

Beschlussvorlage Nr. 79/2022 - öffentlich -

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Sitzungstermin</u>	<u>TOP</u>
Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz und Gemein- deentwicklung	18.08.2022	3.
Ausschuss für Planen, Bauen und Verkehr	13.09.2022	3.
Haupt- und Finanzausschuss	15.09.2022	5.
Rat	20.09.2022	5.

Tagesordnungspunkt:

Aufstellung des Bebauungsplans Hau Nr. 29 „Gewerbegebiet Querallee“

1. Sachverhalt:

1. Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde Bedburg-Hau beabsichtigt im Bereich der Querallee, angrenzend an das ansässige Gartencenter, ein Gewerbegebiet zu entwickeln. Der Eigentümer des Gartencenters strebt des Weiteren eine Erweiterung des Gartencenters an. In dem Gewerbegebiet sollen gem. § 8 BauNVO kleinere, nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe angesiedelt werden, die nur ein geringes Verkehrsaufkommen induzieren. In dem Gewerbegebiet sollen vorzugsweise kleinere, lokale und mittelständische Betriebe wie z.B. Handwerksbetriebe ohne direkten Warenverkauf angesiedelt werden. Im Bereich des künftigen Gewerbegebietes gibt es einzelne Wohnhäuser im Plangebiet, deren Schutzanspruch durch die neuen Nutzungen im weiteren Planverfahren geklärt und geregelt werden wird.

Das Gartencenter soll um verschiedene, den Verkauf und die Pflanzung fördernde Anlagen beinhalten wie ein Foliengewächshaus, Baumschulflächen, eine Halle zur Warenannahme sowie eine Fläche zur Lagerung von Geräten, Fahrzeugen und Containern und nicht zuletzt eine zusätzliche Stellplatzanlage. Die Bestandsgebäude sollen erhalten bleiben.

Die Herstellung einer Linksabbiegespur zur besseren Erschließung des neuen Gewerbegebietes sowie des Gartencenters auf der Querallee ist in Aussicht gestellt. Hierzu gab es bereits Gespräche mit der KKB.

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist die Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Genehmigung der Erweiterungsplanung des Gartencenters sowie die Ansiedlung weiterer gewerblicher Nutzungen gemäß einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung. Nach geltendem Planungsrecht wären die Neuplanungen unzulässig, worauf sich das Planerfordernis begründet gem. §1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Das Vorhaben stellt einen sinnvollen Beitrag zur gewerblichen Entwicklung und Sicherung eines prosperierenden Standorts in Bedburg-Hau dar.

2. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Hau Nr. 29 "Gewerbegebiet Querallee"

umfasst in Flur 6 der Gemarkung Hau folgende Teilstücke der Flurstücke 211, 212, 213, 250 317 und 318. Das Plangebiet ist rd. 69.500 m² groß.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- Im Norden durch die öffentliche Verkehrsfläche „Querallee“ (Flur 31, Flurstück 439, Gemarkung Kleve),
- Im Osten durch angrenzende Wohnbebauung (Flur 6, 258, 361, 362),
- Im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Fläche (Flur 6, Flurstück 250) und
- Im Westen durch die öffentliche Verkehrsfläche „Triftstraße“ (Flur 6, Flurstück 345).

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Hau Nr. 29 "Gewerbegebiet Querallee" sind im räumlichen Übersichtsplan dargestellt.

3. Bestandssituation und Eigentumsverhältnisse

Die Bestandsgebäude werden bereits als Gartencenter und als Wohnraum für den Flächeneigentümer genutzt. Zusätzlich befinden sich östlich der Triftstraße ein Dressurstall mit Reitplatz. Die Bestandsgebäude sollen erhalten werden.

Die Flächen, die künftig als Gewerbegebiet entwickelt werden sollen, sind in Privateigentum und landwirtschaftlich genutzt.

Die öffentliche Verkehrsfläche „Querallee“ gehört der Stadt Kleve und die „Triftstraße“ der Gemeinde Bedburg-Hau.

4. Regionalplan, Landschaftsplan, Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Regionalplan Düsseldorf ordnet das Plangebiet dem Allgemeinen Siedlungsbereich zu.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Hau Nr. 29 "Gewerbegebiet Querallee" ist Bestandteil des Landschaftsplans Nr. 7 „Gocher Heide“. Für ihn wird das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung“ im Landschaftsplan festgesetzt im Entwicklungsraum „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“. Betroffen ist ein geschütztes Landschaftsbestandteil, eine Obstwiese mit rd. 0,5 ha und einer Allee entlang der Querallee. Die Obstwiese und die Allee werden erhalten. Eine Anpassung des Landschaftsplans ist erforderlich.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich.

5. Bebauungsplanverfahren

Für das Plangebiet regelt kein Bebauungsplan Art und Maß der baulichen Nutzung. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist zur planungsrechtlichen Sicherung der o.g. Vorhaben erforderlich. Die Planaufstellung erfolgt als Vollverfahren, weshalb ein Umweltbericht auf Grundlage der Umweltprüfung gem. § 2 Abs.4 BauGB erstellt wird. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Es liegen ebenfalls keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

6. Auswirkungen auf das Klima

Das Vorhaben wirkt sich aufgrund der Flächengröße nicht auf das globale Klima oder das Stadtklima aus. Im Bereich des Mikroklimas werden sich jedoch Veränderungen ergeben, die im Folgenden aufgezeigt werden.

Das Plangebiet ist im Bereich der Bestandsgebäude dem Bebauungstyp „Ein- und Zweifamilienhäuser zugeordnet. Die nicht bebauten, landwirtschaftlich genutzten Flächen dem Bebauungstyp

„landwirtschaftliche Fläche“. Die Entwicklung des Gartencenters wird auf den aktuellen Bebauungstyp keinen Einfluss haben. Das neu entstehende Gewerbegebiet jedoch schon, da die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben und stattdessen die Gewerbebetriebe angesiedelt werden sollen. Hier wird künftig der Bebauungstyp „Industrie und Gewerbe locker gebaut“ entstehen. Somit ist für den Flächenanteil mit der gewerblichen Nutzung mit einer Veränderung des Kleinklimas zu rechnen.

Der Klimatoptyp ist im Bereich des Gebäudebestandes als „Vorstadtklima“ bewertet und im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen als „Freilandklima“. Letzteres wird sich durch die geplante Bebauung zu einem „Gewerbe- und Industrieklima offen“ entwickeln. Das „Vorstadtklima“ wird durch die geplanten Ergänzungen des Gartencenters nicht verändert.

Die thermische Belastung ist im Bereich der Bestandsbebauung Tags als stark bewertet worden und im Hinblick auf die Ackerfläche mit einer schwachen Belastung am Tag. Nachts ist im nordwestlichen Bereich des Plangebietes gemäß den Klimakarten des LANUV ein Kaltlufteinwirkbereich mit Hauptwindrichtung in Richtung des künftigen Gewerbegebietes zu verzeichnen, der einen hohen Luftaustausch mit kalter Luft ermöglicht. Dies wird durch die Ackerflächen begünstigt und sorgt dafür, dass die thermischen Belastungen vom Tag in der Nacht stark reduziert werden. Im Bereich der Bestandsbebauung ist daher mit einer günstigen thermischen Situation zu rechnen, die durch die hohe thermische Ausgleichsfunktion des Ackers verstärkt wird. Die Ausgleichsfunktion wird durch das anzusiedelnde Gewerbe entfallen. Hier ist durch geschickte Anordnung der Gebäude und eine niedrige Bebauungsdichte der Gebäude im künftigen Gewerbegebiet der Erhalt des Luftaustausches und der Kaltlufteinwirkung zu fördern.

Der durch die klimatische Situation betroffene Bevölkerungsanteil ist sehr niedrig, da der Anteil Personen, der dort lebt, extrem gering ist. Die Kaufinteressierten verbleiben nicht lange im Gartencenter und sind somit nur kurzfristig betroffen bei Hitzetagen. Durch die Planung wird sich der Anteil Wohnbevölkerung nicht wesentlich erhöhen, da nach aktuellem Planungsstand keine Betriebsleiterwohnungen zugelassen werden im Gewerbegebiet.

Seitens der Regionalplanung wird in den Klimakarten des LANUV die Planungsempfehlung gegeben, die als „sehr hoch“ priorisierte Kaltluftleitbahn zu erhalten und die Luftzirkulation wie auch die Kaltluft für das neu zu bebauende Gewerbegebiet zu nutzen.

7. Kosten

Der Gemeinde Bedburg-Hau entstehen anteilig Kosten durch die Aufstellung des Bebauungsplans sowie der zugehörigen Gutachten. Der Eigentümer des Gartencenters wird sich an den Kosten beteiligen. Dies wird vertraglich geregelt.

2. Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Bedburg-Hau beschließt...

- a) die Aufstellung des Bebauungsplans Hau Nr. 29 „Gewerbegebiet Querallee“ im Vollverfahren.
- b) die Verwaltung zu beauftragen, eine Planungsvereinbarung zur Regelung der Kostenaufteilung zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer des Gartencenters zu schließen.