Begründung zum Bebauungsplan

Nr. 5537 - Technologiepark, Teil 1 -

gem. § 9 Abs.8 Baugesetzbuch

Der Baumarkt mit Gartencenter wurde auf der Grundlage des, seit dem 01.02.73 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 33/2 genehmigt, der für diesen Bereich Industriegebiet (GI) festsetzt. Nach der anzuwendenden Baunutzungsverordnung von 1968 ist der Betrieb zulässig, weil er weder ein Einkaufszentrum noch ein Verbrauchermarkt ist, sondern als Gewerbebetrieb zu klassifizieren ist. Die BauNVO 1968 kannte den Begriff des großflächigen Einzelhandels noch nicht.

Um den Bestand des Einzelhandels in den Zentren der Städte und Gemeinden zu schützen, sind großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig (§ 11 Abs. 3 BauNVO). Grund hierfür ist, daß diese Art von Betrieben schädliche Umwelteinwirkungen, Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, den Verkehr, die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Gemeinden, das Orts- und Landschaftsbild und den Naturhaushalt haben können. Die aufgezählten Auswirkungen sind anzunehmen, wenn die Geschoßfläche des Betriebes 1200qm überschreitet. Dies ist vorliegend mit einer Verkaufsfläche von über 10.500qm deutlich der Fall (zu zentrenrelevanten Sortimenten s. weiter unten).

Für den vorhandenen Betrieb "Knauber" wird daher Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Baumarkt mit Gartencenter"festgesetzt.

Die vorhandene Bebauung ist auf der Grundlage der BauNVO 1968 zulässig, weil der Bebauungsplan 33/2 eine Baumassenzahl (BMZ) von 9,0 festsetzt. Gem. BauNVO 1990 darf sogar eine BMZ von 10,0 jedoch eine Grundflächenzahl von nur 0,8 zugelassen werden. Damit soll einer vollständigen Versiegelung entgegengewirkt werden. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind praktisch alle versiegelten Flächen mitzurechnen. Die überschlägige Ermittlung der **nicht versiegelten** Flächen ergab eine Größe von ca. 3000qm; daraus folgt bei einer Grundstücksgröße von 25358qm eine GRZ von ca. 0,9, die damit über der Kappungsgrenze von 0,8 liegt. Auf die Festsetzung der GRZ mit 0,8 wird verzichtet, weil sie im Widerspruch zu der vorhandenen, nach Bebauungsplan 33/2 zulässigen Bebauung stehen würde. Um jedoch wesentliche Erweiterungen auszuschließen und im Kontext der Flächenzuweisungen der Sortimente zu bleiben wird die maximale Verkaufsfläche auf 11.000qm festgesetzt.

Im Einzelhandelserlaß für das Land NW ist bestimmt, welche Sortimente zentren- **und** nahversorgungsrelevant sind, welche nur nahversorgungsrelevant sind und welche "in der Regel" zentrenrelevant sind. Derartige Sortimente zeichnen sich dadurch aus, daß sie z.B.

- viele Innenstadtbesucher anziehen
- einen geringen Flächenanspruch haben
- häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden und
- überwiegend ohne Pkw transportiert werden können.

Bei zentrenrelevanten Sortimenten sind negative Auswirkung auf die Zentrenstruktur, insbesondere auf die Innenstadtentwicklung zu erwarten, wenn sie überdimensioniert an nicht integrierten Standorten angesiedelt werden.

Diese Sortimente werden mit den textlichen Festsetzungen ausgeschlossen bzw. in ihrem Umfang eingeschränkt. Die Größe der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente wird auf insgesamt 750qm beschränkt. Damit liegt sie unterhalb der Größe von 1200qm, bei der ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb die o.e. Auswirkungen haben kann. Die Gefährdung einer ausreichenden quantitativen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Bereichen ist nicht zu erwarten; die vorgesehenen Nutzungen haben keine Auswirkung auf das innergemeindliche Zentrensystem. Das i.d.R. zentrenrelevante Sortiment "Tiere und Tiernahrung, Zooartikel" wurde durch Ratsbeschluß vom 06.11.97 für den vorliegenden Fall als nicht zentrenrelevant eingestuft.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, 01.März 1999
In Vertretung

Kotulla
Erster Beigeordneter