Stadt Bedburg
Der Bürgermeister

Vorgesehene Bebauungsplanänderung - Industriepark Mühlenerft–

Vorgezogene Beteiligung der Nachbarkommunen gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Erläuterung und Vorhabenbeschreibung

(Stand: 19.02.2017)

Die vorgesehene Bebauungsplanänderung - Industriepark Mühlenerft / Ansiedlung der Reuter GmbH – wird im Rahmen der Beteiligung und Abstimmung mit den Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBI. I. S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBI. I S. 1722), auch zur Wahrung des interkommunalen Rücksichtnahmegebotes folgende Erläuterung und Vorhabenbeschreibung beigegeben:

INHALTSVERZEICHNIS

1. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes
1.2 Übergeordnete Planungen
1.3 Planungsstand
1.4 Planverfahren

2. Ziel und Zweck der Planung

3. Inhalte der Planung

3.1 Art der baulichen Nutzung
3.2 Maß der baulichen Nutzung
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
3.4 Stellplätze und Garagen
3.5 Verkehrliche Anbindung

4. Umweltbelange

4.1 Umweltverträglichkeit und Umweltbericht
4.2 Ausgleichsmaßnahmen
4.3 Artenschutz

5. Lärmauswirkungen

1. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Planvorhabens liegt im Industriepark Bedburg / Bergheim Mühlenerft (IPM). Es handelt sich hierbei um eine Reservefläche des 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 höchstweise zulässigen 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.

1.2 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln stellt den Geltungsbereich der geplanten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39a / Bedburg wie auch den Gesamtgeltungsbereichs des IPM als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dar.

Innerhalb des Geltungsbereiches der geplanten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39a / Bedburg, wie auch im übrigen Bereich des Industrieparks Mühlenerft, stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg gewerbliche Bauflächen (G) dar; dem Entwicklungsgebot wurde demgemäß bei der Aufstellung der Bauleitplanung Rechnung getragen.

1.3 Planungsstand

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.

1.4 Planverfahren

2. Ziel und Zweck der Planung

Die auf dem beigefügten Übersichtsplan dargestellten Grundstücksflächen sind durch die Fa. Reuter GmbH 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 der Fa. Reuter GmbH sollen hier Bad- und Sanitärprodukte im Schwerpunkt ausgestellt werden und die Möglichkeit für den Endverbraucher gegeben

sein, diese auch vor Ort zu erwerben.
Hierzu wird detailliert ausgeführt:

- 4.500 m² nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment (Badewannen, Duschwannen, Whirpools, Küchenspülen, Heizkörper etc.)
- 500 m² Leuchten und Zubehör (noch zentrenrelevant in der Bedburger Einzelhandelsliste von Februar 2011, wird aber nach Vorgabe des Landesentwicklungsplanes in die nicht-zentrenrelevante Liste überführt)
- 500 m² nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Aktionsware

Die Sortimentsliste ist in der Anlage beigefügt.
Gemäß § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen: Im Vorfeld zur beabsichtigten Planaufstellung zur Realisierung des Gesamtkonzeptes zum Vorhaben kommt die Stadt Bedburg dem Abstimmungsgebot hiermit nach.

3. Inhalte der Planung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen des Geltungsbereiches der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplanes sollen weiterhin als Industriegebiet (GI) entsprechend § 9 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen werden.
Die textlichen Festsetzungen sollen dahingehend geändert werden, dass Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Sortimentsliste) und im beschränkten Umfang Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment im Bereich Leuchten und Leuchtenzubehör entsprechend der Eigenart des Betriebs zulässig ist.

Atypik des Betriebs / Nutzung Handel
Die Fa. Reuter GmbH betreibt unter www.reuter.de einen Online-Handel hauptsächlich für Bad- und Sanitärprodukte, ergänzt durch Küchenarmaturen und –spülen, Wohnen und Geschenkartikel sowie Leuchten und Leuchtenzubehör. Die Kunden sind Endverbraucher oder Unternehmer. Seit 2008 betreibt das Unternehmen eine Ausstellung für Bad- und Sanitärprodukte, in der Einzelstücke der teilweise sehr großen Waren gezeigt werden. Innerhalb der Ausstellungsräume wird der Verkauf von Waren ausschließlich über den Onlineshop mittels bereitgestellter Computer-Terminals oder über die privaten Smartphones der Kunden durchgeführt. Es besteht die Möglichkeit, die Online bestellte Ware im Anschluss an den Ausstellungsbesuch an einer separaten Warenabholtheke mitzunehmen. Weit überwiegend erfolgt die Ware – auch wegen der Größenordnung der Ware selbst – durch Versand. Insgesamt stellen die abgeschlossenen Kaufverträge derzeit 7,3 % des Umsatzes dar.
Es sei darauf hingewiesen, dass ausdrücklich nicht das komplette, im Online-Shop angebotene Sortiment am Standort ausgestellt wird.
Nach Betreiberangaben besuchen samstags durchschnittlich 1.500 Besucher die Ausstellung, freitags, 1.000 Kunden und in der Woche 600

Kunden.

Großflächiger Handelsbetrieb gem. § 11 Abs. 3 BauNVO
Das Vorhaben stellt einen sonstigen großflächigen Handelsbetrieb gem. § 11 Abs. 3 Nr. 3 der BauNVO dar. Die Bewertung eines Gewerbebetriebs als Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO erfolgt aber nicht ausschließlich nach betriebswirtschaftlichen, sondern maßgeblich nach städtebaulichen Kriterien. So sind Versandhändler keine Einzelhändler in diesem Sinne, selbst wenn sie eine Abholstelle betreiben, weil von Ihnen keine für Einzelhandelsbetriebe typischen städtebaulichen Folgen ausgelöst werden, wie sie in § 11 Abs. 3 S. 2 BauNVO exemplarisch genannt werden.

Bestehen vergleichbare städtebauliche Auswirkungen, ist es aufgrund von § 11 Abs. 3 Nr. 3 der BauNVO nicht entscheidend, ob tatsächlich ein Einzelhandelsbetrieb besteht oder eine andere Betriebsform. Erfasst sind demnach alle großflächigen Handelsbetriebs, von denen die in Abs. 3 Satz 2 genannten Auswirkungen ausgehen können.

Die geplante Warenausstellung der Fa. Reuter ist mit 5.500 m² großflächig und bietet die Möglichkeit des sofortigen Warenerwerbs durch Endverbraucher über eine Vor-Ort-Bestellung im Online-Shop und Ausgabe der Ware an der „Abholtheke“. In dieser Hinsicht unterscheidet sich der Betrieb nicht von Möbelhändlern, bei denen die Mitnahme der in der Ausstellung gezeigten Möbel ebenfalls erst nach der Kasse an einer dem Lager angeschlossenen Warenabholung erfolgt. Daher ist für das Vorhaben § 1 Abs. 3 BauNVO anzuwenden.

Keine Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 S. 2 BauNVO
Es bestehen aufgrund des speziellen Warenangebotes erhebliche Anhaltspunkte, dass keine Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 S. 2 BauNVO vorliegen, sodass das Vorhaben auch außerhalb von Kern- und Sondergebieten zulässig ist.

Folgende objektive Kriterien benennt § 11 Bas. 3 S. 2 BauNVO

1. Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile
2. die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und
3. das Warenangebot des Betriebs

Der Einzelhandelserlass NRW erläutert die gesetzlichen Kriterien.

- Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, dabei wird berücksichtigt, dass sich ein Einzelhandelsbetrieb mit 1.200 m² Geschossfläche in einer kleinen Gemeinde stärker auswirkt, als ein Betrieb in gleicher Größe in einer Großstadt
- Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung: hier ist insbesondere die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs zu berücksichtigen.
- Warenangebot des Betriebs: hier ist wegen der unterschiedlichen Zentrenrelevanz einzelner Sortimente die Sortimentsstruktur von Bedeutung, z.B. ob es sich um Sortimente mit einem typischerweise großen Flächenbedarf und

geringer Zentrenrelevanz handelt.

Atypische Fallgestaltung
Nach einer grundlegenden Entscheidung des BVG kommen betriebliche und städtebauliche Gründe für eine atypische Fallgestaltung in Betracht. Beispielhaft nennt das Gericht für die betriebliche Seite, dass der Betrieb auf ein schmales Warensortiment beschränkt ist (Gartenbedarf), auf Artikel die üblicherweise in Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen (z.B. Kraftfahrzeughandel mit Werkstatt) angeboten werden, oder auf solche, die in einer gewissen Beziehung zu gewerblichen Nutzungen bestehen (Baustoffhandel/Büromöbelhandel). Ein betrieblich bedingter Anhaltspunkt ist ferner, dass das vorgesehene Warenangebot vom Regelfall des breiten Angebots für den täglichen Bedarf abweicht und als Kernsortiment nur nicht-zentrenrelevante Waren anbietet und die zentrenrelevanten Sortimente nur einen geringfügigen Teil ausmachen, der nicht alleine bereits die Auswirkungen des § 11 Abs. 3 S. 2 BauNVO auslöst. Ferner lösen die angebotenen Waren einen großen Flächenbedarf aus, was in der Eigenart der angebotenen Waren begründet ist.

In der geplanten Warenausstellung der Fa. Reuter werden die im Online-Shop angebotenen Produkte weit überwiegend in ihrer späteren Verwendungsweise präsentiert. Die angebotenen Bad- und Sanitärprodukte (darunter Badewannen, Duschkabinen, Badekeramik und Badmöbel) werden wohnähnlich eingebaut, um dem Kunden hinsichtlich Gestaltung und Bauweise im Vorfeld eigener Baumaßnahmen Beispiele geben zu können. Die Mitnahme kleinerer Waren ist zwar möglich, aber auch bei diesen überwiegt die Präsentation der Ware gegenüber der Bereitstellung in mitnahmebereiter Verpackung, weil die Bestellung über einen Online-Shop erfolgt. Das Betriebskonzept unterscheidet sich daher wesentlich von SB-Märkten, die ebenfalls die kleineren Bad- und Sanitärprodukte anbieten. Unterschiedlich ist dem gegenüber auch, dass es sich bei den ausgestellten Waren überwiegend nicht um Heimwerker-Bedarf handelt, der sofort mitgenommen und mit nur geringem Aufwand eingebaut werden könnte. Stattdessen bedarf es bei Badkeramik eines fachgerechten, handwerklichen Einbaus und Anschluss an die Wasser- und gegebenenfalls auch Strom-Leitungen und häufig einer anschließenden Verfliesung. Diese handwerklichen Arbeiten benötigen wiederum Waren, die in den geplanten Ausstellungsräumen nicht präsentiert werden sollen und auch im bestehenden Online-Shop nicht angeboten werden. Auch insofern unterscheidet sich das Vorhaben von einem umfassend sortierten Heimwerker-Markt, bei dem die Badkeramik zusammen mit Werkzeugen und Baustoffen angeboten wird.

Die angebotenen Bad- und Sanitärprodukte betreffen ebenso wie die Aktionswaren ausschließlich nicht-zentrenrelevante Sortimente, das angebotene Randsortiment an Leuchten und Zubehör enthält (derzeit noch) zentrenrelevante Sortimente. Die Schwelle der Großflächigkeit (800m²) wird hierbei jedoch deutlich unterschritten.

Somit besteht aufgrund des schmalen Warenangebots eines hauptsächlich nicht-zentrenrelevanten Sortiments, das überwiegend erst im Zusammenhang mit handwerklichen Dienstleistungen in seiner

Bestimmungsform genutzt werden kann, eine atypische Fallgestaltung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des Ursprungsplanes GI, 0,8 sollen beibehalten werden. In untergeordneten Teilbereichen soll das Maß der Höhe von baulichen Anlagen (derzeit ist eine maximale Höhe bzw. Oberkante baulicher Anlagen von 25m festgesetzt) auf 28m erhöht werden, um ein automatisiertes Hochregallager zu ermöglichen. Ursächlich für diese Änderung ist das Höhenniveau des Grundstücks, das ausgehend von der L 213 aus aufsteigt.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Planung nicht tangiert.

3.4 Stellplätze

Stellplätze werden auf dem ausreichend dimensionierten Grundstück nachgewiesen.

3.5 Verkehrliche Anbindung

Der Geltungsbereich der geplanten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39a / Bedburg ist im Schwerpunkt über den Kreisverkehr „Sany“ verkehrlich erschlossen. Eine mehr als ausreichende Dimensionierung ist gegeben. Sowohl der Kreisverkehr als auch die Landstraße 213 ist ausreichend leistungsfähig zur Aufnahme des Verkehrs. Die Gesamtfläche der ehem. Sany-Flächen mit einer inneren Erschließung von seinerzeit perspektivisch mehr als 40 ha über die L 213 mittels eines Kreisverkehrs belegt dies eindeutig. Die Gesamtbilanz im Sinne der Ansiedlung ist derzeit positiv. Über die querungsfreie Erreichbarkeit des Gebiets über die A 61 / A 46 / A 540 ist auch die überregionale verkehrliche Anbindung mehr als gewährleistet.

4. Umweltbelange

4.1 Umweltverträglichkeit und Umweltbericht

Ein Umweltbericht zum noch einzuleitenden Bebauungsplanverfahren wird erstellt.

4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Bedingt durch die Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 39 a / Bedburg, 2. Änderung und der unmittelbaren Möglichkeit der Bebauung – eine Baugenehmigung könnte bereits heute erteilt werden - sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Stadt Bedburg
Der Bürgermeister