



## Öffentliche Bekanntmachung der Gemeinde Gangelt

### **74. Änderung des Flächennutzungsplanes „Nahversorgung Sittarder Straße“ in Gangelt Hier:**

**1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)**

**2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)**

**Zu 1.:** Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.03.2025 beschlossen, den Flächennutzungsplan in seiner 74. Änderung zu ändern. Gesetzliche Grundlage für das Bauleitplanverfahren ist § 2 Abs. 1 des BauGB.

Grundsätzliches Ziel der Gemeinde Gangelt ist es, das neue Einzelhandelskonzept umzusetzen. Im Sinne der Sicherung und Stärkung des Ortskerns als wesentliches Ziel der Landesplanung und des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes (IEK Westzipfelregion) bzw. Integriertes Handlungskonzept Ortskern Gangelt soll der großflächige Einzelhandel langfristig vom derzeitigen westlich gelegenen Standort (Heinrich-Josef-Otten-Straße) näher an das Zentrum geholt und besser angebunden werden.

Dadurch soll eine zeitgemäße Wohnversorgung sichergestellt und die derzeitigen Angebotslücken geschlossen werden. Geplant ist es in fußläufiger Erreichbarkeit ein Einkaufszentrum bzw. Fachmarktzentrum für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente, zuzüglich Gastronomie und Dienstleistungen sowie Büros im Obergeschoss südlich der Sittarder Straße zu errichten.

Im Norden ist hingegen im Zusammenhang mit der weiteren wohnbaulichen Entwicklung eine gemischte Baufläche geplant, welche langfristig eine Mischung aus Wohnnutzung und wohnverträglichem Gewerbe vorsieht. Die bestehende Bebauung hat Bestandsschutz. Im Süden ist als Sondergebiet eine Reservefläche für die angrenzende Klink dargestellt.

Ausgelöst durch diese Entwicklungsabsichten ist es erforderlich, für den Planbereich um die Sittarder Straße die städtebaulichen Ziele an aktuelle Entwicklungsabsichten, geänderte Rahmenbedingungen und Bedarfe anzupassen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung befindet sich der Bebauungsplan Nr.78 Teilbereich B nördlich der Sittarder Straße bereits im Verfahren.

Aufgrund der Entwicklungsabsichten die Nahversorgung und weitere zentrenrelevante Sortimente südlich der Sittarder Straße zu konzentrieren soll im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ein Mischgebiet zur Umsetzung von Wohnnutzung, wohnaffinier Dienstleistungen und wohnverträglichem Gewerbe entstehen.

Für den Teil südlich der Sittarder Straße soll der Bebauungsplan Nr.91 für das Einkaufszentrum zeitnah im Parallelverfahren mit der FNP-Änderung aufgestellt werden. Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde ist die Fläche nördlich der Sittarder Straße derzeit als Sondergebiet „Bau- und Gartenfachmarkt nicht zentrenrelevant VKmax 3.200 m<sup>2</sup>“ bzw. als „Einzelhandel zentrenrelevant VKmax 1.800 m<sup>2</sup>“ dargestellt. Südlich der Sittarder Straße ist eine Sonderbaufläche bzw. eine Grünfläche ausgewiesen.

Zur Umsetzung der neuen städte-baulichen Entwicklungsabsichten ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Um eine Überdehnung zu vermeiden wurde der zentrale Versorgungsbereich ebenfalls angepasst und bereits von der Bezirksregierung testiert. Die Flächen nördlich der Sittarder Straße sowie die Verkehrsfläche sind nun nicht mehr Teil des zentralen Versorgungsbereichs.

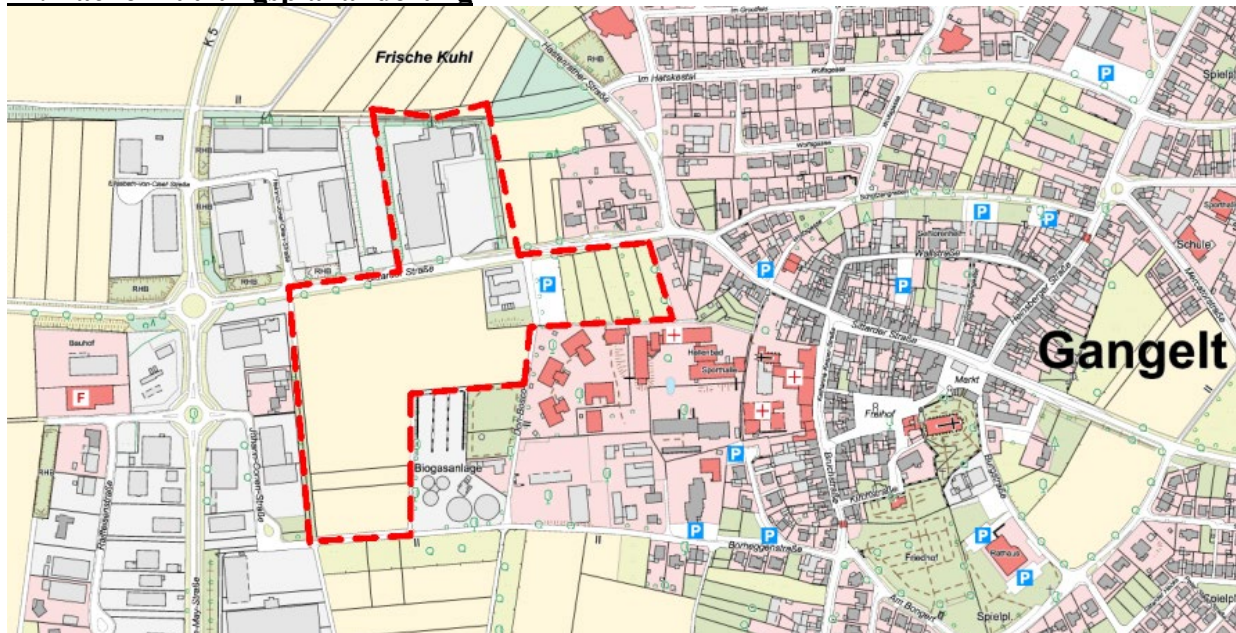
Ziel der Planung ist es nördlich der Sittarder Straße eine gemischte Baufläche zu entwickeln. Ergänzend soll südlich der Sittarder Straße ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ sowie ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinik“ entstehen. Südlich des Sondergebiets für den Einzelhandel soll zudem eine gewerbliche Baufläche realisiert werden.

Das Plangebiet liegt im Westen des Zentralortes Gangelt und ist nördlich und südlich durch landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie westlich durch gewerblich genutzte Flächen begrenzt. Östlich schließt das Plangebiet an den Zentralort Gangelt an.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Gangelt, Flur 2, Flurstücke 118, 119, 106, Flur 54, Flurstücke 64, 223, 75/7, 185, 18, 19, 20, 89/21, 90/21, 91/22, 100, 184, 222, 227 (teilweise) und 66 (teilweise).

Die Fläche umfasst eine Größe von circa 8,12 ha.

#### **74.Flächennutzungsplanänderung**



Auszug aus der Amtlichen Basiskarte (ABK)

**Zu 2.:** Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.03.2025 ebenfalls beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für das Verfahren der 74. Flächennutzungsplanänderung erfolgt auf der Grundlage der in der Sitzung vorgestellten Planfassung sowie Begründung und findet in der Zeit vom **21.07.2025 bis einschließlich 21.08.2025** während der allgemeinen Dienststunden **montags bis freitags von 08.15 Uhr bis 12.30 Uhr, dienstags von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr und donnerstags von 14.00 Uhr bis**

**17.30 Uhr im Rathaus der Gemeinde Gangelt, 52538 Gangelt, Burgstr. 10, Zimmer-Nr.: 201/202, statt.**

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen zu dem Bauleitplan schriftlich, zur Niederschrift, per E-Mail ([info@gangelt.de](mailto:info@gangelt.de)) oder über den Planungs- und Beteiligungsserver der Gemeinde Gangelt unter dem Link [www.o-sp.de/gangelt](http://www.o-sp.de/gangelt)  $\implies$  Aktuelle Beteiligungen abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

**Bekanntmachungsanordnung gemäß § 2 Abs. 4 Bekanntmachungsverordnung NRW (BekanntmVO NRW) vom 26.08.1999 (GV.NRW.S.516), in der zurzeit geltenden Fassung**

**Erklärung**

Der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur 74. Flächennutzungsplanänderung werden hiermit öffentlich bekannt gemacht.

**Hinweise**

Gemäß § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW.S.666), in der zurzeit geltenden Fassung, kann eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der GO NRW gegen Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf von 6 Monaten seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

**Übereinstimmungsbestätigung/ Bekanntmachungsanordnung gemäß § 2 Abs. 3 Bekanntmachungsverordnung NRW (BekanntmVO NRW) vom 26.08.1999 (GV.NRW.S.516), in der zurzeit geltenden Fassung**

Der Wortlaut der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur 74. Flächennutzungsplanänderung stimmt mit dem Ratsbeschluss vom 18.03.2025 überein. Es wurde nach den Vorschriften des § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO verfahren. Die Bekanntmachung wird hiermit angeordnet.

Gangelt, 01.07.2025  
Willems  
Bürgermeister