

Bebauungsplan

Nr. 8 – Schildgen-Ost – 1. Änderung

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 und insgesamt 300 m² Ausstellungsfläche haben.
3. Verkaufskioske sind allgemein zulässig.

Nr. 8 – Schildgen Ost - 1. Änderung

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Planungsanlass/ Städtebauliche Zielsetzung

Städtebauliches Ziel der Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist der Ausschluss von (Einzel-) Handelsbetrieben in einem bestehenden Gewerbegebiet. Darüber hinaus erfolgt zur Verhinderung der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe eine Anpassung des Bebauungsplanes an die derzeit anzuwendende BauNVO.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Räumliche Geltungsbereich umfasst den gesamten Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Nach Prüfung der städtebaulichen Situation zeigt sich ein Regelungserfordernis ausschließlich für diesen Bereich; hierdurch ausgelöste Konflikte sind nicht zu erkennen.

Art der Nutzung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich ein ungegliedertes Gewerbegebiet auf der Grundlage der BauNVO 1962 fest. Damit sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit "Gewerbebetriebe aller Art" zulässig. Hierzu zählen auch Einzelhandelsbetriebe; im Hinblick auf die zugrunde zulegende BauNVO auch solche, die der Großflächigkeit unterliegen.

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

Großflächige (Einzel-) Handelsbetriebe und auch die Agglomerationen von kleineren Handelsbetrieben 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 verbraucher-nahe Versorgungsstruktur auswirkt.

Besonders wegen ihrer Größenordnung führen großflächige Betriebsformen zu erheblichen Auswirkungen auf die nähere und weitere Umgebung; dies z.T. auch gemeindeübergreifend. Bei städtebaulich falscher Standortwahl können sie zu nachteiligen Strukturveränderungen in den Innenbereichen und Siedlungsschwerpunkten einer Gemeinde führen und damit nicht zuletzt die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung im Bereich Schildgen gefährden.

Kleine Nachbarschaftsläden, die der wohnungsnahen Versorgung dienen, können dem Konkurrenzdruck nicht entgegenwirken. Die damit entstehenden 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 Gewerbeflächendifizite. 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 funktio-
neller Verbindung bzw. direkter räumlicher Zuordnung mit einem Handwerksbetrieb oder produzie-
renden Gewerbebetrieb geführt werden; dies allerdings nur, soweit das angebotene Sortiment aus
eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typi-
scherweise auch nur in einem Gewerbe- und Industriegebiet zulässig ist. Die Verkaufs- bzw. Aus-
stellungsfläche darf in der Summe 300 m² nicht überschreiten.

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

Die Bemessung der max. zulässigen Verkaufs- bzw. Ausstellungsfläche orientiert sich an den in
Bergisch Gladbach üblichen Größenordnungen und berücksichtigt eine angemessene Produktprä-
sentation.

Verkaufskioske bleiben wegen ihrer unmittelbaren "Nahversorgungsfunktion" allgemein zulässig.

Durch die Änderung der Art der Nutzung werden keine Konflikte immissionsschutzrechtlicher, ver-
kehrlicher o. ä. Art ausgelöst. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden.

Ein "Ausweichen" von Handelsnutzungen in andere Baugebiete ist im Stadtgebiet umfassend mög-
lich.

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.

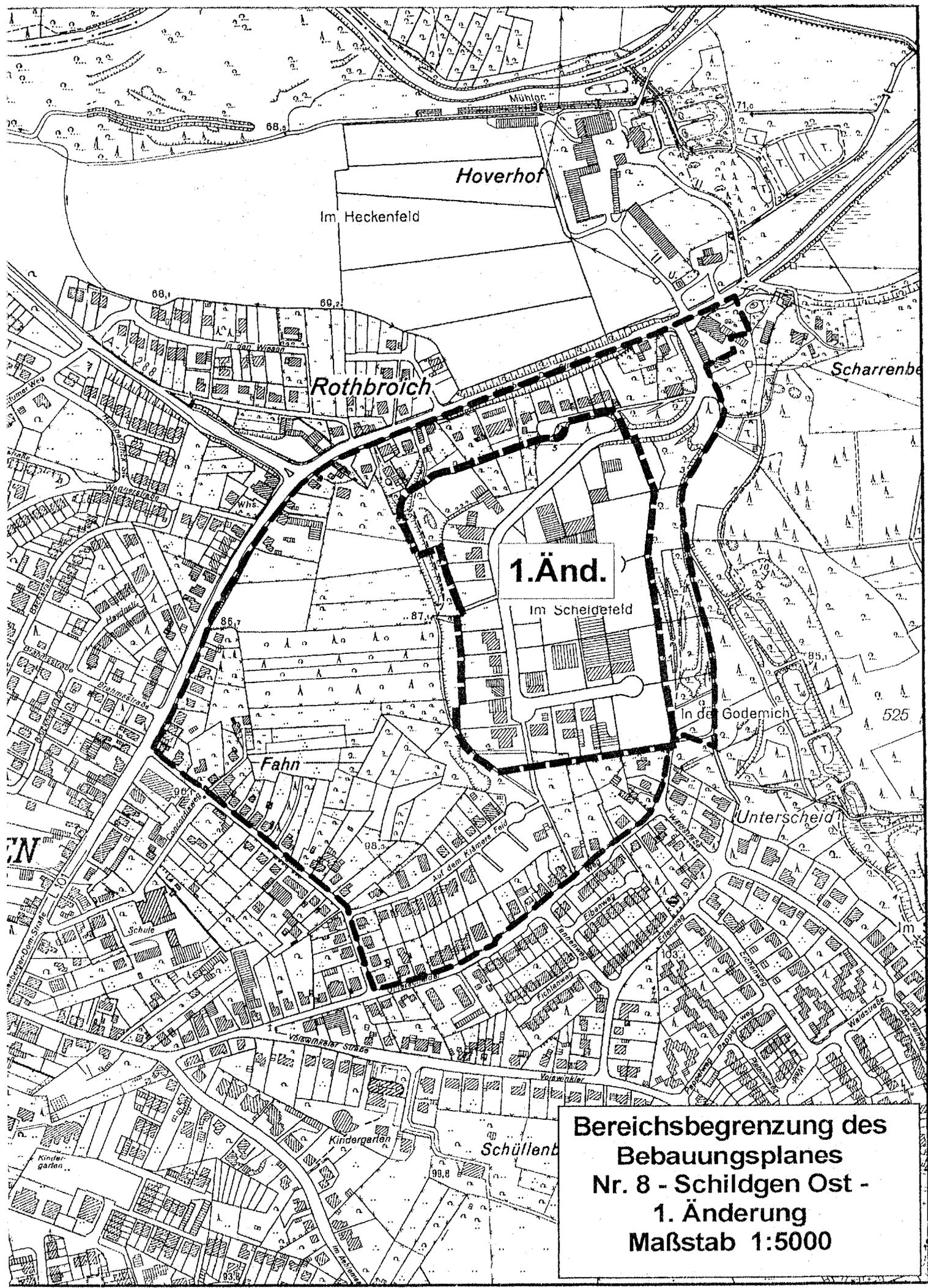
Kosten für die Stadt

Durch die Aufhebung bzw. Änderung der zulässigen Nutzung verursachte Schadensersatzansprüche
sind nicht zu erwarten, weil die zu ändernden Pläne mindestens 16 Jahre alt sind.

Bergisch Gladbach, den
In Vertretung



Stephan Schmickler
Stadtbaurat



1.Änd.

**Bereichsbegrenzung des
Bebauungsplanes
Nr. 8 - Schildgen Ost -
1. Änderung
Maßstab 1:5000**

