Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich **Bauaufsicht**	Drucksachen-Nr. **303b/2000**

X	**Öffentlich**
	Nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Beratungsfolge ∀	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	**30.11.2000**	**Entscheidung**
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	**27.06.2000**	**Entscheidung**

Tagesordnungspunkt

Erweiterung Gartencenter Nußbaumer Straße
- Genehmigung nach § 33 BauGB
- Ausnahme von der Veränderungssperre

Beschlussvorschlag

1. Der Erteilung der Genehmigung für die Erweiterung des Gartencenters an der Nußbaumer Straße auf der Grundlage des § 33 BauGB wird zugestimmt.

2. Einer Ausnahme von der Veränderungssperre für die Erweiterung des Gartencenters im Geltungsbereich des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 1441- Gartencenter Nußbaumer Straße- wird zugestimmt.

Sachdarstellung / Begründung

Genehmigung einer Erweiterung des Gartencenters auf der Grundlage des § 33 Abs. 2 BauGB

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 20.08.1998 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1441-Gartencenter Nußbaumer Straße- gefasst.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand durch Aushang vom 14.02.2000 bis zum 10.3.2000 statt und wurde im Rahmen einer Bürgerversammlung am 23.02.2000 durchgeführt. Parallel dazu wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde dem Ausschuss in seiner Sitzung am 30.03.2000 vorgestellt. Der Planungsausschuss beauftragte die Verwaltung, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1441- Gartencenter Nußbaumer Straße- auf der Grundlage des Vorentwurfes und unter Berücksichtigung des CDU-Antrages fortzusetzen.

Mit Bauantrag vom 8.5.2000 wurde die Genehmigung für eine bauliche Erweiterung des Gartencenters beantragt. Eine vor Ort vorhandene Außenverkaufsfläche soll in das Gebäude des Gartencenters einbezogen werden. Eine Änderung der Sortimente ist nicht beabsichtigt.

Unter Tagesordnungspunkt 9 dieser Sitzung wurde der aktuelle Stand des Bebauungsplanverfahrens dargestellt. Die Planungsarbeiten haben nunmehr einen Stand erreicht, der eine verbindliche Aussage über die zukünftigen Festsetzungen zulässt.

Gemäß § 33 Abs. 2 BauGB **kann** vor der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ein Vorhaben zugelassen werden, wenn
- anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegensteht,
- der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
- die Erschließung gesichert ist.

Eine weitere Voraussetzung ist, dass die betroffenen Bürger und die berührten Träger öffentlicher Belange eine Möglichkeit zur Stellungnahme hatten.
Die letztgenannte Voraussetzung ist durch die frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie die erfolgte Trägerbeteiligung gegeben.

Die bauliche Erweiterung des Gartencenters widerspricht den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht. Die Verkaufsfläche (innen und außen) beträgt 7914 m² und entspricht der Festsetzung des Bebauungsplanes (max. 8000 m²). Der Baukörper selbst liegt innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen.
Bereits oben wurde erwähnt, dass eine Änderung der Sortimente nicht beabsichtigt ist. In die Baugenehmigung werden für das Kernsortiment bestimmte für einen Gartenmarkt typische Warengruppen festgelegt. Die Definition des Randsortimentes erfolgt entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplanes.

Für den im Grenzbereich festgelegten Weg hat der Eigentümer bereits eine Grunddienstbarkeit zugunsten der Allgemeinheit eintragen lassen.

Der Antragsteller wird bis zur Sitzung des Planungsausschusses die Festsetzungen des Bebauungsplanes schriftlich anerkennen.

Er wird bis zu diesem Zeitpunkt ebenfalls einen ausreichenden Stellplatznachweis unter Berücksichtigung der zukünftigen Festsetzungen vorgelegt haben.

Die Verwaltung empfiehlt, einer Genehmigung auf der Grundlage des § 33 Abs. 2 BauGB zuzustimmen.

Ausnahme von der Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 2 BauGB

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 25.11.1999 den Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 1441- Gartencenter Nußbaumer Straße – mit folgenden Zielen beschlossen

- Stärkung des Zentrums Paffrath durch den Ausschluss von Einzelhandel (Lebensmittelmärkte) im gesamten Plangebiet
- Sicherung des vorhandenen Gartencenters und der vorhandenen Zoohandlung durch Festsetzung eines entsprechenden Sondergebietes
- Sicherung der vorhandenen Wohnnutzungen durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes
- Ordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs.

Hinsichtlich des beantragten Vorhabens wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.

Die Verwaltung empfiehlt, einer Ausnahme von der Veränderungssperre auf der Grundlage des § 14 Abs. 2 BauGB zuzustimmen.