

# Stadt Bergheim

## Bebauungsplan Nr. 229/Glessen „Kernbereich“ in Form eines Textbebauungsplans

---

### Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

#### **Zielsetzung**

Bei einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten können nachteilige Auswirkungen auf die Wohn- und Geschäftsbereiche und eine damit einhergehende Änderung des Gebietscharakters nicht ausgeschlossen werden (Trading-Down-Effekt).

Auf Grund dieser zu befürchteten städtebaulichen Fehlentwicklungen beschloss der Rat der Stadt Bergheim, den Kernbereich des Stadtteils Glessen als Mischgebiet festzusetzen und sowohl die gem. BauNVO allgemein zulässigen als auch die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten als auch Sexshops im Plangeltungsbereich auszuschließen. Der Ausschluss dieser Nutzungen dient der Förderung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Ziel und Zweck des Bebauungsplans Nr. 229/Glessen „Kerngebiet“ war es, die vorhandene kleinteilige, dörflich geprägte Struktur zu erhalten und die der Versorgung des Stadtteils dienenden gewerblichen Nutzungen zu stärken.

#### **Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und Erläuterung der Abwägung zentraler Einwände aus den Beteiligungsverfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 229/Glessen „Kernbereich“ ist ein reiner Textbebauungsplan, der für den festgesetzten Plangeltungsbereich „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO als Art der baulichen Nutzung festsetzt und bislang im Plangebiet allgemein und ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Vergnügungsstätten und Sexshops) ausschließt. Über die bereits nach § 34 BauGB vorhandenen Baurechte hinaus werden keine neuen Baurechte geschaffen. Die Vorschriften des § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) wurden mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 229/Glessen „Kernbereich“ nicht berührt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB war nicht erforderlich.

Der Planaufstellung ging eine Veränderungssperre gem. § 14 (1) BauGB voraus, die vom Rat der Stadt Bergheim am 22.01.2007 als Satzung gem. § 16 (1) BauGB beschlossen wurde. Der ursprüngliche Beschluss des Rates der Stadt Bergheim zur Aufstellung des Bebauungsplans vom 22.01.2006 wurde am 26.11.2007 aufgehoben und zeitgleich ein neuer Aufstellungsbeschluss über ein erweitertes Plangebiet gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB) wurde in der Zeit vom 17.12.2007 bis einschließlich 16.01.2008 durchgeführt. Einwände konnten bis einschließlich 25.01.2008 vorgebracht werden. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange enthalten keine Bedenken. Stellungnahmen von Bürgerinnen / Bürgern wurden nicht vorgebracht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB (öffentliche Auslegung) und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB fand in der Zeit vom 05.05. bis einschließlich 06.06. 2008 statt.

Stellungnahmen von Bürgerinnen/Bürgern gingen nicht ein. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange enthielten keine Bedenken. Eine Abwägung war daher nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 229/Glessen „Kerngebiet“ in Form eines Textbebauungsplans wurde vom Rat der Stadt Bergheim am 25.08.2008 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Bergheim, den 18.09.2008

.....  
Heidemann  
6.2 Planung, Erschließung und Umwelt