

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister

Federführender Fachbereich PG/6-611		Drucksachen-Nr. 216/2009	
Beschlussvorlage		☒	Öffentlich
		☐	Nichtöffentlich
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum		Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	04.06.2009		Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 21/3 - Paffrath - 1. Vereinfachte Änderung der 2. Änderung
- Beschluss zur Aufstellung
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

@->

- I. Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff Baugesetzbuch ist der

Bebauungsplan Nr. 21 Teil 3 – Paffrath – 1. vereinfachte Änderung der 2. Änderung

als verbindlicher Bauleitplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 Baugesetzbuch).

- II. Gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch ist der

Bebauungsplan Nr. 21 Teil 3 – Paffrath – 1. vereinfachte Änderung der 2. Änderung

unter Beifügung der Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

Der vorhandene Lebensmittelmarkt an der Kempener Straße soll von derzeit ca. 800m² Verkaufsfläche auf ca. 930m² Verkaufsfläche erweitert werden. Zudem ist ein Getränkemarkt mit ca. 470m² Verkaufsfläche vorgesehen. Es handelt sich um zwei selbständige Läden.

Das derzeitige Gebäude des Lebensmittelmarktes befindet sich im Geltungsbereich des seit 1973 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 21, Teil 3 – Paffrath – 2. Änderung. Das geplante Gebäude ragt darüber hinaus in den nordwestlich angrenzenden, seit 1982 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1255 – Hufer Weg – hinein.

Beide Bebauungspläne legen als Art der Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) fest. Da großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Kern- und Sondergebieten zulässig sind und diese wiederum laut Einzelhandelserlass NRW nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden können, wurde eine Tragfähigkeitsberechnung zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung nach den Vorgaben der BR Köln durchgeführt. Demnach sind bei einer Verkaufsfläche von 800m² keine negativen Auswirkungen auf die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten. Hierbei wurde ein Einzugsbereich von einem 700m Radius (Nahversorgungsbereich) zu grunde gelegt. Der angrenzende Ortsteil Nußbaum ist derzeit jedoch im Bereich der Nahversorgung unterversorgt und die Ansiedlung eines Lebensmittelgeschäfts aufgrund der geringen Einwohnerzahl und –dichte sowie der Randlage von Nußbaum sehr unwahrscheinlich. Daher und aufgrund der räumlichen Nähe zum Ortsteil Nußbaum wurde der Einzugsbereich um den Ortsteil Nußbaum erweitert und umfasst nunmehr 5.450 Einwohner. Ausgehend von diesem erweiterten Einzugsbereich lässt die Tragfähigkeitsberechnung einen Markt mit einer Verkaufsfläche von 930m² zu. Die atypische Fallgestaltung im Sinne des Einzelhandelserlasses, welche die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO bezüglich schädlicher Auswirkungen des Vorhabens widerlegt, ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

Der Betrieb liegt gemäß des in Aufstellung befindlichen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts innerhalb des 700-Meter-Schutzradius des zentralen Versorgungsbereiches Paffrath. Demnach könnte der bestehende Betrieb nur auf ca. 880m² Verkaufsfläche erweitern (sog. Bestandsklausel). Die geplante Erweiterung überschreitet diesen Wert um ca. 50m². Aufgrund der durchgeführten Tragfähigkeitsberechnung und bei Nachweis der atypischen Fallgestaltung wird diese Überschreitung als gerade noch akzeptabel angesehen.

Um die vorgesehene Planung umsetzen zu können, sind für beide Bebauungspläne jeweils vereinfachte Änderungen erforderlich. Die Änderungen beziehen sich auf die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze), die Bauweise sowie ein Teilstück der im Bebauungsplan Nr. 21, Teil 3 – Paffrath – 2. Änderung ausgewiesenen Grünfläche. Die Grundzüge der Planung werden damit nicht berührt. Bezüglich der Details wird auf die Begründung verwiesen.

Anlagen

- Übersichtsplan
- Entwurf des Bebauungsplanes (Verkleinerung)
- Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 21, Teil 3 – Paffrath – 2. Änderung (einschließlich ergänzendem Hinweis zum Wasserschutzgebiet)
- Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- Bebauungsplan Nr. 21, Teil 3 – Paffrath – 2. Änderung

<-@