

**Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan**

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

---

## **1. Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung**

Der vorhandene Lebensmittelmarkt an der Kempener Straße soll von derzeit ca. 800m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf ca. 930m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert werden. Zudem ist ein Getränkemarkt mit ca. 470m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorgesehen. Es handelt sich um zwei selbständige Läden. Ziel ist es, die verbraucherernahe Versorgung des Gebiets langfristig zu sichern und dem bestehenden Betrieb eine angemessene Erweiterung zu ermöglichen. Eine Ausweitung der Stellplätze ist nicht vorgesehen.

Der Bebauungsplan Nr. 21, Teil 3 – Paffrath – 2. Änderung, in dem sich das derzeitige Gebäude des Lebensmittelmarktes befindet, ist seit dem 15.03.1973 rechtsverbindlich. Das geplante Gebäude ragt darüber hinaus in den nordwestlich angrenzenden, seit 1982 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1255 – Hufer Weg – hinein. Um die vorgesehene Planung umsetzen zu können, sind für beide Bebauungspläne jeweils vereinfachte Änderungen erforderlich.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21, Teil 3 – Paffrath – 1. vereinfachte Änderung der 2. Änderung ist durch die entsprechende Signatur im Plan eindeutig festgesetzt. Das Plangebiet befindet sich in Bergisch Gladbach Paffrath und umfasst vollständig den Geltungsbereich der 2. Änderung bzw. die Grundstücke der Gemarkung Paffrath, Flur 2, Flurstücke Nr. 643 sowie 3098. Nördlich verläuft die Kempener Straße, im Süden wird das Plangebiet durch Wohnbebauung begrenzt. Westlich und östlich befinden sich Parkplatzflächen.

## **3. Städtebauliche Konzeption**

### Zulässigkeit im Allgemeinen Wohngebiet (WA)

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 verbraucherernahen Versorgung nach den Vorgaben der BR Köln durchgeführt. Demnach sind bei einer Verkaufsfläche von 800m<sup>2</sup> 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 930m<sup>2</sup> zu. Die atypische Fallgestaltung im Sinne des Einzelhandelserlasses, welche die Vermutungs-

regel 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. 880m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitern (sog. Bestandsklausel). Die geplante Erweiterung überschreitet diesen Wert um ca. 50m<sup>2</sup>. Aufgrund der durchgeführten Tragfähigkeitsberechnung und bei Nachweis der atypischen Fallgestaltung wird diese Überschreitung als gerade noch akzeptabel angesehen.

#### Überbaubare Grundstücksfläche / Baugrenze

Die vorhandene Baugrenze wird im Süden um bis zu 11m und im Übergang zwischen den zwei Bebauungsplänen um bis zu 8,50m erweitert, um die genannten Verkaufsflächen zu ermöglichen sowie den betrieblichen Anforderungen an die Aufteilung der Grundstücksnutzungen (Gebäude, Stellplätze) gerecht zu werden. Dem gegenüber steht ein Zurücknehmen der Baugrenze im Nordosten des bestehenden Gebäudes sowie nordwestlich der geplanten Erweiterung (vgl. Bebauungsplan Nr. 1255 – Hufer Weg – 2. vereinfachte Änderung). Kleinere Verschiebungen erfolgen auch an der Ostseite des Gebäudes. Die überbaubare Fläche wird damit in der Gesamtbilanz nicht ausgedehnt, sondern verkleinert und räumlich konzentriert.

#### Bauweise

Das bestehende Gebäude ist ca. 45m lang. Das geplante Gebäude übersteigt mit ca. 63m Länge die in der offenen Bauweise maximal zulässige Gebäudelänge von 50m. Da das geplante Gebäude durch die Baugrenze in seiner Länge ausreichend definiert wird, kann in beiden Bebauungsplänen die Bauweise ersatzlos entfallen.

#### Grünfläche

An der östlichen Plangebietsgrenze ist bislang ein 3m breiter Grünstreifen zur Eingrünung gegenüber der umgebenden Wohnbebauung ausgewiesen. Da östlich keine Wohngebäude mehr angrenzen, sondern sich der dem Lebensmittelmarkt zugehörige Parkplatz anschließt, kann diese Ausweisung entfallen. Der Eigentümer hat östlich und südlich des jetzigen Parkplatzes bereits einen Ersatzgrünstreifen mit zum Teil vorgesetzter Gabionenwand als Abgrenzung zur anschließenden Wohnbebauung geschaffen.

#### Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21, Teil 3 – Paffrath – 2. Änderung gelten unverändert. Sie werden nachrichtlich in die 1. vereinfachte Änderung der 2. Änderung übernommen und lediglich um einen Hinweis zur Lage im zwischenzeitlich ausgewiesenen Wasserschutzgebiet der Zone III B des Wasserwerkes Köln-Höhenhaus ergänzt.

Aufgestellt:

Bergisch Gladbach, den 18.05.2009

S. Schmickler  
Stadtbaurat