

## Begründung

### 1. Lage des Plangeltungsbereiches und bestehendes Planungsrecht

Der Plangeltungsbereich liegt im Stadtteil Kenten nördlich der Leipziger Straße, westlich der K22. Es ist ein Teilbereich des seit dem 27.07.1984 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 150.1 - 4Ke „Am Vogelschutzwäldchen“.

Der Bebauungsplan setzt für den Plangeltungsbereich Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO vom 15.09.1977 fest. Das gesamte Gewerbegebiet wird von den Bebauungsplänen 150.2/Ke und 150.3/Ke erfasst.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bergheim sind keine weiteren nutzbaren Gewerbeflächen im Stadtteil Kenten dargestellt.

Das Plangebiet ist erschlossen und vollständig bebaut.

Auf die 5. Änderung – Textergänzung- des Bebauungsplanes 150.2/Ke wird verwiesen.

### 2 Planungserfordernis

Nach § 1 (3) BauGB hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Damit ist die Gemeinde gehalten, bereits eingetretene und/oder zu befürchtende städtebaulichen Fehlentwicklungen auf dem Wege der Planung zu bewältigen.

### 3 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist es, die nur knappen Gewerbeflächen im Stadtteil Kenten den Betrieben vorzubehalten, die auf Grund ihres Emissionsgrades, der erforderlichen überregionalen Anbindung, ihres Flächenbedarfs oder der Zuordnung zu andern Gewerbebetrieben (Synergieeffekt) auf diese Flächen angewiesen sind.

Die 3. Änderung in Form einer Textergänzung dient dem Strukturerhalt des bestehenden Gewerbegebietes.

### 4 Besondere städtebauliche Gründe für den Nutzungsausschluss gem. § 1 (9) BauNVO

Bei dem im Bebauungsplan Nr. 150.2/Ke und 150.3/Ke festgesetzten Gewerbegebiet handelt es sich um die einzigen Gewerbeflächen im Stadtteil Kenten.

Das Gewerbegebiet ist verkehrstechnisch besonders günstig an die A 61 angeschlossen.

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben bzw. Gewerbebetrieben, deren Standort eine gute überregionale Anbindung voraussetzt (z.B. Postverteilungsstelle, Freizeitmarkt). Andere Betriebe haben sich an diesem Standort unter der Ausnutzung von Synergieeffekten hier niedergelassen.

Viele dieser Betriebe dienen u.a. der Versorgung des Stadtteils.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Form von Diskotheken, Spielhallen oder ähnlicher Unternehmungen im Umfeld würde zu einer Änderung des Gebietscharakters führen und die vorhandene gewerbliche Struktur negativ beeinflussen.

Dieses würde dem städtebaulichen Ziel widersprechen, die nur wenigen Gewerbeflächen im Stadtteil Kenten den Arten von Gewerbe vorzubehalten, die dem Leitbild des § 8 BauNVO entsprechen.

Zur Vermeidung der o.a. Entwicklung hat der Rat der Stadt Bergheim beschlossen, planungsrechtlich gegenzusteuern.

#### **5. Wahrung der allgemein Zweckbestimmung des Gewerbegebietes**

Der Ausschluss von Spielhallen als einzelne „Unterart“ gewerblicher Betriebe aller Art tangiert nicht die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes, da diese „Unterart“ nicht dem Leitbild dieses Gebietstyps entspricht.

#### **6. Umweltverträglichkeitsprüfung \***

Die 3. Änderung in Form einer Testergänzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 150.3/Ke fällt nicht in den Anwendungsbereich des § 3 UVPG  
Eine Umvertragsprüfung ist daher nicht erforderlich.

\* Ergänzung nach der öffentlichen Auslegung

Bergheim, den 15.02.2001/ 15.11.2001

Abteilung 6.2 - Planung,  
Umwelt und Lokale Agenda

