

Stadt Bedburg
Bebauungsplan Nr. 38b
3. Änderung (vereinfacht)

Gewerbegebiet
Sankt-Florian-Straße

Begründung zum Satzungsbeschluss



1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	4
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.2	Beschreibung des Plangebiets	5
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, PLANERISCHE VORGABEN UND RESTRIKTIONEN	7
3.1	Raumordnung und Landesplanung	7
3.2	Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bedburg	8
3.3	Artenschutz	12
3.4	Landschaftsplan und Naturschutzgebiet	14
3.5	Biotopkataster und geschützte Biotope	14
3.6	Flächennutzungsplan (FNP)	14
3.7	Bebauungsplan Nr. 38b, 2. Änderung	15
3.8	Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung	18
4	PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	19
4.1	Art der baulichen Nutzung	21
4.2	Maß der baulichen Nutzung	27
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen	28
4.4	Fläche für den Gemeinbedarf und Verkehrsflächen	28
4.5	Fläche für Versorgungsanlagen	29
4.6	Grünflächen	29
4.7	Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	29
4.8	Kennzeichnung	30
4.9	Nachrichtliche Übernahmen	30
4.10	Hinweise	31
5	FLÄCHENBILANZ	31
6	ERGEBNIS DER ABWÄGUNG	32

1 Anlass und Ziel der Planung

Für den Plangeltungsbereich besteht der seit dem 12. Mai 2009 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 38b, 2. Änderung. Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung ist deckungsgleich mit dem der 2. Änderung und befindet sich auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik Bedburg im Süden des Stadtgebiets.

Lage im Stadtgebiet

Die bis zum Inkrafttreten der vorliegenden 3. Bebauungsplanänderung rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38b setzt in ihrem Geltungsbereich als Art der baulichen Nutzung größtenteils Gewerbegebiete gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest, die aus überwiegend immissionsschutzrechtlichen Gründen in ihrer Nutzung eingeschränkt sind. Der südwestliche Plangebietsteil, in dem sich bereits einige Wohnhäuser und gemischte Nutzungen befinden, ist als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Im Südosten liegt außerdem eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“, die am Standort realisiert wurde. Die östliche Plangeietsgrenze bildet die Erft (Fließgewässer), hier setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Grünflächen fest. Die innere verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende öffentliche Verkehrsfläche der Sankt-Florian-Straße.

Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans

Abbildung 1: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 38b, 2. Änderung



Während die Baugebietsflächen im nördlichen und östlichen Teil des Änderungsbereichs bereits bebaut sind, stehen im westlichen Plangebietsteil noch unbebaute Grundstücksflächen zur Verfügung.

Im Zuge der Plangebietsentwicklung, aus der Bewertung der aktuellen Bestandsituation und teilweise geänderten planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sowie aus den Wünschen ansiedlungswilliger Unternehmen haben sich für die Stadt Bedburg das Erfordernis und die Planungsabsicht ergeben, den Bebauungsplan den heutigen Anforderungen anzupassen.

Planungsanlass

Wesentliche Ziele der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 38b bestehen dementsprechend

Ziele der Planung

- einerseits in der Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten für Gewerbetreibende durch Lockerung der einschränkenden planungsrechtlichen Festsetzungen in den Gewerbegebieten unter Berücksichtigung der planerisch gebotenen Konfliktlösung im Bebauungsplan und
- andererseits in der Berücksichtigung des vom Rat der Stadt Bedburg am 12. Juli 2011 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes, das gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB), dessen Ziele als städtebauliches Entwicklungskonzept bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind sowie
- in der Ergänzung und Aktualisierung des Bebauungsplans hinsichtlich räumlicher Gegebenheiten und rechtlicher Vorgaben, wie z. B. der gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmenden, aktuellen Grenze des Überschwemmungsgebiets der Erft.

Aus den genannten Gründen hat die Stadt Bedburg am 24. März 2011 im Wege der Dringlichkeit den Beschluss zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38b gefasst und den Aufstellungsbeschluss am 29. März 2011 ortsüblich bekanntgemacht.

*Aufstellungsbeschluss
am 24. März 2011*

Die 3. Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt, wobei auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet wird.

*Aufstellung im vereinfachten
Verfahren gemäß § 13 BauGB*

Bei der Bebauungsplanaufstellung im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38b werden die Grundzüge der Planung bzw. der rechtskräftigen 2. Bebauungs-

*Voraussetzungen nach § 13 Abs. 1
BauGB erfüllt*

planänderung nicht berührt. Die Voraussetzungen für die Aufstellung im vereinfachten Verfahren, die durch § 13 Abs. 1 BauGB vorgegeben werden, werden bei der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38b „Gewerbegebiet Sankt-Florian-Straße“ erfüllt:

- Die Grundzüge der Planung fußen hier insbesondere auf der Ausweisung eines kleinteiligen Gewerbegebiets mit einer deutlichen Einschränkung des Einzelhandels bei sog. zentrenrelevanten Sortimenten sowie der Beschränkung der Emissionen zum Schutz der umliegenden Bebauung. Diese Aspekte sind bzw. bleiben ebenfalls Grundzüge der 3. Bebauungsplanänderung und werden durch den Bebauungsplan geregelt und werden durch die nachgelagerten Genehmigungsverfahren sichergestellt. Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung wird lediglich die Feinsteuerung nach § 1 Abs. 4 ff. BauNVO geändert, nicht jedoch die festgesetzten Baugebietskategorien selbst.
- Darüber hinaus wird durch die Bauleitplanung eine Zulässigkeit von Vorhaben nicht vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen; In den Gewerbegebieten werden (weiterhin) nur sog. mischgebietstypische, d. h. (das Wohnen) nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zulässig sein. Dabei lassen die bereits bestehenden Nutzungen und Eigentumsverhältnisse sowie die noch zur Verfügung stehenden Baugebietsflächen nur eine kleinteilige Ansiedlungsstruktur zu.
- Da durch die 3. Bebauungsplanänderung insbesondere eine Ausweitung von Baugebietsflächen über das planungsrechtlich bereits zulässige Maß nicht vorgesehen wird und sich auch aus aktuellen Rechtsvorgaben oder Gegebenheiten keine entsprechenden Folgen ableiten lassen, bestehen außerdem gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Grundzüge der Planung bleiben bestehen

Keine Begründung von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38b „Gewerbegebiet Sankt-Florian-Straße“ wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Bedburg aus dem Jahre 1980 entwickelt, wobei zugrunde zu legen ist, dass der (Ursprungs-) Bebauungsplan Nr. 38b/Bedburg mit Verfügung vom 5. Juli .2006, Aktenzeichen: 35.2.11-29-84/06 durch die Bezirksregierung Köln gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) genehmigt worden ist.

Entwicklung aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu

Kein Ausgleichserfordernis

erwarten, ist gemäß § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Da durch die 3. Änderung keine zusätzlichen Eingriffe gegenüber dem geltenden Ortsrecht vorbereitet werden, entsteht ein Ausgleichserfordernis gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht, weil die Eingriffe bereits vor der planerischen erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch die Bauleitplanung kann - im Vergleich zu der aufgegebenen Nutzung Zuckerfabrik - sogar als geringer eingestuft werden.

Im Zuge der Aufstellung des (Ursprungs-) Bebauungsplans Nr. 38b hat das Landschaftsarchitekturbüro Calles und de Brabant im Auftrag der Zuckerfabrik Jülich einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan erarbeitet.

Darin ist der durch die planerischen Maßnahmen verbundene Eingriff in Boden, Natur und Landschaft entsprechend der Gesetzesanforderungen nach Art und Umfang ermittelt und es sind notwendige Ausgleichsmaßnahmen bestimmt worden. Die entsprechende Bilanzierung schloss mit einem Kompensationsdefizit ab, das innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden konnte. Die erforderliche Kompensation ist daher auf externen Flächen auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik Bedburg östlich der Erft erfolgt.

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 38b

Detaillierte Aussagen bzgl. der Ermittlung der Eingriffs- und Ausgleichswerte sind dem landschaftspflegerischen zum Bebauungsplan Nr. 38b zu entnehmen. Sich hieraus ergebende Pflanzgebote wurden in die textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung(en) übernommen.

Maßnahmen der Bodenordnung nach Baugesetzbuch sind zur Umsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38b „Gewerbegebiet Sankt-Florian-Straße“ nicht erforderlich. Kosten- und Folgeinvestitionen werden durch die Bauleitplanung nicht ausgelöst.

2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38b liegt in der Gemarkung Bedburg, Flur 38 (ehemaliges Zuckerfabrikgelände) und umfasst folgende Flurstücke:

- Nr. 257, 261, 262, 268, 289, 294, 298, 299, 305, 315, 316 und 317 (Mischgebietsfläche)
- Nr. 255, 270, 302, 303, 308, 310, 312, 313 und 314 (Gewerbegebietsflächen)

- Nr. 253 (Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“)
- Nr. 239, 240, 243, 244, 249, 259 und 304 teilweise (Verkehrsflächen)
- Nr. 232 (Fläche für Versorgungsanlagen „Elektrizität“)
- Nr. 259 (private Grünfläche)
- Nr. 304 (öffentliche Grünflächen)

Es wird im Norden von der Kreisstraße 37n (sog. Südumgehung und Erschließungsstraße zum Schlosspark), im Osten von der Erft, im Süden durch die nördliche Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 402 in der Gemarkung Bedburg, Flur 38 begrenzt und im Westen durch die Bahnstraße.

Der Änderungsbereich hat eine Fläche von rund vier Hektar und seine Abgrenzung deckt sich mit der des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Bebauungsplanänderung.

Die genaue Abgrenzung des Plangeltungsbereichs ist der Bebauungsplandarstellung im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

2.2 Beschreibung des Plangebiets

Die äußere verkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs ist über die Bahnstraße (K 36 im Bereich der Ortsdurchfahrt) und die Kreisstraße 37n (sog. Südumgehung außerhalb der Ortsdurchfahrt) gewährleistet, an die die Sankt-Florian-Straße im Plangebiet anbindet. Die beiden überörtlichen Verkehrswege münden in einem Kreisverkehr nordwestlich des Plangebiets. Die Bedeutung der überörtlichen Verkehrsfunktion der K 37n bedingt, dass die Zulässigkeit von Grundstückszufahrten mit dem Rhein-Erft-Kreis als Straßenbaulastträger abzustimmen ist.

Verkehrliche Erschließung

Innerhalb des Änderungsbereichs werden die inneren Grundstücksflächen aus nördlicher Richtung durch die Sankt-Florian-Straße erschlossen, die als öffentliche Straße mit einem Straßenraumprofil von 13,00 m Breite hergerichtet ist und die im südlichen Plangebietsteil eine „Lkw-taugliche“ Wendeanlage aufweist. Zwischen der südlichen Plangebietsgrenze und dieser Wendeanlage setzt der Bebauungsplan eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ fest, die nur für die Anlieger im Mischgebiet und die Feuerwehr befahrbar bzw. als Fuß- und Radweg nutzbar ist.

Die am westlichen und südlichen Rand des Bebauungsplans gelegenen Grundstücke werden von der westlich verlaufenden Kolpingstraße sowie einem vom hier aus liegendem Stichweg erschlossen.

Nutzung und Bebauung



Während der nördliche und der östliche Teil des Änderungsbereichs bereits bebaut sind und hauptsächlich durch „Kfz-affine“ Gewerbenutzungen (u. a. Autohandel, Reifenservice, Autopflege) sowie ein Schnellrestaurant im Einmündungsbereich zur K 37n und die erforderlichen Stellplatzflächen geprägt werden, stehen zwischen der Bahnstraße und der Sankt-Florian-Straße im westlichen Plangebietsteil noch unbebaute Grundstücksflächen zur Verfügung.

In dem festgesetzten Mischgebiet im Südwesten des Änderungsbereichs sind Wohn- und Gewerbenutzungen vorhanden, wobei die Nutzungsmischung teilweise innerhalb von Gebäuden und teilweise grundstücksweise besteht.

Die Baustruktur besteht ganz überwiegend aus Einzelgebäuden und ist funktional an den Anforderungen der jeweiligen Nutzungen ausgerichtet. Die Bebauung im Änderungsbereich bietet dadurch insgesamt ein kleinteilig strukturiertes, heterogenes Erscheinungsbild.

Der Standort der freiwilligen Feuerwehr Bedburg befindet sich am südöstlichen Plangebietsrand und wird über die St.-Florian-Straße erschlossen, über die im Einsatzfall auch die Rettungswagen verkehren.

Der Erftverlauf östlich des Plangebiets war weitgehend an die technisch-wirtschaftlichen Anforderungen der ehemaligen Zuckerfabrik angepasst worden und zeigt nicht autotypische Uferbereiche. Die Uferböschung weist auf der Seite des Änderungsbereichs teilweise Gehölzstrukturen und einige markante Pappeln auf.

Freiflächen

Insgesamt verfügt das Plangebiet über einen vergleichsweise geringen Grünbestand, wobei große Teile des Änderungsbereichs - insbesondere aufgrund der industriellen Vornutzung - bereits versiegelt waren und sind.

Der Änderungsbereich wurde bis zur Schließung Ende der 1990er Jahre der Zuckerfabrik Bedburg AG als Industrie- und Gewerbefläche genutzt. Seitens der Betreiberin waren entsprechende Bodengutachten unter Beteiligung der Unteren Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises erstellt worden. Anhaltspunkte für ein Vorliegen von grundwassergefährdenden Stoffen lagen demnach nicht vor und der Abbruch der gesamten Fabrikanlage wurde genehmigt und durchgeführt. Im Anschluss sind die heute bestehenden Nutzungen im Plangeltungsbereich auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 38b und dessen bisherigen, rechtskräftigen Änderungen entstanden.

Das Plangebietsumfeld wird westlich der Bahnstraße durch den Bedburger Bahnhof und Gewerbebetriebe (insb. Autohandel) bestimmt. Nördlich der Kreisstraße 37n befinden sich großflächige Einzelhandelsbetriebe, u. a. ein Sb-Warenhaus. Im Osten grenzen

Plangebietsumfeld

die Erft und derzeit unbebaute Freiflächen an den Änderungsbe-
reich, während sich in südlicher Richtung in einem Abstand von
rund 50 m ausgedehnte Wohnbereiche, überwiegend in Einfamilien-
hausbebauung, anschließen.

3 Übergeordnete Planungen, planerische Vorgaben und Restriktionen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt
Köln ist der Änderungsbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“
(ASB) dargestellt.

*Allgemeiner Siedlungsbereich
(ASB)*

Die Bezirksregierung Köln hat gemäß § 76 WHG das gesetzliche
Überschwemmungsgebiet beiderseits der Erft – von der Grenze
des Regierungsbezirkes Köln vom Gewässerkilometer (km) ca.
27+750 bis zum km 53+600 und vom km 63+400 bis zum km
103+060 – im Bereich der Städte Bedburg, Bergheim, Kerpen,
Erftstadt, Euskirchen, Bad Münstereifel und den Gemeinden Wei-
lerswist und Nettersheim für ein 100jähriges Hochwasserereignis
ermittelt. Das daraus resultierende Überschwemmungsgebiet ist
gemäß § 76 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 112
Abs. 4 Landeswassergesetz NRW (LWG) vorläufig gesichert wor-
den.

*(vorläufig gesichertes)
Überschwemmungsgebiet der Erft*

Die vorläufige Sicherung des o. g. Überschwemmungsgebietes im
Sinne des § 76 Abs. 3 WHG ist am 19. Dezember 2013 in Kraft
getreten und endet mit dem Inkrafttreten einer neuen Über-
schwemmungsgebietsverordnung.

Für das in den Karten dargestellte Gebiet gelten die Verbots- und
Genehmigungstatbestände sowie die sonstigen Regelungen ge-
mäß § 78 WHG und § 113 Abs. 2 Sätze 1 bis 5, Abs. 3, 5 und 6
LWG, wie für ein bereits festgesetztes Überschwemmungsgebiet,
entsprechend.

In der „Karte des Überschwemmungsgebiets der Erft im Regie-
rungsbezirk Köln“ (Kartenblatt 5/38 vom 15.10.2013) wird der
Prognosezustand nach Grundwasserwiederanstieg (nach Aufgabe
des nahegelegenen Tagebaus) aufgezeigt. Die danach prognosti-
zierte Grenze des Überschwemmungsgebiets der Erft ist gemäß
§ 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die 3. Änderung des Bebau-
ungsplans Nr. 38b übernommen.

Die Landesregierung hat den Sachlichen Teilplan Großflächiger
Einzelhandel zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen
(LEP) erarbeitet und im Sommer 2013 als Rechtsverordnung be-
schlossen. Der sachliche Teilplan ergänzt den LEP um planerische
Vorgaben zur Steuerung des Einzelhandels.

*LEP - Sachlicher Teilplan
Großflächiger Einzelhandel*

Seine besondere Zielsetzung ist es, die Innenstädte und örtlichen Zentren zu erhalten, zu stärken und die Nahversorgung zu sichern. Die Veröffentlichung der Rechtsverordnung erfolgte im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen am 12. Juli 2013; damit ist der LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – am 13. Juli 2013 in Kraft getreten.

3.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bedburg

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 12. Juli 2011 das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bedburg“¹ als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und selbstbindend zu einer zu berücksichtigenden Grundlage für weitere Planungen und Beschlüsse gemacht.

Grundvoraussetzung für eine räumliche Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung war die Entwicklung allgemein gültiger Ziele für die Stadt Bedburg, weil nur unter konsequenter Einhaltung dieser Ziele bei zukünftigen Entscheidungs- und Genehmigungsprozessen eine nachhaltige Einzelhandelsentwicklung in Bedburg gelingen und Investitionssicherheit für Investoren und Betreiber geschaffen werden kann.

Daher wurden die nachfolgenden, in dem „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bedburg“ formulierten Ziele vom Rat der Stadt Bedburg beschlossen, um die darauf aufbauende bauleitplanerische und genehmigungsrelevante Steuerung zu legitimieren.

Vorrangige Ziele der Einzelhandelsentwicklung sollen die Sicherung und der Ausbau der landesplanerischen Funktion als Mittelzentrum sein. Nach Einschätzung der Gutachter, kommt der Einzelhandel der Stadt Bedburg dieser Versorgungsfunktion in den Warengruppen derzeit unterschiedlich stark nach und es gilt, die Versorgung in den Warengruppen zu verbessern, in denen eine vergleichsweise geringe kommunale und regionale Strahlkraft vorhanden ist. Die Verbesserung der mittelzentralen Versorgungsfunktion umfasst auch die Ansiedlung weiterer zentrenprägender Dienstleistungsangebote, die zu einer Stärkung der zentralörtlichen Bedeutung beitragen.

Priorität soll die Entwicklung zentrenrelevanter Einzelhandelsangebote im Hauptzentrum Bedburg haben. Dabei geht es sowohl um eine quantitative als auch um eine qualitative Verbesserung der Versorgung, um die Attraktivität des Hauptzentrums zu erhalten bzw. weiter steigern zu können und um die Zentralität des Stadtzentrums perspektivisch zu erhöhen; Denn aus einer Ansied-

Ziele für die Einzelhandelsentwicklung in Bedburg

Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion

Stärkung und Entwicklung des Hauptzentrums Bedburg

¹ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bedburg, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln, Februar 2011

lung zentrenrelevanter Sortimente außerhalb des Hauptzentrums Bedburg können Funktionsverluste des Hauptzentrums resultieren. Aufgrund bestehender Leerstände und Mindernutzungen und insbesondere wegen der Verfügbarkeit von Entwicklungsstandorten im Hauptzentrum, werden umfassende Anknüpfungspunkte für eine Funktionsstärkung gesehen, die es zu nutzen gilt.

Auch im Hinblick auf die Verbraucherwünsche erscheint eine solche Angebotsbündelung sinnvoll und notwendig, damit unnötige Verkehrsvorgänge vermieden und eine größtmögliche Angebotsvielfalt in fußläufiger Erreichbarkeit innerhalb des Hauptzentrums ermöglicht wird. Die formulierten Zielsetzungen sollten durch entsprechende Anpassung der Bebauungspläne umgesetzt werden.

Die Entwicklung von Zielvorstellungen und strategischen Ausrichtungen für die Stadt Bedburg war Grundlage für die weitere funktionale und räumliche Entwicklung des Einzelhandels und damit für die Standort- und Zentrenkonzeption sowie deren Umsetzung. Dabei war zu klären, wie sich die Stadt bezüglich ihrer Handelslandschaft entwickeln will und welche faktischen und realistischen Handlungsspielräume zur Umsetzung dieser Ziele bestehen.

Um das Steuerungsinstrumentarium, das sich aus dem seit dem Jahre 2013 wirksamen Landesentwicklungsplan (LEP) – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, der Novellierung des § 24 LEPro, dem überarbeiteten Einzelhandelserlass sowie aus § 9 Abs. 2a BauGB ergibt, erfolgreich einsetzen zu können, wurden folgende Schritte erarbeitet:

Die systematische Umsetzung des Konzepts soll aufbauend auf den Arbeitsgrundlagen erfolgen:

- Formulierung von Entwicklungszielen für definierte zentrale Versorgungsbereiche
- räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bedburg - nicht nur unter Einzelhandelsaspekten, sondern auch unter Berücksichtigung der komplementären Dienstleistungsangebote/ Infrastruktur, der städtebaulichen Situation und Zielsetzung sowie der Entwicklungspotenziale – sowie
- inhaltliche Abgrenzung der „Bedburger Liste“ mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten, die vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Bedburg anzusiedeln sind.

Dazu zählen:

- die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in handelswirtschaftlicher, nutzungsstruktureller und städtebaulicher Hinsicht, um die gewünschte Konzentration zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente zu erzielen
- die Bereitstellung geeigneter Flächen für Verlagerungen oder Ansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe

Formulierung von Zielvorstellungen und strategischen Ausrichtungen

systematische Umsetzung des Konzepts

- der Einsatz des bauplanungsrechtlichen Instrumentariums zur Steuerung unerwünschter Entwicklungen im Stadtgebiet und
- die Beobachtung der Einzelhandelsentwicklung und Einzelhandelsplanungen im Umland sowie die Nutzung der dabei gegebenen Einflussmöglichkeiten.

Der Handlungsbedarf in den zentralen Versorgungsbereichen wird in dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bedburg dargestellt. Darauf aufbauend wurden Bereiche definiert, in denen Steuerungsbedarf aufgrund eines akuten Ansiedlungsdrucks oder eines perspektivischen Handlungsdrucks gegeben ist.

Die Bebauungspläne der Standortbereiche, die als potenziell gefährdend eingestuft wurden, sollen danach auf ihre einzelhandelsbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten überprüft werden.

Überprüfung von Bebauungsplänen

Insbesondere Bereiche mit Gewerbegebietsfestsetzungen auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor dem Jahre 1990 sollten möglichst kurzfristig (im vereinfachten Verfahren) auf die aktuelle BauNVO umgestellt werden.

- In Gewerbegebieten soll grundsätzlich von der Steuerungsmöglichkeit des Einzelhandels Gebrauch gemacht werden, um auch keine bodenrechtlichen Spannungen hervorzurufen. Die Skala der planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten reicht vom völligen Ausschluss über die ausnahmsweise Zulässigkeit zur Versorgung der dort Beschäftigten (Kiosk oder Tankstellenshop) bis zur Zulässigkeit räumlich und funktional untergeordneten Einzelhandels.
- Festgesetzte Kerngebiete sollten dahin gehend überprüft werden, ob sie der gesteuerten Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und anderen kerngebietstypischen Nutzungen dienen sollen.
- Unbeplante Innenbereiche gemäß § 34 BauGB, die einem potenziellen Ansiedlungsdruck aufgrund ihrer Lage oder wegen des bereits vorhandenen Einzelhandelsbestands unterliegen, sollten auf planerischen Handlungsbedarf, insbesondere bei Ansiedlungsvorhaben und die Steuerungsmöglichkeiten im Rahmen des § 9 Abs. 2 a BauGB überprüft werden.

Zu empfehlen ist dabei der vollständige Ausschluss nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in den Standortlagen, die durch hohen Ansiedlungsdruck geprägt sind.

Hierzu zählen Standorte an den Einfallstraßen bzw. in Nähe der Autobahnabfahrt und dezentrale Lagen mit einer Vorprägung durch Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten. Auch die direkt an die zentralen Versorgungsbereiche angrenzenden Lagen sollten konsequent überplant werden, um

einer weiteren Ausdehnung der zentralen Versorgungsbereiche vorzubeugen.

Ziel ist der Einzelhandelssteuerung ist grundsätzlich, eine möglichst flächendeckende wohnungsnah Grundversorgung zu erreichen, insbesondere im Bereich Nahrungs- und Genussmittel; dies auch unter dem Gesichtspunkt der demographischen Entwicklung. Dieses Ziel umfasst neben der Sicherung und Stärkung der definierten zentralen Versorgungsbereiche auch die Verbesserung des Nahversorgungsangebots in integrierten Lagen in Wohnquartieren.

Sicherung einer fußläufig erreichbaren Nahversorgung, auch durch Stärkung in den Wohnquartieren

Darüber hinaus sollen durch die Konzentration des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten auf ausgewählte Sonderstandorte im Wesentlichen zwei weitere Ziele verfolgt werden. Zum einen kann hierdurch ohne weitere Streuung des Einzelhandels innerhalb des Stadtgebiets eine Konzentration des Einzelhandels auf ausgewählte Einzelhandelsstandorte erzielt werden; Zum anderen kann erreicht werden, dass bestehende großflächige Einzelhandelsstandorte mit nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht ausgeweitet werden oder von der Ansiedlung sog. Frequenzbringer nicht zentrenrelevanten Sortimenten profitieren.

Konzentration des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten auf ausgewählte Sonderstandorte

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie eine geringe Fläche beanspruchen, häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden, viele Innenstadtbewohner anziehen, selbst als Frequenzbringer gelten oder kleinteilige Güter sind, die problemlos ohne Pkw abtransportiert werden können. Nicht-zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie große Flächen benötigen, nicht problemlos ohne Auto transportiert werden können (sperrige Güter), eine geringe Flächenproduktivität haben, aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend außerhalb der Zentren angeboten werden oder die zentralen Standorte nicht prägen. Daher werden von diesen keine negativen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur befürchtet. Beispiele sind: Möbel/Küchen, Baustoffe, Gartenbedarf und Teppichböden.

Was sind zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente?

Um die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Städte und Gemeinden zu stärken und nicht zu beeinträchtigen, sind die Sortimente geplanter Einzelhandelsprojekte bei der Bewertung möglicher Auswirkungen zu beachten.

Aufgrund der Rechtsprechung reicht ein allgemein gehaltener Hinweis oder eine übergeordnete Sortimentsliste für die Region nicht aus und wäre rechtsfehlerhaft. Solche Vorgaben können als Auslegungshilfe genutzt werden, müssen aber auf die spezifischen Besonderheiten einer Stadt oder Gemeinde zugeschnitten werden, wobei der Bestand in den Zentren, aber auch die städtebauliche

Abgrenzung einer kommunalen Sortimentsliste

Entwicklungskonzeption zu berücksichtigen sind. Erst mit Vorliegen einer solchen spezifischen Sortimentsliste kann im Rahmen der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren über zulässige, begrenzt zulässige oder unzulässige Vorhaben entschieden werden.

Bei der Abgrenzung der „Sortimentsliste“ sind die bestehende räumliche Flächenverteilung der Sortimente sowie die Entwicklungsziele in den zentralen Versorgungsbereichen von Bedeutung. Zudem ist bei der Herleitung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente zu berücksichtigen, dass Sortimente nicht nur separat betrachtet und bewertet werden sollten, sondern dass die Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz einzelner Sortimente ggf. auch mit der Koppelungswirkung zu anderen Sortimenten begründet werden kann. Des Weiteren sind planerische Überlegungen zur weiteren Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in die Argumentation einzubeziehen. Somit können auch solche Sortimente als zentrenrelevant eingestuft und begründet werden, die derzeit noch nicht oder nur in geringem Maße in den zentralen Versorgungsbereichen vorhanden sind, wenn diese im Rahmen der Entwicklungsziele künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen. Dies ist im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Bedburg geschehen.

im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bedburg

Die planungsrechtliche Steuerung des Einzelhandels ist nur in Kombination mit der Entwicklung und Verabschiedung der ortsspezifischen Auflistung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente möglich. Diese ortsspezifische Differenzierung berücksichtigt den Status quo in den Zentren wie auch deren perspektivische Entwicklung. Demnach ist die ortsspezifische Sortimentsliste zur Feinsteuerung im Rahmen der Bauleitplanung sowohl in den Zentren als auch zur Sortimentsbindung an Sonderstandorten für Vorhaben i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenatypischen Kernsortimenten wichtig.

„Bedburger Liste“

Für die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38b ist aus den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Bedburg abzuleiten, dass im Plangebiet Einzelhandelsnutzungen, insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten, die in den festgesetzten Baugebieten nach §§ 6 und 8 BauNVO grundsätzlich möglich sind, (bis auf wenige Ausnahmen) auszuschließen sind.

Bedeutung für Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung im Änderungsbereich

3.3 Artenschutz

Nach den Bestimmungen der §§ 44 ff BNatSchG sind bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren die Artenschutzbelange entsprechend den europäischen Bestimmungen grundsätzlich im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prü-

fung zu betrachten. Im Aufstellungsverfahren ist auf eine artenschutzrechtliche Prüfung verzichtet worden, wobei überprüft wurde, ob bei Umsetzung der Bauleitplanung ein Verbotstatbestand nach dem Bundesnaturschutzgesetz eintreten könnte.

Aus den folgenden Gründen, insbesondere aber wegen der bestehenden Nutzungen und der verkehrlich bedingten Beeinträchtigungen, kann mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden, dass es zu einem Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG kommt:

- Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38b wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Dabei werden weder die Grundzüge der Planung gegenüber dem derzeit geltenden Ortsrecht berührt, noch werden durch die aktuelle Bauleitplanung zusätzliche Eingriffe i. S. v. § 14 BNatSchG ermöglicht. Flora-Fauna-Habitat-Gebiete und Vogelschutzgebiete werden von der Planung nicht betroffen.
- Der Änderungsbereich ist bereits überwiegend bebaut und wird größtenteils gewerblich genutzt. Der hohe Versiegelungsgrad in den Baugebieten lässt ein Aufkommen von (besonders geschützten) wild wachsenden Pflanzenarten in der Regel nicht zu.
- Durch seine Lage im Siedlungsraum und aufgrund der Vorbelastung weist das Plangebiet außerdem kaum Lebensraum für die Tierwelt auf. Die derzeitigen Nutzungen im Plangebiet und in seinem Umfeld sowie andere Störfaktoren (Bahnstrecke im Westen und angrenzende Kreisstraßen, Feuerwehrbetrieb) lassen erwarten, dass sich ein Tierartenspektrum eingestellt hat, welches überwiegend durch anpassungsfähige „Allerweltsarten“ gekennzeichnet ist.
- Bereits vorhandene Grünflächen im Bereich der Erftaue bleiben unverändert bestehen und sind planungsrechtlich gesichert, so dass auf eine faunistische Erhebung verzichtet wurde. Darüber hinaus ist weder nach Datenlage noch mit einem artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenvorkommen im Plangebiet zu rechnen, noch liegen Kenntnisse, Hinweise oder Anzeichen auf solche Vorkommen vor.

Für Vorhaben und Nutzungen im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38b ist der Artenschutz gleichwohl nach den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes durch die betroffenen Grundstückseigentümer (und –nutzer) im Plangebiet zu gewährleisten.

Gemäß der Empfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr Nordrhein-Westfalen (NRW) und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22. Dezember 2010 soll in Baugenehmigungen folgender Hinweis aufgenommen werden:

„Der Bauherr resp. die Bauherrin darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz² (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z. B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG. Die zuständige Untere Landschaftsbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.“

3.4 Landschaftsplan und Naturschutzgebiet

Die Uferböschung der Erft am östlichen Plangebietsrand liegt im Geltungsbereich der 8. Änderung des Landschaftsplans Nr. 1 für den Rhein-Erft-Kreis vom 5. Dezember 2006.

Die Grenze des darin festgesetzten Naturschutzgebiets Nr. 2.1 - 3 „Erft zwischen Bergheim und Bedburg“ ist nachrichtlich in die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38b übernommen.

Auf die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Gesetzes zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen – LG) wird im Bebauungsplan hingewiesen.

3.5 Biotopkataster und geschützte Biotope

Ein Abgleich mit der Online-Geodatenbank des LANUV (LINFOS) vom im Februar 2014 zeigt, dass innerhalb des Änderungsbereichs weder schutzwürdige Biotope (Biotopkataster) noch gemäß § 62 LG NW geschützte Biotope dokumentiert sind.

3.6 Flächennutzungsplan (FNP)

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38b „Gewerbegebiet Sankt-Florian-Straße“ wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Bedburg aus dem Jahre 1980 entwickelt, wobei zugrunde zu legen ist, dass der (Ursprungs-) Bebauungsplan Nr. 38b/Bedburg mit Verfügung vom 5. Juli 2006, Aktenzeichen: 35.2.11-29-84/06 durch die Bezirksre-

² Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. S 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).

gierung Köln gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) genehmigt worden ist.

3.7 Bebauungsplan Nr. 38b, 2. Änderung

Die bis zum Inkrafttreten der 3. Bebauungsplanänderung rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38b setzt im Norden des Plangeltungsbereichs als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans

Gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO sind in den mit GE 1, GE 2 und GE 3 bezeichneten Gebieten nur solche Betriebe, Betriebsteile und Anlagen zulässig, die durch ihre (Lärm-) Emissionen die benachbarte schutzwürdige (Wohn-) Nutzungen nicht wesentlich stören. Alle Betriebsarten der Abstandsklassen I – VII der Abstandsliste des Abstandserlasses gem. RdErl. D. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft – VB 5- 8804.25.1 (V Nr. 1/98) – vom 2. April 1998 sind unzulässig. Ausnahmsweise sind zulässig die Betriebe der Abstandsklasse VII, die ausschließlich aufgrund ihrer Lärmemissionen in diese Klasse eingestuft wurden, wenn sie die festgesetzten, flächenbezogenen Schallleistungspegel –gutachterlich nachgewiesen - einhalten. Gemäß § 1 Abs. 4, 5 und 6 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauNVO werden die Gewerbegebiete außerdem gegliedert und in ihrer Nutzung dahingehend eingeschränkt, dass in den einzelnen Teilflächen festgesetzte Lärmemissionskontingente (L EK) einzuhalten tags und nachts einzuhalten sind.

Darüber hinaus werden in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38b gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO bestimmte, der nach den §§ 6 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungsarten in den festgesetzten Gewerbegebieten im Norden und in dem Mischgebiet im Südwesten des Plangeltungsbereichs ausgeschlossen.

Dazu gehören:

- Spielhallen
- Tankstellen
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen von mehr als 200 m² für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren (WB) der nachstehenden Liste zuzuordnen ist:
 - Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13)
 - Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18)
 - Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)

- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB19-36), ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnenware (WB 212, 214, 218)
- sowie Berufsbekleidung (WB 239 und 249)
- Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
- Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392) einschließlich
- Wohnraumleuchten (WB 3939, 3932, 3937)
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)
- Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte (WB 66)
- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52-57)
- Sportartikel und Handelswaffen, Bastelsätze (WB 653, 655-659)
- Gebrauchtwaren dieser Liste.

Grundlage für die Bezeichnung der Sortimentsgruppen innerhalb der Festsetzungen ist das Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB) Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden.

Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste ist nach den Festsetzungen ausnahmsweise zulässig, wenn der Antragsteller nachweist, dass von dem ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen.

Derzeit generell zulässig sind - abweichend von der vorstehenden Regelung – Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist.

Die Errichtung von Werbeanlagen wird im Bebauungsplan nur ausnahmsweise zugelassen.

Entlang des Feuerwehrgerätehauses an der St.-Florian-Straße bzw. entlang des dort inzwischen bestehenden, verkehrsberuhigten Bereichs setzt der Bebauungsplan Nr. 38b, 2. Änderung im angrenzenden Mischgebiet einen 20,00 m breiten Streifen fest, der von Wohnnutzung freizuhalten ist. Auch Betriebsinhaberwohnhäuser sind hier nicht zulässig.

Um die innerstädtischen Flächen optimal auszunutzen, setzt die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38b in allen Baugebieten eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird außerdem durch die festgesetzte Anzahl der Vollge-

Maß der baulichen Nutzung

schosse (II) als Höchstmaß und die Höhe baulicher Anlagen (12,00 m über der im Bebauungsplan angegebenen Bezugspunkthöhe von 62,907 m über Normal-Null) bestimmt. Die i. S. v. § 23 BauNVO überbaubaren Grundstücksflächen sind zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt.

Im Südosten des Geltungsbereichs der 2. Bebauungsplanänderung ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt, die am Standort realisiert wurde. Die östliche Plangebietsgrenze bildet die Erft (Fließgewässer), hier setzt der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ fest.

*Verkehrs- und Grünflächen,
Feuerwehr*

Die innere verkehrliche Erschließung erfolgt über die festgesetzte und heute bestehende öffentliche Verkehrsfläche der Sankt-Florian-Straße.

Entlang der Bahnstraße sind nach den Festsetzungen bisher Ein- und Ausfahrten zur Erschließung von Grundstücksflächen derzeit nur ausnahmsweise zulässig, um hier die Anzahl der Grundstückseinfahrten zur Verringerung von Verkehrskonflikten auf der Kolpingstraße möglichst zu minimieren. Inzwischen wurde der Straßenabschnitt der Bahnstraße (ehemals L 213) zwischen der Kolpingstraße im Süden und dem Kreisverkehr im Norden zur Kreisstraße (K 36) herabgestuft und liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt.

Ein- und Ausfahrten

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan textliche Festsetzungen zur Grundstücksbegrünung in den Baugebieten (Ränder der Baugebiete entlang öffentlicher Verkehrsstraßen und Stellplätze). Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der drei Meter breit anzulegenden Pflanzstreifen im gesamten Bebauungsplangebiet unzulässig. Sie sind außerdem so herzustellen, dass ablaufendes Niederschlagswasser nicht über die befestigten Fahrbahnen beseitigt wird.

Pflanzmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen waren im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38b nicht notwendig geworden, da gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 38b keine zusätzlichen Eingriffe ermöglicht wurden. Der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft sowie der notwendige Kompensationsbedarf waren bereits im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 38b ermittelt worden; Der notwendige Ausgleich ist – wie demnach geplant - überwiegend auf Flächen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 38b erfolgt. Die konkreten Maßnahmen sind im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 38b dokumentiert.

Unbelastetes Dachflächenwasser kann nach den bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen in die Erft eingeleitet werden, während das übrige Niederschlagswasser einer Regenklärung zu unterziehen und dem vorhandenen Kanalnetz zuzuführen ist.

Ver- und Entsorgung

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Dahingehend wird auf die Einhaltung der Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“ hingewiesen.

Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Die Grenze des seinerzeit amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Erft sowie des zum Zeitpunkt der Planaufstellung betroffenen Landschaftsschutzgebiets an der Erft wurden nachrichtlich in die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38b übernommen. Der betroffene Bereich an der Erft ist heute als Naturschutzgebiet festgesetzt.

Nachrichtliche Übernahmen

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) wird hingewiesen. Hiernach sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Falls im Zuge von Erdarbeiten visuelle und/oder organoleptische Anzeichen für kritische Kontaminationen auftreten, sollen die Fachbehörden beratend zur Überprüfung hinzugezogen werden.

und Hinweise

3.8 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser wird durch den Anschluss an das bestehende Infrastrukturnetz sichergestellt.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38b ist im Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Bedburg enthalten. Eine ordnungsgemäße Abführung des anfallenden Schmutzwassers ist somit gewährleistet und erfolgt im Mischsystem.

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gemäß § 51a Abs. 1 LWG vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-90310012104 - v. 26.05.2004, MBl. NRW. 2004 S. 583, Gl.-Nr. 772) sind dabei zu berücksichtigen. Im sog. Trennerlass wird geregelt, von welchen Flächen (belastet/unbelastet) Niederschlagswasser vor einer Versickerung oder Einleitung in ein Gewässer behandelt werden muss.

Für Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung bzw. –rückhaltung auf den Grundstücksflächen im Plangebiet sind bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises die erforderlichen Anträge zu stellen und gutachterlich der Nachweis zu führen, dass eine Beeinträchtigung der Allgemeinheit durch vorgesehene Anlagen und Einrichtungen ausgeschlossen werden kann. Notwendige Genehmigungen sind von der Bauherrenschaft rechtzeitig vor Baubeginn einzuholen.

Hinsichtlich der Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist festzuhalten, dass im östlichen Bereich des Plangebietes entlang der Erft ehemals befestigte Industrieflächen im Zuge der Aufgabe der früheren Zuckerfabrik Bedburg entsiegelt und in den Grünzug an der Ertaue - entsprechend dem landschaftspflegerischem Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 38b - einbezogen wurden.

4 Planinhalt und Festsetzungen

In der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38b werden einerseits die aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen und die räumlichen Gegebenheiten berücksichtigt. Andererseits wird mit den geänderten Festsetzungen den Anforderungen und Wünschen ansiedlungsinteressierter Unternehmen Rechnung getragen.

Darüber hinaus werden dabei teilweise bisherige Festsetzungen, die in nach den planungsrechtlichen Vorgaben unterschiedlicher Weise getroffen werden können, z. B. zur Bestimmung des Maßes baulicher Nutzung, inhaltlich aufgegriffen und klarer gefasst.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungen nicht berührt. Diese sind außerdem so vorgenommen, dass ein Planungsschaden für die betroffenen Grundstückseigentümer im Änderungsbereich nicht entsteht.

Abbildung 2: Bebauungsplan Nr. 38b, 3. Änderung (Februar 2014)



Gegenüber der 2. Bebauungsplanänderung ergeben sich im Wesentlichen folgende planungsrechtliche Änderungen:

- Verzicht auf die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten und damit Wegfall der entsprechenden Gliederung der Gewerbegebiete (GE); dadurch Anpassung an die sog. Realnutzung und Eröffnung weiterer Nutzungsmöglichkeiten in den GE - verbunden mit einer Verschiebung der Zulässigkeitsbeurteilung von Vorhaben allein auf die Genehmigungsebene.
- Neuordnung bzw. Ergänzung von einzelnen zulässigen und unzulässigen Nutzungsarten in den Baugebieten unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Bedburg aus dem Jahre 2011; u. a. Ausschluss von Einzelhandels- und sonstige Handels- und Gewerbebetrieben

mit Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nach der „Bedburger Liste“ und von selbstständig betriebenen Stellpatzanlagen und Parkgaragen in den Baugebieten.

- Aufnahme der „Bedburger Liste“ in den Anhang von textlichen Festsetzungen, Kennzeichnung, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen.
- Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen und Gebäude durch Festsetzung einer absoluten Höhe in Meter über Normalhöhen-Null (75,00 m ü. NHN) anstelle der bisherigen Festsetzung einer maximalen Höhe von 12,00 m über der Bezugspunkthöhe von 62,907 m über Normal-Null; außerdem Verzicht auf die bisherige Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen in den Gewerbegebieten.
- Verschiebung der Baugrenze im nordöstlichen Mischgebietsteil von bisher 8,00 m auf 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze des benachbarten Gewerbegebiets.
- Ergänzende Festsetzung einer Fläche von ca. 15 qm für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ für eine bestehende Umspannstation im östlichen Plangebietsteil, die bisher als Gewerbegebiet festgesetzt war.
- Umgrenzung der bisher nur textlich festgesetzten, 3,00 m breit anzulegenden Pflanzstreifen entlang öffentlicher Straßen durch Planzeichen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; außerdem inhaltliche Vereinfachung der textlich festgesetzten Pflanzmaßnahmen.
- Anpassung der gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmenden Grenzen von Überschwemmungs- und Naturschutzgebiet im Osten des Plangebiets.

Die durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38b getroffenen Festsetzungen werden im Einzelnen wie folgt begründet:

4.1 Art der baulichen Nutzung

Von den gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO folgende Nutzungsarten innerhalb des festgesetzten Mischgebiets im Südwesten des Änderungsbereichs ausgeschlossen:

Ausschluss von Nutzungen im Mischgebiet

- Einzelhandels- und sonstige Handels- und Gewerbebetriebe mit Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, wobei die zentren- und nahversorgungs-

relevanten Sortimente der „Bedburger Liste“ zugrunde zu legen sind,

- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten sowie
- Wohnnutzungen innerhalb des in der Bebauungsplandarstellung durch Planzeichen abgegrenzten Streifens im östlichen Teil des Mischgebiets.

Durch den Ausschluss der o. g. Einzelhandelsnutzungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nach der „Bedburger Liste“ wird den Zielen des vom Stadtrat als städtebauliches Entwicklungskonzept verabschiedeten Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Bedburg entsprochen. Demnach sollen die zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere das Hauptzentrum im Ortskern Bedburg, dadurch gestärkt werden, dass Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten und ergänzende Nutzungen dort konzentriert werden und einer weiteren Einzelhandelsstreuung im Stadtgebiet entgegengewirkt werden soll.

Einzelhandelssteuerung

Das festgesetzte Mischgebiet dient im Sinne des Abstandserlasses („Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände“ des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 6. Juni 2007) als „Pufferzone“ bzw. Übergang zwischen den festgesetzten Gewerbegebieten im Norden des Änderungsbereichs und dem durch Wohnnutzung geprägten, südlichen Plangebietsumfeld.

Mischgebiet als „Pufferzone“ zwischen Wohnen und Gewerbe

Die Beeinträchtigung des Änderungsbereichs durch Lärmemissionen aus bestehenden gewerblichen Nutzungen und Verkehr bereits starke Restriktionen für die nach § 6 BauNVO allgemein zulässige Wohnnutzung im Mischgebiet dar.

Darüber hinaus ist die bestehende Verkehrsinfrastruktur nicht für ein, gegenüber anderen Nutzungen erhöhtes Verkehrsaufkommen ausgerichtet, wie dies i. d. R. z. B. mit einer Ansiedlung von Tankstellen und Vergnügungsstätten verbunden ist; Diese Nutzungen sind zudem, aufgrund i. d. R. auch nächtlicher Betriebszeiten, häufig mit nicht unerheblichen Emissionen verbunden, die benachbarte schutzbedürftige Nutzungen stören können.

Gleichermaßen begründet sich der Ausschluss der nach § 6 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Mischgebiet. Einen weiteren Ausschlussgrund stellt in diesem Zusammenhang die planerische Absicht der Stadt Bedburg dar, sog. „Grading-down-Effekte“ und bodenrechtliche Spannungen im Änderungsbereich und in seinem Umfeld zu vermeiden - insbesondere mit Blick auf die vorhandenen Nutzungen.

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO wird außerdem festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen in den Baugebieten nur für den durch die genehmigte Nutzung verursachten Bedarf zulässig sind. Eine Neuansiedlung solcher, i. d. R. flächenintensiven Nutzungen in der „gewachsenen“, überwiegend kleinteiligen städtebaulichen Struktur würde zu einem, aus stadtentwicklungspolitischer Sicht, unerwünschten Verbrauch von Flächenpotenzialen in räumlicher Nähe zum Stadtzentrum führen würde, die sich insbesondere für Wohnen und eine Nutzungsmischung mit Gewerbe eignen.

Für die im Änderungsbereich ausgeschlossenen Nutzungen stehen auf Bedburger Stadtgebiet andere, aus städtebaulicher Sicht besser geeignete Standorte zur Verfügung.

Wohnnutzungen innerhalb des in der Bebauungsplandarstellung durch Planzeichen abgegrenzten, etwa 20 m breiten Streifens im östlichen Teil des Mischgebiets werden ausgeschlossen, um immissionsschutzrechtliche Konflikte mit der benachbarten Feuerwehr zu vermeiden.

Zusammenfassend begründet sich der Nutzungsausschluss in den planerischen Zielen,

- im Übergang zu den gewerblichen Nutzungen im Änderungsbereich eine (kleinteilige) Mischnutzung aus vorwiegend nicht (wesentlich) störendem Gewerbe und Wohnen in räumlicher Nähe zu Bahnhof und Stadtzentrum zu erhalten,
- Nutzungen, die üblicherweise flächen- und verkehrsintensiv sind und/oder (temporär) mit erhöhten Lärmemissionen verbunden sein können, im Plangebiet i. S. der planerisch gebotenen Konfliktlösung zu vermeiden sowie
- Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten - dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bedburg folgend – durch Ausschluss oder Beschränkung zu steuern.

Dabei wird gemäß § 1 Abs. 5 i. V. mit Abs. 9 BauNVO festgesetzt, dass bestimmte Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Mischgebiets ausnahmsweise zugelassen werden können.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Dazu gehören Einzelhandel mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Randsortimenten in einem Umfang von bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche sowie Verkaufsstellen mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem zulässigen Gewerbebetrieb stehen, diesem räumlich zugeordnet sowie flächenmäßig und funktional untergeordnet sind und bei denen das Unternehmen Waren verkauft, die es am Standort

Einzelhandel mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Randsortimenten, untergeordnete Verkaufsstellen

produziert oder verarbeitet, wobei die Verkaufsfläche in diesen Fällen - ergänzend zu der flächenmäßigen Unterordnung zum Hauptbetrieb - max. 800 m² nicht überschreiten darf.

Die Zulässigkeit von Verkaufsstellen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem zulässigen Gewerbebetrieb (z. B. Handwerks- oder produzierender Gewerbebetrieb, Dienstleistungsbetrieb) stehen, trägt dem Umstand Rechnung, dass bestimmte Betriebe auf Verkaufsflächen angewiesen sind. Um dabei negative städtebauliche Auswirkungen, z. B. durch eine „Verselbständigung“ und ein unbeschränktes Flächenwachstum dieser Einzelhandelsnutzungen, zu vermeiden, müssen diese im Verhältnis zum Produktionsbetrieb sowohl umsatzbezogen als auch flächenbezogen deutlich untergeordnet sein (sog. „Annexhandel“). Diese Unterordnung setzt einen engen funktionalen und räumlichen Bezug der Verkaufsfläche zu den sonstigen Betriebsflächen voraus.

Die maximal zulässige Obergrenze von 800 m² für diese Einzelhandelsnutzungen wird mit Blick auf die sog. Vermutungsregel nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO getroffen. Demnach sind Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche des Betriebs 1.200 m² überschreitet. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Verkaufsfläche erfahrungsgemäß in der Regel etwa zwei Drittel der Geschossfläche beträgt und eine Verkaufsfläche oberhalb von 800 m² die in der Vorschrift genannten Auswirkungen haben kann.

Unternehmen, die Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten der „Bedburger Liste“ betreiben, sind im Plangebiet grundsätzlich zulässig. Einzelhandel mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Randsortimente ist dabei bis zu einem Umfang von bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Damit wird Ziel 5) und Grundsatz 6 des Landesentwicklungsplans – LEP – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – entsprochen (Standort, Beeinträchtigungsverbot und relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente bei Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten).

Danach kann davon ausgegangen werden, dass die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet bzw. in den umliegenden Städten und Gemeinden durch einen Umfang zentrenrelevanter Randsortimente von 10 % der Gesamtverkaufsfläche (und höchstens 2.500 m²) nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

In unmittelbarer räumlicher Nähe befindet sich nördlich des Plangebiets ein großer Supermarkt. Die Versorgung der Bewohner und Arbeitenden im Plangebiet, insbesondere mit Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs ist dadurch in fußläufiger Erreichbarkeit sicher gestellt. Um Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, der unabhängig von einer anderen

*Kioske und Werbeanlagen nur
ausnahmsweise*

gewerblichen Nutzung betrieben wird, im Sinne der Stärkung des Ortszentrums Bedburg steuern zu können, werden Kioske im Änderungsbereich nur ausnahmsweise zugelassen.

Auch die Errichtung von Werbeanlagen wird nur ausnahmsweise zugelassen. Durch die Festsetzung behält sich die Stadt Bedburg eine Entscheidung im Einzelfall vor und es wird einer, sich möglicherweise städtebaulich negativ auswirkenden Häufung dieser Anlagen vorgebeugt.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass (auch) in den Gewerbegebieten von den gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art folgende Nutzungen nicht zulässig sind:

- Tankstellen sowie
- Einzelhandels- und sonstige Handels- und Gewerbebetriebe mit Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nach der „Bedburger Liste“.

Der Ausschluss der genannten Nutzungen begründet sich wie der der entsprechenden Nutzungen in dem festgesetzten Mischgebiet; Dies trifft außerdem zu für die Ausnahmeregelungen zur Zulässigkeit von

- Einzelhandel mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Randsortimenten in einem Umfang von bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche,
- Verkaufsstellen mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem zulässigen Gewerbebetrieb,
- Kioske und
- Werbeanlagen,

sowie den Ausschluss der nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten.

Ebenfalls analog zu den Festsetzungen über das Mischgebiet sind Stellplätze und Garagen auch in den Gewerbegebieten nur für den durch die genehmigte Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Um (Immissions-) Konflikte mit schutzwürdigen (Wohn-) Nutzungen in dem angrenzenden Mischgebiet und im Plangebietsumfeld zu vermeiden, sollen in den Gewerbegebieten außerdem nur sog. mischgebietstypische, gewerbliche Nutzungen zulässig sein.

Dementsprechend werden die in der Abstandsliste zum Abstandserlass (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände) des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucher-

Ausschluss von Nutzungen in den Gewerbegebieten

nur nicht wesentlich störende Gewerbenutzungen in den Gewerbegebieten

schutz NRW3 vom 06.06.2007 aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VII sowie Betriebe mit gleichem oder höherem Emissionsverhalten werden ausgeschlossen. Die mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten der Abstandsklasse VII, d. h. derjenigen Betriebsarten, die nur aufgrund möglicher Lärmemissionen in der Abstandsklasse VII enthalten sind, können ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn gutachterlich der Nachweis erbracht wird, dass durch besondere Maßnahmen (z. B. geschlossene und/oder schalldämmende Bauweise) und/oder Betriebsbeschränkungen die Emissionen so begrenzt bzw. die Ableitungsbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen oder sonstige Gefahren in benachbarten schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

Für die (ehemalige) Zuckerfabrik Bedburg AG wurde im Jahre 1993 - unter Berücksichtigung der Darstellungen des zu diesem Zeitpunkt wirksamen Flächennutzungsplans - ein Standortsicherungskonzept erstellt. Danach gingen - unter der Berücksichtigung der von dem Industriegebiet ausgehenden Emissionen - keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung aus. Darüber hinaus wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des räumlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 38a (sog. planfeststellungsersetzender Bebauungsplan u. a. zur Sicherung Straßentrasse der Südumgehung/K 37n) ein Schallgutachten erstellt, wonach auch bei höherer Verkehrsbelastung durch die K 37n, bedingt durch eine Verkehrsverlagerung, keine unzumutbaren Immissionen zu erwarten sind bzw. waren.

Immissionsschutz

Auf die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten, wie sie die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38b vorsah, wird bei der 3. Bebauungsplanänderung verzichtet.

Dadurch wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die am Standort vorhandenen Gewerbenutzungen die seinerzeit festgesetzten Emissionskontingente zwar nicht ausschöpfen, diese aber auf den noch unbebauten Gewerbeflächen zu stadtentwicklungspolitisch nicht gewollten Einschränkungen führen, wodurch auch die Vermarktung dieser Flächen erschwert wird.

Die Zulässigkeit eines konkreten Vorhabens beurteilt sich gleichwohl – auch in immissionsschutzrechtlicher Sicht – immer erst auf der Genehmigungsebene.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38b wird den Immissionsschutzbelangen und dem bauleitplanerisch gebotenen Beitrag zur Konfliktlösung mit den getroffenen Festsetzungen über die zulässigen Nutzungen in den Gewerbegebieten in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

³ Ministerialblatt für das Land NRW, 60. Jahrgang, Nr. 29, ausgegeben zu Düsseldorf am 12. Oktober 2007

Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen, Handlungsweisen oder Vertrieb von Produkten mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist; wie z. B. Video-Peep-Shows, Sex-Kinos, Live-Darbietungen wie Striptease-Lokale und Sexshops sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe werden in den Gewerbegebieten aus denselben Gründen ausgeschlossen, wie die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO in den Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten; Dazu gehört insbesondere die Vermeidung von Immissionskonflikten mit schutzwürdigen Nutzungen aufgrund einer unverträglichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens und nächtlicher Betriebszeiten sowie von „Grading-down-Effekten“.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Baugebieten durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen und Gebäude in Metern über Normalhöhen-Null (m ü. NHN) gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 in den Misch- und Gewerbegebieten wird in der 3. Bebauungsplanänderung beibehalten, da ein Änderungsbedarf nicht besteht und eine Änderung ggf. mit Planungsnachteilen für die betroffenen Grundstückseigentümer verbunden wäre. Die Überschreitung der festgesetzten GRZ (0,8) gegenüber den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO für ein Mischgebiet (0,6) war seinerzeit mit der zentralen Lage des Plangebiets und der sehr guten Verkehrsanbindung begründet worden, wobei die Fläche mit einem solchen Lagevorteil einer optimalen Nutzung zugeführt werden sollte.

Unter dem Aspekt, dass ein geltende Zulässigkeitsvoraussetzung beibehalten wird, führt die festgesetzte GRZ in dem Mischgebiet i. S. v. § 17 Abs. 2 BauNVO nicht zu einer (zusätzlichen) Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und zu (weiteren) nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

Die Oberkante der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude die im Bebauungsplan eingetragene maximale Höhe von 75,00 m über Normalhöhen-Null (NHN) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO nicht überschreiten. Die Oberkante definiert sich über die obersten Bauteile der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude; diese Festsetzung ersetzt die bisherige Höhenbegrenzung auf 12,00 m über einer Bezugspunkthöhe von 62,907 m über Normal-Null. Dadurch wird die Höhe baulicher Anlagen und Gebäude absolut bestimmt und auf heute übliche Plangrundlagen

Höhe baulicher Anlagen und Gebäude

und Höhenfestsetzungen umgestellt, ohne dass Planungsnachteile für die betroffenen Grundstückseigentümer im Plangebiet entstehen.

Für das Mischgebiet setzt der Bebauungsplan außerdem weiterhin eine Begrenzung auf maximal zwei Vollgeschosse (II) fest.

Anzahl der Vollgeschosse im Mischgebiet

Da im Gewerbebau die Geschosshöhen stark differieren können, kann über die Zahl der Geschosse die Baumasse nur unzureichend gesteuert werden. Daher wird hier im Zuge der 3. Bebauungsplanänderung nur die maximal zulässige bauliche Höhe in Meter über Normalhöhen-Null festgesetzt und auf die ehemals festgesetzte Anzahl von höchstens zwei Vollgeschossen verzichtet.

Durch die Regelungen über bauliche Höhen und Geschossigkeit soll erreicht werden, dass sich eine Neubebauung – unabhängig von einer bestimmten Dachform – in das bauliche Umfeld einfügt.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38b gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zeichnerisch durch Baugrenzen bestimmt. Die festgesetzten Baugrenzen berücksichtigen – wie in der 2. Bebauungsplanänderung – in den Gewerbegebieten einen Abstand von jeweils sieben Metern und im Mischgebiet fünf Meter zu angrenzenden Erschließungsstraßen.

Festsetzung der Baugrenzen wie in der 2. Bebauungsplanänderung

Der Abstand zu den festgesetzten, drei Meter breiten Pflanzgebotsflächen beträgt dementsprechend in den Gewerbegebieten vier Meter und im Mischgebiet zwei Meter.

Die Baugrenze im Norden des Mischgebiets wird um fünf Meter in Richtung des angrenzenden Mischgebiets verschoben. Mit Ausnahme dieser Baugrenze entspricht die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen der 3. Bebauungsplanänderung der Festsetzung in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38b.

4.4 Fläche für den Gemeinbedarf und Verkehrsflächen

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38b setzt die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ im Südosten des Plangebiets – gegenüber der 2. Bebauungsplanänderung – in unveränderter Weise und in denselben Flächenabgrenzungen fest.

Dasselbe gilt für die Straßenverkehrsfläche und die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ (Sankt-Florian-Straße).

4.5 Fläche für Versorgungsanlagen

Im Osten des Plangebiets befindet sich an der Abzweigung der Sankt-Florian-Straße in Richtung Erft eine Umspannstation. Die Fläche, auf der sich diese Anlage befindet, ist in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38b als „Gewerbegebiet“ festgesetzt.

Im Rahmen der 3. Bebauungsplanänderung wird die etwa 15 m² große Fläche - entsprechend ihrer Nutzung und den faktischen Eigentumsverhältnissen - als „Fläche für Versorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

4.6 Grünflächen

Die Abgrenzung der festgesetzten Grünflächen entspricht in der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38b der 2. Planänderung.

Ergänzend wird – entsprechend bestehender Eigentumsverhältnisse – ein Teil der bisher öffentlichen Grünfläche am östlichen Rand des Gewerbegebiets als private Grünfläche festgesetzt.

Mit Blick auf ihre Lage und die ökologische Bedeutung der Erftaue wird die Zweckbestimmung der Grünflächen in diesem Bereich von „Parkanlage“ in „Randgrün Erft“ geändert. Die schmale, öffentliche Grünfläche im Süden des Plangebiets erhält die Zweckbestimmung „Randgrün Sankt-Florian-Straße“.

4.7 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen insbesondere der Grundstücks- und Straßenraumbegrünung, der gestalterischen Einbindung der Baugebiete in das Ortsbild und der Verbesserung des Kleinklimas im Änderungsreich.

Die Maßnahmen und Regelungen der 2. Änderung werden in den Festsetzungen in der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38b inhaltlich aufgegriffen und im Wesentlichen beibehalten. Die Festsetzungen werden dabei insgesamt vereinfacht. Während Ziele und Funktionen sowie der Flächenbezug der Festsetzungen erhalten bleiben, ergeben sich folgende Unterschiede:

- Zur besseren Verständlichkeit und räumlichen Zuordnung der Festsetzungen über die Randeingrünung in den Baugebieten, werden die betroffenen Bereiche durch Planzeichen als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB umgrenzt.
- Gleichzeitig wird festgesetzt, dass Unterbrechungen der Anpflanzungen für notwendige Grundstückszufahrten zulässig sind, wobei deren Gesamtbreite nicht mehr als 30 % der Grundstücksbreite an der Erschließungsstraße betragen darf um die beabsichtigte Randeingrünung zu erreichen.
- Aus demselben Grund wird gemäß § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO außerdem (weiterhin) festgesetzt dass Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, innerhalb der anzulegenden Randbegrünung nicht zulässig sind. Davon ausgenommen sind notwendige Grundstückszufahrten.

4.8 Kennzeichnung

Der gesamte räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38b ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Auf die Einhaltung der Vorschriften der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ wird hingewiesen.

Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L5104 weist für das Plangebiet Vorkommen von humosen Böden auf. Diese Böden sind i. d. R. empfindlich gegen Bodendruck und sind im Allgemeinen kaum tragfähig.

Innerhalb des gesamten Plangebietes erfordern die Baugrundverhältnisse daher ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich. Die Vorschriften der DIN 1054 „Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ sowie der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ in Kombination mit den Bestimmungen der Bauordnung NRW sind zu beachten.

4.9 Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wer-

den, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

In die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 sind daher nachrichtlich übernommen:

- die Grenze des zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets der Erft und
- das im Landschaftsplan Nr. 1, 8. Änderung festgesetzte Naturschutzgebiet Nr. 2.1 - 3 „Erft zwischen Bergheim und Bedburg“.

4.10 Hinweise

Im Bebauungsplan wird auf Vorgaben hingewiesen, die nach anderen rechtlichen Bestimmungen geregelt sind. Die Hinweise dienen dazu, Eigentümer, Nutzer und Bauherren zu informieren und z. B. die Notwendigkeit von bestimmten Maßnahmen, Behördenabstimmungen, Genehmigungen und möglichen Nutzungseinschränkungen im Zusammenhang mit einem Vorhaben zu verdeutlichen.

5 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in qm ca.
Gewerbegebiete	21.930
<i>davon Flächen zum Anpflanzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB</i>	1.429
Mischgebiet	9.001
<i>davon Flächen zum Anpflanzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB</i>	748
Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr)	2.958
Straßenverkehrsfläche	3.462
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“	386
Fläche für Versorgungsanlage „Elektrizität“	15
Grünflächen	3.681
<i>davon öffentliche Grünfläche „Randgrün Erft“</i>	3.348
<i>davon öffentliche Grünfläche „Randgrün Sankt-Florian-Straße“</i>	139
<i>davon private Grünfläche</i>	194
Räumlicher Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38b, gesamt ca. 4,1 ha	41.433

6 Ergebnis der Abwägung

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurden von Bürgern keinen Stellungnahmen vorgetragen. Von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurden diverse Stellungnahmen abgegeben. Bedenken gegen die Planung wurden dabei jedoch nicht geäußert.

Gleichwohl wurden von einzelnen Trägern öffentlicher Belange Hinweise gegeben, die teilweise nachrichtlich als Hinweise in den Plan aufgenommen wurden (Kampfmittel, Grundwasser, Genehmigungspflicht von Werbeanlagen). Einzelne allgemeine Hinweise zu bestehenden Versorgungsleitungen in öffentlichen Flächen sind dagegen entbehrlich und wurden nicht im Plan gekennzeichnet.