Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 2398 - Scheidtbachstraße -
(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

Planungsanlass/ Städtebauliche Zielsetzung

Städtebauliches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist der Ausschluss von (Einzel-) Handelsbetrieben sowie die Vermeidung einer Verschärfung der bestehenden Gemengelagensituation in einem nach Baunutzungsverordnung einzustufenden Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO).

Das Plangebiet charakterisiert sich durch gewerbliche Nutzung z. T. in Großgebäuden und Freiflächen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Räumliche Geltungsbereich erfolgt unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung und bestehender bzw. angrenzender Nutzungen. Nach Prüfung der städtebaulichen Situation zeigt sich ein Regelungserfordernis ausschließlich für diesen Bereich; hierdurch ausgelöste Konflikte sind nicht zu erkennen.

Im Osten des Plangebietes werden gegenüber der Planfassung zur zweiten öffentlichen Auslegung einige kleinteilig strukturierte Grundstücke aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen. Es handelt sich dabei um z.T. gemischt genutzte Grundstücke, für die weder der Ausschluss der vorhandenen Wohnnutzung noch eine Regelung der Einzelhandelsnutzung erforderlich ist.

Art der Nutzung

<u>Wohnnutzung</u>

Bei dem Bereich Scheidtbachstraße / Richard-Seiffert-Straße handelt es sich um eine historisch gewachsene Gemengelage, also eine konfliktträchtige Mischung aus Gewerbe- und Wohnnutzungen. Zur Vermeidung einer Verschärfung dieser Gemengelagensituation und damit einer städtebaulichen Fehlentwicklung auf der Grundlage von § 34 BauGB wird die Wohnnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig sind jedoch betriebszugehörige Wohnungen (i. S. von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), die dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Einzelhandel

In dem nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gewerbegebiet sind derzeit "Gewerbebetriebe aller Art" zulässig. Hierzu zählen auch Einzelhandelsbetriebe, Läden und sonstige Verkaufsflächen.

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

(Einzel-) Handelsbetriebe und insbesondere deren Agglomerationen 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 verbrauchernahe Versorgungsstruktur in Heidkamp auswirkt.

Kleine Nachbarschaftsläden, die der wohnungsnahen Versorgung dienen, können dem Konkurrenzdruck nicht entgegenwirken. Die damit entstandenen 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 funktioneller Verbindung bzw. direkter räumlicher Zuordnung mit einem Handwerksbetrieb oder produzierenden Gewerbebetrieb geführt werden; dies allerdings nur, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt bzw. in Zusammenhang mit der gewerblichen Tätigkeit steht und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise auch nur in einem Gewerbe- und Industriegebiet zulässig ist.

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.

Verkaufskioske bleiben wegen ihrer unmittelbaren "Nahversorgungsfunktion" allgemein zulässig.

Durch den Bebauungsplan 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 erkennen.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den 05.05.2006
In Vertretung

Stephan Schmickler
Stadtbaurat