraler Versorgungsbereich Wiedenest (Nahversorgungszentrum)

Daneben definiert das Einzelhandelskonzept die Bergneustädter Sortimentsliste und gibt Vorgaben zur Sicherung der Grundversorgung.

Künftiges Ziel der Stadt Bergneustadt ist die nachhaltige Sicherung und Stärkung einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet, die sich auf die Innenstadt, das Nahversorgungszentrum Wiedenest sowie auf integrierte Nahversorgungsstandorte mit ausreichender Mantelbevölkerung (z. B. Hackenberg) stützt. Das Plangebiet liegt nicht integriert, außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bergneustadt. Vor dem Hintergrund der Zielstellungen

des Einzelhandelskonzeptes ist daher eine Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Bereich des Plangebietes geboten.

Abb. 5: Bergneustädter Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Apothekenwaren Back- und Fleischwaren Drogeriewaren Getränke Nahrungs- und Genussmittel Reformwaren Blumen Zeitungen / Zeitschriften	
Augenoptik Bekleidung Bücher Büromaschinen Elektrokleingeräte Elektronik und Multimedia Geschenkartikel Glas/ Porzellan/ Keramik Handarbeitsbedarf/ Kurzwaren/ Meterware/ Stoffe/ Wolle Haushaltswaren Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tisch- wäsche Hobbyartikel Hörgeräte	Lederwaren/ Taschen/ Koffer/ Regenschirme Medizinische und orthopädische Artikel Musikinstrumente und Zubehör Papier, Bürobedarf, Schreibwaren Parfümerie- und Kosmetikartikel Schuhe Spielwaren Sportartikel/ -kleingeräte (ohne Sportgroßgerä- te) Sportbekleidung Sportschuhe Telekommunikation und Zubehör Uhren/ Schmuck Waffen Wohneinrichtungsartikel – Kunstgewerbe, Bil- der, Bilderrahmen
Zentrenrelevante Sortimente	
Angler- und Reitartikel (ohne Bekleidung und Schuhe) Bauelemente, Baustoffe Baumarktspezifisches Sortiment Bettwaren/ Matratzen Campingartikel Elektroartikel Fahrräder und technisches Zubehör Gartenartikel und -geräte Kamine/ Kachelöfen/ Heizungen Kinderwagen	Kraftfahrzeuge Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör Lampen und Leuchten, Leuchtmittel Möbel Pflanzen/ Samen Rolläden/ Markisen Sportgeräte Tapeten Teppiche, Bodenbeläge Zoologische Artikel, lebende Tiere

Quelle: Junker und Kruse: Einzelhandelskonzept Bergneustadt (2012): 65

3 Erläuterungen zum Plangebiet

3.1 Vorhandene Struktur

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind – teilweise großflächige – Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Der genehmigte Bestand umfasst einen großflächigen Lebensmittelmarkt mit derzeit 1.023 m² Verkaufsfläche auf dem Grundstück Kölner Straße 30. Eine Erweiterung des Marktes ist geplant. So hat am 17.8.2015 der Oberbergische Kreis einen positiven Bauvorbescheid zur Erweiterung des Discounters auf 1440 m² erteilt.

Des Weiteren sind im Plangebiet ein weiterer (großflächiger) Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m² sowie ein Getränkemark mit 799 m² mit anliegender Bäckerei (ca. 77 m²) vorhanden.

Das Umfeld des Plangebietes ist durch eine heterogene Bebauung geprägt. Neben gewerblichen Nutzungen und einer Kläranlage finden sich im Umfeld störanfällige Wohnnutzungen. Das Plangebiet und sein Umfeld sind als typische Gemengelage einzustufen.

3.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt unverändert über die Kölner Straße (B 55). Über die Kölner Straße ist das Plangebiet mit dem Zentrum von Bergneustadt und Gummersbach verbunden. Über die Bundesstraße B 55 ist das Plangebiet im Weiteren gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Es besteht Anschluss an die Bundesstraße B 256, die Bundesautobahn A 4 und A 45.

Stand: 26.08.2015