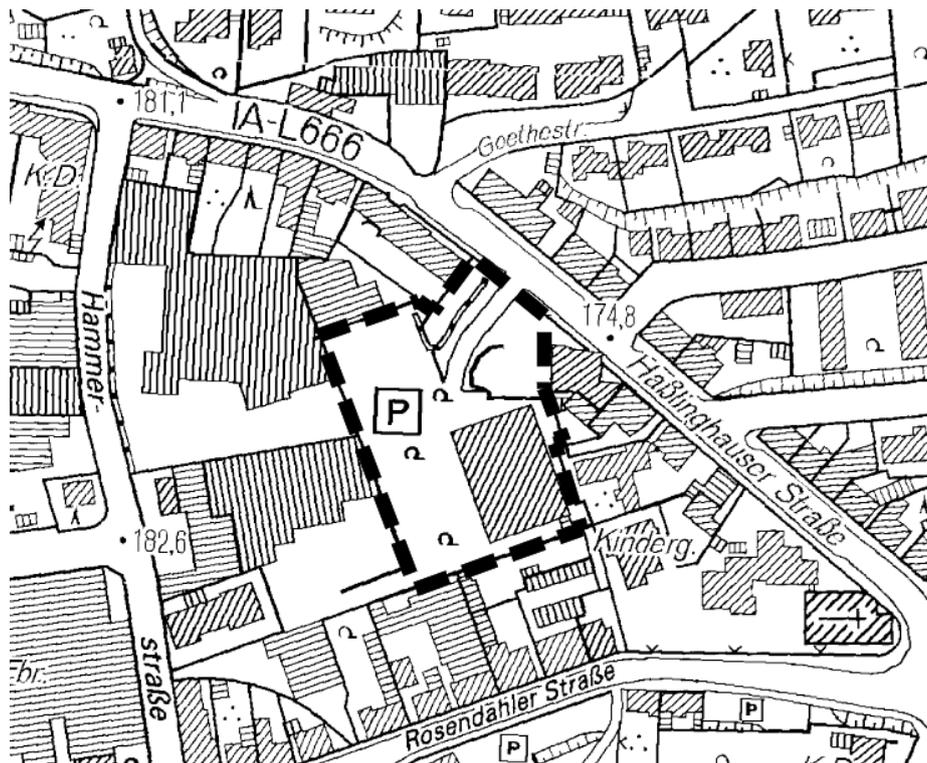




STADT GEVELSBERG

2. Änderung Flächennutzungsplan

der Stadt Gevelsberg
im Rahmen der Aufstellung des VEPL 9 „Haßlinghauser Straße Aldi“



BEGRÜNDUNG

- Entwurf -

Stand 16.10.2019

**INHALT****TEIL I - BEGRÜNDUNG**

1	ANLASS DER PLANUNG	3
2	LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHES	3
3	BESTANDSSITUATION FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	4
4	VERFAHREN	5
4.1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	5
4.2	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1) BAUGB	5
4.3	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 (1) BAUGB	5
4.4	OFFENLEGUNG UND BENACHRICHTIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 3 (2) UND § 4 (2) BAUGB	5
5	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	6
5.1	LANDESENTWICKLUNGSPLAN (LEP)	6
5.2	REGIONALPLANUNG	6
5.3	LANDSCHAFTSPLAN (LP 4)	6
5.4	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
5.5	VEPL 9 „HAßLINGHAUSER STRAÙE ALDI“	6
6	PLANUNGSINHALTE	7
6.1	BEBAUUNGS- UND ERSCHLIEßUNGSKONZEPT.....	7
6.2	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	7

TEIL II - UMWELTBERICHT

7	UMWELTBERICHT	8
----------	----------------------------	----------



1 Anlass der Planung

Anlass der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Ziel und Zweck der Ermöglichung einer Flächenerweiterung für die bestehende Aldi Filiale an der Haßlinghauser Straße.

Das Plangebiet liegt im Innenbereich gem. § 34 BauGB und ist im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche nach § 1 Abs.1 Nr. 2 BauNVO – hier: Mischgebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 6 i.V. mit § 6 BauNVO – dargestellt.

Gem. § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Da auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts eine Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens nicht gegeben ist, wird die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des geplanten Lebensmitteldiscounters zu schaffen sowie eine Möglichkeit zur Steuerung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten aufzunehmen.

Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 „Haßlinghauser Straße Aldi“ erfolgt die 2. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Gevelsberg, da die beabsichtigte Entwicklung aufgrund der vorliegenden Großflächigkeit von über 1.200 m² Geschossfläche nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans übereinstimmt. Hierbei soll der als Mischfläche dargestellte Bereich fortan als Sondergebiet Lebensmitteldiscounter gem. § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt werden.

2 Lage des Änderungsbereiches

Gemarkung Gevelsberg, Flur 5, Flurstücke 264, 596 (teilw.), 627, 628, 629, 630, 943, 944, 945, 948.

Das Plangebiet wird derzeit durch die bestehende Filiale des Lebensmitteldiscounters sowie der zugehörigen Stellplatzanlage genutzt.

Angrenzend an das ca. 0,68 ha große Plangebiet verläuft nordöstlich die Haßlinghauser Straße, durch diese der Aldi-Markt weiterhin erschlossen ist. Im Südwesten besteht der Anschluss an das angrenzende Grundstück eines Getränkemarktes und von dort an die Hammer Straße.

Entlang der Haßlinghauser Straße befinden sich angrenzend an das Plangebiet gemischt genutzte Gebäudestrukturen (Wohngebäude, Gewerbebauten, kath. Kirche). Südlich und östlich des Geltungsbereiches grenzen gewerblich genutzte Flächen an.



Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sind in dem nachstehend verkleinert abgedruckten Übersichtsplan gekennzeichnet.

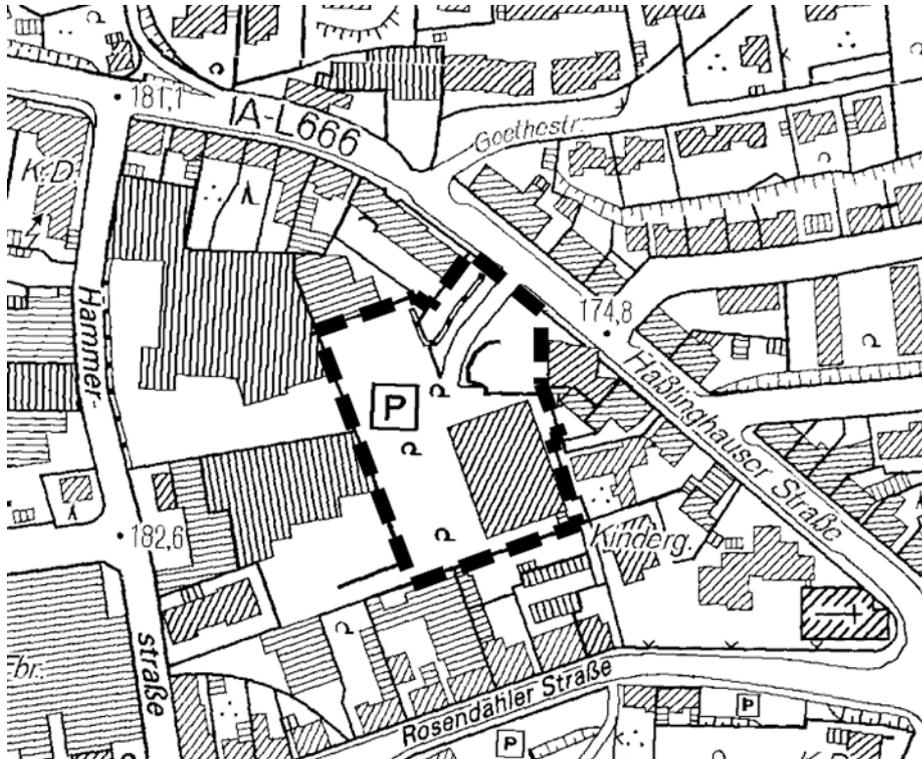


Abb. 1: Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans

3 Bestandssituation Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich der geplanten 2. Flächennutzungsplanänderung ist in der zurzeit geltenden Fassung als gemischte Baufläche nach § 1 Abs.1 Nr. 2 BauNVO – hier: Mischgebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 6 i.V. mit § 6 BauNVO – dargestellt.

Im Norden im Bereich der Zufahrt von der Haßlinghauser Straße wird das Plangebiet von einem Abschnitt des hier verrohrten Krähenberger Baches durchquert.

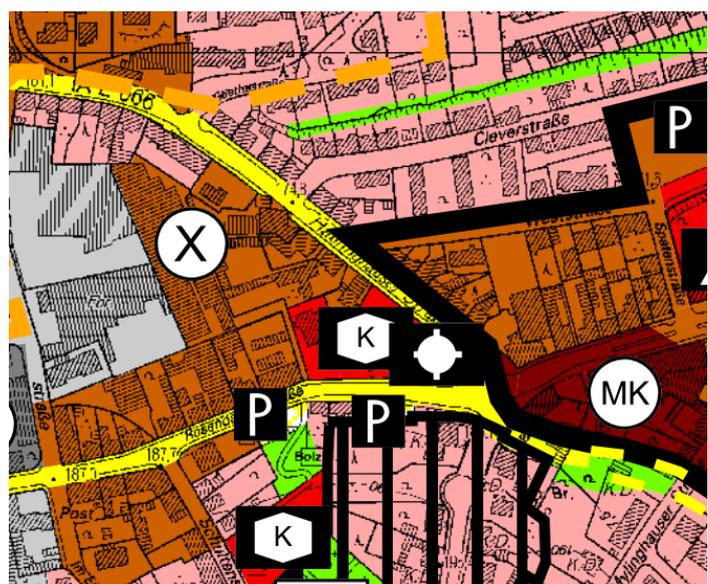


Abb. 2: Darstellung FNP Bestand



4 Verfahren

4.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Gevelsberg hat in seiner Sitzung am 02.09.2019 die Einleitung des Verfahrens zur der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen (s. DS 124/2019).

4.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Der Rat der Stadt Gevelsberg hat in seiner Sitzung am *(wird nach Beschlussfassung ergänzt)* die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen (s. DS /2019).

Die öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am *(wird ergänzt)*.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über Ziel und Zweck der Planung fand im Zeitraum vom *(wird ergänzt)* bis *(wird ergänzt)* einschließlich statt.

Stellungnahmen wurden seitens der Öffentlichkeit bezüglich *(wird ergänzt)* geäußert.

4.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Am *(wird nach Beschlussfassung ergänzt)* hat der Rat der Stadt Gevelsberg die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB beschlossen. (s. DS /2019).

Gleichzeitig mit der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden auch die Behörden und Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zu dem Planentwurf gebeten.

Die Stellungnahmen beinhalten Aussagen zur *(wird ergänzt)*.

4.4 Offenlegung und Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

(wird noch durchgeführt)



5 Übergeordnete und sonstige Planungen

5.1 Landesentwicklungsplan (LEP)

Nach dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 19.02.2017 (Teil A) liegt die Stadt Gevelsberg im Hinblick auf die siedlungsräumliche Grundstruktur in der Ballungsrandzone. Sie ist nach der zentralörtlichen Gliederung Mittelzentrum und Entwicklungsschwerpunkt innerhalb der Metropolregion Rhein-Ruhr.

5.2 Regionalplanung

Im derzeit gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg (Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen) sowie dem Entwurf für den Regionalplan Ruhr befindet sich das Plangebiet innerhalb des „Allgemeinen Siedlungsbereichs“ (ASB) im Übergang zu dem westlich angrenzenden „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“.

5.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes Raum Ennepetal – Gevelsberg – Schwelm (Ennepe-Ruhr-Kreis 2001).

5.4 Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als gemischte Baufläche nach § 1 Abs.1 Nr. 2 BauNVO – hier: Mischgebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 6 i.V. mit § 6 BauNVO – dargestellt.

5.5 VEPL 9 „Haßlinghauser Straße Aldi“

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des VEPL 9 „Haßlinghauser Straße Aldi“.

Der Aufstellungsbeschluss zum VEPL 9 „Haßlinghauser Straße Aldi“ wurde vom Rat der Stadt Gevelsberg am 13.12.2018 gefasst (s. DS 195/2018).



6 Planungsinhalte

6.1 Bebauungs- und Erschließungskonzept

Im parallelen Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Aufstellung des VEPL 9 „Haßlinghauser Straße Aldi“. Ziel und Zweck der Planung ist es dem ansässigen Lebensmitteldiscounter eine Verkaufsflächenerweiterung zu ermöglichen. Im Rahmen der Erweiterung auf eine Verkaufsfläche von max. 1.272 m² ist der Abriss und Neubau der Aldi-Filiale geplant.

Die größere Verkaufsfläche ergibt sich insbesondere aus den breiteren Verkaufsgängen, die für die Kunden einen höheren Komfort beim Einkauf erzeugen sollen.

Mit der Neuerrichtung des Marktes soll die Nahversorgung der angrenzenden Wohngebiete für die Zukunft weiterhin gewährleistet werden. Um die Verträglichkeit des Vorhabens mit der Einzelhandelsstruktur der Stadt Gevelsberg zu gewährleisten, wird die geplante Einzelhandelsnutzung auf die für die Stadt Gevelsberg nahversorgungsrelevanten Sortimente gem. der sog. „Gevelsberger Liste“ beschränkt.

Das geplante Gebäude des Lebensmitteldiscounters befindet sich wie bisher im südöstlichen Teil des Plangebietes. Das Gebäude soll in einer modernen Architektursprache mit Flachdach errichtet werden. Dem Markt westlich und nördlich vorgelagert ist eine Stellplatzanlage mit ca. 80 Stellplätzen vorgesehen.

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt wie bisher von der Haßlinghauser Straße. Allerdings wird die Führung der Zufahrtsrampe zur Optimierung der Stellplatzanlage in nördlicher Richtung verschoben. Die südlich angrenzend befindliche gewerblich genutzte Halle wird abgebrochen. Hier werden weitere 5 Stellplätze angeboten.

Die im Norden der Zufahrt zum Schutz der angrenzenden Wohngebäude derzeit bestehende Lärmschutzwand wird aufgrund der räumlich veränderten Führung der Zufahrtsrampe und der Lage der Stellplätze neu errichtet.

Weitere Details sind den Unterlagen aus dem Verfahren des VEPL 9 „Haßlinghauser Straße Aldi“ zu entnehmen.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird im Vorhabenbereich entsprechend dem konkreten Vorhaben als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmitteldiscounter (gem. § 11 Abs. 3 BauNVO) dargestellt werden.



TEIL II - UMWELTBERICHT

7 Umweltbericht

- wird fortgeschrieben -

Gevelsberg, den 17.10.2019