



Bebauungsplan Nr. 113

„Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Rösraath“

Einfacher Bebauungsplan gem. § 9 (2a) und (2b) BauGB i.V.m. § 30 (3) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	Planaufstellung.....	3
2	Räumlicher Geltungsbereich	4
3	Planungsanlass und -ziel des Bebauungsplanes	6
4	Darstellung in übergeordneten Planwerken.....	8
4.1	Gebietsentwicklungsplan.....	8
4.2	Flächennutzungsplan	8
4.3	Landschaftsplan Südkreis	8
5	Planungskonzept.....	9
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	9
5.2	Festsetzungen zu Vergnügungsstätten	9
6	Umweltbelange.....	10
7	Sonstige Hinweise	10

1 Planaufstellung

Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 17.02.2014 aufgrund des § 2 (1) BauGB vom 23.12.2004 (BGBl. I S. 2414) in der z. Zt. gültigen Fassung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 „Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Rösrath“ beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 113 wurde als „einfacher Bebauungsplan“ gem. § 9 (2a) und (2b) i.V.m. § 30 (3) BauGB aufgestellt, da im Geltungsbereich keine Festsetzungen über das Maß von baulichen Nutzungen, überbaubaren Grundstücksflächen oder örtlichen Verkehrsflächen enthalten sind.

Bebauungspläne gem. § 9 (2a) und (2b) BauGB werden im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Dabei wird von der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB, von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Die Änderung der Satzung basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990; in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Änderung des BauGB und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 01.01.1998 in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzV) 1990; in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S 58 ff.), insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie die Anlagen zur PlanzV 90 und die DIN 18003 in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.März 2000, zuletzt geändert durch Artikel 91 des Gesetzes vom 5. April 2005 (GV. NRW. S. 332) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung.

Die Planunterlage wurde unter Verwendung der vom Katasteramt des Rheinisch-Bergischen Kreises zur Verfügung gestellten Liegenschaftskarte im Maßstab 1:500 erstellt.

Die Satzung besteht aus:

Teil A – Planzeichnung

Teil B – Textliche Festsetzungen

Teil C - Begründung

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 113 „Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Rösrath“ befindet sich im Ortsteil Rösrath. Der Geltungsbereich entspricht der Flurstücks-genauen Abgrenzung des „Zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Rösrath“ des Zentrenkonzeptes der Stadt Rösrath. (Beschlossen durch den Rat der Stadt Rösrath am 15.11.2007 bestätigt durch Verfügung der Bezirksregierung Köln vom 02.03.2010)

Die nördlichen Bereiche des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Rösrath werden bereits durch rechtskräftige Bebauungspläne abgedeckt. (BP 75.1 „Bahnhof Rösrath“ und BP 86 „Altes Möbelzentrum“) Im nord-westlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereiches zwischen der Hauptstraße und der Straße Bitze befindet sich parallel der Bebauungsplan Nr. 114 „Rösrath-Mitte, Bitze“ in Aufstellung. Dort würden die Festsetzungen des BP 113 nicht greifen, da die rechtskräftigen und die sich in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne nicht durch einen neuen rechtskräftigen Bebauungsplan nur teilweise überlagert werden können. Insofern sind die Abgrenzungen der Bebauungspläne Nr. 75.1, Nr. 86 und Nr. 114 nicht Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 113.

Im westlichen Bereich um den Parkplatz Bitze und entlang der Hauptstraße befindet sich derzeit der Bebauungsplan Nr. 114 „Rösrath Mitte – Bitze“ in Aufstellung. Auch hier können nicht zwei Bebauungspläne zeitgleich Festsetzungen treffen. Der parallel zu bearbeitende Bebauungsplan Nr. 114 wird gleichlautende Festsetzungen zu den Themen zentraler Versorgungsbereich mit großflächigem Einzelhandel und Vergnügungsstätten beinhalten.

Lage und Abgrenzung der Geltungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 113 „Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Rösrath“ sind in den Übersichtskarten gekennzeichnet.



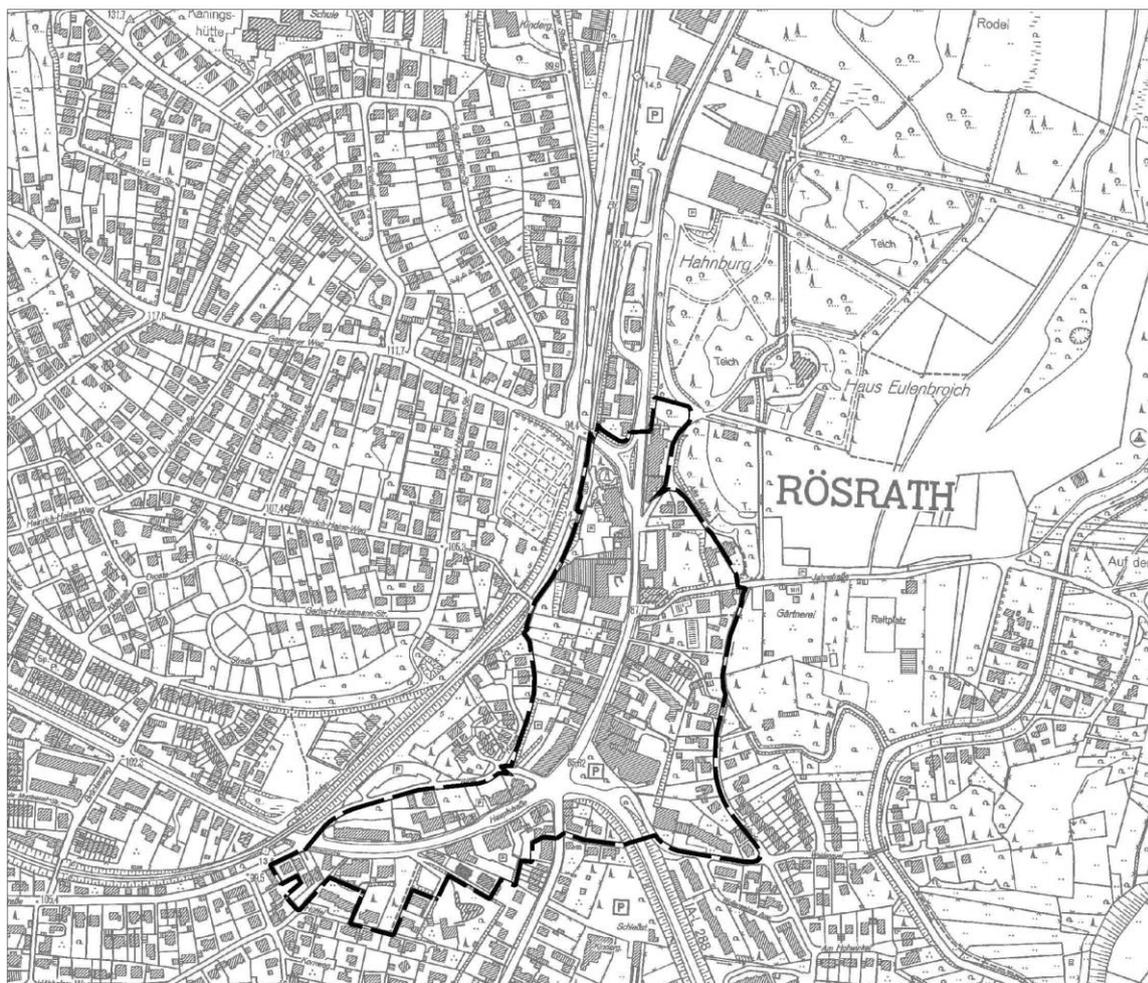
stadt
RÖSRATH

Bebauungsplan Nr. 113
"Zentraler Versorgungsbereich
Hauptzentrum Rösrath"

gem. § 9 (2a) und (2b) BauGB



Maßstab 1 : 7.500 (i.O)



©DGK 5, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer-Kreis, 2013

3 Planungsanlass und -ziel des Bebauungsplanes

Das BauGB sieht in § 9 (2a) BauGB eine Steuerungsmöglichkeit für die Entwicklung des Einzelhandels vor. In einem Plangebiet nach § 9 (2a) BauGB kann zur Erhaltung oder Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinde festgesetzt werden, dass bestimmte Arten baulicher Nutzungen zulässig oder nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig sind. Voraussetzung ist das Vorliegen eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (hier: „Einzelhandelskonzept“ und „Zentrenkonzept“), das Aussagen über die zu erhaltende oder zu entwickelnden zentralen Versorgungseinrichtungen erhält. Somit ist das Einzelhandelskonzept in Verbindung mit dem Zentrenkonzept die Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen, die ausschließlich Festsetzungen zur Nutzung hinsichtlich der Einzelhandelsstruktur beinhalten. Dadurch können im zentralen Versorgungsbereich bestimmte Einzelhandelsnutzungen (hier: großflächiger Einzelhandel) als zulässig erklärt werden. Diese festgesetzten Nutzungen können sich sowohl auf die Art als auch auf das Sortiment beziehen.

Der Gesetzgeber hat in der letzten Novellierung des BauGB 2013 eine Möglichkeit für die ausdrücklich genannte Steuerung der Vergnügungsstätten aufgenommen. In einem Plangebiet nach § 9 (2b) BauGB kann festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig sind, um eine Beeinträchtigung von Wohnnutzung oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebietes, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten zu verhindern. Durch den Bebauungsplan Nr. 113 sollen gem. § 9 (2b) Nr. 2 Beeinträchtigungen des Handels und der Dienstleistungen im zentralen Versorgungsbereich zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung verhindert werden. Insbesondere soll eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten verhindert werden, da im zentralen Versorgungsbereich Rösrath derzeit bereits zwei Spielhallen (Stand 12.2013) bestehen.

Festsetzungen zur Einzelhandelsentwicklung gem. § 9 (2a) BauGB und zur Steuerung der Vergnügungsstätten gem. § 9 (2b) BauGB können in einem gemeinsamen Bebauungsplan kombiniert werden.

Das Ausführungsgesetz zum Glücksspielstaatsvertrag NRW ist zum 01.12.2012 in Kraft getreten. Ziel des Gesetzes ist die Spielsuchtbekämpfung insbesondere bei Jugendlichen. Das Gesetz beinhaltet dabei das Verbot der Mehrfachkonzession (mehrere Spielhallen in einem Gebäude), einen Mindestabstand von 350m Luftlinie zu anderen Spielhallen und zu öffentlichen Schulen, Kinder- und Jugendeinrichtungen sowie eine tägliche Sperrzeit von 1:00 bis 6:00 Uhr.

Gestützt wird die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsnutzungen und der Ausschluss von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 113 auf die städtebaulichen Entwicklungskonzepte (hier: „Einzelhandelskonzept“, „Zentrenkonzept“ und „Spielhallenkonzept“), die Aussagen über die zu erhaltende oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche enthalten. Somit ist das Einzelhandelskonzept in Verbindung mit dem Zentrenkonzept und dem Spielhallenkonzept die Grundlage für die Aufstellung von einfachen Bebauungsplänen, die ausschließlich Festsetzungen zur Nutzung hinsichtlich der Vergnügungsstätten beinhalten. Dadurch können im festgesetzten zentralen Versorgungsbereich bestimmte Nutzungen (hier großflächiger Einzelhandel) als zulässig und andere Nutzungen (hier Vergnügungsstätten) als unzulässig erklärt werden um diesen Bereich für den Handel und Dienstleistungen zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen.

Der Rat der Stadt Rösrath hat in sein Sitzung am 15.11.2007 ein Zentrenkonzept und darauf aufbauend ein Einzelhandelskonzept (i.S.v. § 1 (6) Nr.11 BauGB) beschlossen. Dieses Einzelhandelskonzept wurde zwischenzeitlich überarbeitet und die aktualisierte Fassung ist durch den Rat der Stadt Rösrath am 19.09.2011 beschlossen worden. Darin sind gem. § 24a des Landesentwicklungsprogramms (LEPro) die zentralen Versorgungsbereiche und eine Liste der zentrenrelevanten Sortimente („Rösrather Liste“) festgelegt. Die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche sind durch die Bezirksregierung Köln geprüft und mit Verfügung vom 02.03.2010 bestätigt worden. Das Verfahren zur Erarbeitung eines Spielhallenkonzeptes wurde vom Rat der Stadt Rösrath am 17.02.2014 eingeleitet und läuft parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113.

Ein beschlossenes Zentrenkonzept und ein beschlossenes Einzelhandelskonzept allein spiegelt nur die beabsichtigte Zielvorstellung der Verwaltung und der Politik wider. Eine rechtliche Handhabung resultiert hieraus noch nicht. Deshalb sind nach dem Beschluss über das Konzept Aufstellungsbeschlüsse zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung und der Vergnügungsstätten gemäß § 9 (2a) und (2b) BauGB gefasst worden um die beabsichtigte Zielvorstellung auch rechtlich abzusichern und umsetzen zu können.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 113 „Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Rösrath“ ist die planungsrechtliche Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung durch Handel und Dienstleistungen. Dazu sollen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, um den im Einzelhandelskonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereich (insbesondere Hauptzentrum Rösrath) zu erhalten und zu entwickeln. Vergnügungsstätten werden hier definiert als gewerbliche Nutzungsarten, die den Spiel- und Sexualtrieb in einer gewinnbringenden Freizeitgestaltung bedienen.

4 Darstellung in übergeordneten Planwerken

4.1 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) –Teilabschnitt Region Köln - stellt den Bereich des Bebauungsplanes als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche sind durch die Bezirksregierung Köln geprüft und mit Verfügung vom 02.03.2010 bestätigt worden.

4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rösrath stammt aus dem Jahr 1991. Er stellt den inneren Bereich des Bebauungsplans als gemischte Bauflächen (M) dar. In den südlichen Randbereichen befinden sich Darstellungen als Wohnbaufläche (W). Im nördlichen Bereich sind Darstellungen als Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel und Bahnflächen dargestellt. Die Darstellungen des FNPs widersprechen nicht den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 113.

4.3 Landschaftsplan Südkreis

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Landschaftsplans „Südkreis“ des Rheinisch-Bergischen Kreises von 2008, jedoch außerhalb der Festsetzungen. Die Flächen befinden sich außerhalb von Vogelschutzgebieten und FFH-Gebieten sowie außerhalb der 300m-Schutzzonen.

5 Planungskonzept

Ausgehend vom beschlossenen Einzelhandelskonzept sollen die Bereiche innerhalb des festgesetzten Versorgungsbereichs „Hauptzentrum Rösrath“ über einen einfachen Bebauungsplan nach § 9 (2a) und (2b) i.V.m. § 30 (3) BauGB dahingehend eingeschränkt werden, dass großflächiger Einzelhandel zulässig ist und Vergnügungsstätten unzulässig sind. Gemäß der Zielsetzung des Gesetzgebers soll damit der festgesetzte zentrale Versorgungsbereich im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gesichert, erhalten und entwickelt werden und einem städtebaulichen Trading-down-Effekt entgegen gewirkt werden.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im einfachen Bebauungsplan Nr. 113 gem. § 30 (3) BauGB werden keine Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Ausnahmen zur Art der baulichen Nutzung bilden hier nur die Festsetzungen zu großflächigem Einzelhandel und zu Vergnügungsstätten.

Darüber hinaus richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

5.2 Festsetzungen zu großflächigem Einzelhandel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 113 ist gem. § 9 (2a) BauGB zur Sicherung, zum Erhalt und zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptzentrum Rösrath“ großflächiger Einzelhandel zulässig um diesen Bereich für den Handel und Dienstleistungen zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen.

5.3 Festsetzungen zu Vergnügungsstätten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 113 sind gem. § 9 (2b) BauGB zur Sicherung, zum Erhalt und zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptzentrum Rösrath“ Vergnügungsstätten unzulässig um diesen Bereich für den Handel und Dienstleistungen zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten soll im zentralen Versorgungsbereich ein städtebaulicher Trading-down-Effekt vermieden werden. Vergnügungsstätten werden hier definiert als gewerbliche Nutzungsarten, die den Spiel- und Sexualtrieb in einer gewinnbringenden Freizeitgestaltung bedienen.

Dazu gehören insbesondere:

- Spiel- und Automatenhallen,
- Diskotheken,
- Nachtlokale jeglicher Art, Varietés, Tanzbars,
- Sex- und Erotikshops mit und ohne Videokabinen oder mit Livedarbietungen
- Wettbüros und Wettannahmestellen.

6 Umweltbelange

Der Bebauungsplan Nr. 113 „Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Rösrath“ trifft mit Ausnahme der Festsetzungen zu Einzelhandel und Vergnügungsstätten keine Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB.

Durch den Bebauungsplan Nr. 113 werden keine Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Sinne des § 1 (6) Nr. 7 beeinträchtigt oder berührt, da die Festsetzungen hinter den Zulässigkeiten gem. § 34 BauGB zurückbleiben.

Durch den Bebauungsplan Nr. 113 werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft zulässig, die nicht schon vor der Aufstellung dieses Planes zulässig gewesen wären. Ein Ausgleich ist gem. § 1a (3) BauGB nicht erforderlich soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Auf die Erstellung eines gesonderten Umweltberichtes gem. § 2a BauGB sowie eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird aus den geschilderten Gründen verzichtet.

Aussagen zum Artenschutz werden auf Ebene des einfachen Bebauungsplanes gem. 9 (2a) und (2b) BauGB nicht getroffen, da durch den Bebauungsplan Nr. 113 keine Eingriffe zulässig werden, die nicht schon vor der Aufstellung dieses Planes zulässig gewesen wären. Es ist jedoch im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren von Vorhaben die erste Stufe der Artenschutzprüfung durchzuführen. Sollten sich hier Anzeichen für potenzielle Artenschutzkonflikte zeigen, sind weitere Untersuchungen einzuleiten.

7 Sonstige Hinweise

Aussagen über Denkmale, Bodendenkmale und Altlastenverdachtsflächen werden im einfachen Bebauungsplan gem. § 30 (3) BauGB nicht getroffen.

Rösrath, im Juni 2014