

**Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
zum Bebauungsplan**

Nr. 5537 – Technologiepark, Teil I – 1. vereinfachte Änderung

GLIEDERUNG

1. Planungsanlass, Ausgangslage und städtebauliche Zielsetzung	1
2. Räumlicher Geltungsbereich	2
3. Vorgaben übergeordneter Planungen	2
3.1 Regionalplan und sonstige landesplanerische Vorgaben	2
3.2 Flächennutzungsplan	2
3.3 Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept (EHNK)	3
4. Städtebauliche Konzeption	3
4.1 Allgemeine Planungsziele	3
4.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	3
4.2.1 Hauptsortiment (vormals Kernsortiment)	4
4.2.2 Randsortiment (vormals Nebensortiment)	4
5. Umweltbelange	4
6. Verfahren	5

Anlagen

1. Planungsanlass, Ausgangslage und städtebauliche Zielsetzung

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 Einzelhandelssortimente jedoch anzupassen. Durch die Einführung des § 24a LePro NRW sind die Kommunen dazu angehalten, zur Steuerung der Einzelhandelsansiedlung, insbesondere zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, Einzelhandelskonzepte zu erstellen. In diesem Rahmen ist auch eine

aus den örtlichen Verhältnissen entwickelte Sortimentsliste zu bestimmen, die eine Einteilung in zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente vornimmt. Die Einteilung in Kern- und Nebensortiment des ursprünglichen Bebauungsplanes stimmt nicht vollständig mit der zu diesem Zwecke getroffenen Einteilung der sog. ‚Bergisch Gladbacher Liste‘ des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Bergisch Gladbach (EHNK) in zentrenrelevante, zentren- und nahversorgungsrelevante sowie nicht zentrenrelevante Sortimente (siehe Abschnitt 3.3) überein. Überdies sind weitere Aussagen des § 24a LePro NRW zur Einzelhandelssteuerung zu berücksichtigen.

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5537 – Technologiepark, Teil I – vollzieht eine Anpassung der textlichen Festsetzungen an die heutige Rechtslage und bestehende Konzeptionen zur Steuerung des Einzelhandels. Darüber hinaus werden die Ansprüche des Einzelhandels vor Ort im Sinne einer Bestandssicherung berücksichtigt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5537 – Technologiepark Teil I – liegt südlich des Ortsteiles Moitzfeld in der Nähe der BAB 4 und umfasst die Flurstücke 459, 461 sowie Teile der Flurstücke 458 und 465 (Gemarkung Bensberg Honschaft, Flur 5). Das Plangebiet grenzt im Süden an die Overather Straße und im Norden an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5537 – Technologiepark, Teil II –. Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB).

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

Im Folgenden werden die für die Änderung des Bebauungsplanes relevanten Rahmenbedingungen dargestellt.

3.1 Regionalplan und sonstige landesplanerische Vorgaben

Im Regionalplan ist das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) ausgewiesen.

Auf landesplanerischer Ebene gibt der § 24a LEPro NRW Vorgaben für die planungsrechtliche Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsvorhaben. So ist gemäß § 24a Abs. 3 LePro NRW großflächiger, nicht zentrenrelevanter Einzelhandel innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Randsortimenten bis zehn Prozent der Gesamtverkaufsfläche oder höchstens 2.500 m² zulässig. Gemäß § 24a Abs. 5 LePro NRW sind bestehende Betriebe, die diese Vorgaben nicht erfüllen, auf den vorhandenen Bestand festzuschreiben. In der Anlage zu § 24a LePro NRW sind zentrenrelevante Leit-sortimente vorgegeben, die bei der Erstellung einer ortsbezogenen Liste zu berücksichtigen sind.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich eine Sonderbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept (EHNK)

Das EHNK der Stadt Bergisch Gladbach liegt dem Rat zum Beschluss vor, nachdem eine erneute Offenlage durchgeführt wurde. Es sieht vor, die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt zu sichern und zu stärken. Diese werden um Sonderstandorte für extensive, nicht zentrenrelevante Handelsnutzungen ergänzt. Um die Zentrenrelevanz von Einzelhandelsbetrieben einschätzen zu können, wurde die sog. ‚Bergisch Gladbacher Liste‘ erstellt (siehe Anlage). Sie orientiert sich an der Anlage zu § 24a LePro NRW, wurde jedoch ausdrücklich auf empirischer Grundlage aus den örtlichen Gegebenheiten heraus entwickelt. Die ‚Bergisch Gladbacher Liste‘ teilt die Einzelhandelssortimente in zentrenrelevant, zentren- und nahversorgungsrelevant sowie nicht zentrenrelevant ein. Die Zentrenrelevanz der Sortimente hängt von unterschiedlichen Faktoren, so der Kaufhäufigkeit, der Sperrigkeit oder dem Flächenbedarf ab. Darüber hinaus ist die Zentrenrelevanz davon abhängig, ob Sortimente bereits vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen angeboten werden und ob ein entsprechendes Sortimentsangebot zur Stärkung der Zentren dient. Während nicht zentrenrelevante Sortimente, die im Einklang mit dem Typus des Sondergebietes stehen, unbegrenzt zulässig sind, sind übrige Sortimente nur in begrenztem Umfang zuzulassen.

4. Städtebauliche Konzeption

Im Folgenden wird die Zielsetzung beschrieben, die mit der Änderung des Bebauungsplanes verfolgt wird. Die Änderungsinhalte beschränken sich auf die textlichen Festsetzungen.

4.1 Allgemeine Planungsziele

Vorrangiges Planungsziel ist die Anpassung der Festsetzungen an die gültigen Vorgaben zur Steuerung des Einzelhandels. Insbesondere sind hierbei die durch die Einführung des § 24a LePro NRW veränderten gesetzlichen Rahmenbedingungen zur Einzelhandelssteuerung und die Vorgaben des in Aufstellung befindlichen EHNK für die Stadt Bergisch Gladbach zu beachten. Ferner wird durch die Änderung zur Standortsicherung des bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebes beigetragen. Schließlich befinden sich Einzelhandelsbetriebe in Bezug auf ihr Warenangebot in einem ständigen Wandel, um bei einem erhöhten Wettbewerbsdruck konkurrenzfähig zu bleiben.

4.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

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, um die nach den Erkenntnissen des EHNK zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente zu begrenzen. Zum anderen wird den sich wandelnden Anforderungen des Einzelhandels durch eine geringfügige Erweiterung des zulässigen Randsortimentes unter Beibehaltung der Gesamtverkaufsfläche Rechnung getragen.

4.2.1 Hauptsortiment (vormals Kernsortiment)

Die textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes werden durch die neuen textlichen Festsetzungen Nr. 1 bis 4 ersetzt.

Die Beschränkung des Hauptsortimentes auf dem Sondergebietstypus ‚Bau- und Gartenmarkt‘ entsprechende Nutzungen bleibt erhalten. Die bisher angewandte Negativfestsetzung (Vorgabe unzulässiger Nutzungen) wird in eine Positivfestsetzung (Vorgabe zulässiger Nutzungen) umgewandelt, um den Gebietstypus noch genauer einzugrenzen. In geringem Ausmaß werden weitere nicht zentrenrelevante Sortimente – ebenfalls wie bisher, jedoch abschließend aufgeführt – zugelassen. Die höchst zulässige Gesamtverkaufsfläche des Sondergebietes von 11.000 m² bleibt unverändert.

4.2.2 Randsortiment (vormals Nebensortiment)

Die zulässige Randsortimentsfläche wird geringfügig von 750 m² auf 1.100 m² bzw. höchstens zehn Prozent der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes angehoben. Die dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche dienende Systematik der Begrenzung einzelner Sortimente innerhalb des Randsortimentes aus dem ursprünglichen Bebauungsplan wird aufgegriffen. Es werden Sortimentsgruppen zentrenrelevanter Sortimente auf Grundlage der WZ 2008 gebildet, die jeweils nicht mehr als 400 m² ausmachen dürfen. Auch eine Auffanggröße für übrige Sortimente (100 m²) wird aufgegriffen, jedoch auf abschließend bestimmte zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente als Begleitnutzung beschränkt.

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. 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 EHNK für die Stadt Bergisch Gladbach belegt. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Nachbarkommunen sind nicht zu erwarten. Zwar findet die Erweiterung in einem gemäß Regionalplan gewerblich-industriellen Bereich statt, widerspricht jedoch nicht den Ziele des § 24a Abs. 5 LePro, da weder die Gesamtverkaufsfläche erhöht, noch der ursprüngliche Charakter des bereits bestehenden Sondergebietes bezüglich der zulässigen Betriebe verändert wird. Vielmehr dient die Änderung dazu, die zulässigen Sortimente gemäß der aus den örtlichen Gegebenheiten entwickelten ‚Bergisch Gladbacher Liste‘ des EHNK auf Grundlage der WZ 2008 zu begrenzen. Dabei sind die zulässigen Sortimente abschließend benannt.

5. Umweltbelange

Die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht lediglich Veränderungen der innerhalb der Verkaufsfläche anzubietenden Warensortimente. Eine Erweiterung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche ist davon nicht betroffen. Umweltauswirkungen, etwa in Form eines höheren Verkehrsaufkommens oder baulicher Erweiterungen, sind deshalb nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

6. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes 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. Die Liste der zulässigen Sortimente wird lediglich an die heutigen Rahmenbedingungen angepasst und dem vorhandenen Einzelhandel ein geringfügiger Gestaltungsspielraum ermöglicht. Auch 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.

Anlage

- ‚Bergisch Gladbacher Liste‘

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den 20.11.2009
In Vertretung

Stephan Schmickler
Stadtbaurat