



STADT WALDBRÖL

**Begründung gemäß § 5 Abs. 5
Baugesetzbuch (BauGB)**

zur

**40. Änderung
des Flächennutzungsplanes**

„Zentraler Versorgungsbereich Waldbröl“

Stand: 02.11.2011

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	Seite
1. Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung.....	1
2. Lage des Plangebietes / Geltungsbereich.....	1
3. Beschreibung des Plangebietes.....	1
4. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und /-beschränkungen.....	2
4.1 Landesentwicklungsplan.....	2
4.2 Regionalplan.....	2
4.3 Naturschutz- und landschaftsschutzrechtliche Planungsvorgaben.....	3
4.4 Einzelhandelskonzept.....	3
5. Darstellungen der FNP-Änderung.....	3
6. Begriffsdefinitionen.....	3
7. Städtebauliche Ziele.....	5
8. Waldbröler Sortimentsliste.....	6
9. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	8
10. Umweltprüfung / Umweltbericht.....	9
11. Erschließung.....	9
12. Boden.....	9
13. Größe und flächenmäßige Gliederung des FNP-Änderungsbereiches.....	9

Anlage: - Planzeichnung FNP-Änderung, M. 1:5.000

1. Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung

Der Rat der Stadt Waldbröl hat in seiner Sitzung am 13.08.2008 die Aufstellung der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) zur Darstellung des „Zentralen Versorgungsbereiches“ für das Stadtzentrum Waldbröls beschlossen.

Gemäß § 1 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinde, durch Bauleitplanung die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in ihrem Gebiet vorzubereiten und zu leiten.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan soll eine geordnete umweltverträgliche, nachhaltige Siedlungs- und Landschaftsentwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung im gesamten Gemeindegebiet gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung sollen u. a.

- die *Bevölkerungsentwicklung*,
- die *Wohnbedürfnisse der Bevölkerung* bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen,
- die *Eigentumsbildung* weiter Kreise der Bevölkerung, insbesondere durch die Förderung kostensparenden Bauens,
- die *Belange der Wirtschaft* auch in ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und
- die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von wohnungsnahen *Arbeitsplätzen*

Berücksichtigung finden.

Bei dieser Änderung des Flächennutzungsplanes soll der Zentrale Versorgungsbereich der Kernstadt Waldbröl auch unter Beachtung der Bestimmungen des § 24 a des Gesetzes über die Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm – LEPro) dargestellt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand im Mai / Juni 2009 statt. Auf Grund der vorliegenden Stellungnahmen wurde zur Rechtssicherheit der Planung ein Einzelhandelskonzept erstellt, eine „Waldbröler Sortimentsliste“ erarbeitet und das Plangebiet des „Zentralen Versorgungsbereiches“ insbesondere im westlichen Innenstadtbereich zurückgenommen.

2. Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet wird abgegrenzt durch Marktplatz, Friedrich-Engelbert-Weg, Bitzenweg, Oststraße, Scharnhorststraße, Kaiserstraße, Karl-Barth-Weg, Bahnhofstraße, Vennstraße, Gartenstraße, Waldbrölbach, Alter Friedhofsweg.

Die genaue Lage des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst überwiegend gemischte Bauflächen, Sonderbauflächen, Gemeinbedarfsflächen und Grünflächen.

Der zentrale Versorgungsbereich beinhaltet den als Hauptgeschäftszentrum definierten Ortskern der Stadt Waldbröl. Die Einzelhandelsschwerpunkte befinden sich entlang der Kaiserstraße (B 256) und der Hochstraße, die den historisch gewachsenen Ortskern darstellt. Die horizontale Ausdehnung grenzt im Westen an die Brölstraße bzw. den Alten Friedhofsweg und im Osten an die Friedenstraße. Im Norden wird der zentrale Versorgungsbereich durch die Bahnhofstraße bzw. Vennstraße und im Süden durch den Friedrich-Engelbert-Weg definiert. In diesem zentralen Bereich der Innenstadt konzentrieren sich neben dem Einzelhandelsangebot weitere innerstädtische Leitfunktionen, wie z.B. der zentrale Omnibusbahnhof an der Brölbahnstraße sowie zahlreiche Parkplätze, überregional bedeutende öffentliche Einrichtungen, Bildungseinrichtungen, Kirchen und der Marktplatz mit gastronomischen Angeboten. Durchmischtes wird das Angebot durch zahlreiche innenstadttypische Dienstleistungsangebote.

Die Aufenthaltsqualität im zentralen Versorgungsbereich wird durch die in den Hauptverkehrszeiten stark befahrene Kaiserstraße und die für den PKW eingeschränkte Hochstraße geprägt. In der Kaiserstraße konzentriert sich der Einzelhandelsbesatz auf den Abschnitt zwischen Gerichtsstraße und Friedenstraße.

Für zukünftige Entwicklungen lassen sich derzeit zwei Potenzialflächen ausmachen. Das ist zum einen das leer stehende „Mercurhaus“ an der Kaiserstraße und zum anderen befindet sich ein Entwicklungspotenzial auf einem ehemaligen Gewerbegrundstück an der Oststraße, in der unmittelbaren Nähe zur Hochstraße, der sog. „Alte Petz“.

In Ergänzung dazu schließt im östlichen zentralen Versorgungsbereich der Fachmarktstandort an der Otto-Eichhorn-Straße / Karl-Barth-Weg an. Dieser hat sich in den vergangenen Jahren zu einem autokundenorientierten Einzelhandelsstandort mit überwiegend nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten entwickelt. Die unmittelbare Nähe zum Versorgungsbereich und die Dienstleistungen sowie öffentlichen Einrichtungen an der Kaiserstraße ermöglichen eine Integration dieses Standorts als Entwicklungspotenzial in den zentralen Versorgungsbereich. Um die Entwicklungspotenziale des Kernbereiches, hier insbesondere das Wiedernutzen des Mercurhaus-Bereiches, nicht zu gefährden, sollte die Entwicklung des Standortes „Alte Kofferfabrik“ im Rahmen der Bauleitplanung definiert werden.

Außerhalb des definierten zentralen Versorgungsbereiches sind zwei Nahversorgungsstandorte (Hermesdorf und Maibuche) sowie drei Sonderstandorte (Brölbahnstraße, Wiehler Straße und Gewerbepark) vorhanden, die eindeutig nicht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem hier festgelegten Plangebiet stehen.

4. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und /-beschränkungen

4.1 Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan NRW (Teil A, Stand: Juni 1995) ist Waldbröl als Mittelzentrum für 25.000 bis 50.000 Einwohner dargestellt.

4.2 Regionalplan

Im Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln (Stand: 2. Auflage Dezember 2006) ist das Gebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ ASB dargestellt

4.3 Naturschutz- und landschaftsschutzrechtliche Planungsvorgaben

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes und somit nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalen (LÖBF-Biotopkartierung schutzwürdiger Bereiche) weist im Plangebiet keine schutzwürdigen Biotope aus.

Die Auswertung der vorhandenen Unterlagen und die Biotoptypen- und Nutzungskartierung ergaben auch keine Hinweise auf das Vorhandensein von Biotopen / Biotoptypen nach § 62 Abs. 1 LG NRW bzw. nach § 30 BNatSchG („geschützte Biotope“) im Plangebiet.

Konkrete Hinweise und/oder Daten über das Vorkommen besonders bzw. streng geschützter Arten gemäß Anlage 1 Sp. 2 und 3 Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO), EU-Artenschutzverordnung Anhang A und B (EU-ArtenschutzVO), der Europäischen Vogelschutzrichtlinie Anhang I (EU-VRL) und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU Anhang IV (FFH-RL) im Planbereich und dessen Auswirkungsbereich, die ggf. durch die Planvorhaben gestört bzw. deren Wohn-, Nist-, Brut- oder Zufluchtsstätten durch das Planvorhaben zerstört werden könnten, liegen nicht vor.

4.4 Einzelhandelskonzept

Durch das Büro Junker und Kruse, Dortmund, ist im Verlauf der Planung ein Einzelhandelskonzept erstellt worden, das vom Rat der Stadt Waldbröl in seiner Sitzung am 06.07.2011 als zwingend zu berücksichtigende Grundlage im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB für die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung beschlossen wurde. Diese Begründung basiert teilweise auf den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes, das Anlage dieser Begründung ist.

5. Darstellung der FNP-Änderung

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es den „Zentralen Versorgungsbereich“ der Kernstadt von Waldbröl darzustellen. Die bestehenden Flächendarstellungen werden durch die Abgrenzung des „Zentralen Versorgungsbereiches“ überlagert und somit nicht geändert.

6. Begriffsdefinitionen

Bei der Darstellung von „Zentralen Versorgungsbereichen“ geht es grundsätzlich darum, diese Bereiche im Hinblick auf unterschiedliche Aspekte in ihrer Funktionsfähigkeit zu schützen. Dies verdeutlichen z. B. die folgenden Schutznormen, welche die zentralen Versorgungsbereiche erfassen:

- § 11 Abs. 3 BauNVO weist großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige vergleichbare großflächige Handelsbetriebe, die sich unter anderem „auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden nicht nur unwesentlich auswirken können“ ausdrücklich nur Kerngebieten und speziell für diese Nutzungen festgesetzten Sondergebieten zu.
- § 2 Abs. 2 Satz 3 BauGB in der seit dem 20.07.2004 geltenden Fassung erweitert das interkommunale Abstimmungsgebot dahin, dass Gemeinden sich sowohl gegenüber

Planungen anderer Gemeinden als auch gegenüber der Zulassung einzelner Einzelhandelsnutzungen auf „Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche“ berufen können.

- § 34 Abs. 3 BauGB knüpft die Zulässigkeit von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich, die sonst nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB zuzulassen wären, zusätzlich daran, dass von ihnen „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden“ zu erwarten sein dürfen.
- § 9 Abs. 2 a BauGB ermöglicht es den Gemeinden nunmehr, für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne von § 34 BauGB „zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ mit einem einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zu steuern.
- § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB bestimmt seit dem 01.01.2007, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch „die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ zu berücksichtigen ist. Damit wird verdeutlicht, dass die kommunale Bauleitplanung legitimerweise auch darauf abzielen kann, zentrale Versorgungsbereiche nicht nur in ihrem Bestand zu schützen, sondern deren Entwicklung und Attraktivität zu fördern.

Nach § 24a Abs. 2 LEPro zeichnen sich „Zentrale Versorgungsbereiche“ aus durch:

- ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels und
- eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches und
- eine gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz.

Unter zentralen Versorgungsbereichen sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt zu verstehen, denen aufgrund von Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Zudem muss die Gesamtheit der vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sein, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereiches – und sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- und Nahversorgung – zu erfüllen.

Sonderstandorte und solitäre Nahversorgungsstandorte gehören demnach nicht zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen im Sinne der Gesetzgebung, auch wenn sie eine beachtliche Versorgungsfunktion für ihr Umfeld erfüllen.

Als zentraler Versorgungsbereich ist jener Bereich im Stadtgebiet zu verstehen, der eine funktionale Einheit aus Einkaufen, Versorgen und Dienstleistungen bildet, also das Zentrum mit dem Hauptgeschäftsbereich.

Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches ist nicht als planerische „Abgrenzungsübung“ zu sehen, sondern ein notwendiger Schritt, um die Voraussetzungen für Dichte, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und letztendlich Prosperität zu schaffen. Es wird somit deutlich, dass neben funktionalen Aspekten auch städtebauliche Kriterien zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche heranzuziehen sind.

Funktionale Kriterien:

- *Einzelhandelsdichte im Erdgeschoss*
- *Passantenfrequenz*
- *Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger)*
- *Multifunktionalität der Nutzungen*

Städtebauliche Kriterien:

- *Baustruktur*
- *Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsinfrastruktur*
- *Gestaltung des öffentlichen Raumes*
- *Ladengestaltung und –präsentation*

Der Vorteil dieser einheitlich zugrunde gelegten Kriterien liegt sowohl in der Transparenz der Vorgehensweise, aber auch in der Tatsache, dass für zukünftige Diskussionen und Entscheidungen ein entsprechender Kriterienkatalog vorliegt, so dass im Falle kleinräumiger Veränderungen die Kompatibilität zu den anderen Abgrenzungen in der Regel gewährleistet bleibt.

Die Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches ist auch und insbesondere im Hinblick auf die bauleitplanerische Feinsteuerung zwingend geboten, stellt jedoch die räumliche Bezugsebene für die Differenzierung der einzelhandelsrelevanten Sortimenten in zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente dar.

7. Städtebauliche Ziele

Waldbröl mit seiner zentralörtlichen Bedeutung ist in seiner Funktion als Mittelzentrum auch die Einkaufsstadt des südlichen Oberbergischen Kreises mit einem vielfältigen Waren- und Dienstleistungsangebot. Städtebauliches Ziel der Stadt Waldbröl ist deshalb die Erhaltung und Entwicklung des „Zentralen Versorgungsbereiches“ in der Innenstadt als Hauptgeschäftszentrum.

Diese Voraussetzungen sind erfüllt. Der „Zentrale Versorgungsbereich“ ist faktisch vorhanden und wird anhand der anzutreffenden Nutzungen festgelegt und dargestellt. Er liegt vollständig innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches gemäß Regionalplan und ist hervorragend an den ÖPNV angebunden.

Um neben den überwiegend quantitativen Aspekten auch qualitative (städtebauliche) Kriterien bei der Bewertung verstärkt mit einfließen zu lassen und somit eine fundierte Grundlage für zukünftige Beurteilungen im planungsrechtlichen Sinne (z.B. im Hinblick auf §§ 2 Abs. 2 und 34 Abs. 3 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO sowie § 24a LEPro NRW) zu erhalten, wurde vom Gutachter im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes eine städtebauliche Analyse des Stadtkerns durchgeführt, die Aufschluss über Stärke, Ausstrahlung und Bedeutung des zentralen Versorgungsbereiches geben soll.

Mit dem Ziel der Sicherung und Stärkung der Kernfunktionen sind künftige zentrenrelevante Entwicklungen, d.h. nicht ausschließlich einzelhandelsrelevante, auf den zentralen Versorgungsbereich zu konzentrieren. Dieser Bereich nimmt als Knotenpunkt wirtschaftlicher und sozialer Beziehungen eine zentrale Rolle ein. Insbesondere der ansässige Einzelhandel stellt

einen wichtigen Baustein dar, da er vor allem für eine ausreichende Besucherfrequenz sorgt. Eine dauerhafte und hohe Frequenz wiederum erzeugt erst die gewünschte Lebendigkeit bzw. Attraktivität eines Zentrums. Aus diesem Grund ist es für die Stadt Waldbröl von großer Bedeutung, die städtebauliche und architektonische Attraktivität des zentralen Bereichs zu sichern und weiter zu stärken.

Aus § 1 Abs. 3 BauGB resultiert die Notwendigkeit, die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Waldbröl zur Abgrenzung des „Zentralen Versorgungsbereiches“ der Stadt Waldbröl als Hauptgeschäftszentrum vorzunehmen. Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordert diese vorbereitende Bauleitplanung. Bei Nichtdurchführung der Planung könnten die vom Baugesetzbuch vorgegeben rechtlichen Möglichkeiten nicht ausgeschöpft werden. Die angestrebte Steuerung des Einzelhandels wäre nur in beschränktem Umfang möglich.

8. Waldbröler Sortimentsliste

Die Sortimentsliste stellt einen wichtigen instrumentellen Baustein zur Sicherung der städtebaulichen Leitvorstellungen dar. Dabei steht in der Praxis die Zuordnung des sortimentspezifischen Einzelhandels zu dem räumlich und funktional bestimmten Zentralen Versorgungsbereich sowie der Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben im Vordergrund der Betrachtung. In der Bauleitplanung ist die Sortimentsliste für Bindungen bei der Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel (insbesondere mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten) und bei der Zulässigkeit, dem Ausschluss bzw. der ausnahmsweisen Zulässigkeit des sortimentspezifischen Einzelhandels in den unterschiedlichen Baugebieten nach §§ 1 - 11 BauNVO unter Bezugnahme auf § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO relevant.

Bei der Steuerung des Einzelhandels ist stets eine gemeindespezifische Sortimentsliste aufzustellen, die einen Bezug zu den tatsächlichen örtlichen Verhältnissen aber auch zu den Entwicklungsperspektiven einer Kommune besitzt.

Basierend auf der differenzierten, sortiments- und lagespezifischen Analyse des Einzelhandels in Waldbröl sowie unter Berücksichtigung der anerkannten Methodik bei der Erstellung von Sortimentslisten werden die einzelnen Sortimente zunächst aufgrund ihres überwiegenden, zum Zeitpunkt der Erhebung bestehenden Verkaufsflächenanteils in den Lagen innerhalb bzw. außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs in Waldbröl aufgestellt. Unter Berücksichtigung künftiger stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen zur Stärkung der gewachsenen zentralen Strukturen in Waldbröl wird die nachfolgende Sortimentsliste mit einer Differenzierung von nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten festgelegt. Auf nahversorgungsrelevante Sortimente treffen in der Regel die Merkmale der zentrenrelevanten Sortimente zu. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind deshalb eine Untergruppe der zentrenrelevanten Sortimente.

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Waldbröl sind die Kriterien noch weitergehender dargelegt worden.

Zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente der „Waldbröler Liste“

Nahversorgungsrelevante Sortimente

Apotheke / Pharmazeutika (nur frei verkäufliche Pharmazeutika)
Back- und Fleischwaren
Drogeriewaren

Getränke inkl. Wein, Sekt, Spirituosen
Nahrungs- und Genussmittel inkl. Kaffee, Tee, Tabakwaren
Parfümerie- und Kosmetikartikel
Pharmazeutik; Reformwaren
Schnittblumen
Zeitungen / Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente

Anglerartikel (ohne Schuhe und Bekleidung)
Bekleidung
Bettwaren und Matratzen (ohne Bettwäsche; Bettwaren umfassen u.a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner)
Bücher
Büromaschinen (u.a. Aktenvernichter, Beschriftungssysteme, Bindegeräte, Diktiergeräte, Falzmaschinen, Kopiergeräte, Schreibmaschinen, Tisch- und Taschenrechner)
Campingartikel und Outdoorartikel (u.a. Zelte, Isomatten, Schlafsäcke – ohne Wohnwagenzubehör, Bekleidung und Schuhe)
Elektrokleingeräte
Elektronik und Multimedia (Bild- und Tonträger, Computer und Zubehör, Foto, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör)
Glas, Porzellan, Keramik (ohne Pflanzgefäße)
Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle
Haushaltswaren (unter anderem Küchenartikel und –geräte – ohne Elektrokleingeräte; Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und –körbe, Besen, Kunststoffbehälter und –schüsseln)
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche
Hobbyartikel
Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
medizinische und orthopädische Artikel
Musikinstrumente und Zubehör
Optik, Augenoptik
Papier / Büroartikel / Schreibwaren
Schuhe
Spielwaren
Sportartikel / -kleingeräte (ohne Sportgroßgeräte)
Sportbekleidung
Sportschuhe
Telekommunikation und Zubehör
Uhren / Schmuck
Waffen
Wohneinrichtungsartikel

Nicht zentrenrelevante Sortimente der „Waldbröler Liste“

Bauelemente / Baustoffe (inkl. Holz)
baumarktspezifisches Sortiment
Elektrogroßgeräte
Erotikartikel
Fahrräder und technisches Zubehör
Gartenbedarf und –geräte (beinhaltet auch Pflanzgefäße – Terrakotta – und Gartenhäuser)
Kamine / Öfen
Kinderwagen
Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör (inkl. Autokindersitze; zum Caravanzubehör zählen unter anderem Markisen, Vorzelte, Wohnwagenheizungen)

Lampen / Leuchten / Leuchtmittel
Möbel (inkl. Badmöbel, Küchenmöbel, Büromöbel und Gartenmöbel / Polsterauflagen)
Pflanzen / Samen
Sportgroßgeräte (unter anderem Konditionskraftmaschinen, Großhanteln, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Turnmatten, Billardtische, Rennrodel, Boote)
Tapeten
zoologische Artikel, lebende Tiere

Bei der Einordnung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten ergeben sich für die einzelnen Sortimente Abweichungen von der Bestandssituation. Dabei lassen sich grundsätzlich zwei Kategorien beschreiben:

Sortimente bzw. Sortimentsgruppen, die aufgrund des Bestandes nicht zentrenrelevant sind (Anteil der sortimentspezifischen Verkaufsfläche außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches > 55 %) und in der Waldbröler Sortimentsliste als nahversorgungsrelevant eingestuft sind:

Im Bestand liegt in den meisten dieser Warensortimente wie z.B. Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren das Gros der Verkaufsfläche außerhalb des Hauptgeschäftsbereiches (rund 60 %). Gleichwohl besitzen sie im Hauptgeschäftszentrum eine wichtige Frequenzbringer- und Magnetfunktion auch für andere einzelhandelsrelevante Einrichtungen sowie für sonstige innenstadtbedeutsame Nutzungsbausteine und Funktionen. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches kann im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung jedoch im Einzelfall ebenfalls sinnvoll sein. Aus diesem Grund sind diese Sortimente als nahversorgungsrelevant (als Spezialfall der zentrenrelevanten Sortimente) einzustufen.

Sortimente bzw. Sortimentsgruppen, die hinsichtlich des Bestandes nicht zentrenrelevant sind (Anteil der sortimentspezifischen Verkaufsfläche außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches > 55 %) und in der Waldbröler Sortimentsliste aufgrund stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen als zentrenrelevant eingestuft sind:

Aufgrund der bisherigen Planungs- und Ansiedlungspraxis in der Stadt Waldbröl besitzen erfreulicherweise viele der unter Bezug auf die Grundsätze der landesplanerischen Ansiedlungsregelungen sowie städtebaulicher Zielvorstellungen als zentrenrelevant einzustufenden Sortimente einen Verkaufsflächenschwerpunkt im Waldbröler Hauptgeschäftszentrum. Jedoch trifft dies nicht auf alle Sortimente zu:

Im Bereich Elektrokleingeräte und Multimedia befindet sich der Angebotsschwerpunkt flächenmäßig außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, in Anlehnung an die Funktion als innerstädtisches Leitsortiment werden diese in Waldbröl als zentrenrelevant eingestuft. Gleiches gilt für die Sortimente Heimtextilien und Spielwaren.

9. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind nicht betroffen, da keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden. Bei der Planung handelt es sich lediglich um eine Neudarstellung des „Zentralen Versorgungsbereiches“ von Waldbröl, der die bisherigen Darstellungen überlagert.

10. Umweltprüfung / Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen dieser Flächennutzungsplanänderung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes ist ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB beigelegt. Im Umweltbericht werden auf Grundlage der Beschreibung der Umwelt die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Umwelt-Schutzgüter/-funktionen dargestellt und die ggf. verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen und Maßnahmen zu deren Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erläutert.

11. Erschließung

Zusätzliche Erschließungsanlagen werden nicht eingeplant. Bei der Planung handelt es sich lediglich um eine Neudarstellung des „Zentralen Versorgungsbereiches“ von Waldbröl.

12. Boden

Belange des Bodens sind nicht betroffen, da es sich bei der Planung lediglich um eine Neudarstellung des „Zentralen Versorgungsbereiches“ von Waldbröl handelt.

13. Größe und flächenmäßige Gliederung des FNP-Änderungsbereiches

Gesamtgröße	Zentraler Versorgungsbereich	24,52 ha
--------------------	-------------------------------------	-----------------

Anlage:

Einzelhandelskonzept für die Stadt Waldbröl, Junker und Kruse, Stadtforschung/Planung, Dortmund, Stand: Juni 2011