

**Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin**

Federführender Fachbereich Planung	Drucksachen-Nr. 308/2004					
<table border="1"> <tr> <td style="width: 20px; text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Öffentlich</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>Nicht öffentlich</td> </tr> </table>			<input checked="" type="checkbox"/>	Öffentlich	<input type="checkbox"/>	Nicht öffentlich
<input checked="" type="checkbox"/>	Öffentlich					
<input type="checkbox"/>	Nicht öffentlich					
Beschlussvorlage						
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)				
Planungsausschuss	01.07.2004	Entscheidung				

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 2117 - Am Kamelsbuckel - 1. Vereinfachte Änderung
- Beschluss zur Aufstellung
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

@->

I. Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff Baugesetzbuch ist der Bebauungsplan Nr. 2117 – Am Kamelsbuckel – 1. Vereinf. Änderung als verbindlicher Bauleitplan aufzustellen.

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

II. Der Bebauungsplan Nr. 2117 – Am Kamelsbuckel – 1. Vereinf. Änderung ist unter Beifügung der Begründung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

Der Bebauungsplan Nr. 2117 – Am Kamelsbuckel – ist seit 1986 rechtskräftig. Ziel des Bebauungsplans war in erster Linie die Regelung eines verträglichen Nebeneinanders von Wohn- und Gewerbenutzung. Das an der Paffrather Straße gelegene Gewerbegebiet ist umgeben von Wohn- bzw. Mischgebieten entlang der Alten Wipperführter Straße, dem Langemarckweg und der Straße Am Kamelsbuckel.

Eine unscharfe Formulierung in den Textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Handel im Gewerbegebiet hat in jüngster Zeit zu Schwierigkeiten bei der Beurteilung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans geführt. Die Verwaltung schlägt daher vor, die Textlichen Festsetzungen bzgl. der Zulässigkeit von Einzelhandel zu konkretisieren. Mit einem Zusatz in den Textlichen Festsetzungen wird eindeutig geregelt, dass Handelsbetriebe im gesamten Gewerbegebiet zulässig sind mit Ausnahme von einzelnen konkret bestimmten Branchen, die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgeschlossen waren.

Im Gewerbegebiet Kamelsbuckel gibt es bereits seit vielen Jahren Groß- und Einzelhandelsbetriebe, so dass mit der Klarstellung bzgl. der Zulässigkeit von Handelsbetrieben keine Auswirkungen auf das Gewerbegebiet zu erwarten sind. Das gilt vor allem auch vor dem Hintergrund, dass großflächiger Einzelhandel in Gewerbegebieten grundsätzlich nicht zulässig ist (§ 11 Abs. 3 BauNVO), und der Ausschluss von bestimmten zentrenrelevanten Branchen eine weitere Einschränkung zulässiger Handelsnutzungen mit sich bringt.

Bei der Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um eine inhaltliche Klarstellung im Katalog der zulässigen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebiets. Die Grundzüge der Planung werden folglich nicht berührt. Der Bebauungsplan kann daher in einem Verfahren nach § 13 BauGB (Vereinfachte Änderung) geändert werden.

Anlagen

- Übersichtsplan mit einer Darstellung der Gewerbegebietsgliederung
- Textliche Festsetzungen
- Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Bebauungsplan Nr. 2117 – Am Kamelsbuckel -
1. Vereinfachte Änderung
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Gewerbegebiet 1 (GE 1)

Zulässig sind nicht störende Handwerksbetriebe und im Emissionsgrad vergleichbare Betriebe und Anlagen. Ferner allseits geschlossene Lager und Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Weiter sind zulässig Handelsbetriebe ~~mit Bürogebäuden~~ außer den Branchen Lebens- und Genussmittel, Bekleidung, Lederartikel sowie Haushaltswaren.

Gewerbegebiet 2 (GE 2)

Zulässig sind allseits geschlossene Lager, Freilager mit geringem Freiflächengeschehen, nicht störende Handwerksbetriebe, Handwerksbetriebe – außer Holzverarbeitenden Betrieben (Schreinerei usw.) – und im Emissionsgrad vergleichbare Betriebe und Anlagen. Ferner Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. **Weiter sind zulässig Handelsbetriebe mit den Einschränkungen wie im GE 1.**

Ausnahmsweise sind mittlere Maschinenfabriken zulässig, wenn durch ein Gutachten eines Sachverständigen nachgewiesen wird, dass keine erheblichen Belästigungen und keine erheblichen Nachteile sowie Gefahren hervorgerufen werden können.

Gewerbegebiet 3 (GE 3)

Zulässig sind Nutzungen des Gewerbegebietes 2 sowie Anlagen und Betriebe entsprechend den Nrn. 159, 160, 162, 163, 164, 169, 170, 172, 177, 179 und 182 der Abstandsliste 1982 und im Emissionsgrad vergleichbare Betriebe und Anlagen.

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 2117 – Am Kamelsbuckel - 1. Vereinfachte Änderung (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)

Der Bebauungsplan Nr. 2117 – Am Kamelsbuckel – ist seit 1986 rechtskräftig. Ziel des Bebauungsplans war in erster Linie die Regelung eines verträglichen Nebeneinanders von Wohn- und Gewerbenutzung. Das an der Paffrather Straße gelegene Gewerbegebiet ist umgeben von Wohn- bzw. Mischgebieten entlang der Alten Wipperführter Straße, dem Langemarckweg und der Straße Am Kamelsbuckel. Zu diesem Zweck wurde das Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 4-9 BauNVO in drei Bereiche gegliedert.

Auslöser für das Änderungsverfahren sind Anfragen aus der jüngsten Vergangenheit bzgl. der Zulässigkeit von Handelsbetrieben im festgesetzten Gewerbegebiet. Anlass zur Diskussion und Interpretation gibt dabei der Begriff „im Emissionsgrad vergleichbare Betriebe“. Mit der Änderung des Bebauungsplans wird klar gestellt, dass auch Handelsbetriebe unter diesen Begriff zu fassen sind. Der Absatz zum Gewerbegebiet 2 erhält eine entsprechende Ergänzung. Da sich die Festsetzung zum Gewerbegebiet 3 auch den Zulässigkeitskatalog des Gewerbegebiets 2 bezieht, werden Handelsbetriebe implizit auch im GE 3 für zulässig erklärt.

Im Gewerbegebiet Kamelsbuckel gibt es bereits seit vielen Jahren Groß- und Einzelhandelsbetriebe, so dass mit der Klarstellung bzgl. der Zulässigkeit von Handelsbetrieben keine Auswirkungen auf das Gewerbegebiet zu erwarten sind. Das gilt vor allem auch vor dem Hintergrund, dass großflächiger Einzelhandel in Gewerbegebieten grundsätzlich nicht zulässig ist (§ 11 Abs. 3 BauNVO), und der Ausschluss von bestimmten zentrenrelevanten Branchen eine weitere Einschränkung zulässiger Handelsnutzungen mit sich bringt.

Eine redaktionelle Änderung wird in der Festsetzung zum Gewerbegebiet 1 vorgenommen. Hier wird in dem Satz „Weiter sind zulässig Handelsbetriebe mit Bürogebäuden“ die beiden Worte „mit Bürogebäuden“ gestrichen. Geschäfts- und Bürogebäude sind in diesem Gewerbegebiet generell zulässig über die Formulierung „nicht störende Handwerksbetriebe und im Emissionsgrad vergleichbare Betriebe und Anlagen“. Die bisherige Formulierung könnte jedoch so verstanden werden, dass nur Handelsbetriebe, die auch ein Bürogebäude beinhalten, zulässig sind. Hier erfolgt durch die Streichung eine Klarstellung.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den 18.06.2004
In Vertretung

Stephan Schmickler
Stadtbaurat