

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0344/2009
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	09.09.2009	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 1431 - Kempener Straße Paffrath -
- Beschluss zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a
BauGB
- Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Beschlussvorschlag:

I. Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff und dem § 13a Baugesetzbuch ist der

Bebauungsplan Nr. 1431 – Kempener Straße Paffrath –

als verbindlicher Bauleitplan im Sinne von § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (qualifizierter Bebauungsplan) im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 Baugesetzbuch).

II. Der Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung für den

Bebauungsplan Nr. 1431 – Kempener Straße Paffrath –

die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mittels Aushang durchzuführen.

Sachdarstellung / Begründung:

Geplantes Vorhaben

Der vorhandene Lebensmittelmarkt an der Kempener Straße soll von derzeit ca. 800m² Verkaufsfläche auf ca. 950m² Verkaufsfläche (930m² plus Windfang) erweitert werden. Das Grundstück fällt von Norden nach Süden ab. Der aktuell 200m² Verkaufsfläche umfassende Getränkemarkt befindet sich derzeit im Untergeschoss des bestehenden Gebäudes und verfügt über einen ebenerdigen Eingang von Süden aus auf der Rückseite des Gebäudes. Der Getränkemarkt soll auf ca. 437m² Verkaufsfläche erweitert bzw. auf gleicher Ebene wie der Lebensmittelmarkt neu gebaut werden. Zudem ist ein Backshop mit ca. 37m² Verkaufsfläche vorgesehen. Es handelt sich um drei selbständige Läden mit separaten Eingängen.

Derzeit sind 103 Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden (genehmigt 106 Stellplätze). Nach Umsetzung des Vorhabens sollen 73 Stellplätze zur Verfügung stehen. Dies bedeutet, dass ein Teil der Stellplätze entfällt. Ein weiterer Teil wird anders angeordnet als bisher. Die Erschließung erfolgt unverändert über die Kempener Straße. Im rückwärtigen Bereich besteht eine Fußwegeverbindung in das angrenzende Wohngebiet.

Planungsrechtliche Zulässigkeit

Das bestehende Planungsrecht legt im Bereich des geplanten Vorhabens als Art der Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) fest. Aufgrund der Größe des geplanten Lebensmittelmarktes sowie des Gebietserhaltungsanspruches in einem WA ist eine Genehmigung in einem Allgemeinen Wohngebiet nicht möglich. Die zunächst vorgesehenen Änderungen der vom geplanten Gebäude betroffenen Bebauungspläne Nr. 21, Teil 3 – Paffrath – 2. Änderung (seit 1973 rechtskräftig) sowie Nr. 1255 – Hufer Weg – (seit 1982 rechtskräftig) hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung bzw. der Baugrenzen wurde somit nicht weiterverfolgt.

Der Lebensmittelmarkt überschreitet mit 950m² die Grenze zur Großflächigkeit (800m²). Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gemäß der Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Diese dürfen wiederum gemäß § 24a Abs. 1 Landesentwicklungsprogramm (LEPro) nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden.

Der geplante Markt liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Paffrath des in Aufstellung befindlichen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes. Kann laut Kapitel 2.7.2 sowie 2.8 Einzelhandelserlass NRW eine atypische Fallgestaltung nachgewiesen werden und bestehen keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, so können großflächige Lebensmittelsupermärkte auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen bzw. Kern- und Sondergebieten als Nahversorger zulässig sein. Zur detaillierten Steuerung kann die Ausweisung eines Sondergebietes zweckmäßig sein, auch wenn der Betrieb gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nicht der Festsetzung eines Sondergebietes bedarf.

Gemäß Einzelhandelserlass können in solch einem Fall dann keine negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und den Verkehr ausgehen, wenn auf maximal 10% der Verkaufsfläche nicht nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden und der Standort verbrauchernah, hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich“ sowie städtebaulich integriert ist.

Verträglichkeitsprüfung

Durch die BBE Retail Experts Unternehmensberatung GmbH & Co. KG wurde ein Gutachten erstellt, welches nachweist, dass eine atypische Fallgestaltung gegeben ist und weder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in benachbarten Gemeinden noch die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung in ihrem Einzugsbereich beeinträchtigt werden (Verträglichkeitsanalyse für die geplante Erweiterung des REWE-Supermarktes in Bergisch-Gladbach, Paffrath – Köln August 2009). Das Gutachten bezieht sich allein auf den geplanten Lebensmittelmarkt, da nur dieser die Grenze zur Großflächigkeit von 800m² überschreitet.

Das Gutachten ermittelt zunächst die maximal zulässige Verkaufsflächenobergrenze anhand der Tragfähigkeitsberechnung nach den Vorgaben der Bezirksregierung Köln bzw. des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Bergisch Gladbach, welches bereits öffentlich ausgelegen hat und dem Rat zum Beschluss vorliegt. Im Vergleich zur Bezirksregierung Köln wird aufgrund der örtlichen Gegebenheiten im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept eine höhere Verkaufsflächenproduktivität für Supermärkte angenommen (4.500 – 5.000€/m² gegenüber 4.000€/m²). Im Prüfschema wird als Einzugsbereich für den zu versorgenden Nahbereich ein Radius von 700m um den Standort angesetzt. Im vorliegenden Fall sollte darüber hinaus der Ortsteil Nußbaum mit in den vom geplanten Lebensmittelmarkt zu versorgenden Nahbereich einbezogen werden. Dieser Ortsteil ist im Bereich der Nahversorgung derzeit unterversorgt. Die Ansiedlung eines Lebensmittelgeschäfts zur Grundversorgung ist aufgrund der geringen Einwohnerzahl und dem dadurch sehr eingeschränkten Kaufkraftpotential sowie der Randlage Nußbaums auf absehbare Zeit nicht zu erwarten. Zudem stehen im Ortszentrum von Paffrath keine geeigneten Flächen für eine entsprechende Angebotsausweitung im Bereich der Nahversorgung zur Verfügung. Der dem geplanten Vorhaben zuzuweisende Nahversorgungsbereich umfasst somit ca. 5.450 Einwohner. Die Berechnung gibt eine maximale Kaufkraftbindung von 35% vor.

Gemäß der Tragfähigkeitsberechnung umfasst unter diesen Voraussetzungen die maximal tragfähige Verkaufsfläche zwischen 933m² und 1.037m². Die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf 950m² liegt damit innerhalb der Vorgaben der Bezirksregierung bzw. des Prüfschemas des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes.

Gemäß des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes befindet sich der geplante Markt innerhalb des 700-Meter-Schutzradius des nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiches Paffrath (Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich ca. 600m). Innerhalb eines solchen Schutzradius sollen Bestandsbetriebe um maximal 10% in fünf Jahren erweitern. Demnach wäre beim bestehenden Betrieb eine Erweiterung auf ca. 880m² Verkaufsfläche möglich. Mit der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf 950m² wird dieser Wert um ca. 70m² überschritten. Nach Einschätzung der Gutachter ist diese Überschreitung aufgrund der bestehenden Unterversorgung im Bereich Nußbaum gerechtfertigt.

Darüber hinaus werden in dem Gutachten das Umsatzpotential und die bestehende Kaufkraftbindung sowie die Umsatzprognosen und Umsatzverlagerungseffekte durch das Planvorhaben ermittelt. Im Kerneinzugsgebiet leben ca. 5.450 Einwohner (s.o.), im erweiterten Einzugsbereich (neben dem restlichen Paffrath und Katterbach auch Schildgen und Hand) ca. 22.330 Einwohner. Wird das Nachfragevolumen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ins Verhältnis gesetzt mit den derzeitigen Umsatzleistungen, so wird deutlich, dass ein Großteil der sortimentsspezifischen Kaufkraft abfließt und in dem betrachteten Teilraum auf Ebene der Nahversorgung eine deutliche Versorgungslücke besteht.

Die geplante Erweiterung führt zu einer räumlichen Umverteilung des Umsatzes. Die Umsatzverluste erreichen nach Berechnungen der Gutachter jedoch für keinen der umliegenden Betriebe eine Größenordnung, die deren Fortbestand gefährden würde. Für den bestehenden CAP-Markt im zentralen Versorgungsbereich Paffrath wird ein Umsatzverlust von maximal 4% prognostiziert.

Negative Auswirkungen auf die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in Bergisch Gladbach sind somit nicht zu erwarten. Da aus den Nachbarkommunen nur in geringem Maße Kaufkraft gebunden wird, sind auch hier schädliche Auswirkungen auf die dortigen Versorgungsstrukturen auszuschließen.

Die nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente betragen höchstens 10% der Verkaufsfläche. Dies wird über eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gewährleistet. Die diesbezügliche Vorgabe des Einzelhandelserlasses ist somit erfüllt.

Städtebauliche und verkehrliche Belange

Neben einer Erweiterung des Lebensmittelmarktes sollen dem vorhandenen Getränkemarkt sowie Bäcker eine angemessene Erweiterung ermöglicht werden. Die drei Betriebe leisten damit einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der Nahversorgung im Bereich Paffrath / Nussbaum. Diese Funktion kann der zentrale Versorgungsbereich Paffrath derzeit aufgrund einer mangelnden Flächenverfügbarkeit alleine nicht erfüllen. Der Standort des Vorhabens ist durch die umliegenden Wohngebiete verbrauchernah und städtebaulich integriert.

Das geplante Vorhaben liegt direkt an der Kempener Straße. Hierbei handelt es sich um eine Hauptverkehrsstraße, die vom Bergisch Gladbacher Zentrum in Richtung Schildgen führt. Die vorhandene Verkehrsanbindung wird für das geplante Vorhaben als ausreichend angesehen. In der Vergangenheit wurde auf der Kempener Straße bereits der Fahrstreifen in Richtung Schildgen aufgeweitet, so dass durch den Linksabbiegeverkehr kein Rückstau auf der Straße verursacht wird. Da die Erschließung des Vorhabens allein über die Hauptverkehrsstraße erfolgt, werden durch das geplante Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die umliegenden Wohngebiete erwartet.

Umweltbelange

Da die Fläche bereits weitgehend versiegelt ist und gegenüber dem Bestand diesbezüglich durch die Planung keine Veränderung erfolgt, sind keine negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu erwarten (Biotope, Wasser, Boden, Klima). Die Bestimmungen des Wasserschutzgebietes Köln-Höhenhaus (Zone IIIB) sind einzuhalten.

Durch die Debakom GmbH ist derzeit ein Lärmgutachten in Bearbeitung, welches die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens aus immissionsschutzrechtlicher Sicht untersucht.

Weiteres Vorgehen, beschleunigtes Verfahren

Für das geplante Vorhaben ist die Ausweisung eines „Sonstigen Sondergebietes“ nach § 11 BauNVO vorgesehen, auch wenn das Vorhaben gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO aufgrund der nachgewiesenen atypischen Fallgestaltung nicht der Darstellung eines Sondergebietes bedarf. Das geplante Vorhaben kann jedoch an dieser Stelle keinem anderen Gebietstyp der BauNVO zugeordnet werden. Für die Ausweisung des Sondergebietes ist die Neuaufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 1431 – Kempener Straße Paffrath – erforderlich.

Da der östliche gelegene Parkplatz dem geplanten Vorhaben zugeordnet ist, wird dieser Bereich mit in das Plangebiet einbezogen. Der hier bislang geltende, seit 1971 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 21, Teil 3 – Paffrath – 1. Änderung sieht ebenfalls „Allgemeines Wohngebiet“ vor. Die drei vom Plangebiet betroffenen Bebauungspläne sind im Übersichtsplan dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 21, Teil 3, 2. Änderung wird vollständig, die Bebauungspläne Nr. 21, Teil 3, 1. Änderung sowie Nr. 1255 werden teilweise überlagert.

Der Bebauungsplan Nr. 1431 – Kempener Straße Paffrath – kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden, da er folgende Voraussetzungen erfüllt:

- Die Fläche ist bereits überplant (siehe oben) und bebaut sowie vollständig von Wohnbebauung umgeben. Es handelt sich demnach um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m².
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete).

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Dementsprechend kann auf eine Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht, die Angabe über vorliegende umweltbezogene Informationen, die zusammenfassende Erklärung und das Monitoring verzichtet werden. Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gelten bei einer Grundfläche von weniger als 20.000m² als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die umweltrelevanten Belange sind gleichwohl in der Abwägung zu berücksichtigen. Weiterhin besteht die Option, auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten. Stattdessen wäre die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB zu beteiligen. Da es sich im vorliegenden Fall um eine komplexe Thematik handelt und die Gefahr einer erneuten Offenlage vermieden werden soll, empfiehlt die Verwaltung von der Verzichtsmöglichkeit keinen Gebrauch zu machen, sondern die frühzeitige Beteiligung wie im regulären Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Der Flächennutzungsplan sieht derzeit Wohnbaufläche vor. Das beschleunigte Verfahren ermöglicht die Aufstellung des Bebauungsplanes, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist jedoch im Wege der Berichtigung (Darstellung einer Sonderbaufläche bzw. eines Sondergebietes) anzupassen. Ein bestimmtes Verfahren oder ein bestimmter Zeitpunkt ist hierfür im Gesetz nicht vorgesehen. Sinnvollerweise sollte die Berichtigung nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes bzw. spätestens nach der Bekanntmachung und damit der Rechtskraft des Bebauungsplanes stattfinden.

Der Bürgermeister schlägt vor, den Bebauungsplan Nr. 1431 – Kempener Straße Paffrath – aufzustellen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die Verträglichkeitsanalyse ist den Fraktionen in Kopie zugegangen.

Anlagen

- Übersichtsplan 1 : 2.500

- Vorentwurf (= Übersichtsplan geplant + Bestand 1 : 500)
- Ansichten 1 (Nord-Ost und Nord-West)
- Ansichten 2 (Süd-West und Süd-Ost)
- Bebauungsplan Nr. 1255 – Hufer Weg – (Ausschnitt)
- Bebauungsplan Nr. 21, Teil 3 – Paffrath – 1. Änderung (Ausschnitt) sowie 2. Änderung