Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister

Federführender Fachbereich	Drucksachen-Nr.
Stadtentwicklung, Kommunale Verkehrsplanung	**468/2005**

X	**Öffentlich**
	Nichtöffentlich

Beschlussvorlage

Beratungsfolge ⮟	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	**22.09.2005**	**Beratung**
Rat	**29.09.2005**	**Entscheidung**

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 2397 - Richard-Seiffert-Straße II -
- Beschluss zu Anregungen
- Beschluss als Satzung

Beschlussvorschlag:
@->

I. Den im Rahmen der öffentlichen Auslegungen des Bebauungsplan Nr.2397 - Richard-Seiffert-Straße II - gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen

T1 der IHK wird teilweise entsprochen
T2 des Einzelhandelsverbandes wird teilweise entsprochen
T3 des Rheinisch-Bergischen Kreises wird nicht entsprochen

B der Firma gsg wird nicht entsprochen.

II. Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach beschließt gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und der §§ 7 und 41 Gemeindeordnung NW den Bebauungsplan

Nr. 2397 - Richard-Seiffert-Straße II -

als Satzung und dazu die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB.

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 28.11.2002 die Offenlegung des Bebauungsplans Nr. 2397 –Richard-Seiffert-Straße II – 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.

Während der öffentlichen Auslegung ging ein Schreiben der Firma gsg ein. Von den Trägern öffentlicher Belange gingen Bedenken und Anregungen der Industrie- und Handelskammer Köln (IHK), des Einzelhandelsverbandes Rhein-Berg und des Rheinisch-Bergischen Kreises (RBK) ein.

Aufgrund der allgemeinen Bedenken der IHK zur derzeitig zu beurteilenden Nutzungs- und Grundstückssituation im Geltungsbereich beschloss der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 17.02.2005 die Aufhebung der Verkaufsflächenbeschränkung. Hierdurch wurde eine erneute Offenlegung erforderlich, die ebenfalls in der vorgenannten Sitzung beschlossen wurde. Der Plan lag erneut in der Zeit vom 14.03.2005 bis 14.04.2005 aus.

Während der öffentlichen Auslegung ging ein Schreiben der IHK mit einer konkretisierten Stellungnahme ein.

Zu I

T1 Bedenken und Anregungen der IHK

Kurzfassung:

Die IHK hat mit Schreiben vom 12.02.2003 allgemeine Bedenken und Anregungen zur Problematik von Handelsbetrieben in Gewerbegebieten vorgebracht. Speziell für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 2397- Richard-Seiffert-Straße II - wurden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Die allgemeinen Bedenken und Anregungen in der Zusammenfassung:

- Der Besatz der Betriebe in einem Gewerbegebiet sollte erfasst und beurteilt werden.
- Es ist zu überlegen, ob die städtebaulichen Ziele auch durch weniger belastende Maßnahmen erreicht werden können.
- Nicht nur produzierenden Betrieben und Handwerksbetrieben sollten ausnahmsweise Verkaufsflächen zugestanden werden, sondern auch anderen Unternehmen, sofern sie mit nichtzentrenrelevanten Waren handeln.
- Für Autohäuser sollten die Verkaufsflächen von 300 m² auf 600 m² heraufgesetzt werden.

Im Schreiben vom 14.04.2005 hat die IHK zusammengefasst die nachfolgenden Anregungen und Bedenken vorgebracht:

- Es wird der Wegfall der Beschränkung von Verkaufs- und Ausstellungsflächen begrüßt.
- Es wird keine Notwendigkeit gesehen, nicht zentrenrelevante Handelsbetriebe auszuschließen, da diese die Zentren im Stadtgebiet nicht störten. Es wird angeregt, den Einzelhandelsausschluss auf die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente zu beschränken.
- Den ansässigen Firmen muss die Möglichkeit erhalten bleiben, auch nicht selbst hergestellt Produkte zu vertreiben und ihre Geschäftsräume für Ausstellungen für den Kunden und Publikumsverkehr auszubauen.

- Die „Nachfolgegeneration“ der Firmengründer muss eine gewisse Flexibilität bei der Weiter-

führung erhalten bleiben, da sonst eine Übernahme möglicherweise nicht erfolgen kann. Es wird ein Leerstand oder Brachfallen von Grundstücken befürchtet.

- Es stehen in anderen Gewerbegebieten keine ausreichenden Flächen für Handelbetriebe zur Verfügung, wenn die Stadt in allen Gewerbegebieten Handelsbetriebe ausschließt.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Für das Gewerbegebiet „Richard-Seiffert-Straße II“ wurde eine Bestandsaufnahme (August/September 2004) der Grundstücksnutzungen und der ortsansässigen Firmen durchgeführt. Die Bestandsaufnahme ist in Karten und mit Fotos dokumentiert. Insofern wurde der Anregung entsprochen.

Der Anregung, dass nicht nur produzierenden Betrieben und Handwerksbetrieben ausnahmsweise Verkaufsflächen zugestanden werden sollten, sondern auch anderen Unternehmen, sofern sie mit nichtzentrenrelevanten Waren handeln, würde den städtebaulichen Zielen der Änderung des Bebauungsplans widersprechen. 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. Die Beschränkung der Regelung auf die produzierenden Betriebe und Handwerksbetriebe dient der Standortsicherung derjenigen Betriebe, die aufgrund des Betriebskonzeptes auf die Präsentation ihrer Produkte angewiesen sind.

Aufgrund der Grundstücksgrößen und der Nutzungen wird der Anregung der IHK entsprochen und die Beschränkung der Verkaufsflächen für Einzelhandelsbetriebe, Läden und Verkaufsstellen, die in funktioneller Verbindung und direkter räumlicher Zuordnung mit einem Handwerksbetrieb oder produzierenden Gewerbebetrieb geführt werden, aufgehoben.

Die Regelung dient der Standortsicherung derjenigen Betriebe, die aufgrund des Betriebkonzeptes auf die Präsentation ihrer Produkte angewiesen sind.

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme der Nutzungen waren im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Getränkehandel (Firma gsg) ansässig. Weiterhin wurde Gebäude mit Wohn- und Büronutzung sowie ein Lagerplatz für eine Bauunternehmung festgestellt. Die Firma gsg genießt Bestandsschutz. Insofern würde der beabsichtigte Ausschluss von Einzelhandelbetrieben aufgrund der tatsächlichen Situation nicht zur Nichtigkeit des Bebauungsplans führen.

Der „Nachfolgegeneration“ bleibt somit die Weiterführung der bisherigen Nutzungen im vollen Umfang erhalten. Insoweit haben die Betriebe Planungssicherheit. Es entspricht allerdings nicht den städtebaulichen Zielen für das Gewerbegebiet „Richard-Seiffert-Straße II“, dass nach einem Besitzerwechsel auch eine Nutzungsänderung zum Einzelhandel möglich wird. Sollte dies generell möglich sein, ist von einer erheblichen Störung der städtebaulichen Ordnung auszugehen, die gerade durch die beabsichtigten Festsetzungen vermieden werden soll.

Die Ansiedlung nichtzentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe wird im Stadtgebiet nicht erheblich erschwert. Nicht bei allen Bebauungsplanverfahren, die den Ausschluss vorsehen, wird dies aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen festzusetzen sein. So ist z.B. das Verfahren für den Bebauungsplan 5422 – Industrieweg – eingestellt worden. Hier würde weiterhin die Möglichkeit zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben möglich sein.

Einzelhandelsbetriebe führen gegenüber einer gewerblichen Nutzung zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen. Das Gewerbegebiet „Zinkhütte“ ist nur unzureichend an das innerstädtische und das regionale Straßennetz angebunden, da die L 286n, die zur damaligen Planung des Gewerbege-

bietes bezüglich seiner räumlichen Lage führte, nicht gebaut wurde. Der Verkehr von und zum Gewerbegebiet erfolgt über das bereits hoch belastete städtische Straßennetz. Eine leistungsfähige Anbindung an die Autobahn ist nicht vorhanden und wird auch mittelfristig nicht vorhanden sein.

Der Gewerbebereich „Zinkhütte“ verfügt in unmittelbarer Nähe über einen Gleisanschluss für den Güterverkehr. Um die Tragfähigkeit dieses Gleisanschlusses sicher zu stellen, ist die Stadt seit Jahren bemüht, die ansässigen Gewerbebetriebe zur Nutzung dieses Anschlusses zu bewegen. Das Transportvolumen des Güterverkehrs konnte in den vergangenen Jahren gesteigert werden. Einzelhandelsbetriebe nutzen erfahrungsgemäß ausschließlich Lastkraftwagen zum Transport ihrer Waren. Eine deutliche Zunahme von Einzelhandelsbetrieben bei gleichzeitiger Abnahme von Gewerbebetrieben würde den Erhalt des Gleisanschlusses fraglich werden lassen.

T2. Bedenken und Anregungen des Einzelhandelsverbands

Kurzfassung:

Der Einzelhandelsverband hat allgemeine Bedenken und Anregungen zur Problematik von Handelsbetrieben in Gewerbegebieten vorgebracht. Speziell für die Änderung des Bebauungsplans 2397 – Richard-Seiffert-Straße II - wurden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Die allgemeinen Bedenken und Anregungen in der Zusammenfassung:

- Der Besatz der Betriebe in einem Gewerbegebiet sollte erfasst und beurteilt werden. Dies sollte für jeden der Bebauungspläne erfolgen.
- Für Autohäuser sollten die Verkaufsflächen von 300 m² auf 600 m² heraufgesetzt werden.
- Der Einzelhandelsverband befürchtet, dass Betriebe, die keinen Einfluss auf die Nahversorgung haben und in die Gewerbegebiete passen könnten, nicht realisiert werden können.
- Es sollten durch die Stadt Leit- und Planungsgedanken erarbeitet werden, welchen Betrieben eine Bebauung generell erlaubt werden könnte, ohne zu einem Verlust der wohnungsnahen Grundversorgung zu führen oder Betriebe aufzuführen, die nicht erwünscht sind. Dies sollte für jedes Plangebiet individuell festgesetzt werden.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Für das Gewerbegebiet „Richard-Seiffert-Straße II“ wurde eine Bestandsaufnahme (August/September 2004) der Grundstücksnutzungen und der ortsansässigen Firmen durchgeführt. Die Bestandsaufnahme ist in Karten und mit Fotos dokumentiert. Insofern wurde der Anregung entsprochen.

Die festgestellten Nutzungen sind unterschiedlich. Es wurden Wohn- und Büronutzung, Einzelhandelsnutzungen (Getränkeverkauf) sowie gewerbliche Nutzungen (Lagerhalle und Lagerplatz) festgestellt.

Der Anregung, dass nicht nur produzierenden Betrieben und Handwerksbetrieben ausnahmsweise Verkaufsflächen zugestanden werden sollten, sondern auch anderen Unternehmen, sofern sie mit nichtzentrenrelevanten Waren handeln, würde den städtebaulichen Zielen der Änderung des Bebauungsplans widersprechen. 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. Die Beschränkung der Regelung auf die produzierenden Betriebe und Handwerksbetriebe dient der Standortsicherung derjenigen Betriebe, die aufgrund des Betriebskonzeptes auf die Präsentation ihrer Produkte angewiesen sind.

Aufgrund der Grundstücksgrößen und der Nutzungen wird der Anregung des Einzelhandelsverbands entsprochen und die Beschränkung der Verkaufsflächen für Einzelhandelsbetriebe, Läden und Verkaufsstellen, die in funktioneller Verbindung bzw. direkter räumlicher Zuordnung mit einem Handwerksbetrieb oder produzierenden Gewerbebetrieb geführt werden, aufgehoben.

T3 Bedenken und Anregungen des Rheinisch-Bergischen Kreises

Kurzfassung:

Der Rheinisch-Bergische Kreis regt an, Regelungen zur Gewährleistung eines ausreichenden Waldabstandes zu dem nördlich angrenzenden Waldrest in der Scheidtbachaue zu treffen, um dessen dauerhafte Erhaltung sicher zu stellen.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Die vorgebrachten Anregungen sind nicht Gegenstand der beabsichtigten Regelung und sollten daher nicht in die Abwägung eingestellt werden. Diese wären ggf. in einem weiteren Verfahren zu regeln.

B Anregung der Firma gsg – getränke –service - gesellschaft –

Kurzfassung:

Die Firma gsg fühlt sich gegenüber den Mitbewerbern am Refrather Weg, Kradepohlsmühlenweg, und Strundepark benachteiligt, da der Bebauungsplan sie begrenzt und einschränkt. Hierdurch sei das Überleben der Firma nicht gegeben.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Firma gsg genießt Bestandsschutz. Durch die Verhinderung gleicher oder ähnlicher Firmen in den angrenzenden Gewerbegebieten bleibt der Standort für die Firma gesichert.

Kopien der eingegangenen Anregungen in vollem Wortlaut sind den Fraktionen zugegangen. Die Originale können im Fachbereich 6-610 eingesehen werden.

Zu II.

Da den Anregungen zur Erhöhung der Größe von Verkaufsflächen - hier: Aufhebung einer Obergrenze - für Einzelhandelsbetriebe, Läden und Verkaufsstellen, die in funktioneller Verbindung bzw. direkter räumlicher Zuordnung mit einem Handwerksbetrieb oder produzierenden Gewerbebetrieb geführt werden gefolgt wurde, war eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich**.** Diese fand in der Zeit vom 14.03.2005 bis 14.04.2005 statt. Weitere Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Nach Abwägung aller eingegangenen Anregungen kann der Bebauungsplan Nr. 2397 – Richard-Seiffert-Straße II – als Satzung beschlossen werden.

Anlagen

- Geltungsbereich des Bebauungsplans (unmaßstäbliche Verkleinerung)
- Textliche Festsetzungen
- Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

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, dies allerdings nur, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt bzw. in Zusammenhang mit der gewerblichen Tätigkeit steht.

3. Verkaufskioske sind allgemein zulässig.

Bebauungsplan

Nr. 2397 –Richard-Seiffert-Straße II -

Begründung gem. § 9 Abs. 8 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 Hallen-Freiflächen eines Gewerbebetriebs, Verwaltungs- und Wohngebäude sowie eines Getränkegroß- und Einzelhandels.

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 Heidkamp 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 funktioneller 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 07.09.05
In Vertretung

Stephan Schmickler
Stadtbaurat

<-@