

Fachdienst 5 - Stadtplanung, Bauordnung, Wirtschaftsförderung	Sitzungsteil
Az.: 61 26 00	öffentlich

Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis:
Stadtentwicklungsausschuss	07.03.2017	Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 39a/Bedburg, 4. Änderung
- Industriepark Mühlenerft / Fläche ehem. Sany an der L 213-
hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss fasst den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39a/Bedburg gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl I S. 1722)

Wesentliches Planungsziel dieser Änderung ist

- Die Änderung der textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Zulassung von „Einzelhandel mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten“ sowie im beschränkten Umfang „Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortiment im Bereich Leuchten und Leuchtenzubehör“,
- die stellenweise Änderung der höchstweisezulässigen Höhe von Baukörpern im Planungsbereich und
- die Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche zur Sicherung der Erschließung

Begründung:**Plangebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Industriepark Bedburg / Bergheim Mühlenerft (IPM). Es handelt sich hierbei um eine Reservefläche der Sany Europe GmbH, die nunmehr im Rahmen des Strukturwandels im Einvernehmen mit dem ehem. Eigentümer einer Nutzung zugeführt werden soll. Die Haupterschließung der Flächen soll über den bereits vorhandenen Kreisverkehrsplatz an der L 213 erfolgen. Das Gebiet hat eine Größe von ca. 124.000 m² und der rechtskräftige Bebauungsplan weist hier ein Industriegebiet mit den höchstzulässigen Nutzungen gem. § 9 der BauNVO aus.

Insgesamt verfügt der Industriepark Mühlenerft über eine Gesamtgröße von 80 ha und ist mit der Realisierung dieser Fläche vollends bebaut und industriegebietstypischen Nutzungen zugeführt.

Planungsstand

Erfordernis 1: Änderung der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan, mit dem Ziel, nichtzentrenrelevanten Handel im beschränkten Umfang gemäß Sortimentsliste (wird Bestandteil des Bebauungsplanes) für zulässig zu erklären.

Der Bebauungsplan Nr. 39a / Bedburg in der Fassung der 2. Änderung ist seit dem 12.05.2009 rechtskräftig.

Aufgrund des seinerzeitigen Ansiedlungsvorhabens der heutigen Sany Germany GmbH war entsprechend der textlichen Festsetzungen die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben nicht erforderlich. Gem. Ziff. 1.1.2 der textlichen Festsetzungen wurden Einzelhandelsbetriebe daher für unzulässig erklärt. Eine Ausnahme ist gemäß § 31 Abs. 1 BauGB gem. dieser Festsetzungen derzeit nur für den Einzelhandel mit Kfz und Kfz-Teilen entsprechend der ursprünglich vorgesehenen Nutzung für die Zwecke der Fa. Sany Europe GmbH zulässig.

Die auf dem beigefügten Übersichtsplan dargestellten Grundstücksflächen sind durch einen Direktinvestor erworben worden.

Am Standort ist vorgesehen, eine Logistikhalle mit 47.000 m² Nutzfläche sowie zusätzlich im Objekt integriert eine Ausstellungshalle mit 5.500 m² Verkaufsfläche zu errichten. Entsprechend des Geschäftsbereiches des Unternehmens sollen hier Bad- und Sanitärprodukte im Schwerpunkt ausgestellt werden und die Möglichkeit für den Endverbraucher gegeben sein, diese auch vor Ort zu erwerben.

Ein vorgeschaltetes Verfahren bei ausschließlicher Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 des Baugesetzbuches wurden verwaltungsseitig aus Gründen der Rechtssicherheit durchgeführt. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass von dort aus keine Bedenken bestehen.

Erfordernis 2: Änderung der Höhenbegrenzung in einem Teilbereich des Bebauungsplanes

Auf dem Gelände ist durch Investor in einem untergeordneten Teil des Grundstückes ein automatisiertes Hochregallager vorgesehen. Bedingt durch das Höhenniveau des Grundstückes, aufsteigend von der L 213 aus, ist hier das Erfordernis gegeben, die max. zulässige Höhe von 20,00 m auf 23,00 m zu verändern.

Erfordernis 3: Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche

Die Hauptzufahrt des in Rede stehenden Grundstückes erfolgt über den Kreisverkehrsplatz „Sany“. Auf die nichtöffentliche Vorlage hierzu wird verwiesen. Entsprechend wird für diesen Teilbereich die Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche zur langfristigen Sicherstellung der Erschließung erforderlich.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen die o.g. Änderungen keine Bedenken. Die Verwaltung schlägt daher vor, wie im Beschlussvorschlag aufgeführt zu entscheiden.

Ein Übersichtsplan mit der Lage des Planbereiches sowie eine Entwurfsbegründung sind in der Anlage beigefügt.

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

Die Ansiedlung des Betriebs am Standort Bedburg führt zur Schaffung neuer Arbeitsplätze. Diese sind am Standort Bedburg von besonderer Bedeutung und entgegen dem bereits eingeleiteten Strukturwandel. Dies führt zur Arbeitsplatzbindung der Bevölkerung an Arbeitsstätte und Wohnort.

Finanzielle Auswirkungen:

Nein

Ja

Bei gesamthaushaltsrechtlicher Relevanz im laufenden oder in späteren Haushaltsjahren Mitzeichnung oder Stellungnahme des Kämmers:

Dirk Meyer
Sachbearbeiter

Udo Schmitz
Stellv. Fachdienstleiter

Sascha Solbach
Bürgermeister