



Stadt Bergneustadt
Bebauungsplan 9N "Dreiort"
2. Änderung

Begründung

1. Erfordernis der Planänderung, Planungsvorgaben

Der Bebauungsplan Nr. 9N "Dreiort" hat am 28. Juni 1989 Rechtskraft erlangt.

Auf dem ehemaligen Gelände der Firma Dick, später Lista, zwischen Bahnanlage und Dörspe soll ein Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter sowohl in der ehemaligen leerstehenden Fertigungshalle der Firma Dick, als auch in einem ergänzenden Neubau untergebracht werden.

Diese Nutzungsänderung erfordert anstelle der heutigen Gewerbegebietsfestsetzung eine Sondergebietsfestsetzung für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter.

Die derzeitige Flächennutzungsplandarstellung für den oben genannten Bereich beinhaltet eine gewerbliche Bauflächendarstellung, die nunmehr in eine Sondergebietsflächendarstellung mit der Zweckbestimmung Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter umgewandelt werden muß.

Hierzu wird auch der Flächennutzungsplan entsprechend im Parallelverfahren geändert.

2. Planungsziele

Die Planungsziele entsprechend der Begründung des Bebauungsplanes 9N "Dreiort" vom 28.06.1989 werden nicht verändert.

Durch ein branchenspezifisches Sortimentsangebot für Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter sowie eine flächenmäßige Begrenzung der zentrumsrelevanten Sortimente wird die Kaufkraft der Bergneustädter Innenstadt nicht beeinträchtigt, sondern in verträglicher Weise ergänzt.

Darüber hinaus wird die verkehrliche Erschließung und Anbindung im Einmündungsbereich Südring/Brückenstraße durch zusätzliche Linksabbiegespuren verbessert, die einerseits die Zufahrt zum städtischen Entwicklungsgebiet im Bereich Krahwinkel und andererseits die Erreichbarkeit des Baumarktes sicherstellen.

3. Kaufkraftgrößenordnung - Bedarfabschätzung (Gesamtstädtische Integration)

Nachdem der bisher im Stadtgebiet bestehende Praktiker-Baumarkt (früher Extra) zum 1. September 1998 geschlossen wurde, ist ein entsprechender Ersatz-Bedarf in Bergneustadt gegeben. Die bisherige Verkaufsfläche betrug 2.500 - 2.600 qm, zuzüglich etwa 400 - 500 qm Außenverkaufsfläche.

Das Konzept für den neuen Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter sieht eine Verkaufsfläche von 4.100 qm vor, wobei der bestehende Gebäudebestand bereits gewisse Rahmenbedingungen vorgibt und um einen kleinen Anbau ergänzt wird.

Nach geltendem Planungsrecht wird verlangt, daß der Einzugsbereich des konzipierten Baumarktes in seiner Größenordnung dem Kaufkraftpotential des Stadtgebietes entsprechen muß. Ein über die Stadtgrenzen hinausreichendes Angebotsvolumen ist nicht zulässig oder würde ein Verfahren zur Herstellung eines regionalen Konsenses erfordern.

Zur Abschätzung benutzt die Industrie- und Handelskammer (IHK) mehrere Rechenwege als Annäherung. So ist nach Angaben der IHK in der entsprechenden Zielkategorie - "Hobby- und Heimwerkerbedarf" (ohne Gartenbedarf) - mit einem Kaufkraftvolumen von etwa 490 DM pro Kopf und Jahr zu rechnen. Bei einer derzeitigen Einwohnerzahl von etwa 21.000 und der bereinigten, sortimentspezifischen Kaufkraft ist ein Umsatz von rund 9,66 Mio. DM/ Jahr anzunehmen.

Nach einer Gemaba-Untersuchung zu einem SB-Warenhaus ist nach aktualisierten Zahlen für 1997 für den SB-Warenbereich 450 DM Kaufkraft pro Kopf und Jahr anzusetzen, für Garten- und Blumenbedarf etwa 240 DM, was zusammen 690 DM entspricht. Für Bergneustadt wäre entsprechend gewichtet von 650 DM auszugehen. Zusammen ist daher für den Baumarkt von einem sortimentspezifischen Umsatz für Hobby- und Heimwerker- sowie Garten- und Blumenbedarf von **ca. 13,65 Mio. DM** für den städtischen Einzugsbereich von 21.000 Einwohnern auszugehen (650 DM x 21.000).

Betriebswirtschaftlich ist bei einer angenommenen Flächenproduktivität von 3.400 DM/ qm und einer beabsichtigten Verkaufsfläche von 4.100 qm ein Jahresumsatz von **etwa 13,9 Mio. DM** zu erwarten.

Weil sich beide Überschlagswerte entsprechen, ist davon auszugehen, daß der zu erwartende Umsatz der Bergneustädter Nachfrage entspricht und keine regionalen Interessenkonflikte auslöst.

4. Planänderungsinhalte

Die wesentliche Festsetzungsänderung beinhaltet die Umwandlung von Gewerbegebiet zu Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter sowie eine leichte Angleichung der Baugrenzen an den vorhandenen Baubestand.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird entsprechend der Projektplanung von 2,2 auf 1,0 reduziert und die Geschossigkeit von vier auf drei Vollgeschosse zurückgenommen. Die bislang geschlossene Bauweise wird aufgehoben.

Die überbaubare Fläche bleibt weitestgehend bestehen.

Die Verkehrsfläche parallel zur Bahnanlage in Verlängerung der Brückenstraße ist als öffentliche Verkehrsverbindung nicht mehr erforderlich und wird aufgrund Privateigentums nicht mehr als solche festgesetzt. Stattdessen wird zugunsten der Stadt Bergneustadt sowie der Flurstücke 3522, 3523, 1471/142, 2563, 3530, 2771, 3514 und 3529 in der Gemarkung Bergneustadt, Flur 3 ein Geh-, Fahrrecht festgesetzt. Die geplante Wendeanlage wird entsprechend nach Osten verschoben.

Die Verkehrsanbindung für den Kundenverkehr erfolgt von der vorhandenen Brückenstraße direkt an den Südring. Um eine leistungsstarke Anbindung für die zu erwartenden Verkehrsströme zu gewährleisten, sind im Einmündungsbereich Brückenstraße/ Südring zusätzliche Linksabbiegespuren vorgesehen. Durch diese Verkehrsflächenverbreiterung des Südringes nach Osten und der Brückenstraße nach Norden verkleinert sich das mit der 1. Bebauungsplanänderung festgesetzte MK-Gebiet, und die Baugrenze verschiebt sich in entsprechendem Maß.

5. Auswirkungen auf die Umwelt, Lärmsituation

Bei der Lärmsituation ist davon auszugehen, daß eine Verschlechterung durch die Umnutzung von Gewerbegebiet zu Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter nicht eintreten wird. Stattdessen findet eine Lärmentlastung durch die gänzlich entfallende Nachtbelastung statt.

Eine Beeinträchtigung des Wasserlaufs der Dörspe ist aufgrund der vorgesehenen Abstände von baulichen Anlagen sowie von Parkplätzen mit einem Abstand von mindestens 9 m nicht zu erwarten.

Die vorgesehene Begrünung/ Abpflanzung wird eine Verbesserung des Istzustandes herbeiführen.

6. Ausschluß von Nutzungen

Das Sondergebiet ist ausschließlich für die Nutzung eines Bau- und Heimwerkermarktes mit Gartencenter sowie die zugehörigen Parkplätze planungsrechtlich festgesetzt.

Damit die Kaufkraft der Bergneustädter Innenstadt nicht beeinträchtigt, sondern in verträglicher Weise ergänzt wird, sind zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente auf der Grundlage der "Kölner Liste", Stand Januar 1999, nicht im Hauptsortiment zulässig.

Für die Nutzung Gartencenter sind Schnittblumen und -grün sowie Topf- und Beetpflanzen als nicht zentren- oder nahversorgungsrelevant festgelegt und damit zulässig, weil es sich hierbei um ein gartencentertypisches Sortiment handelt.

im Randsortiment dürfen nur solche Warengruppen angeboten werden, die dem Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter als Hauptsortiment sachlich zugeordnet sind. Darüber hinaus darf die Verkaufsfläche für das Randsortiment 700 qm nicht überschreiten und je zweistelliger Warengruppe - nach Warenverzeichnis¹⁾ - nur maximal 200 qm betragen. Dadurch soll das Randsortiment im vertraglichen Maß auf das innerstädtische Sortimentangebot angepaßt werden.

7. Wasserwirtschaft

Bedingt durch die unmittelbar in der Nähe verlaufende Dörspe und die Möglichkeit an den vorhandenen Schmutzwassersammler anzuschließen, existiert die Trennung von Schmutz- und Niederschlagswasser als Trennsystem.

Die Niederschlagswassermengen der Dachflächen des Gebäudes werden unmittelbar in die Dörspe abgeleitet. Das auf den Verkehrsflächen (z.B. Stellplätze) anfallende Niederschlagswasser wird in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet.

8. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der Umnutzung von Gewerbe- zu Sondergebiet und der weitestgehenden Beibehaltung der überbaren Flächen ohne zusätzliche Eingriffe gegenüber dem geltenden Bebauungsplan entsteht kein neuer ökologischer Ausgleichsbedarf. Das bereits festgesetzte Pflanzgebot für Bäume und Sträucher bleibt bestehen.

Die zusätzlichen Linksabbiegespuren im Bereich Südring erfordern ein Versetzen der neu angepflanzten Bäume um 3,0 m.

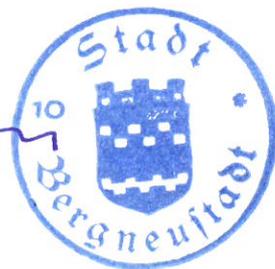
9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die im Bebauungsplan enthaltenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlage wie Fassadenausschlüsse, Dachneigung, Dachgestaltung, Einfriedungen und Werbeanlagen getroffen, um ein städtebaulich befriedigendes Erscheinungsbild im Planbereich zu gewährleisten.

Aufgestellt:
Bergneustadt, den 27. Mai 1999

Stadt Bergneustadt
Der Bürgermeister

Noss



¹⁾ Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik, Ausgabe 1978
Herausgeber: Statistisches Bundesamt Wiesbaden
Verlag: W. Kohlhammer GmbH Stuttgart und Mainz, Bestellnummer: 3200700-78908