

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Planung	Drucksachen-Nr. 174/2004					
<table border="1"> <tr> <td>☒</td> <td>Öffentlich</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>Nicht öffentlich</td> </tr> </table>			☒	Öffentlich	☐	Nicht öffentlich
☒	Öffentlich					
☐	Nicht öffentlich					
Beschlussvorlage						
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)				
Planungsausschuss	01.04.2004	Entscheidung				

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 8 - Schildgen Ost - 1. Änderung
- Beschluss zu Anregungen
- Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

@->

I. Den im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan Nr. 8 – Schildgen Ost – 1. Änderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen

1. der IHK wird teilweise entsprochen
2. des Einzelhandelsverbandes wird teilweise entsprochen
3. des Rheinisch-Bergischen Kreises wird nicht entsprochen

II. Der Planungsausschuss beschließt, den Bebauungsplan

Nr. 8 – Schildgen Ost – 1. Änderung

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 28.11.2002 die Offenlegung des Bebauungsplans Nr. 8 – Schildgen Ost – 1. Änderung beschlossen. Der Plan lag in der Zeit vom 07.01.03 bis 07.02.03 öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 19.12.02 parallel zur Offenlage beteiligt.

Während der öffentlichen Auslegung gingen keine Schreiben von Bürgern ein. Von den Trägern öffentlicher Belange gingen Bedenken und Anregungen der Industrie- und Handelskammer Köln (IHK) und des Rheinisch-Bergischen Kreises (RBK) ein.

1. Bedenken und Anregungen der IHK

Die IHK hat allgemeine Bedenken und Anregungen zur Problematik von Handelsbetrieben in Gewerbegebieten vorgebracht. Speziell für die Änderung des Bebauungsplans Nr.8 wurden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Die allgemeinen Bedenken und Anregungen in der Zusammenfassung:

- Der Besatz der Betriebe in einem Gewerbegebiet sollte erfasst und beurteilt werden.
- Es ist zu überlegen, ob die städtebaulichen Ziele auch durch weniger belastende Maßnahmen erreicht werden können.
- Nicht nur produzierenden Betrieben und Handwerksbetrieben sollten ausnahmsweise Verkaufsflächen zugestanden werden, sondern auch anderen Unternehmen, sofern sie mit nichtzentrenrelevanten Waren handeln.
- Für Autohäuser sollten die Verkaufsflächen von 300 m² auf 600 m² heraufgesetzt werden.

Stellungnahme der Bürgermeisterin:

Für das Gewerbegebiet „Zum Scheider Feld“ wurde eine Bestandsaufnahme (August/September 2003) der Grundstücksnutzungen und der ortsansässigen Firmen durchgeführt. Die Bestandsaufnahme ist in Karten und mit Fotos dokumentiert. Insofern wurde der Anregungen entsprochen.

Die festgestellten Nutzungen entsprechen denen eines homogenen „klassischen“ Gewerbegebietes. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 730 m² und 5.550 m² (3 zusammengelegte Grundstücke der Druckerei Decker). Einzelhandelsgeschäfte sind keine vorhanden. Wohnungen, Büros sowie Ausstellungsräume eines Postkartenverlags befinden sich auf der westlichen Straßenseite der Straße „Zum Scheider Feld“. Hier herrscht der Eindruck von Wohngebäuden vor. Im übrigen Bereich bestehen die Aufbauten aus Lager- und Fabrikationshallen mit angegliederten Frei- und Lagerflächen.

Der Anregung, dass nicht nur produzierenden Betrieben und Handwerksbetrieben ausnahmsweise Verkaufsflächen zugestanden werden sollten, sondern auch anderen Unternehmen, sofern sie mit nichtzentrenrelevanten Waren handeln, würde den städtebaulichen Zielen der Änderung des Bebauungsplans widersprechen. 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. Die Beschränkung der Regelung auf die produzierenden Betriebe und Handwerksbetriebe dient der Standortsicherung derjenigen Betriebe, die aufgrund des Betriebskonzeptes auf die Präsentation ihrer Produkte angewiesen sind.

Aufgrund der Grundstücksgrößen und der Nutzungen wird weiterhin die Begrenzung der zugeordneten Verkaufsflächen auf 300 m² für die Entwicklung der Betriebe für ausreichend erachtet.

Im Plangebiet befinden sich 3 Auto-Reparaturwerkstätten ohne Markenbindung und Ausstellungs-räume. Es ist offensichtlich, dass auch diese Betriebe mit Kraftfahrzeugen handeln; dies beschränkt sich jedoch weitgehend auf die Präsentation der Fahrzeuge im Freien oder in den Werkstätten. Auch hier ist aufgrund der Grundstücksgröße und der aufstehenden Werkstattgebäude eine Ausstellungsfläche von max. 300 m² angemessen. Eine Ausnahme für Kfz-Reparaturwerkstätten zur Vergrößerung der Ausstellungsflächen ist daher nicht erforderlich.

Die Regelung dient der Standortsicherung derjenigen Betriebe, die aufgrund des Betriebskonzeptes auf die Präsentation ihrer Produkte angewiesen sind.

2. Bedenken und Anregungen des Einzelhandelsverbands

Der Einzelhandelsverband hat allgemeine Bedenken und Anregungen zur Problematik von Handelsbetrieben in Gewerbegebieten vorgebracht. Speziell für die Änderung des Bebauungsplans Nr.8 wurden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Die allgemeinen Bedenken und Anregungen in der Zusammenfassung:

- Der Besatz der Betriebe in einem Gewerbegebiet sollte erfasst und beurteilt werden. Dies sollte für jeden der Bebauungspläne erfolgen.
- Der Einzelhandelsverband befürchtet, dass Betriebe, die keinen Einfluss auf die Nahversorgung haben und in die Gewerbegebiete passen könnten, nicht realisiert werden können.
- Es sollten durch die Stadt Leit- und Planungsgedanken erarbeitet werden, welchen Betrieben eine Bebauung generell erlaubt werden könnte, ohne zu einem Verlust der wohnungsnahen Grundversorgung zu führen oder Betriebe aufzuführen, die nicht erwünscht sind. Dies sollte für jedes Plangebiet individuell festgesetzt werden.

Stellungnahme der Bürgermeisterin

Für das Gewerbegebiet „Zum Scheider Feld“ wurde eine Bestandsaufnahme (August/September 2003) der Grundstücksnutzungen und der ortsansässigen Firmen durchgeführt. Die Bestandsaufnahme ist in Karten und mit Fotos dokumentiert. Insofern wurde der Anregungen entsprochen.

Der Anregung, dass nicht nur produzierenden Betrieben und Handwerksbetrieben ausnahmsweise Verkaufsflächen zugestanden werden sollten, sondern auch anderen Unternehmen, sofern sie mit nichtzentrenrelevanten Waren handeln, würde den städtebaulichen Zielen der Änderung des Bebauungsplans widersprechen. 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. Die Beschränkung der Regelung auf die produzierenden Betriebe und Handwerksbetriebe dient der Standortsicherung derjenigen Betriebe, die aufgrund des Betriebskonzeptes auf die Präsentation ihrer Produkte angewiesen sind.

3. Bedenken und Anregungen des Rheinisch-Bergischen Kreises

Der RBK regt an, im Interesse der Durchgrünung des Plangebiets den Quellsiefen des Rothbroicher Baches, den Altholzbestand im Süden des Plangebiets und die Walsbestände im Osten sowie Teile

der vorhandenen Baumgruppen und Einzelbäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b zu schützen und einen Hinweis auf die städtische Baumschutzsatzung in den Bebauungsplantext aufzunehmen.

Weiterhin wird angeregt, Regelungen zur Gewährleistung eines ausreichenden Abstands zu den vorhandenen Waldbeständen zu treffen um deren dauerhafte Erhaltung sicherzustellen.

Stellungnahme der Bürgermeisterin:

Die vom RBK vorgebrachten Anregungen sind nicht Gegenstand der beabsichtigten Regelungen und sollten daher nicht als abwägungsrelevant eingestellt werden. Diese wären ggf. in einem weiteren Verfahren zu regeln.

Kopien der eingegangenen Bedenken und Anregungen in vollem Wortlaut sind den Fraktionen zu gegangen. Die Originale können bei Fachbereich 6-610 eingesehen werden.

Zu II.

In der Veröffentlichung wurde versehentlich ein zu großer Geltungsbereich des Plangebietes dargestellt. Dies hat zur Folge, dass Einzelhandelsgeschäfte an der Altenberger-Dom-Straße unter die Regelungen der Planänderung fallen. Dies war jedoch nicht das städtebauliche Ziel der Planänderung. Da es sich bei der Änderung des Geltungsbereichs um eine wesentliche Planänderung handelt, ist die erneute öffentliche Auslegung erforderlich. Ein entsprechender Beschluss ist daher vom Planungsausschuss zu fassen.

Anlagen

- Geltungsbereich des Bebauungsplans (unmaßstäbliche Verkleinerung)
- Textliche Festsetzungen
- Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

**Bebauungsplan
Nr. 8 – Schildgen-Ost – 1. Änderung**

Textliche Festsetzungen

Art der Nutzung (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

1. Im Gewerbegebiet GE sind Einzelhandelsbetriebe, Läden sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zulässig.
2. Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, Läden und Verkaufsstellen, die in funktioneller Verbindung bzw. direkter räumlicher Zuordnung mit einem Handwerksbetrieb oder produzierenden Gewerbebetrieb geführt werden und insgesamt 300 m² Ausstellungsfläche haben.
3. Verkaufskioske sind allgemein zulässig.

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 zugrunde zulegende BauNVO auch solche, die der Großflächigkeit unterliegen.

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

Großflächige (Einzel-) Handelsbetriebe und auch die Agglomerationen von kleineren Handelsbetrieben an nicht integrierten Standorten, d. h., außerhalb der Zentren gemäß *Räumlich-funktionalen Entwicklungskonzept* und *Zentrenstudie*, zeigen Magnetwirkung, die zu Umverteilungseffekten in der Kaufkraft führt und sich somit nachhaltig negativ auf die gewachsene und geplante verbraucher-nahe Versorgungsstruktur auswirkt.

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

Kleine Nachbarschaftsläden, die der wohnungsnahen Versorgung dienen, können dem Konkurrenzdruck nicht entgegenwirken. Die damit entstehenden Strukturen führen zu einer weithin anhaltenden Ausdünnung wohnungsnaher Versorgungsstrukturen und zu einer Vergrößerung von Wegezeiten. Die Qualität der fußläufig verfügbaren und wohnungsnahen Versorgung reduziert sich erheblich.

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte muss es im Interesse einer Gemeinde liegen, nachteiligen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung durch planungsrechtliche Mittel zu begegnen und die Errichtung von Einzelhandelsnutzungen in Einklang mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu bringen.

D.h., zur Stärkung und Weiterentwicklung der Zentren sind Einzelhandelsnutzungen auch bei nicht vorhandener Großflächigkeit an nicht integrierten Standorten - hierzu zählen Gewerbegebiete nicht zuletzt im Hinblick auf den Trennungsgrundsatz- grundsätzlich auszuschließen.

Der Ausschluss erfolgt nicht zuletzt unter Berücksichtigung der in Bergisch Gladbach bestehenden 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

<-@