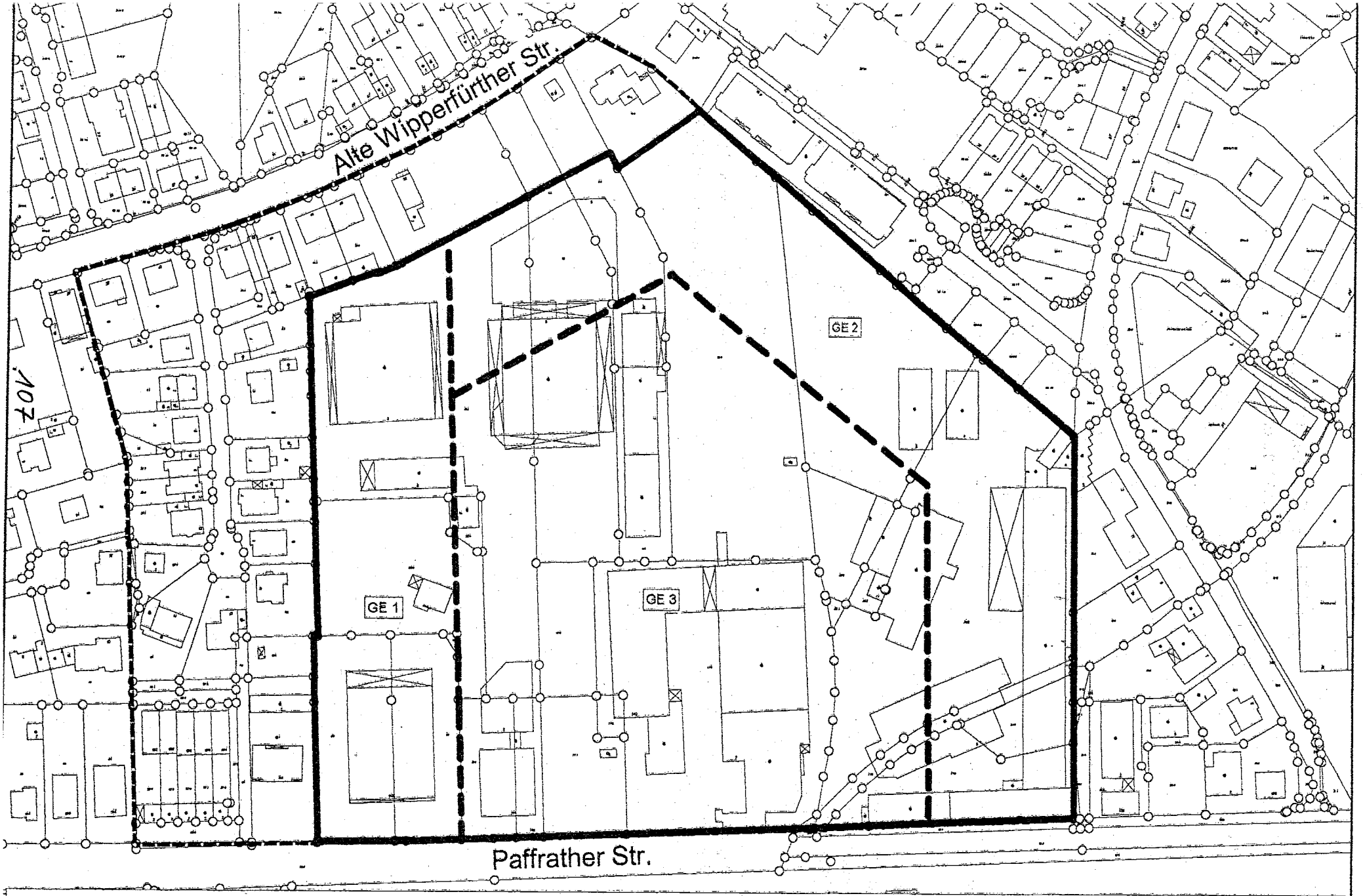

B-Plan Nr. 2117 - Am Kamelsbuckel 1. Vereinf. Änd.

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 holzverarbeitende Betriebe (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.

108

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan
Nr. 2117 – Am Kamelsbuckel -
1. Vereinfachte Änderung
(gemäß § 9 Abs. 8 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 11.11.2004
In Vertretung

Stephan Schmickler
Stadtbaurat