

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

| | | |
|--------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------|
| Federführender Fachbereich Stadtplanung | | Drucksachen-Nr. 640/2002 |
| | | <input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich |
| | | <input type="checkbox"/> Nicht öffentlich |
| Beschlussvorlage | | |
| Beratungsfolge ▼ | Sitzungsdatum | Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung) |
| Planungsausschuss | | Entscheidung |

Tagesordnungspunkt

**Regelung der Ansiedlung von Einzelhandel in Gewerbegebieten
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Beschlussvorschlag

Die nachfolgend aufgeführten Bebauungspläne sind unter Beifügung der Begründungen gem. § 3 Abs.2 des Baugesetzbuches für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

1. Bebauungsplan Nr. 2115 – Buchholzstraße I -
2. Bebauungsplan Nr. 2116 – Buchholzstraße II –
3. Bebauungsplan Nr. 2391 – An der Zinkhütte –
4. Bebauungsplan Nr. 2395 – Richard-Seiffert-Straße I –
5. Bebauungsplan Nr. 2397 – Richard-Seiffert-Straße II -
6. Bebauungsplan Nr. 2398 – Scheidtbachstraße -
7. Bebauungsplan Nr. 2415 – Buchholzstraße III -
8. Bebauungsplan Nr. 2417 – Britanniahütte II –
9. Bebauungsplan Nr. 2442/2 – Kradehohlswiese –
10. Bebauungsplan Nr. 2444/2 – Refrather Weg II -
11. Bebauungsplan Nr. 2492 – Am Dännekamp –
12. Bebauungsplan Nr. 3312 – Obere Dombach –
13. Bebauungsplan Nr. 5422 – Industrieweg –
14. Bebauungsplan Nr. 6472 – Ernst-Reuter-Straße –
15. Bebauungsplan Nr. 1 – Berzelius - Kernbereich – 1. Änderung
16. Bebauungsplan Nr. 3 – Hüttenstraße – 1. Änderung
17. Bebauungsplan Nr. 5/1 – Zwischenbereich – 1. Änderung
18. Bebauungsplan Nr. 8 - Schildgen Ost – 1.Änderung
19. Bebauungsplan Nr. 17 – Am Birkenbusch – 1.Änderung
20. Bebauungsplan Nr. 89/1 – Hasselstraße/K 27/Auf der Kaule – 2. Änderung
21. Bebauungsplan Nr. 109/3 – BAST – 1.Änderung
22. Bebauungsplan Nr. 4222 - Braunsberg - 3.Änderung

Sachdarstellung / Begründung

Die Bebauungspläne haben im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 17.12.01 bis 17.01.02 öffentlich ausgelegen. Es wurde nur eine Stellungnahmen abgegeben: es wurde der Wunsch geäußert, die Grenze des Bebauungsplans 2395 - Richard-Seiffert-Str. I - mit einer Grundstücksgrenze zusammen zu legen. Dem konnte gefolgt werden. Ein neuer Aufstellungsbeschluss ist nicht erforderlich, weil die Bereichsbegrenzung mit dem späteren Satzungsbeschluss akzeptiert wird.

Die textlichen Festsetzungen sind für alle Bebauungspläne in diesen Verfahren identisch. Zur Entlastung sind sie unter der Planbezeichnung "N" nur einmal beigefügt.

Die Begründungen sind weitgehend gleich. Sie mussten aber einzeln aufgestellt werden, weil sie bzgl. derzeitigen Gebietscharakters Unterschiede aufweisen und je nach Lage des Bereichs wechselnde Bezüge zu verschiedenen Stadtteilen/Geschäftszentren aufweisen.

Die textl. Festsetzungen, die Begründungen und Übersichtskarten sind beigefügt.

Bebauungsplan

Nr. N

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 funktionseller Verbindung bzw. direkter räumlicher Zuordnung mit einem Handwerksbetrieb oder produzierenden Gewerbebetrieb geführt werden und nicht mehr als insgesamt 300 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.
3. Verkaufskioske sind allgemein zulässig.

Bebauungsplan

Nr. 2115 – Buchholzstraße I -

Begründung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Planungsanlass/ Städtebauliche Zielsetzung

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

Das Plangebiet charakterisiert sich durch gewerbliche Nutzung und zugehörige Wohngebäude.

Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB.

Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Räumlichen Geltungsbereiches erfolgt unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung und bestehender bzw. angrenzender Nutzungen. Nach Prüfung der städtebaulichen Situation zeigt sich ein Regelungserfordernis ausschließlich für den abgegrenzten 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 Verkaufsstellen.

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 Gronau und Stadtmitte auswirkt.

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 auch 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 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 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 mög-
lich.

Bestandsschutz

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

Bebauungsplan

Nr. 2116 – Buchholzstraße II -

Begründung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Planungsanlass/ Städtebauliche Zielsetzung

Städtebauliches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist ausschließlich 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 Wohngebäude.

Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB.

Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Räumlichen Geltungsbereiches erfolgt unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung und bestehender bzw. angrenzender Nutzungen. Nach Prüfung der städtebaulichen Situation zeigt sich ein Regelungserfordernis ausschließlich für den abgegrenzten 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 Verkaufsstellen.

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 Gronau und Stadtmitte auswirkt.

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 auch 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 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 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 mög-
lich.

Bestandsschutz

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

Bebauungsplan

Nr. 2391 – An der Zinkhütte -

Begründung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Planungsanlass/ Städtebauliche Zielsetzung

Städtebauliches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist ausschließlich 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 Wohngebäude.

Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB.

Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Räumlichen Geltungsbereiches erfolgt unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung und bestehender bzw. angrenzender Nutzungen. Nach Prüfung der städtebaulichen Situation zeigt sich ein Regelungserfordernis ausschließlich für den abgegrenzten 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 Verkaufsstellen.

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 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 auch 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 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 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 mög-
lich.

Bestandsschutz

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

Bebauungsplan

Nr. 2395 – Richard-Seiffert-Straße I -

Begründung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Planungsanlass/ Städtebauliche Zielsetzung

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

Das Plangebiet charakterisiert sich durch gewerbliche Nutzung sowie zugehörige Wohngebäude.

Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB.

Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Räumlichen Geltungsbereiches erfolgt unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung und bestehender bzw. angrenzender Nutzungen. Nach Prüfung der städtebaulichen Situation zeigt sich ein Regelungserfordernis ausschließlich für den abgegrenzten 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 Verkaufsstellen.

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 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 auch 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 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 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 mög-
lich.

Bestandsschutz

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

Bebauungsplan

Nr. 2397 – Richard-Seiffert-Straße II -

Begründung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Planungsanlass/ Städtebauliche Zielsetzung

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

Das Plangebiet charakterisiert sich durch gewerbliche Nutzung z.T. in Großgebäuden sowie zugehörige Wohngebäude.

Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB.

Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Räumlichen Geltungsbereiches erfolgt unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung und bestehender bzw. angrenzender Nutzungen. Nach Prüfung der städtebaulichen Situation zeigt sich ein Regelungserfordernis ausschließlich für den abgegrenzten 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 Verkaufsstellen.

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 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 auch 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 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 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 mög-
lich.

Bestandsschutz

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

Bebauungsplan

Nr. 2398 – Scheidtbachstraße -

Begründung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Planungsanlass/ Städtebauliche Zielsetzung

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

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

Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB.

Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Räumlichen Geltungsbereiches erfolgt unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung und bestehender bzw. angrenzender Nutzungen. Nach Prüfung der städtebaulichen Situation zeigt sich ein Regelungserfordernis ausschließlich für den abgegrenzten 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 Verkaufsstellen.

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 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 auch 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 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 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 mög-
lich.

Bestandsschutz

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

Bebauungsplan

Nr. 2415 – Buchholzstraße III -

Begründung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Planungsanlass/ Städtebauliche Zielsetzung

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

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

Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB.

Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Räumlichen Geltungsbereiches erfolgt unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung und bestehender bzw. angrenzender Nutzungen. Nach Prüfung der städtebaulichen Situation zeigt sich ein Regelungserfordernis ausschließlich für den abgegrenzten 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 Verkaufsstellen.

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 Gronau und Stadtmitte auswirkt.

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 auch 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 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 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 mög-
lich.

Bestandsschutz

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

Bebauungsplan

Nr. 2417 – Britanniahütte II -

Begründung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Planungsanlass/ Städtebauliche Zielsetzung

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

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

Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB.

Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Räumlichen Geltungsbereiches erfolgt unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung und bestehender bzw. angrenzender Nutzungen. Nach Prüfung der städtebaulichen Situation zeigt sich ein Regelungserfordernis ausschließlich für den abgegrenzten 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 Verkaufsstellen.

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 Gronau und Stadtmitte auswirkt.

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 auch 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 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 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 mög-
lich.

Bestandsschutz

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

Bebauungsplan

Nr. 2442/2 – Kradepohlswiese -

Begründung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Planungsanlass/ Städtebauliche Zielsetzung

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

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

Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB.

Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Räumlichen Geltungsbereiches erfolgt unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung und bestehender bzw. angrenzender Nutzungen. Nach Prüfung der städtebaulichen Situation zeigt sich ein Regelungserfordernis ausschließlich für den abgegrenzten 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 Verkaufsstellen.

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 Gronau auswirkt.

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 auch 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 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 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 mög-
lich.

Bestandsschutz

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

Bebauungsplan

Nr. 2444/2 – Refrather Weg II -

Begründung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Planungsanlass/ Städtebauliche Zielsetzung

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

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

Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB.

Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Räumlichen Geltungsbereiches erfolgt unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung und bestehender bzw. angrenzender Nutzungen. Nach Prüfung der städtebaulichen Situation zeigt sich ein Regelungserfordernis ausschließlich für den abgegrenzten 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 Verkaufsstellen.

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 Gronau auswirkt.

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 auch 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 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 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 mög-
lich.

Bestandsschutz

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

Bebauungsplan
Nr. 2492 – Am Dännekamp -

Begründung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Planungsanlass/ Städtebauliche Zielsetzung

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

Das Plangebiet charakterisiert sich durch gewerbliche Nutzung sowie zugehörige Wohngebäude und Freiflächen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB.

Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Räumlichen Geltungsbereiches erfolgt unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung und bestehender bzw. angrenzender Nutzungen. Nach Prüfung der städtebaulichen Situation zeigt sich ein Regelungserfordernis ausschließlich für den abgegrenzten 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 Verkaufsstellen.

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 Gronau auswirkt.

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 auch 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 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 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 mög-
lich.

Bestandsschutz

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

Bebauungsplan

Nr. 3312 – Obere Dombach -

Begründung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Planungsanlass/ Städtebauliche Zielsetzung

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

Das Plangebiet charakterisiert sich durch gewerbliche und kulturelle Nutzung sowie zugehörige Wohngebäude und Freiflächen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB.

Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Räumlichen Geltungsbereiches erfolgt unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung und bestehender bzw. angrenzender Nutzungen. Nach Prüfung der städtebaulichen Situation zeigt sich ein Regelungserfordernis ausschließlich für den abgegrenzten 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 Verkaufsstellen.

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 Stadtmitte auswirkt.

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 auch 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 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 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 mög-
lich.

Bestandsschutz

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

Bebauungsplan

Nr. 5422 – Industrieweg -

Begründung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Planungsanlass/ Städtebauliche Zielsetzung

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

Das Plangebiet charakterisiert sich durch gewerbliche Nutzung sowie zugehörige Wohngebäude und Freiflächen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB.

Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Räumlichen Geltungsbereiches erfolgt unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung und bestehender bzw. angrenzender Nutzungen. Nach Prüfung der städtebaulichen Situation zeigt sich ein Regelungserfordernis ausschließlich für den abgegrenzten 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 Verkaufsstellen.

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 Bensberg und im Bereich der Kölner Straße auswirkt.

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 auch 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 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 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 mög-
lich.

Bestandsschutz

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

Bebauungsplan

Nr. 6472 – Ernst-Reuter-Straße -

Begründung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Planungsanlass/ Städtebauliche Zielsetzung

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

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

Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB.

Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Räumlichen Geltungsbereiches erfolgt unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung und bestehender bzw. angrenzender Nutzungen. Nach Prüfung der städtebaulichen Situation zeigt sich ein Regelungserfordernis ausschließlich für den abgegrenzten 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 Verkaufsstellen.

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 Bensberg und im Bereich der Kölner Straße auswirkt.

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 auch 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 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 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 mög-
lich.

Bestandsschutz

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

Bebauungsplan

Nr. 1 – Berzelius/Kernbereich - 1. Änderung

Begründung gem. § 3 Abs. 2 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 zugrundeliegende 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 Heidkamp 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 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 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

Bebauungsplan
Nr. 109/3 – BAST - 1. Änderung

Begründung gem. § 3 Abs. 2 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 1968 fest. Damit sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit "Gewerbebetriebe aller Art" zulässig. Hierzu zählen auch Einzelhandelsbetriebe; im Hinblick auf die zugrundeliegende 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 verbrauchernahe 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 verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Bereich Bensberg und Kölner Straße 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 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 und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise auch nur in einem Gewerbe- und Industriegebiet zulässig ist. Die Verkaufs- bzw. Ausstellungsfläche 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 Produktion 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 Produktpräsentation.

Verkaufskioske bleiben wegen ihrer unmittelbaren "Nahversorgungsfunktion" allgemein zulässig.

Durch die Änderung der Art der Nutzung 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 erwarten, weil die zu ändernden Pläne mindestens 16 Jahre alt sind.

Bergisch Gladbach, den
In Vertretung

Stephan Schmickler
Stadtbaurat

Bebauungsplan

Nr. 17 – Am Birkenbusch - 1. Änderung

Begründung gem. § 3 Abs. 2 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 zugrundeliegende 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 verbrauchernahe 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 verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Bereich Heidkamp 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 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 und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise auch nur in einem Gewerbe- und Industriegebiet zulässig ist. Die Verkaufs- bzw. Ausstellungsfläche 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 Produktion 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 Produktpräsentation.

Verkaufskioske bleiben wegen ihrer unmittelbaren "Nahversorgungsfunktion" allgemein zulässig.

Durch die Änderung der Art der Nutzung 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 erwarten, weil die zu ändernden Pläne mindestens 16 Jahre alt sind.

Bergisch Gladbach, den
In Vertretung

Stephan Schmickler
Stadtbaurat

Bebauungsplan

Nr. 3 – Hüttenstraße - 1. Änderung

Begründung gem. § 3 Abs. 2 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 gegliedertes 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 zugrundeliegende 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 verbrauchernahe 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 verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Bereich Heidkamp 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 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 und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise auch nur in einem Gewerbe- und Industriegebiet zulässig ist. Die Verkaufs- bzw. Ausstellungsfläche 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 Produktion 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 Produktpräsentation.

Verkaufskioske bleiben wegen ihrer unmittelbaren "Nahversorgungsfunktion" allgemein zulässig.

Durch die Änderung der Art der Nutzung 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 erwarten, weil die zu ändernden Pläne mindestens 16 Jahre alt sind.

Bergisch Gladbach, den
In Vertretung

Stephan Schmickler
Stadtbaurat

Bebauungsplan
Nr. 109/3 – BAST - 1. Änderung

Begründung gem. § 3 Abs. 2 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 gegliedertes Gewerbegebiet auf der Grundlage der BauNVO 1977 fest. Damit sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit "Gewerbebetriebe aller Art" zulässig. Hierzu zählen auch Einzelhandelsbetriebe; im Hinblick auf die zugrundeliegende 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 verbrauchernahe 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 verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Bereich Herkenrath 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 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 und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise auch nur in einem Gewerbe- und Industriegebiet zulässig ist. Die Verkaufs- bzw. Ausstellungsfläche 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 Produktion 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 Produktpräsentation.

Verkaufskioske bleiben wegen ihrer unmittelbaren "Nahversorgungsfunktion" allgemein zulässig.

Durch die Änderung der Art der Nutzung 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 erwarten, weil die zu ändernden Pläne mindestens 16 Jahre alt sind.

Bergisch Gladbach, den
In Vertretung

Stephan Schmickler
Stadtbaurat

Bebauungsplan
Nr. 5/1 – Zwischenbereich - 1. Änderung

Begründung gem. § 3 Abs. 2 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 gegliedertes 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 zugrundeliegende 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 verbrauchernahe 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 Heidkamp 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 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 und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise auch nur in einem Gewerbe- und Industriegebiet zulässig ist. Die Verkaufs- bzw. Ausstellungsfläche 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 Produktion 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 Produktpräsentation.

Verkaufskioske bleiben wegen ihrer unmittelbaren "Nahversorgungsfunktion" allgemein zulässig.

Durch die Änderung der Art der Nutzung 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 erwarten, weil die zu ändernden Pläne mindestens 16 Jahre alt sind.

Bergisch Gladbach, den
In Vertretung

Stephan Schmickler
Stadtbaurat

Bebauungsplan

Nr. 8 – Schildgen Ost - 1. Änderung

Begründung gem. § 3 Abs. 2 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 zugrundeliegende 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 verbrauchernahe 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 verbrauchernahe 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 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 und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise auch nur in einem Gewerbe- und Industriegebiet zulässig ist. Die Verkaufs- bzw. Ausstellungsfläche 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 Produktion 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 Produktpräsentation.

Verkaufskioske bleiben wegen ihrer unmittelbaren "Nahversorgungsfunktion" allgemein zulässig.

Durch die Änderung der Art der Nutzung 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 erwarten, weil die zu ändernden Pläne mindestens 16 Jahre alt sind.

Bergisch Gladbach, den
In Vertretung

Stephan Schmickler
Stadtbaurat

Bebauungsplan

Nr. 89/1 – Hasselstraße/K 27/Auf der Kaule - 2. Änderung

Begründung gem. § 3 Abs. 2 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 1968 fest. Damit sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit "Gewerbebetriebe aller Art" zulässig. Hierzu zählen auch Einzelhandelsbetriebe; im Hinblick auf die zugrundeliegende 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 verbrauchernahe 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 verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Bereich Refrath 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 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 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

Finanzielle Auswirkungen:

- | | |
|-----------------------------------------------|------|
| 1. Gesamtkosten der Maßnahme: | EURO |
| 2. Jährliche Folgekosten: | EURO |
| 3. Finanzierung: | |
| - Eigenanteil: | EURO |
| - objektbezogene Einnahmen: | EURO |
| 4. Veranschlagung der Haushaltsmittel: mit | EURO |
| 5. Haushaltsstelle: | |