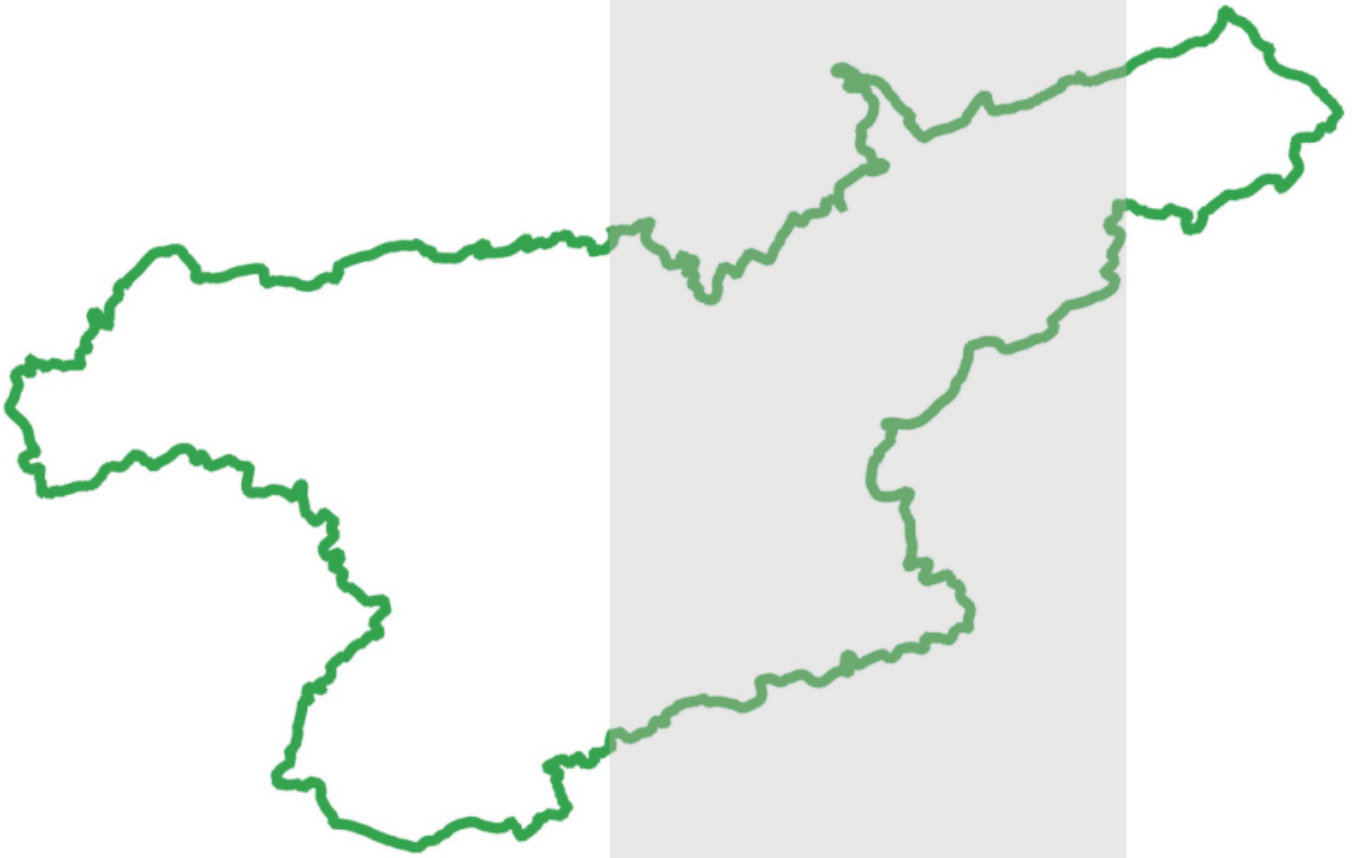
STADT GUMMERSBACH



EINZELHANDEL | **Nahversorgungs- und Zentrenkonzept**

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 02. Dezember 2008 den Beschluss über ein Nahversorgungs- und Zentrenkonzept (zentrale Versorgungsbereiche) für die Gesamtstadt gefasst. Das vom Rat der Stadt beschlossene Nahversorgungs- und Zentrenkonzept stellt ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar und dient nachfolgenden Zielen:

- **Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in der Innenstadt und den Nebenzentren Dieringhausen und Derschlag (perspektivisch) sowie den dargelegten Nahversorgungszentren im Rahmen einer ausgewogenen Zentrenhierarchie**

- **Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung**

und

- **Planungssicherheit für Investoren, Grundstückseigentümer und Geschäftsbetreiber durch Darstellung der räumlichen Entwicklung bestehender und zukünftiger Einzelhandelsstandorte.**

Aufbauend auf den gutachterlichen Bewertungen und Empfehlungen zu einem Nahversorgungs- und Zentrenkonzept für die Stadt Gummersbach durch das Büro **Junker und Kruse – Stadtforschung ■ Planung, Dortmund** aus dem Jahr 2007 hat der Rat der Stadt nachfolgenden Beschluss gefasst:

Der Rat der Stadt beschließt:

1. Der Rat beschließt das in der anliegenden Übersicht dargestellte **Zentrenkonzept (zentrale Versorgungsbereiche)** (Anlage 1), die in den Anlagen 1a dargelegte **räumliche Abgrenzung und Funktionszuweisung** sowie die beigefügte **"Gummersbacher Liste" der nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und der nicht zentrenrelevanten Sortimente** (Anlage 2) auf der Basis des Gutachtens über ein Nahversorgungs- und Zentrenkonzept durch das Büro Junker und Kruse Stadtforschung.

2. Die Aufstellung des Nahversorgungs- und Zentrenkonzeptes dient folgenden Zielen:

- Erhaltung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion und der regionalen Ausstrahlung des **Innenstadtzentrums** von Gummersbach durch Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelszentralität, der Funktionsvielfalt und der Identifikationsmöglichkeiten.

  Sicherung und Ausbau einer möglichst wohnungsnahen Grundversorgung auch in den Stadtteilen durch Sicherung und Entwicklung der **Nebenzentren (Stadtteilzentren**

Dieringhausen und Derschlag) sowie des vorgesehenen **Grund- und Nahversorgungszentrums (Niedersessmar)**.
Die perspektivisch vorgesehenen Grund- und Nahver-sorgungszentren **(Strombach, Bernberg)** können auf Grund der kurzfristig nicht zu aktivierenden Flächenpotentiale nur mittelfristig entwickelt werden. Bedingt durch die heutige Bau- und Nutzungsstruktur können keine Potentialflächen abgegrenzt werden. Die mittelfristig zu aktivierenden Flächenpotenziale können eventuell auch außerhalb der heute abgegrenzten Grund- und Nahversorgungszentren liegen. Bei einer möglichen Entwicklung dieser Flächen, die beim derzeit abgegrenzten Grund- und Nahversorgungszentrum Strombach auch die Entwicklung des heutigen Einzelhandelsstandortes an der Talstraße (ALDI) umfassen kann, sind die unter Punkt 3 formulierten allgemeinen Grundsätze zu beachten.

- Sicherung einer möglichst wohnungsnahen Grundversorgung in den nichtstädtischen Bereichen des Stadtgebietes (Gelpetal, Talsperrenraum) durch die **Grund- und Nahversorgungszentren (Nochen / Peisel, Becke)**. Diese sind in ihrem Bestand möglichst zu erhalten, jedoch auf Grund ihrer nicht integrierten Lage auf die in der Anlage 2 dargelegten nahversorgungsrelevanten Sortimente zu begrenzen.

- Aufbau einer **zukunftsfähigen Arbeitsteilung** zwischen dem Innenstadtzentrum, den Nebenzentren, den Grund- und Nahversorgungszentren und den Sonderstandorten (für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten) zur Sicherung und zum Ausbau einer quantitativ und qualitativ guten Versorgung der Bevölkerung.

- Räumliche Konzentration des **großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten** auf die heutigen Standorte (diese Bereiche stellen keine „zentralen Versorgungsbereiche“ im Sinne dieses Konzeptes dar), bzw. auf die zentralen Versorgungsbereiche und deren räumliches Umfeld.

- Schaffung von **Planungs- und Investitionssicherheit** auch für Einzelhandelsbetriebe, Investoren und Grundstückseigentümer durch die konsequente Umsetzung des Konzepts als verbindlicher räumlicher Orientierungsrahmen für versorgungsstrukturrelevante Investitionen.

3. Zur Umsetzung dieser Ziele sind folgende **Grundsätze** zu beachten:

- Der **Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten** (ausgenommen die nahversorgungsrelevanten Sortimente) ist grundsätzlich nur noch in den (in Anlage 1) abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadtzentrum und den abgegrenzten Nebenzentren Dieringhausen und Derschlag) anzusiedeln.

- **Großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten** ist neben den in der Anlage 1 abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadtzentrum und den abgegrenzten Nebenzentren Dieringhausen und Derschlag) nur noch in den in der Anlage 1 ausgewiesenen Grund- und Nahversorgungszentren zuzulassen. Innerhalb der Nahversorgungszentren sind **nahversorgungsrelevante Sortimente** grundsätzlich zulässig. Hierfür sind auch Grundstücke planerisch auszuweisen, die Betriebsgrößen

oberhalb der Schwelle der „Großflächigkeit“ rechtlich ermöglichen, soweit dies landesplanerisch zulässig ist.

- Innerhalb der **Grund- und Nahversorgungszentren** sind **sonstige zentrenrelevante Sortimente** nur ausnahmsweise zu ermöglichen. Die für das Zentrengefüge unschädliche Verkaufsflächengröße ist gesondert zu ermitteln. Diese Einzelhandelsnutzungen dürfen grundsätzlich nur eine ergänzende Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Zentren zur Deckung des Grundbedarfs bei mittel- und tlw. auch langfristig nachgefragten Gütern erfüllen.

- Die dargestellten **Grund- und Nahversorgungszentren „Becke“ und „Nochen/Peisel“** dienen der Nahversorgung der nicht durch Verdichtung geprägten Siedlungsräume „Talsperrenraum“ bzw. „Gelpetal“. Sie übernehmen für diese Teilbereiche des Stadtgebietes die Teilfunktion von Grund- und Nahversorgungszentren.

- **Großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten** ist wegen fehlender Potentiale außer in den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadtzentrum und den Nebenzentren Derschlag und Dieringhausen) in den dafür bereits heute festgesetzten Sondergebieten zuzulassen. Sollte auf Grund fehlender Grundstückspotentiale eine Ansiedlung nicht innerhalb der oben genannten zentralen Versorgungsbereiche umsetzbar sein, sind vorrangig bereits heute mit zentrenrelevantem Einzelhandel genutzte Sondergebiete bzw. Grundstücke, die unmittelbar an die zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadtzentrum, Stadtteilzentren u. Grund- u. Nahversorgungszentren) angrenzen, zu aktivieren bzw. umzunutzen. Bei einem Ausbau vorhandener Standorte dürfen zentrenrelevante Randsortimente nur in einem eng begrenzten Umfang zugelassen werden.

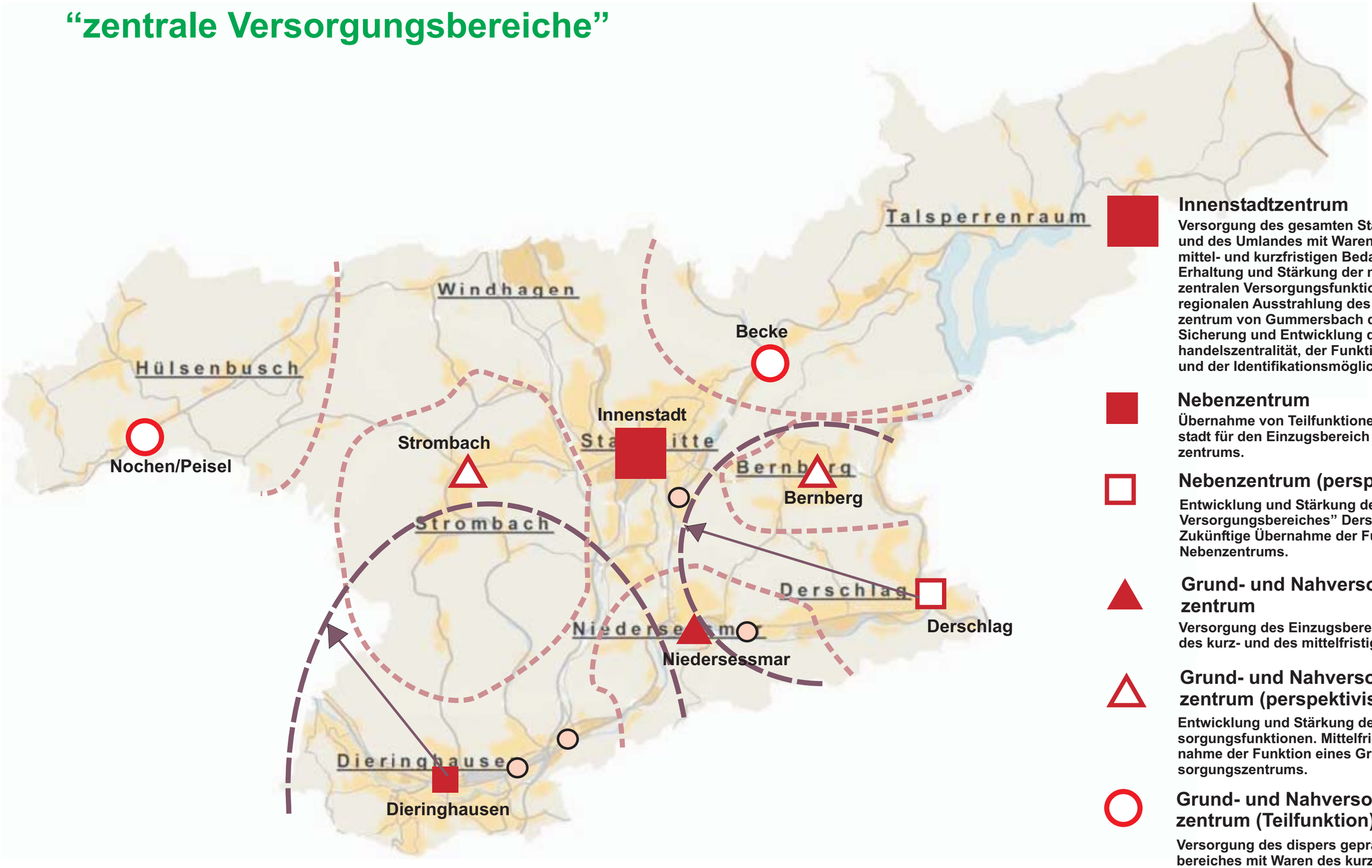
- Einzelhandel **mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten unterhalb der „Großflächigkeit“** ist in Abhängigkeit des festgesetzten Baugebietes allgemein zulässig; hier im Wesentlichen in festgesetzten Mischgebieten. Soweit Gewerbe- und Industriegebiete ausschließlich dem produzierenden Gewerbe vorbehalten werden sollen, kann auch der Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten ausgeschlossen werden.

- Um Schädigungen der Innenstadt und der anderen zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden, sind **Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten in Gewerbe- und Industriegebieten** konsequent durch Bebauungsplanfestsetzungen gem. § 1 Abs. 5 i. V. mit Abs. 9 BauNVO **auszuschließen**. Soweit eine Sicherung der Gewerbegebiete für Handwerk und produzierendes Gewerbe notwendig ist, ist die Einzelhandelsnutzung grundsätzlich insgesamt auszuschließen.

- Zur Abwehr zentrenschädigender Vorhaben im **unbeplanten Innenbereich** ist das Instrument des § 34 Abs. 3 BauGB konsequent einzusetzen.

4. Zur Umsetzung der unter den Punkten 1 – 3 genannten Zielsetzungen beauftragt der Rat der Stadt die Verwaltung, die notwendigen verfahrenseinleitenden Beschlüsse für die Änderung bzw. Anpassung des bestehenden Planungsrechtes herbeizuführen.

Stadt Gummersbach
“zentrale Versorgungsbereiche”



Innenstadtzentrum
Versorgung des gesamten Stadtgebietes und des Umlandes mit Waren des lang-, mittel- und kurzfristigen Bedarfs. Erhaltung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion und der regionalen Ausstrahlung des Innenstadtzentrum von Gummersbach durch Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelszentralität, der Funktionsvielfalt und der Identifikationsmöglichkeiten.

Nebenzentrum
Übernahme von Teilfunktionen der Innenstadt für den Einzugsbereich des Nebenzentrums.

Nebenzentrum (perspektivisch)
Entwicklung und Stärkung des “zentralen Versorgungsbereiches” Derschlag. Zukünftige Übernahme der Funktion eines Nebenzentrums.

Grund- und Nahversorgungszentrum
Versorgung des Einzugsbereiches mit Waren des kurz- und des mittelfristigen Bedarfs.

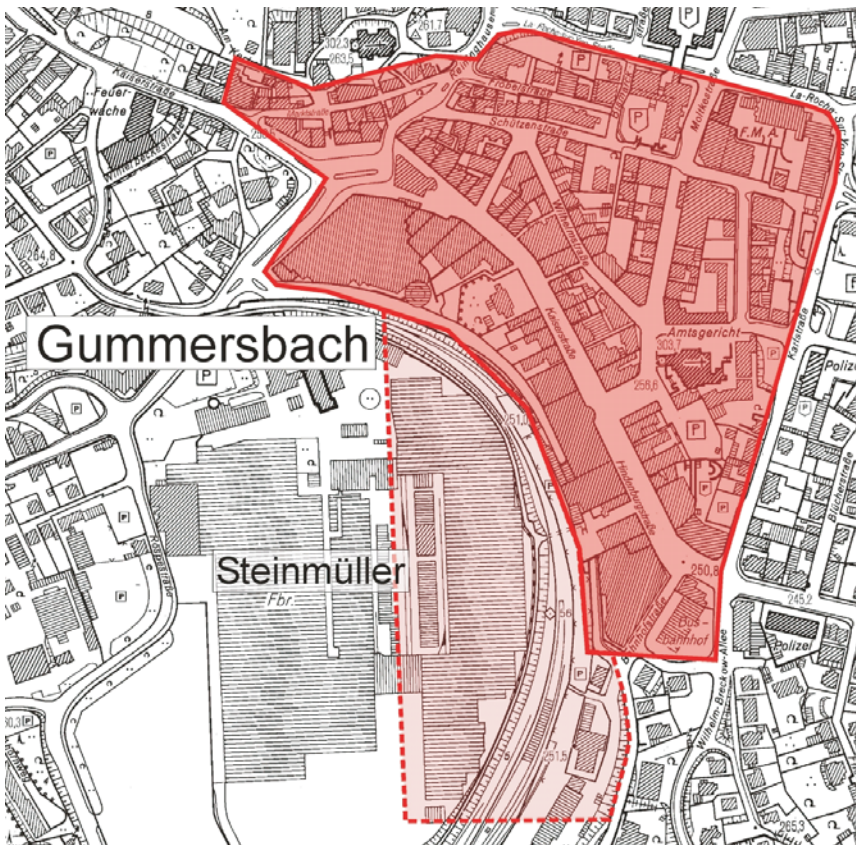
Grund- und Nahversorgungszentrum (perspektivisch)
Entwicklung und Stärkung der heutigen Versorgungsfunktionen. Mittelfristige Übernahme der Funktion eines Grund- und Nahversorgungszentrums.

Grund- und Nahversorgungszentrum (Teilfunktion)
Versorgung des dispers geprägten Einzugsbereiches mit Waren des kurzfristigen Bedarfs.

Nicht weiter zu entwickelnde solitäre Einzelhandelsstandorte.

Anlage 1a
Abgrenzung der “zentralen Versorgungsbereiche”

Innenstadtzentrum

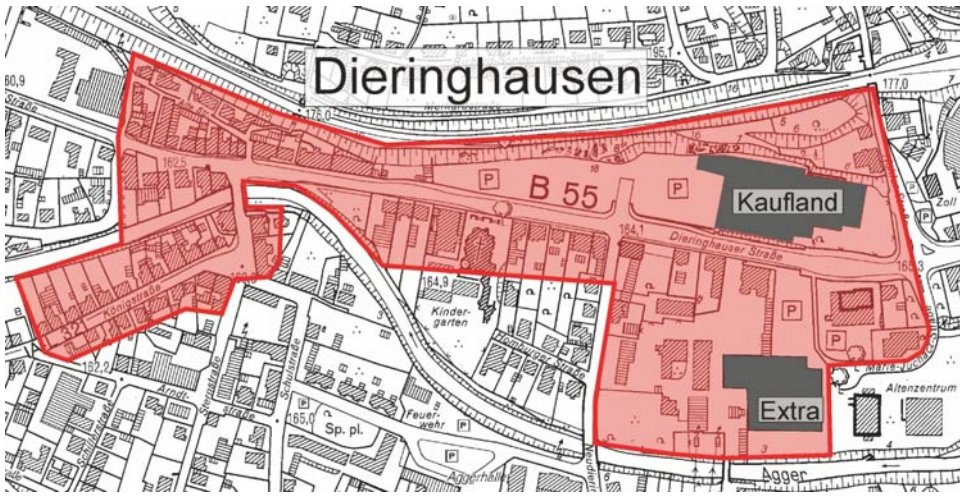


Der dargestellte “zentrale Versorgungsbereich” Innenstadtzentrum dient der Versorgung des gesamten Stadtgebietes sowie des Umlandes mit Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs sowie von Dienstleistungen. Ziel ist die Erhaltung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion und der regionalen Ausstrahlung durch Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelszentralität, der Funktionsvielfalt und der Identifikationsmöglichkeiten. Hierzu ist erforderlich, das Innenstadtzentrum gegenüber den potentiellen Entwicklungen an den Zufahrtsstraßen räumlich und funktional abzugrenzen. Gleichzeitig ist es jedoch auch erforderlich, dem Innenstadtzentrum eine entsprechende räumliche Entwicklung zu ermöglichen, damit es seine Funktion als der zentrale Versorgungsbereich für die Gesamtstadt aber auch für das Umland als Mittelzentrum nachhaltig erfüllen kann.

Anlage 1a
Abgrenzung der “zentralen Versorgungsbereiche”

Nebenzentrum

- Dieringhausen

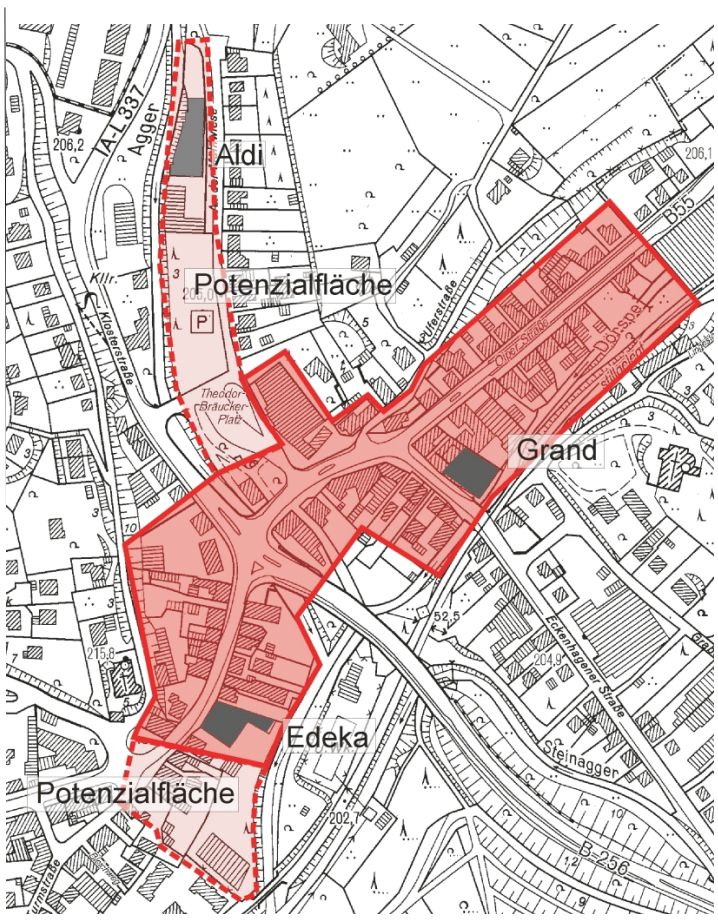


Der dargestellte “zentrale Versorgungsbereich” Dieringhausen dient der Versorgung des Stadtteils und der angrenzenden Siedlungsbereiche mit Waren des kurz- u. mittel- und langfristigen Bedarfs sowie von Dienstleistungen. Er übernimmt Teilfunktionen des Innenstadtzentrums für den Einzugsbereich.

Anlage 1a
Abgrenzung der “zentralen Versorgungsbereiche”

Nebenzentrum (perspektivisch)

- Derschlag

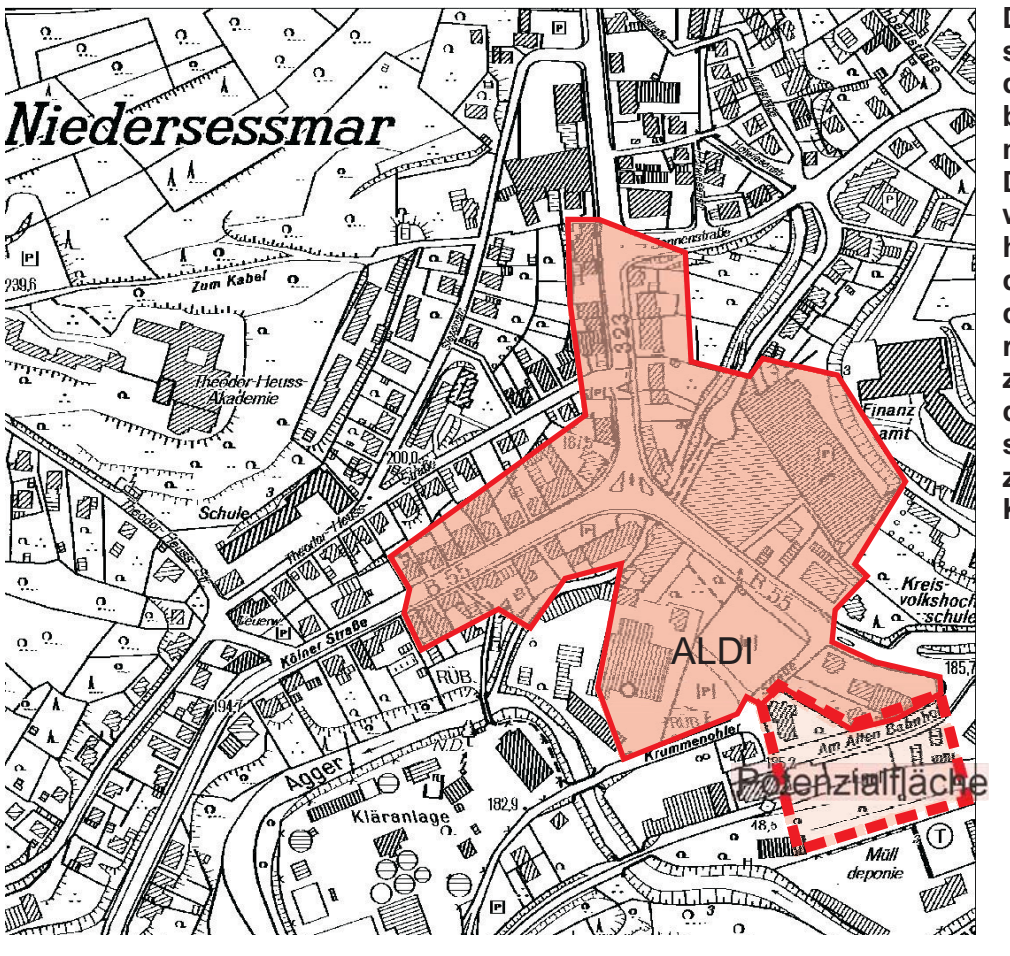


Der dargestellte “zentrale Versorgungsbereich” Derschlag dient der Versorgung des Stadtteils und der angrenzenden Siedlungsbereiche mit Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs sowie von Dienstleistungen. Er übernimmt Teilfunktionen des Innenstadtzentrums für den Einzugsbereich.
Ziel ist die Entwicklung und Stärkung der heutigen Versorgungsfunktion durch räumliche Konzentration des “zentralen Versorgungsbereiches”. Hierfür sind Potenzialflächen dargestellt. Außer den dargestellten Potentzialflächen stehen keine weiteren Flächen zur Verfügung, die eine räumliche Konzentration ermöglichen. Mittelfristig soll der “zentrale Versorgungsbereich” Derschlag die Funktion eines Nebenzentrums erfüllen können.

Anlage 1a
Abgrenzung der “zentralen Versorgungsbereiche”

Grund- u. Nahversorgungszentrum

- Niederseßmar

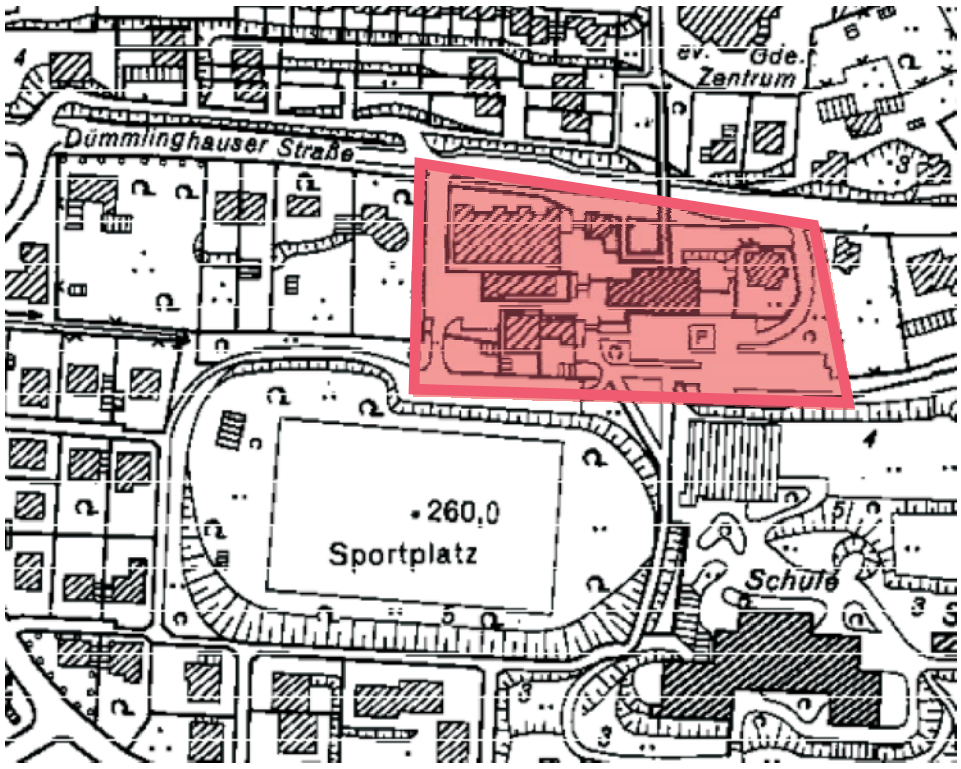


Der dargestellte “zentrale Versorgungsbereich” Niederseßmar dient der Versorgung des Einzugsbereiches mit Waren des kurz- u. mittelfristigen Bedarfs sowie von Dienstleistungen. Ziel ist die Entwicklung und Stärkung der heutigen Versorgungsfunktion durch räumliche Konzentration des “zentralen Versorgungsbereiches”. Hierfür ist eine Potenzialfläche dargestellt. Außer der dargestellten Potentzialfläche stehen keine weiteren Flächen zur Verfügung, die eine räumliche Konzentration ermöglichen.

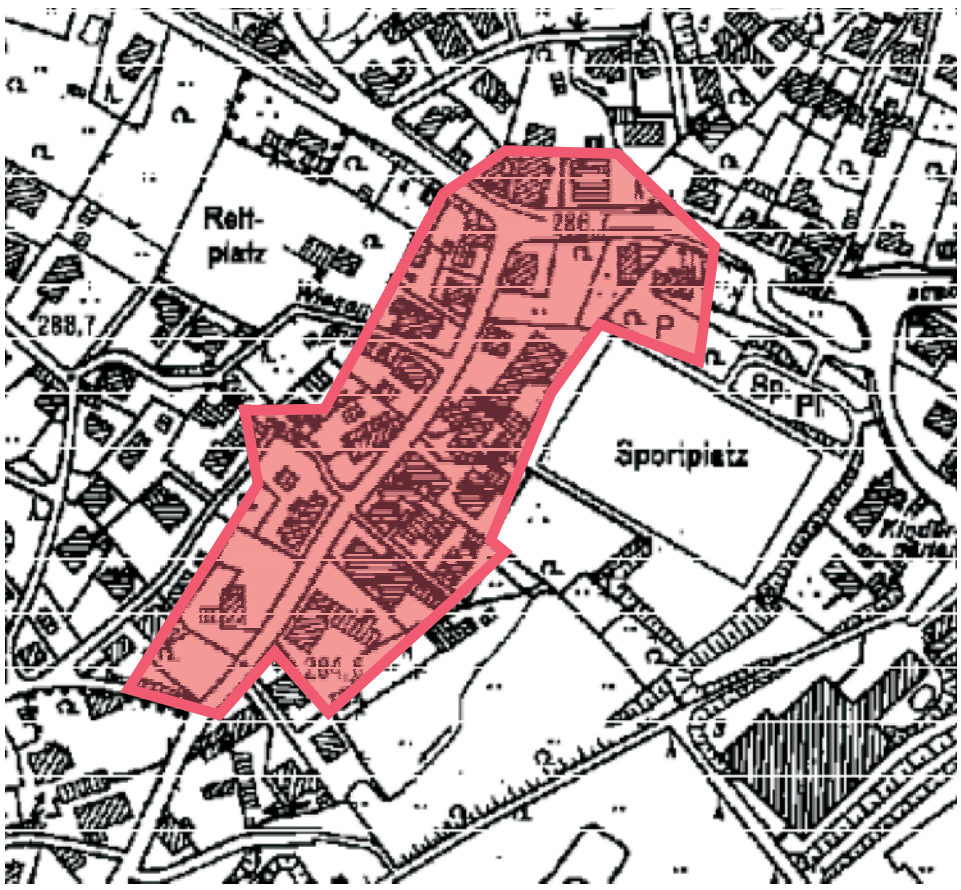
Anlage 1a
Abgrenzung der “zentralen Versorgungsbereiche”

Grund- und Nahversorgungszentrum (perspektivisch)

- Bernberg
- Strombach



Entwicklung und Stärkung der heutigen Versorgungsfunktion. Mittelfristige Übernahme der Versorgungsfunktion eines Grund- u. Nahversorgungszentrums. Versorgung des Einzugsbereiches mit Waren des kurz- u. mittelfristigen Bedarfs sowie von Dienstleistungen. Auf Grund fehlender realistischer Flächenpotentiale müssen funktionale Anpassungen im Bestand erfolgen.

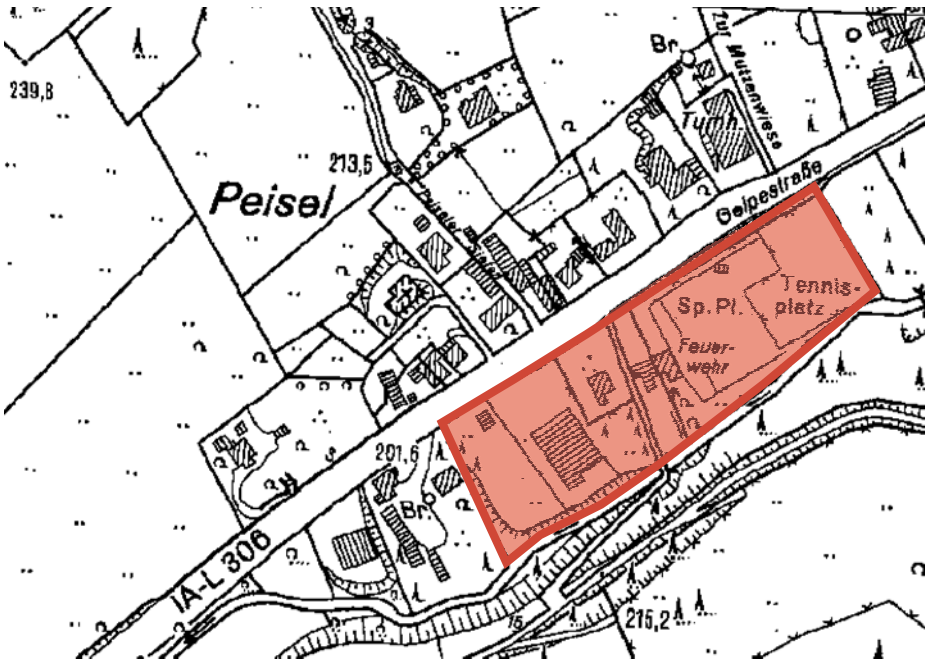


Entwicklung und Stärkung der heutigen Versorgungsfunktion. Mittelfristige Übernahme der Versorgungsfunktion eines Grund- u. Nahversorgungszentrums. Versorgung des Einzugsbereiches mit Waren des kurz- u. mittelfristigen Bedarfs sowie von Dienstleistungen. Auf Grund fehlender realistischer Flächenpotentiale müssen funktionale Anpassungen im Bestand erfolgen.

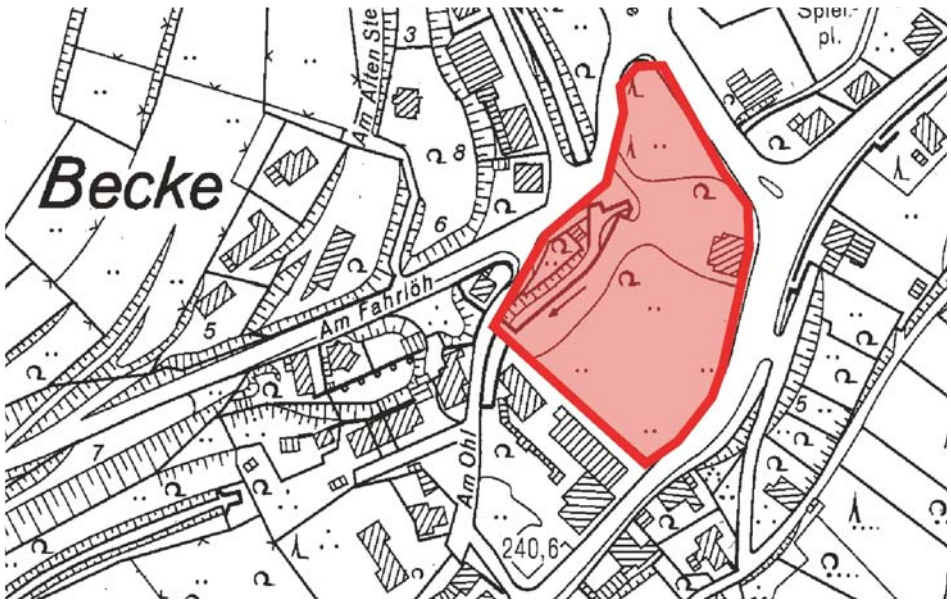
Anlage 1a
Abgrenzung der “zentralen Versorgungsbereiche”

Grund- und Nahversorgungszentrum (Teilfunktion)

- Nochen / Peisel
- Becke



Versorgung des dispers geprägten Einzugsbereiches mit Waren des kurzfristigen Bedarfs.



Versorgung des dispers geprägten Einzugsbereiches mit Waren des kurzfristigen Bedarfs.

Gummersbacher Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente

nahversorgungsrelevante Sortimente

- Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
- Schnittblumen
- Zeitungen, Zeitschriften
- Babyartikel
- Bekleidung
- Bücher
- Büromaschinen
- Erotikartikel
- Foto / Optik / Akustik
- Gardinen und Zubehör
- Geschenkartikel
- Glas / Porzellan / Keramik
- Handarbeiten, Wolle Stoffe Kurzwaren
- Haus-, Bett-, Tischwäsche
- Haushaltswaren, Elektrokleingeräte
- Kunstgewerbe / Bilder
- Lederwaren
- Musikalienhandel
- Nähmaschinen
- Papier / Schreibwaren / Büroorganisation
- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Pharmazeutika, Reformwaren
- Sanitätswaren
- Schuhe
- Spielwaren, Bastelartikel
- Sport- und Freizeitartikel (einschl. Sportgeräte, Campingartikel) außer Sportgroßgeräte
- Sportbekleidung
- Uhren / Schmuck
- Unterhaltungselektronik, Tonträger, Computer und Kommunikationstechnik

Nicht zentrenrelevante Sortimente

- Bad, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
- Bauelemente
- Baustoffe
- Beschläge, Eisenwaren
- Bettwaren, Matratzen
- Bodenbeläge, Teppiche (Rollware)
- Boote und Zubehör
- Elektrogroßgeräte
- Erde, Torf
- Fahrräder und Zubehör, Mofas
- Fahrzeugzubehör
- Farben, Lacke und Tapeten
- Fliesen
- Gartenhäuser, -geräte
- Heizungen
- Installationsmaterial
- Kamine / Öfen
- Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
- Möbel, Küchen
- Pflanzen und Pflanzgefäße
- Rollläden, Markisen
- Sportgroßgeräte
- Teppiche (abgepasste)
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
- Waffen, Jagdbedarf, Angelbedarf
- Werkzeuge

Erläuterung

Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente (im Kernsortiment) nur in zentralen Versorgungsbereichen bzw. qualifizierten SO-Gebieten

Ansiedlung nicht zentrenrelevanter Sortimente grundsätzlich (bis zur Schwelle der Großflächigkeit) überall dort möglich, wo Einzelhandel zulässig ist