

Fachdienst 5 - Stadtplanung, Bauordnung, Wirtschaftsförderung	Sitzungsteil
Az.:	öffentlich

Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis:
Stadtentwicklungsausschuss	28.06.2016	
Stadtentwicklungsausschuss (8. WP)	17.09.2013	
Stadtentwicklungsausschuss	02.12.2014	
Stadtentwicklungsausschuss	01.12.2015	
Stadtentwicklungsausschuss	30.08.2016	
Rat der Stadt Bedburg	20.09.2016	Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 1 / Lipp, 2. Änderung - Gewerbegebiet an der Wiesenstraße
hier:

a) Beratung und Beschließung über die im Wege der Beteiligungsverfahren
eingegangenen Stellungnahmen

b) Fassung des Satzungsbeschlusses nach § 10 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

a) Der Rat der Stadt Bedburg führt über die im Wege der Offenlage nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen eine Abwägung durch und fasst hierüber einzelne Beschlüsse gemäß Anlage ‚Abwägungsliste‘.

b) Für den Bebauungsplan Nr. 1 / Lipp, 2. Änderung – Gewerbegebiet an der Wiesenstraße wird der Satzungsbeschluss nebst Begründung und dazugehörigen Anlagen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), gefasst.

Ferner wird die Verwaltung beauftragt, den Plan zur Erlangung der Rechtskraft im Amtsblatt des Rhein-Erft-Kreises bekannt zu machen.

Begründung:**Ursprünglicher Sachstand zur Sitzung am 17.09.2013:**

Der Bebauungsplan Nr. 1 / Lipp wurde durch Bekanntmachung am 29.06.1974 rechtskräftig und hat das Baurecht zur Entwicklung des Gewerbegebietes im Bereich der Wiesenstraße und Otto-Hahn-Straße geschaffen. Dem Bebauungsplan sollte ausweislich der Planurkunde die BauNVO von 1962 zugrunde liegen. Er setzt als Art der Nutzung Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest. Danach sind gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO 1962 im Gewerbegebiet Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig. Nach der BauNVO 1968 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter den § 11 Abs. 3 BauNVO 1968 fallen, weiterhin auch im Gewerbegebiet zulässig.

Durch spätere Novellierungen der BauNVO 1977 und 1990 wurden die Regelungen zur Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben weiter ausdifferenziert. Dies führte dazu, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe, die schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO haben, nur noch in Kerngebieten und Sondergebieten zulässig sind, während in Gewerbegebieten auf der Grundlage der BauNVO 1968 immer noch auch großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, sofern sie nicht unter die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO fallen.

Das vom Rat der Stadt Bedburg in seiner Sitzung am 12.07.2011 beschlossene Einzelhandelskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sieht zum Schutz der in dem Konzept bezeichneten zentralen Versorgungsbereiche Bedburg-Zentrum und Kaster-Zentrum vor, großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten auf die zentralen Versorgungsbereiche zu beschränken (Seite 87 des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bedburg).

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 Lipp soll demnach die Art der Nutzung auf der Basis der aktuellen Fassung der BauNVO als Gewerbegebiet neu regeln und damit einen Beitrag zur Umsetzung der im Einzelhandelskonzept der Stadt Bedburg dargestellten städtebaulichen Ziele leisten. Auch soll den im geänderten Landesentwicklungsplan neu definierten Zielen der Raumordnung zum großflächigen Einzelhandel Rechnung getragen werden.

Gleichzeitig ist beabsichtigt, einzelne Festsetzungen mit Blick auf den vorhandenen Bestand bedarfsgerecht zu überprüfen und ggf. anzupassen. Die ursprünglichen Festsetzungen sollen in diesem Zuge vollständig aufgehoben werden.

Der Bebauungsplan dient somit insbesondere der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile sowie der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt zwischen der Wiesenstraße und dem Pützbach in Bedburg. Die Planabgrenzung ist der beigefügten Anlage zu entnehmen.

Ergänzung zur Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 02.12.2014:

Nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses wurden die entsprechenden Planunterlagen erarbeitet. Es ist weiterhin vorgesehen, das Gebiet als Gewerbegebiet zu erhalten und gleichzeitig den zentrenrelevanten Einzelhandel zugunsten der Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche Bedburg-Zentrum und Kaster-Zentrum zu reglementieren. Bereits genehmigte und ausgeführte Nutzungen genießen dabei auf der Grundlage ihrer Baugenehmigungen Bestandsschutz. Darüber hinaus sind einzelne Festsetzungen an aktuelle Erfordernisse angepasst worden. Einzelheiten hierzu sind den beigefügten Planunterlagen zu entnehmen. Zur Fortführung des Planverfahrens ist nunmehr die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beabsichtigt.

Ergänzung zur Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 01.12.2015:

Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 17.12.2014 bis zum 29.01.2015 einschließlich durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.12.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Dabei sind die in der beigefügten Abwägungsliste aufgeführten Stellungnahmen eingegangen. Die Stellungnahmen führen zu keiner Änderung der Planung. Es werden lediglich einzelne Hinweise zum Bebauungsplan ergänzt. Zur Fortführung des Verfahrens soll daher nunmehr die Offenlage des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Aktueller Sachstand zu Sitzung am 30.08.2016 und 20.09.2016:

Die öffentliche Auslegung der Planung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 16.03.2016 bis 20.04.2016 stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.03.2016 beteiligt. Dabei sind die in der beigefügten Abwägungsliste aufgeführten Punkte eingegangen. Insbesondere die Forderung nach einer bestandsschutzsichernden Festsetzung, um zukünftig angemessene Erweiterungsoptionen der ansässigen Betriebe zu gewährleisten, bedurfte einer planungsrechtlichen Prüfung und Begleitung durch eine juristische Fachkanzlei.

Das Einzelhandelskonzept sieht jedoch zum Schutz der in dem Konzept bezeichneten zentralen Versorgungsbereiche Bedburg-Zentrum und Kaster-Zentrum vor, großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten auf die zentralen Versorgungsbereiche zu beschränken. Dieses Ziel würde durch eine bestandsschutzsichernde Festsetzung mit Erweiterungsoption nach § 1 Abs. 10 BauNVO konterkariert. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Einzelhandelssituation in Bedburg in Bezug auf die Belastbarkeit und Ausgewogenheit des Zentrenkonzeptes sehr angespannt und eine gezielte Steuerung gemäß Einzelhandelskonzept unabdingbar ist. Aus einer Ansiedlung 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. Daher wurde mit der bestehenden Bebauungsplanänderung der Ausschluss auch kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten festgesetzt mit dem Ziel der Stärkung des Zentrums in Bedburg. Die geplante Erweiterung der ansässigen Betriebe würde einer städtebaulichen Fehlentwicklung gleich kommen und könnte die sehr fragile Einzelhandelssituation in Bedburg weiter verschärfen.

Gleichwohl bleiben die erteilten Baugenehmigungen der Betriebe an der Otto-Hahn-Straße aufgrund des Bestandsschutzes unangetastet, so dass ein gewisser Entwicklungsspielraum - etwa für Modernisierungen oder andere Maßnahmen, die nicht baugenehmigungsbedürftig sind - gegeben ist.

Aus diesen Gründen wird von der vorgeschlagenen Maßnahme einer bestandsschutzsichernden Festsetzung abgesehen und der Stellungnahme nicht gefolgt. Insgesamt betrachtet führen die Stellungnahmen demnach zu keiner Änderung der Planung, so dass nunmehr das Verfahren abgeschlossen werden kann.

Anmerkung:

Die beigefügten Anlagen wurden nach der Empfehlung des Satzungsbeschlusses durch den Stadtentwicklungsausschuss am 30.08.2016 geringfügig überarbeitet. Dabei handelt es sich überwiegend um die Aufnahme von Hinweisen in die Planzeichnung des Bebauungsplans und um redaktionelle Anpassungen, die zur besseren Übersicht in Gelb markiert wurden.

Mögliche Auswirkungen im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel sowie im Zusammenhang mit einer nachhaltigen Entwicklung:

Die Sicherung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche trägt zur Sicherung der Daseinsgrundfunktionen in Bedburg bei und dient damit der Stärkung der Stadt als attraktiver Wohnstandort.

Finanzielle Auswirkungen:Nein Ja Es entstehen Kosten für die Planänderung**Bei gesamthaushaltsrechtlicher Relevanz im laufenden oder in späteren Haushaltsjahren Mitzeichnung oder Stellungnahme des Kämmers*:**

Bedburg, den 01.09.2016

Dirk Meyer
Sachbearbeiter

Rainer Köster
Fachdienstleiter

Sascha Solbach
Bürgermeister