

GEMEINDE ALFTER

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 078 „Witterschlick Nord“

BEGRÜNDUNG

*Stand: ~~20. November 2014~~
Aufstellung*

*Stand: 25. Juni 2015
Satzungsbeschluß*

*Änderungen nach der Auslegung
gem. Beschluss des Ausschusses für Gemeindeentwicklung vom 18.06.2015
gem. Beschluss des Rates vom 25.06.2015
in Rot und kursiv*

GEMEINDE ALFTER

sgp architekten + stadtplaner BDA
NAUMANN / HACHTEL / BAUER

Riemannstraße 45
53125 Bonn

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

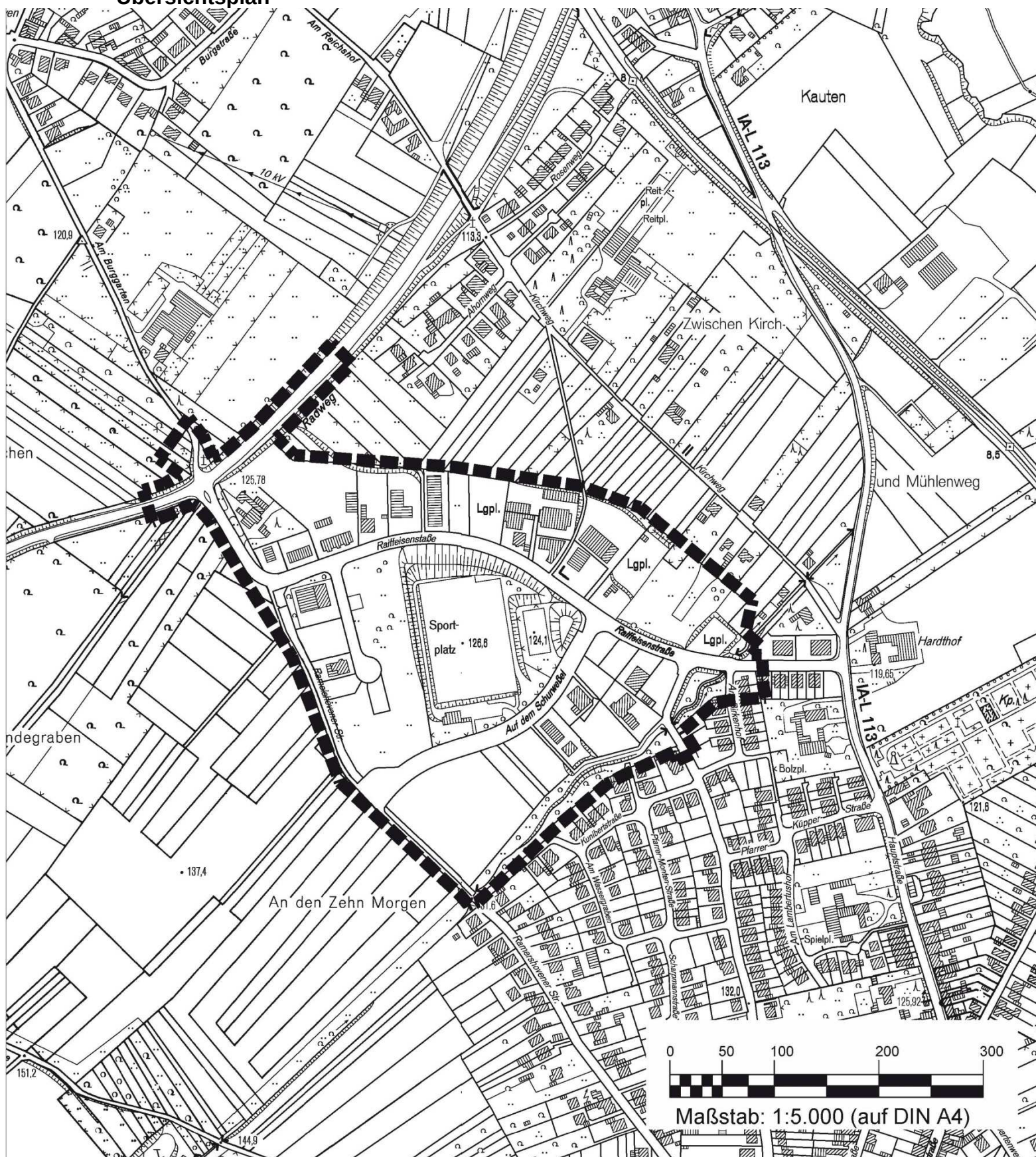
sgp architekten + stadtplaner BDA
NAUMANN / HACHTEL / BAUER

Neuer Markt 18
53340 Meckenheim
architekten.de

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

Gemeinde Alfter
4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 078 „Witterschlick Nord“
Übersichtsplan

ANLAGE 1



Gemeinde Alfter

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 078 „Witterschlick Nord“

Begründung

Stand: 20. November 2014
Aufstellung

A. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Planungsanlass, Hauptziel und Planungsprozess

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Norden des Ortsteils Witterschlick.

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. 078 „Witterschlick Nord“ ist seit dem 15.09.1995 rechtskräftig. Er wurde bisher mit 3 Änderungen geändert.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für Einzelhandelsbetriebe fest, dass die in den Baugebieten allgemein zulässigen Einzelhandelsnutzungen § 1 Abs. 4 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 Alfterer Sortimentsliste die beiden zentralen planungsrechtlichen Instrumente zur Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung.

Vor diesem Hintergrund soll im Rahmen der 4. Änderung der Bebauungsplan Nr. 078 „Witterschlick Nord“ 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.
- Des Weiteren wird neu festgesetzt, dass Anlagen für kirchliche, kulturelle **und** soziale **und gesundheitliche** Zwecke mit Ausnahme der vorhandenen Moschee und der projektierten Kindertagesstätte unzulässig sind.

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. 078 „Witterschlick Nord“. Es befindet sich im Gemeindeteil Alfter – Witterschlick zwischen der B 56 Euskirchener Straße und der Ramelshovener Straße.

Das Plangebiet ist in seinen wesentlichen Teilen bereits bebaut.

3. Planinhalte

Planungsinhalt der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 078 „Witterschlick Nord“ ist es, die nicht großflächigen Einzelhandelsnutzungen zu regeln sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle **und** soziale **und gesundheitliche** Zwecke mit Ausnahme der vorhandenen Moschee und der projektierten Kindertagesstätte auszuschließen.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 078 mit seiner 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. 078 „Witterschlick Nord“, mit seinen 3 Änderungen setzt für den Geltungsbereich als Art der baulichen Nutzung gegliederte Gewerbegebiete (GE) und für einen kleinen Teilbereich im Nordwesten des Plangebietes Mischgebiete (MI) fest. Grundsätzlich sind in Gewerbegebieten und Mischgebieten Einzelhandelsgeschäfte bis zu 800 qm Verkaufsfläche, also außerhalb der Großflächigkeit, zulässig.

Gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO können Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen oder ausgeschlossen werden.

Hierzu wird neu im Rahmen der 4. Änderung im Bebauungsplan festgesetzt, dass diese Nutzungen – *mit Ausnahme der Anlagen für gesundheitliche Zwecke* - unzulässig sind. Ausgenommen hiervon sind die vorhandene Nutzung der Moschee mit islamischer Begegnungsstätte, die projektierte Nutzung zur Errichtung einer Kindertagesstätte sowie die angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten dieser Nutzungen.

Einerseits soll durch diese Festsetzungen der Charakter des Gewerbegebietes erhalten bleiben, andererseits sollen vorhandene und derzeit schon konkretisierte Planungen nicht behindert werden.

Da diese Festsetzungen auch mögliche Nachnutzungen von Gewerbebetrieben und gewerblich genutzten Hallen betrifft, wird darauf hingewiesen, dass diese Nutzungseinschränkungen sowohl Neuplanungen als auch Bestandsimmobilien betreffen.

Die projektierte Kindertagesstätte bietet sich auf dem vorgesehenen Grundstück an, da der Standort noch im fußläufigen Bereich zu den angrenzenden Wohngebieten liegt, ein für die Wohngebiete störungsfreier Bring- und Abholverkehr erfolgen kann und auch keine Lärmprobleme durch den Betrieb entstehen. Die hier mögliche Grundstücksgröße schafft gute Voraussetzungen für angemessene Außenspielbereiche. Die Nähe zu den Sportanlagen bietet Raum für zusätzliche Spiel- und Sportaktivitäten der Kinder unter Aufsicht.

Für die von den Nutzungsbeschränkungen ausgenommenen Nutzungen werden angemessene Erweiterungsmöglichkeiten erlaubt, die in räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu den genannten Nutzungen stehen. Hierdurch soll eine zeitgemäße Entwicklung und Erneuerung der Anlagen nicht behindert werden.

Im Plangebiet werden unterschiedliche Nutzungen wie Sport, Gewerbe, Kindertagesstätten vorgesehen. Interessenkonflikte durch gegenseitige Störungen z.B. durch Sportlärm werden nicht gesehen, da diese Immissionen zu unterschiedlichen Zeiten auftreten, sodass im Tagesverlauf das Ruhebedürfnis der Kinder morgens und mittags sowie störungsfreies Arbeiten und sportliche Aktivitäten tags und nachmittags erfolgen können.

Die unter Ziffer 1.1.3 getroffenen Festsetzungen zu Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zu § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO werden aus den o. g. Gründen ergänzt um die restriktiven Festsetzungen zu § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 078 ,3. Änderung setzt unter Ziffer 1.1.4 der textlichen Festsetzungen fest, dass gemäß § 1 Abs.4 BauNVO Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig sind.

Dies gilt nicht für Einzelhandelsbetriebe (Kioske, kleine Verkaufspavillons o. ä.) mit einer Bruttoverkaufsfläche von bis zu 50 qm, die gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 1.1.6 ausnahmsweise zulässig 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. 078 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 1.1.4 getroffen:

1.1.4 Ausschluss von Einzelhandel in den Gewerbegebieten

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 Mineralöl-erzeugnisse • Büromöbel • Möbel (einschließlich Küchen)

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

Ausnahmsweise sind nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente

bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Dabei gilt, dass diese den nicht nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sachlich zugeordnet und diesem im Angebotsumfang deutlich untergeordnet sind.

Dies gilt nicht für Einzelhandelsbetriebe (Kioske, kleine Verkaufspavillons o. ä.) mit einer Bruttoverkaufsfläche von bis zu 50 qm, die gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 1.1.6 ausnahmsweise zulässig sind. Diese Festsetzung bleibt weiterhin bestehen.

3.2 Weitere Planinhalte

Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 078 behalten auch in der 4. Änderung 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. 078 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. 078 keine erheblichen oder nachteiligen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben.

5.1 Beschreibung der Planungsinhalte

Ziele der 4. Änderung des Bebauungsplanes sind 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 und Festsetzungen für die Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zu treffen.

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. Dies gilt nicht für Einzelhandelsbetriebe (Kioske, kleine Verkaufspavillons o. ä.) mit einer Bruttoverkaufsfläche von bis zu 50 qm, die gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 1.1.6 ausnahmsweise zulässig sind.

Das 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

Gemeinde Alfter, 25.Juni.2015

Naumann/Wü/S-601_2/Begründung_Aufstellung

gez. Dr. Naumann

sgp architekten + stadtplaner BDA