

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Grundstücksnutzung		Drucksachen-Nr. 327/1999
		<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich
		<input type="checkbox"/> Nicht öffentlich
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	27.01.2000	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan Nr. 1441 - Gartencenter Nußbaumer Straße -
 - Vorstellung der Vorentwurfsplanung
 - Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung**

Beschlussvorschlag

Der Planungsausschuss beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Nr. 1441 – Gartencenter Nußbaumer Straße –

auf der Grundlage des Vorentwurfes fortzusetzen und beauftragt die Verwaltung die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mittels Aushang und Versammlung durchzuführen.

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 20.08.1998 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1441 – Gartencenter Nußbaumer Straße – gefasst und in der Sitzung am 25.11.1999 für den Bereich eine Veränderungssperre erlassen

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Paffrather Ortskern und wird begrenzt durch die Nußbaumer Straße im Osten, Grünflächen im Norden sowie Wohn- und Mischbebauung im Westen und Süden.

Auslöser für das Bebauungsplanverfahren Nr. 1441 ist eine Bauvoranfrage, die am 02.07.98 bei der Stadtverwaltung eingegangen ist. Beantragt wird ein Lebensmittelmarkt (650 – 700 qm) in unmittelbarer Nachbarschaft des vorhandenen Gartencenters. Das Vorhaben entspricht der generellen Entwicklung im Bereich des großflächigen Einzelhandels, Fachmärkte mit Angeboten des mittel- bis langfristigen Bedarfes aus Gründen der Attraktivitätssteigerung durch Sortimente des täglichen Bedarfes (z.B. Lebensmittel) zu ergänzen. Auf diese Weise bekommen Fachmärkte schnell den Charakter kleiner Einkaufszentren, deren Magnetwirkung nicht zu unterschätzen ist. Die gilt auch, wenn der einzelne Betrieb die Grenze zur Großflächigkeit von 700 qm Verkaufsfläche nicht überschreitet.

Abseits des Zentrums Paffrath, an der Nußbaumer Straße besteht die Gefahr einer Agglomeration von Einzelhandelseinrichtungen an einem 'nicht – integrierten' Standort, die aufgrund der Lagegunst (große Parkplatzflächen, gute Anfahrmöglichkeit) negative Auswirkungen auf das Zentrum zur Folge haben würden. Dieses Szenario widerspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Seitens der Verwaltung wurde ein Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 1441 – Gartencenter Nußbaumer Straße – erarbeitet. Die wesentlichen Entwicklungsvorstellungen werden im folgenden dargestellt:

- Der Bestand des Einzelhandels im Zentrum von Paffrath soll durch den Ausschluss von weiterem Einzelhandel (Lebensmittelmärkte) im gesamten Plangebiet geschützt werden. Das Zentrum Paffrath ist heute ein Nahbereichszentrum. Das Angebot reicht von Gütern des kurzfristigen Bedarfes (z.B. Lebensmittel, Apotheke) über Sortimente des mittelfristigen Bedarfes (z.B. Bekleidung, Musikalien, Raumausstatter) bis zu Angeboten des langfristigen Bedarfes (Möbelhaus). Die bestehenden Läden und Geschäfte decken den Versorgungsbedarf des Einzugsbereiches. Es besteht sogar eine gewisse Überversorgung, was in Leerständen von Ladenlokalen zum Ausdruck kommt. Die Bebauungspläne, die das Zentrum von Paffrath betreffen, weisen mit der Festsetzung von Kern- und Mischgebieten ausreichende Möglichkeit zur Ansiedlung von Einzelhandel auf
- Der vorhandene Gartencenter wird durch die Festsetzung eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung 'großflächiger Einzelhandel - Gartencenter' gesichert. Als großflächig werden Handelsbetriebe ab einer Verkaufsfläche von 700 qm eingestuft (Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes).
Des Weiteren ermöglicht der Vorentwurf Erweiterungen im Westen und Osten des Gartencenters, wodurch entlang der Nußbaumer Straße und zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung 'Raumkanten' gebildet werden.
- Um das Warensortiment im Sinne eines Ausschlusses zentrenschädlicher Waren zu regeln, wird im Laufe des Verfahrens eine Sortimentsbeschränkung in Absprache mit der Bezirksregierung erarbeitet.
Bei zentrenrelevanten Sortimenten sind negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur, wenn sie an 'nicht – integrierten' Standorten angesiedelt sind, zu erwarten

Zurzeit verfügt das Gartencenter über ein Kernsortiment entsprechend der 'Kölner Liste' und einem Nebensortiment von ca. 120 qm. Diese Sortimente werden gesichert und durch Angaben zur Verkaufsfläche in ihrem zukünftigen Umfang bestimmt.

- Östlich des Geschäftsgebäudes sind Stellplätze vorgesehen, die von der Nußbaumer Straße erschlossen werden. Getrennte Ein- und Ausfahrten gewährleisten einen zügigen Verkehrsfluss ohne Rückstauerscheinungen. Nutzungsbedingte Verkehrszunahmen aufgrund einer Gartencentererweiterung sind aus gutachterlicher Sicht nicht zu erwarten
- Zwischen dem nördlich angrenzenden VEP-Gebiet - Nußbaumer Wiese – und der Nußbaumer Straße ist eine Fußwegeverbindung vorgesehen, die gleichzeitig eine Trennung zwischen dem Standort 'großflächiger Einzelhandel' und der angrenzenden Wohnbebauung darstellt.
- Die vorhandene Zoohandlung wird durch die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung 'Zoologischer Einzelhandelsbetrieb' gesichert.
- Sicherung der vorhandenen Wohnbebauung durch Festsetzung eines 'Allgemeinen Wohngebietes'.

Die Verwaltung schlägt vor, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1441

- Gartencenter Nußbaumer Straße - auf der Grundlage des vorliegenden Vorentwurfes fortzusetzen und eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB mittels Aushang durchzuführen.

Eine verkleinerte Kopie des städtebaulichen Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 1441 - Gartencenter Nußbaumer Straße - ist der Vorlage beigelegt.

Anlagen

- Übersichtsplan Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. 1441 - Gartencenter Nußbaumer Straße -
- Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 1441 - Gartencenter Nußbaumer Straße -
- Übersichtsplan VEP 1342 - Nußbaumer Wiese - / Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 1441 - Gartencenter Nußbaumer Straße -
- Übersichtsplan Ortszentrum Paffrath