

BEGRÜNDUNG

zur

32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wermelskirchen „Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt“

Inhalt:

Teil 1: Allgemeiner Teil

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Planungsrechtliche Ausgangssituation
3. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung
4. Einzelhandelskonzept für die Stadt Wermelskirchen
5. frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
6. Landesplanerische Abstimmung

Teil 2: Umweltbericht

Teil 1: ALLGEMEINER TEIL

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst den Haupteinkaufsbereich in der Wermelskirchener Innenstadt: die Grundstücke beidseitig der Straßenzüge Eich, Telegrafienstraße, An der Feuerwache, Carl-Leverkus-Straße, Obere Remscheider Straße, Taubengasse, Markt und Kölner Straße sowie Teilbereiche der Bebauung Brückenweg, Schwanen, Obere Waldstraße, Schillerstraße und Berliner Straße.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem als Anlage 2 beigefügten Übersichtsplan (DGK 5) zu entnehmen.

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den überwiegenden Teil des FNP-Änderungsbereichs als gemischte Baufläche (M) dar. Flächen für den Gemeinbedarf befinden sich an der Telegrafienstraße (Bürgerzentrum / Polizei), der Kölner Straße (kath. Kirche / Gemeindezentrum) und der Schulgasse (Schule / Turnhalle). Veränderungen an den vorgenannten Flächen sowie an den dargestellten Verkehrsflächen sieht die 32. FNP-Änderung nicht vor.

Innerhalb des Geltungsbereichs der FNP-Änderung wird derzeit eine kleine Fläche entlang der Jörgensgasse als öffentliche Grünfläche dargestellt. Diese Fläche dient jedoch nicht der benachbarten öffentlichen Grünanlage, sondern der Erschließung der Gebäude Eich 11/13 und Jörgensgasse 2. Es ist daher beabsichtigt, im Rahmen der FNP-Änderung die Darstellung Grünfläche in gemischte Baufläche (M) anzupassen.

Des Weiteren befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der FNP-Änderung ein kleiner, bislang als Wohnbaufläche dargestellter Bereich an der Schillerstraße, nahe der Kölner Straße mit zwei vorhandenen Gebäuden. Das städtische Gebäude Schillerstraße 6 („Haus der Begegnung“) wird als Seniorentagesstätte und Veranstaltungsort genutzt, das Gebäude Schillerstraße 4 weist Wohnungen nur in den Obergeschossen auf, das Erdgeschoss weist eine gewerbliche Nutzung auf.

Da der bislang als Wohnbaufläche dargestellte Bereich zudem durch die gewerbliche Nutzung der gegenüberliegenden Straßenseite geprägt wird, soll er im Rahmen der FNP-Änderung in die angrenzende gemischte Baufläche (M) einbezogen werden.

3. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Zurzeit zeichnet sich in Wermelskirchen der Trend ab, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe, und hier insbesondere Lebensmittel-Discounter, ihre Standorte in der Innenstadt oder in vorhandenen Nahversorgungsbereichen aufgeben wollen und an städtebaulich nicht integrierte, dafür aber überörtlich besonders gut verkehrlich angebundene Areale umsiedeln möchten. Auch neue Lebensmittel-Discounter und Vollsortimenter drängen „auf die grüne Wiese“ und an nicht integrierte Standorte, was die Situation des Einzelhandels in der Innenstadt noch weiter verschlechtert. Die Stadt Wermelskirchen möchte dieser Entwicklung im Rahmen der Bauleitplanung entgegensteuern.

Mit der Einfügung des § 24a Landesentwicklungsprogramm (LEPro) hat das Land Nordrhein-Westfalen die Möglichkeit für Städte und Kommunen geschaffen, zentrale Versorgungsbereiche räumlich und funktional festzulegen. Des Weiteren können zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente festgeschrieben werden.

Die Stadt Wermelskirchen hat im Jahr 2008 die CIMA GmbH, Köln mit der Erstellung eines Einzelhandelskonzepts für das Wermelskirchener Stadtgebiet beauftragt. Aus dem inzwischen vorliegenden Konzept (*siehe Abschnitt 4*) begründet sich u.a. die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum Innenstadt“. Dieser soll durch entsprechende Darstellung im Rahmen der 32. FNP-Änderung planungsrechtlich gesichert werden.

4. Einzelhandelskonzept für die Stadt Wermelskirchen

Das vorliegende Einzelhandelskonzept für die Stadt Wermelskirchen gründet u.a. auf einer ausführlichen Bestandsaufnahme des ansässigen Einzelhandels sowie Haushaltsbefragungen und Kundenwohnorterhebungen und den daraus resultierenden Bewertung der Standorte sowie den ermittelten Kaufkraftströmen und Handelszentralitäten. Das Konzept empfiehlt für das Wermelskirchener Stadtgebiet genau einen zentralen Versorgungsbereich festzulegen, nämlich das Hauptzentrum „Wermelskirchen Innenstadt“. Außerdem wurde die „Wermelskirchener Liste“ definiert, eine Aufstellung aller für das Stadtgebiet zentrenrelevanter Einzelhandelssortimente.

Die im Einzelhandelskonzept vorgenommene begründete Abgrenzung dieses zentralen Versorgungsbereichs wurde bei der entsprechenden Darstellung im Flächennutzungsplan übernommen.

Das Einzelhandelskonzept liegt dieser Begründung als Fachbeitrag (Anlage 5) bei.

5. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in Form einer öffentlichen Auslegung statt. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurden von Bürgerinnen und Bürger keine Stellungnahmen abgegeben.

Auch im Rahmen der parallel durchgeführten frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht.

6. Landesplanerische Abstimmung

Die landesplanerische Abstimmung erfolgte parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger/innen und Behörden / Träger öffentlicher Belange. Die Bezirksregierung Köln hat mit Schreiben vom 06.07.2009 die Anpassung der 32. FNP-Änderung „Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bestätigt.

Teil 2: UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Planinhalts und der wichtigsten Planungsziele

Der städtebauliche Leitgedanke der Flächennutzungsplanänderung fußt auf § 4 Abs. 6 Nr. 4 des Baugesetzbuches (BauGB), wonach bei der Aufstellung eines Bauleitplans die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen sind. Mit der 32. FNP-Änderung wird die Darstellung des Innenstadtkerns als zentraler Versorgungsbereich entsprechend der im Einzelhandelskonzept vollzogenen Abgrenzung vorgenommen.

Im Zuge der FNP-Änderung wird zudem ein kleiner, bislang als Grünfläche dargestellter Bereich in Nähe der Kreuzung Eich / Jörgengasse in gemischte Baufläche (M) umgewandelt. Diese knapp 500 qm große Fläche wird bereits seit Jahrzehnten als privater Hofbereich genutzt und dient als Zufahrt zu Garagen und Privatstellplätzen. Eine Teilfläche weist zudem eine öffentliche Nutzung auf (Gehweg mit Bushaltestelle). Die Darstellung dieses Bereichs als gemischte Baufläche ist somit lediglich eine Anpassung an die Gegebenheiten vor Ort.

Eine weitere Anpassung im Rahmen der 32. Änderung des Flächennutzungsplans soll im Bereich Schillerstraße / Kölner Straße erfolgen. Hier wird eine ca. 3.500 qm große Fläche auf Grund der bestehenden Nutzungen sowie der Zugehörigkeit zum zentralen Versorgungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt (bisherige Darstellung: Wohnbaufläche).

1.2 Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren

Im Umweltbericht sollen diejenigen in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt werden, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind. Des Weiteren soll deren Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren beschrieben werden.

Da die Flächennutzungsplanänderung keine zusätzlichen Baumöglichkeiten schafft, sind keine unmittelbaren Umwelt relevanten Auswirkungen auf das Plangebiet selbst zu erwarten. Durch die Festschreibung des zentralen Versorgungsbereichs soll das in der Innenstadt vorhandene Einzelhandelsangebot gesichert und entwickelt werden. Umfangreiche Neuversiegelungen durch großflächigen Einzelhandel außerhalb des Plangebiets „auf der grünen Wiese“ und an nicht integrierten Standorten sollen verhindert werden. Statt großflächiger Neuversiegelungen außerhalb des Plangebietes sollen sich jedoch auch neue Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt durch Umnutzung von Leerständen, minder genutzter Areale sowie vereinzelter Nachverdichtungen im Innenbereich ansiedeln können. Diese erwünschte Nachverdichtung in der Innenstadt wird jedoch nicht erst durch die Flächennutzungsplanänderung ermöglicht; das Plangebiet war bereits vorher überwiegend als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Durch die Darstellung des zentralen Versorgungsbereichs wird somit insbesondere dem Umweltgedanken des § 1a (2) BauGB Rechnung getragen, der einen schonenden und sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden fordert und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzung u.a. die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung vorschlägt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Darstellung des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum Innenstadt“

Die Darstellung des zentralen Versorgungsbereichs hat keine unmittelbaren umweltrelevanten Auswirkungen auf den Planbereich der FNP-Änderung, da durch sie

vorrangig die Versorgungsfunktionen der Wermelskirchener Innenstadt gesichert bzw. gestärkt werden soll. Auswirkungen ergeben sich jedoch indirekt auf das restliche Stadtgebiet, da der Neuansiedlung großflächiger Betriebe „auf der grünen Wiese“ mit der Festschreibung des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum Innenstadt“ entgegengewirkt wird.

2.2 Änderung „öffentliche Grünfläche“ in „gemischte Baufläche (M)“

Mit der Umwandlung der Darstellung einer ca. 500 qm großen Fläche im Kreuzungsbereich Jörgensgasse / Eich von „öffentliche Grünfläche“ in „gemischte Baufläche (M)“ soll der faktischen Nutzung Rechnung getragen werden. Die heute bereits nahezu vollständig versiegelte Fläche dient als private Hof-/Vorgartenfläche und als Zufahrt für Privatstellplätze und Garagen. Außerdem werden Teilflächen als Gehweg und Bushaltestelle genutzt. Die Realisierung einer Grünfläche käme auf Grund der vorhandenen Erschließungsfunktion ehemals nicht in Betracht. Umweltrelevante Auswirkungen gehen von der geplanten Darstellung somit nicht aus.

2.3 Änderung „Wohnbaufläche (W)“ in „gemischte Baufläche (M)“

Die Änderung der ca. 3.500 qm großen Fläche nahe des Kreuzungsbereichs Schillerstraße / Kölner Straße von „Wohnbaufläche (W)“ in „gemischte Baufläche (M)“ erfolgt auf Grund der vorhandenen Nutzungen sowie der räumlich funktionalen Zugehörigkeit des Bereichs zum Wermelskirchener Zentrum. Die betreffende Fläche ist baurechtlich nach § 34 BauGB bereits heute als gemischte Baufläche zu beurteilen. Neue oder zusätzliche Baumöglichkeiten ergeben sich durch die geänderte Bauflächendarstellung nicht. Umwelt relevante Auswirkungen gehen daher von der geplanten Darstellung nicht aus.

2.4 Schutzgüter

Die Festschreibung des zentralen Versorgungsbereichs soll dazu beitragen, dass die Versorgung der Bevölkerung wohnortnah und gut angebunden an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt. Ansiedlungen von großflächigem Einzelhandel an nicht integrierten Standorten und vor allem „auf der grünen Wiese“ sollen gleichzeitig unterbunden werden. Insofern wird die Festschreibung des zentralen Versorgungsbereichs künftig Umwelt relevante Auswirkungen auf das restliche Stadtgebiet haben:

- Vermeidung von großflächigen neuen Bodenversiegelungen (insbesondere Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen)
- Vermeidung von Überformungen der Landschaft (insbesondere Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild),
- Vermeidung zusätzlichen Individualverkehrsaufkommens, Lärms und Luftverschmutzung (insbesondere Schutzgüter Luft und Mensch).

2.5 Alternativen / Nullvariante

Da die 32. Änderung des Flächennutzungsplans keine negativen Auswirkungen auf Umweltbelange aufweist, besteht keine Notwendigkeit für die Durchführung von Planvarianten.

Im Falle der Nullvariante sind im Vergleich mit der 32. Änderung des Flächennutzungsplans keine positiven Auswirkungen auf den Planbereich zu erwarten. Mit dem Verzicht auf Darstellung des zentralen Versorgungsbereichs würde zudem eine Steuerungsmöglichkeit des großflächigen Einzelhandels aus der Hand geben, mit negativen Auswirkungen sowohl auf den Planbereich als auch auf das restliche Stadtgebiet. Auf die Nullvariante wird somit verzichtet.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung

Da keine wesentlichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wurde auf einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet.

3.2 Zusammenfassung

Die 32. Änderung des Flächennutzungsplans schafft keine neuen Baumöglichkeiten; es sind keine durch die Bauleitplanung bedingten negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

3.3 Monitoring

Da keine wesentlichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ist ein Monitoring nicht notwendig.

Wermelskirchen, den 26.01.2011

Der Bürgermeister

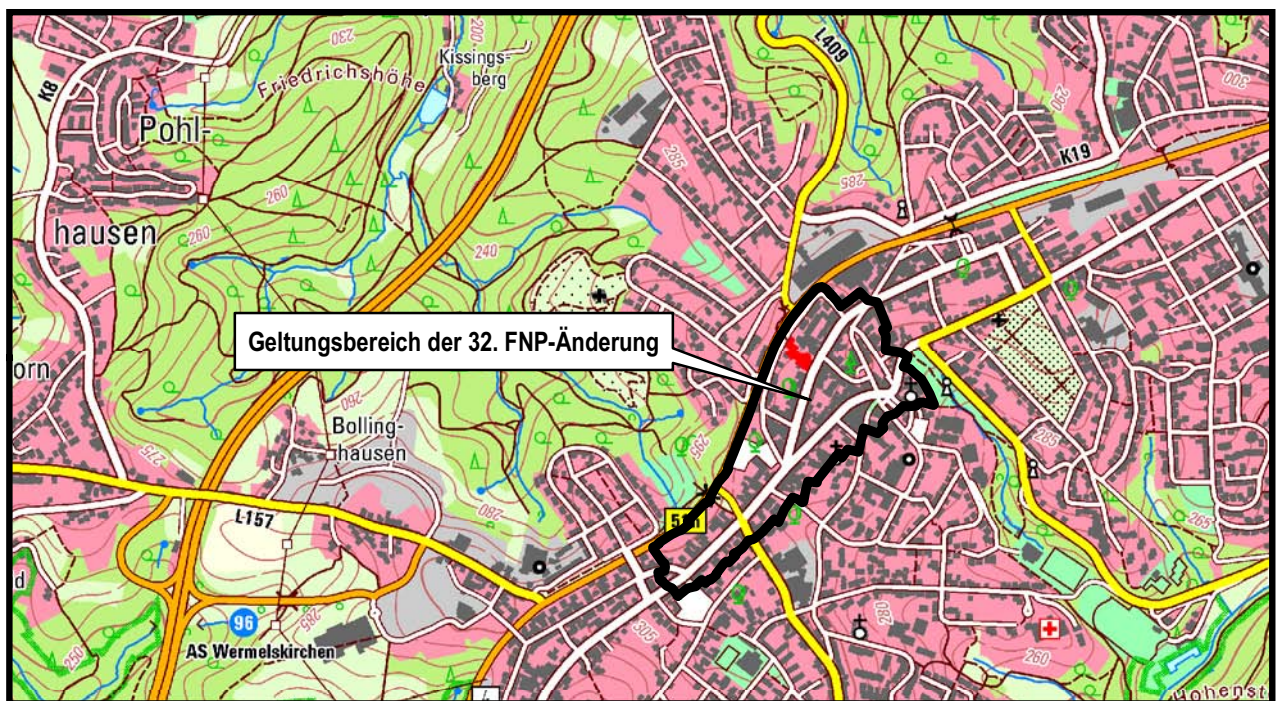
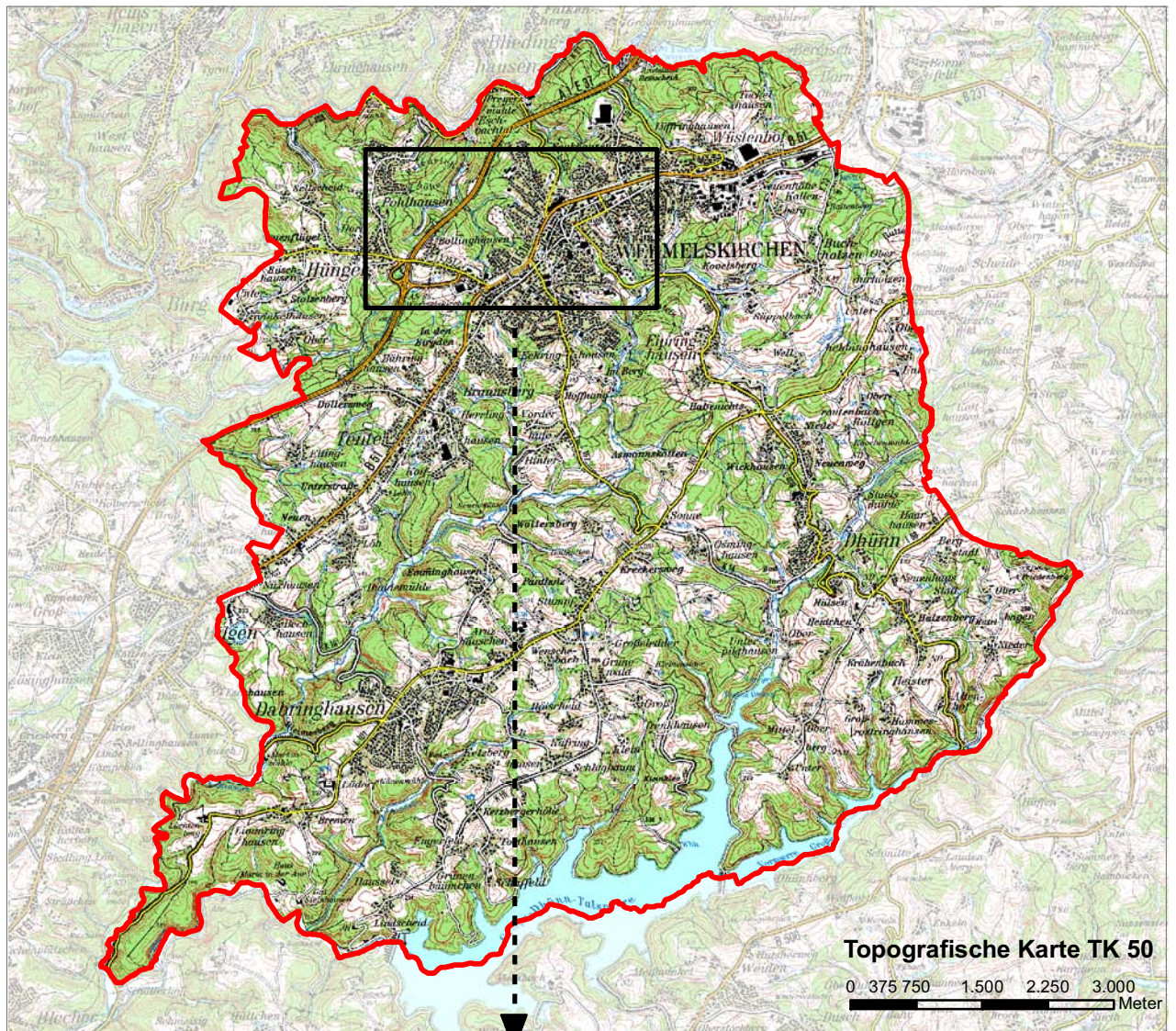
In Vertretung

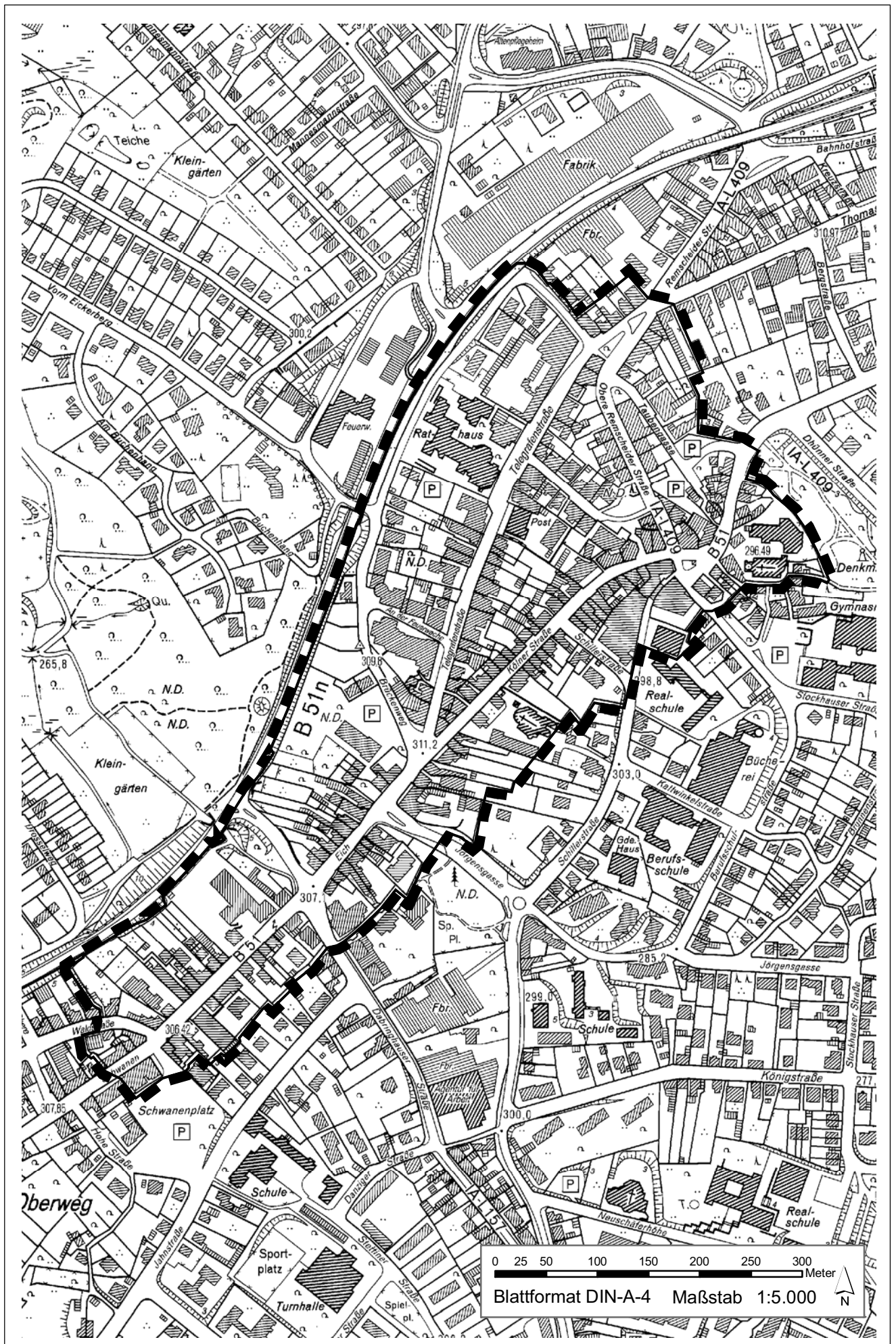
Dr.-Ing. André Benedict Prusa

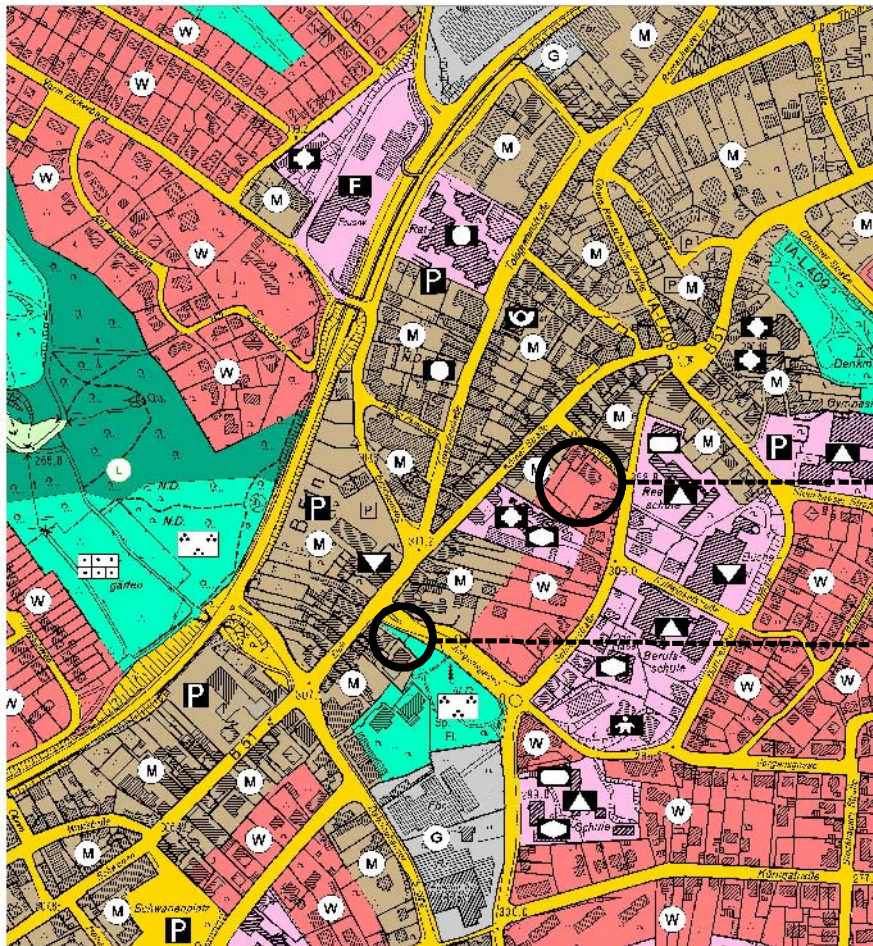
Technischer Beigeordneter

Anlagen

Anlage 1	Lage im Stadtgebiet
Anlage 2	Geltungsbereich der 32. FNP-Änderung auf der Deutschen Grundkarte DGK 5
Anlage 3	Gegenüberstellung Bestand / Planung
Anlage 4	Planzeichnung „Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt“
Anlage 5	Einzelhandelskonzept für die Stadt Wermelskirchen





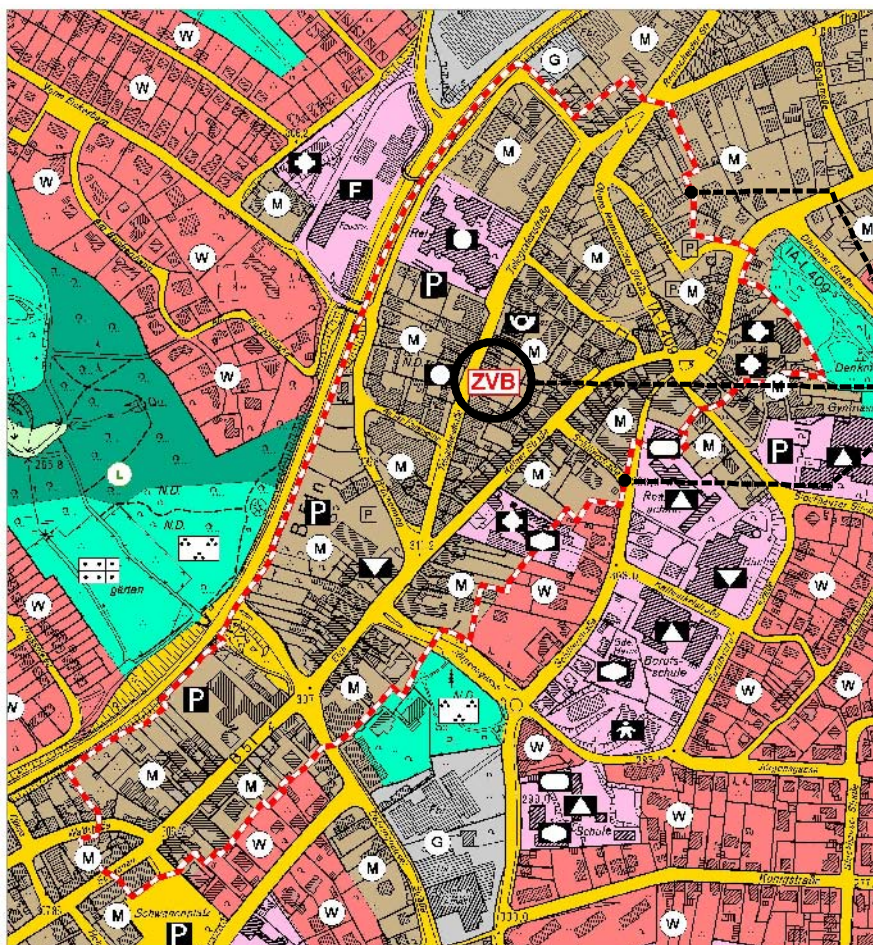


FNP Bestand

Änderung:

Wohnbaufläche (W) in
gemische Baufläche (M)

Änderung:

Grünfläche in
gemische Baufläche (M)geplante 32. FNP-
Änderung

neu:

Darstellung des zentralen
Versorgungsbereichs Innen-
stadt (Hauptzentrum)

o. Maßstab

Anlagen 4 und 5

Anlagen 4 (Planzeichnung „Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt“) und 5 (Einzelhandelskonzept für die Stadt Wermelskirchen) → **siehe Anlage b**