

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0126/2016
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	27.04.2016	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

- Bebauungsplan Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße -**
- Beschluss zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 16.04.2015
- Beschluss zur Aufstellung
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Beschlussvorschlag:

- I.** Der Beschluss des Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss vom 16.04.2014 zur Aufstellung des

Bebauungsplanes Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße -

wird aufgehoben.

- II.** Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff Baugesetzbuch ist der

Bebauungsplan Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße -

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

Ziel ist es, die Größe der Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten für den Lebensmittelmarkt auf 960 qm innerhalb des Bestandsgebäudes zu erweitern und die Festsetzung der Sortimente unter Ableitung aus der Sortimentsliste des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Bergisch Gladbach zu aktualisieren.

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen den Bereich zwischen der nördlich gelegenen Mülheimer Straße, der im Bauungsplan Nr. 2442, Teil 1 - Kradehohlwiese - darge-

stellten Mischbebauung im Osten, einer geplanten Senioreneinrichtung im Süden und einem Möbelmarkt bzw. Wohnbebauung im Westen.

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

III. Der Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung für den

Bebauungsplan Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße -

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

Sachdarstellung / Begründung:

Zu I.

Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss fasste am 16.04.15 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - mit dem Ziel, die Größe von Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten auf die - für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe - in der Rechtsprechung definierte maximale Größe von 800 qm Verkaufsfläche zu beschränken und die Festsetzung der Sortimente unter Ableitung aus der Sortimentsliste des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Bergisch Gladbach zu aktualisieren.

Zwischenzeitlich wurde vom Büro Stadt + Handel eine Verträglichkeitsanalyse (Stand September 2015) für die geplante Erweiterung des Lidl-Marktes an der Mülheimer Straße erstellt, welche zu dem Ergebnis kommt, dass durch eine Verkaufsflächenerweiterung auf 960 qm keine schädlichen Auswirkungen auf die angrenzenden zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Die Zustimmung der Bezirksregierung Köln für eine Verkaufsflächenerweiterung liegt mit Schreiben vom 03.03.2016 vor.

Die Verwaltung empfiehlt dem Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss, den Aufstellungsbeschluss vom 16.04.15 zum Bebauungsplan Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - aufzuheben.

Zu II. und III.

Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes (BP) Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - umfasst den Bereich zwischen der nördlich gelegenen Mülheimer Straße, der im Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1 - Kradehohlswiese - dargestellten Mischbebauung im Osten, einer geplanten Senioreneinrichtung im Süden und einem Möbelmarkt im Westen und entspricht zum größten Teil dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2242 - Kradehohlswiese - Teil 1, 1. Änderung.

Der Bebauungsplan Nr. 2242 - Kradehohlswiese - Teil 1, 1. Änderung ist mit der Bekanntmachung vom 12/13.10.2002 in Kraft getreten und setzt ein 'Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel - ein Lebensmittelmarkt / zwei Fachmärkte' fest. Nach der damalig maßgeblichen Rechtsprechung zum Thema 'großflächiger Einzelhandel' wurde die Gesamtverkaufsfläche auf 3700 qm und die Verkaufsfläche für einen Lebensmittelmarkt auf 700 qm begrenzt, mit dem Ziel, lediglich kleinflächige Lebensmittelmärkte zuzulassen.

Nachdem der Flächenbedarf für Lebensmittelmärkte in den letzten Jahren ständig gewachsen ist, hat das Bundesverwaltungsgericht inzwischen die Grenze der Großflächigkeit neu definiert und auf 800 qm Verkaufsfläche festgelegt (sog. Vermutungsregel).

Eine Erweiterung des Lidl-Lebensmittelmarktes an der Mülheimer Straße auf 800 qm Verkaufsfläche wurde bereits mittels Befreiung auf der Grundlage des § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erteilt.

Die Firma Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG hat nun eine Erweiterung der Verkaufsfläche von 800 qm auf 960 qm für den bestehenden Lebensmittelmarkt an der Mülheimer Straße beantragt. Die Vergrößerung soll innerhalb des Bestandsgebäudes erfolgen. Dies würde zu

einer Überschreitung der nach der Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO ab 1200 qm Geschossfläche (800 qm Verkaufsfläche) definierten Grenze zur Großflächigkeit führen.

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.

Das Sondergebiet 'großflächiger Einzelhandel' an der Mülheimer Straße liegt ca. 1,7 km westlich der Stadtmitte und 1,1 km vom Nahversorgungszentrum Hand entfernt. Im Süden schließen sich überwiegend gewerbliche Nutzungen an, im Osten und Westen befinden sich Wohngebiete. In unmittelbarer Nähe liegen weitere nahversorgungsrelevante Geschäfte: ein weiterer Discounter, ein Vollsortimenter, ein Getränkemarkt sowie zwei Bäcker.

Laut des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Bergisch Gladbach (Ratsbeschluss vom 03.11.2015) liegt das Sondergebiet 'großflächiger Einzelhandel' an der Mülheimer Straße außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Nahversorgungszentrum Hand / Hauptzentrum Stadtmitte).

Kann laut Kapitel 2.7.2 sowie 2.8 des Einzelhandelserlasses 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.

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 das Büro Stadt + Handel wurde eine Verträglichkeitsanalyse (Stand September 2015) für die geplante Erweiterung des Lidl-Marktes erstellt. Es werden die Auswirkungen für drei unterschiedliche Einzugsbereiche betrachtet: Variante 1 entspricht einem 700 Meter Radius (5.603 Einwohner), Variante 2 einer fußläufigen Entfernung von 1.000 Meter (5.795 Einwohner) und Variante 3 einer standortbezogenen Herleitung (6.715 Einwohner), die sich aus der siedlungsräumlichen Struktur und der Wettbewerbssituation ergibt.

Die Berechnung der Kaufkraftabschöpfung nach dem Schema der Bezirksregierung Köln kommt bei der Variante 3 (standortbezogene Herleitung, Flächenproduktivitäten des Marktanteilsmodells) auf eine Kaufkraftabschöpfung von 36 % beziehungsweise 37 % bei einer geplanten Verkaufsfläche von 957 qm. Diese Werte liegen leicht über den 35 Prozent, die nach dem Merkblatt der Bezirksregierung Köln einen Indikator dafür darstellen, ob ein Vorhaben durch die Einwohner im Umfeld getragen werden kann.

Unter Berücksichtigung der bautechnischen Gegebenheiten (Versetzen der Wände) im Bestandsgebäude kann eine Verkaufsfläche von 957 qm mit max. 10% zentrenrelevanten Sortimenten mitgetragen werden, da laut dem Gutachten keine schädlichen Auswirkungen auf die angrenzenden zentralen Versorgungsbereiche bestehen.

Die Zustimmung der Bezirksregierung Köln liegt mit Schreiben vom 03.03.2016 vor.

Einzelfallprüfung gem. § 3c Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) listet in seiner Anlage 1 UVP-pflichtige Vorhaben und Vorhaben für die eine Vorprüfung erforderlich ist auf. Beim Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebs im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Baunutzungsverordnung (BauN-VO) wird auch im Innenbereich eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, wenn seine zulässige Geschossfläche 1200 qm bis weniger als 5.000 qm beträgt, UVPG Anlage 1 Nr. 18.8.

Da durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes die Schwelle zur Großflächigkeit (800qm Verkaufsfläche / 1200 qm Geschossfläche) überschritten wird, wurde zum Bebauungsplan Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt.

Die Einzelfallprüfung ist den Fraktionen in Kopie zugegangen bzw. kann im städtischen Ratsinformationssystem SESSION eingesehen werden.

Durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Lidl-Marktes sind nach der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 genannten Kriterien Auswirkungen hinsichtlich des Gewerbelärms unter Berücksichtigung der Vorbelastung umliegender Gewerbebetriebe als auch bezüglich des öffentlichen Verkehrslärms zu erwarten. Der zurzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2442 - Kradehohlswiese - Teil 1, 1.Änderung setzt bereits schallschutztechnische Maßnahmen (Lärmpegelbereiche, Lärmemissionskontingente) fest.

Diese werden im Bebauungsplanverfahren Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - nochmals überprüft und ggf. weitere Maßnahmen getroffen.

Hinsichtlich der Entwässerung des Plangebietes ist zur Sicherstellung der Qualität des Grundwassers bei Umsetzung des neuen Fachmarktes eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort zu prüfen und ggf. umzusetzen, um auf jeden Fall erhebliche Auswirkungen auf das FFH-Gebiet Thielenbruch auszuschließen.

Die Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Qualität der untersuchten Schutzgüter Wasser, Boden, Pflanzen, Tiere und Ortsbild werden als gering eingestuft, da sich die Planinhalte im Vergleich zur Bestandssituation kaum ändern.

Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete) werden von der Planung nicht beeinträchtigt.

Aufgrund vorgenannte Aussagen der Einzelfallprüfung gem. § 3c Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung wird das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - nicht als 'beschleunigtes Verfahren' gem. § 13 a BauGB durchgeführt.

Artenschutz

Für den Bebauungsplan Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - wurde im März 2016 durch die Stadt Bergisch Gladbach eine Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) erstellt. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass im Rahmen des Planungsverfahrens die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG beachtet werden, insbesondere für FFH-Anhang IV-Arten oder europäische Vogelarten. Es sind keine Vorkommen europäisch geschützter Arten (planungsrelevante Arten) bekannt und zu erwarten. Negative Wirkfaktoren sind durch das Planverfahren nicht zu erwarten. Es sprechen keine artenschutzrechtlichen Aspekte gegen die Planungen.

Umweltbelange

Da die Fläche bereits weitgehend versiegelt ist und gegenüber dem bisherigen Planungsrecht durch die Planung keine Veränderung erfolgt, sind keine negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu erwarten (Biotope, Wasser, Boden, Klima). Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet III B der Wassergewinnungsanlage Refrath. Die dort abgegebenen genehmigungspflichtigen Maßnahmen und Verbotstatbestände sind zu beachten.

Luft

Die Luftqualität im Untersuchungsgebiet wurde mit dem Schadstoff-Screening der LANUV (Landesanstalt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz) untersucht. Das Ergebnis zeigt, dass die Grenzwerte der 39. BImSchV Im Bereich der Mülheimer Straße/Kreisverkehr eingehalten sind. Aufgrund der beabsichtigten Planung werden keine wesentlichen Erhöhungen erwartet.

Lärm

Öffentlicher Straßenverkehr:

Untersuchungen im Rahmen der Lärmaktionsplanung aus dem Jahr 2011 haben ergeben, dass die Beurteilungspegel im Plangebiet ausgehend vom öffentlichen Straßenverkehr tags zwischen 50 - 65 dB(A) und nachts zwischen 45 - 60 dB(A) liegen.

Gewerbelärmkontingentierung:

Unter Berücksichtigung der Vorbelastung umliegender Gewerbebetriebe, der Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne und der Empfindlichkeit der benachbarten Wohnhäuser sind die Gewerbeflächen im Plangebiet gemäß DIN 45691 zu kontingentieren.

Schallschutzmaßnahmen:

Sofern gewerbliche Aktivitäten in der Nachtzeit zwischen 22.00 bis 06.00 Uhr vorgesehen sind, werden zum Schutz der Anlieger vor störendem Lärm, die Untersuchung und Festsetzung geeigneter Schallschutzmaßnahmen erforderlich sein.

Lichtimmissionen:

Auf das Plangebiet und Umgebung wirken bereits folgende künstliche Lichtquellen ein:

- Straßenbeleuchtung
- flächige Reklameschilder
- beleuchtete Verkaufsräume

Künftig kann sich aufgrund zusätzlicher bzw. neuer Bebauung die Lichtimmission z. B. durch neue Straßenbeleuchtung, zusätzliche Werbeanlagen, Blendwirkung durch Scheinwerfer oder auch reflektierende Flächen verändern bzw. erhöhen.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren ist zu prüfen, inwieweit Lichtemissionen aus der umliegenden Nachbarschaft und Gewerbegebieten aber auch aus dem Plangebiet selber auftreten und zu Belästigungen führen.

Elektrosmog

Elektromagnetische Felder sind im näheren Umfeld der Trafostation zu erwarten. Zum Schutz der Bevölkerung sind erforderliche Abstände und Abschirmungen zu berücksichtigen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss, das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - auf der Grundlage des vorliegenden Vorentwurfes einzuleiten und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB mittels Aushang durchzuführen.

Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsplan Geltungsbereich BP Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße -

Anlage 2: Übersichtsplan Vorentwurf zum BP Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße -

Anlage 3: Übersichtsplan des BP Nr. 2242 - Kradepohlsweise - Teil 1, 1. Änderung

Anlage 4: Textliche Festsetzungen zum BP Nr. 2242 - Kradepohlsweise - Teil 1, 1. Änderung