

GEMEINDE ALFTER

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 076 „Buschdorfer Weg“

BEGRÜNDUNG

Stand: 20. November 2014
Öffentliche Auslegung

GEMEINDE ALFTER

sgp architekten + stadtplaner BDA
NAUMANN / HACHTEL / BAUER

Riemannstraße 45
53125 Bonn

Tel 0228 - 180318977
Fax 02225 - 17361
www.sgp-architekten.com

sgp architekten + stadtplaner BDA
NAUMANN / HACHTEL / BAUER

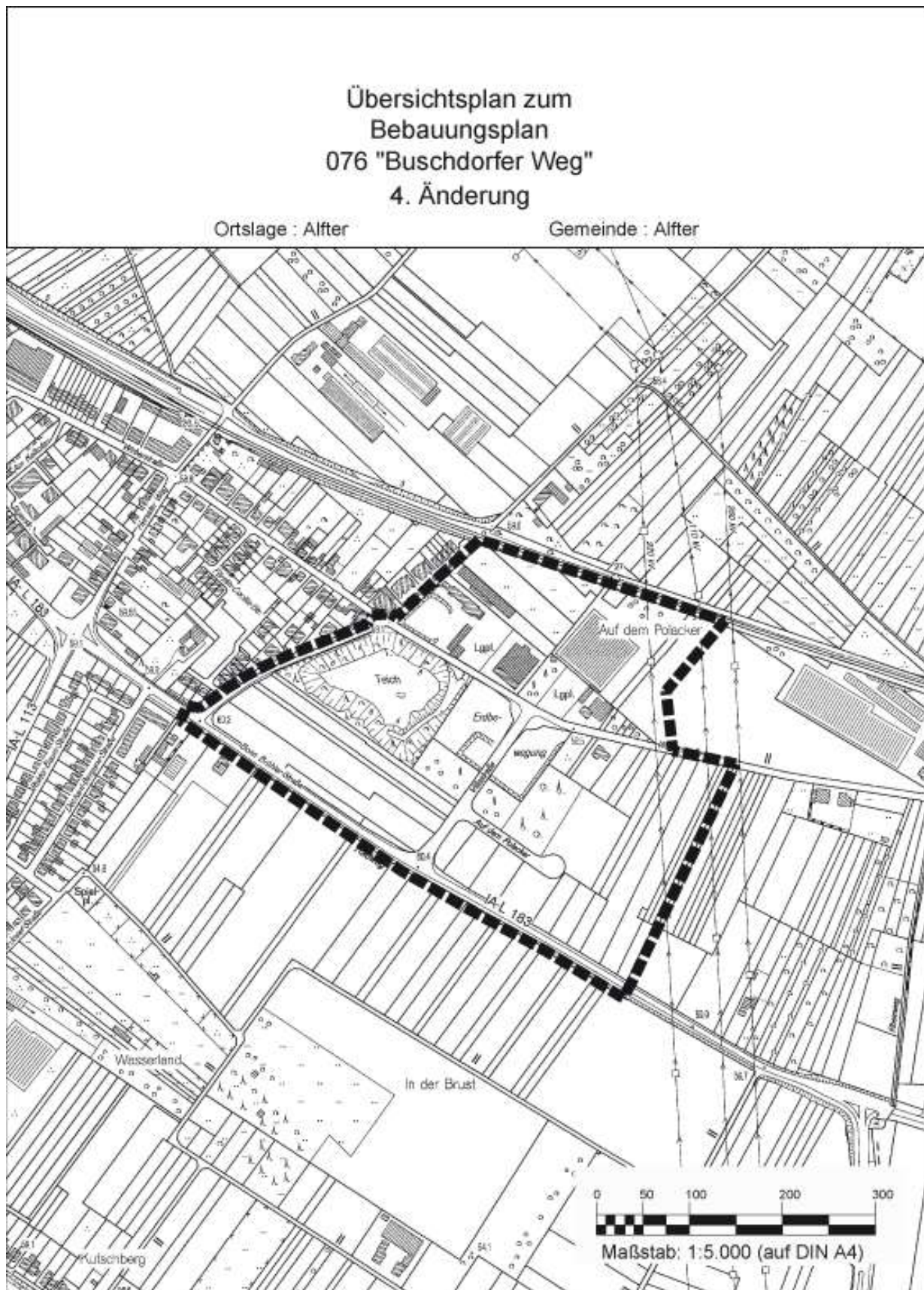
Neuer Markt 18
53340 Meckenheim

Tel 02225 - 2077
Fax 02225 - 17361
info@sgp-architekten.de

Gemeinde Alfter

ANLAGE 1

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 076 "Buschdorfer Weg"



Gemeinde Alfter

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 076 "Buschdorfer Weg"

Begründung

Stand: 20. November 2014
Öffentliche Auslegung

A. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Planungsanlass, Hauptziel und Planungsprozess

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im nördlichen Bereich der Gemeinde Alfter.

Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem Übersichtsplan M. 1:5.000 zu entnehmen, welcher der Begründung als Anlage 1 beigelegt ist.

Der Bebauungsplan Nr. 076 „Buschdorfer Weg“ ist seit 2001 rechtskräftig. Er wurde bisher mit 4. Änderungen geändert.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für Einzelhandelsbetriebe fest, dass für die Nutzungsart Gewerbegebiet – GE die allgemein zulässigen Einzelhandelsnutzungen, die mit zentrenschädlichen Sortimenten verbunden sind, gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen werden. Diese Regelung soll auf der Grundlage des von der Gemeinde Alfter beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes konkretisiert werden. Die Regelungen und Einschränkungen nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente macht es erforderlich, diese durch die "Alfterer Liste" eindeutig zu definieren.

In den vergangenen Jahren hat es, insbesondere bei der Entwicklung des Einzelhandels, sehr große Veränderungen gegeben. Hierauf hat die Landespolitik gezielt reagiert, um die Entwicklung des Einzelhandels planungsrechtlich zu steuern. So wurden mit der Einführung der Neuregelungen zur städtebaulichen Steuerung des Einzelhandels wichtige Grundlagen geschaffen, Konzepte zur Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels zu entwickeln.

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde Alfter das "Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Alfter", August 2013 (CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, 30. August 2013) beschlossen.

Hierbei ist es die Zielvorstellung, den Einzelhandel planungsrechtlich so zu steuern, dass er einen wichtigen Beitrag zu einer raumordnerischen, städtebaulichen und auch wirtschaftlich wünschenswerten Gesamtentwicklung leistet.

Um dieses Ziel zu erreichen reicht es nicht, entsprechende Konzepte zu entwickeln und diese zu beschließen. Um eine planungsrechtliche Steuerung zu ermöglichen, müssen die Ziele und Einzelmaßnahmen in den jeweiligen Bebauungsplänen rechtskräftig festgesetzt werden.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Alfter liefert mit der begründeten räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und der Vorlage einer aus den

örtlichen Gegebenheiten abgeleiteten Alterer Sortimentsliste die beiden zentralen planungsrechtlichen Instrumente zur Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung.

Vor diesem Hintergrund soll im Rahmen der 4. Änderung der Bebauungsplan Nr. 076 „Buschdorfer Weg“ geändert werden.

Ziel dieser Änderung ist es

- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für Verkauf an Endverbraucher auszuschließen, sofern sich das Kernsortiment aus zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten zusammensetzt;
- zentrenrelevante Sortimente sollen nur als Randsortimente zulässig sein;
- Verkaufsstätten von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben sowie Handwerksbetriebe sollen zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet, in betrieblichem Zusammenhang steht und dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet ist.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes ändert die bisherigen städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes nicht wesentlich, da durch die bestehende, rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes bereits Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher grundsätzlich ausgeschlossen wurden mit dem Ziel, dass schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden. Trotzdem soll das Planverfahren als Normalverfahren durchgeführt werden, um über die Verfahrensschritte der frühzeitigen Beteiligung und der anschließenden öffentlichen Auslegung die Belange der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange in dem Verfahren ausführlich würdigen zu können und in die Abwägung einzubeziehen.

2. Lage, Geltungsbereich und Gebietszustand

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 076 "Buschdorfer Weg".

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 076 ist wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Flächen der Deutschen Bahn AG,
- im Osten durch landwirtschaftliche Flächen im Bereich der bestehenden Hochspannungsleitungen
- im Süden durch die Bonn – Brühler Straße (L 183)
- im Westen durch den Buschdorfer Weg

Er umfasst damit eine Fläche von insgesamt 12,6 ha.

3. Planinhalte

Einziger Planungsinhalt der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 076 "Buschdorfer Weg" ist es, die nicht großflächigen Einzelhandelsnutzungen zu regeln.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 076 mit der 3. Änderung bleiben auch weiterhin rechtsgültig.

Da es das Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist, die Einzelhandelseinrichtungen zu steuern, werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 076 "Buschdorfer Weg", mit seinen 3 Änderungen setzt für den gesamten Geltungsbereich als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiete (GE) fest. Grundsätzlich sind in Gewerbegebieten Einzelhandelsgeschäfte bis zu 800 qm Verkaufsfläche, also außerhalb der Großflächigkeit, zulässig.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 076 ,3. Änderung setzt unter Ziffer 1.5 der textlichen Festsetzungen fest, dass gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher in den Gewerbegebieten nicht zulässig sind.

Dies gilt nicht für Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für deren Produkte und werks- beziehungsweise funktionsverwandter Artikel, wenn die Verkaufsflächen dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und flächenmäßig untergeordnet sind.

Da wegen der gewünschten Konzentration der zentrenrelevanten Einkaufseinrichtungen auf die zentralen Versorgungsbereiche Einzelhandel an anderer Stelle unterbunden werden soll, muss für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Einzelhandelsnutzung eingeschränkt werden.

Die Beschränkung von bestimmten, in den Baugebieten an sich zulässigen Nutzungen, ist grundsätzlich nur dann möglich, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Alfter liefert diese Begründung und gibt die Empfehlung, in Gewerbegebieten den Handel mit nachversorgungs-/ zentrenrelevanten Kernsortimenten auszuschließen (CIMA Beratung + Management GmbH / 2013 / Ziffer 9, S. 51).

Als Ausnahmen werden angeführt:

- Randsortimente von Handelsbetrieben mit nicht nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten
- Kernsortimente bei Handwerksbetrieben mit Verkauf an Endverbraucher
- Bestandschutz genießen vorhandene Betriebe, bei denen angemessene Erweiterungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen ausnahmsweise zulässig sein sollen.

Da das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Alfter im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 076 keine zentralen Versorgungsbereiche oder Sonderstandorte vorsieht, sollen hier die nicht großflächigen Einzelhandelseinrichtungen, wie im Einzelhandelskonzept empfohlen, nur sehr eingeschränkt möglich sein.

Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung unter der neuen textlichen Festsetzung 1.5 getroffen:

1.5 Ausschluss von Einzelhandel in den Gewerbegebieten

1.5.1

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten grundsätzlich nicht zulässig. Als solche gelten die in der "Alfterer Liste" aufgeführten Sortimente wie folgt:

Alfterer Liste

Nahversorgungsrelevante Sortimente	Zentrenrelevante Sortimente	Nicht nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente
• Nahrungs- und Genussmittel • Reformwaren • Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel) • Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel • Tiernahrung • Schnittblumen • Zeitungen und Zeitschriften	• Musikalien, Nähbedarf, Briefmarken, Waffen und Jagdbedarf und vergleichbare Hobbyartikel • Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf • Elektrohaushaltsgeräte (nur Kleingeräte) • Geschenkartikel • Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat • Handarbeitsbedarf • Haus- und Heimtextilien (u. a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör) • Medien (Unterhaltungselektronik, Tonträger, Computer und Kommunikationselektronik einschließlich Zubehör) • Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, sonstiges Einrichtungszubehör • Parfümerie- und Kosmetikartikel • Medizinische und orthopädische Artikel (ohne pharmazeutische Artikel und Arzneimittel) • Optische und akustische Artikel • Bekleidung, Wäsche und sonstige Textilien • Baby-/Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen) • Schuhe • Lederwaren, Koffer und Taschen • Uhren, Schmuck • Bücher • Fotoartikel, Video • Sport- und Freizeitartikel (außer Campingartikel und Großgeräte), Sportbekleidung und -schuhe • Spielwaren und Bastelartikel • Fahrräder und Fahrradzubehör	• Elektrohaushaltsgeräte (nur Elektrogroßgeräte "Weiße Ware") • Sport- und Freizeitgroßgeräte, Campingartikel • Fahrzeuge aller Art und Zubehör (auch Kinderwagen, ohne Fahrräder) • Farben und Lacke, Tapeten • Gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Gartenbedarf, z. B. Erde Torf), Gartenhäuser, -geräte, Pflanzen und Pflanzgefäße • Baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge) • Lampen und Leuchten • Tiere und zoologische Artikel • Teppiche und Bodenbeläge • Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse • Büromöbel • Möbel (einschließlich Küchen)

Diese Festsetzung soll wesentlich dazu beitragen, eine weitgehende Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels auf die Versorgungsbereiche zu erreichen.

1.5.2

Ausnahmsweise sind nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Dabei gilt, dass diese Randsortimente den nicht nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sachlich zugeordnet und diesen im Angebotsumfang deutlich untergeordnet sind.

1.5.3

Vorstehende grundsätzliche Regelung unter Ziffer 1.5.1 gilt nicht für Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für deren Produkte und werks- beziehungsweise funktionsverwandter Artikel, wenn die Verkaufsflächen dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und flächenmäßig untergeordnet sind.

3.2 Weitere Planinhalte

Es wird ein weiterer Hinweis wie folgt aufgenommen:

Werden bei Bauvorhaben die Sortimente Lampen, Campingartikel und Sanitätszubehör vorgesehen, sind diese unter Einbeziehung der Belange der Bundesstadt Bonn zu prüfen. Die Verträglichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Der Hinweis soll die Belange der an den Planbereich angrenzenden Nachbarkommune berücksichtigen, da die Bundesstadt Bonn die genannten Sortimente als zentrenrelevant eingestuft hat.

Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 076 der 4. Änderung, behalten ihre Rechtsgültigkeit.

4. Berücksichtigung von Natur und Landschaft sowie Umweltbelange

4.1 Natur- Landschaft- und Umweltbelange

Da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits beplantes Gebiet handelt und die Änderungen sich nur textlich auf die Art der baulichen Nutzung beziehen, werden keine separaten Umweltprüfungen erforderlich.

4.2 Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes werden durch die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 076 nicht berührt.

Untersuchungen zu den Belangen des Artenschutzes werden deshalb nicht erforderlich.

5. Umweltbericht

Zur Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden, durchzuführen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht darzulegen.

Ziel des Umweltberichtes ist es, sicherzustellen, dass nach der Durchführung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 076 keine erheblichen oder nachteiligen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben.

5.1 Beschreibung der Planungsinhalte

Einziges Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist es, die Art der baulichen Nutzung dahingehend zu steuern, dass die im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Gemeinde Alfter beschlossenen Handlungsempfehlungen in den Baugebieten umgesetzt werden.

Vorgesehen ist es deshalb, durch textliche Festsetzungen sicherzustellen, dass Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher im Plangebiet ausgeschlossen werden, sofern sich das Kernsortiment aus zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zusammensetzt.

Mit diesen Festsetzungen bezieht sich die Änderung des Bebauungsplanes ausschließlich auf die Art der baulichen Nutzung. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen sowie alle Festsetzungen, die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild haben, bleiben von den Festsetzungen der 4. Änderung unberührt oder haben keine nachhaltigen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Insofern erübrigt sich auch eine Bilanzierung von Bestand und Planung.

5.2 Ergebnis

Es ist festzustellen, dass die Umweltbelange durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes nicht nachhaltig oder erheblich beeinträchtigt werden, da ausschließlich die Art der baulichen Nutzung in Teilen neu geregelt wird. Eine Beeinträchtigung der Umweltbelange wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht erfolgen.

Meckenheim, den 20. November 2014
Naumann/Wü/S-601_2/Begründung_

gez. Dr. Naumann

sgp architekten + stadtplaner BDA