

Damen und Herren
des
Rates der Gemeinde
WELVER

Sitzung des Rates am Mittwoch, dem 30. September 2015
hier: Tagesordnungspunkt

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Nachgang zu meiner Einladung vom 18.09.2015 überreiche ich als Anlage
eine

Ergänzung

zu Tagesordnungspunkt 11) der öffentlichen Sitzung

**2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 „Neubau
eines Discount- und Vollsortimentmarktes“ an der Ladestraße im
Zentralort Welver**

hier: 1. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3

**Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

2. Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

zur gefl. Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen


Schumacher

Damen und Herren
des **Rates**

*Bauer, Braun, Buschulte, Dahlhoff, Daube, Eusterholz, Haggemüller, Heuwinkel, Holota,
Irmer, Jäschke, Kaiser, Kerstin, Korn, Lutter, Philipper, Pläßmann, Rohe, Schröder, Schulte,
Starb, Stehling, Stellmach, Supe, Wagener, Wiemer*

Ergänzung zum Tagesordnungspunkt 11

Im öffentlichen Teil der 12. Sitzung des Rates

2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 „Neubau eines Discount- und Vollsortimentmarktes“ an der Ladestraße im Zentralort Welper

- hier:**
- 1. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**
 - 2. Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Ergänzende Sachdarstellung zur Sitzung am 30.09.2015:

Mit Verfügung vom 26.08.2015 hatte die Bezirksregierung Arnsberg als zuständige Regionalplanungsstelle Bedenken gegen die vorgesehene 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 geäußert, da sie unter den derzeitigen gegebenen Bedingungen nicht mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes NRW (LEP) -Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel- vereinbar wäre. Die betreffenden Ziele des LEP sind dieser ergänzenden Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

Entscheidend nach Einschätzung der Bezirksregierung ist, dass die Erweiterung der Verkaufsflächen von EDEKA und ALDI außerhalb eines Zentralen Versorgungsgebietes erfolgen soll (Ziel 2) sowie über den baurechtlichen Bestandsschutz bzw. eine Geringfügigkeit von 10 % (Ziel 7) hinausgehen soll.

In zwischenzeitlichen Gesprächen konnte das Themengebiet mit der Bezirksregierung erörtert werden. Demnach wird im Sinne einer Klarstellung empfohlen, im Zentralort Welper zwei Zentrale Versorgungsbereiche durch Beschlussfassung des Rates zu definieren.

Zentraler Versorgungsbereich -Ortsmitte- :

Dieser Bereich wurde bereits im Zuge der Einzelhandelsuntersuchung im Jahr 2009 ermittelt und galt bis zur Aufhebung Mitte 2014 im Zuge des Aufstellungsbeschlusses zur Erweiterung der Märkte als einziger Zentraler Versorgungsbereich in Welper. In diesen Bereich ist auch weiterhin das ehemalige Gelände der Raiffeisengenossenschaft integriert. Trotz der schwierigen Bedingungen sollte es auch weiterhin Ziel für die zukünftige Qualität des Zentralen Versorgungsbereiches -Ortsmitte- sein, das Entwicklungspotential dieser zentralen, brachliegenden Fläche für eine städtebauliche Entwicklung zu nutzen.

Zentraler Versorgungsbereich -Nahversorgungszentrum Ladestraße- :

Bereits durch die Einzelhandelsuntersuchung aus dem Jahr 2009 sowie durch die ergänzende Untersuchung der CIMA im Jahr 2015 ist belegt, dass das Gebiet mit den Märkten von EDEKA und ALDI an der Ladestraße zu einem wesentlichen Anteil zur Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere Lebensmittel, beiträgt. Vor diesem Hintergrund wäre es nach Einschätzung der Bezirksregierung legitim, trotz der nicht integrierten Lage auch dieses Gebiet als einen Zentralen Versorgungsbereich zu definieren. Die minimale Abgrenzung wäre durch die Grenzen des Plangebietes bereits offensichtlich. Sofern im Hinblick auf die angrenzenden Flächen darüber hinaus gegangen werden möchte, wäre allerdings eine weitere einzelhandelsgutachterliche Untersuchung erforderlich, um die nicht mehr offensichtlichen Grenzen zu ermitteln.

Somit empfiehlt sich für die Übereinstimmung der beabsichtigten Planung mit den Zielen der Landesplanung die Beschlussfassung zu den Zentralen Versorgungsbereichen -Ortsmitte- und -Nahversorgungszentrum Ladestraße- gemäß der beigefügten Pläne und der Übersichtskarte. Sofern von den vorgeschlagenen Grenzen nicht abgewichen werden soll (ausgenommen die Frage der Berücksichtigung oder der Herausnahme des Raiffeisengeländes), ist eine zusätzliche Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes, wie zunächst in der Verfügung vom 26.08.2015 gefordert, nunmehr in Abstimmung mit der Bezirksregierung entbehrlich.

Zusätzlicher Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt die folgenden Zentralen Versorgungsbereiche im Gemeindegebiet Welver im Sinne des Landesentwicklungsplanes NRW -Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel-

1. Zentraler Versorgungsbereich -Ortsmitte- im Zentralort Welver als Hauptzentrum,
2. Zentraler Versorgungsbereich -Nahversorgungszentrum Ladestraße- als Ergänzung.

Die parzellenscharfen Abgrenzungen der Bereiche ergeben sich aus den beigefügten Plänen und der Übersichtskarte, die zum Bestandteil des Beschlusses werden.

Auszug aus dem
Landesentwicklungsplan (LEP) NRW
Sachlicher Teilplan
Großflächiger Einzelhandel

2 Ziel Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

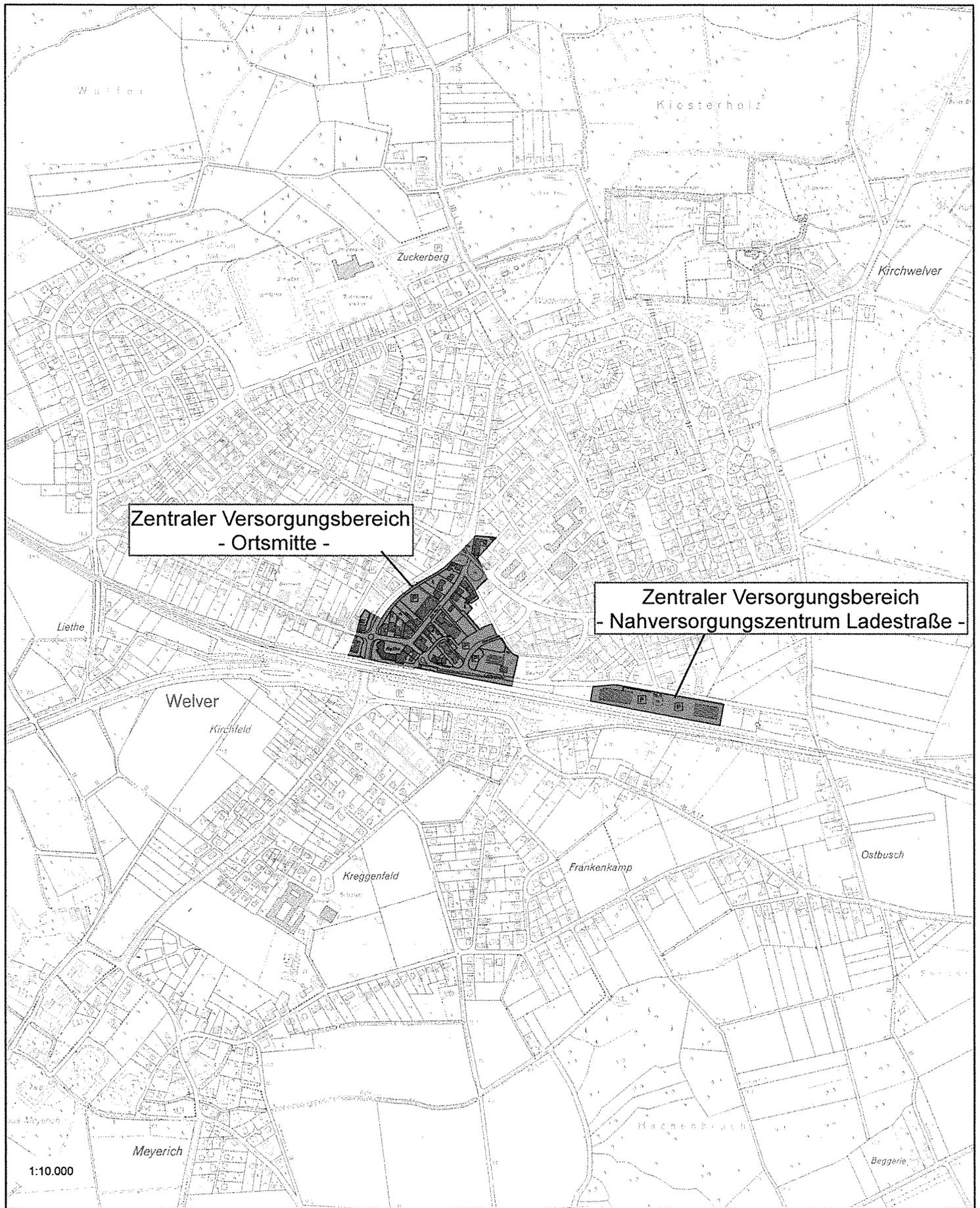
- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
 - die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient
- und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten

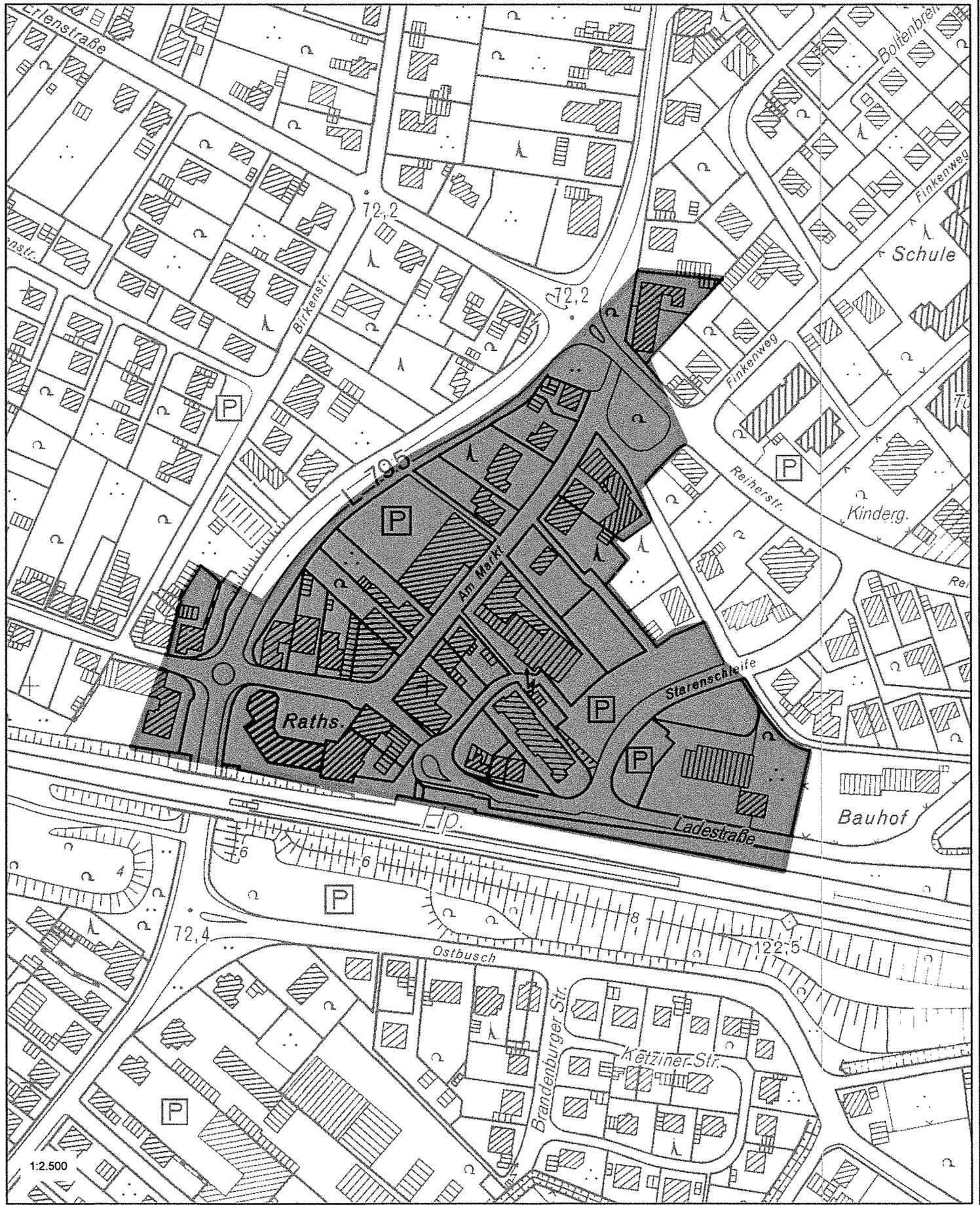
Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

Übersicht der Zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Welver



Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches - Ortsmitte -



Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches - Nahversorgungszentrum Ladestraße -

