

Bergneustadt

Bebauungsplan Nr. 47
Sondergebiet Sessinghausen - Einzelhandelssteuerung
Sessinghausen
(einfacher Bebauungsplan)

Vorentwurf

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: frühzeitig Bürgerbeteiligung

Inhaltverzeichnis

1	Ziel und Zweck der Planung	3
1.1	Rechtsgrundlagen	3
1.2	Planungsanlass/ -erfordernis	3
1.3	Ziel der Planung	3
1.4	Geltungsbereich	4
2	Planungsvorgaben	5
2.1	Landesentwicklungsplan NRW	5
2.2	Regionalplan	5
2.3	Flächennutzungsplan	6
2.4	Bestehendes Planungsrecht.....	7
2.5	Landschaftsplan	7
2.6	Einzelhandel- und Zentrenkonzept der Stadt Bergneustadt.....	7
3	Erläuterungen zum Plangebiet	10
3.1	Vorhandene Struktur	10
3.2	Erschließung	10
4	Begründung der Planinhalte.....	10
4.1	Art der baulichen Nutzung	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen	12

1 Ziel und Zweck der Planung

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan die Aufgabe, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, die gewährleisten, dass die bauliche und sonstige Nutzung in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt. Hierbei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen, die zur Durchsetzung der städtebaulichen Ordnung innerhalb seines Geltungsbereiches erforderlich sind. Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der dazu ergangenen Rechtsvorschriften – Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV) – zugrunde.

1.2 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.

1.3 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.

Kernziel ist damit entsprechend des Einzelhandelkonzeptes der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche. Der B-Plan soll dazu beitragen, dass die vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche auch künftig erhalten und fortentwickelt werden. Zugleich soll dauerhaft die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung sichergestellt werden.

Der Bebauungsplan soll zudem dazu beitragen, dass die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe nicht auf den passiven Bestandsschutz reduziert werden.

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

1.4 Geltungsbereich

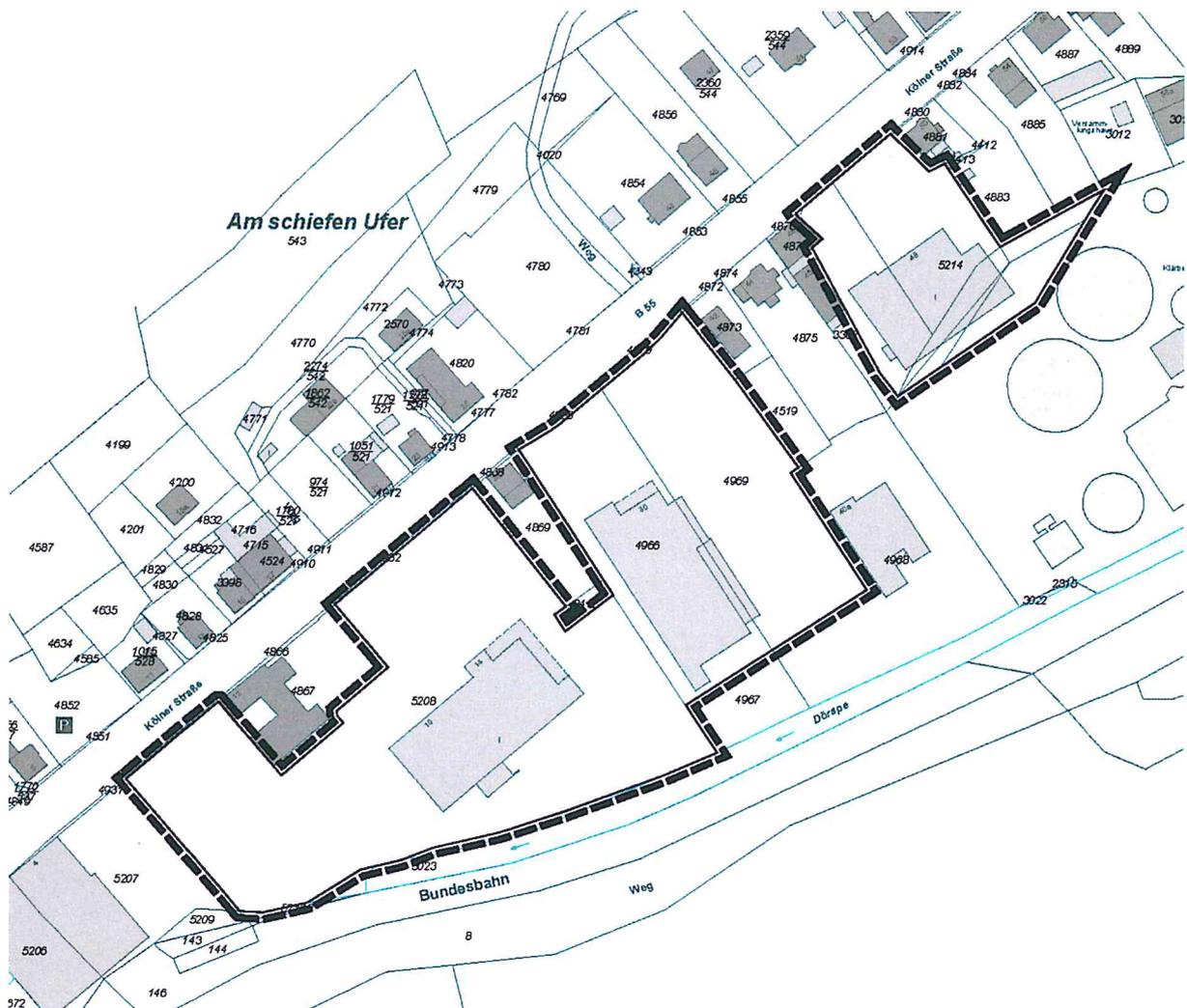
Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 47 befindet sich westlich des Zentrums von Bergneustadt an der Stadtgrenze zu Gummersbach. Der zur Überbauung vorgesehene Bereich liegt dabei südöstlich der Kölner Straße und westlich der Kläranlage im Ortsteil Sessinghausen.

Das Plangebiet mit seinen beiden Planbereichen hat eine Gesamtgröße ca. 2,2 ha. Der Planbereich mit den Sondergebieten SO 1 und SO 2 hat dabei eine Größe von ca. 18.000 m² und der Planbereich vom Sondergebiet SO 3 von 3.700 m²:

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Bergneustadt, Flur 4, Nr. 4966, 4969, 5208 und 5214.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Abb. 1: Abgrenzung Plangebiet (ohne Maßstab)



2 Planungsvorgaben

2.1 Landesentwicklungsplan NRW

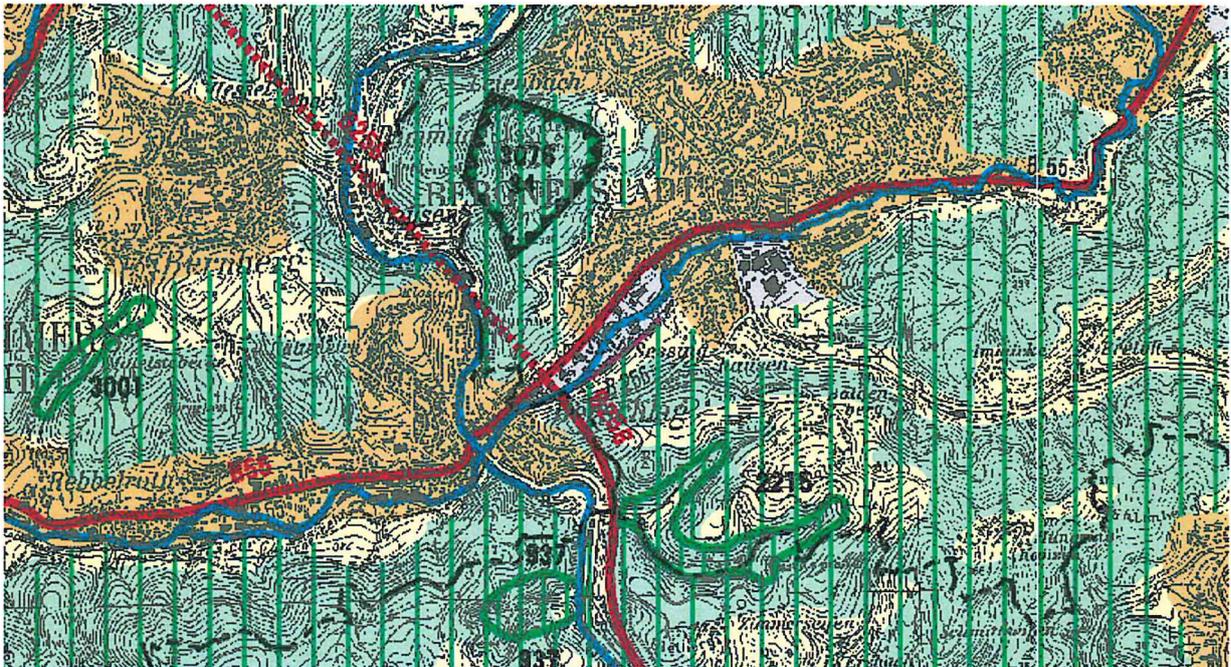
Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – wurde von der Landesregierung (Kabinettsitzung 11.06.2013) mit Zustimmung des Landtags (Plenarsitzung 10.07.2013) als Rechtsverordnung beschlossen. Die Veröffentlichung der Rechtsverordnung erfolgte im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen am 12.07.2013. Damit ist der LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – am 13.07.2013 in Kraft getreten.

Die von der Landesregierung beschlossene Fassung des Sachlichen Teilplans „Großflächiger Einzelhandel“ enthält sieben Ziele und drei Grundsätze zur Steuerung des Großflächigen Einzelhandels.

Die Bestandssituation ist überwiegend nicht mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung vereinbar. Über den Bebauungsplan erfolgt jedoch lediglich eine Überplanung eines vorhandenen Standortes. Entsprechend des Zieles 7 „Überplanung 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).

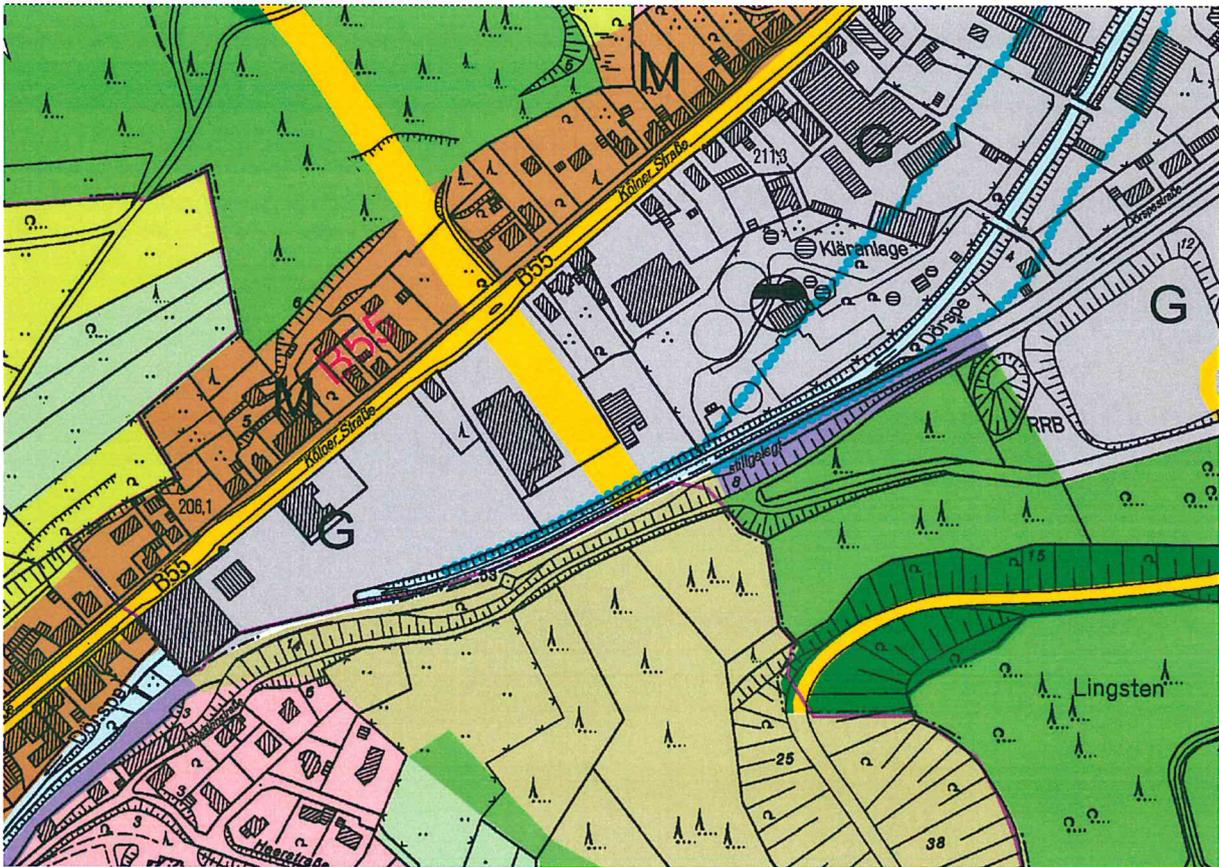
Abb. 2: Regionalplan (ohne Maßstab)

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.

Der Bebauungsplan kann nicht aus dem FNP entwickelt werden. Für den Bereich des Plangebietes wird daher der Flächennutzungsplan in einem parallelen Verfahren geändert.

Abb. 3: Darstellung im Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



2.4 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines bestehenden Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Bereich ist planungsrechtlich nach § 34 Abs. 1 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang gebauten Ortsteile) zu beurteilen.

2.5 Landschaftsplan

Der Planbereich liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

2.6 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), dass der Rat der Stadt Bergneustadt am 21.03.2012 gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen hat.

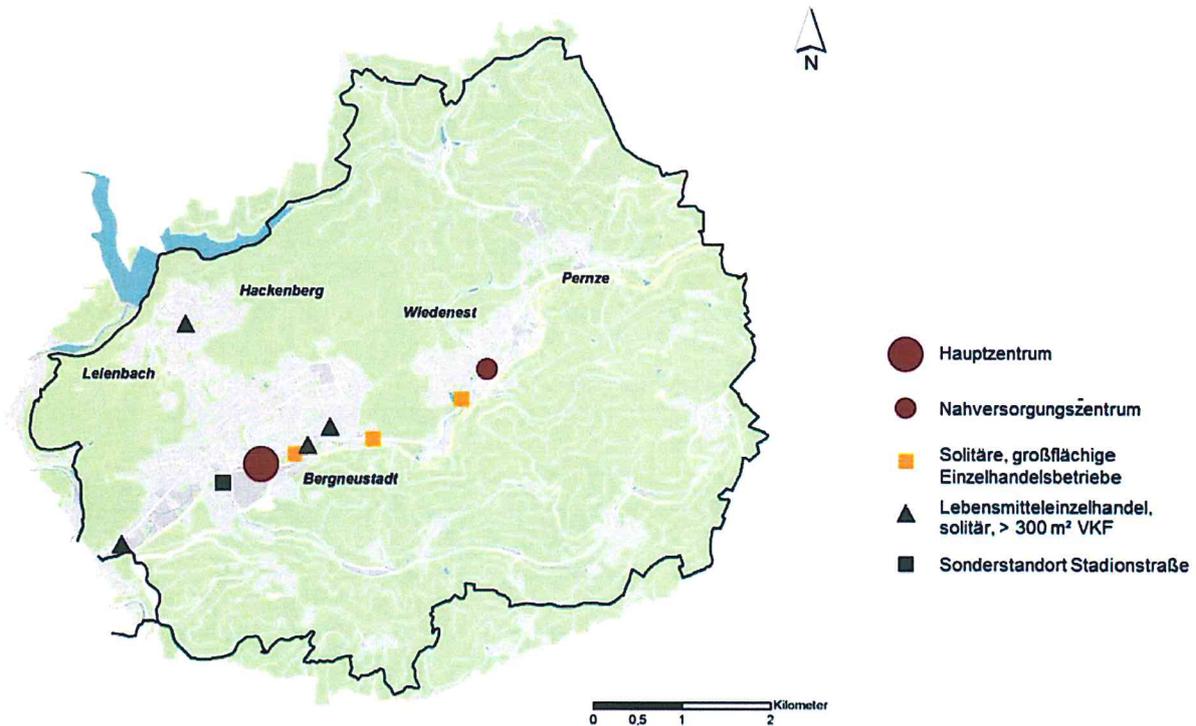
Zentrale Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes sind

- 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.

Kunden- und Mitarbeiterparkplätze der Einzelhandelsbetriebe befinden sich jeweils auf den privaten Grundstücksflächen.

4 Begründung der Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bereich des Plangebietes soll ein Sondergebiet für Einzelhandelsbetriebe festgesetzt werden. Das Sondergebiet wird dabei entsprechend der drei betreffenden Grundstücke in drei Teilflächen gegliedert.

In diesem Sondergebiet werden die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen 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 sollen Erweiterungen, aber auch Nutzungsänderungen der Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden. Zugleich stellt jedoch eine solche Überplanung auch sicher, dass die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe nicht auf den passiven

Bestandsschutz gesetzt werden. Zur Vermeidung von schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erfolgen folgende Festsetzungen:

Sondergebiet SO 1: Lebensmitteldiscounter

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird ein für einen Einzelhandelsbetrieb mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscounter“ festgesetzt.

In dem gemäß § 11 BauNVO festgesetzten Sondergebiet SO 1 „Lebensmitteldiscounter“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- ein Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m²,
- Räume, Einrichtungen und Anlagen der Verwaltung des Einzelhandelsbetriebes sowie der haustechnischen Infrastruktur,
- Betriebs- und Lagereinrichtungen sowie Einrichtungen zur Warenanlieferung des Einzelhandelsbetriebes einschließlich Einrichtungen und Anlagen zum Be- und Entladen von Fahrzeugen sowie deren Zu- und Abfahrten,
- ebenerdige Stellplatzanlagen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten sowie Begrünung und
- die der Versorgung und Entsorgung des Sondergebietes dienenden Nebenanlagen.

Sondergebiet SO 2: Lebensmitteldiscounter

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird ein Sondergebiet SO 2 für einen Einzelhandelsbetrieb mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscounter“ festgesetzt.

In dem gemäß § 11 BauNVO festgesetzten Sondergebiet SO 1 „Lebensmitteldiscounter“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- ein Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.440 m²
- Räume, Einrichtungen und Anlagen der Verwaltung des Einzelhandelsbetriebes sowie der haustechnischen Infrastruktur,
- Betriebs- und Lagereinrichtungen sowie Einrichtungen zur Warenanlieferung des Einzelhandelsbetriebes einschließlich Einrichtungen und Anlagen zum Be- und Entladen von Fahrzeugen sowie deren Zu- und Abfahrten,
- ebenerdige Stellplatzanlagen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten sowie Begrünung und
- die der Versorgung und Entsorgung des Sondergebietes dienenden Nebenanlagen.

Sondergebiet SO 3: Getränkemarkt

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird ein Sondergebiet SO 3 für einen Einzelhandelsbetrieb mit der Zweckbestimmung „Getränkemarkt“ festgesetzt.

In dem gemäß § 11 BauNVO festgesetzten Sondergebiet SO 1 „Lebensmitteldiscounter“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- ein Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m²
- eine Bäckerei mit einer maximalen Verkaufsfläche von 80 m²
- Räume, Einrichtungen und Anlagen der Verwaltung des Einzelhandelsbetriebes sowie der haustechnischen Infrastruktur,
- Betriebs- und Lagereinrichtungen sowie Einrichtungen zur Warenanlieferung des Einzelhandelsbetriebes einschließlich Einrichtungen und Anlagen zum Be- und Entladen von Fahrzeugen sowie deren Zu- und Abfahrten,
- ebenerdige Stellplatzanlagen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten sowie Begrünung und
- die der Versorgung und Entsorgung des Sondergebietes dienenden Nebenanlagen.

Die Größe der in den jeweiligen Sondergebieten zulässigen Randsortimente wird im weiteren Verfahren bestimmt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Es erfolgt daher lediglich die Festsetzung einer Eingeschossigkeit.

Entsprechend § 30 Abs. 3 BauGB soll sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB richten.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Abgrenzung der Baufelder richtet sich nach dem vorhandenen Baubestand.

Stand: 26.08.2015