

**Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister**

Federführender Fachbereich Planen und Bauen	Drucksachen-Nr. 10/2005	
	<input checked="" type="checkbox"/>	Öffentlich
	<input type="checkbox"/>	Nicht öffentlich
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	17.02.2005	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan Nr. 2398 - Scheidtbachstraße -
- Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung**

Beschlussvorschlag:

@->
Der Bebauungsplan

Nr. 2398 – Scheidtbachstraße –

Ist mit den nach der ersten Offenlage erfolgten Änderungen unter Beifügung der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB für die Dauer eines Monats erneut öffentlich auszulegen. Während der öffentlichen Auslegung können Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplans abgegeben werden.

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 28.11.2002 die Offenlegung des Bebauungsplans Nr. 2398 –Scheidtbachstraße – beschlossen. Der Plan lag in der Zeit vom 07.01.03 bis 07.02.03 öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 19.12.02 parallel zur Offenlage beteiligt.

Die Industrie- und Handelskammer Köln und der Einzelhandelsverband Rhein-Berg haben allgemeine Bedenken und Anregungen zur Problematik von Handelsbetrieben in Gewerbegebieten vorgebracht. Unter anderem wurde angeregt, den Besitz der Betriebe in den Gewerbegebieten zu erfassen und zu beurteilen.

Der Bürgermeister hat diese Anregung aufgenommen. Für das Gewerbegebiet „Scheidtbachstraße“ wurde eine Bestandsaufnahme (August/September 2004) der Grundstücksnutzungen, Grundstücksgrößen und der ortsansässigen Firmen durchgeführt. Die Bestandsaufnahme ist in Karten und mit Fotos dokumentiert. Es war festzustellen, dass die Beschränkung der Verkaufs- und Ausstellungsflächen von Handwerksbetrieben auf 300 m² nicht den vorhandenen Grundstücksgrößen entspricht. Eine Beschränkung der Verkaufs- und Ausstellungsflächen würde daher die Ausnutzung großer Grundstücke ohne Notwendigkeit einschränken. Daher wird vorgeschlagen, die Beschränkung aufzuheben.

Wird dieser Empfehlung gefolgt, ist der Planentwurf erneut für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Bebauungsplan
Nr. 2398 – Scheidtbachstraße -

Textliche Festsetzungen

Art der Nutzung (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

1. Im Gewerbegebiet GE sind Einzelhandelsbetriebe, Läden sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zulässig.
2. Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, Läden und Verkaufsstellen, die in funktioneller Verbindung bzw. direkter räumlicher Zuordnung mit einem Handwerksbetrieb oder produzierenden Gewerbebetrieb geführt werden.
3. Verkaufskioske sind allgemein zulässig.

Bebauungsplan

Nr. 2398 – Scheidtbachstraße -

Begründung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Planungsanlass/ Städtebauliche Zielsetzung

Städtebauliches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist der Ausschluss von (Einzel-) Handelsbetrieben in einem nach Baunutzungsverordnung einzustufenden Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO).

Das Plangebiet charakterisiert sich durch gewerbliche Nutzung z. T. in Großgebäuden und Freiflächen sowie zugehörige Verwaltungs- und Wohngebäude.

Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Räumliche Geltungsbereich erfolgt unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung und bestehender bzw. angrenzender Nutzungen. Nach Prüfung der städtebaulichen Situation zeigt sich ein Regelungserfordernis ausschließlich für diesen Bereich; hierdurch ausgelöste Konflikte sind nicht zu erkennen.

Art der Nutzung

In dem nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gewerbegebiet sind derzeit "Gewerbebetriebe aller Art" zulässig. Hierzu zählen auch Einzelhandelsbetriebe, Läden und sonstige Verkaufsflächen.

Das zur Aufstellung anstehende Gewerbegebiet ist in Bezug auf Einzelhandel als nicht integrierter Standort zu bezeichnen.

(Einzel-) Handelsbetriebe und insbesondere deren Agglomerationen an nicht integrierten Standorten, d. h., außerhalb der Zentren gemäß *Räumlich-funktionalen Entwicklungskonzept* und *Zentrenstudie*, zeigen Magnetwirkung, die zu Umverteilungseffekten in der Kaufkraft führt und sich somit nachhaltig negativ auf die gewachsene und geplante verbrauchernahe Versorgungsstruktur in Heidskamp auswirkt.

Kleine Nachbarschaftsläden, die der wohnungsnahen Versorgung dienen, können dem Konkurrenzdruck nicht entgegenwirken. Die damit entstandenen Strukturen führen zu einer weithin anhaltenden Ausdünnung wohnungsnaher Versorgungsstrukturen und zu einer Vergrößerung von Wegezeiten. Die Qualität der fußläufig verfügbaren und wohnungsnahen Versorgung reduziert sich erheblich.

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte muss es im Interesse einer Gemeinde liegen, nachteiligen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung durch planungsrechtliche Mittel zu begegnen und die Errichtung von Einzelhandelsnutzungen in Einklang mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu bringen.

D.h., zur Stärkung und Weiterentwicklung der Zentren sind Einzelhandelsnutzungen auch bei nicht vorhandener Großflächigkeit an nicht integrierten Standorten - hierzu zählen Gewerbegebiete nicht zuletzt im Hinblick auf den Trennungsgrundsatz- grundsätzlich auszuschließen.

Der Ausschluss erfolgt nicht zuletzt unter Berücksichtigung der in Bergisch Gladbach bestehenden Gewerbeflächendefizite. Die Nutzung gewerblicher Bauflächen sollte den Betrieben vorbehalten

bleiben, die aufgrund ihres Emissionsverhaltens typischerweise nur in Gewerbe- bzw. Industriegebieten zulässig sind.

Ausnahmsweise zulässig bleiben Einzelhandelsbetriebe, Läden und Verkaufsstellen, die in funktionseller Verbindung bzw. direkter räumlicher Zuordnung mit einem Handwerksbetrieb oder produzierenden Gewerbebetrieb geführt werden; dies allerdings nur, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt bzw. in Zusammenhang mit der gewerblichen Tätigkeit steht und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise auch nur in einem Gewerbe- und Industriegebiet zulässig ist.

Die Regelung dient der Standortsicherung derjenigen Betriebe, die aufgrund des Betriebskonzeptes auf die Präsentation ihrer Produkte angewiesen sind. Eine weiträumigere Trennung zwischen Produktion und Verkauf/ Ausstellung wäre bei dieser Größenordnung nicht vertretbar.

Verkaufskioske bleiben wegen ihrer unmittelbaren "Nahversorgungsfunktion" allgemein zulässig.

Durch den Bebauungsplan werden keine Konflikte immissionsschutzrechtlicher, verkehrlicher o. ä. Art ausgelöst. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden.

Ein "Ausweichen" von Handelsnutzungen in andere Baugebiete ist im Stadtgebiet umfassend möglich.

Bestandsschutz

Bestehende, gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes künftig jedoch nicht mehr zulässige Nutzungen unterliegen den Regelungen des Bestandsschutzes. Unzumutbare Härten sind insofern nicht zu erkennen.

Kosten für die Stadt

Durch die Aufhebung bzw. Änderung der zulässigen Nutzung verursachte Schadensersatzansprüche sind nicht zu erkennen.

Bergisch Gladbach, den
In Vertretung

Stephan Schmickler
Stadtbaurat