



Bebauungsplan Nr. 100

Einzelhandelsstruktur an der Kölner Straße

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

Inhaltsverzeichnis

1	Planaufstellung	3
2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
3	Planungsanlass und -ziel des Bebauungsplanes.....	5
4	Darstellung in übergeordneten Planwerken	7
4.1	Flächennutzungsplan	7
5	Planungskonzept	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Festsetzungen der Einzelhandelsnutzungen.....	8
6	Grünordnung.....	10
7	Sonstige Hinweise	11

1 Planaufstellung

Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 01.02.2010 aufgrund des § 2 (1) BauGB vom 23.12.2004 (BGBl. I S. 2414) in der z. Zt. gültigen Fassung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Einzelhandelsstruktur an der Kölner Straße“ beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 100 wurde als „einfacher Bebauungsplan“ gem. § 9 (2)a i.V.m. § 30 (3) BauGB aufgestellt, da im Geltungsbereich keine Festsetzungen über Maß von baulichen Nutzungen oder überbaubaren Grundstücksfläche sowie örtliche Verkehrsflächen enthalten sein werden.

Bebauungspläne gem. § 9 (2a) 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.

Der Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung
- 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 NW) 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 erstellt.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 „Einzelhandelsstruktur an der Kölner Straße“ befindet sich in den Ortsteilen Kleineichen und Rösrath. Er ist untergliedert in drei einzelne Geltungsbereiche entlang der Kölner Straße (L 284).

Lage und Abgrenzung der Geltungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 100 „Einzelhandelsstruktur an der Kölner Straße“ sind in den Übersichtskarten gekennzeichnet.

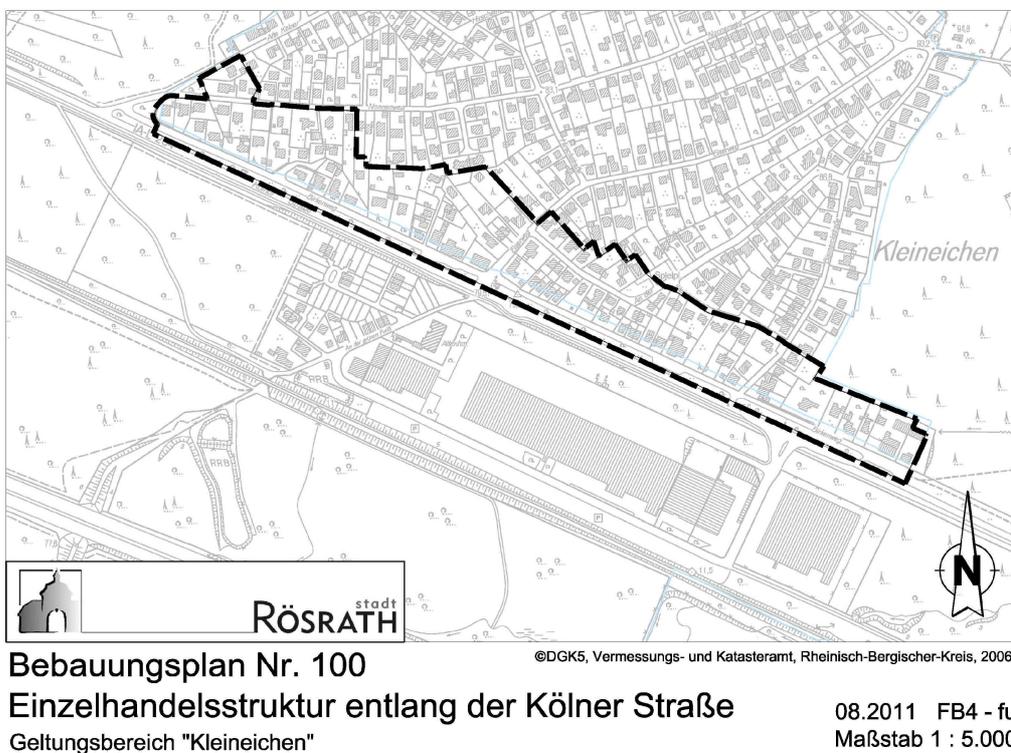


Abb. 1: Übersichtskarte zum Geltungsbereich „Kleineichen“ des Bebauungsplanes Nr. 100 „Einzelhandelsstruktur an der Kölner Straße“

Quelle: (ohne Maßstab) © DGK 5, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer-Kreis, 2006

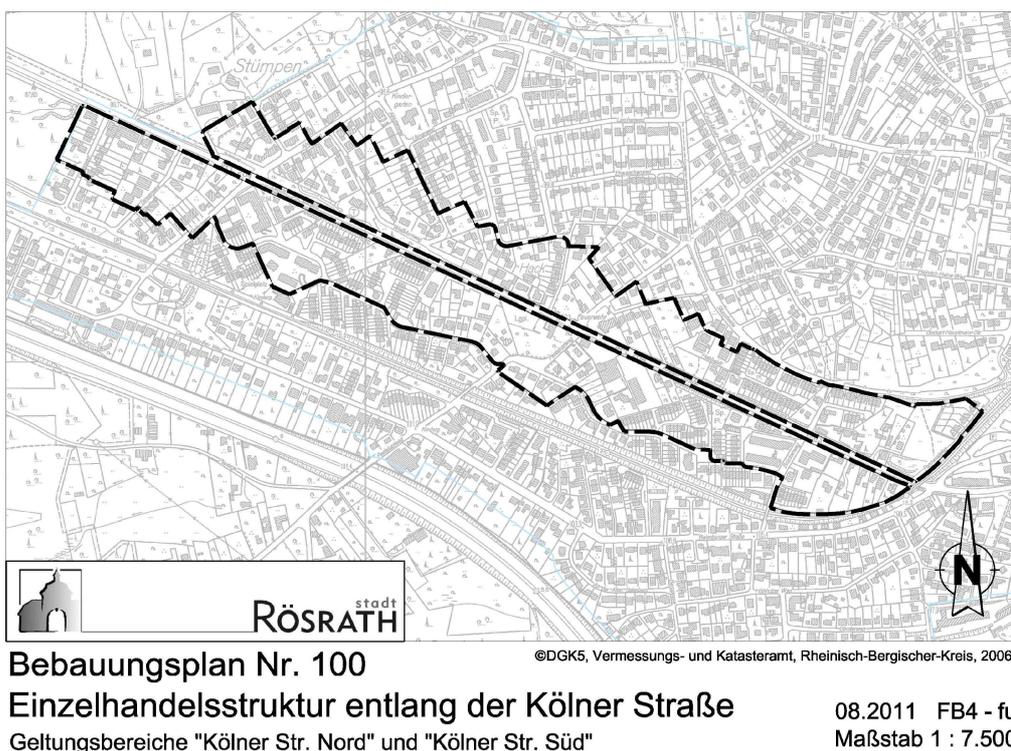


Abb. 2: Übersichtskarte zu den Geltungsbereichen „Kölner Str. Nord“ und „Kölner Straße Süd“ des Bebauungsplanes Nr. 100 „Einzelhandelsstruktur an der Kölner Straße“

Quelle: (ohne Maßstab) © DGK 5, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer-Kreis, 2006

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 35,8 ha.

3 Planungsanlass und -ziel des Bebauungsplanes

Der Gesetzgeber hat in der letzten Novellierung des BauGB eine Steuerungsmöglichkeit für die ausdrücklich genannte Einzelhandelsentwicklung aufgenommen. 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 als zulässig erklärt werden und umgekehrt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche bestimmte Nutzungen als unzulässig festgesetzt werden. Diese festgesetzten Nutzungen können sich sowohl auf die Art als auch auf das Sortiment beziehen.

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 bereits 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.

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 im nächsten Schritt Aufstellungsbeschlüsse zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung gemäß § 9 (2a) BauGB gefasst worden um die beabsichtigte Zielvorstellung auch rechtlich ab zu sichern und umsetzen zu können.

Bereiche, in denen diese einfachen Bebauungspläne aufgestellt werden sollen, sind gekennzeichnet durch die Lage außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und befinden sich verkehrsgünstig an den Hauptverkehrsachsen in Rösrath oder in einem Gewerbegebiet.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 100 „Einzelhandelsstruktur an der Kölner Straße“ ist die planungsrechtliche Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche und der vorhandenen Einzelhandelsnutzungen. Dazu sollen großflächige Einzelhandelsnutzungen (i.d.R. größer als 800 qm Verkaufsfläche) mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der „Rösrather Liste“ ausgeschlossen werden, um den im Einzelhandelskonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereich (insbesondere Hauptzentrum Rösrath) zu erhalten und zu entwickeln. Grundsätzlich ist bei der Prüfung der Zulässigkeit einer neuen Einzelhandelsnutzung die Liste der zentrenrelevanten Sortimente des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Rösrath anzuwenden.

Eine Steuerung von Einzelhandel unterhalb der 800 qm-Regelung ist durch § 24a LEPro und Zentrenkonzept nicht möglich.

4 Darstellung in übergeordneten Planwerken

4.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rösrath stammt aus dem Jahr 1991. Er stellt in den Bereichen des Bebauungsplanes Nr. 100 „Einzelhandelsstruktur an der Kölner Straße“ Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dar. Da es sich nicht um regional oder überregional wichtige Verkehrsverbindung handelt, werden die vorhandenen Verkehrsflächen nicht im FNP dargestellt.

Der Bebauungsplan ist somit aus den übergeordneten Zielvorgaben des Flächennutzungsplans entwickelt.

5 Planungskonzept

Ausgehend vom beschlossenen Einzelhandelskonzept sollen die Bereiche entlang der Kölner Str. (L 284) beginnend vom Ortsteil Kleineichen bis zum festgesetzten Versorgungsbereich „Hauptzentrum Rösrath“ über einen einfachen Bebauungsplan nach § 9 (2a) BauGB dahingehend eingeschränkt werden, dass großflächiger Einzelhandel insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig ist. Gemäß der Zielsetzung des Gesetzgebers sollen damit die festgesetzten zentralen Versorgungsbereiche gesichert, erhalten und entwickelt werden. Der Bereich des Rösrather Möbelzentrums ist bereits durch einen Bebauungsplan (Nr. 103) mit entsprechenden Festsetzungen zum Einzelhandel und zum bestehenden Möbelmarkt abgedeckt.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im einfachen Bebauungsplan gem. § 30 (3) BauGB werden keine Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. In den Bereichen, in denen ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert (rechtskräftige Bebauungspläne Nr. 15 „Hack“, Nr. 20 „Stuppheide“ und Nr. 71 „Geh- und Radweg Pannensiefen“ sowie Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 02 und 04), gelten die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung weiterhin. Eine Ausnahme bilden hier nur die Festsetzungen zum Einzelhandel aus dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 100.

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 15 „Hack“, Nr. 20 „Stuppheide“ und Nr. 71 „Geh- und Radweg Pannensiefen“ sowie den

Vorhaben- und Erschließungsplänen Nr. 02 und 04. Darüber hinaus richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

5.2 Festsetzungen der Einzelhandelsnutzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 sind gem. § 9 (2a) BauGB zur Sicherung, zum Erhalt und zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches (insbesondere Hauptzentrum Rösrath) großflächige Einzelhandelsgeschäfte (Verkaufsfläche über 800 qm) welche die zentrenrelevanten Sortimente der „Rösrather Liste“ anbieten, unzulässig.

Bei großflächigen Einzelhandelsgeschäften (über 800 qm Verkaufsfläche), die nicht-zentrenrelevante Sortimente anbieten, dürfen die zentrenrelevanten Sortimente der „Rösrather Liste“ als Randsortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden. (i.S.v. § 24a LEPro NW)

Nutzungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe über 1.200 qm Geschossfläche) sind nur in Kerngebieten sowie in Sondergebieten und nur in den festgesetzten zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Rösrath zulässig und somit in den Geltungsbereichen des Bebauungsplanes Nr. 100 ausgeschlossen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.100 können gem. § 9 (2a) BauGB für Teile des räumlichen Geltungsbereiches Festsetzungen unterschiedlich getroffen werden, insbesondere zur Sicherung der Nahversorgung und zum Bestandsschutz. Für den Bereich Kölner Straße Nr. 43 (Bebauungsplan Nr. 15 „Hack“, 4. Änderung) gilt: Zur Sicherung der Nahversorgung im Bereich des Ortsteils „Rösrath-Stümpen“ ist innerhalb der Festsetzung des Sondergebietes gem. § 11 (3) BauNVO ein SB-Markt mit einer „nicht großflächigen“ Verkaufsfläche unter 800 qm und einem Anteil an Lebens-/ Nahrungsmittel des täglichen Bedarfs und Getränken von > 70 % an der Gesamtverkaufsfläche zulässig. (WZ 47.11.1)

Die „Rösrather Liste“ ist per Ratsbeschluss vom 19.09.2011 festgelegt und umfasst die folgenden Sortimente:

Rösrather Liste der zentrenrelevanten Sortimente

- 1. Bücher/ Zeitschriften/ Papier/ Schreibwaren (WZ 47.61 und 47.62.1 und 47.62.2)**
- 2. Bekleidung/ Lederwaren/ Schuhe (WZ 47.71 und 47.72.1 und 47.72.2)**

3. **Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte) (WZ 47.41, 47.42, 47.43 und 47.54)**
4. **Foto/ Optik (WZ 47.78.2)**
5. **Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel) (WZ s.u.)**
6. **Uhren/ Schmuck (WZ 47.77)**
7. **Spielwaren, Sportartikel (WZ 47.64.2 und 47.65)**
8. **Fahrräder und Zubehör (WZ 47.64.1)**
9. **Arzneimittel, Drogeriewaren, Reformwaren (mit „Bio“-Artikeln) (WZ 47.73, 47.74 und 47.75)**
10. **Lebensmittel/ Nahrungsmittel des täglichen Bedarfs, Getränke und Tabakwaren (WZ 47.11.1 und 47.2)**

Unter Würdigung der ortsspezifischen Gegebenheiten im Hinblick auf Einzelhandelsangebot und Entwicklungsfähigkeit, ist der Abschnitt 5. Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren und Einrichtungszubehör (ohne Möbel) konkretisiert und genauer definiert worden. Nach Begutachtung der zentralen Versorgungsbereiche sind folgende Einzel-Sortimente zu bewerten:

Zentrenrelevante (Rand-) Sortimente

- **Haushaltstextilien (u.a. Haus-, Tisch-, Bettwäsche; aus WZ 47.51)**
- **Vorhänge und Gardinen (aus WZ 47.53)**
- **Elektrische Kleingeräte (aus WZ 47.54)**
- **Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ 47.59.2)**
- **Haushaltsgegenstände (u.a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht-elektrische Haushaltsgeräte; aus WZ 47.59.9)**
- **Bilder, Bilderrahmen, Geschenkartikel (aus WZ 47.78.3)**

Nicht-zentrenrelevante (Rand-) Sortimente

- **Bettwaren (u.a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken), Dekorations-/Möbelstoffe, Decken, Kissen u.ä. (aus WZ 47.51)**
- **Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche (aus WZ 47.53)**
- **Elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte / „weiße Ware“; aus WZ 47.54)**
- **Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel (WZ 47.59.1)**
- **Holz, Flecht- und Korbwaren (u.a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen; aus WZ 47.59.9)**
- **Lampen, Leuchten, Beleuchtungsartikel (aus WZ 47.59.9)**
- **Sonstige Haushaltsgegenstände (u.a. Bedarfsartikel für den Garten; aus WZ 47.59.9)**
- **Kunstblumen (aus WZ 47.78.3)**

Die Nummerierungen beziehen sich auf die Klassifikation der Wirtschaftszweige „WZ 2008“.

6 Grünordnung

Der Bebauungsplan Nr. 100 „Einzelhandelsstruktur an der Kölner Straße“ trifft keine Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Diese richten sich nach den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 15 „Hack“, Nr. 20 „Stuppheide“ und Nr. 71 „Geh- und Radweg Pannensiefen“ sowie den Vorhaben- und Erschließungsplänen Nr. 02 und 04. Darüber hinaus richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Durch den Bebauungsplan Nr. 100 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 Möglichkeiten der rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 15 „Hack“, Nr. 20 „Stuppheide“ und Nr. 71 „Geh- und Radweg Pannensiefen“ sowie den Vorhaben- und Erschließungsplänen Nr. 02 und 04 sowie den Möglichkeit gem. § 34 BauGB zurückbleiben.

Durch den Bebauungsplan Nr. 100 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) BauGB nicht getroffen, da durch den Bebauungsplan Nr. 100 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, September 2012