

Bebauungsplan Nr. 83 „Loope-Ost“

Begründung gemäß § 9 (2a) BauGB

1. Rechtsgrundlagen:

Grundlagen für Inhalt und Verfahrensaufstellung des o. a. Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) in der zurzeit gültigen Fassung und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) in der zurzeit geltenden Fassung sowie die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) zuletzt geändert durch ÄndG vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729) in der zurzeit gültigen Fassung.

2. Das Plangebiet:

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner öffentlichen Sitzung am 13.08.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes NR. 83 „Loope-Ost“ beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83 „Loope-Ost“ erstreckt sich auf die innerhalb der nachstehend angegebenen Grenzen gelegenen Grundstücke und Grundstücksteile.

Die südöstliche Grenze verläuft entlang der L 136, Overather Straße, die südwestliche Grenze entlang der Loope Kapelle, die nordwestliche Grenze entlang der rückwärtigen Kante der Besiedlung. Die nordöstliche Grenze bildet der Gewerbebetrieb Overather Straße 57.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 83 „Loope-Ost“ geht aus der beigefügten Karte hervor (© Oberbergischer Kreis, Geoinformation und Liegenschaftskataster).

Der Planbereich ist über die L 136 und die Anschlussstelle Engelskirchen/Lindlar der BAB 4 sehr gut an das überregionale Straßennetz angebunden.

3. Planungsrechtliche Situation:

3.1 Regionalplanung:

Das Plangebiet liegt nach der Darstellung des aktuellen Regionalplanes innerhalb des allgemeinen Siedlungsbereiches der Gemeinde Engelskirchen.

3.2 Landesplanung:

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen enthält in seinem Abschnitt zu Ziffer 6.5 Ziele und Grundsätze der Raumordnung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels. An die dortigen Ziele sind die Gemeinden strikt gebunden. Sie haben ihre Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen. Nach der Zielbestimmung zu Ziffer 6.5-2 dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Zentrenrelevante Sortimente sind die in der Anlage 1 zum LEP aufgeführten Sortimente. Hierzu gehören insbesondere auch Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel sowie verschiedene der von einem Lebensmitteldiscounter üblicherweise geführten Aktionswaren. Aus der Anpassungspflicht des § 1 Abs. 4 BauGB folgt auch die Verpflichtung der Gemeinden, erstmals Bebauungspläne im unbeplanten Innenbereich aufzustellen, wenn ohne eine bauleitplanerische Steuerung bauliche Entwicklungen möglich wären, die den Zielen der Raumordnung zuwiderlaufen. Die Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Anlage 1 zum LEP würde der genannten Zielbestimmung in Ziffer 6.5-2 zuwiderlaufen und ist von der Gemeinde bauleitplanerisch zu verhindern. Die Ausnahmevoraussetzungen nach Ziffer 6.5-2 Satz 3 liegen hier nicht. Die Gemeinde genügt mit der Aufstellung des Bebauungsplans den Anforderungen der Raumordnung. Der Plan ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

3.3 Flächennutzungsplan:

Innerhalb des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Engelskirchen aus dem Jahr 1981 ist das Plangebiet überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt. In seinem nordöstlichen Rand als Wohnbaufläche.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung:

Ein Bebauungsplan besteht für das Plangebiet nicht. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt auf der Grundlage des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.

4. Ziele der Planung:

4.1 Ausgangssituation:

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wurden für ein derzeit unbebautes Grundstück 2 Bauvoranfragen zur Errichtung eines Lebensmitteldiscounters gestellt. Die beiden Bauvoranfragen betreffen dasselbe Vorhaben und zwar in 2 Varianten zu 800 m² und 1.100 m² Verkaufsfläche.

Darüber hinaus ist die vorhandene Gebäude- und Grundstücksstruktur in weiten Teilen des Plangebietes dem Ansiedlungsdruck ausgesetzt, vor allem dann, wenn dies durch Aufgabe vorhandener Betriebsstandorte gefördert wird.

Sowohl im geltenden Einzelhandelskonzept als auch im Entwurf der Fortschreibung befindet sich das Plangebiet nicht im festgesetzten zentralen Versorgungsbereich.

4.2 Zielsetzung: Funktion und Erhalt des zentralen Versorgungsbereiches Engelskirchen:

Die massive Ausbreitung von Einzelhandelsstandorten in peripheren Lagen hat die Gemeinde Engelskirchen in 2012 zum Anlass genommen, eine Untersuchung der Einzelhandelsstruktur im gesamten Gemeindegebiet vornehmen zu lassen. Die gutachterliche Untersuchung führte in 2013 zum Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHZK). Mit diesem Konzept wurde ein zentraler Versorgungsbereich im Ortskern Engelskirchen förmlich festgesetzt.

Dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde im Zeitraum 2020/2021 fortgeschrieben und dient dem Bebauungsplan Nr. 83 „Loope-Ost“ als Abwägungsmaterial. Auch in der Fortschreibung bleibt es bei einem zentralen Versorgungsbereich im Ortskern Engelskirchen.

Der Bebauungsplan soll einen Beitrag zu der im Einzelhandelskonzept angelegten gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeption leisten. Kern dieser gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeption ist, Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten dem zentralen Versorgungsbereich im Ortsteil Engelskirchen vorzubehalten, um dessen Versorgungsfunktion und im Übrigen auch städtebauliche Qualität als zentraler Versorgungsbereich zu erhalten und etwaige Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft nicht zu verbauen. Dies erfordert es, an für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ungeeigneten Standorten derartige Nutzungen mit den Mitteln der Bauleitplanung zu verhindern. Dies gilt auch unabhängig davon, ob von einem konkret in Rede stehenden Vorhaben unmittelbar schädliche Auswirkungen zu erwarten sind. Die verfolgte gesamtstädtische Steuerungskonzeption knüpft nicht an einzelne Vorhaben an, sondern sichert die städtebauliche Funktion bestimmter Lagen, nämlich hier des zentralen Versorgungsbereichs des Ortsteils Engelskirchen.

Die Zielsetzung im zentralen Versorgungsbereich besteht darin, die Vitalität des Standortes zu erhalten und für die Zukunft zu sichern. Die Attraktivität des Ortskernes hängt sowohl von seiner städtebaulichen Qualität, wie von der Funktionstüchtigkeit der sozialen und technischen Infrastruktur ab. Daher sollen Leerstände vermieden und Anreize für private Investitionen erhalten und geschaffen werden.

Zu einer intakten Infrastruktur gehört eine leistungsfähige Nahversorgung, aber auch Anreize, den mittel- und langfristigen Bedarf vor Ort zu decken.

Die beiden Entwicklungsflächen aus dem EHZK 2013 werden in der Fortschreibung 2021 nun nicht mehr dargestellt. Während die Entwicklungsfläche Im Grengel verworfen wurde, ist die andere Entwicklungsfläche entsprechend der Zielsetzung projiziert worden. Hier entsteht derzeit ein Drogeriemarkt.

Auch wenn weitere Entwicklungsflächen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches derzeit nicht erkennbar sind, können sich in Zukunft durch Aufgabe aktueller Nutzungen neue Perspektiven für Einzelhandelsvorhaben im Ortskern ergeben. Dazu bedarf es jedoch eines vitalen Standortes, um für Investoren und Marktbetreiber einen Anreiz zu bieten.

Der Erhalt der Vitalität hängt entscheidend davon ab, einen auskömmlichen Anteil der Kaufkraft im zentralen Versorgungsbereich zu bündeln. Daher sollen Bauleitpläne zur Steuerung des Einzelhandels im Gemeindegebiet nicht erst dann erfolgen, wenn eine unmittelbare schädliche Auswirkung auf den ZV nachzuweisen ist, sondern wenn zu erwarten ist, dass die Ansiedlung oder Erweiterung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten an anderer Stelle den Zielsetzungen des ZV zuwiderläuft.

4.3 Notwendigkeit der Steuerung des Einzelhandels im Plangebiet:

Die beiden eingereichten Bauvoranfragen für einen Lebensmitteldiscounter außerhalb des Ortskernes von Loope und außerhalb des ZV laufen den unter 4.2 geschilderten Zielsetzungen zum Erhalt des ZV Engelskirchen zuwider. Aufgrund der peripheren Lage ist der Standort auch nicht in der Lage, einen Beitrag zur verbrauchernahen Versorgung zu leisten, da ihm die notwendige Mantelbevölkerung im Umfeld fehlt. Der Umsatz müsste vielmehr zu einem wesentlichen Teil mit Kunden aus weiter entfernten gelegenen Gebieten erzielt werden.

Die Gemeinde hat sich daher entschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen, der geeignet ist, in seinem Geltungsbereich eine Steuerung des Einzelhandels vorzunehmen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen zu einer Versagung beider Varianten des beantragten Lebensmitteldiscounters.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes schränken die Nutzungsmöglichkeiten für die Grundstückseigentümer im Plangebiet ein. Allerdings wird die wirtschaftliche Nutzung des Grundstückes nicht unmöglich gemacht, zumal im Rahmen der Zulässigkeit des § 34 BauGB weiterhin eine große Bandbreite von Nutzungen möglich ist. Im Rahmen der Abwägung wird die Zielsetzung der Erhaltung des zentralen Versorgungsbereiches höher gewichtet als die zumutbare Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten der Grundstückseigentümer.

4.4 Steuerung über die Engelskirchener Liste:

Die Ansiedlung neuer Einzelhandelsstandorte im Plangebiet laufen den geschilderten städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Engelskirchen zuwider, wenn die Vorhaben zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente als Hauptsortiment anbieten.

Dabei wird von folgendem Begriffsverständnis ausgegangen:

Zwischen den Begriffen Kernsortiment bzw. Hauptsortiment und Randsortiment besteht insofern eine Wechselbezüglichkeit, als ein Randsortiment 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 Kern-/Hauptsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kern-/Hauptsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein.

Randsortimente sind dann nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kern-/Hauptsortiment sachlich zugeordnet und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind.

Im Einzelhandelskonzept wird deshalb empfohlen, Vorhaben mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Hauptsortimente auszuschließen. Der Ausschluss von zentren-/ oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Randsortimenten ist dagegen nicht erforderlich. Die Festlegung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente erfolgt in der Engelskirchener Liste, die aus dem Einzelhandelskonzept hervorgeht und Bestandteil der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird.

5. Planinstrumente:

Die Gemeinde Engelskirchen hat sich nach dem Eingang der beiden Bauvoranfragen entschlossen, das bestehende Einzelhandelskonzept fortzuschreiben und für den Bereich Loope-Ost einen Bebauungsplan nach § 9 (2a) BauGB aufzustellen.

Durch das Instrument eines einfachen Bebauungsplanes bleiben die bisherigen planungsrechtlichen Grundlagen des § 34 BauGB erhalten, ergänzt um die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 83. Der auf der Rechtsgrundlage des § 9 (2a) BauGB aufgestellte Bebauungsplan dient der Erhaltung des zentralen Versorgungsbereiches Engelskirchen, was im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung liegt.

Das Ziel besteht darin, den zentralen Versorgungsbereich durch den Ausschluss bestimmter Einzelhandelsnutzungen an einem peripheren Standort zu erhalten. Im Zusammenhang dieser Planung wird das Einzelhandels- und Zentrenkonzept auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB berücksichtigt.

Der Bebauungsplan wird als Geltungsbereich in einer Karte dargestellt (siehe Anlage) und erhält folgende Festsetzungen: