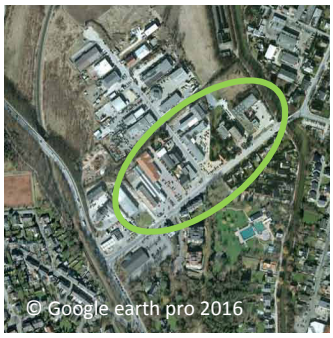
Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH



Stadt Bedburg

Bebauungsplan Nr. 1/Lipp, 2. Änderung
„Gewerbegebiet Wiesenstraße“
Begründung – Teil 1
Satzung August 2016

Erarbeitet im Auftrag der Stadt Bedburg

Dipl.-Ing. Dominik Geyer

Dipl.-Ing. Sabine Wagener

Köln, 31. August 2016

Geschäftsführende Gesellschafter:
Dipl.-Geogr. Ursula Mölders
Stadt- und Regionalplanerin SRL
Dipl.-Ing. Dominik Geyer
Stadtplaner AK NW, Bauassessor
Stadt- und Regionalplaner SRL

Gesellschafter/Seniorpartner:
Dr. Paul G. Jansen

Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH
Neumarkt 49
50667 Köln

Fon 0221 94072-0
Fax 0221 94072-18

info@stadtplanung-dr-jansen.de
www.stadtplanung-dr-jansen.de

Handelsregister: HRB Köln 62236
Umsatzsteuer-ID: DE 257979980

Inhaltsverzeichnis

1	**Anlass und Ziel der Planung**	**2**
1.1	Planungsanlass	2
1.2	Zielsetzung	2
2	**Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets**	**4**
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.2	Beschreibung des Plangebiets	4
3	**Voraussetzungen und Vorgaben für die Planung**	**7**
3.1	Raumordnung und Landesplanung	7
3.2	Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bedburg	8
3.3	Artenschutz	11
3.4	Umweltprüfung	13
3.5	Biotopkataster, geschützte Biotope und Biotopverbund	15
3.6	Landschaftsplan und Naturschutzgebiet (Erft)	16
3.7	Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bedburg	16
3.8	Bebauungsplan Nr. 1	17
3.9	Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung	18
4	**Planinhalt und Festsetzungen**	**19**
4.1	Art der baulichen Nutzung	20
4.2	Maß der baulichen Nutzung	22
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen	23
4.4	Verkehrsflächen	23
4.5	Grünfläche	23
4.6	Leitungsrecht	23
4.7	Kennzeichnung	24
4.8	Nachrichtliche Übernahmen	24
4.9	Hinweise	24
4.10	Flächenbilanz zum Bebauungsplan	25
5	**Maßnahmen zur Umsetzung der Bauleitplanung**	**26**
6	**Ergebnis der Abwägung**	**27**

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Planungsanlass

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 befindet sich nordwestlich der Innenstadt von Bedburg an der Wiesenstraße und liegt in rund zwei Kilometer Entfernung zur Anschlussstelle Bedburg der BAB 61 Richtung Venlo.

Für den Plangeltungsbereich besteht der seit dem 29. Juni 1974 rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 1, der von den damaligen Verbandsgemeinden Lipp und Bedburg erarbeitet worden ist.

Der Bebauungsplan Nr. 1 setzt in seinem Geltungsbereich als Art der baulichen Nutzung „Gewerbegebiet“ (GE) fest. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Wiesenstraße sowie über Otto-Hahn- und Humboldtstraße, die innerhalb des Plangebiets als Straßenverkehrsflächen festgesetzt sind.

Eine erste Änderung des Bebauungsplans ist im Jahre 1987 erfolgt. Das Planverfahren ist bis einschließlich der förmlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt, jedoch nicht durch den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB abgeschlossen worden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 ist erforderlich, um auch weiterhin eine geordnete städtebauliche bzw. gewerbliche Entwicklung am Standort zu gewährleisten und Planungssicherheit für die dort ansässigen Gewerbetreibenden zu schaffen:

Der Bebauungsplan Nr. 1/Lipp schuf das Baurecht zur Entwicklung des Gewerbegebietes im Bereich der Wiesenstraße und Otto-Hahn-Straße. Mit seinem Inkrafttreten im Jahre 1974 liegt dem Ursprungsbebauungsplan die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahre 1968 zugrunde. Der Bebauungsplan setzt als Art der Nutzung Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest. Danach sind gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO 1968 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 in den Jahren 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 1990 haben, nur noch in Kerngebieten und Sondergebieten zulässig sind, während in Gewerbegebieten auf 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. Juli 2011 als städtebauliches Entwicklungskonzepte i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossene Einzelhandelskonzept 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 (vgl. Seite 87 des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bedburg).

1.2 Zielsetzung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 Lipp soll demnach die Art der Nutzung auf der Basis der aktuellen Fassung der BauNVO 1990 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 waren einzelne Festsetzungen mit Blick auf den vorhandenen Bestand bedarfsgerecht zu überprüfen und anzupassen. Die ursprünglichen Festsetzungen werden im Zuge der zweiten Bebauungsplanänderung vollständig aufgehoben.

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. Durch die Bebauungsplanänderung wird darüber hinaus Planungssicherheit für bereits ansässige Betriebe und Nutzungen geschaffen.

Aus den genannten Gründen hat die Stadt Bedburg am 17. September 2013 den Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 gefasst und den Aufstellungsbeschluss am 1. Oktober 2013 ortüblich bekanntgemacht.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet Wiesenstraße“ wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg aus dem Jahre 1980 entwickelt. Dabei ist zugrunde zu legen, dass der Ursprungsbebauungsplan Nr. 1/Lipp mit Verfügung vom 04.06.1974 durch die Bezirksregierung Köln gemäß § 11 Bundesbaugesetz vom 23.06.1960 genehmigt worden ist.

2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 wird im Nordwesten durch den Pützbach, im Nordosten von der Erft und im Südosten durch die Wiesenstraße begrenzt.

Im Südwesten grenzt der Geltungsbereich an die Gelände des Bauhofs der Stadt Bedburg und einer bestehenden Tankstelle, die sich am Einmündungsbereich Wiesenstraße/ Neusser Strasse (K 36) befindet.

Das Plangebiet umfasst

- in der Gemarkung Bedburg, Flur 12 das Flurstück Nr. 49 (teilweise),
- in der Gemarkung Bedburg,Flur 46 die Flurstücke Nr. 325, 304, 349, 379, 381, 382, 383, 384, 394, 395, 396, 219 und
- in der Gemarkung Lipp, Flur 1 die Flurstücke Nr. 478, 479, 634, 633, 251, 369, 368, 367, 338, 366, 327, 328, 329, 330, 341,342, 342, 340, 418, 234, 420, 419, 233, 421, 232, 422, 346, 423, 331, 366, 336, 228, 227, 393, 396, 603 sowie Teile der Flurstücke Nr. 392, 404, 417 und 527.

Der Änderungsbereich hat eine Fläche von rund 5,8 Hektar.

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 Neusser Straße (K 36) gewährleistet, an die die Wiesenstraße anbindet.

Die Grundstücke innerhalb des Plangebiets werden derzeit größtenteils unmittelbar von der Wiesenstraße erschlossen und teilweise über die Humboldtstraße im Nordosten, die innerhalb des Änderungsbereichs als Sackgasse endet. Etwa durch die Mitte des Geltungsbereichs verläuft die Otto-Hahn-Straße, die auch das Gewerbegebiet nördlich des Pützbachs, außerhalb des Plangebiets erschließt.

Die Grundstücksflächen im Plangebiet sind nahezu vollständig bebaut und werden ganz überwiegend gewerblich genutzt. Lediglich am Ende der Humboldtstraße (Sackgasse) stehen– insbesondere in Richtung Erft – noch nennenswerte Potenzialflächen für eine Nutzung bzw. Neubebauung zur Verfügung.

Neben Nahversorgungsbetrieben, wie Lebensmitteldiscounter, Bäckerei und Getränkehandel sind „Kfz-affine“ Gewerbenutzungen wie z. B. ein Autohandel und eine Kfz-Werkstatt vorzufinden sowie eine Poststelle, die in einen Autoteilehandel integriert ist. Darüber hinaus bestehen im Plangebiet neben einem Sonnenstudio ein Tierfutter- und ein Blumen- und Gartenmarkt, der außerdem eine Geschäftsfläche für Kinderbekleidung beinhaltet.

An der Otto-Hahn-Straße 3 wird in dem an der Straße gelegenen Gebäude im Erdgeschoss Secondhand-Kleidung von einem kirchlichen Träger angeboten, während erstes Ober- und Dachgeschoss offenbar zu Wohnzwecken dienen. Im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich hier eine Gewerbehalle.

Unmittelbar am Pützbach besteht an der Otto-Hahn-Straße Hausnr. 5 ein Wohngebäude, das dem Gewerbebetrieb (heute eine Zimmerei) auf der gegenüberliegenden Straßenseite Hausnr. 4 durch Verpflichtungserklärung der Eigentümer zugeordnet ist. Im Bereich Humboldtstraße sind Gesundheitsdienstleistungen und ein Therapiezentrum mit einer integrierten Kinderbetreuung angesiedelt.

Noch vor der gewerblichen Entwicklung im Plangebiet ist an der Wiesenstraße Hausnr. 12 ein Einfamilienwohnhaus genehmigt worden und wird als solches auch heute noch genutzt. Weitere Wohnungen und Wohngebäude, die in späterer Zeit im Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb errichtet worden sind, befinden sich an der Otto-Hahn-Straße.

Leerstände von Betriebsgebäuden sind derzeit an der Wiesenstraße Hausnr. 14 und an der Humboldtstraße vorzufinden.

Der Anteil der befestigten Grundstücksfreiflächen ist im Plangebiet vergleichsweise hoch. Dies ist auf den Bedarf der Gewerbetreibenden an Rangier- und Lagerflächen und an Flächen für Pkw-Stellplätze auf ihren Grundstücken zurückzuführen, der insbesondere im Zusammenhang mit Einzelhandelsnutzungen hoch ist. Zusammenhängende Stellplatzflächen liegen überwiegend, den jeweiligen Betriebsgebäuden vor gelagert, an der Wiesenstraße von der sie auch erreicht werden.

Lagerflächen sind größtenteils in den straßenabgewandten Grundstücksteilen angeordnet, so dass sie von Kunden und Besuchern nicht unmittelbar eingesehen werden können.

In dem gewerblich genutzten Teil verfügt das Plangebiet über einen vergleichsweise geringen Grünbestand, wobei große Teile des Änderungsbereichs bereits versiegelt sind. Eine größere und zusammenhängende Grünfläche liegt an der Erft im Nordosten des Plangeltungsbereichs. Innerhalb dieser öffentlichen Grünfläche verläuft ein Fuß- und Radweg mit lokal bedeutsamer Verbindungsfunktion im Stadtzentrum.

Unbefestigte Grundstücks- bzw. Grundstücksteilflächen sind entlang des Pützbachs vorzufinden, vor dem Betriebsgebäude Wiesenstraße HausNr. 14 und im Bereich der Wendeanlage Humboldtstraße; Eine nordöstlich davon gelegene Wiese ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bebaut.

Das Wohngebäude Wiesenstraße HausNr. 12 befindet sich auf einem rund 2.000 qm großen Gartengrundstück, das u. a. einen größeren Baumbestand aufweist. Die Entwässerungsfunktion des ehemals hier verlaufenden Lipper Grabens besteht heute nicht mehr. Der Grabenverlauf lässt sich in der Örtlichkeit nur noch teilweise anhand vorhandener Böschungskanten und anhand von Grundstücksgrenzen erkennen.

Im Nordosten des Änderungsbereichs fließt die Erft, im Nordwesten der Pützer Bach. Der südwestliche Plangebietsteil ist fast vollständig bebaut, nur der Pützer Bach wird durch Randgehölze begleitet. Die Sohle des Pützer Bachs ist befestigt und liegt teilweise trocken. Der nordöstliche Teil des Änderungsbereichs weist neben den Gewerbeflächen mehr Grün- und Gehölzflächen auf, vor allem entlang der Erft.

Eine, nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 in einer Breite von 20,00 m anzulegende „Grünfläche“ an der Wiesenstraße ist nicht umgesetzt worden. Dieser Bereich ist heute vollständig versiegelt.

Die Geländehöhen im Plangebiet liegen im Nordosten zwischen ca. 57,5 m über Normalhöhen-Null (NHN) und ca. 60,0 m NHN im Südwesten.

Das Plangebietsumfeld wird von gemischten Nutzungen aus Wohnen, Einzelhandel, Gewerbe und Freizeiteinrichtungen geprägt und weist nutzungsbedingt eine heterogene (Bau-) Struktur auf.

Während sich im Nordwesten das Gewerbegebiet an der Otto-Hahn-Straße anschließt, grenzen im Südwesten der städtische Bauhof, eine Tankstelle und ein Lebensmitteldiscounter an den Änderungsbereich. Im Südosten liegen an der Wiesenstraße das städtische Freibad und Wohnbebauung, die sich in Richtung Erft und Stadtzentrum als kleinteilige Einfamilienhausbebauung entwickelt hat. Nordöstlich des Plangebiets dominieren jenseits der Erft wiederum Gewerbenutzungen.

Das angrenzende Gewerbegebiet an der Otto-Hahn-Straße, das von „Kfz-affinen“ Gewerbenutzungen geprägt ist, wird von größeren Grün- und Gehölzflächen umgeben. Diese erstrecken sich als Grünzug im Norden bis zur Kasterer Mühlenerft und bis an die daran angrenzenden Waldflächen.

Der im Osten gelegene Ortsteil Broich zeichnet sich durch Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern aus. Hier sind außerdem kleinere Betriebe und alte Betriebshallen vorzufinden. Im Süden erstreckt sich ebenfalls ein Wohngebiet. Dieses ist sowohl durch kleinere Reihen- und Einfamilienhäuser als auch durch Villen mit großen Gärten gekennzeichnet.

Hier sind außerdem öffentliche Einrichtungen wie das Freibad Bedburg, eine Kirche, ein Kindergarten und ein Krankenhaus aufzufinden. Größere Grün- und Gehölzflächen erstrecken sich teilweise parkar-

tig entlang der Erft. Bei dem westlich des Plangebiets gelegenen Stadtteil Lipp handelt es sich um ein Wohngebiet mit Reihen- und Einfamilienhäusern.

Abbildung 1: Änderungsbereich und Umfeld – Luftbildausschnitt

Quelle: © Google earth pro 2016

3 Voraussetzungen und Vorgaben für die Planung

3.1 Raumordnung und Landesplanung

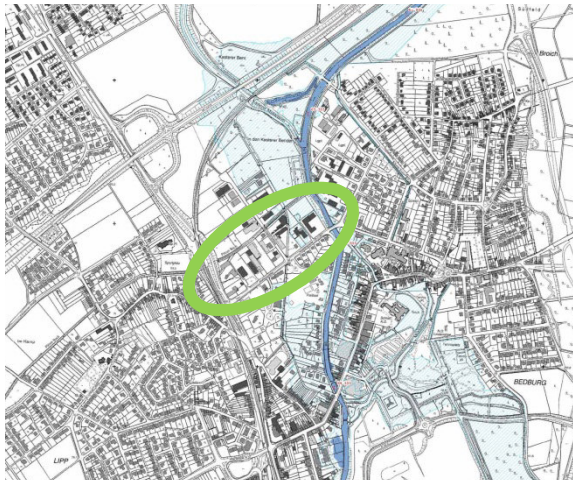
Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Köln ist der Änderungsbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

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 Weilerswist und Nettersheim für ein 100jährliches Hochwasserereignis ermittelt.

Das daraus resultierende Überschwemmungsgebiet ist gemäß § 76 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. mit dem Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) vorläufig gesichert worden und gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 übernommen. Es erstreckt sich im Plangebiet auf den im Bebauungsplan als Wasserfläche festgesetzten Bereich der Erft. Die vorläufige Sicherung des o. g. Überschwemmungsgebietes ist am 19. Dezember 2013 in Kraft getreten und endet mit dem Inkrafttreten einer neuen Überschwemmungsgebietsverordnung. Für das in den Karten dargestellte Gebiet gelten die Verbots- und Genehmigungstatbestände sowie die sonstigen Regelungen nach dem WHG und dem LWG NRW, wie für ein bereits festgesetztes Überschwemmungsgebiet, entsprechend.

In der „Karte des Überschwemmungsgebiets der Erft im Regierungsbezirk Köln“ (Kartenblatt 4/38 vom 15.10.2013) wird außerdem der Prognosezustand nach Grundwasserwiederanstieg (nach Aufgabe des nahegelegenen Tagebaus) nachrichtlich aufgezeigt. Dieser Bereich ist im Bebauungsplan durch eine sonstige Darstellung (keine Festsetzung, keine nachrichtliche Übernahme) markiert.

Abbildung 2: Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet (HQ 100) der Erft (blau) und Prognosezustand nach Grundwasserwiederanstieg (hellblau schraffiert)



Quelle: Internetportal der Bezirksregierung Köln „Karte des Überschwemmungsgebiets der Erft im Regierungsbezirk Köln“ (Kartenblatt 4/38 vom 15.10.2013)

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

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.

Die Vorgaben des LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel sind im Plangeltungsbereich hinsichtlich der Zulässigkeit und Entwicklung bereits vorhandener und möglicher Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet zu beachten.

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 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 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.

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 Standort- und Zentrenkonzeption und deren Umsetzung sowie die weitere funktionale und räumliche Entwicklung des Einzelhandels. 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 LEP-ro, dem überarbeiteten Einzelhandelserlass sowie aus § 9 Abs. 2a BauGB ergibt, erfolgreich einsetzen zu können, sollen – basierend auf dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Bedburg - folgende Schritte - konsequent umgesetzt werden:

- Formulierung von Entwicklungszielen für definierte zentrale Versorgungsbereiche

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

- 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
- 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. 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 zentraler Versorgungsbereiche – insbesondere in 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 sollen konsequent überplant werden, um einer weiteren Ausdehnung der zentralen Versorgungsbereiche vorzubeugen.

Ziel der Einzelhandelssteuerung ist grundsätzlich, eine möglichst flächendeckende wohnungsnahe 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.

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.

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie eine geringe Fläche beanspruchen, häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden, viele Innenstadtbesucher 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.

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 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 berücksichtigten, 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.

Die planungsrechtliche Steuerung des Einzelhandels ist nur in Kombination mit der Entwicklung und Verabschiedung der ortspezifischen Auflistung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente möglich. Diese ortspezifische Differenzierung berücksichtigt den Status quo in den Zentren wie auch deren perspektivische Entwicklung. Demnach ist die ortspezifische 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.

Für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 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 Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO grundsätzlich möglich sind, (bis auf wenige Ausnahmen) auszuschließen sind.

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 Prüfung zu betrachten.

In Nordrhein-Westfalen werden die nicht planungsrelevanten Arten dabei i. d. R. keiner vertieften Betrachtung unterzogen. Bei diesen Arten handelt es sich um weitverbreitete heimische Vogelarten, die nicht auf den Roten Listen des Bundes oder des Landes geführt werden (sog. Allerweltsarten). Es wird davon ausgegangen, dass bei diesen Arten aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes bei herkömmlichen Planungsverfahren im Regelfall nicht von populationsrelevanten Beeinträchtigungen bedroht sind. Ebenso ist bei ihnen grundsätzlich keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten zu erwarten.

Sollte im Ausnahmefall dennoch eine dieser Arten zwar nicht landesweit aber gemäß der Roten Liste im entsprechenden Naturraum bedroht sein, oder sollte eine bedeutende lokale Population von einer Planung betroffen sein, wäre die Behandlung dieser Art im Planungsverfahren Einzelfall bezogen abzustimmen. Für das Plangebiet ist kein Ausnahmefall bekannt oder bisher thematisiert worden.

Zum Bebauungsplanvorentwurf ist eine artenschutzrechtliche Vorprüfung[2] erfolgt, wobei überprüft wurde, ob bei Umsetzung der Bauleitplanung ein Verbotstatbestand nach dem Bundesnaturschutzgesetz eintreten könnte.

Potenzielle Lebensstätten planungsrelevanter Arten wurden ermittelt und die Arten in Gruppen gleicher Fortpflanzungsart und Fortpflanzungsstätte zusammengefasst:

[2] „Stadt Bedburg - Bebauungsplan Nr. 01, 2. Änderung (Lipp) "Gewerbegebiet Wiesenstraße" - Fachbeitrag zum Artenschutz, Vorprüfung“, Ute Rebstock Büro für Landschaftsplanung, Stolberg-Mausbach im November 2014

Säugetiere:
1. Fledermäuse

Vögel:
2. Gehölzbrüter
3. Bodenbrüter
4. Gebäude - bzw. Höhlenbrüter
5. Röhricht-, Ufer- und Gewässerbrüter

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Durch das Vorhaben werden die Gehölze entlang des Pützbachs und der Erft sowie ihr Umfeld nicht in Anspruch genommen. Sie bleiben als Leitlinien für die Jagd erhalten. Die entfallende brachgefallene Wiesenfläche bildet nur einen sehr kleinen Teil des gesamten Nahrungshabitats.

Das weitere Umfeld des Plangebiets bietet durch den strukturreichen Lebensraum im Norden und in der Erftaue großflächige geeignete Jagdhabitate für die Fledermäuse. Als dämmerungs- bzw. nachtaktive Insektenjäger werden die Fledermäuse nicht durch baubedingte Emissionen beeinträchtigt werden.

Durch das Vorhaben werden keine Gehölze beansprucht, die als Lebensraum für Gehölzbrüter dienen könnten. Die bestehenden Gehölzbestände am Pützbach und an der Erft bleiben erhalten und werden durch entsprechende Festsetzungen geschützt.

Das Umfeld des Plangebiets bietet durch den strukturreichen Lebensraum im Norden und in der Erftaue großflächige geeignete Nahrungshabitate.

Die halboffenen Grünstrukturen nördlich und nordwestlich des Plangebiets und des angrenzenden Gewerbegebiets eignen sich bezüglich ihrer Habitatstruktur grundsätzlich als Lebensraum für Bodenbrüter, obwohl er durch die Insellage zwischen Hauptverkehrsstraßen und Siedlungsflächen nicht optimal ist.

Von hier aus könnte auch die brachgefallene Wiese innerhalb des Plangebiets als Teillebensraum genutzt werden. Zwar ist die Wahrscheinlichkeit nicht groß, da die Fläche klein ist und bereits einer hohen Vorbelastung durch das unmittelbar angrenzende Gewerbegebiet unterliegt, ein Vorkommen bodenbrütender Arten kann aber nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Daher sollte eine Baufeldräumung der Fläche in den Monaten September bis Februar erfolgen, außerhalb der Brutzeiten. Sofern der Beginn von Erdbauarbeiten während der Brutzeit erfolgt, sollte vor Baubeginn eine Überprüfung auf Neststandorte durchgeführt werden, damit eine Schädigung dieser Arten mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Mehlschwalbe sind vom Vorhaben nicht betroffen. Das Umfeld des Plangebiets bietet durch den strukturreichen Lebensraum im Norden und in der Erftaue großflächige geeignete Nahrungshabitate.

Das Ufergehölz an der Erft und die Erft selbst sind von der Anpassung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Die Gehölze und das Fließgewässer bleiben in ihrer heutigen Form erhalten. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit des Eisvogels durch das Vorhaben ist auszuschließen.

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 durch die Umsetzung der Bauleitplanung kommt:

- Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 werden die Grundzüge der Planung gegenüber dem derzeit geltenden Ortsrecht nicht berührt. 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 dem Gewerbegebiet 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 (weitere Gewerbenutzungen im Umfeld, benachbarte Kreisstraße) 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 werden planungsrechtlich gesichert.

Da jedoch nicht vollkommen auszuschließen ist, dass die derzeit noch unbebaute brachgefallene Wiesenfläche von planungsrelevanten Vögeln als Fortpflanzungs- und Ruhestätte genutzt wird und um sicher zu gehen, dass keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten, sollte eine Baufeldräumung der Fläche in den Monaten September bis Februar erfolgen, d. h. außerhalb von Brutzeiten.

Sofern der Beginn von Erdbauarbeiten während der Brutzeit erfolgt, sollte vor Baubeginn eine Überprüfung auf Neststandorte durchgeführt werden, damit eine Schädigung dieser Arten mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Für Vorhaben und Nutzungen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 ist der Artenschutz nach den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes durch die betroffenen Grundstückseigentümer (und –nutzer) im Plangebiet zu gewährleisten.

Um diese Verpflichtung gegenüber von Grundstückseigentümern/Bauherren zu verdeutlichen, soll 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 in Baugenehmigungen folgender Hinweis aufgenommen werden:

„Der Bauherr resp. die Bauherrin darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz[3] (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.“

Die Belange des Artenschutzes finden damit im Rahmen der Bauleitplanung hinreichend Berücksichtigung, wobei der Ausschluss von Verbotstatbeständen auf der Genehmigungsebene gemäß Bundesnaturschutzgesetz für das konkrete Vorhaben zu prüfen ist. Dazu gehört auch eine Überprüfung im Hinblick auf das Vorhandensein von Neststandorten im Plangebiet bzw. auf dem betroffenen Vorhabengrundstück.

3.4 Umweltprüfung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Da es u. a. Aufgabe der Bauleitplanung ist, dazu beizutragen, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aufrecht zu erhalten und zu verbessern, sind bei der Bebauungsplanaufstellung u. a. die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Im Zuge der Aufstellung des (Ursprungs-) Bebauungsplans Nr. 1 bestand noch keine Pflicht zur Erar-

[3] 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).

beitung eines Umweltberichts i. S. v. § 2a Nr. 2 BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) geändert worden ist. Auch die heute grundsätzlich notwendige Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (in einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan) war zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 1 im Jahre 1974 noch nicht erforderlich.

Das Baugesetzbuch regelt mit den §§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB inzwischen die Berücksichtigung Umwelt schützender Belange in der Abwägung.

Dazu gehören insbesondere die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, Landschaft und biologische Vielfalt, ferner der Mensch und die menschliche Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt. Die sog. Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB fordert einen möglichst sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde im Rahmen der 2. Bebauungsplanänderung eine Umweltprüfung durchgeführt, bei der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht festgehalten wurden.

Der Umweltbericht gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB stellt einen gesonderten Teil (Teil 2) der Begründung zu der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 dar. Hierin werden die verfügbaren umweltbezogenen Informationen zum Standort berücksichtigt sowie bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen dokumentiert.

Zusammenfassend kommt die Umweltprüfung[4] zu folgenden Ergebnissen:

„(…) Für die Anpassung des Bebauungsplans im Rahmen der 2. Änderung werden keine zusätzlichen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplans in Anspruch genommen, auch werden die Grundzüge der Planung gegenüber dem derzeit geltenden Ortsrecht nicht berührt. Gegenüber dem derzeit geltenden Rechtsstand in Verbindung mit dem tatsächlich vorliegenden Ist-Zustand werden keine zusätzlichen Eingriffe i. S. v. § 14 BNatschG ermöglicht.

Im vorliegenden Umweltbericht erfolgt die Darstellung und Bewertung der ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten und die qualitative Bewertung des Eingriffs. Es erfolgt eine Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit, Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft, und Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die jeweiligen Wechselwirkungen.

Das Ergebnis zeigt, dass durch das Vorhaben keine Naturgüter betroffen sind, denen im heutigen Zustand eine außergewöhnliche Wertigkeit zugesprochen werden kann.

In Bezug auf das Schutzgut Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit, ergeben sich durch das Planvorhaben gegenüber dem derzeit geltenden Rechtsstand in Verbindung mit dem tatsächlich vorliegenden Ist-Zustand keinerlei Beeinträchtigungen. Dies trifft für mögliche Immissionen, die Qualität des Ortsbildes und die Naherholungsfunktion gleichermaßen zu.

In Bezug auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt haben die gewerblich ge-

4 „Stadt Bedburg - Bebauungsplan Nr. 01, 2. Änderung (Lipp) "Gewerbegebiet Wiesenstraße“ – Umweltbericht“, Ute Rebstock Büro für Landschaftsplanung, Stolberg-Mausbach im November 2014

nutzten Flächen des Plangebietes und die geringen Grünbestände innerhalb der überbaubaren Flächen nur eine sehr geringe Bedeutung als Lebensraum. Die vorhandenen randlichen Gehölzbestände, die öffentliche Grünfläche, das Naturschutzgebiet Erft und der Pützbach bleiben erhalten und werden durch entsprechende Darstellungen im Bebauungsplan geschützt.

Es ist nicht zu erwarten, dass bemerkenswerte, gefährdete oder streng geschützte Pflanzen oder Tierarten in relevanter Weise betroffen sein werden. Eine brachgefallene Wiesenfläche innerhalb der überbaubaren Flächen bildet zusammen mit den nördlich angrenzenden Gehölz- und Freiflächen einen Lebensraum der halboffenen Kulturlandschaft (Gärten/ Parkanlagen/ Siedlungsbrachen).

Es ist nicht mit völliger Sicherheit auszuschließen, dass die Fläche von planungsrelevanten Vögeln als Teillebensraum genutzt wird. Daher sollten Baufeldräumungen im Winterhalbjahr, außerhalb der Brutzeit, stattfinden.

Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima ergibt sich durch das Planvorhaben gegenüber dem derzeit geltenden Rechtsstand in Verbindung mit dem tatsächlich vorliegenden Ist-Zustand nicht, die Flächen sind schon fast vollumfänglich bebaut.

Auch im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft führt das Planvorhaben nicht zu Beeinträchtigungen. (…)“

Da es sich um die Änderung eines rechtsgültigen Bebauungsplans handelt, bei der - im Hinblick auf die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich - u. a. auf die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) umgestellt werden soll und dessen Geltungsbereich bereits nahezu vollständig bebaut ist, bestehen keine Standort- oder grundsätzliche Planungsalternativen zu der vorliegenden Bauleitplanung.

3.5 Biotopkataster, geschützte Biotope und Biotopverbund

Im Plangebiet liegt kein Element, welches im Kataster der schutzwürdigen Biotope erfasst ist.

Die nächstgelegene Fläche des Biotopkatasters[5] liegt nördlich des Plangebiets, in einer Entfernung von ca. 150 m. Es ist der im Rahmen der Rekultivierung des Tagebau-Gebietes Garzweiler-Süd neu angelegte Bachlauf der Kasterer Mühlenerft (BK-4905-302).

Der Bachlauf der Kasterer Mühlenerft wird von der Bauleitplanung nicht betroffen.

Die Grünflächen an der Erft im Nordosten des Plangebiets liegen in einer vom Biotopverbund6 erfassten Fläche. Es sind "Kern-, Verbindungs- und Entwicklungsbereiche", VB-K-4905-102 Erftaue zwischen Broich und Horrem.

Die Biotopverbundflächen setzten sich im südöstlichen Landschaftsraum entlang der Erft fort und werden ergänzt durch "Ergänzende Bereiche und Suchräume für die Landschaftsplanung" (VB-K-5005-001). Die Teilflächen des Biotopverbundes reichen von Bedburg im Norden bis Horrem im Süden. Die stark ausgebaute und begradigte Erft durchfließt überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen, zumeist gesäumt von Baumreihen, Einzelbäumen und Gebüschen. Mehrere Nebenbäche und -gräben, Altarmreste, Laubgehölze, Baumreihen, Gebüsche sowie Kleingehölz-Grünlandkomplexe gliedern und beleben die Erftaue, die ein besonders hohes Entwicklungspotential aufweist. Das Gebiet hat eine große Bedeutung als Vernetzungsbiotop im ansonsten strukturarmen Bereich des Erftkreises.

Es ist davon auszugehen, dass in der großmaßstäblichen Darstellung der Biotopvernetzung eine Zei-

[5] LANUV - Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (Hrsg.) (2014): Biotopkataster/Digitale Daten von Juli 2014, im Internet: http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/bk/de/downloads Stand 15.09.2014

[6] LANUV - Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (Hrsg.)(2014): Biotopverbundsystem/Digitale Daten von April 2014, im Internet: http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/bk/de/downloads, Stand 07.05.2014

chenungenauigkeit als Parallelverschiebung vorliegt. Denn die Erft selbst, die als Naturschutzgebiet ausgewiesen ist, wird von der Darstellung gerade nicht erfasst, während Teile auch des bereits bebauten Gewerbegebietes erfasst sind.

Das Naturschutzgebiet ist nachrichtlich in die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01 übernommen. Die zwischen dem Naturschutzgebiet und der Gewerbefläche liegende bestehende öffentliche Grünfläche, welche ebenfalls der Biotopvernetzung dient, wurde als solche in die Darstellungen der 2. Änderung des Bebauungsplans übernommen. Beide Flächen werden nicht verändert.

Das Vorhaben führt nicht zu einer Beeinträchtigung des Biotopverbunds.

3.6 Landschaftsplan und Naturschutzgebiet (Erft)

Beinahe das gesamte Plangebiet wird, ebenso wie der umgebende Siedlungsraum, im rechtskräftigen Landschaftsplan Nr. 1[7] "Tagebaurekultivierung Nord" des Rhein-Erft-Kreises als "Im Zusammenhang bebauter Ortsteil / Gebiet eines rechtskräftigen Bebauungsplanes" dargestellt. Nur die Erft im Nordosten des Plangebiets wird als Naturschutzgebiet 2.1-3 Erft zwischen Bergheim und Bedburg mit dem Entwicklungsziel "Anreicherung der Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen" angezeigt.

Für die bereits bestehende Bebauung wurden die anstehenden Böden im Plangebiet bereits entfernt. Bei den derzeit noch unbebauten Flächen ist davon auszugehen, dass sie im Rahmen von Bauarbeiten auf umliegenden Flächen bereits beansprucht wurden. Schutzwürdige Böden sind im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vorhanden und werden von dem Vorhaben somit nicht betroffen.

[7] Rhein-Erft-Kreis (Hrsg.): Landschaftsplan Nr. 1 Tagebaurekultivierung Nord, Änderung Nr. 8, 2006, rechtskräftig und Landschaftsplan Nr. 2 Jülicher Börde mit Titzer Höhe, 3. Änderung, 2012, rechtskräftig

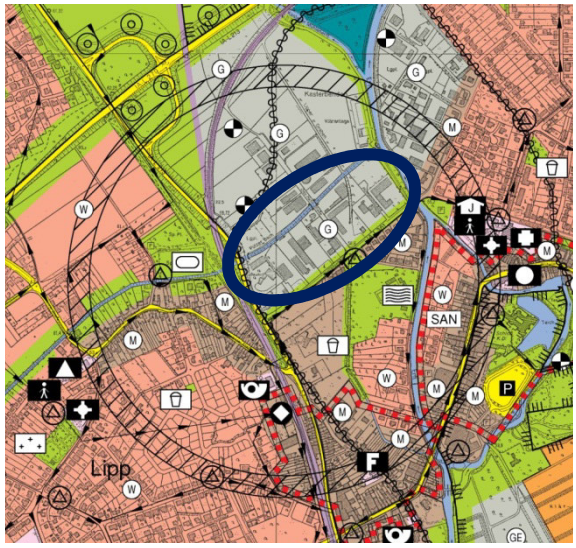
Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Die Grenze des im Landschaftsplan Nr. 1, 8. Änderung festgesetzten Naturschutzgebiets Nr. 2.1 - 3 „Erft zwischen Bergheim und Bedburg“ ist nachrichtlich in die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 übernommen.

3.7 Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bedburg

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet Wiesenstraße“ wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg aus dem Jahre 1980 entwickelt, wobei zugrunde zu legen ist, dass der (Ursprungs-) Bebauungsplan Nr. 1/Lipp mit Verfügung vom 04.06.1974 durch die Bezirksregierung Köln gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) genehmigt worden ist.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg



Quelle: Stadt Bedburg

3.8 Bebauungsplan Nr. 1

Der Bebauungsplan Nr. 1 setzt in seinem Geltungsbereich als Art der baulichen Nutzung „Gewerbegebiet“ (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1968) fest.

Die verkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereichs erfolgt über die Wiesenstraße sowie über Otto-Hahn- und Humboldtstraße, die als Straßenverkehrsflächen festgesetzt sind.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Ursprungsbebauungsplan Nr. 1 durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und die Geschossflächenzahl von 1,6 bestimmt. Um Beeinträchtigungen angrenzender schutzwürdiger (Wohn-) Nutzdurch Immissionen und Erschütterungen zu vermeiden, wurde das Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 4 BauNVO in seiner Nutzung eingeschränkt.

Zwischen der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Wiesenstraße und dem festgesetzten Baufenster im Gewerbegebiet sollte ein 20 m breiter Streifen als Grünfläche angelegt und mit Bäumen bepflanzt werden.

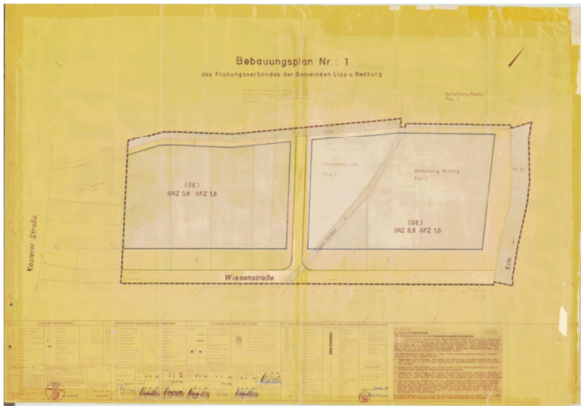
In Richtung der vorgesehenen Bebauung im Plangebiet ist nach den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 1 die Unterbringung von Stellplätzen auf einer Breite von bis zu 10 m in dem festgesetzten Grünstreifen zulässig.

Die seinerzeit geplante Begrünung entlang der Wiesenstraße ist jedoch nicht umgesetzt worden, so dass das Erscheinungsbild des Gewerbegebiets entlang der Wiesenstraße heute von befestigten (Stellplatz-) Flächen dominiert wird.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Nr. 1 die Festsetzung, dass die Grundstückseinfriedung mit einem 1,25 m hohen Drahtzaun auf einem 20 cm hohen Betonsockel entlang der Baugrenze bzw. an der Grundstücksgrenze zu erfolgen hat. Die heutige Situation weicht auch von dieser Regelung deutlich ab.

Die Erft und der Pützbach sind im Bebauungsplan Nr. 1 als Wasserflächen festgesetzt.

Abbildung 4: Aktuell rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 1



Quelle: Stadt Bedburg

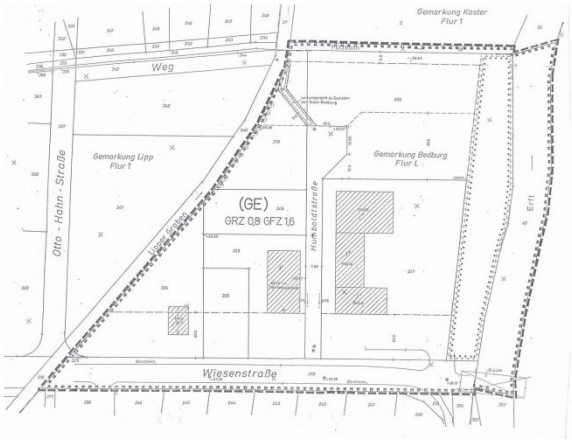
Eine erste Änderung des Bebauungsplans ist im Jahre 1987 erfolgt. Das Planverfahren ist bis einschließlich der förmlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt worden, wurde jedoch nicht durch den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB abgeschlossen.

Die Bebauungsplanänderung hatte im Wesentlichen zum Ziel, im Nordosten des Geltungsbereichs die öffentliche Verkehrsfläche der heutigen Humboldtstraße festzusetzen, um die Teilung einer ehemals zusammenhängenden größeren Gewerbefläche zwischen Lipper Graben und Erftaue zu ermöglichen.

Die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung in dem Änderungsbereich wurden gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan grundsätzlich beibehalten. Aus Immissionsschutzgründen wurde das Gewerbegebiet auf Grundlage der Abstandsliste zum „Runderlass des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 09.07.1982 – MBl. NW 1982 S. 1376/ SMBl. NW 280 eingeschränkt.

Da der Abwasserkanal aus dem Plangebiet über die geplante öffentliche Verkehrsfläche in den angrenzenden räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34/Bedburg geführt werden sollte, ist im Rahmen der ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 außerdem eine Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bedburg zu belastende Fläche festgesetzt.

Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 1, 1. Änderung



Quelle: Stadt Bedburg

In der Begründung zu der ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 lautet es ferner:

„(…) Um die Erft mit ihrem Begleitgrün im Planbereich zu erhalten und zu entwickeln, wird die Fläche zwischen dem festgesetzten Gewerbegebiet und der Erft als öffentliche Grünfläche mit Pflanzgebot ausgewiesen. Das den Planbereich überlagernde Landschaftsschutzgebiet wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Entlang der Wiesenstraße wird eine nicht überbaubare 20 m breite private Grünfläche ausgewiesen, um einen Immissionsschutz zu der gegenüberliegenden Wohnbebauung zu gewährleisten. Aufgrund des Stellplatzbedarfs vorhandener und zukünftiger Betriebe ist die Anordnung von Stellplätzen innerhalb dieser Grünfläch, in einer Breite von 15 m ab Baugrenze gemessen, zugelassen. Um eine Grünabschirmung der Betriebsgebäude zu erreichen, wird die Anpflanzung eines hochstämmigen Laubbaumes für je 4 Pkw-Stellplätze festgesetzt. (…)“

3.9 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

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

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 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 § 44 LWG NRW vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah 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.

4 Planinhalt und Festsetzungen

Die Notwendigkeit der Planänderung hat sich aus der Bewertung der Bestandsituation und der teilweise erheblich geänderten planungsrechtlichen Rahmenbedingungen seit Planaufstellung in den 1970er Jahren ergeben, wobei insbesondere das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Bedburg zu berücksichtigen ist.

Wesentliche Ziele der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 bestehen dementsprechend

- in der Abstimmung der Bauleitplanung auf das vom Rat der Stadt Bedburg am 12. Juli 2011 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossenen Einzelhandelskonzeptes, dessen Ziele bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind und
- in der Ergänzung und Aktualisierung des Bebauungsplans hinsichtlich räumlicher Gegebenheiten und rechtlicher Vorgaben sowie
- in der Schaffung von Planungssicherheit für Gewerbetreibende im Geltungsbereich auf Basis der aktuellen Baurechtsnovellierungen und unter Berücksichtigung der planerisch gebotenen Konfliktlösung im Bebauungsplan.

Abbildung 6: Bebauungsplan Nr. 1, 2. Änderung

Quelle: Stadt Bedburg

Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan und dessen erster Änderung ergeben sich im Wesentlichen folgende planungsrechtliche Änderungen:

- Neuordnung bzw. Ergänzung von einzelnen zulässigen und unzulässigen Nutzungsarten im Gewerbegebiet 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 selbständig betriebenen Stellpatzanlagen und Parkgaragen in den Baugebieten.
- Aufnahme der „Bedburger Liste“ in den Anhang von textlichen Festsetzungen, Kennzeichnung, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen.
- Sicherung eines sog. erweiterten Bestandschutzes für ein - vor Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans Nr. 1 genehmigte – Wohngebäude auf Grundlage von § 1 Abs. 10 BauNVO.
- Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen und Gebäude durch Festsetzung einer absoluten Höhe in Meter über Normalhöhen-Null (70,00 m ü. NHN) anstelle der bisher festgesetzten Geschossflächenzahl von 1,6.
- Verschiebung einer festgesetzten Baugrenze um 10 m in Richtung Wiesenstraße (Abstand des Baufensters zur Wiesenstraße nunmehr 10 m anstelle bisher 20 m).
- Verzicht auf Gestaltungsregelungen zur Grundstückseinfriedung und auf Festsetzungen zur Bepflanzung.
- Anpassung der gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmenden Grenzen von Überschwemmungs- und Naturschutzgebiet im Änderungsbereich.

Die durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 getroffenen Festsetzungen werden im Einzelnen wie folgt begründet:

4.1 Art der baulichen Nutzung

Um (Immissions-) Konflikte mit schutzwürdigen (Wohn-) Nutzungen im Plangebietsumfeld zu vermeiden, sollen in den Gewerbegebieten 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 Verbraucherschutz NRW[8] 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.

Eine Festsetzung von sog. Lärmemissionskontingenten zur Gewährleistung des Lärmimmissionsschutzes kam im Rahmen der zweiten Bebauungsplanänderung nicht in Betracht, da das Plangebiet bereits nahezu vollständig bebaut ist und der Stadt Bedburg Lärmimmissionskonflikte zwischen vorhandenen Gewerbe- und z. B. angrenzenden Wohnnutzungen nicht bekannt geworden sind. Die Zulässigkeit eines konkreten Vorhabens beurteilt sich ferner - auch in immissionsschutzrechtlicher Sicht – immer erst auf der Genehmigungsebene.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 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.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird außerdem festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten von den gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art - neben den vorgenannten - folgende Nutzungen nicht zulässig sind:

- Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen, Handlungsweisen oder Vertrieb von Produkten mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist; Hierzu gehören u. A. Video-Peep-Shows, Sex-Kinos, Live-Darbietungen wie Striptease-Lokale und Sexshops sowie Bordelle und bordellartige Betriebe.
- Einzelhandels- und sonstige Handels- und Gewerbebetriebe mit Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten; Als zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gelten die in der „Bedburger Liste“ im Anhang zu diesen Festsetzungen aufgeführten Sortimente.
- 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 sowie ergänzende Nutzungen dort konzentriert und so einer weiteren Einzelhandelsstreuung im Stadtgebiet entgegengewirkt werden.

Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen, Handlungsweisen oder Vertrieb von Produkten mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist;

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

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".

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO wird 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" städtebaulichen Struktur würde zu einem, aus stadtentwicklungspolitischer Sicht, unerwünschten Verbrauch von Gewerbeflächenpotenzialen in räumlicher Nähe zum Stadtzentrum führen.

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

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 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 § 8 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

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.

Zusammenfassend begründet sich der Nutzungsausschluss in den planerischen Zielen,

- 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.
- 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 Gewerbegebiets ausnahmsweise zugelassen werden können.

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.

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 (Produktions-) Betrieb 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.

Unternehmen, die Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten der „Bedburger Liste" betreiben, sind im Plangebiet grundsätzlich zulässig. Ein-

zelhandel 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 qm) nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

An der Wiesenstraße Hausnr. 12 besteht ein Wohngebäude, das bereits vor Inkrafttreten des Ursprungsbebauungsplans Nr. 1 – unabhängig von einer Gewerbenutzung - genehmigt und damit formell legal ist. Die Wohnnutzung liegt in einem überwiegend bebauten Gebiet und ist als sog. Fremdkörper im festgesetzten Gewerbegebiet anzusehen. Sie soll dahingehend planungsrechtlich abgesichert werden, dass sie auf Dauer, gegebenenfalls auch in veränderter Form, Bestand haben kann.

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird daher festgesetzt, dass das Wohngebäude künftig geringfügig erweitert und verändert werden kann.

Das Maß von 3,00 m von baulichen Erweiterungen ist dadurch begründet, dass in Bezug auf die Größenordnung des Hauptgebäudes untergeordnete Anbauten oder Terrassen möglich werden sollen. Auch Maßnahmen der Wärmedämmung sind eingeschlossen. Änderungen an dem Wohngebäude, d.h. die Umgestaltung, Modernisierungsmaßnahmen oder ein Rückbau sind ebenfalls zulässig. Eine bauliche Erweiterung, die über 3,00 m entsprechend der Festsetzung hinausginge, würde - in Anbetracht der aktuellen Größenordnung des Gebäudes - dessen Maßstäblichkeit verändern und es damit wesentlich vergrößern.

Durch die Berücksichtigung der schützenswerten Wohnnutzung im Rahmen der Gewerbegebietseinschränkung auf sog. mischgebietstypische Gewerbenutzungen ist ein verträgliches Nebeneinander der Wohn- und gewerblichen Nutzungen sichergestellt. Die Zweckbestimmung des Gewerbegebiets wird somit durch die Wohnnutzung nicht in Frage gestellt.

Für die genehmigten Betriebsleiterwohnungen an der Otto-Hahn-Straße wird ein erweiterter Bestandsschutz auf Grundlage von § 1 Abs. 10 BauNVO ausdrücklich nicht vorgesehen. Dadurch soll eine Verfestigung solcher Nutzungen in dem festgesetzten Gewerbegebiet vermieden werden, deren Schutzanspruch ggf. zu weiteren Einschränkungen für die gewerbliche Nutzung führen würde.

Ferner setzt der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO fest, dass die gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Auch diesbezüglich steht das Planungsziel im Vordergrund, einen aus stadtentwicklungspolitischer Sicht unerwünschten Verbrauch von Gewerbeflächenpotenzialen in räumlicher Nähe zum Stadtzentrum sowie potenziellen Lärmimmissionskonflikten vorzubeugen.

Durch die Festsetzung über nur ausnahmsweise zulässige Nutzungen behält sich die Stadt Bedburg eine Entscheidung im Einzelfall vor und es wird einer, sich möglicherweise städtebaulich negativ auswirkenden, Häufung dieser Anlagen vorgebeugt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in dem Gewerbegebiet 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.

Im Gewerbebau können die Geschosshöhen – in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung - stark differieren. Daher wird festgesetzt, dass die Oberkante der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude die im Bebauungsplan eingetragene ma-

ximale Höhe von 70,00 m über Normalhöhen-Null (NHN) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO nicht überschreiten darf. Die Oberkante definiert sich über die obersten Bauteile der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude. Dadurch wird die Höhe baulicher Anlagen und Gebäude absolut bestimmt, ohne dass Planungsnachteile für die betroffenen Grundstückseigentümer im Plangebiet entstehen; Im Vergleich zu der bisher festgesetzten Geschossflächenzahl von 1,6 ergibt sich dabei ein größerer Spielraum für die Grundstückseigentümer im Plangebiet, weil unterschiedlichen gewerblichen Anforderungen Rechnung getragen wird.

Gleichzeitig soll durch die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl und bauliche Höhe erreicht werden, dass sich eine Neubebauung – unabhängig von einer bestimmten Dachform und tatsächlichen Geschosszahl – in das bauliche Umfeld einfügt.

Bei einem Geländeniveau, das im Änderungsbereich bei rund 57,50m über NHN liegt erlaubt die festgesetzte maximale Höhe von 70,00 m über NHN Gebäudehöhen von rund 12,50 m über NHN.

Damit werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO im Änderungsbereich i. S. d. sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ausgeschöpft und werden - auch ohne Darstellung bzw. Festsetzung einer Geschossflächenzahl – rechnerisch nicht überschritten.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zeichnerisch durch Baugrenzen bestimmt. Die festgesetzten Baugrenzen berücksichtigen in den Gewerbegebieten einen Abstand von überwiegend fünf Metern zu angrenzenden Erschließungsstraßen und zu Grundstücksgrenzen.

Dieser Abstand wird entlang der nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommenen Wasserfläche des Pützbachs zeichnerisch als Fläche umgrenzt, die von Bebauung (bauliche Anlagen i. S. v. § 2 Abs. 1 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - BauO NRW) freizuhalten ist, um Bodenverdichtungen bzw. –befestigungen in unmittelbarer Nähe des Bachlaufs und Beeinträchtigungen des Gehölzbestands an der Uferböschung zu vermeiden.

In Richtung Wiesenstraße wird die festgesetzte Baugrenze gegenüber der Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans um 10 m verschoben. Die Festsetzung folgt dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und eröffnet einen maßvollen Spielraum für die Eigentümer für eine ggf. langfristig gewünschte (bauliche) Neuordnung ihrer Grundstücke. Gleichwohl soll und kann die hier bestehende städtebauliche Struktur mit Gebäudeanordnung entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen und vorgelagerten Stellplatzflächen, die von der Wiesenstraße erschlossen werden, grundsätzlich beibehalten werden.

4.4 Verkehrsflächen

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 setzt die öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Wiesen-, Humboldt- und der Otto-Hahn-Straße in unveränderter Weise und in denselben Flächenabgrenzungen wie der Ursprungsbebauungsplan und dessen 1. Änderung fest.

4.5 Grünfläche

Die Abgrenzung und die Zweckbestimmung der festgesetzten öffentlichen Grünfläche entlang der Erft orientieren sich an der tatsächlichen Nutzung; die Nutzungsabgrenzung erfolgt entlang bestehender Flurstücksgrenzen.

Auf die Festsetzung von Pflanzmaßnahmen innerhalb dieser Fläche wird im Zuge der zweiten Bebauungsplanänderung verzichtet, da sich seit Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans Nr. 1 im Jahre 1974 und seiner ersten Änderung im Jahre 1986 ein prägender Gehölzbestand entwickelt hat, dessen Pflege im kommunalen Aufgabenbereich liegt.

4.6 Leitungsrecht

Im Nordwesten des Plangebiets verläuft zwischen dem Sackgassenende Humboldtstraße und dem Pützbach und bis zur Otto-Hahn-Straße eine öffentliche Kanaltrasse über Privatgrundstücke.

Um die Trassenführung und die Erreichbarkeit zu Unterhaltungszwecken dauerhaft zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan hi weiterhin – wie bereits die erste Änderung – ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bedburg fest.

Die Festsetzung sichert dabei noch nicht das Recht selbst, dies kann nur durch grundbuchrechtliche Eintragung der Grunddienstbarkeit geschehen.

4.7 Kennzeichnung

Der gesamte räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 ist als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Die Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB erfolgt, denn

- im Plangebiet befinden sich humose Böden bis hin zu eingelagerten Torfböden, die empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig sind und
- das Plangebiet liegt in der Erftaue, in der der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht
- das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 43“ (Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Union 43“ ist die Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH) und ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortscheitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

Vor einer Bebauung der Flächen im Plangebiet sind Baugrunduntersuchungen angeraten.

Die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastungen des Baugrunds“, der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ und der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ sowie die Bestimmungen der Landesbauordnung NW sind zu beachten.

4.8 Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

In die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 sind daher nachrichtlich übernommen:

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

4.9 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.

4.10 Flächenbilanz zum Bebauungsplan

Nutzung	Fläche in qm ca.
Gewerbegebiet	**42.432**
davon Fläche innerhalb von Baugrenzen	33.075
davon von Bebauung freizuhaltende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB	1.754
Straßenverkehrsfläche	**7.291**
Wasserflächen	**5.972**
Grünfläche	**2.504**
Räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, gesamt ca. 5,8 ha	**58.199**

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

5 Maßnahmen zur Umsetzung der Bauleitplanung

Maßnahmen der Bodenordnung nach Baugesetzbuch sind zur Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet Wiesenstraße“ nicht erforderlich. Kosten- und Folgeinvestitionen werden durch die Bauleitplanung nicht ausgelöst.

6 Ergebnis der Abwägung

Im Rahmen der Bauleitplanung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Stadt Bedburg als Planungsträgerin bei der Aufstellung des Bebauungsplans die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Hier setzt die Stadt ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Bei der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans wurden alle bekannten und zugänglichen Grundlageninformationen zusammengetragen, geprüft und bewertet, um den Plan möglichst umfassend an die örtlichen Gegebenheiten anpassen zu können. Die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden tabellarisch in einer Abwägungsliste zusammengestellt. Auf dieser Grundlage wurde die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB vollzogen.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben überwiegend keine Anregungungen oder Bedenken zu der Bebauungsplanänderung geäußert, zum Teil wurden Hinweise zur Berücksichtigung gegeben. So wurden z.B. Punkte bezüglich der Versickerung von Niederschlagswasser nach § 44 LWG NRW und der Freihaltung des Uferstreifens des Pützbaches vorgetragen, die als redaktionelle Ergänzungen in den Bebauungsplan eingeflossen sind.

Seitens der Industrie- und Handelskammer (IHK) Köln, Geschäftsstelle Rhein-Erft wurde angeregt, für die ansässigen (Einzelhandels-) Unternehmen einen aktiven Bestandsschutz in den Bebauungsplan aufzunehmen, um den vorhanden Betrieben ein gewisses Maß an Entwicklungsspielraum zu gewähren.

Hierzu hat die Plangeberin ausgeführt, dass ein erweiterter Bestandsschutz durch Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO den Zielen des Einzelhandelskonzepts widersprechen würde und aus städtebaulichen Gründen daher für sie nicht in Frage kommt.

Gleichwohl besteht für die vorhandenen Betriebe im Rahmen des Bestandsschutzes z.B. die Möglichkeit von Modernisierungsmaßnahmen.

Dieselbe Forderung nach einer bestandsschutzsichernden Festsetzung wurde auch seitens eines ansässigen Lebensmitteldiscounters im Änderungsbereich gestellt, um zukünftig eine angemessene Erweiterungsoption für den Betrieb zu gewährleisten.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Bedburg sieht jedoch zum Schutz der in dem Konzept bezeichneten zentralen Versorgungsbereiche Bedburg-Zentrum und Kaster-Zentrum vor, (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten der „Bedburger Liste“ auf die zentralen Versorgungsbereiche zu beschränken.

Diesem Ziel würde eine bestandsschutzsichernde Festsetzung mit Erweiterungsoption nach § 1 Abs. 10 BauNVO zuwider laufen. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Einzelhandelssituation in Bedburg in Bezug auf die Belastbarkeit und Ausgewogenheit des Zentrenkonzepts sehr angespannt und eine gezielte Steuerung gemäß Einzelhandelskonzept unabdingbar ist.

Weiterhin ist eine der Kernaussagen des Konzepts, dass die Entwicklung zentrenrelevanter Einzelhandelsangebote im Hauptzentrum Bedburg Vorrang vor Entwicklungen an anderen Standorten haben soll. 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 Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente außerhalb des Hauptzentrums von Bedburg können Funktionsverluste des dieses zentralen Versorgungsbereichs resultieren. Insbesondere aufgrund der Verfügbarkeit von Entwicklungsstandorten und bestehender Leerstände und Mindernutzungen im Hauptzentrum, werden umfassende Anknüpfungspunkte für eine Funktionsstärkung gesehen, die es zu nutzen gilt.

Eine Erweiterung des Lebensmittel-Discounters im Änderungsbereich würde dementsprechend einer städtebaulichen Fehlentwicklung gleich kommen und könnte die sehr fragile Einzelhandelssituation in Bedburg weiter verschärfen.

Aus den genannten städtebaulichen Gründen konnte die Stadt der Anregung bzw. der Forderung der Betreiberin im Ergebnis nicht folgen und empfiehlt dieser ausdrücklich, ihre Ziele innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche umzusetzen.

Weitere Anregungen oder Bedenken zu der Bebauungsplanänderung wurden aus der Öffentlichkeit nicht geäußert.

Abbildungen

Abbildung 1: Änderungsbereich und Umfeld – Luftbildausschnitt 6

Abbildung 2: Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet (HQ 100) der Erft (blau) und Prognosezustand nach Grundwasserwiederanstieg (hellblau schraffiert) 7

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg 16

Abbildung 4: Aktuell rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 1 17

Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 1, 1. Änderung 18

Abbildung 6: Bebauungsplan Nr. 1, 2. Änderung 19