

Stadt Elsdorf



Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 71.1

„Elsdorf, Hinter den Elsdorfer Gärten“

Gliederung

- 1. Rechtsgrundlage**
- 2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**
- 3. Ziele der Landesplanung**
- 4. Bestehendes Planungsrecht**
 - 4.1 Regionalplan
 - 4.2 Flächennutzungsplan (FNP)
 - 4.3 Bebauungsplan (BP)
- 5. Einzelhandelskonzept**
- 6. Umweltbericht**
- 7. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes**
- 8. Begründung der Planinhalte**
 - 8.1 Sondergebiet (SO) ‚großflächiger Einzelhandel‘
 - 8.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 8.4 Erschließung
 - 8.5 Flächen für den ruhenden Verkehr (St)
 - 8.6 Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur
 - 8.7 Erhaltung von Bäumen
 - 8.8 Ökologische Bilanzierung / Ausgleichsmaßnahmen
 - 8.9 Artenschutzrechtliche Vorprüfung
 - 8.10 Klimaschutz und Klimaanpassung
 - 8.11 Schalltechnische Untersuchung
- 9. Flächenbilanz**
- 10. Zusammenfassende Erklärung**

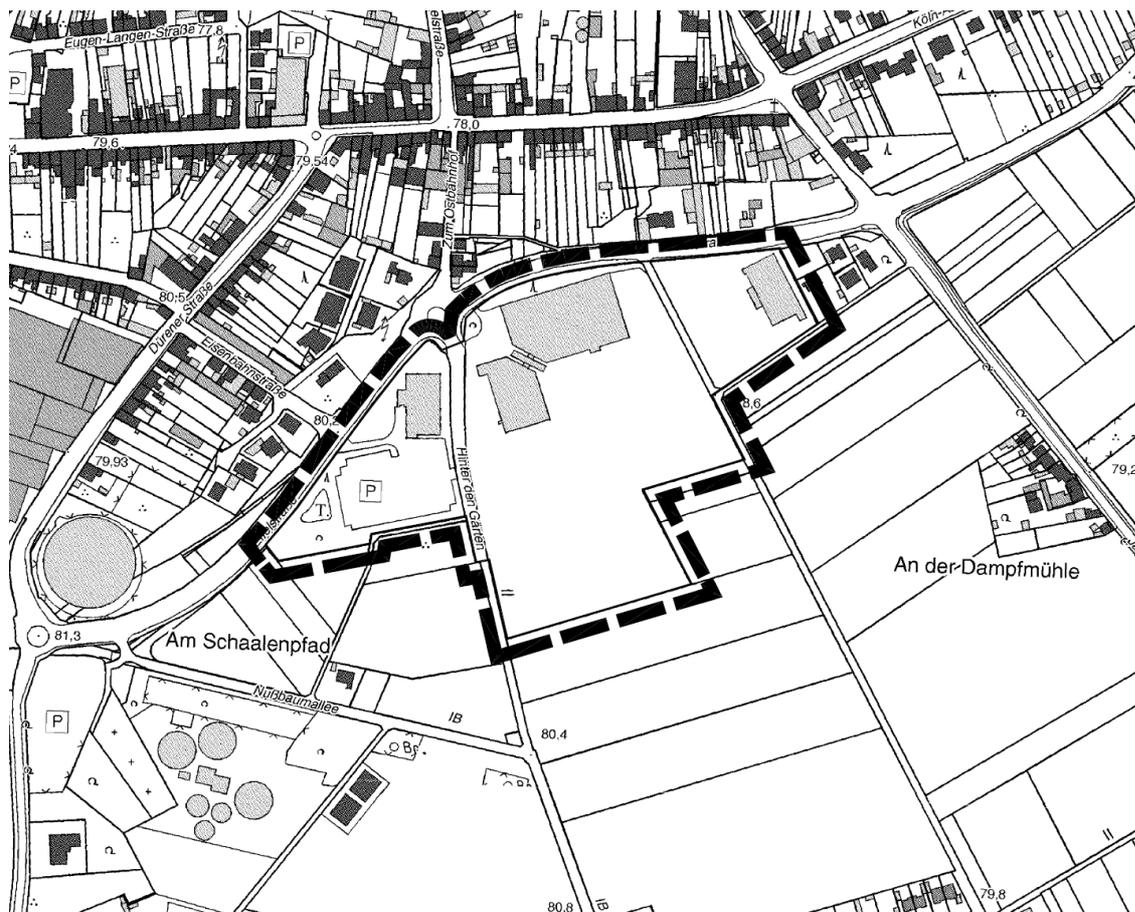
1. Rechtsgrundlage

Dieser Bebauungsplan wurde aufgestellt auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Bebauungsplan Nr. 71.1 ‚Elsdorf, Hinter den Elsdorfer Gärten‘ befindet sich in der Gemarkung Heppendorf, Flur 36, und erstreckt sich über die Flurstücke 283, 320, 263, 265, 267, 269, 271, 273, T.a. 96, 287, T.a. 319, 318, 278, 279, 330, 317, T.a. 316, 315, 343.

Damit befindet sich die zu beplanende Fläche am südlichen Rand der Ortslage Elsdorf und wird aus der Ortsmitte durch die Straße ‚Zum Ostbahnhof‘, nach Osten und Westen hin durch die ‚Eifelstraße (ehem. L 276)‘ erschlossen. In südlicher Richtung ist der Planbereich für Fußgänger und Radfahrer durch die als Wirtschaftsweg verlängerte Straße ‚Hinter den Gärten‘ und den landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg als Verlängerung der ‚Sebastianusstraße‘ bis Giesendorf erschlossen. Die genannten Wirtschaftswege sowie der die verlängerte Sebastianusstraße und Jackerather Straße verbindende Wirtschaftsweg, sind durch Kraftfahrzeuge nicht befahrbar.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Auszug aus der Deutschen Grundkarte, Stand September 2012, genordet, unmaßstäblich

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 6 ha auf.

3. Ziele der Landesplanung

Die Stadt Elsdorf soll nach den Zielen der Landesplanung die Funktion eines Grundzentrums in einem Gebiet mit überwiegend ländlicher Raumstruktur wahrnehmen. In Folge der geringen Entfernung zu den umliegenden Mittelzentren Bedburg und Bergheim (unter 10 km), Jülich und Kerpen (unter 20 km) sowie zu dem Oberzentrum Köln (ca. 30 km) unterliegt die Stadt Elsdorf starken Wettbewerbseffekten größerer Einkaufsstädte der Region.

4. Bestehendes Planungsrecht

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Teilabschnitt Region Köln - ist der Änderungsbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Elsdorf stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes SO - Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dar.

Die gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB notwendige Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan mit dem Ziel der Festsetzung von Sondergebieten ist damit gegeben.

4.3 Bebauungsplan (BP)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71.1 überlagert Teile der Bebauungspläne Nr. 71 „Elsdorf, Hinter den Elsdorfer Gärten“ (Teile des Ursprungsplans, 3. und 4. Änderung) und Nr. 71A Erweiterungsfläche für Einzelhandelsbetriebe „Hinter den Elsdorfer Gärten“.

Die betroffenen Bebauungspläne sind insgesamt rechtsverbindlich. Der Ursprungsplan Nr. 71 hat seine Rechtskraft am 27.03.1995, die 3. Änderung am 06.04.2007 und die 4. Änderung am 29.10.2010 erlangt. Der B-Plan Nr. 71A ist seit dem 19.10.2001 rechtsverbindlich.

Die rechtskräftigen Bebauungspläne setzen im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 71.1 Sondergebiete (SO) für großflächige Einzelhandelsbetriebe fest. In beiden Bebauungsplänen sind die maximal zulässigen Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) festgesetzt. (Standort „Aldi“: TH = 6,0 m, FH = 10,5 m; Standort „Erft-Center“: TH = 9,0 m, FH = 13,5 m bzw. 9,0 m; Standort „Lidl“: TH = 4,5 m, FH = 9,0 m). Der Bebauungsplan Nr. 71A setzt darüber hinaus eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschoßfläche (GF) von < 1.200 m² fest.

5. Einzelhandelskonzept der Stadt Elsdorf

Anlass zur Erstellung des Einzelhandelskonzeptes war die über mehrere Jahre hinweg andauernde Abnahme der Einzelhandelsnutzung und sonstigen Nutzung auf der zentralen Köln-Aachener-Straße und der diese und die Gladbacher Straße verbindende Mittelstraße sowie der Liebfrauenstraße. Durch die Errichtung des Einkaufszentrums Erft-Center — südlich abgesetzt vom historischen Ortskern — ist eine Verlagerung des Einkaufsschwerpunktes aus dem Ortskern bewirkt worden, die sich in einer Reihe von mindergenutzten Betrieben im Hauptgeschäftsbereich von Elsdorf widerspiegelt. Bei zahlreichen Wohn- / Geschäftsgebäuden ist ein Modernisierungs-/ Renovierungsbedarf ablesbar.

Das vom Rat der Stadt Elsdorf am 31.05.2011 beschlossene Einzelhandelsgutachten (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln) liefert eine aktuelle Datenbasis mit Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes. Aufbauend auf einer Analyse der derzeitigen Angebotssituation sowie des Einkaufsverhaltens der Verbraucher ist ein gesamtgemeindliches Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Leitfaden für eine wirtschaftlich tragfähige und städtebaulich verträgliche Einzelhandelsentwicklung konzipiert worden, um einerseits die gewachsenen Versorgungsstrukturen im Gemeindegebiet zu sichern und andererseits die Chancen für eine stärkere Kaufkraftbindung durch Angebotsergänzungen, insbesondere im innerörtlichen Versorgungszentrum, zu nutzen.

Zum Erhalt der Attraktivität und Versorgungsbedeutung des Ortszentrums wird von den Gutachtern empfohlen, dass unter Berücksichtigung der grundzentralen Versorgungsfunktion Elsdorfs generell keine Restriktionen für Einzelhandelsneuansiedlungen bzw. für Erweiterungen bestehender Betriebe vorgenommen werden. Hieraus folgt, dass in dem Elsdorfer Ortskern sowohl großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten als auch mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zulässig sein sollten. Zur Stärkung der Einzelhandelszentralität wird jedoch empfohlen, den Schwerpunkt auf eine Ergänzung und Erweiterung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente zu legen, die eine hohe Frequenz- und Attraktionswirkung entfalten.

An den dezentralen Standortlagen sollte die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment im Hinblick auf mögliche negative Auswirkungen auf den Elsdorfer Ortskern grundsätzlich ausgeschlossen werden. Dagegen ist die Ansiedlung von großflächigen Betrieben mit nicht nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten in dieser Lagekategorie grundsätzlich wünschenswert, soweit die Aspekte der Regionalplanung (Interessen der Nachbarkommunen) sowie die baurechtlichen und verkehrstechnischen Voraussetzungen gegeben sind. Auch bei der Ansiedlung dieser Betriebe wird eine Konzentration auf bereits bestehende Agglomerationsstandorte (in den Bereichen Hinter den Elsdorfer Gärten und Ohndorfer Straße) empfohlen, um eine aus städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Gründen sinnvolle Konzentration der Anbieter zu erreichen.

Zur Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsfunktionen der Stadt Elsdorf ist nach gutachterlicher Einschätzung vorrangig ein Abbau des Ungleichgewichts zwischen dem innerörtlichen Hauptzentrum und den dezentralen Einzelhandelsstandorten Hinter den Elsdorfer Gärten und Ohndorfer Straße erforderlich. Hierzu sollte die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten an den dezentralen Standorten grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Bearbeitung des Einzelhandelskonzeptes wurde u.a. der zentrale Versorgungsbereich abgegrenzt. Der zentrale Versorgungsbereich des innerörtlichen Versorgungszentrums der Stadt Elsdorf umfasst wesentliche Bereiche des geschichtlich gewachsenen Ortskerns. Die Ortsmitte von Elsdorf bildet den bedeutendsten, städtebaulich integrierten Versorgungsschwerpunkt der Stadt, der über den Einzelhandel hinaus auch zahlreiche Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe aufweist, so dass im Rahmen fußläufiger Verbundeinkäufe Synergieeffekte zwischen den verschiedenen Versorgungseinrichtungen ausgelöst werden.

Die räumliche Begrenzung des historisch gewachsenen Ortskerns ist bis heute in der Versorgungsstruktur ablesbar. So bilden die Eifelstraße im Süden, der Mausweg im Westen, Stadionweg und Friedhof (alt) im Norden und die Mittelstraße im Osten die Grenze des Versorgungsschwerpunktes.

Der zentrale Versorgungsbereich des Ortskerns weist sowohl in der West-Ost- als auch in der Nord-Süd-Ausdehnung Entfernungen von ca. 450 m auf und erreicht damit die Grenze eines fußläufig erlebbaren Geschäfts- und Dienstleistungszentrums in einem Grundzentrum. Dies bedeutet, dass eine räumliche Erweiterung des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes über die vorstehend genannten Begrenzungen hinaus die wünschenswerten Verbundef-

fekte zwischen den ansässigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben infrage stellen würde.

Der dargestellte zentrale Versorgungsbereich in der Ortsmitte soll als Planungsgrundlage für die Bauleitplanung der Stadt dienen und eine zielgerichtete Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur absichern.

6. Umweltbericht

Auf eine formelle Erarbeitung eines Umweltberichtes gemäß den Vorschriften nach § 2a BauGB wird verzichtet. Wie unter den Zielen und Zwecken der Planung ausgeführt, dient die Planaufstellung der Steuerung zur Erhaltung und Entwicklung der zentralörtlichen Versorgungsfunktionen der Stadt Elsdorf. Die Erschließung und Bebauung ist vorhanden.

Entsprechend den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Elsdorf vom 31.05.2011 setzt der Bebauungsplan zur Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion der Stadt Elsdorf im Wesentlichen fest, dass innerhalb des Plangebietes die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente, soweit diese über den Bestandschutz hinausgehen, nicht zulässig sind.

Die Umweltbelange Eingriff/Ausgleich, Artenschutz, Klima sowie Gewerbe- und Verkehrslärm sind in den nachfolgenden Kapiteln abgehandelt. Der Gewerbe- und Verkehrslärm wurde zudem gutachterlich untersucht. Es wird hierzu auf das Gutachten vom 22.10.2013 (grazy+zanolli engineering) und auf die Ausführungen in der Begründung unter der Ziffer 8.11 verwiesen.

7. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes

In nicht integrierten Lagen sollen zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich nicht angesiedelt werden, ausnahmsweise höchstens als Randsortimente in Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment.

Der Standort innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 71.1 besitzt keine wirksame stadträumlich-funktionale Verknüpfung mit dem innerörtlichen Geschäfts- und Dienstleistungszentrum. In Folge der fehlenden Einzelhandelsnutzung im südlichen Abschnitt der Mittelstraße, zwischen Eifelstraße und Köln-Aachener-Straße und der Sperrwirkung der Eifelstraße ist der Bereich um das Erft-Center als nicht integrierter, vorrangig auf Autokunden orientierter Standort, der keinen Beitrag zur verbrauchernahen, fußläufigen Versorgung leistet, zu bewerten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71.1 ‚Elsdorf, Hinter den Elsdorfer Gärten‘ werden daher auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Elsdorf folgende Ziele verfolgt:

1. Zur Erhaltung und Entwicklung der zentralörtlichen Versorgungsfunktionen der Stadt Elsdorf werden innerhalb des Plangebietes die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente, soweit diese über den Bestandschutz hinausgehen, nicht zugelassen.
2. Zulässigkeit von Betrieben mit nicht nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten.
3. Erhaltung und planungsrechtliche Absicherung des bestehenden Einzelhandelsstandortes in Elsdorf, Hinter den Elsdorfer Gärten.
Für Einzelhandelsstandorte, die außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs des Ortskerns gelegen sind, gilt grundsätzlich ein Anspruch auf Bestandschutz. Dies schließt eine betriebliche Weiterentwicklung ansässiger Betriebe, z. B. durch Modernisierungs-, angemessene Erweiterungsmaßnahmen und Erneuerungen ein.

Es werden die in der rechtskräftigen Planfassung im Bereich SO² zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht mehr zugelassen.

8. Begründung der Planinhalte

8.1 Sondergebiet (SO) ‚Großflächiger Einzelhandel‘

Entsprechend den vorhandenen Nutzungen und gemäß den Zielen der Planung setzt der Bebauungsplan als zulässige Art der Nutzung SO - Sondergebiete für den Großflächigen Einzelhandel fest. Die Sondergebiete werden entsprechend der Bestandsstrukturen in drei Teilflächen (SO¹ – SO³) gegliedert.

Bei den innerhalb der drei Teilflächen bestehenden Nutzungen handelt es sich um baulich und funktionell eigenständige Betriebe mit jeweils gesonderten Erschließungen und gesonderten PKW-Stellplatzanlagen und LKW-Anlieferungen. Des Weiteren sind die drei Teilflächen jeweils für sich eingefriedet.

Für die drei Teilflächen setzt der Bebauungsplan folgende Zweckbestimmungen fest:

SO ¹	Verbrauchermarkt, Fachmärkte
SO ² und SO ³	Einzelhandel, Lebensmitteldiscounter

Das SO¹ umfasst den Standort des ‚Erft-Centers‘, das SO² den Standort ‚Aldi‘ und das SO³ den Standort ‚Lidl‘.

Nach den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind innerhalb der festgesetzten Sondergebiete - SO¹ – SO³

1. Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment (gemäß Elsdorfer Liste zur Definition der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente) nicht zulässig.
2. Zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Elsdorfer Liste sind abweichend zur Nr. 1 als Randsortiment bis zu einer Größe von 10% der Verkaufsfläche des Hauptsortimentes zulässig und
3. Vorhandene Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind entsprechend den in der Baugenehmigung zulässigen Nutzungen und Verkaufsflächen zulässig.
Betriebliche Weiterentwicklungen ansässiger Betriebe für Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen sind gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO allgemein zulässig.

Nach dem vorliegenden Einzelhandelskonzept sollte an den dezentralen Standortlagen die Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment im Hinblick auf mögliche negative Auswirkungen auf den Elsdorfer Ortskern grundsätzlich ausgeschlossen werden. Dagegen ist die Ansiedlung von großflächigen Betrieben mit nicht nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten in dieser Lagekategorie grundsätzlich wünschenswert, soweit die Aspekte der Regionalplanung (Interessen der Nachbarkommunen) sowie die baurechtlichen und verkehrstechnischen Voraussetzungen gegeben sind.

Auch bei der Ansiedlung dieser Betriebe wird eine Konzentration auf bereits bestehende Agglomerationsstandorte (in den Bereichen Hinter den Elsdorfer Gärten und Ohndorfer Straße) empfohlen, um eine aus städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Gründen sinnvolle Konzentration der Anbieter zu erreichen.

Die Anregungen des Einzelhandelsgutachtens werden in der Planung dahingehend berücksichtigt, dass in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan die in der Sortimentsliste für die Stadt Elsdorf aufgeführten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente im Hauptsortiment (gemäß Elsdorfer Liste zur Definition der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente) nicht zugelassen werden.

Die Stadt Elsdorf hat auf der Grundlage der vorliegenden Einzelhandelsuntersuchung für das Stadtgebiet ein ganzheitliches positives Planungskonzept entwickelt. Danach stehen als vorrangiges Ziel der Stadt der Erhalt und die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs im Vordergrund. Der Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente ist auch geeignet, eine Gefährdung der Funktion des zentralen Versorgungsbereichs zu vermeiden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird verhindert, dass eine Verfestigung der in dem Plangebiet bereits vorhandenen Nutzung durch Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten entsteht, die wegen ihrer im Vergleich zum Stadtzentrum günstigen Wettbewerbsbedingungen die Gefahr mit sich bringen, dass ein vergleichbares Sortiment im zentralen Versorgungsbereich verhindert oder verdrängt wird (OVG Koblenz v. 12.12.2012 Az.: 8 A 10715/12. OVG).

Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind bereits zu erwarten, wenn das Vorhaben außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs nach seiner konkreten Lage und Ausgestaltung erwarten lässt, dass die Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereichs in beachtlichem Ausmaß beeinträchtigt und damit gestört wird.

Um die Ziele der Planung zur Erhaltung und Entwicklung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion der Stadt Elsdorf zu erreichen, wird nach gutachterlicher Einschätzung ein Abbau des Ungleichgewichts zwischen dem innerörtlichen Hauptzentrum und den dezentralen Einzelhandelsstandorten Hinter den Elsdorfer Gärten und Ohndorfer Straße erforderlich. Hierzu sollte die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten an den dezentralen Standorten grundsätzlich ausgeschlossen werden. Auch die Ergänzung um kleinstrukturierte Betriebe mit dem Schwerpunkt bei nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten würden die Ausstrahlungskraft der dezentralen Agglomerationsbereiche zu Lasten des innerörtlichen Versorgungszentrums weiter erhöhen.

Die Planung ist den Empfehlungen der Gutachter gefolgt und hat in den textlichen Festsetzungen für das Plangebiet die Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment (gemäß Elsdorfer Liste zur Definition der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente) ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen bzw. von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten folgt den Planungsleitlinien des Baugesetzbuches gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4. Hiernach ist es der Stadt unter dem Blickwinkel des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB grundsätzlich nicht verwehrt in einem Bebauungsplan festzusetzen, dass diese Nutzungsart in seinem Geltungsbereich ausgeschlossen sein soll.

Von der aufbauend auf einer Strukturanalyse des Einzelhandels in der Stadt Elsdorf entwickelten Sortimentsliste wird von den Gutachtern empfohlen, die nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimente durch textliche Festsetzungen nur als untergeordnete Randsortimente zuzulassen. Die städtebauliche Begründung für die Beschränkung ist darin zu sehen, dass die in der Sortimentsliste aufgeführten nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimente für die Stadt Elsdorf eine zentrenprägende Funktion haben, so dass der Bestand des innerörtlichen zentralen Versorgungsbereichs als Einzelhandels- und Dienstleistungsschwerpunkt durch eine dezentrale Ansiedlung dieser Sortimente im Bereich des Erft-Centers gefährdet würde. Dabei geht es nicht um eine marktwirtschaftliche Unterschützstellung vorhandener Anbieter im Ortskern, sondern um die städtebauliche Schutzwirkung, die nach den einschlägigen Grundlagen des Städtebaurechts für zentrale Versorgungsbereiche im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten ist.

Darüber hinaus wird das Ziel verfolgt, die innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs bisher nicht oder nur in geringem Umfang vertretenen ‚zentrumbildenden Nutzungsarten‘ in anderen Stadtteilen mit dem Ziel auszuschließen, um eventuelle Neuansiedlungen der Stadtmitte zur Steigerung oder Erhaltung ihrer Attraktivität zuzuführen (s. hierzu OVG Münster, Urteil v. 21.11.2010 – 7 D 1/09.NE).

Dem städtischen Interesse an einer Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs stehen in Einzelfällen die Interessen der Grundstückseigentümer gegenüber. Das gilt insbesondere bei der Überplanung eines Gebietes mit bestehenden Nutzungen. Für Einzelhandelsstandorte, die außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs des Ortskerns gelegen sind, gilt grundsätzlich ein Anspruch auf Bestandsschutz. Dies schließt eine betriebliche Weiterentwicklung ansässiger Betriebe, z. B. durch Modernisierungs- und angemessene Erweiterungsmaßnahmen und auch die Erneuerung z.B. bei Gebäudebrand ein.

In die textlichen Festsetzungen wurde zur Absicherung bestehenden Nutzungen festgesetzt, dass vorhandene Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend den in der Baugenehmigung zulässigen Nutzungen und Verkaufsflächen sowie betriebliche Weiterentwicklungen ansässiger Betriebe für Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen sind gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO allgemein zulässig sind.

Die bisher für das Sondergebiet - SO¹ zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 71.1 ‚Elsdorf, Hinter den Elsdorfer Gärten‘ nicht mehr zugelassen. Auf Grund der Tatsache, dass derzeit und auch in der Vergangenheit innerhalb des Sondergebietes keine Wohnnutzung stattgefunden hat und diese im Umfeld zu Gewerbe und Handel oftmals zu Lärmkonflikten führt, wird im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes die Wohnnutzung aus dem zulässigen Nutzungsangebot herausgenommen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Sondergebiete SO¹ – SO³ gemäß § 16, Abs. 2 Nr. 1 + 4 BauNVO festgesetzt. Die zulässigen Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden aus den Bebauungsplänen Nr. 71 „Elsdorf, Hinter den Elsdorfer Gärten“ (Teile des Ursprungsplans, 3. und 4. Änderung) und Nr. 71A Erweiterungsfläche für Einzelhandelsbetriebe „Hinter den Elsdorfer Gärten“ übernommen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in allen drei Teilflächen mit maximal 0,8 festgesetzt und entspricht damit dem Höchstwert gemäß § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung für Sondergebiete. Der Stellplatzanteil ist bei den vorhandenen Betrieben bekanntermaßen relativ hoch, so dass in der Addition der Baufläche mit dem jeweiligen Stellplatzangebot eine hohe Ausnutzungsziffer erforderlich wird. Nach Überprüfung der aktuellen Planfestsetzungen werden mit der festgesetzten GRZ von 0,8 sowohl die überbaubaren Grundstücksflächen als auch die Stellplatzflächen in ausreichendem Umfang planungsrechtlich abgesichert.

Auf die Festsetzung einer Geschoßzahl wird verzichtet, da es sich um bestehende großflächige Betriebe handelt, die keine herkömmlichen Geschoßhöhen aufweisen. Der Bebauungsplan setzt für die drei Teilflächen als maximal zulässige Gebäudehöhe (9,0 m bzw. 10,5 m) über den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bezugspunkten fest. Die Bebauung ist insgesamt vorhanden.

Die zugelassenen Gebäudehöhen orientieren sich an den bisherigen Festsetzungen in den o. aufgeführten Bebauungsplänen und an den tatsächlichen Höhen innerhalb des Plangebietes sowie an den Gebäuden nördlich der Eifelstraße und südlich der Köln-Aachener-Straße.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für die großflächigen Märkte innerhalb der Sondergebiete wird auf die Festsetzung der Bauweise insgesamt verzichtet. Aus städtebaulicher Sicht wird hier kein Erfordernis für die Festlegung einer Bauweise gesehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen abgegrenzt und so großzügig umfahren, dass die vorhandenen Gebäude erfasst und noch in gewissem Umfang Erweiterungen möglich sind.

8.4 Erschließung

Die Erschließung der drei Teilflächen ist insgesamt vorhanden. Die Zufahrten für den Kraftfahrzeugverkehr zu den Teilflächen SO¹ + SO² erfolgt von der Straße Hinter den Gärten. Die beiden Teilflächen sind fußläufig von der Eifelstraße und der Straße Hinter den Gärten erreichbar.

Die Zufahrt für den Kraftfahrzeugverkehr zum Sondergebiet SO³ erfolgt über den Einmündungsbereich der Sebastianusstraße in die Eifelstraße. Die Sebastianusstraße liegt zwischen den Sondergebieten SO¹ + SO³ und dient neben der fahrmäßigen Erschließung des Sondergebietes SO³ auch der Anlieferung des Sondergebietes SO¹. Die Teilfläche SO³ grenzt im Norden unmittelbar an die Eifelstraße an und ist damit auch fußläufig aus der Stadtmitte erreichbar.

8.5 Flächen für den ruhenden Verkehr (St)

Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind als ebenerdige Stellplatzflächen auf den drei Teilflächen angelegt worden. Zur Erhaltung und planungsrechtlichen Absicherung dieser Stellplatzanlagen sind die Stellplatzbereiche in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 15.3 PlanzV umfahren. Die Anfahrt der Stellplätze erfolgt für die Teilflächen SO¹ + SO² von der Straße Hinter den Gärten und für die Teilfläche SO³ von der Eifelstraße.

8.6 Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur ist vorhanden.

Das Schmutz- und Niederschlagswasser wird wie bisher dem vorhandenen Ortskanal zugeführt.

Die Anforderungen des § 51a Landeswassergesetz (LWG) für das Land Nordrhein-Westfalen wonach Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.01.96 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten sind, treffen für das Plangebiet nicht zu, da das Plangebiet überwiegend bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen ist.

8.7 Erhaltung von Bäumen

Die auf der Grundlage der Ursprungsplanung bzw. der 3. und 4. Änderung des BP 71 gepflanzten Bäume wurden im Rahmen der Kartierung für den Bebauungsplan 71.1 eingemessen und in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 b BauGB als zu erhalten festgesetzt.

Um die Durchgrünung des Plangebietes auch weiterhin planungsrechtlich sichern zu stellen, wurde in den textlichen Festsetzungen zusätzlich festgelegt, dass bei Abgang von Bäumen diese durch standortgerechte Neuanpflanzungen zu ersetzen sind.

8.8 Ökologische Bilanzierung / Ausgleichsmaßnahmen

Die ökologische Bilanzierung ist bereits im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 71 A und Nr. 71, 3. und 4. Änderung erfolgt.

Der ökologische Ausgleich wurde durch Pflanzmaßnahmen auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen der Sondergebiete und zum Teil innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) geleistet.

Südwestlich der Teilfläche SO² setzt der Bebauungsplan für die dort vorhandene Grünanlage ‚Ausgleichsfläche A‘ fest. Die Ausgleichsfläche ist seinerzeit mit der Realisierung des Marktes (Aldi) angelegt worden. Eine weitere großflächige Ausgleichsfläche (A) setzt der Bebauungsplan südlich des Sondergebietes SO¹ fest. Die Festsetzung dieser Ausgleichsfläche ist ebenfalls aus der Ursprungsplanung übernommen. Die für den Ausgleich erforderlichen Maßnahmen wurden jedoch bislang nicht durchgeführt. Für die Ausgleichsfläche A wurde daher in den textlichen Festsetzungen unter der Ziffer 1.6 nochmals die Bepflanzungsvorschriften aufgenommen.

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind die beiden Ausgleichsflächen (A + B) den jeweiligen Sondergebieten gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

8.9 Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Bauliche Anlagen, Zu- und Abfahrten sowie die großflächigen Stellplatzanlagen sind insgesamt vorhanden und auf der Grundlage der Ursprungsplanung bzw. der 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 erstellt worden. Neubebauungen sind nicht vorgesehen. Lediglich im Bereich des Sondergebietes SO³ ist eine geringe Erweiterung des bisherigen Marktes (Lidl) im Bereich der vorhandenen Stellplatzanlage, auf bereits versiegelter Fläche, vorgesehen. Durch diese geringfügige Erweiterung sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

8.10 Klimaschutz und Klimaanpassung

Im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung sollen Bauleitpläne gem. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB u.a. dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Die Belange sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Bauliche Anlagen, Zu- und Abfahrten sowie die großflächigen Stellplatzanlagen sind insgesamt vorhanden und auf der Grundlage der Ursprungsplanung bzw. der 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 erstellt worden.

Neubebauungen oder zusätzliche Versiegelungen sind nicht geplant. Lediglich im Bereich des Sondergebietes SO³ wird der bestehende Markt (Lidl) im Bereich der vorhandenen Stellplatzanlage geringfügig erweitert. Die Maßnahme befindet sich zurzeit im Bau. Durch diese geringfügige Erweiterung sind keine negativen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

Mit den Erhaltungsfestsetzungen für die vorhandenen Bäume und die Sicherung der Ausgleichsflächen werden hinsichtlich des Klimaschutzes und des Klimawandels positive Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen.

8.11 Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71.1 ‚Elsdorf, Hinter den Elsdorfer Gärten‘ ist eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden (grazy + zanolli engineering, 22.10.2013).

Die Prüfung soll aufzeigen, inwieweit sich die Geräusche auf das Plangebiet durch Straßenverkehr sowie die Geräusche der Gewerbebetriebe im Plangebiet auf die umliegenden Bebauungen auswirken.

Als Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen wird deutlich, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 im Plangebiet (Ausweisung als SO, Orientierungswerte GE aufgrund der tatsächlichen Nutzung) im Bereich der Straßen um 7-8 dB(A) überschritten werden. An den Fassaden der Gebäude beträgt die Überschreitung noch 3-4 dB(A). In den weiter entfernt liegenden Bereichen sind keine Überschreitungen der Orientierungswerte mehr vorhanden. Die Überschreitungen sind jedoch nicht von Bedeutung, da sich innerhalb des Plangebietes keine schutzbedürftigen Räume befinden. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden und werden künftig durch den Bebauungsplan Nr. 71.1 ausgeschlossen.

Die Betrachtung des Gewerbelärms aus dem Plangebiet auf die umliegende Bebauung zeigt, dass die Immissionsrichtwerte an allen berechneten Immissionsorten eingehalten werden. An drei Gebäuden (Eisenbahnstraße 35, 37 und 39) werden die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm um weniger als 6 dB(A) unterschritten.

Eine Betrachtung der Teilbeurteilungspegel zeigt, dass die höchsten Teilbeurteilungspegel auf unterschiedliche Quellen zurückzuführen sind. Die Anforderung nach TA-Lärm, die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) zu unterschreiten bezieht sich jedoch auf eine einzelne Anlage.

Bei der exemplarischen Untersuchung der Teilbeurteilungspegel am Immissionsort mit der geringsten Unterschreitung zeigt sich, dass jede Anlage für sich betrachtet, den Immissionsrichtwert um 6 dB(A) oder mehr unterschreitet.

Die Gutachter weisen jedoch darauf hin, dass bei einer Veränderung der Betriebe innerhalb des Plangebietes oder bei neu hinzukommenden Gewerbebetrieben, zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung, eine detaillierte Berechnung und Beurteilung nach TA – Lärm durchzuführen ist. Bei der Beurteilung ist die vorhandene Vorbelastung zu berücksichtigen, bzw. sind die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm um mindestens 6 dB(A) zu unterschreiten. Bei einer Aufstellung von Bebauungsplänen im Umfeld des Plangebietes sind die Gewerbelärmimmissionen ebenfalls zu betrachten und zu bewerten.

9. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes	ca. 59.730 m ² (ca. 5,97 ha)
Sondergebiet (SO)	ca. 47.056 m ²
Grünflächen	ca. 11.027 m ²
Verkehrsfläche	ca. 1.647 m ²

10. Zusammenfassende Erklärung

Dem Bebauungsplan ist nach Abschluss des Verfahrens eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise beizufügen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt worden ist.

Die zusammenfassende Erklärung wird nach Satzungsbeschluss, aber vor Bekanntmachung des Bebauungsplans erstellt.

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Elsdorf
Grevenbroich, den 14. Januar 2014
La Città Stadtplanung
Heinrich Schneider
Dipl. Ing. Architekt und Stadtplaner AK NRW