



Zeichenerklärung

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. F10
- Grenzen der räumlichen Änderungsbereiche zu den Bebauungsplänen Nr. F3 u. Nr. F7
- Grenze des zentralen Versorgungsbereiches

Gemeinde Langerwehe
Übersichtsplan Geltungsbereiche
Bebauungspläne/ "Zentraler Versorgungsbereich"

M 1 : 2.000
Datum: 23.03.2011
Planungsgruppe **MWM**
Städtebau, Verkehrsplanung, Tiefbau
Bauamt und Öffentlich-rechtlicher Planungsamt
Auf der Höhe 128 - 52265 Aachen - Tel. 0241 930040
E-Mail: stadtplanung@langerwehe.de - www.langerwehe.de

RECHTSGRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung/BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256)
- Gemeindeordnung für das Land NRW (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666 ff.)

jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ausschuss für Bau- und Planungsangelegenheiten der Gemeinde Langerwehe hat in seiner Sitzung vom 08.12.10 gem. §13 i.V.m. §9 Abs. 2a BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. F10 "Zentraler Versorgungsbereich" aufzustellen.

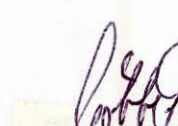
Langerwehe, den 28.11.11


Bürgermeister

OFFENLAGE

Dieser Plan ist gem. §3 Abs. 2 des BauGB aufgrund des Beschlusses vom Ausschuss für Bau- und Planungsangelegenheiten der Gemeinde Langerwehe vom 09.04.11 in der Zeit vom 30.05.11 bis 04.07.11 öffentlich ausgelegt worden.

Langerwehe, den 28.11.11

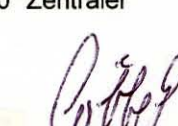

Bürgermeister

RECHTSKRAFT

Der Rat der Gemeinde Langerwehe hat in der Sitzung vom 05.10.11 diesen Bebauungsplan gem. §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss ist gem. §10 Abs. 3 BauGB am 22.11.11 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mit der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan Nr. F10 "Zentraler Versorgungsbereich" rechtswirksam.

Langerwehe, den 28.11.11


Bürgermeister

Gemeinde Langerwehe

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. F10

zur Erhaltung und Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches

gem. § 13 i.V.m. § 9 Abs. 2a BauGB

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F10 ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan „Geltungsbereiche Bebauungspläne / Zentraler Versorgungsbereich“ im Maßstab 1 : 2.500 ersichtlich.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1 NR.1 BAUGB)

Ausschluss von Nutzungen

Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB sind folgende Unterarten von Vergnügungsstätten,

X Gewerbebetriebe und Einzelhandelsbetrieben nicht zulässig:

- Spiel- und Automatenhallen
- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
- Wettbüros,
- Swinger - Clubs sowie
- Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend Sex- oder Erotiks Sortiment („Sex-Shops“).

X Ergänzt nach der Offenlage

Langerwehe, den 25.08.2011

Gemeinde Langerwehe

**Bebauungsplan Nr. F 10 – Langerwehe „ Zentraler
Versorgungsbereich“
nach § 9 Abs. 2a BauGB**

Begründung gem. 9 Abs. 8 BauGB
Stand: Satzungsbeschluss n. § 10 (1) BauGB

PLANUNGSGRUPPE MWM
Städtebau • Verkehrsplanung • Tiefbau

Bauassessoren/ Diplom-Ingenieure/ Stadtplaner/ Architekten

INHALTSVERZEICHNIS

1.	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Planungsanlass.....	3
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren	3
1.3	Fachgutachten.....	4
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	5
2.1	Abgrenzung	5
2.2	Beschreibung/ Bestand	5
3.	BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG.....	6
3.1	Raumordnung und Landesplanung	6
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Bebauungspläne	6
4.	PLANUNGSKONZEPT	6
4.1	Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept, Bestandsanalyse	6
4.2	Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept, Empfehlung.....	7
5.	PLANINHALTE / FESTSETZUNGEN	8
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
6.	PLANUNGSBELANGE/ AUSWIRKUNGEN	10
7.	FLÄCHENBILANZ.....	11

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Langerwehe hat ein Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept¹ erstellen lassen. Dieses wird zurzeit mit verschiedenen Behörden und Organisationen abgestimmt.

Im Rahmen der Bestandserhebung zum Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Langerwehe wurde festgestellt, dass im Hinblick auf die räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde Langerwehe rd. 95 % der Gesamtverkaufsfläche auf den Hauptsiedlungskörper Langerwehes, bestehend aus den Ortsteilen Langerwehe, Stütgerloch, Jüngersdorf und Pier, konzentrieren. Ebenso konzentriert sich die Zahl der Einzelhandelsbetriebe auf den Siedlungskörper der Gemeinde Langerwehe.

Empfehlung und Ziel des Einzelhandelskonzeptes ist u. a. den zentralen Versorgungsbereich zu erhalten und zu entwickeln. Der zentrale Versorgungsbereich definiert sich als ein räumlich abgegrenzter, zentraler Bereich mit Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie, der die Funktion eines Zentrums zur Versorgung einer Gemeinde mit einem bestimmten Spektrum an Waren und Dienstleistungen übernimmt. Hierzu wird von den Gutachtern aufgrund der Ergebnisse der Bestandserhebung und –analyse eine konkrete Abgrenzung für den zentralen Versorgungsbereich im Zentrumsbereich von Langerwehe empfohlen. Da dieses Konzept nur eine behördeninterne Empfehlung darstellt, der Inhalt jedoch von enormer Bedeutung ist, sollte, um die verbrauchsnahe Versorgung zu gewährleisten und schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu vermeiden, dieser bauleitplanerisch gesichert werden.

Hier bietet sich das Instrument des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2a BauGB an. **Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept bildet hierfür die städtebauliche Grundlage im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.** Da dieser Bebauungsplan jedoch nur im, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB Anwendung findet, zwei vorhandene Bebauungspläne jedoch in den zentralen Versorgungsbereich reinragen, müssen diese in Änderungsverfahren angepasst werden (vgl. 3.3).

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch**
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.7.2009 (BGBl. I S.2585)
- **Baunutzungsverordnung**
(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Planzeichenverordnung 1990**
(PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)
- **Landesbauordnung NRW**
(BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Art. 2 DL-RL-G NRW vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 863, ber. S. 975), in Kraft getreten am 28. Dezember 2009

¹ Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept, Gemeinde Langewehe, BBE Handelsberatung, Köln, August 2010

Im Weiteren werden § 24a Landesentwicklungsprogramm (LEPro)² als Grundsätze der Landesplanung sowie die Aktualisierung des „Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen“³ im September 2008 als Verwaltungsvorschrift zur Erläuterung der gesetzlichen Rahmenbedingungen zur kommunalen Steuerung des Einzelhandels herangezogen.

§ 24 a Landesentwicklungsprogramm (LEPro) formuliert die Grundsätze der Raumordnung für die Planung großflächiger Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Demnach kommen für großflächigen Einzelhandel künftig nur noch Standorte in zentralen Versorgungsbereichen (d.h. in Innenstädten, Ortsmitten, Stadtteilzentren) in Betracht, sofern es sich um Vorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten handelt. Vorhandene Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche genießen Bestandsschutz. Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (insbesondere Möbelmärkte, Gartencenter, Baumärkte) und begrenztem Randsortiment dürfen weiterhin außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen entstehen⁴.

~~X Nach Beklagung des § 24 a LEPro⁵ wird die Verantwortung für die Entwicklung des Einzelhandels von den Landesplanungsbehörden wieder auf die Gemeinden zurückverlagert. Grundsätzlich wird den Kommunen damit wieder freigestellt, großflächige Einzelhandelsvorhaben selbst dann außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zu planen, wenn diese zentren- und nahversorgungsrelevante Kentsortimente führen.~~

Der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit über die Verfahren der Bauleitplanung ist jedoch die wichtigste Genehmigungsvoraussetzung und soll über ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB (i.d.R. Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept) nachgewiesen werden.

Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. F10 durch den zuständigen Ausschuss erfolgte am 8. Dezember 2010. Gleichzeitig wurde für diesen Bereich, aufgrund vorliegender Anfragen, eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2a BauGB. Das heißt, es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen; ebenso wenig ist § 4c BauGB anzuwenden.

1.3 Fachgutachten

Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept, Gemeinde Langewehe, BBE Handelsberatung, Köln, August 2010

X Gestrichen nach der Offenlage

² Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung vom 19. Juni 2007 (GV. NRW. 2007 S. 225)

³ Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass NRW). Gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr – V.4/ VI A 1 - 16.21 - u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie- 322/323 – 30.28.17. vom 22.09.2008

⁴ Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept, Gemeinde Langewehe, BBE Handelsberatung, Köln, August 2010, S. 9f

⁵ sog. Ochtrup-Urteil - Urteil VerfGH Nordrhein-Westfalen vom 26.08.2009 (Az.: VerfGH 18/08), OVG Münster Urteil vom 30.09.2009 (10 A 1676/08), Rechtskraft durch Beschluss BVG vom 14.04.2010

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Abgrenzung

Das Plangebiet umfasst einen großen Teil des Zentralortes der Gemeinde Langerwehe, der bestimmt ist durch die Hauptstraße als Einkaufsstraße im Zentrum Langerwehes. Der nördliche Teil des Plangebietes wird in etwa begrenzt:

- nördlich durch die rückwärtigen Grenzen der Flurstücke der Hauptstraße, ab Wehebach entlang der Hauptstraße,
- östlich durch die Heinz-Emonds-Straße bis zum Bahndamm der Bahnlinie Köln – Aachen
- südlich durch den nördlichen Bahndamm
- westlich durch den rückwärtigen Bereich der Poststraße in einer Linie über die Hauptstraße bis zu den nördlich der Hauptstraße gelegenen rückwärtigen Flurstücksgrenzen.

Der südliche Teil des Plangebietes wird in etwa begrenzt durch

- im Norden durch die Jüngersdorfer Straße ab dem Wehebach östlich bis zum Wirtschaftsweg Marienstraße
- im Osten durch die Marienstraße in Verlängerung bis zum Autohaus - Kfz- Werkstatt - und Wohnhaus (inkl.)
- im Süden südlich des Autohauses - Kfz- Werkstatt über die Schönthaler Straße hinweg bis zum Wehebach (einschl. Rathaus)
- im Westen am Wehebach entlang Richtung Norden.

Ausgeschlossen ist in diesem Teilgeltungsbereich der Änderungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes F7.

Die beiden Teile des Plangebiets werden verbunden durch die Unterführung der Bahnlinie an der Schönthaler Straße.

Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Beschreibung/ Bestand

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Langerwehe und stellt den zentralsten Bereich des Hauptsiedlungskörpers dar.

Der nördliche Planteil entwickelt sich entlang der Hauptstraße und ist durch eine überwiegend geschlossene und straßenbegleitende Blockrandbebauung, meist zwei- bis dreigeschossig, geprägt. Im Plangebiet sind entlang der Hauptstraße in den Erdgeschossen nördlich wie südlich fast ausschließlich Geschäftsnutzungen vorhanden, die Obergeschosse werden meist für Wohnen oder Dienstleistungen (Arztpraxen etc.) genutzt. Daher ist die Hauptstraße die Hauptgeschäftsstraße von Langerwehe und verläuft in West - Ost Richtung im Stadtkernbereich in etwa ab dem Bahnhof Langerwehe (Kreuzung Ulhausstraße) im Westen bis zum Gewerbegebiet „Am Parir“ im Osten. Sie ist im zentralsten Bereich ab Luchemer Straße bis Schönthaler Straße verkehrsberuhigt um am „Töpferbrunnen“ als Mischfläche ausgestaltet. Gleiches gilt für die im Geltungsbereich liegende „Alte Kirchstraße“, die als Einbahnstraße geführt wird.

Die rückwärtigen Bereiche der Hauptstraße sind überwiegend privat und gärtnerisch genutzt. Teilweise befinden sich auch hier jedoch noch Hinterhofbebauung mit Dienstleistungen oder Wohnnutzung. Einige rückwärtigen Flächen sind aber als ungeordnete Lagerflächen mindergenutzt oder liegen brach.

Größere Freiflächen sind lediglich in diesem nördlichen Teilbereich nur noch im südlichen Bereich des Töpferbrunnens am Schießberggraben vorhanden. Diese Fläche wird als Parkplatz genutzt und ist in der Regel gut belegt.

Der südliche Bereich ist überwiegend durch den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes F7 belegt. Östlich dieser Abgrenzung befindet sich noch ein Gebäude des Seniorenheimes sowie südlich davon eine Autowerkstatt/ Autohaus. Westlich der Schönthaler Straße befindet sich das Rathaus der Gemeinde Langerwehe sowie nördlich hiervon eine Grünfläche. Westliche Grenze in diesem Bereich ist der Wehebach.

3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan (LEP) vom 17. Januar 1995 ist die Gemeinde Langerwehe als Grundzentrum eingestuft. Sie liegt an der großräumigen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung der Oberzentren Köln – Aachen – Maastricht / Lüttich. Sie ist an internationale Verkehrsverbindungen, die Autobahn A4 Köln-Aachen-Belgien/Niederlande und die Eisenbahnstrecke Köln-Aachen-Brüssel-Paris, angeschlossen.

Im Regionalplan Köln, Teilabschnitt Aachen, Stand 2008 ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Die Festsetzung des Plangebietes als Bebauungsplan „Zentraler Versorgungsbereich“ nach § 9 Abs. 2a BauGB in einem Gebiet gemäß § 34 BauGB widerspricht dieser Darstellung nicht.

3.2 Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet überwiegend Mischbauflächen und in den Randbereichen Wohnbauflächen dar. Die Festsetzung des Plangebietes als Bebauungsplan „Zentraler Versorgungsbereich“ nach § 9 Abs. 2a BauGB in einem Gebiet gemäß § 34 BauGB widerspricht diesen Darstellungen nicht.

3.3 Bebauungspläne

Der zentrale Versorgungsbereich wird durch zwei Bebauungspläne berührt, die im vereinfachten Änderungsverfahren Festsetzungen zum zentralen Versorgungsbereich treffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes F10 spart diese Bereiche aus und trifft gesonderte, aber inhaltlich gleiche textliche Festsetzungen.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept, Bestandsanalyse

Innerhalb der Gemeinde Langerwehe befindet sich die größte Zahl der Betriebe in der Ortsmitte, die vor allem durch ihren kleinteiligen Besatz des Facheinzelhandels geprägt wird. Im, nach dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich befinden sich mit 53 Betriebseinheiten rd. 70 % aller Betriebe in Langerwehe. Diese verfügen über eine Verkaufsfläche von rd. 4.110 qm. Bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche der Gemeinde bedeutet dies ein Verkaufsflächenanteil von lediglich 36 %, welches ein deutliches Indiz für die Kleinteiligkeit des Langerweher Einzelhandels in der Ortsmitte. Noch deutlicher wird dieser Sachverhalt durch den hohen Anteil (72 %) an Betrieben mit einer Betriebsgröße von unter 100 qm. Nur sechs Betriebe weisen eine Verkaufsfläche von über 100 qm auf. Darunter befinden sich der Discountmarkt mit rd. 700

qm Verkaufsfläche im südlichen Planbereich an der Jüngersdorfer Straße und drei weitere Betriebe⁶.

Prinzipiell lassen sich nach Bestandserhebung des Gutachters für den zentralen Versorgungsbereich zwei unterschiedliche Funktionsbereiche unterscheiden (vgl. rote Abgrenzung Übersichtsplan Geltungsbereiche/ zentraler Versorgungsbereich)⁷:

- Zum einen ist dies der Hauptgeschäftsbereich zu beiden Seiten der **Hauptstraße**, dessen Schwerpunkt sich zwischen der im westlichen Teil gelegenen Einmündung der Poststraße bis etwa zu dem Kreisverkehr Ecke Haupt- und Schönthaler Straße am östlichen Ende erstreckt. In diesem Bereich kann ein im Prinzip durchgängiger Besatz von Einzelhandels-, Gastronomie- und sonstigen Dienstleistungsbetrieben festgestellt werden.
- Südlich an den Hauptgeschäftsbereich angrenzend, allerdings durch zwei Kreisverkehre sowie die Bahntrasse räumlich getrennt, befindet sich der Bereich im Umfeld des Langerweher Rathauses entlang der **Schönthaler Straße** mit dem (nicht nur) für die wohnungsnah Grundversorgung wichtigen Lebensmitteldiscounter (rd. 700 qm Verkaufsfläche).

4.2 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept, Empfehlung

Folgende Leitziele wurden im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für den zentralen Versorgungsbereich formuliert⁸:

- Facheinzelhandelsgeschäfte und Fachmärkte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Langerwehe konzentriert werden.
- Die Qualität der wohnungsnahen Grundversorgung wird in der Gemeinde Langerwehe wesentlich durch die auf den Hauptsiedlungskörper konzentrierten, größeren Lebensmittelanbieter bestimmt. Perspektivisch ist allerdings die Versorgung in diesem Bereich gefährdet, da der einzige in Langerwehe ansässige Vollsortimentsbetrieb aus betrieblichen Gründen nur noch eingeschränkt wettbewerbsfähig ist. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Langerwehe sind allerdings keine für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel geeigneten Entwicklungsflächen vorhanden.

Aufgrund der fehlenden Entwicklungsflächen im zentralen Versorgungsbereich empfiehlt das Gutachten einen zentrenverträglichen Ergänzungsstandort für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel sowie für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten in relativer Nähe aber außerhalb der Ortsmitte zu entwickeln.

Der zentrale Versorgungsbereich in der Ortsmitte von Langerwehe ist damit privilegiert, auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche und zentrenrelevanten Kernsortimenten aufzunehmen, deren Versorgungsfunktionen sich auf die gesamte Gemeinde Langerwehe beziehen. So ist die Entwicklung des zentrenrelevanten Einzelhandels ist auf die gewachsene Ortsmitte zu konzentrieren, um diese nachhaltig in ihrer Versorgungsfunktion zu stärken. Dazu wird es notwendig sein, Ladenlokale von 200 qm und mehr innerhalb der Ortsmitte zu schaffen, um potenziellen Ansiedlungsvorhaben adäquate Mietflächen anbieten zu können. Da die bestehenden Ladenlokale größtenteils über Verkaufsflächen von 100 qm und weniger verfügen, soll auch die Arrondierung einzelner Mietflächen in Betracht bezogen werden. Gleichzeitig sollten die geringen vorhandenen Baulücken und ggf. rückwärtigen Flächen zur Schaffung moderner

⁶ Angaben aus: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept, Gemeinde Langerwehe, BBE Handelsberatung, Köln, August 2010, S. 36f

⁷ Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept, Gemeinde Langerwehe, BBE Handelsberatung, Köln, August 2010, S. 39

⁸ ebenda, S. 61

Einzelhandelsflächen genutzt werden (z.B. Areal „Am Schießberggraben“ mit 2.700 qm Größe).

5. PLANINHALTE / FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB wird zur Erhaltung und zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche aufgestellt. Er kann für den unbeplanten Innenbereich festsetzen, dass nur bestimmten Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässige bauliche Nutzungen zulässig, nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung im Ortszentrum von Langerwehe, welches sich überwiegend ohne Baugebietsausweisung im Rahmen von Bebauungsplänen darstellt (Ausnahme Teilbereiche Bebauungsplan F3 und F7, gesondert behandelt), wird nach § 34 Abs. 1 und 2. BauGB beurteilt. Unter Berücksichtigung der Bestandssituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes F10 sowie nach Darstellung des gültigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Langerwehe (Mischbauflächen) kann die Eigenart der näheren Umgebung (vgl. 2.2) und somit der Geltungsbereich als Mischgebiet nach § 6 BauNVO mit Tendenz zum Kerngebiet nach § 7 BauNVO bestimmt werden.

Neben den im Geltungsbereich bereits bestehenden und an die § 6 und § 7 angelehnten Nutzungen, die die Eigenart der näheren Umgebung ausmachen:

- Wohngebäude, Geschäfts-, Bürogebäude und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke

soll entsprechend der Analyse, dem Konzept und den Zielen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes⁹ sowie der Gebietseinordnung nach § 34 BauGB Misch-/Kerngebiet

- großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten¹⁰ nur noch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes F10 im bestehenden zentralen Versorgungsbereich zugelassen werden.

Dies impliziert, dass auch der kleinflächige zentrenrelevante Einzelhandel auf den zentralen Versorgungsbereich zu konzentrieren ist.

Großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (vgl. Fußnote 10) ist darüber hinaus nur an einem noch festzulegenden Ergänzungsstandort¹¹ für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel zuzulassen. Auch ist der großflächige Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten im zentralen Versorgungsbereich zulässig, auch wenn er hier nur in geringem Umfang vertreten ist und für das Angebotsspektrum im Ortszentrum von Langerwehe keine bzw. nur geringe Synergieeffekte aufweist¹².

In der Regel wird jedoch großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, mit einem geringen Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten in dafür besonders festgesetzten Sondergebieten festgesetzt. Diese geschieht zum Schutz des Einzelhandels mit nur zentrenrelevanten Sortimenten in der Ortsmitte, im Zentralen Versorgungsbereich. Würde nämlich der zentrenrelevante Einzelhandel im Rand- bzw. Außenbereich des Siedlungsbereiches (Gewerbe- oder Sondergebiet) angesiedelt werden, könnten dies allmählich zu Funktionsverlusten in der Ortsmitte führen.

⁹ ebenda, S.87f

¹⁰ vgl. Langerweher Sortimentsliste als Anlage zur Begründung

¹¹ ebenda, S.66ff

¹² ebenda, S. 75f

Im Weiteren wären nach der Eigenart der näheren Umgebung im unbeplanten Innenbereich und unter Berücksichtigung der Einordnung des Gebietes nach Misch-/ Kerngebiet nach §§ 6 und 7 BauNVO grundsätzlich Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Geltungsbereich zulässig. Nach der Eigenart der näheren Umgebung gem. § 34 Abs. 1 und 2 BauGB sind großflächige Gartenbaubetriebe mit Gewächshäusern im Ortskern nicht genehmigungsfähig. Ebenso widerspricht die Errichtung von Tankstellen aufgrund ihrer Größe, ihrem Erscheinungsbild und ihrer Verkehrserzeugung der Art und Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich und ist daher nach § 34 Abs.1 BauGB nicht zulässig. Die Nutzung „Tankstellen“ wird an geeigneteren Stellen im Gemeindegebiet vorgehalten. Das Langerweher Ortszentrum dient neben dem Einzelhandel, dem nicht störenden Gewerbe und den Dienstleistungen in allen Bereichen und besonders im zentralen Versorgungsbereich auch dem Wohnen. Gerade diese Nutzungsmischung ist prägend und wichtig. Im Bereich der Hauptstraße ist der Einzelhandel in den Erdgeschossen stärker vertreten, im südlichen Teil des zentralen Versorgungsbereiches sind es mehr die Gewerbenutzungen und in den ruhigeren z.T. rückwärtigen Bereichen mehr das Wohnen.

Ausschluss von Vergnügungsstätten

Die Gemeinde Langerwehe möchte mit diesem Bebauungsplan und den Änderungen der Bebauungspläne F3 und F7 vorsorglich verhindern, dass Vergnügungsstätten¹³ (bes. Spielhallen) **X** sowie entsprechende Gewerbebetriebe (Bordelle) in leerstehende Einzelhandel- oder Gewerbebestände drängen (oder gar noch existierende Betriebe vertreiben). Im Ortszentrum / Zentralen Versorgungsbereich aber braucht Langerwehe eine wachsende Infrastruktur / einen wachsenden Einzelhandel. Vergnügungsstätten haben anscheinend eine hohe Ertragskraft mit der Folge, dass bei einer Massierung eine ungünstige Entwicklung des Mietpreisniveaus im Umfeld zu erwarten ist (Trading-down-Effekt). Stellt sich diese Entwicklung in Langerwehe ein, muss mit einem Einzelhandelssterben gerechnet werden.

Neben dem zu erwartenden Verdrängungswettbewerb infolge uneingeschränkter Zulässigkeit von Spielhallen etc. muss bei Massierung dieser Nutzungen von einem wachsenden Imageverlust für das Ortszentrum ausgegangen werden. Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen bei Massierungen in räumlicher Nähe, können schnell Konflikte mit angrenzenden Wohnnutzungen hervorrufen. Diese sind in der Regel bis spät abends geöffnet und somit auch dann, wenn im Zentrum des Ortes üblicherweise mehr Ruhe einkehrt und das Wohnen mehr „Platz“ bekommt. Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe, die Dienstleistungen bzw. Waren zur Befriedigung sexueller Bedürfnisse anbieten, inkl. Sexkinos und Peep-Shows stellen in Langerwehe derzeit kein Problem dar. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass diese Nutzungen mit den gleichen negativen Auswirkungen demnächst in den Ort drängen (wie in vielen, noch größeren Städten schon geschehen). Erwähnt sei noch, dass Langerwehe insbesondere vormittags stark von Schülern frequentiert wird. Grund-, und Gesamtschule liegen im Ortszentrum (Bebauungsplan Nr. F3) und grenzen direkt an den Geltungsbereich des zentralen Versorgungsbereiches an. Spielhallen etc., insbesondere deren Konzentration in der Erdgeschossebene, bieten auch hier ein erhöhtes

X Ergänzt nach der Offenlage

¹³

Begriffsbestimmung Vergnügungsstätten: „Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros, -cafés und solche Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe, die Dienstleistungen bzw. Waren zur Befriedigung sexueller Bedürfnisse anbieten, inkl. Sexkinos und Peep-Shows“ Keine Nutzungen in diesem Sinne sind die „normalen“ Gaststätten, Kneipen oder Restaurants, auch wenn hier einzelne gewerberechtlich zulässige Spielgeräte stehen.

Konfliktpotential. Hauptziel dieses Bebauungsplanes ist die Erhaltung, Entwicklung und künftige Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs.

Mit diesem Bebauungsplan wird das Zentrum von Langerwehe als zentraler Versorgungsbereich manifestiert, der erhalten und weiterentwickelt werden muss. Dieser Bebauungsplan regelt ausschließlich die Nichtzulässigkeit von „Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros, -cafés und solche Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe, die Dienstleistungen bzw. Waren zur Befriedigung sexueller Bedürfnisse anbieten, inkl. Sexkinos und Peep- Shows“.

Die Zulässigkeit von Baumaßhaben ist ansonsten nach den geltenden Bebauungsplänen Nr. F3 und F7 sowie in den übrigen Teilen (Bebauungsplan F10) nach § 34 BauGB Abs. 1 und 2 BauGB im Einzelfall zu beurteilen.

6. PLANUNGSBELANGE/ AUSWIRKUNGEN

Die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches soll im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinde Langerwehe erfolgen.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten sollten aufgrund ihrer zumeist nicht unerheblichen Auswirkungen auf die lokalen und regionalen Versorgungsstrukturen, die Umwelt und die Stadtentwicklung nur dann zugelassen werden, wenn sie nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur lokalen und regionalen Versorgungsstruktur stehen. Darüber hinaus ist eine weitere Grundvoraussetzung entsprechend der Vorgabe nach LEPro (§ 24a), dass sich der Planstandort innerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches befindet.

Schädliche Auswirkungen auf die Funktion des zentralen Versorgungsbereiches treten dann auf, wenn durch die An siedlung von großflächigem Einzelhandel mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten

- außerhalb des Ortszentrums an nicht integrierten Standorten bzw.
- nicht durch die Gutachter empfohlenen Standorten

der zentrale Versorgungsbereich so beeinträchtigt wird, dass es durch u.a. Kaufkraftabfluss zu Leerständen von Geschäften und somit zu einem Absinken des Versorgungsniveaus und der Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte im zentralen Versorgungsbereich kommt.

So kann es auch zu einer Funktionsstörung zentralen Versorgungsbereich kommen, wenn ein außerhalb angesiedelter Einzelhandel über die Randsortimente (max. 10%) hinaus, solche Sortimente umfasst, die zu den für die gegebene Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches typischen Sortimenten gehören.

Aufgrund der fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten im Ortszentrum Langerwehe wird für den großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein noch festzulegender Ergänzungsstandort im Randbereich des Hauptortes von Langerwehe empfohlen.

In jedem Fall ist bei Anfrage zur Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches oder außerhalb des noch festzulegenden Ergänzungsstandortes immer eine Einzelfallprüfung auf der Grundlage des den Bebauungsplänen F3, F7 und F10 zugrunde liegenden Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes für die Gemeinde Langerwehe erforderlich.

Daher ist aus städtebaulicher Sicht im Zuge von Ansiedlungsverfahren zu prüfen, ob der großflächige Einzelhandelsbetrieb mit dem städtebaulichen Gefüge vereinbar ist. Dabei ist ein wesentlicher öffentlicher Belang das Interesse der Gemeinde Langerwehe an der Erhaltung und Weiterentwicklung ihres zentralen Versorgungsbereiches.

7. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich Bebauungsplanes Nr. F10

12,06 ha

Langerwehe, den 25.08.2011

Langerweher Liste zur Definition der nahversorgungsrelevanten, zentren- sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimente

Quelle: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Gemeinde Langerwehe, BBE Handelsberatung, August 2010, S. 78f; im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

Nahversorgungsrelevante Sortimente

WZ 2008

Bezeichnung

47.11;47.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln
47.73	Apotheken
47.75	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerieartikel

Zentrenrelevante Sortimente

WZ 2008

Bezeichnung

47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
47.42	Telekommunikationsgeräte
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik
aus 47.51	Haushaltstextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche <u>o h n e</u> Bettwaren
aus 47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)
aus 47.54	Elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte <u>o h n e</u> Öfen, Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke)
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien
47.61.0	Bücher
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
47.63	bespielte Ton- und Bildträger
aus 47.64.2	Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe <u>o h n e</u> Sportgroßgeräte, Campingartikel)
47.65	Spielwaren, Bastelartikel
47.71	Bekleidung
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
47.74	medizinische und orthopädische Artikel
aus 47.75	Parfümerieartikel
aus 47.76.1	Schnittblumen
47.77	Uhren und Schmuck
47.78.1	Augenoptiker
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

WZ 2008

Bezeichnung

aus 47.51

47.52.1

Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken)

Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Schrauben und -zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art; Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)

47.52.3

Anstrichmittel, Elektroinstallationszubehör, Bau- und Heimwerkerbedarf

aus 47.53

Tapeten und Bodenbeläge

aus 47.53

Teppiche

aus 47.54

Elektrische Haushaltsgeräte (nur Großgeräte wie Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)

47.59.1

Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel

aus 47.59.9

Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel

aus 47.59.9

Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren), Kinderwagen

aus 47.59.9

Bedarfsartikel für den Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte

47.64.1

Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör

aus 47.64.2

Sportgroßgeräte, Campingartikel und Campingmöbel

aus 47.76.1

Pflanzen, Saatgut und Düngemittel (u. a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbindereierzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe)

47.76.2

Zoologischer Bedarf und lebende Tiere

47.78.8

Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte

47.79

Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchtwaren

Gemeinde Langerwehe

Textliche Festsetzungen zur

4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. F7 zur Erhaltung und Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches

gem. § 13 BauGB

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F7 ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan „Geltungsbereiche Bebauungspläne / Zentraler Versorgungsbereich“ im Maßstab 1 : 2.500 ersichtlich.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1 NR.1 BAUGB)

Ausschluss von Nutzungen im Geltungsbereich der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. F7

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO folgende Unterarten von Vergnügungsstätten, **X** Gewerbebetrieben und Einzelhandelsbetrieben nicht zulässig:

- Spiel- und Automatenhallen
- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
- Wettbüros,
- Swinger - Clubs sowie
- Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend Sex- oder Erotiksortiment („Sex-Shops“).

X Ergänzt nach der Offenlage

Langerwehe, den 25.08.2011

Gemeinde Langerwehe

4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. F7 zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches nach § 13 BauGB

Begründung gem. 9 Abs. 8 BauGB
Stand: Satzungsbeschluss n. § 10 (1) BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

1.	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Planungsanlass.....	3
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren	3
1.3	Fachgutachten.....	4
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	5
2.1	Abgrenzung	5
2.2	Beschreibung/ Bestand	5
3.	BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG.....	5
3.1	Raumordnung und Landesplanung	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Bebauungspläne	5
4.	PLANUNGSKONZEPT	6
4.1	Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept, Bestandsanalyse	6
4.2	Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept, Empfehlung.....	6
5.	PLANINHALTE / FESTSETZUNGEN	7
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
6.	PLANUNGSBELANGE/ AUSWIRKUNGEN	9
7.	FLÄCHENBILANZ.....	9

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Langerwehe hat ein Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept¹ erstellen lassen. Dieses wird zurzeit mit verschiedenen Behörden und Organisationen abgestimmt.

Im Rahmen der Bestandserhebung zum Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Langerwehe wurde festgestellt, dass im Hinblick auf die räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde Langerwehe rd. 95 % der Gesamtverkaufsfläche auf den Hauptsiedlungskörper Langerwehes, bestehend aus den Ortsteilen Langerwehe, Stütgerloch, Jüngersdorf und Pier, konzentrieren. Ebenso konzentriert sich die Zahl der Einzelhandelsbetriebe auf den Siedlungskörper der Gemeinde Langerwehe.

Empfehlung und Ziel des Einzelhandelskonzeptes ist u. a. den zentralen Versorgungsbereich zu erhalten und zu entwickeln. Der zentrale Versorgungsbereich definiert sich als ein räumlich abgegrenzter, zentraler Bereich mit Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie, der die Funktion eines Zentrums zur Versorgung einer Gemeinde mit einem bestimmten Spektrum an Waren und Dienstleistungen übernimmt. Hierzu wird von den Gutachtern aufgrund der Ergebnisse der Bestandserhebung und –analyse eine konkrete Abgrenzung für den zentralen Versorgungsbereich im Zentrumsbereich von Langerwehe empfohlen. Da dieses Konzept nur eine behördeninterne Empfehlung darstellt, der Inhalt jedoch von enormer Bedeutung ist, sollte, um die verbrauchsnahe Versorgung zu gewährleisten und schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu vermeiden, dieser bauleitplanerisch gesichert werden.

Hier bietet sich das Instrument des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2a BauGB an. **Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept bildet hierfür die städtebauliche Grundlage im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.** Da dieser Bebauungsplan jedoch nur im, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB Anwendung findet, die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches jedoch zwei Teilbereiche von Bebauungsplänen tangiert, müssen diese Bebauungspläne für diese Teilbereiche, die im zentralen Versorgungsbereich liegen, im vereinfachten Verfahren geändert werden (vgl. Übersichtsplan Geltungsbereiche/ Zentrale Versorgungsbereich). Der südliche Teilbereich ist der Bebauungsplan Nr. F7, der hierdurch seine 4. Änderung erfährt.

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch**

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.7.2009 (BGBl. I S.2585)

- **Baunutzungsverordnung**

(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

- **Planzeichenverordnung 1990**

(PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)

- **Landesbauordnung NRW**

¹ Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept, Gemeinde Langewehe, BBE Handelsberatung, Köln, August 2010

(BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Art. 2 DL-RL-G NRW vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 863, ber. S. 975), in Kraft getreten am 28. Dezember 2009

Im Weiteren werden § 24a Landesentwicklungsprogramm (LEPro)² als Grundsätze der Landesplanung sowie die Aktualisierung des „Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen“³ im September 2008 als Verwaltungsvorschrift zur Erläuterung der gesetzlichen Rahmenbedingungen zur kommunalen Steuerung des Einzelhandels herangezogen.

§ 24 a Landesentwicklungsprogramm (LEPro) formuliert die Grundsätze der Raumordnung für die Planung großflächiger Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Demnach kommen für großflächigen Einzelhandel künftig nur noch Standorte in zentralen Versorgungsbereichen (d.h. in Innenstädten, Ortsmitten, Stadtteilzentren) in Betracht, sofern es sich um Vorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten handelt. Vorhandene Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche genießen Bestandsschutz. Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (insbesondere Möbelmärkte, Gartencenter, Baumärkte) und begrenztem Randsortiment dürfen weiterhin außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen entstehen⁴.

~~X Nach Beklagung des § 24 a LEPro⁵ wird die Verantwortung für die Entwicklung des Einzelhandels von den Landesplanungsbehörden wieder auf die Gemeinden zurückverlagert. Grundsätzlich wird den Kommunen damit wieder freigestellt, großflächige Einzelhandelsvorhaben selbst dann außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zu planen, wenn diese zentren- und nahversorgungsrelevante Kersortimente führen.~~

Der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit über die Verfahren der Bauleitplanung ist jedoch die wichtigste Genehmigungsvoraussetzung und soll über ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB (i.d.R. Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept) nachgewiesen werden.

Verfahren

Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. F7 erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Das heißt, es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen; ebenso wenig ist § 4c BauGB anzuwenden.

1.3 Fachgutachten

Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept, Gemeinde Langewehe, BBE Handelsberatung, Köln, August 2010

X Gestrichen nach der Offenlage

² Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung vom 19. Juni 2007 (GV. NRW. 2007 S. 225)

³ Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass NRW). Gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr – V.4/ VI A 1 – 16.21 - u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie- 322/323 – 30.28.17. vom 22.09.2008

⁴ Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept, Gemeinde Langewehe, BBE Handelsberatung, Köln, August 2010, S. 9f

⁵ sog. Ochtrup-Urteil - Urteil VerfGH Nordrhein-Westfalen vom 26.08.2009 (Az.: VerfGH 18/08), OVG Münster Urteil vom 30.09.2009 (10 A 1676/08), Rechtskraft durch Beschluss BVG vom 14.04.2010

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Abgrenzung

Das Plangebiet der 4. vereinfachten Änderung umfasst den nördlichen Teil des Geltungsbereiches, der begrenzt wird

- nördlich durch die nördliche Begrenzung der Jüngersdorfer Straße
- westlich durch östliche Begrenzung der Schönthaler Straße,
- östlich zuerst entlang der Flurstücksgrenze 433 und dann die Gebäude des Seniorenheims trennend, wobei das südliche Gebäude des Seniorenheimes eingeschlossen ist. Des weiteren östlich entlang der Grünfläche bis in etwa auf Höhe der Südlichen Begrenzung (Flurstück 522)

südöstlich im Wesentlichen durch das Flurstück 522 bis zur Schönthaler Straße

Der genaue Geltungsbereich der Änderung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Beschreibung/ Bestand

Der Änderungsbereich ist geprägt durch eine heterogene Struktur von sozialen Einrichtungen, Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel und Freiflächen. Er ist bei weitem nicht so dicht bebaut wie der nördliche Bereich um die Hauptstraße. Entlang der Schönthaler Straße (K12) befindet sich auf der östlichen Seite sowie auf dem Weg östlich Richtung Seniorenheim reine Wohnnutzung in Block- und Reihenhausbebauung. Die nördlichen und östlichen Teile sind bestimmt durch zwei Autohäuser, einen Einzelhandel sowie ein Seniorenzentrum.

3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan (LEP) vom 17. Januar 1995 ist die Gemeinde Langerwehe als Grundzentrum eingestuft. Sie liegt an der großräumigen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung der Oberzentren Köln – Aachen – Maastricht / Lüttich. Sie ist an internationale Verkehrsverbindungen, die Autobahn A4 Köln-Aachen-Belgien/Niederlande und die Eisenbahnstrecke Köln-Aachen-Brüssel-Paris, angeschlossen.

Im Regionalplan Köln, Teilabschnitt Aachen, Stand 2008 ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Die 4. vereinfachte Änderung widerspricht dieser Darstellung nicht.

3.2 Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich Mischbauflächen dar. Die Festsetzungen des Änderungsbereiches widersprechen diesen Darstellungen nicht.

3.3 Bebauungspläne

Der Änderungsbereich wird inhaltlich durch die Festsetzungen der 4. Änderung Teil des zentralen Versorgungsbereiches bestimmt. Weitere Bebauungspläne, die Teil des zentralen Versorgungsbereiches werden, sind die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. F3 und der neu aufzustellende Bebauungsplan Nr. F10 „Ortsmitte – zentraler Versorgungsbereich“.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept, Bestandsanalyse

Innerhalb der Gemeinde Langerwehe befindet sich die größte Zahl der Betriebe in der Ortsmitte, die vor allem durch ihren kleinteiligen Besatz des Facheinzelhandels geprägt wird. Im, nach dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich befinden sich mit 53 Betriebseinheiten rd. 70 % aller Betriebe in Langerwehe. Diese verfügen über eine Verkaufsfläche von rd. 4.110 qm. Bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche der Gemeinde bedeutet dies ein Verkaufsflächenanteil von lediglich 36 %, welches ein deutliches Indiz für die Kleinteiligkeit des Langerweher Einzelhandels in der Ortsmitte. Noch deutlicher wird dieser Sachverhalt durch den hohen Anteil (72 %) an Betrieben mit einer Betriebsgröße von unter 100 qm. Nur sechs Betriebe weisen eine Verkaufsfläche von über 100 qm auf. Darunter befinden sich der Discountmarkt mit rd. 700 qm Verkaufsfläche im Änderungsbereich der 4. Änderung an der Jüngersdorfer Straße und drei weitere Betriebe⁶.

Prinzipiell lassen sich nach Bestandserhebung des Gutachters für den zentralen Versorgungsbereich zwei unterschiedliche Funktionsbereiche unterscheiden (vgl. rote Abgrenzung Übersichtsplan)⁷:

- Zum einen ist dies der Hauptgeschäftsbereich zu beiden Seiten der **Hauptstraße**, dessen Schwerpunkt sich zwischen der im westlichen Teil gelegenen Einmündung der Poststraße bis etwa zu dem Kreisverkehr Ecke Haupt- und Schönthaler Straße am östlichen Ende erstreckt. In diesem Bereich kann ein im Prinzip durchgängiger Besatz von Einzelhandels-, Gastronomie- und sonstigen Dienstleistungsbetrieben festgestellt werden.
- Südlich an den Hauptgeschäftsbereich angrenzend, allerdings durch zwei Kreisverkehre sowie die Bahntrasse räumlich getrennt, befindet sich der Bereich im Umfeld des Langerweher Rathauses entlang der **Schönthaler Straße** mit dem (nicht nur) für die wohnungsnah Grundversorgung wichtigen Lebensmitteldiscounter (rd. 700 qm Verkaufsfläche).

4.2 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept, Empfehlung

Folgende Leitziele wurden im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für den zentralen Versorgungsbereich formuliert⁸:

- Facheinzelhandelsgeschäfte und Fachmärkte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Langerwehe konzentriert werden.
- Die Qualität der wohnungsnahen Grundversorgung wird in der Gemeinde Langerwehe wesentlich durch die auf den Hauptsiedlungskörper konzentrierten, größeren Lebensmittelanbieter bestimmt. Perspektivisch ist allerdings die Versorgung in diesem Bereich gefährdet, da der einzige in Langerwehe ansässige Vollsortimentsbetrieb aus betrieblichen Gründen nur noch eingeschränkt wettbewerbsfähig ist. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Langerwehe sind allerdings keine für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel geeigneten Entwicklungsflächen vorhanden.

Aufgrund der fehlenden Entwicklungsflächen im zentralen Versorgungsbereich empfiehlt das Gutachten einen zentrenverträglichen Ergänzungsstandort für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel sowie für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-

⁶ Angaben aus: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept, Gemeinde Langerwehe, BBE Handelsberatung, Köln, August 2010, S. 36f

⁷ Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept, Gemeinde Langerwehe, BBE Handelsberatung, Köln, August 2010, S. 39

⁸ ebenda, S. 61

zentrenrelevanten Kernsortimenten in relativer Nähe aber außerhalb der Ortsmitte zu entwickeln.

Der zentrale Versorgungsbereich in der Ortsmitte von Langerwehe ist damit privilegiert, auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche und zentrenrelevanten Kernsortimenten aufzunehmen, deren Versorgungsfunktionen sich auf die gesamte Gemeinde Langerwehe beziehen. So ist die Entwicklung des zentrenrelevanten Einzelhandels auf die gewachsene Ortsmitte zu konzentrieren, um diese nachhaltig in ihrer Versorgungsfunktion zu stärken. Dazu wird es notwendig sein, Ladenlokale von 200 qm und mehr innerhalb der Ortsmitte zu schaffen, um potenziellen Ansiedlungsvorhaben adäquate Mietflächen anbieten zu können. Da die bestehenden Ladenlokale größtenteils über Verkaufsflächen von 100 qm und weniger verfügen, soll auch die Arrondierung einzelner Mietflächen in Betracht bezogen werden. Gleichzeitig sollten die geringen vorhandenen Baulücken und ggf. rückwärtigen Flächen zur Schaffung moderner Einzelhandelsflächen genutzt werden (z.B. Areal „Am Schießberggraben“ mit 2.700 qm Größe).

5. PLANINHALTE / FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Ein Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB wird zur Erhaltung und zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche aufgestellt. Er kann für den unbeplanten Innenbereich festsetzen, dass nur bestimmten Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässige bauliche Nutzungen zulässig, nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Da der Bebauungsplan F7 seit dem 25.08.1980 rechtskräftig ist und somit keinen unbeplanten Innenbereich mehr darstellt, müssen die Festsetzungen zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches über § 13 BauGB im vereinfachten Änderungsverfahren gesichert werden.

- Für den zentralen Versorgungsbereich (Ausnahme Teilbereiche Bebauungspläne F3 und F7) wird die Art und das Maß der baulichen Nutzung im Ortszentrum von Langerwehe nach § 34 Abs. 1 und 2. BauGB beurteilt. Für den Änderungsbereich des Bebauungsplans F7 ist als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Bestandssituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes F7 sind entsprechend der Analyse, dem Konzept und den Zielen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes⁹ sowie der Gebietseinordnung nach § 6 BauNVO Mischgebiet die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 genannten
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten¹⁰ im Änderungsbereich des Bebauungsplanes F7 und somit nur noch im bestehenden zentralen Versorgungsbereich zulässig.

Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist darüber hinaus, auch und besonders großflächig nur an einem noch festzulegenden Ergänzungsstandort¹¹ für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel zuzulassen. Auch ist der Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten im Änderungsbereich des Bebauungsplanes F7 und somit im zentralen Versorgungsbereich zulässig, auch wenn er hier nur in geringem Umfang vertreten ist und für das Angebotsspektrum im Ortszentrum von Langerwehe keine bzw. nur geringe Synergieeffekte aufweist¹².

⁹ ebenda, S.87f

¹⁰ vgl. Langerweher Sortimentsliste als Anlage zur Begründung

¹¹ ebenda, S.66ff

¹² ebenda, S. 75f

In der Regel wird jedoch – besonders - großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, mit einem geringen Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten in dafür besonders festgesetzten Sondergebieten festgesetzt. Diese geschieht zum Schutz des Einzelhandels mit nur zentrenrelevanten Sortimenten in der Ortsmitte, im Zentralen Versorgungsbereich. Würde nämlich der zentrenrelevante Einzelhandel im Rand- bzw. Außenbereich des Siedlungsbereiches (Gewerbe- oder Sondergebiet) angesiedelt werden, könnten dies allmählich zu Funktionsverlusten in der Ortsmitte führen.

Ausschluss von Vergnügungsstätten

Die Gemeinde Langerwehe möchte mit diesem Bebauungsplan vorsorglich verhindern, dass Vergnügungsstätten¹³ (bes. Spielhallen) **X** sowie entsprechende Gewerbebetriebe (Bordelle) in leerstehende Einzelhandel- oder Gewerbestandorte drängen (oder gar noch existierende Betriebe vertreiben). Im Ortszentrum / Zentralen Versorgungsbereich und somit auch im Änderungsbereich der Bebauungsplanes F7 aber braucht Langerwehe eine wachsende Infrastruktur / einen wachsenden Einzelhandel. Vergnügungsstätten haben anscheinend eine hohe Ertragskraft mit der Folge, dass bei einer Massierung eine ungünstige Entwicklung des Mietpreinsniveaus im Umfeld zu erwarten ist (Trading-down-Effekt). Stellt sich diese Entwicklung in Langerwehe ein, muss mit einem Einzelhandelssterben gerechnet werden.

Neben dem zu erwartenden Verdrängungswettbewerb infolge uneingeschränkter Zulässigkeit von Spielhallen etc. muss bei Massierung dieser Nutzungen von einem wachsenden Imageverlust für das Ortszentrum ausgegangen werden.

Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen bei Massierungen in räumlicher Nähe, können schnell Konflikte mit angrenzenden Wohnnutzungen hervorrufen. Diese sind in der Regel bis spät abends geöffnet und somit auch dann, wenn im Zentrum des Ortes üblicherweise mehr Ruhe einkehrt und das Wohnen mehr „Platz“ bekommt. Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe, die Dienstleistungen bzw. Waren zur Befriedigung sexueller Bedürfnisse anbieten, inkl. Sexkinos und Peep-Shows stellen in Langerwehe derzeit kein Problem dar. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass diese Nutzungen mit den gleichen negativen Auswirkungen demnächst in den Ort drängen (wie in vielen, noch größeren Städten schon geschehen). Erwähnt sei noch, dass Langerwehe insbesondere vormittags stark von Schülern frequentiert wird. Grund-, und Gesamtschule liegen im Ortszentrum (Bebauungsplan Nr. F3) und grenzen direkt an den Geltungsbereich des zentralen Versorgungsbereiches an. Spielhallen etc., insbesondere deren Konzentration in der Erdgeschossenebene, bieten auch hier ein erhöhtes Konfliktpotential. Hauptziel dieses Bebauungsplanes ist die Erhaltung, Entwicklung und künftige Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs.

Mit den drei Bebauungsplänen, 2. Änderung F3, 4. Änderung F4 und Bebauungsplan F10 wird das Zentrum von Langerwehe als zentraler Versorgungsbereich manifestiert, der erhalten und weiterentwickelt werden muss.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes F7 regelt ausschließlich die Nichtzulässigkeit von „Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros, -cafés und solche Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe, die Dienstleistungen bzw. Waren zur Befriedigung sexueller Bedürfnisse anbieten, inkl. Sexkinos und Peep-Shows“.

X Ergänzt nach der Offenlage

¹³

Begriffsbestimmung Vergnügungsstätten: „Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros, -cafés und solche Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe, die Dienstleistungen bzw. Waren zur Befriedigung sexueller Bedürfnisse anbieten, inkl. Sexkinos und Peep-Shows“ Keine Nutzungen in diesem Sinne sind die „normalen“ Gaststätten, Kneipen oder Restaurants, auch wenn hier einzelne gewerberechtlich zulässige Spielgeräte stehen.

Die Zulässigkeit von Baumaßhaben ist ansonsten nach den geltenden Bestimmungen der Bebauungspläne Nr. F3 und F7 sowie im Bebauungsplan Nr. 10 als Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB nach § 34 BauGB Abs. 1 und 2 BauGB im Einzelfall zu beurteilen.

6. PLANUNGSBELANGE/ AUSWIRKUNGEN

Die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches soll im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinde Langerwehe erfolgen.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten sollten aufgrund ihrer zumeist nicht unerheblichen Auswirkungen auf die lokalen und regionalen Versorgungsstrukturen, die Umwelt und die Stadtentwicklung nur dann zugelassen werden, wenn sie nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur lokalen und regionalen Versorgungsstruktur stehen. Darüber hinaus ist eine weitere Grundvoraussetzung entsprechend der Vorgabe nach LEPro (§ 24a), dass sich der Planstandort innerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches befindet.

Schädliche Auswirkungen auf die Funktion des zentralen Versorgungsbereiches treten dann auf, wenn durch die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten

- außerhalb des Ortszentrums an nicht integrierten Standorten bzw.
- nicht durch die Gutachter empfohlenen Standorten

der zentrale Versorgungsbereich so beeinträchtigt wird, dass es durch u.a. Kaufkraftabfluss zu Leerständen von Geschäften und somit zu einem Absinken des Versorgungsniveaus und der Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte im zentralen Versorgungsbereich kommt.

So kann es auch zu einer Funktionsstörung zentralen Versorgungsbereich kommen, wenn ein außerhalb angesiedelter Einzelhandel über die Randsortimente (max. 10%) hinaus, solche Sortimente umfasst, die zu den für die gegebene Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches typischen Sortimenten gehören.

Aufgrund der fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten im Ortszentrum Langerwehe wird für den großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein noch festzulegender Ergänzungsstandort im Randbereich des Hauptortes von Langerwehe empfohlen.

In jedem Fall ist bei Anfrage zur Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches oder außerhalb des noch festzulegenden Ergänzungsstandortes immer eine Einzelfallprüfung auf der Grundlage des dem Änderungsbereich des Bebauungsplanes F7 zugrunde liegenden Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes für die Gemeinde Langerwehe erforderlich.

Daher ist aus städtebaulicher Sicht im Zuge von Ansiedlungsverfahren zu prüfen, ob der großflächige Einzelhandelsbetrieb mit dem städtebaulichen Gefüge vereinbar ist. Dabei ist ein wesentlicher öffentlicher Belang das Interesse der Gemeinde Langerwehe an der Erhaltung und Weiterentwicklung ihres zentralen Versorgungsbereiches.

7. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich . 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F7 1,93 ha
Langerwehe, den 25.08.2011

Langerweher Liste zur Definition der nahversorgungsrelevanten, zentren- sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimente

Quelle: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Gemeinde Langerwehe, BBE Handelsberatung, August 2010, S. 78f; im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

Nahversorgungsrelevante Sortimente

WZ 2008

Bezeichnung

47.11;47.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln
47.73	Apotheken
47.75	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerieartikel

Zentrenrelevante Sortimente

WZ 2008

Bezeichnung

47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
47.42	Telekommunikationsgeräte
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik
aus 47.51	Haustextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche <u>o h n e</u> Bettwaren
aus 47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)
aus 47.54	Elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte <u>o h n e</u> Öfen, Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke)
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien
47.61.0	Bücher
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
47.63	bespielte Ton- und Bildträger
aus 47.64.2	Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe <u>o h n e</u> Sportgroßgeräte, Campingartikel)
47.65	Spielwaren, Bastelartikel
47.71	Bekleidung
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
47.74	medizinische und orthopädische Artikel
aus 47.75	Parfümerieartikel
aus 47.76.1	Schnittblumen
47.77	Uhren und Schmuck
47.78.1	Augenoptiker
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

WZ 2008

Bezeichnung

aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken)
47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Schrauben und -zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art; Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
47.52.3	Anstrichmittel, Elektroinstallationszubehör, Bau- und Heimwerkerbedarf
aus 47.53	Tapeten und Bodenbeläge
aus 47.53	Teppiche
aus 47.54	Elektrische Haushaltsgeräte (nur Großgeräte wie Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)
47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
aus 47.59.9	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren), Kinderwagen
aus 47.59.9	Bedarfsartikel für den Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte
47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
aus 47.64.2	Sportgroßgeräte, Campingartikel und Campingmöbel
aus 47.76.1	Pflanzen, Saatgut und Düngemittel (u. a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbindereierzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe)
47.76.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
47.78.8	Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte
47.79	Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchsgüter

Gemeinde Langerwehe

Textliche Festsetzungen zur

2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. F3 zur Erhaltung und Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches

gem. § 13 BauGB

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F3 ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan „Geltungsbereiche Bebauungspläne / Zentraler Versorgungsbereich“ im Maßstab 1 : 2.500 ersichtlich.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1 NR.1 BAUGB)

Ausschluss von Nutzungen im Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. F3

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO folgende Unterarten von Vergnügungsstätten, **X Gewerbebetrieben** und Einzelhandelsbetrieben nicht zulässig:

- Spiel- und Automatenhallen
- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
- Wettbüros,
- Swinger - Clubs sowie
- Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend Sex- oder Erotiks Sortiment („Sex-Shops“).

X Ergänzt nach der Offenlage

Langerwehe, den 25.08.2011

Gemeinde Langerwehe

2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. F3 zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches

nach § 13 BauGB

Begründung gem. 9 Abs. 8 BauGB
Stand: Satzungsbeschluss n. § 10 (1) BauGB

PLANUNGSGRUPPE MWM

Städtebau • Verkehrsplanung • Tiefbau

Bauassessoren/ Diplom-Ingenieure/ Stadtplaner/ Architekten

INHALTSVERZEICHNIS

1.	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Planungsanlass.....	3
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren	3
1.3	Fachgutachten.....	4
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	5
2.1	Abgrenzung	5
2.2	Beschreibung/ Bestand	5
3.	BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG.....	5
3.1	Raumordnung und Landesplanung	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Bebauungspläne	5
4.	PLANUNGSKONZEPT	5
4.1	Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept, Bestandsanalyse	5
4.2	Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept, Empfehlung.....	6
5.	PLANINHALTE / FESTSETZUNGEN	7
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
6.	PLANUNGSBELANGE/ AUSWIRKUNGEN	9
7.	FLÄCHENBILANZ.....	9

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Langerwehe hat ein Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept¹ erstellen lassen. Dieses wird zurzeit mit verschiedenen Behörden und Organisationen abgestimmt.

Im Rahmen der Bestandserhebung zum Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Langerwehe wurde festgestellt, dass im Hinblick auf die räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde Langerwehe rd. 95 % der Gesamtverkaufsfläche auf den Hauptsiedlungskörper Langerwehes, bestehend aus den Ortsteilen Langerwehe, Stütgerloch, Jüngersdorf und Pier, konzentrieren. Ebenso konzentriert sich die Zahl der Einzelhandelsbetriebe auf den Siedlungskörper der Gemeinde Langerwehe.

Empfehlung und Ziel des Einzelhandelskonzeptes ist u. a. den zentralen Versorgungsbereich zu erhalten und zu entwickeln. Der zentrale Versorgungsbereich definiert sich als ein räumlich abgegrenzter, zentraler Bereich mit Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie, der die Funktion eines Zentrums zur Versorgung einer Gemeinde mit einem bestimmten Spektrum an Waren und Dienstleistungen übernimmt. Hierzu wird von den Gutachtern aufgrund der Ergebnisse der Bestandserhebung und -analyse eine konkrete Abgrenzung für den zentralen Versorgungsbereich im Zentrumsbereich von Langerwehe empfohlen. Da dieses Konzept nur eine behördeninterne Empfehlung darstellt, der Inhalt jedoch von enormer Bedeutung ist, sollte, um die verbrauchsnahe Versorgung zu gewährleisten und schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu vermeiden, dieser bauleitplanerisch gesichert werden.

Hier bietet sich das Instrument des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2a BauGB an. **Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept bildet hierfür die städtebauliche Grundlage im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.** Da dieser Bebauungsplan jedoch nur im, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB Anwendung findet, die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches jedoch zwei Teilbereiche von Bebauungsplänen tangiert, müssen diese Bebauungspläne für diese Teilbereiche, die im zentralen Versorgungsbereich liegen, im vereinfachten Verfahren geändert werden (vgl. Übersichtsplan Geltungsbereiche/ Zentrale Versorgungsbereich). Der nördliche Teilbereich ist der Bebauungsplan Nr. F3, der hierdurch seine 2. Änderung erfährt.

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch**
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.7.2009 (BGBl. I S.2585)
- **Baunutzungsverordnung**
(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Planzeichenverordnung 1990**
(PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)
- **Landesbauordnung NRW**

¹ Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept, Gemeinde Langerwehe, BBE Handelsberatung, Köln, August 2010

(BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Art. 2 DL-RL-G NRW vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 863, ber. S. 975), in Kraft getreten am 28. Dezember 2009

Im Weiteren werden § 24a Landesentwicklungsprogramm (LEPro)² als Grundsätze der Landesplanung sowie die Aktualisierung des „Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen“³ im September 2008 als Verwaltungsvorschrift zur Erläuterung der gesetzlichen Rahmenbedingungen zur kommunalen Steuerung des Einzelhandels herangezogen.

§ 24 a Landesentwicklungsprogramm (LEPro) formuliert die Grundsätze der Raumordnung für die Planung großflächiger Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Demnach kommen für großflächigen Einzelhandel künftig nur noch Standorte in zentralen Versorgungsbereichen (d.h. in Innenstädten, Ortsmitten, Stadtteilzentren) in Betracht, sofern es sich um Vorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten handelt. Vorhandene Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche genießen Bestandsschutz. Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (insbesondere Möbelmärkte, Gartencenter, Baumärkte) und begrenztem Randsortiment dürfen weiterhin außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen entstehen⁴.

~~X Nach Beklagung des § 24 a LEPro⁵ wird die Verantwortung für die Entwicklung des Einzelhandels von den Landesplanungsbehörden wieder auf die Gemeinden zurückverlagert. Grundsätzlich wird den Kommunen damit wieder freigestellt, großflächige Einzelhandelsvorhaben selbst dann außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zu planen, wenn diese zentren- und nahversorgungsrelevante Kersortimente führen.~~

Der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit über die Verfahren der Bauleitplanung ist jedoch die wichtigste Genehmigungsvoraussetzung und soll über ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB (i.d.R. Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept) nachgewiesen werden.

Verfahren

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. F3 erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Das heißt, es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen; ebenso wenig ist § 4c BauGB anzuwenden.

1.3 Fachgutachten

Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept, Gemeinde Langewehe, BBE Handelsberatung, Köln, August 2010

X Gestrichen nach der Offenlage

² Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung vom 19. Juni 2007 (GV. NRW. 2007 S. 225)

³ Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass NRW). Gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr – V.4/ VI A 1 - 16.21 - u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie- 322/323 – 30.28.17. vom 22.09.2008

⁴ Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept, Gemeinde Langewehe, BBE Handelsberatung, Köln, August 2010, S. 9f

⁵ sog. Ochtrup-Urteil - Urteil VerfGH Nordrhein-Westfalen vom 26.08.2009 (Az.: VerfGH 18/08), OVG Münster Urteil vom 30.09.2009 (10 A 1676/08), Rechtskraft durch Beschluss BVG vom 14.04.2010

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Abgrenzung

Das Plangebiet der 2. vereinfachten Änderung umfasst den süd-westlichen Teil des Geltungsbereiches, der begrenzt wird

- nördlich durch die rückwärtigen Grenzen der Flurstücke der Hauptstraße,
- östlich durch den Fußweg von Hauptstraße zur Kulturhalle und zum Exmouthplatz östlich der Josef-Schwarz-Straße,
- südlich durch die Hauptstraße,
- westlich durch den Wehebach,

Der genaue Geltungsbereich der Änderung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Beschreibung/ Bestand

Der Änderungsbereich ist entlang der Hauptstraße geprägt durch eine geschlossene Bebauung mit gemischte von Wohnen, Gewerbe und Einzelhandel. Im rückwärtigen Bereich befinden sich um Kulturhalle und beiden Schulen großflächige Parkplätze.

3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan (LEP) vom 17. Januar 1995 ist die Gemeinde Langerwehe als Grundzentrum eingestuft. Sie liegt an der großräumigen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung der Oberzentren Köln – Aachen – Maastricht / Lüttich. Sie ist an internationale Verkehrsverbindungen, die Autobahn A4 Köln-Aachen-Belgien/Niederlande und die Eisenbahnstrecke Köln-Aachen-Brüssel-Paris, angeschlossen.

Im Regionalplan Köln, Teilabschnitt Aachen, Stand 2008 ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Die 2. vereinfachte Änderung widerspricht dieser Darstellung nicht.

3.2 Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich Mischbauflächen dar. Die Festsetzungen des Änderungsbereiches widersprechen diesen Darstellungen nicht.

3.3 Bebauungspläne

Der Änderungsbereich wird inhaltlich durch die Festsetzungen der 2. Änderung Teil des zentralen Versorgungsbereiches bestimmt. Weitere Bebauungspläne, die Teil des zentralen Versorgungsbereiches werden, sind die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. F7 und der neu aufzustellende Bebauungsplan Nr. F10 „Ortsmitte – zentraler Versorgungsbereich“.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept, Bestandsanalyse

Innerhalb der Gemeinde Langerwehe befindet sich die größte Zahl der Betriebe in der Ortsmitte, die vor allem durch ihren kleinteiligen Besatz des Facheinzelhandels geprägt wird. Im, nach dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich befinden sich mit 53 Betriebseinheiten rd. 70 % aller Betriebe in

Langerwehe. Diese verfügen über eine Verkaufsfläche von rd. 4.110 qm. Bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche der Gemeinde bedeutet dies ein Verkaufsflächenanteil von lediglich 36 %, welches ein deutliches Indiz für die Kleinteiligkeit des Langerweher Einzelhandels in der Ortsmitte. Noch deutlicher wird dieser Sachverhalt durch den hohen Anteil (72 %) an Betrieben mit einer Betriebsgröße von unter 100 qm. Nur sechs Betriebe weisen eine Verkaufsfläche von über 100 qm auf. Darunter befinden sich der Discountmarkt mit rd. 700 qm Verkaufsfläche im Änderungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes F7an der Jüngersdorfer Straße und drei weitere Betriebe⁶.

Prinzipiell lassen sich nach Bestandserhebung des Gutachters für den zentralen Versorgungsbereich zwei unterschiedliche Funktionsbereiche unterscheiden (vgl. rote Abgrenzung Übersichtsplan)⁷:

- Zum einen ist dies der Hauptgeschäftsbereich zu beiden Seiten der **Hauptstraße**, dessen Schwerpunkt sich zwischen der im westlichen Teil gelegenen Einmündung der Poststraße bis etwa zu dem Kreisverkehr Ecke Haupt- und Schönthaler Straße am östlichen Ende erstreckt. In diesem Bereich kann ein im Prinzip durchgängiger Besatz von Einzelhandels-, Gastronomie- und sonstigen Dienstleistungsbetrieben festgestellt werden.
- Südlich an den Hauptgeschäftsbereich angrenzend, allerdings durch zwei Kreisverkehre sowie die Bahntrasse räumlich getrennt, befindet sich der Bereich im Umfeld des Langerweher Rathauses entlang der **Schönthaler Straße** mit dem (nicht nur) für die wohnungsnahe Grundversorgung wichtigen Lebensmitteldiscounter (rd. 700 qm Verkaufsfläche).

4.2 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept, Empfehlung

Folgende Leitziele wurden im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für den zentralen Versorgungsbereich formuliert⁸:

- Facheinzelhandelsgeschäfte und Fachmärkte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Langerwehe konzentriert werden.
- Die Qualität der wohnungsnahen Grundversorgung wird in der Gemeinde Langerwehe wesentlich durch die auf den Hauptsiedlungskörper konzentrierten, größeren Lebensmittelanbieter bestimmt. Perspektivisch ist allerdings die Versorgung in diesem Bereich gefährdet, da der einzige in Langerwehe ansässige Vollsortimentsbetrieb aus betrieblichen Gründen nur noch eingeschränkt wettbewerbsfähig ist. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Langerwehe sind allerdings keine für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel geeigneten Entwicklungsflächen vorhanden.

Aufgrund der fehlenden Entwicklungsflächen im zentralen Versorgungsbereich empfiehlt das Gutachten einen zentrenverträglichen Ergänzungsstandort für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel sowie für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten in relativer Nähe aber außerhalb der Ortsmitte zu entwickeln.

Der zentrale Versorgungsbereich in der Ortsmitte von Langerwehe ist damit privilegiert, auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche und zentrenrelevanten Kernsortimenten aufzunehmen, deren Versorgungsfunktionen sich auf die gesamte Gemeinde Langerwehe beziehen. So ist die Entwicklung des zentrenrelevanten Einzelhandels auf die gewachsene Ortsmitte zu konzentrieren, um diese nachhaltig in

⁶ Angaben aus: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept, Gemeinde Langerwehe, BBE Handelsberatung, Köln, August 2010, S. 36f

⁷ Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept, Gemeinde Langerwehe, BBE Handelsberatung, Köln, August 2010, S. 39

⁸ ebenda, S. 61

ihrer Versorgungsfunktion zu stärken. Dazu wird es notwendig sein, Ladenlokale von 200 qm und mehr innerhalb der Ortsmitte zu schaffen, um potenziellen Ansiedlungsvorhaben adäquate Mietflächen anbieten zu können. Da die bestehenden Ladenlokale größtenteils über Verkaufsflächen von 100 qm und weniger verfügen, soll auch die Arrondierung einzelner Mietflächen in Betracht bezogen werden. Gleichzeitig sollten die geringen vorhandenen Baulücken und ggf. rückwärtigen Flächen zur Schaffung moderner Einzelhandelsflächen genutzt werden (z.B. Areal „Am Schießberggraben“ mit 2.700 qm Größe).

5. PLANINHALTE / FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Ein Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB wird zur Erhaltung und zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche aufgestellt. Er kann für den unbeplanten Innenbereich festsetzen, dass nur bestimmten Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässige bauliche Nutzungen zulässig, nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Da der Bebauungsplan F3 seit dem 28.04.1976 rechtskräftig ist und somit keinen unbeplanten Innenbereich mehr darstellt, müssen die Festsetzungen zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches über § 13 BauGB im vereinfachten Änderungsverfahren gesichert werden.

- Für den zentralen Versorgungsbereich (Ausnahme Teilbereiche Bebauungspläne F3 und F7) wird die Art und das Maß der baulichen Nutzung im Ortszentrum von Langerwehe nach § 34 Abs. 1 und 2. BauGB beurteilt. Für den Änderungsbereich des Bebauungsplans F3 ist als Art der baulichen Nutzung überwiegend Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Bestandssituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes F3 sind entsprechend der Analyse, dem Konzept und den Zielen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes⁹ sowie der Gebietseinordnung nach § 6 BauNVO Mischgebiet die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 genannten
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten¹⁰ im Änderungsbereich des Bebauungsplanes F3 und somit nur noch im bestehenden zentralen Versorgungsbereich zulässig.

Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist darüber hinaus, auch und besonders großflächig nur an einem noch festzulegenden Ergänzungsstandort¹¹ für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel zuzulassen. Auch ist der Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten im Änderungsbereich des Bebauungsplanes F3 und somit im zentralen Versorgungsbereich zulässig, auch wenn er hier nur in geringem Umfang vertreten ist und für das Angebotsspektrum im Ortszentrum von Langerwehe keine bzw. nur geringe Synergieeffekte aufweist¹².

In der Regel wird jedoch – besonders - großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, mit einem geringen Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten in dafür besonders festgesetzten Sondergebieten festgesetzt. Diese geschieht zum Schutz des Einzelhandels mit nur zentrenrelevanten Sortimenten in der Ortsmitte, im Zentralen Versorgungsbereich. Würde nämlich der zentrenrelevante Einzelhandel im Rand- bzw. Außenbereich des Siedlungsbereiches (Gewerbe- oder Sondergebiet) angesiedelt werden, könnten dies allmählich zu Funktionsverlusten in der Ortsmitte führen.

⁹ ebenda, S.87f

¹⁰ vgl. Langerweher Sortimentsliste als Anlage zur Begründung

¹¹ ebenda, S.66ff

¹² ebenda, S. 75f

Ausschluss von Vergnügungsstätten

Die Gemeinde Langerwehe möchte mit diesem Bebauungsplan vorsorglich verhindern, dass Vergnügungsstätten¹³ (bes. Spielhallen) **X** sowie entsprechende Gewerbebetriebe (Bordelle) in leerstehende Einzelhandel- oder Gewerbestandorte drängen (oder gar noch existierende Betriebe vertreiben). Im Ortszentrum / Zentralen Versorgungsbereich und somit auch im Änderungsbereich der Bebauungsplanes F3 aber braucht Langerwehe eine wachsende Infrastruktur / einen wachsenden Einzelhandel. Vergnügungsstätten haben anscheinend eine hohe Ertragskraft mit der Folge, dass bei einer Massierung eine ungünstige Entwicklung des Mietpreisniveaus im Umfeld zu erwarten ist (Trading-down-Effekt). Stellt sich diese Entwicklung in Langerwehe ein, muss mit einem Einzelhandelssterben gerechnet werden.

Neben dem zu erwartenden Verdrängungswettbewerb infolge uneingeschränkter Zulässigkeit von Spielhallen etc. muss bei Massierung dieser Nutzungen von einem wachsenden Imageverlust für das Ortszentrum ausgegangen werden.

Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen bei Massierungen in räumlicher Nähe, können schnell Konflikte mit angrenzenden Wohnnutzungen hervorrufen. Diese sind in der Regel bis spät abends geöffnet und somit auch dann, wenn im Zentrum des Ortes üblicherweise mehr Ruhe einkehrt und das Wohnen mehr „Platz“ bekommt. Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe, die Dienstleistungen bzw. Waren zur Befriedigung sexueller Bedürfnisse anbieten, inkl. Sexkinos und Peep-Shows stellen in Langerwehe derzeit kein Problem dar. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass diese Nutzungen mit den gleichen negativen Auswirkungen demnächst in den Ort drängen (wie in vielen, noch größeren Städten schon geschehen). Erwähnt sei noch, dass Langerwehe insbesondere vormittags stark von Schülern frequentiert wird. Grund-, und Gesamtschule liegen im Ortszentrum (Bebauungsplan Nr. F3) und grenzen direkt an den Geltungsbereich des zentralen Versorgungsbereiches an. Spielhallen etc., insbesondere deren Konzentration in der Erdgeschossenebene, bieten auch hier ein erhöhtes Konfliktpotential. Hauptziel dieses Bebauungsplanes ist die Erhaltung, Entwicklung und künftige Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs.

Mit den drei Bebauungsplänen, 2. Änderung F3, 4. Änderung F4 und Bebauungsplan F10 wird das Zentrum von Langerwehe als zentraler Versorgungsbereich manifestiert, der erhalten und weiterentwickelt werden muss.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes F3 regelt ausschließlich die Nichtzulässigkeit von „Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros, -cafés und solche Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe, die Dienstleistungen bzw. Waren zur Befriedigung sexueller Bedürfnisse anbieten, inkl. Sexkinos und Peep-Shows“.

Die Zulässigkeit von Baumaßhaben ist ansonsten nach den geltenden Bestimmungen der Bebauungspläne Nr. F3 und F7 sowie im Bebauungsplan Nr. 10 als Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB nach § 34 BauGB Abs. 1 und 2 BauGB im Einzelfall zu beurteilen.

X Ergänzt nach der Offenlage

¹³ Begriffsbestimmung Vergnügungsstätten: „Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros, -cafés und solche Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe, die Dienstleistungen bzw. Waren zur Befriedigung sexueller Bedürfnisse anbieten, inkl. Sexkinos und Peep-Shows“ Keine Nutzungen in diesem Sinne sind die „normalen“ Gaststätten, Kneipen oder Restaurants, auch wenn hier einzelne gewerberechtlich zulässige Spielgeräte stehen.

6. PLANUNGSBELANGE/ AUSWIRKUNGEN

Die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches soll im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinde Langerwehe erfolgen.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten sollten aufgrund ihrer zumeist nicht unerheblichen Auswirkungen auf die lokalen und regionalen Versorgungsstrukturen, die Umwelt und die Stadtentwicklung nur dann zugelassen werden, wenn sie nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur lokalen und regionalen Versorgungsstruktur stehen. Darüber hinaus ist eine weitere Grundvoraussetzung entsprechend der Vorgabe nach LEPro (§ 24a), dass sich der Planstandort innerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches befindet.

Schädliche Auswirkungen auf die Funktion des zentralen Versorgungsbereiches treten dann auf, wenn durch die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten

- außerhalb des Ortszentrums an nicht integrierten Standorten bzw.
- nicht durch die Gutachter empfohlenen Standorten

der zentrale Versorgungsbereich so beeinträchtigt wird, dass es durch u.a. Kaufkraftabfluss zu Leerständen von Geschäften und somit zu einem Absinken des Versorgungsniveaus und der Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte im zentralen Versorgungsbereich kommt.

So kann es auch zu einer Funktionsstörung zentralen Versorgungsbereich kommen, wenn ein außerhalb angesiedelter Einzelhandel über die Randsortimente (max. 10%) hinaus, solche Sortimente umfasst, die zu den für die gegebene Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches typischen Sortimenten gehören.

Aufgrund der fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten im Ortszentrum Langerwehe wird für den großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein noch festzulegender Ergänzungsstandort im Randbereich des Hauptortes von Langerwehe empfohlen.

In jedem Fall ist bei Anfrage zur Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches oder außerhalb des noch festzulegenden Ergänzungsstandortes immer eine Einzelfallprüfung auf der Grundlage des dem Änderungsbereich des Bebauungsplanes F3 zugrunde liegenden Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes für die Gemeinde Langerwehe erforderlich.

Daher ist aus städtebaulicher Sicht im Zuge von Ansiedlungsverfahren zu prüfen, ob der großflächige Einzelhandelsbetrieb mit dem städtebaulichen Gefüge vereinbar ist. Dabei ist ein wesentlicher öffentlicher Belang das Interesse der Gemeinde Langerwehe an der Erhaltung und Weiterentwicklung ihres zentralen Versorgungsbereiches.

7. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich : 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr. F3 2,33 ha
Langerwehe, den 25.08.2011

Langerweher Liste zur Definition der nahversorgungsrelevanten, zentren- sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimente

Quelle: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Gemeinde Langerwehe, BBE Handelsberatung, August 2010, S. 78f; im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

Nahversorgungsrelevante Sortimente

WZ 2008

Bezeichnung

47.11;47.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln
47.73	Apotheken
47.75	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerieartikel

Zentrenrelevante Sortimente

WZ 2008

Bezeichnung

47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
47.42	Telekommunikationsgeräte
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik
aus 47.51	Haushaltstextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche <u>o h n e</u> Bettwaren
aus 47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)
aus 47.54	Elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte <u>o h n e</u> Öfen, Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke)
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien
47.61.0	Bücher
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
47.63	bespielte Ton- und Bildträger
aus 47.64.2	Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe <u>o h n e</u> Sportgroßgeräte, Campingartikel)
47.65	Spielwaren, Bastelartikel
47.71	Bekleidung
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
47.74	medizinische und orthopädische Artikel
aus 47.75	Parfümerieartikel
aus 47.76.1	Schnittblumen
47.77	Uhren und Schmuck
47.78.1	Augenoptiker
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

WZ 2008

Bezeichnung

aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken)
47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Schrauben und -zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art; Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
47.52.3	Anstrichmittel, Elektroinstallationszubehör, Bau- und Heimwerkerbedarf
aus 47.53	Tapeten und Bodenbeläge
aus 47.53	Teppiche
aus 47.54	Elektrische Haushaltsgeräte (nur Großgeräte wie Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)
47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
aus 47.59.9	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren), Kinderwagen
aus 47.59.9	Bedarfsartikel für den Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte
47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
aus 47.64.2	Sportgroßgeräte, Campingartikel und Campingmöbel
aus 47.76.1	Pflanzen, Saatgut und Düngemittel (u. a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbindereierzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe)
47.76.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
47.78.8	Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte
47.79	Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchtwaren