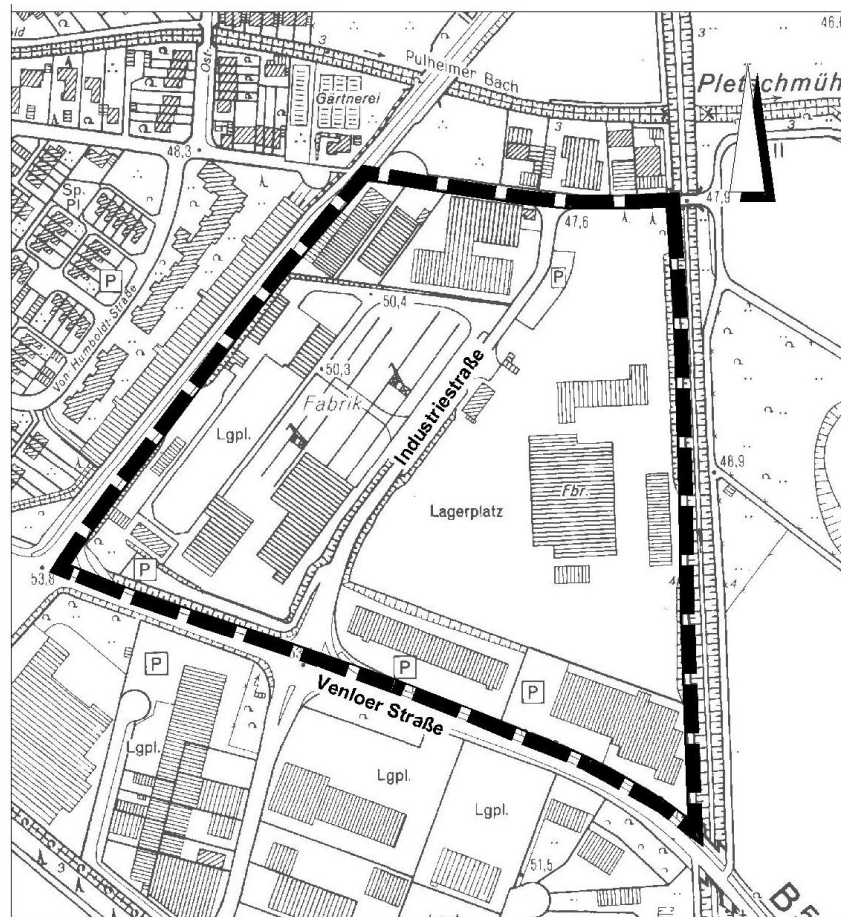


Bebauungsplan Nr. 10 Pulheim 3. Änderung

Begründung zum Satzungsbeschluss

(Änderungen bzw. Ergänzungen nach der 1. Auslegung in Kursiv- und Fettdruck)



Stand: März 2014

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Planerfordernis**
- 2. Räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 4. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes**
- 5. Planungsziele**
- 6. Inhalt des Planentwurfes**
 - 6.1. Art der baulichen Nutzung**
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung**
 - 6.2.1 Grundflächenzahl / Baumassenzahl**
 - 6.2.2 Grundflächenzahl / maximale Höhe baulicher Anlagen**
 - 6.3. Überbaubare Grundstücksflächen**
 - 6.4 Verkehrsflächen**
 - 6.5 Grünflächen**
- 7. Eingriff in Natur und Landschaft, Bewertung und Ausgleichsmaßnahmen**
- 8. Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)**
- 9. Umweltbericht**
- 10. Artenschutz**
- 11. Kosten**

1. Planerfordernis

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 Pulheim 3. Änderung ist identisch mit dem des im September 2007 vom Rat der Stadt Pulheim als Satzung beschlossenen Bebauungsplans Nr. 10 Pulheim 2. Änderung. Rechtsverbindlich wurde dieser am 09.10.2007. Durch ihn war der Ursprungsplan Nr. 10 Pulheim aus dem Jahr 1966 überplant worden, wobei aber die Baugebietsausweisungen unverändert blieben.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 10 Pulheim 2. Änderung enthält als Baugebietsfestsetzung zum größeren Teil die Ausweisung „Industriegebiet“ (GI), für einen kleineren Bereich südlich bzw. westlich der Industriestraße die Ausweisung „Gewerbegebiet“ (GE).

Im – bisherigen – Industriegebiet zwischen Industriestraße und Kölner Randkanal befinden sich Bestandsimmobilien, deren Grundstücke an die Venloer Straße grenzen. Sie wurden ehemals durch einen Teppichhandel (Zentex) und einen Baumarkt (Knauber) genutzt. Durch den neuen Eigentümer beider Grundstücke wurde die Ex-Zentex-Halle zwischenzeitlich für einen Gebrauchtwagenhandel umgenutzt. Auf dem ehemaligen Knauber-Grundstück beabsichtigt der Eigentümer u.a. die Errichtung eines Restaurants mit 300 – 400 Sitzplätzen sowie zweier nicht großflächiger Einzelhandelsflächen, zur Zeit der Planaufstellung vorgesehen mit den Sortimenten „Golfsport-Artikel“ sowie „Betten“ (Dänisches Bettenlager).

Zur Verbesserung der Erschließung beider Grundstücke ist eine direkte Anbindung an die Venloer Straße geplant. Bisher erfolgte die Erschließung nur über die Industriestraße. In Abstimmung mit dem Baulastträger der Venloer Straße (K 25, Rhein-Erft-Kreis -REK) soll es möglich werden, aus Richtung Köln kommend auf das Gelände zu fahren, folglich als Rechtsabbieger die Kreisstraße zu verlassen. Zur öffentlich-rechtlichen Sicherung dieser Erschließung fordert der REK nicht nur eine entsprechende Verwaltungsvereinbarung, sondern auch in einem gewissen Umfang die Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche. Hierzu ist der rechtskräftige Bebauungsplan zu ändern.

Als weiterer Planungsanlass muss der Beschluss des Rates der Stadt vom 03.07.2012 angesehen werden, mit welchem er die bis dato bestehende Liste der in Pulheim zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente modifiziert hat, welche zwecks Steuerung der Einzelhandelszulassung bisher Bestandteil des BP 10 Pulheim 2. Änderung war. Um die modifizierte Sortimentsliste für das Plangebiet verbindlich zu machen, soll die 3. Änderung sie zum Planinhalt machen.

Weitere Änderungen oder Ergänzungen des rechtskräftigen Planes betreffen die auch zeichnerische Darstellung einer Altablagerung, Anpassungen des Maßes der Nutzung wie einen Ausschluss von Vergnügungsstätten (siehe weiter unten).

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Plangeltungsbereich der dritten Änderung umfasst das gesamte Plangebiet des BP 10 Pulheim 2. Änderung.

Es wird im Süden begrenzt durch die Venloer Straße, im Westen durch die K 9 und im Osten durch den Kölner Randkanal. Die nördliche Grenze bildet die nach Osten und Westen sich verzweigende Industriestraße.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Pulheim stellt die Flächen im Geltungsbereich des BP 10 Pulheim 3. Änderung überwiegend als GI, zu einem kleineren Teil als GE dar. Die Baugebietsausweisungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 10 Pulheim 2. Änderung entsprechen exakt dieser Darstellung.

Mit der 3. Änderung sollen die Grundstücksflächen der ehemaligen Zentex- und Knauber-Immobilien an der Venloer Straße als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden (siehe unten). Auch wenn diese Baugebietsausweisung nicht der FNP-Darstellung entspricht, kann wegen des untergeordneten Umfangs der Flächen und der Gleichar

tigkeit der Nutzungen noch von einer Entwicklung des Planänderungsentwurfes aus dem gültigen Flächennutzungsplan gesprochen werden. Ein Verstoß gegen § 8 Abs. 2 BauGB liegt nicht vor.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Die Grundstücke im Plangebiet sind überwiegend gewerblich, teilweise industriell genutzt. Betriebe unterschiedlichster Branchen haben sich dort angesiedelt.

Östlich der Industriestraße liegt seit 2002 ein größeres, ca. 50.000 qm umfassendes Areal brach, bzw. wird in untergeordneten Teilbereichen durch kleinere Gewerbebetriebe genutzt.

In der Südostecke des Gebiets befindet sich eine bis Sommer 2004 durch einen Baumarkt genutzte, seither leerstehende Immobilie. Westlich der Industriestraße erstreckt sich das rund 40.000 qm große Gelände eines baugewerblichen Betriebes.

Der Plangeltungsbereich umfasst insgesamt 125.000 qm.

Außerhalb des Plangeltungsbereichs schließen sich westlich Wohngebiete des Ortsteils Pulheim an. Südlich der Venloer Straße erstreckt sich der größere Teil des Pulheimer Gewerbegebietes. Im Norden und Osten grenzen Außenbereichsflächen an.

5. Planungsziele / Änderungsinhalte

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 Pulheim soll hauptsächlich der Reaktivierung der ehemals von einem Teppichhandel und einem Baumarkt genutzten Grundstücksflächen dienen. Ausgehend von den Nutzungsabsichten des neuen Eigentümers gilt es, die Erschließungssituation dergestalt zu verbessern, dass Kunden bzw. Gäste direkt von der Venloer Straße aus zufahren können.

Zusätzlich erlaubt das Nutzungskonzept des Eigentümers, die fraglichen Flächen als Gewerbegebiet festzusetzen. Dies unterstützt das städtebauliche Interesse der Stadt Pulheim, den durch die „Knauber-Ruine“ seit langem unwirtlichen Zustand zu attraktivieren und die Ortseingangssituation für alle aus Richtung Köln über die Venloer Straße Anreisenden von unschönen Industrieanlagen frei zu halten.

Ausgehend von diesen Zielsetzungen weist der Planentwurf folgende Änderungsinhalte auf:

- Umwandlung der Baugebietsfestsetzung für die Grundstücksflächen von Ex-Knauber und Ex-Zentex von Industriegebiet (GI) in Gewerbegebiet (GE).
- Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche sowie einer GFL-Fläche
- Aktualisierung der Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung durch Verwendung der am 03.07.2012 vom Rat beschlossenen modifizierten Sortimentsliste.
- Schematische Kennzeichnung einer Altlastfläche auf einem Grundstück östlich der Industriestraße
- Festsetzung der GRZ gemäß der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze.
- Regelung der Bauhöhen im GE über die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen.
- Ausschluss von Vergnügungsstätten im gesamten Plangebiet.

6. Inhalt des Planentwurfes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Planentwurf für den Bebauungsplan Nr. 10 Pulheim 3. Änderung behält weitestgehend die Baugebietsfestsetzungen der rechtsverbindlichen 2. Änderung bei.

Damit bleibt es überwiegend bei der Ausweisung von Industriegebiet (GI) beidseitig der Industriestraße. Gewerbegebiet setzt der Plan – wie bisher – in der Nordwestecke des Plangebiets und – neu – im Südosten, d.h. nordöstlich der Venloer Straße zwischen Industriestraße und Kölner Randkanal fest.

Auf die Weise berücksichtigt der Entwurf die bereits seit langem ausgeübten Nutzungen auf den Plangebietsgrundstücken und bleibt dort, wo z. Zt. überwiegend Branche vorhanden ist, bei der Zielsetzung des Ursprungplans. Die Neu-Ausweisung GE entlang der Venloer Straße erfolgt mit Blick auf die einerseits bereits für einen Gebrauchtwagenhandel vorgenommene Umnutzung der ehemaligen Zentex-Halle, andererseits unter Berücksichtigung des aktuellen Nutzungskonzepts des neuen Grundstückseigentümers. Auf diesen Grundstücksflächen, deren (zukünftige) Bebauung den Siedlungsbeginn markiert, sollen aus gestalterischen Gründen industrietypische Baustrukturen nicht mehr zulässig sein.

Mit seiner textlichen Festsetzung 1.1 bestimmt der Planentwurf auf der Basis des § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauN-VO 1990, dass Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen an letzte Verbraucher im Plangebiet nicht zulässig sind, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der beigefügten Liste zuzuordnen ist. Damit soll einer Entwicklung entgegengesteuert werden, die zu einer Schwächung der Versorgungslage der Ortszentren führen könnte, die also den Erhalt und die Entwicklung insbesondere des zentralen Versorgungsbereichs im Ortsteil Pulheim gefährden oder behindern würde.

Als Sortimentsliste wurde die in 2012 vom Rat der Stadt in aktualisierender Weise beschlossene Auflistung der für Pulheim zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente verwendet. Sie wurde erarbeitet im Rahmen der Fortschreibung des 2008 beschlossenen Einzelhandelskonzepts und kann im Planungsamt der Stadt eingesehen werden. Bei den ausgeschlossenen Warenkontingenten handelt es sich um solche, die sinnvoller Weise zentral oder wohnungsnah ihren Standort finden sollten. Es sind Sortimente, bei denen - würden sie im Gewerbegebiet angeboten - hinsichtlich der Entwicklung insbesondere des Ortskerns nicht ohne Weiteres von einer Unbedenklichkeit ausgegangen werden kann.

Mit den textlichen Festsetzungen unter 1.2 werden Ausnahmeregelungen getroffen:

Zunächst wird nach Ziff. 1.2.1 ein begrenzter Verkauf zentrenrelevanter Sortimente zugelassen. Voraussetzung ist, dass der Einzelhandelsbetrieb ein nicht zentrenrelevantes Hauptsortiment führt, dass die zentrenrelevanten Sortimente auf einer (Teil)Verkaufsfläche von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche angeboten werden und dass sie aus dem Hauptsortiment ableitbar sind. Diese Regelung soll die auch städtebaulich sinnvolle Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet ermöglichen, die mit ihrem Hauptsortiment hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich unbedenklich sind und eine erwünschte Ergänzung des Pulheimer Einzelhandelsangebots darstellen.

Gemäß 1.2.2 sind ausnahmsweise Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig ist. Die Verkaufsfläche darf in solchen Fällen 100 qm nicht überschreiten. Diese Regelung soll Handwerks- und sonstigen Betrieben, die aufgrund ihres Störgrades nur in Gewerbe- oder Industriegebieten angesiedelt werden können, den Verkauf selbst hergestellter oder im Rahmen des Gewerbes verwendeter Materialien/Waren ermöglichen. Solche angegliederten Verkaufsstätten sind oft integrativer Bestandteil kleiner und mittelständischer Gewerbebetriebe.

Mit der Ausnahmeregelung gemäß 1.2.3 wird auf die heute üblichen Betriebskonzepte für Tankstellen reagiert. Im Falle eines - theoretisch denkbaren - Ansiedlungswillens würde der Sortimentsausschluss gemäß Ziffer 1.1 die Genehmigungsfähigkeit gefährden.

Unter 1.2.4 schließlich wird geregelt, dass abweichend vom grundsätzlichen Einzelhandelsausschluss mit zentrenrelevanten Sortimenten im festgesetzten Gewerbegebiet an der Venloer Straße ein Betrieb dann zulässig sein soll, wenn das angebotene Sortiment ausschließlich Golfsportartikel umfasst. Hintergrund für diese Festsetzung ist die Auskunft des Grundstückseigentümers, dass er für ein langfristig tragfähiges Nutzungskonzept einen Golfshop als Teilnutzer der ehemaligen Knauber-Halle gewinnen konnte. Aus städtebaulicher Sicht kann ein derart

spezialisierte Anbieter als unbedenklich für den Bestand und die Entwicklung des Pulheimer Zentrums angesehen werden.

Gemäß textlicher Festsetzung 1.3 wird eine weitere Nutzungseinschränkung vorgenommen: Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässigen Vergnügungsstätten sollen im Plangebiet nicht (mehr) zulässig sein.

Damit soll für das von GI nach GE umgeplante Teilgebiet an der Venloer Straße wie auch für das schon immer als GE festgesetzte Gebiet in der Nordwestecke des Plangeltungsbereichs sichergestellt werden, dass die betroffenen Flächen zukünftig „klassischen“ Gewerbebetrieben (Produktion, Reparatur, Handel, Gastronomie) vorbehalten bleiben. Insbesondere dient die Festsetzung dem Ausschluss sich gerne auch in Gewerbegebieten ansiedelnder Spielhallen. Der bestehende Vergnügungsbetrieb im Norden des Plangebiets (Il Paradiso), welcher

jüngst noch eine – genehmigungsfähige – Erweiterung erfuhr, wird durch die Festsetzung auf den Bestand festgeschrieben.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung erfolgt in den Baugebieten auf unterschiedliche Weise.

6.2.1 Grundflächenzahl / Baumassenzahl

Für die festgesetzten Industriegebietsflächen (GI) wird das Maß der Nutzung weiterhin durch eine Kombination aus Grundflächen- und Baumassenzahl bestimmt. Gegenüber der rechtsverbindlichen 2. Änderung des BP 10 Pulheim wurde dabei eine Erhöhung der GRZ von 0,7 auf 0,8 vorgenommen, um hier den nach § 17 BauNVO für GI- und GE-Gebiete höchst zulässigen Wert voll auszuschöpfen.

Eine Begrenzung der Gesamthöhe – wie in anderen Bebauungsplänen üblich – wird der GI-Typik nicht gerecht, da industrielle Anlagen oftmals „übliche“ Gebäudehöhen überschreiten.

6.2.2 Grundflächenzahl / maximale Höhe baulicher Anlagen

Für die festgesetzten Gewerbegebiete (GE) ist dagegen eine Regelung der Bauhöhe mittels Maximalwert sinnvoll. Der Ortseingang an der Venloer Straße soll eine Höhenbegrenzung von max. 16 m in Bezug auf das vorhandene Terrain erhalten. Somit ist die vorgestellte Planung möglich, gleichzeitig werden überhohe Punktbebauungen ausgeschlossen.

Die Höhenfestsetzung von 14 m im GE entlang der Industriestraße orientiert sich an der vorhandenen Bebauung, wobei das westliche dreigeschossige Bürogebäude als Maßstab dient. Aufgrund dieser genehmigten Bestandsbebauung ist die Festsetzung von max. zwei Vollgeschossen im Altplan ohnehin obsolet, entsprechend wurde vor kurzer Zeit bereits eine weitere Aufstockung auf drei Vollgeschosse genehmigt. Diese Planänderung vollzieht diese Entwicklung nun nach.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind – mit minimalen Korrekturen im Bereich des ehemaligen Knauberggrundstückes - aus dem rechtsverbindlichen Plan übernommen worden. Die Grundstücksflächen im Plangebiet sollen in derselben Ausdehnung – nach Maßgabe der festgesetzten GRZ – baulich genutzt werden können.

6.4 Verkehrsflächen

Als öffentliche Verkehrsfläche wird zum Einen die im Plangebiet vorhandene und auch im rechtsverbindlichen Plan so ausgewiesene Industriestraße festgesetzt.

Des Weiteren setzt der Plan eine Anbindung an die Venloer Straße als öffentliche Verkehrsfläche fest, mit der insbesondere eine leichtere Erreichbarkeit der Grundstücksfläche des ehemaligen Knauber-Marktes erzielt werden soll. Da hier unter anderem die Errichtung eines asiatischen Szene-Restaurants geplant ist, stellt dies nicht nur eine sinnvolle Verbesserung der Erschließungssituation sondern die entscheidende Voraussetzung für das Projekt dar.

Die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Anbindung - welche der zunächst offengelegte Planentwurf dergestalt auswies, dass lediglich ein Rechtsabbiegen von der Venloer Straße auf das Grundstück des ehemaligen Knauber-Marktes möglich war – ist im nach der Auslegung geänderten Plan in einer Größe und Ausformung enthalten, die nunmehr sowohl ein Rechtsabbiegen von der als auch ein Rechtseinbiegen in die Venloer Straße planungsrechtlich sichert. Grund für diese Änderung ist eine zwischen dem Rhein-Erft-Kreis und der Stadt Pulheim in Abstimmung befindliche Verwaltungsvereinbarung, die das Rechtseinbiegen zwar als ersten Schritt zur Verbesserung der Erschließungsqualität des gefangenen ex-Knauber-Grundstücks vorsieht, den „Ausbau“ der Gemeindestraßenanbindung an die K 24 aus Fahrtrichtung Köln und in Fahrtrichtung Pulheim als zukünftige Option aber zum Gegenstand haben soll. Bis zu diesem „Rechts-rein und rechts raus-Ausbau“ bleibt das Verlassen des Grundstücks über eine mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht gesicherte Trasse nördlich der auf dem Nachbargrundstück befindlichen Gewerbehalle in Richtung Industriestrasse – wie bisher - möglich.

6.5 Grünflächen

Als Grünflächen wurden die in den Vorgänger-Plänen schon enthaltenen schmalen Streifen parallel zur Bonnstraße und zum Randkanal festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen auch dem Bestand.

7. Eingriff in Natur und Landschaft, Ausgleich

Die durch den Bebauungsplan Nr. 10 Pulheim geschaffenen Baurechte bestehen seit 1966. Die Grundstücksflächen im Plangebiet sind bis auf eine alle baulich genutzt, aber auch die Brachfläche ist vollständig versiegelt.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 werden keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft zulässig gemacht. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Beides ist hier der Fall.

8. Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)

Der Planentwurf kennzeichnet schematisch die Position einer Altablagerung im Plangebiet östlich der Industriestraße. Textlich wird darauf hingewiesen, dass im fraglichen Bereich geplante Bauvorhaben der Abstimmung mit der Unteren Wasser-, Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises bedürfen.

9. Umweltbericht

9.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 10 Pulheim 3. Änderung stellt keine Überplanung bisher ungenutzter Außenbereichsflächen dar, sondern modifiziert die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Vorgängerplanes.

Anlass gebend ist die Reaktivierung einer seit längerem durch Leerstand gekennzeichneten Gewerbehalle auf einer Plangebietsteilfläche nordöstlich der Venloer Straße. Hier soll den Nutzungsabsichten des Investors entsprechend eine GE-Ausweisung erfolgen sowie eine direkte Erschließung von der Venloer Straße durch Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche ermöglicht werden.

Die hier geplante 3. Änderung des BP 10 Pulheim erfasst gleichwohl den kompletten Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 10 Pulheim 2. Änderung, um zusätzlich für das gesamte Gebiet die geltende Regelung zum Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel zu aktualisieren.

Entsprechend sind folgende Änderungsinhalte vorgesehen:

- Umwandlung der Baugebietsfestsetzung für die Grundstücksflächen von Ex-Knauber und Ex-Zentex von Industriegebiet (GI) in Gewerbegebiet (GE).
- Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche sowie einer GFL-Fläche
- Aktualisierung der Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung durch Verwendung der am 03.07.2012 vom Rat beschlossenen modifizierten Sortimentsliste.

Weitere Regelungen betreffen

- die Zeichnerische Darstellung einer Altlastfläche auf einem Grundstück östlich der Industriestraße
- die Festsetzung der GRZ gemäß der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze.
- die Festsetzung maximaler gebäudehöhen im GE
- den Ausschluss von Vergnügungsstätten im gesamten Plangebiet.

9.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten, für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

Die Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile umfasst die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB benannten Schutzgüter.

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter allgemeine Grundsätze und Ziele formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter berücksichtigt werden müssen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bundesnaturschutzgesetz/Landschaftsgesetz NW

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Baugesetzbuch

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs.6, Nr. 7).

Eingriffsregelung (§1a Abs. 3)

Schutzgut Boden

Bundesbodenschutzgesetz

Ziele des Bundesbodenschutzgesetzes sind

- der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als
 - o Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen,
 - o Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
 - o Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz),
 - o Archiv für Natur- und Kulturgeschichte,
 - o Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen,
- der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen,
- Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen,
- die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.

Baugesetzbuch (§ 1a Abs.2)

Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.

Schutzgut Wasser

Wasserhaushaltsgesetz

Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.

Landeswassergesetz

Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.

Schutzgut Luft

Bundesimmissionsschutzgesetz

Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie der Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).

TA Luft

Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.

Schutzgut Klima

Landschaftsgesetz NW

Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.

Schutzgut Mensch

TA Lärm, Bundesimmissionsschutzgesetz und Verordnungen, DIN 18005

Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie Vorsorge schädlichen Umwelteinwirkungen.

Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig. Die Verringerung der Schallentstehung soll insbesondere am Entstehungsort erfolgen, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden.

9.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Aus der nachfolgenden Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich, in welchem Umfang die Umweltschutzgüter von der Planung betroffen bzw. in welcher Weise die dargelegten Ziele berücksichtigt werden. Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen rein inhaltlicher Art darstellen. Sie stellen damit den Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter dar.

9.3.1 Bestandsaufnahme

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist – von zwei schmalen, mit Sträuchern und Bäumen bestandenen Grundstücksstreifen entlang des Kölner Randkanals und entlang der Bonnsstraße abgesehen - vollständig gewerblich bzw. industriell genutzt.

Soweit die Grundstücksflächen nicht überbaut sind, stellen sie sich als versiegelte Erschließungs- und Parkplatzflächen oder Lagerflächen – teilweise ungenutzt - dar. Baum- und Strauchbestand wurde an wenigen Stellen als Grundstücksabgrenzung zur öffentlichen Straßenfläche angelegt.

Damit weist das Plangebiet aus naturschutzfachlicher Sicht keine herausragenden Tier- und Pflanzenlebensräume auf. Es ist nicht mit dem Vorkommen streng geschützter Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Es liegen keine Hinweise auf das Vorkommen von Rote Liste – Arten vor. Europäische Schutzgebiete gemäß der FFH- und Vogelschutz-Richtlinien befinden sich weder im Plangebiet noch in seiner unmittelbaren Umgebung (siehe auch Kapitel 10).

Schutzgut Boden

Der Boden im Plangebiet ist stark anthropogen überformt. Die Grundstücksflächen sind mit Gewerbebauten und industriellen Produktionsanlagen bebaut. Eine ca. 5 ha große Teilfläche stellt sich nach Aufgabe der Nutzung überwiegend als versiegelte Lager- bzw. Brachfläche dar. Von den oben erwähnten Grundstücksstreifen befindet sich im Plangebiet praktisch kein Boden, der noch natürliche Funktionen im Naturhaushalt zu erfüllen in der Lage wäre.

Schutzgut Wasser

Natürliche Fließ- oder Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der überplante Bereich liegt in der Wasserschutzzone III B der Wasserschutzgebietsverordnung der Wassergewinnungsanlagen Weiler und Worringen/Langel.

Die zum großen Teil versiegelten Flächen leisten keinen nennenswerten Beitrag zur Grundwasserneubildung.

Auf der Ostseite der Industriestraße befindet sich im Bereich der versiegelten Brachfläche eine im Plan schematisch gekennzeichnete Altablagerung.

Schutzgut Luft

Langjährige Messungen des Landes Nordrhein-Westfalen im Rahmen der Luftqualitätsüberwachung haben ergeben, dass die Luftschadstoffbelastungen im Stadtgebiet Pulheim von 1989 bis 1996 teilweise deutlich abgenommen haben, eine Ausnahme bildet lediglich das bodennahe Ozon. Die Jahresmittelwerte nach TA-Luft wurden weit unterschritten. Mittlerweile wurde die in Pulheim vorhandene Messstation aufgegeben, so dass Rückschlüsse nur noch von Messstationen in der näheren Umgebung möglich sind. Diese lassen jedoch keine konkreten Rückschlüsse auf das Plangebiet zu.

Es gibt keine Anhaltspunkte, dass Grenzwerte überschritten werden.

Schutzgut Klima

Das überwiegend atlantisch geprägte Klima der Kölner Bucht zeichnet sich durch relativ milde Winter und verhältnismäßig kühle Sommer aus. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei ca. 10,0° C, die durchschnittliche tägliche

che Sonnenscheindauer bei etwa 4,15 Stunden. Der Jahresniederschlag beträgt im Mittel 770 mm. Der Wind kommt überwiegend aus südwestlicher Richtung.
Das Plangebiet liegt mitten am Ortsrand von Pulheim. Es leistet keinen Beitrag zur Frischluftentstehung.

Schutzgut Mensch

Im Plangebiet treten Lärmemissionen durch gewerbliche und industrielle Nutzungen auf.

Zum Schutz der in der Nachbarschaft wohnenden Menschen sind Begrenzungen der (zukünftigen) Lärmemissionen durch eine bereits im Bebauungsplan Nr. 10 Pulheim 2. Änderung festgesetzte und identisch für die 3. Änderung übernommene Lärmkontingentierung vorgenommen. Im Plangebiet selbst ist keine Wohnnutzung vorhanden.

Für die Erholung des Menschen kommt dem Plangebiet keine Bedeutung zu.

Eine bekannte Altablagerung (ehemalige Hausmülldeponie) ist nachrichtlich dargestellt. Es ist im Rahmen der bestehenden und geplanten GI-Festsetzung nicht davon auszugehen, dass Menschen durch diese Altablagerung Schaden nehmen könnten. Eine Prüfung im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren ist jedoch ausreichend, um eine Konfliktbewältigung in Bezug auf den Menschen zu gewährleisten.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden, von Bodendenkmälern ist nichts bekannt.

9.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Im nachfolgenden Kapitel werden die - erheblichen - Umweltauswirkungen des Planvorhabens bezogen auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind durch die 3. Änderung des BP 10 Pulheim keine relevanten Veränderungen zu erwarten. Die vorhandenen Pflanzenbestände werden durch die Planung nicht tangiert, da sie die fraglichen Grünstreifen durch Festsetzung sichert. Die seit Jahrzehnten nutzenden Tiere sind daher auch nicht gefährdet. Tendenziell führt die Rücknahme des GI-Bereiches am Ortseingang eher dazu, dass die Fläche für Betriebe mit größerem Störgrad sich etwas verringert., da im GE nur „ nicht erheblich belästigende Betriebe“ zulässig sind

Schutzgut Boden

Soweit der natürliche Boden durch die im Plangebiet herrschende gewerbliche und industrielle Nutzung nicht bereits verloren gegangen ist, bleibt er durch die Sicherung der Grünstreifen entlang des Randkanals und der Bonnstraße gesichert.

Schutzgut Wasser

Zusätzliche negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind bei Realisierung der bisher schon möglichen und weiterhin zukünftig zulässigen Bebauung nicht zu erwarten.

Schutzgut Luft

Der Planänderungsentwurf führt nicht zu einem Mehr an Luftverunreinigungen gegenüber dem, was die bisher planungsrechtlichen Zulässigkeiten bedeutet haben. Das Schutzgut Luft wird durch die Planung nicht zusätzlich beeinträchtigt.

Schutzgut Klima

Die Umsetzung der auf Basis des Änderungsentwurfs planungsrechtlich zukünftig möglichen Bebauung und Nutzung der Plangebietsflächen ergänzt die zum Teil dichte und hohe (bis vier Geschosse) bestehende Bausubstanz des Brauweiler Ortskerns.

Da keine zusätzlichen Versiegelungen heutiger Brach- oder Gartenflächen werden keine Auswirkungen auf das Mikroklima haben; eine spürbare Veränderung der Klimasituation im Ortsteil wird nicht eintreten.

Schutzgut Mensch

Der Planentwurf der 3. Änderung übernimmt die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 10 Pulheim 2. Änderung enthaltene Lärmkontingentierung. Dadurch ist gesichert, dass gegenüber dem bestehenden Planungsrecht keine erhöhten Belastungen durch Lärmemissionen auftreten. Tendenziell führt die Rücknahme des GI-Bereiches am Ortseingang eher dazu, dass die Fläche für Betriebe mit größerem Störgrad sich etwas verringert, da im GE nur „nicht erheblich belästigende Betriebe“ zulässig sind.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Eine Beeinträchtigung schützenswerter Kulturgüter oder sonstiger Sachgüter wird durch die Planung nicht erfolgen.

9.4 Methodik der Umweltprüfung und Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Viele Angaben der Umweltprüfung beruhen auf Erfahrungswerten und Abschätzungen und haben rein beschreibenden Charakter ohne auf konkreten Rechnungen oder Modellierungen zu basieren. Für fachlich fundierte Aussagen über die Auswirkungen auf diverse Umweltschutzgüter bei Durchführung der Planung oder gar Quantifizierungen fehlten die nötigen methodischen Kenntnisse. Auf weitere Spezialuntersuchungen wurde aber verzichtet, da der Aufwand im Verhältnis zu den dabei für das überplante Gebiet zu erwartenden Ergebnissen unverhältnismäßig hoch gewesen wäre.

9.5 Maßnahmen zur Überwachung

Zur frühzeitigen Ermittlung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen wird die Stadt bei den Fachbehörden abfragen, ob diesbezügliche Erkenntnisse vorliegen.

9.6 Zusammenfassung

Mit dem Entwurf für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 Pulheim werden einige Festsetzungen der bereits seit dem 09.10.2007 rechtsverbindlichen 2. Änderung modifiziert sowie eine zusätzliche Grundstückerschließung von der Venloer Straße im Plan ausgewiesen. Hauptziel ist, die Reaktivierung einer durch jahrelangen Leerstand geprägten Gewerbeimmobilie durch den neuen Eigentümer planungsrechtlich zu flankieren.

Das Plangebiet ist durch Gewerbe- und Industriebetriebe – fast – vollständig baulich genutzt. Durch die Planänderung ergeben sich keine bzw. nur geringe negative Auswirkungen auf Umweltschutzgüter.

10. Artenschutz

Bereits in Kapitel 9. wurde dargelegt, dass das Plangebiet aus naturschutzfachlicher Sicht keine herausragenden Tier- und Pflanzenlebensräume aufweist. Dies erlaubt die Annahme, dass mit dem Vorkommen streng geschützter Tier- und Pflanzenarten nicht zu rechnen ist.

Eine genauere Prüfung hat dies bestätigt.

Weder waren dem Messtischblatt oder dem Fundortkataster des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Angaben zu planungsrelevanten Arten im Plangebiet selbst oder in angrenzenden Bereichen zu entnehmen, noch hat eine Vor-Ort-Erkundung Hinweise auf entsprechende Vorkommen ergeben.

Europäische Schutzgebiete gemäß der FFH- und Vogelschutz-Richtlinien befinden sich weder im Plangebiet noch in seiner unmittelbaren Umgebung.

11. Kosten

Mit der Planaufstellung können Kosten für die Herstellung der festgesetzten, die neue Zufahrt von der Venloer Straße ermöglichenden öffentlichen Verkehrsfläche verbunden sein. Der bevorteilte Grundstückseigentümer hat sich zur Übernahme dieser Kosten bereit erklärt.

Genauerer zum Betrag wird nach Erarbeitung der mit dem Rhein-Erft-Kreis abzuschließenden Verwaltungsvereinbarung (**siehe Kapitel 6.4**) gesagt werden können.

Pulheim, den 19.03.2014

Planungsamt