

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0470/2009
nicht öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	10.12.2009	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan Nr. 5537/1 - Technologiepark, Teil 1 - 1. Vereinfachte
Änderung**
- Beschluss zur Aufstellung
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

- I. Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff Baugesetzbuch (BauGB) ist der Bebauungsplan Nr. 5537 – Technologiepark, Teil I – 1. vereinfachte Änderung als verbindlicher Bauleitplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen.

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

- II. Der Bebauungsplan Nr. 5537 – Technologiepark, Teil I – 1. vereinfachte Änderung ist unter Beifügung der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats Öffentlich auszulegen.

Sachdarstellung / Begründung:

Zu I

Anlass und Planungsgeschichte

Das Plangebiet liegt am Rande des Technologieparks Bergisch Gladbach, südlich des Ortsteiles Moitzfeld. Der 1999 als Satzung erlassene Bebauungsplan Nr. 5537 – Technologiepark, Teil I – weist für das Plangebiet ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung ‚Baumarkt und Gartencenter‘ sowie einer höchstzulässigen Verkaufsfläche von 11.000 m² aus. Ebenfalls seit 1999 befindet sich dort ein Bau- und Gartenmarkt auf Grundlage einer gemäß Bebauungsplan erteilten Baugenehmigung. Es handelt sich hierbei um einen großflächigen Einzelhandelsmarkt mit überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten. In jüngerer Zeit gab es Bestrebungen von Seiten des ansässigen Unternehmens, die angebotene Sortimentsstruktur zu verändern, um weiterhin konkurrenzfähig arbeiten zu können. Diese Bestrebungen sehen auch eine Umschichtung bzw. Erweiterung der zentrenrelevanten Sortimente vor.

Der gültige Bebauungsplan trifft eine Unterscheidung der zulässigen Sortimente in Kern- und Nebensortiment. Dabei werden im Kernsortiment per Negativfestsetzung bestimmte Sortimente ausgeschlossen, wohingegen im Nebensortiment, das höchstens 750 m² einnehmen darf, Sortimentsgruppen per Positivfestsetzung definiert und in ihrer Verkaufsfläche nochmals begrenzt sind (400 m² je Sortimentsgruppe). Eine Auffanggröße von 150 m² innerhalb des Nebensortimentes ist frei nutzbar.

Im Zuge der Novellierung des Landesentwicklungsprogramms Nordrhein-Westfalen (LePro NRW) aus dem Jahr 2007 ist die vorgenommene Steuerung der Einzelhandelsortimente jedoch anzupassen. Die Einteilung in Kern- und Nebensortiment des Bebauungsplanes deckt sich nicht mit der Einteilung der sog. ‚Bergisch Gladbacher Liste‘ im aktuellen Entwurf des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Bergisch Gladbach (EHNK) in zentrenrelevante, zentren- und nahversorgungsrelevante sowie nicht zentrenrelevante Sortimente. Überdies hat sich der planungsrechtliche Rahmen für die Einzelhandelssteuerung mit der Einführung des § 24a LePro NRW im Jahr 2007 verändert.

Städtebauliche Zielsetzung

Mit der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes 5537 – Technologiepark, Teil I – wird die Anpassung der textlichen Festsetzungen an die heutige Rechtslage und bestehenden Konzeptionen zur Steuerung des Einzelhandels, insbesondere an die Aussagen im Entwurf des EHNK, beabsichtigt. So werden durch die Anpassung der zulässigen Sortimente auf die ‚Bergisch Gladbacher Liste‘ die nach den Erkenntnissen des EHNK zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente begrenzt. Ferner wird durch die Änderung zur Standortsicherung des bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebes beigetragen.

Betroffene Festsetzungen und Auswirkungen

Der Bebauungsplan wird in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung geändert. Hierbei

erstreckt sich die Änderung auf die innerhalb des Sondergebietes zulässigen Haupt- und Randsortimente von Einzelhandelsbetrieben. Dabei wird zum einen die veraltete Sortimentsliste des Bebauungsplanes auf die ‚Bergisch Gladbacher Liste‘ und die dieser zugrunde liegende Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008) des Statistischen Bundesamtes umgestellt. Zum anderen wird den sich wandelnden Anforderungen des Einzelhandels durch eine geringfügige Erweiterung des zulässigen Randsortimentes unter Beibehaltung der Gesamtverkaufsfläche Rechnung getragen. Die bestehenden Festsetzungen Nr. 1 bis 6 werden durch die als Anhang beigefügten Festsetzungen Nr. 1 bis 4 ersetzt.

Die höchst zulässige Gesamtverkaufsfläche des Sondergebietes von 11.000 m² bleibt unverändert, wobei die bisher angewandte Negativfestsetzung (Vorgabe unzulässiger Nutzungen) in eine Positivfestsetzung (Vorgabe zulässiger Nutzungen) umgewandelt wird, um den Gebietstypus noch genauer einzugrenzen.

Die zulässige Randsortimentsfläche wird von 750 m² auf 1.100 m² bzw. höchstens zehn Prozent der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes angehoben. Die Systematik der Begrenzung einzelner Sortimente innerhalb des Randsortimentes aus den bestehenden Festsetzungen wird unter Bezugnahme auf die ‚Bergisch Gladbacher Liste‘ aufgegriffen.

Die Erweiterung des Randsortimentes dient der Bestandssicherung des vorhandenen Einzelhandels. Ein Anteil des Randsortimentes von bis zu zehn Prozent ist bei heutigen Bau- und Gartenmärkten üblich. Die Erweiterung bewegt sich dabei innerhalb des gemäß § 24a Abs. 3 LePro NRW zulässigen Maßes von zehn Prozent bzw. höchstens 2.500 m². Überdies ist die Ausdehnung der Randsortimentsfläche unter Beibehaltung der Gesamtverkaufsfläche von 11.000 m² mit den vorhandenen Zentren in Bensberg und Moitzfeld verträglich, wie das dem Rat zum Beschluss vorliegende EHNK für die Stadt Bergisch Gladbach belegt. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Nachbarkommunen sind nicht zu erwarten. Vielmehr dient die Änderung dazu, die zulässigen Sortimente gemäß der aus den örtlichen Gegebenheiten entwickelten ‚Bergisch Gladbacher Liste‘ des EHNK zu begrenzen.

Umweltauswirkungen, etwa in Form eines höheren Verkehrsaufkommens oder baulicher Erweiterungen, sind aufgrund der lediglich geringfügig veränderten Nutzbarkeit der bestehenden Verkaufsfläche nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Begründung der Wahl des vereinfachten Verfahrens

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5537 – Technologiepark, Teil I – wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind. Die bestehende Zielsetzung des Gebietes als Sondergebiet für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel aus dem Baumarkt- und Gartenbereich mit einer eingeschränkten Zulässigkeit von Randsortimenten wird beibehalten. Auch die Logik der Begrenzung zulässiger zentren- und nahversorgungsrelevanter Randsortimente wird übernommen. Außerdem wird durch die Änderung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Weiterhin wird

gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Zu II

Teil des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB ist die öffentliche Auslegung der Planunterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, um den Betroffenen die Möglichkeit zu einer Stellungnahme zu geben. Hiermit verbunden ist eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Anlagen

- Übersichtsplan
- Textliche Festsetzungen – neu (inhaltliche Änderungen *kursiv*)
- Textliche Festsetzungen – alt
- Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes – Technologiepark, Teil I –
- ‚Bergisch Gladbacher Liste‘