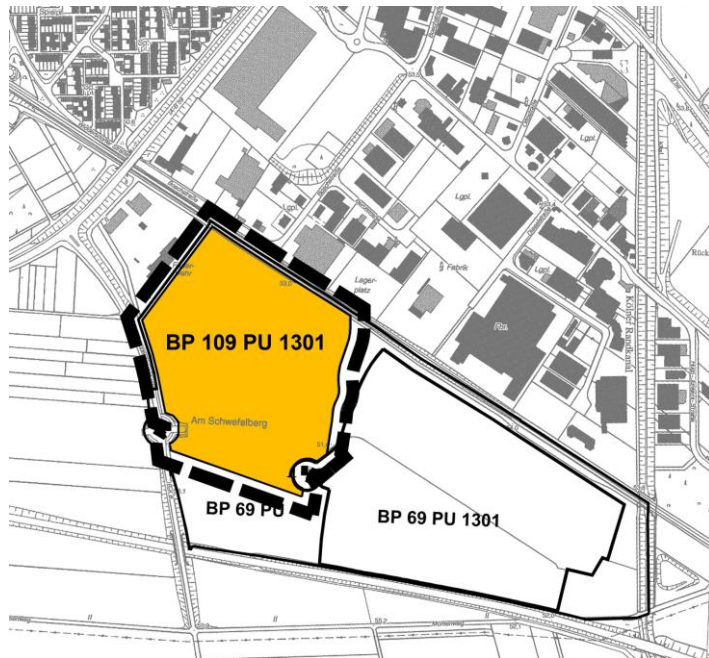


Bebauungsplan Nr. 109 Pulheim 1301

Begründung



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planerfordernis	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
4.	Bestehendes Planungsrecht	5
5.	Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes	5
6.	Planungsziele / Planverfahren	6
7.	Inhalte des Planentwurfes	7
8.	Auswirkungen der Planung	9
9.	Flächenermittlung	9
10.	Bodenordnung	10
11.	Kosten	10

1. Planerfordernis

In seiner Sitzung am 13.05.2014 beschloss der Rat der Stadt Pulheim den Bebauungsplan Nr. 109 Pulheim als Satzung. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in einem Sonderamtsblatt vom 14.07.2014 trat der Plan in Kraft. Damit „reparierte“ die Stadt Pulheim den am 02.10.2013 vom Oberverwaltungsgericht (OVG) in Münster für unwirksam erklärten Vorgängerplan Nr. 109 Pulheim. Während dieser in seinem Geltungsbereich den Bau eines Möbelhauses mit 45.000 qm Gesamtverkaufsfläche einschließlich einer 4.500 qm großen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Nebensortimente zuließ, setzt der „Reparatur“-Plan diese Werte mit 43.000 qm und 2.500 qm fest.

Auf der Grundlage dieses neuen Bebauungsplans erteilte die Baugenehmigungsbehörde der Stadt Pulheim der Firma Segmüller eine Änderungsbaugenehmigung mit Datum vom 14.07.2014. Entsprechend der neuen bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit hat diese Änderungsgenehmigung ein Möbelhaus mit 43.000 qm Gesamtverkaufsfläche einschließlich 2.500 qm Verkaufsfläche für zentrenrelevante Nebensortimente zum Gegenstand. Um ein Vorhaben zur Genehmigung zu stellen, welches von den Festsetzungen des „neuen“ Bebauungsplans Nr. 109 Pulheim nicht abweicht, sieht die Planung weiterhin eine Parkpalette vor, wie sie der Bebauungsplan durch Planeintrag ausdrücklich zulässt, und wie sie bereits mit Bauantrag vom 20.03.2013 beantragt und mit Baugenehmigung vom 30.04.2013 genehmigt worden war.

Die bisher geplante Parkpalette wird aber von der Stadt Pulheim wie auch vom Betreiber des Möbelhauses nicht als optimale Lösung angesehen. Am vorgesehenen Standort ist sie weder aus städtebaulicher noch aus betrieblicher Sicht wünschenswert. Sie ist aus gestalterischen Gründen unvorteilhaft, da sie die Erlebbarkeit des Hauptgebäudes beeinträchtigt. Eine vernünftige Adressbildung wird behindert, da der Haupteingang durch die Riegelwirkung der Parkpalette nicht einsehbar ist. Außerdem bedeutet eine Parkpalette weite Wege für die Kunden.

Aus diesem Grund hat der Investor Kontakt mit dem Landschaftsverband Rheinland (LVR) - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland aufgenommen und dort erörtert, ob und mit welcher Maßgabe eine Nutzung der im Bebauungsplan zwecks Sicherung eines Bodendenkmals als private Grünfläche festgesetzten Teilfläche möglich sei. Während schon bei Erarbeitung der Rahmenplanung für das Gewerbegebiet Schwefelberg die Sicherung des römischen Burgus vom (damaligen) Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege gefordert und in der verbindlichen Bauleitplanung bisher zwingend in Form einer Grünfläche mit der ausdrücklichen Vorgabe einer Raseneinsaat zu sichern war, sieht das Fachamt nunmehr unter bestimmten Voraussetzungen auch eine Nutzung als Stellplatzfläche als möglich an.

Da Stadt und Investor eine vollständig ebenerdige Anlegung der Kundenparkplätze vorziehen würden und die fragliche Grünfläche direkt vor dem geplanten Haupteingang des Möbelhauses anzulegen wäre, wird eine entsprechende Planänderung angestrebt. Die auch in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz der Vorgängerpläne eingegangene bisherige private Grünfläche soll dabei nicht einfach überplant werden, sondern durch eine Neufestsetzung auf anderen Flächen in unmittelbarer Nähe, südlich der Max-Planck-Straße, ersetzt werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Um die Verschiebung der Grünfläche rechtlich zu sichern, soll der bisherige Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Süden erweitert werden. Der für die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes 109 vorgesehene Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 538 (teilw.), 575 (teilw.), 2108 und 2109 (teilw.) der Flur 3 der Gemarkung Pulheim. Er grenzt im Nordwesten an das benachbarte Grundstück der Feuerwehr Pulheim und des städtischen Bauhofs und im Westen an die Kreisstraße K 6. Die südliche Grenze verläuft entlang der südlichen Abgrenzung der jetzt geplanten privaten Grünfläche, die östliche entlang eines vorhandenen Fußweges und die nordöstliche entlang der Bahntrasse Köln-Mönchengladbach. Die Flächengröße innerhalb des so abgegrenzten Plangebiets beträgt ca. 9 ha.

Die vereinfachte Änderung überplant in ihrem südlichen Bereich Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 69, der hier ein Gewerbegebiet festsetzt. Mit der Rechtsverbindlichkeit der vereinfachten Änderung werden die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 69 unwirksam.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Daher wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 Pulheim eine Flächennutzungsplanänderung betrieben mit dem Ziel, die für die Errichtung des Möbelhauses erforderlichen Flächen nicht mehr als „Gewerbegebiet“ sondern als „Sondergebiet (SO)“ darzustellen. Die Teilbereichsänderung 17.3, deren neue Darstellung ein Sondergebiet für ein Möbelhaus mit 43.000 m² VKF ausweist, wurde am 07.07.2014 von der Bezirksregierung Köln genehmigt und am 14.07.2014 im Amtsblatt der Stadt Pulheim bekannt gemacht.

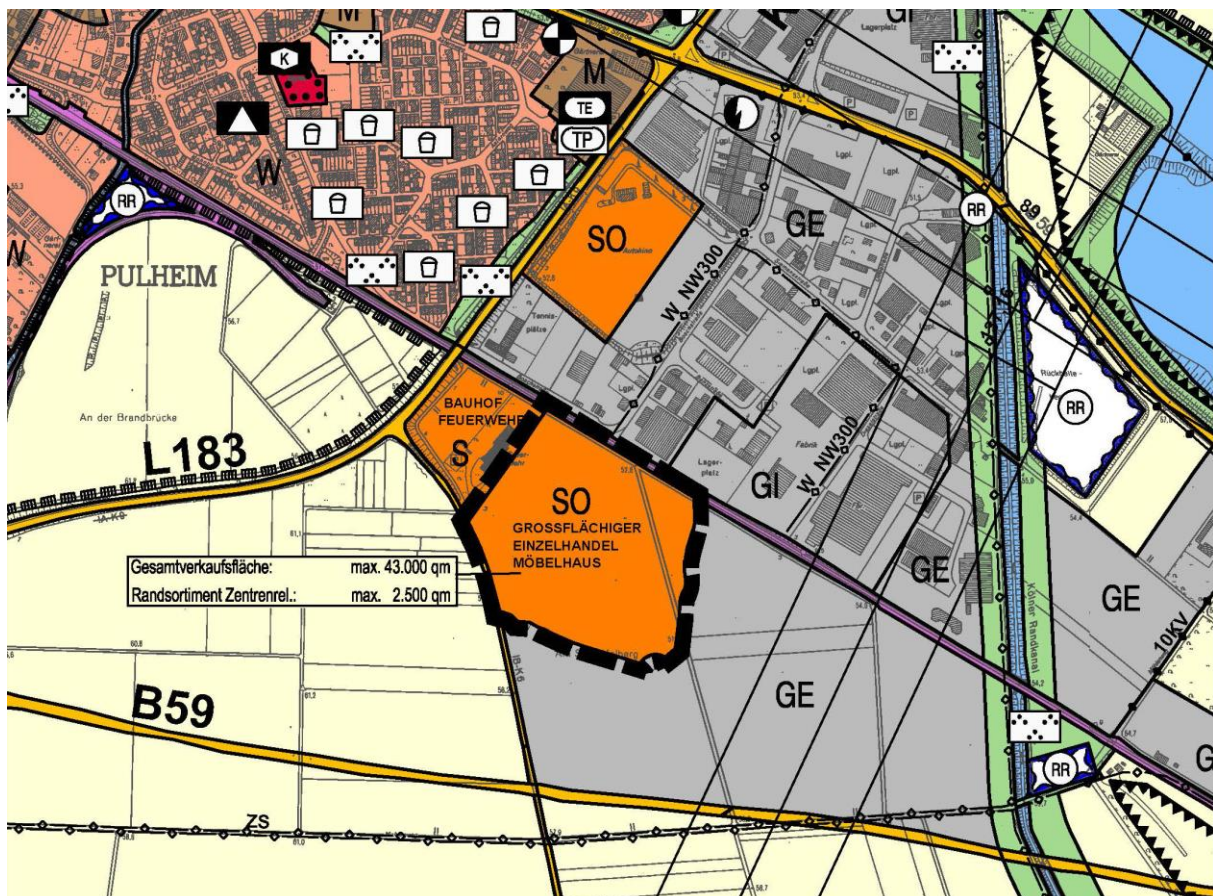


Abb.: Gültiger Flächennutzungsplan für das Plangebiet

Die jetzt geplanten Festsetzungen der vereinfachten Änderung sind aus folgenden Gründen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt:

- Das in der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 Pulheim vergrößerte Sondergebiet liegt vollständig innerhalb der im FNP dargestellten Fläche „SO - großflächiger Einzelhandel Möbelhaus“.
- Die in der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 Pulheim nach Süden verschobene private Grünfläche liegt jetzt nicht mehr innerhalb des im Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebietes, sondern innerhalb des dargestellten Gewerbegebietes. Sie ist auf Grund ihrer Größe und Bedeutung im Flächennutzungsplan jedoch nicht darstellungsrelevant und wurde auch bisher nicht dargestellt.

4. Bestehendes Planungsrecht

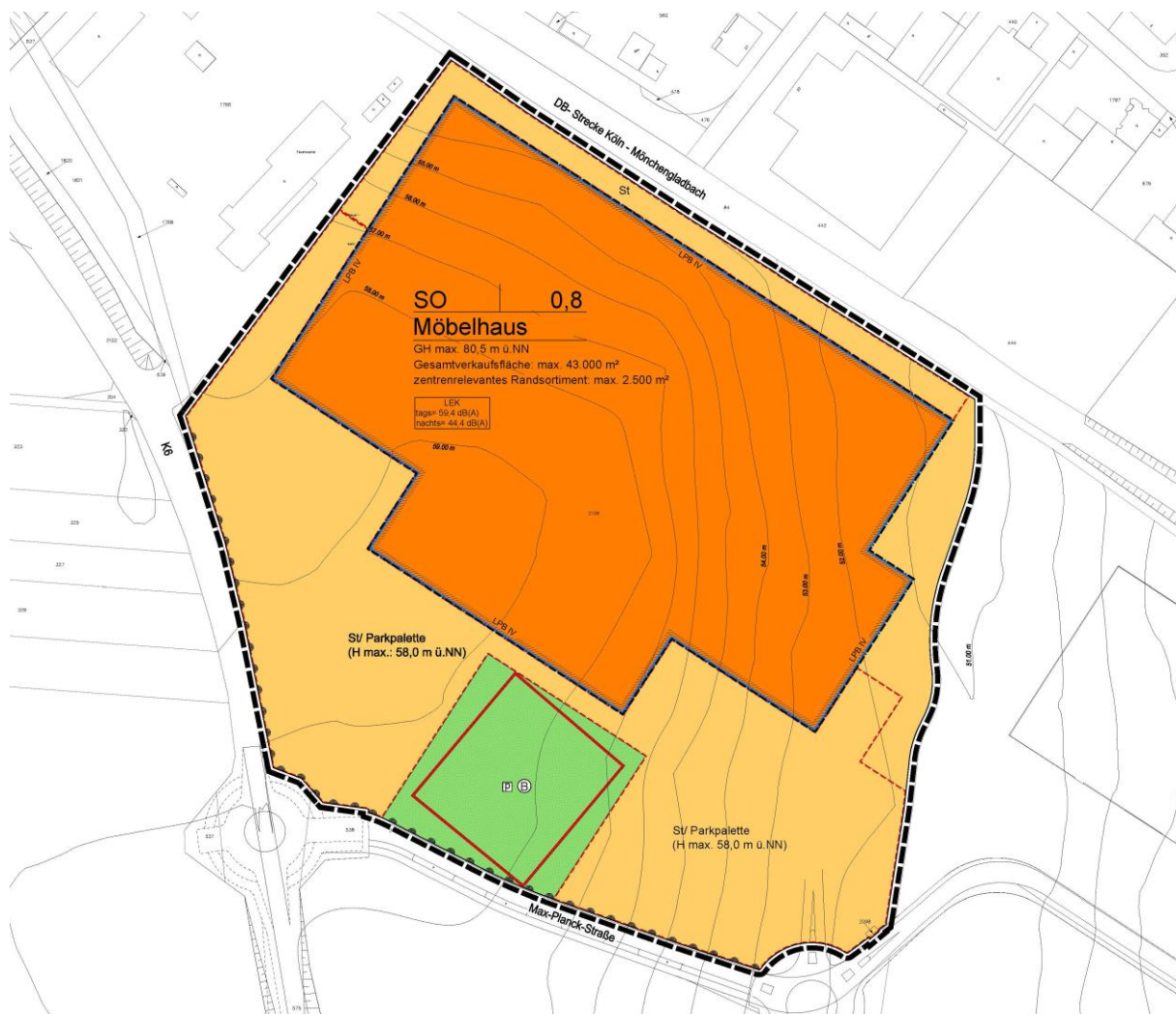


Abb. Rechtsverbindlicher Bebauungsplan 109 Pulheim

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 109 Pulheim setzt nördlich der Max-Planck-Straße ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Möbelhaus fest. Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von max. 43.000 qm einschließlich zentrenrelevanter Nebensortimente von max. 2.500 qm. Im südlichen Plangebiet befindet sich ein Bodendenkmal, das durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche gesichert werden sollte. Die erforderlichen Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, im südlichen Grundstücksbereich auch in Form einer Parkpalette, zulässig.

5. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand der Kernstadt in Sichtbeziehung zur Bundesstraße B 59 (Ortsumgebung Pulheim). Erschlossen wird das Grundstück über die Landesstraße L 183 (Bonnstraße), die kreuzungsfrei an die Ortsumgebung angebunden ist.

Das Plangebiet ist als städtebaulich nicht-integrierter Sonderstandort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs zu bewerten, der keine unmittelbare einzelhandelsbezogene Vorprägung aufweist. Allerdings ist der Standort in der Beschlussfassung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Pulheim als Vorrangstandort für die Ansiedlung eines Möbelhauses mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten vorgesehen.

Das Plangebiet liegt derzeit brach, ebenso wie das südlich angrenzende Grundstück. Südöstlich des Plangebietes befinden sich noch landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten grenzen die gewerblich genutzten Flächen einer Spedition an das Plangebiet, im Nordwesten die Gelände des städtischen Bauhofes und der Feuerwehr Pulheim. Nördlich des Plangebietes, jenseits der Bahnstrecke Köln-Mönchengladbach, befindet sich das Gewerbegebiet Industriestraße / Boschstraße / Siemensstraße.

Innerhalb des Plangebiets ist während des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 69 Pulheim ein Bodendenkmal entdeckt worden, das auch im Bebauungsplan Nr. 109 gesichert wurde.

Nördlich des Plangebietes, jenseits der Bundesbahntrasse, liegt in ca. 2,5 km die Innenstadt von Pulheim.

6. Planungsziele / Planverfahren

Ziel der Planung ist die Überbauung des Bodendenkmals durch eine Stellplatzanlage. Die dadurch überplante private Grünfläche soll zum Ausgleich nach Süden verschoben und südlich der Max-Planck-Straße in gleicher Größe wieder als private Grünfläche festgesetzt werden. Zu diesem Zweck wird der Geltungsbereich des Planes nach Süden um die entsprechende Flächengröße ausgedehnt.

Die Planänderung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Das Ziel des Bebauungsplanes Nr. 109 Pulheim ist die Errichtung eines Möbelhauses, die Sicherung des Bodendenkmals durch die Festsetzung einer Grünfläche ist nur von untergeordneter Bedeutung und kein Grundzug der Planung. Für die Überplanung einer Teilfläche des Gewerbegebietes durch eine private Grünfläche (Bebauungsplan Nr. 69) südlich der Max-Planck-Straße gilt Ähnliches: Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt neben Gewerbegebieten auch Grün- und Ausgleichsflächen fest; in einem untergeordneten Teilbereich eine zusätzliche Grünfläche an Stelle einer Gewerbegebietsfläche festzusetzen ändert nicht das primäre Ziel der Bebauungsplanung, hier ein Gewerbegebiet zu entwickeln.

Im vereinfachten Verfahren kann von den frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

7. Inhalte des Planentwurfes



Abb. Bebauungsplan 109 Pulheim 1301

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich ausschließlich auf die vorgesehenen Änderungen. Alle übrigen Festsetzungen und Kennzeichnungen des Ursprungsbebauungsplanes bleiben davon unberührt und gelten weiter; auf die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 109 Pulheim wird verwiesen.

Sondergebiet (SO) Möbelhaus

Das Sondergebiet wird um die Fläche der bisher festgesetzten privaten Grünfläche erweitert. An Stelle der Grünfläche soll nicht überbaubare Grundstücksfläche des Sondergebietes Möbelhaus festgesetzt werden. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben mit einer Ausnahme unverändert:

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** für die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird auf 0,87 festgesetzt (Ursprungsplan: 0,9). Die Reduzierung um 0,03 wird mit der konkreten Freianlagenplanung des Investors begründet; eine höhere Ausnutzung ist nicht vorgesehen. Mit der festgesetzten GRZ kann das Freiraumkonzept umgesetzt werden. Ziel ist die Herstellung einer qualitativ hochwertigen und begrünten Stellplatzanlage. Durch die Festsetzung einer GRZ 0,87 verbleiben 13% des Baugrundstückes unversiegelt und können begrünt werden.

Eine Reduzierung der GRZ auf 0,8, was der Obergrenze der BauNVO für Sondergebiete entspräche, soll nicht erfolgen, um eine zweckentsprechende Nutzung des Baugrundstückes zu ermöglichen. Die für das Möbelhaus geplanten Stellplätze können nur bei entsprechender Ausnutzung der Grundstücksflächen zur Verfügung gestellt werden.

Als Begründung der festgesetzten erhöhten GRZ wird in Anlehnung an die im Ursprungsplan genannten Argumente angeführt, dass die bisher zur Sicherung des Bodendenkmals festgesetzte Grünfläche (ca. 6.000 m²) nicht entfällt, sondern nur verschoben wird, und damit auf privatem Grundstück weiterhin eine Fläche verbleibt, die nicht baulich genutzt werden kann und die auch nicht zur GRZ-Berechnung herangezogen werden kann. Würde man die private Grünfläche mit zum Baugrundstück rechnen, käme man rein rechnerisch auf eine GRZ von 0,81, was einer geringfügigen Überschreitung der Obergrenzen der BauNVO entspräche.

Die Überschreitung der Obergrenze der BauNVO (GRZ 0,87 statt 0,8) wird durch folgende Umstände ausgeglichen:

- Die GRZ für die Anlagen nach § 19 (2) BauNVO (Hauptbaukörper) bleibt weit unterhalb der Obergrenze; es ergibt sich eine rechnerische GRZ von 0,5.
- Die ebenerdigen Stellplätze können – im Gegensatz zur vorher geplanten Parkpalette - großzügig begrünt werden.
- Die private Grünfläche sollte bisher nur eine Raseneinsaat erhalten (Vorgaben LVR), die jetzt geplante neue private Grünfläche südlich der Max-Planck-Straße erhält eine Anpflanzung als Wiesenfläche und somit eine ökologische Aufwertung im Vergleich zur ursprünglichen Rasenfläche.
- Die Festsetzung führt weder zu einer Beeinträchtigung gesunder Arbeitsverhältnisse noch zu nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Die Bedürfnisse des Verkehrs und sonstige öffentliche Belange sind nicht beeinträchtigt.

Fläche für Stellplätze

Die Fläche für Stellplätze wird auf die gesamte nicht überbaubare Grundstücksfläche ausgedehnt. Die Festsetzung einer Parkpalette und ihrer zulässigen Maximalhöhe entfallen ersatzlos. Künftig sollen innerhalb der für Stellplätze festgesetzten Fläche ausschließlich ebenerdige Stellplätze zulässig sein.

Innerhalb der Fläche für Stellplätze liegt ein in die Planzeichnung nachrichtlich übernommenes Bodendenkmal. Hier befindet sich ein als ortsfestes Bodendenkmal erfasster und geschützter römischer „Burgus“. Das Bodendenkmal ist aufgrund seiner Bedeutung für die Geschichte der Menschen zu erhalten, zu sichern und vor Gefährdung durch Bodeneingriffe zu schützen. Zu diesem Zweck ist durch das Ingenieurbüro H. Siedek in Abstimmung mit dem Landschaftsverband Rheinland (LVR) - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland ein Konzept erarbeitet worden, das geeignet ist, das Bodendenkmal trotz einer Überbauung mit Stellplätzen langfristig zu sichern.

Dieses Konzept ist als Gegenstand der Sicherung des Bodendenkmals zum Gegenstand der Planung und deren Umsetzung zu machen. Ein entsprechender Hinweis findet sich auch auf der Planzeichnung unter der Überschrift „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“. Die Umsetzung der Planung hat unter fachwissenschaftlicher Begleitung zu erfolgen. Zudem soll – ebenfalls in fachwissenschaftlicher Abstimmung - eine Darstellung des Bodendenkmals im Rahmen der Parkplatzgestaltung erfolgen und Informationsmaterial für die Allgemeinheit zur Verfügung gestellt werden.

Private Grünfläche / Fläche zum Anpflanzen

Die bisher im Bebauungsplan 109 Pulheim festgesetzte private Grünfläche von ca. 6.000 qm Größe wird in den Bereich südlich der Max-Planck-Straße verschoben. Die Grünfläche war ursprünglich zur Sicherung des darunter liegenden Bodendenkmals geplant und sollte eine Raseneinsaat erhalten. Die jetzt neu geplante private Grünfläche erhält eine überlagernde Festsetzung durch eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Festgesetzt wird die Anlage einer Wiesenfläche, um die Fläche ökologisch aufzuwerten. Die Verpflichtung, die Wiese nur einmal im Jahr zu mähen, ergibt sich aus einem mit dem Vorhabenträger abzuschließenden Vertrag und einer vor Satzungsbeschluss zu bewilligenden Baulast.

Öffentliche Verkehrsfläche

Zur Einbeziehung der privaten Grünfläche in einen zusammenhängenden Geltungsbereich wird die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche (Max-Planck-Straße) aus dem Bebauungsplan 69 übernommen.

8. Auswirkungen der Planung

Im Anwendungsbereich des § 13 BauGB ist auch § 1a Abs. 3 BauGB zu beachten. Der Bebauungsplan lässt im Hinblick auf die Versiegelung der Bodendenkmalfläche einen bisher nicht zulässigen Eingriff zu. Der Ausgleich soll über die Umwandlung einer bisher bebaubaren Fläche in eine naturbelassene Wiesenfläche erfolgen.

Durch die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 Pulheim wird eine private Grünfläche von ca. 6.000 m² durch eine nicht überbaubare Grundstücksfläche eines Sondergebietes mit einer GRZ von 0,87 überplant. Als Ausgleich für die Überplanung dieser Grünfläche wird eine entsprechend große Fläche südlich der Max-Planck-Straße als private Grünfläche festgesetzt, die eine Teilfläche eines Gewerbegebietes mit einer GRZ von 0,8 überplant.

Stellt man die versiegelbaren Flächen im Geltungsbereich der vereinfachten Änderung im Ausgangszustand und im Zustand nach Planung gegenüber, ergibt sich folgendes Bild:

Ausgangszustand (B-Pläne Nr. 109 und Nr. 69 Pulheim)		Zustand nach B-Plan Nr. 109 Pulheim 1301	
SO (B-Plan 109)	(80.548 m ² Grundstücksgröße – 6.000 m ² private Grünfläche) x GRZ 0,9 = 67.093 m ²	SO	80.548 m ² Grundstücksgröße x GRZ 0,87
GE (B-Plan 69)	6.000 m ² x GRZ 0,8 = 4.800 m ²	GE	-
= 71.893 m² versiegelbare Fläche auf privaten Grundstücksflächen		= 70.077 m² versiegelbare Fläche auf privaten Grundstücksflächen	

Im Geltungsbereich der vereinfachten Änderung sind im Ergebnis nach der Planung 1.816 m² weniger Fläche versiegelbar als vor der Planung möglich waren.

Zusätzlich erfolgen durch die Bepflanzung der Fläche mit Wiese anstatt Rasen sowie die Begrünung der Stellplatzanlage weitere ökologische Aufwertungen des Plangebietes. Der Eingriff ist damit mehr als vollständig ausgeglichen.

9. Flächenermittlung

Sondergebiet	ca. 80.548 m ²	90 %
davon überbaubare Grundstücksfläche	ca. 40.606 m ²	
davon nicht überbaubare Grundstücksfläche	ca. 39.938 m ²	
davon Bodendenkmal:	ca. 3.971 m ²	
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 2.733 m ²	3 %
Private Grünfläche	ca. 5.964 m ²	7 %
Geltungsbereich gesamt	ca. 89.241 m ²	100 %

10. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

11. Kosten

Der Stadt Pulheim entstehen durch die Planerstellung keine Kosten.

Pulheim, den 28.08.2014
Planungsamt