

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

| | | |
|--|---------------|--|
| Federführender Fachbereich Grundstücksnutzung | | Drucksachen-Nr. 334/1999 |
| | | <input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich |
| | | <input type="checkbox"/> Nicht öffentlich |
| Beschlussvorlage | | |
| Beratungsfolge ▼ | Sitzungsdatum | Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung) |
| Planungsausschuss | 27.01.2000 | Entscheidung |

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1 - Kradepohlswiese - 1. Änderung
- Vorstellung der Änderungskonzeption
- Erneuter Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Beschlussvorschlag

- I. Der Planungsausschuss stimmt den Änderungsinhalten zum Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1 - Kradepohlswiese - im Grundsatz zu und beauftragt die Verwaltung, **das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan** auf Grundlage der vorliegenden Zielkonzeption der Firma LIDL GmbH & Co. KG fortzusetzen.
- II. Für den **Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1 - Kradepohlswiese - 1. Änderung** ist die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang durchzuführen.

Planungshistorie/ Beschlusslage

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 11.09.1997 die Verwaltung beauftragt, ein Änderungsverfahren für den seit 18.10.1996 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1 - Kradepohlswiese - durchzuführen.

Anlaß für das Änderungsverfahren ist der am 11.11.1996 gestellte Antrag der Firma Obi GmbH & Co. KG (OBI) mit dem Inhalt, auf die im Bebauungsplan (OBI-Grundstück) festgesetzte Grünfläche zu verzichten und statt dessen eine Stellplatzfläche auszuweisen. Im Gegenzug bietet die Firma OBI an, die in ihrem Eigentum befindliche Fläche innerhalb des ausgewiesenen Gewerbegebietes (GE 1, GE 2 teilweise) als Grün- bzw. Ausgleichsfläche zur Verfügung zu stellen.

Die ökologische und städtebauliche Bewertung der beantragten Änderungskonzeption wurde in der Planungsausschußsitzung am 11.09.1997 eingehend diskutiert. Darüber hinaus wurde in der Sitzung angeregt, auf der seitens der Firma OBI angebotenen und im derzeitigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesenen "Ausgleichsfläche" die Einrichtung eines Bolzplatzes/ Ballspielwiese vorzusehen.

Nach erneuter Beratung der Änderungskonzeption in den Sitzungen am 22.10.1998 und 28.01.1999 hat der Planungsausschuss entgegen der Beschlussempfehlung die Verwaltung beauftragt, das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 2242, Teil 1 - Kradepohlswiese - auf Grundlage der Entwurfsvariante "mit Bolzplatz/ Ballspielwiese" einzuleiten und die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang des Änderungsentwurfes durchzuführen.

Aktueller Sachstand/ Eigentumswechsel

Mit der Neuerrichtung eines OBI - Geschäftshauses im "ehem. Köttgengelände" an der Jakobstraße sowie mit Aufgabe des OBI - Bau- und Heimwerkermarktes an dem Standort "Mülheimer Straße" im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2242, Teil 1 - Kradepohlswiese - haben sich die Interessenlage des Eigentümers und somit die Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes geändert.

Auf Wunsch des Eigentümers wurde das beantragte Änderungsverfahren nicht fortgesetzt und die frühzeitige Bürgerbeteiligung bislang nicht durchgeführt. Die Planungssprecher wurden in der Planungssprecherrunde am 17.05.1999 im Zusammenhang mit der Vorstellung des Bauvorhabens "Errichtung eines Bau- und Heimwerkermarktes" (Fa. OBI) im "ehem. Köttgengelände" seitens der Verwaltung bezüglich der mit der Firma OBI vereinbarten Vorgehensweise informiert.

Zwischenzeitlich wurden eine Reihe von Abstimmungsgesprächen zwischen der Stadt und der Firma OBI hinsichtlich der Nachfolgenutzung auf den betreffenden Grundstücksflächen geführt. Aktueller Sachstand ist, dass die Firma OBI beabsichtigt, das gesamte Grundstück an die Firma LIDL GmbH & Co. KG (LIDL) zu veräußern.

Zielkonzeption der Firma LIDL

Die Firma LIDL beabsichtigt, das Bestandsgebäude des ehem. OBI-Marktes abzureißen und innerhalb des im Bebauungsplan ausgewiesenen "Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel" neben einem eigenen Firmengeschäftshaus (LIDL-Markt) zwei weitere Gebäude für zusätzliche Einzelhandelseinrichtungen zu errichten.

In Anlehnung an die seinerzeit seitens der Firma OBI beantragte Änderung des Bebauungsplanes sieht das Bauungs- und Nutzungskonzept der Firma LIDL die Überplanung/ Überbauung der zurzeit festgesetzten Grünfläche sowie eine Umwandlung des ausgewiesenen Gewerbegebietes (GE 1, GE 2 teilweise) in Grünfläche mit Integration eines Bolzplatzes/ Ballspielwiese vor.

Die Firma LIDL hat das Planungsbüro "INFRA beraten & bauen", 53919 Weilerswist, vertreten durch Herrn Dr. G. Th. Simon, mit der Erstellung einer Zielkonzeption als Grundlage für das erforderliche Änderungsverfahren beauftragt.

Eine zusammenfassende Darstellung der Zielkonzeption (Bebauungs- und Nutzungskonzept/ Freiflächen) ist der Vorlage als Anlage 3 beigelegt.

Zur Umsetzung der von der Firma LIDL beabsichtigten Grundstücksnutzung ist die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2242, Teil 1 - Kradepohlswiese - erforderlich.

Vorgeschlagen wird die Durchführung eines Planverfahrens gemäß § 12 BauGB (vorhabenbezogener Bebauungsplan/ VEP). Durch den aufzustellenden VEP soll der betreffende Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2242, Teil 1 - Kradepohlswiese - ersetzt werden.

Zur Beschleunigung des Satzungsverfahrens wird darüber hinaus seitens des für die Firma LIDL beauftragten Planers angeregt, dem Vorhabenträger (LIDL) gemäß § 4b BauGB die Vorbereitung und Durchführung der notwendigen Verfahrensschritte zu übertragen.

Stellungnahme der Verwaltung

1. Änderungsinhalte

Der Zielkonzeption der Firma LIDL kann aus Sicht der Verwaltung im Grundsatz zugestimmt werden. Die Ansiedlung von Fachmärkten innerhalb des "Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel" steht den städtebaulichen Zielsetzungen, die dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan zugrunde liegen, nicht entgegen.

Entscheidend für die weitere Beurteilung des Vorhabens wird Art (Branche/ Warensortiment) und Maß (Größenordnung) der geplanten Fachmärkte sein.

Einer Änderung der Zweckbestimmung "Bau- und Heimwerkermarkt, Gartencenter" innerhalb des ausgewiesenen Sondergebietes (SO) kann aus Sicht der Stadtentwicklung und Stadtplanung nur unter dem Vorbehalt gefolgt werden, wenn durch die geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes (Größenordnung und Warensortimentsbegrenzung) sichergestellt wird, dass durch die Ansiedlung der geplanten großflächigen Einzelhandelseinrichtungen keine schädlichen Folgewirkungen für das nahegelegene Stadtzentrum von Bergisch Gladbach (Innenstadt) zu erwarten sind.

Der sich aus der vorliegenden Zielkonzeption der Firma LIDL ergebende Änderungsumfang für den Bebauungsplan läßt sich wie folgt darstellen:

1. Art der baulichen Nutzung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt mit Bezug auf die bislang ausgeübte Nutzung (OBI-Markt) "Sondergebiet" (SO) gemäß § 11 BauNVO für "großflächigen Einzelhandel" mit der Zweckbestimmung "Bau- und Heimwerkermarkt, Gartencenter" fest.

Im Hinblick auf die vorliegende Zielkonzeption der Firma LIDL (LIDL-Markt (Gebäude A), Fachmarkt mit Schwerpunkt: Gebäude- und Raumausstattung (Gebäude B) sowie Fachmarkt mit Schwerpunkt im Kfz-Bereich (Gebäude C)) ist die Zweckbestimmung des Sondergebietes neu zu definieren sowie die Größenordnung (maximal zulässige Verkaufsfläche) und das Sortimentsangebot (nicht-zentrenschädlich) der Einzelhandelseinrichtungen im Bebauungsplan eindeutig festzusetzen.

Im weiteren Bebauungsplanänderungsverfahren ist das seitens der Firma LIDL zu konkretisierende Nutzungskonzept (Größenordnung und Warensortiment) unter Berücksichtigung und Beachtung der für das Stadtgebiet erstellten "Zentrenstudie" sowie des gültigen Einzelhandelserlasses (Kölner Liste) festzulegen und mit der Bezirksregierung Köln abzustimmen.

Eine Abstimmung mit der Bezirksregierung/ Ziele der Raumordnung ist darüber hinaus erforderlich, da die Änderung des Bebauungsplanes ebenso eine Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) erforderlich macht. Der rechtswirksame FNP stellt für den betreffenden Bereich "Sonderbaufläche" (S) mit der Zweckbestimmung "Bau- und Heimwerkermarkt, Gartencenter" (B) dar.

In Anlehnung an die bisherigen Änderungsinhalte (Antrag der Firma OBI vom 11.11.1996) wird im Änderungsentwurf zum Bebauungsplan die Erweiterung des SO-Gebietes um die derzeit als "Grünfläche" festgesetzte Gehölzfläche A sowie die Umwandlung des ausgewiesenen "Gewerbegebietes" (GE 1, GE 2 - teilweise) in "Grünfläche" (mit Integration eines Bolzplatzes/ Ballspielwiese) vorgehen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die nach Abriß der vorhandenen Gebäudesubstanz geplante Neubebauung (3 Baukörper mit einer überbauten Fläche von ca. 5.500 m²) liegt bis auf den zurzeit als "Grünfläche" festgesetzten Teilbereich (Gebäude C) innerhalb der zurzeit ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche.

Im Änderungsentwurf zum Bebauungsplan sind die Baugrenzen/ überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Abgrenzung und Anordnung der erforderlichen Stellplatzflächen neu zu bestimmen und unter Beibehaltung einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 für Gebäude und Stellplatzflächen festzusetzen.

3. Erschließung/ Stellplatzflächen

Im Gegensatz zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan sieht die Zielkonzeption der Firma LIDL die Haupteerschließung der geplanten Nutzungen von der Mülheimer Straße vor. Dies hätte zur Folge, das ein Großteil der ermittelten 1.600 Kfz am Tage (Spitze des stündlichen Ziel- und Quellverkehrs von 180 Kfz am späten Nachmittag) nicht über den Kradehohlmühlenweg, sondern direkt von der Mülheimer Straße in das Sondergebiet ein- bzw. ausfahren würde.

Im weiteren Verfahren ist verkehrstechnisch zu prüfen bzw. nachzuweisen, wie der zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr unter Berücksichtigung der Aufnahme- und Leistungsfähigkeit der Mülheimer Straße und des Knotenpunktes Mülheimer Straße/ Kradehohlmühlenweg verteilt und organisiert werden können.

4. Vorhandener Fußweg

Der Bebauungsplan Nr. 2242, Teil 1 - Kradehohlswiese - weist südlich des bestehenden OBI-Gebäudes einen Rad- und Fußweg aus. Der Fußweg wurde im Zuge der Straßenherstellung (Planstraße - Kradehohlmühlenweg) zwischenzeitlich erstellt. Innerhalb der Fußwegtrasse wurde darüber hinaus ein Hauptabwasserkanal errichtet. Das vorliegende Baukonzept ist dahingehend zu ändern, dass der vorhandene Fußweg berücksichtigt und die Stellplatzanordnung modifiziert wird.

5. Eingriffe in Natur und Landschaft/ Ausgleichserfordernis

Durch die beabsichtigte Überplanung der im Bebauungsplan als zu erhaltene "Grünfläche" ausgewiesenen Gehölzfläche A ist ein über das im Bebauungsplanverfahren ermittelte und dem Ausgleichsmaßnahmenkonzept zugrunde liegende Maß an "Eingriffen in Natur und Landschaft" (§ 1a BauGB) zu erwarten. Die ökologische Aufwertung der vorhandenen Frei- bzw. Grünfläche (nach Abzug der Flächen, die für die Errichtung einer Ballspielwiese erforderlich sind), wird voraussichtlich nicht ausreichen, um den erforderlichen Ausgleich zu erbringen.

Es werden daher Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich.

Im weiteren Verfahren sind die zusätzlichen Eingriffe im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsstudie zu ermitteln und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes zu bestimmen.

6. Immissionsschutz

Dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan (zeichnerische und textliche Festsetzungen) sowie den Regelungen des Städtebaulichen Vertrages, der zwischen der Stadt, der Firma Wachendorff und den Anliegern (Erschließungs GbR) abgeschlossen wurde und der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, liegen die Ergebnisse einer vom TÜV Rheinland durchgeführten Schalltechnischen Untersuchungen zu Grunde. Die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen für die Nutzungen innerhalb der ausgewiesenen Baugebiete (SO, MI und GE 1 - GE 3) wurden - zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) - auf Grundlage der durchgeführten Lärmsituation (Status quo) und einer Lärmprognose (Planfall) entwickelt.

Im Änderungsverfahren zum Bebauungsplan ist zu prüfen, inwieweit sich die den Bebauungsplanfestsetzungen zugrunde liegende Lärmprognose durch die geplanten Änderungen (Nutzung/ Bebauung/ Erschließung/ Anordnung der Stellplätze) verändert und welche zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen evtl. erforderlich werden. Auf Grundlage des abgestimmten Nutzungs- und Bauungskonzeptes ist daher eine Schalltechnische Untersuchung durchzuführen.

2. **Änderungsverfahren**

Die Durchführung eines Satzungsverfahrens nach § 12 BauGB zur Neuaufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes anstelle des vorgesehenen Bebauungsplanänderungsverfahrens kann aus Sicht der Verwaltung nicht befürwortet werden.

Die mit der Umsetzung der Zielkonzeption der Firma LIDL verbundenen Änderungen in einem räumlichen Teilbereich des Bebauungsplanes sind nicht isoliert für das betreffende Grundstück zu betrachten, sondern im Hinblick auf das städtebauliche Gesamtkonzept (Bebauung/ Nutzung/ Erschließung/ Stellplatzanordnung/ Freiraum), welches dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2242, Teil 1 - Kradepohlswiese - zugrunde liegt, zu bewerten.

Problemstellungen und Interessenkonflikte, die sich durch die Änderung des bestehenden Bauungs- und Nutzungsgefüges (Bebauungsplan Nr. 2242, Teil 1 - Kradepohlswiese -) aus dem Planungs- und Abwägungsprozess ergeben können, lassen sich in einem Satzungsverfahren nach § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) aufgrund der Interessenlage des Vorhabenträgers nur schwerlich lösen.

Einer Übertragung der Vorbereitung und Durchführung notwendiger Verfahrensschritte an den Vorhabenträger bzw. an einen von ihm beauftragten Planer kann aus den vorstehend dargelegten Gründen ebenso nicht zugestimmt werden. Die Durchführung des Beteiligungsverfahrens durch einen Investor birgt die Gefahr, dass mögliche Interessenkollisionen fehlerhaft abgewogen werden und im Ergebnis zu einer Verletzung des Abwägungsgebotes führen.

Die Übertragung von Planungsleistungen und im Rahmen des Verfahrens durchzuführender Untersuchungen/ Gutachten zur Unterstützung und Beschleunigung des Bebauungsplanänderungsverfahrens ist dagegen aus Sicht der Verwaltung unstrittig und sollte - entsprechend dem Angebot des von der Planänderung Begünstigten (Firma LIDL) - vorgesehen werden.

Die Verwaltung schlägt vor, an der bisherigen Vorgehensweise festzuhalten, für den betreffenden Bereich ein Bebauungsplanänderungsverfahren durchzuführen und auf Grundlage der vorliegenden bzw. durch die Firma LIDL zu überarbeitenden Zielkonzeption die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang des Änderungsentwurfes durchzuführen.

Eine verkleinerte Kopie des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (Auszug), des ursprünglichen Änderungsentwurfes (Firma OBI) sowie die aktuelle Änderungsplanung der Firma LIDL (zusammenfassende Darstellung der Zielkonzeption) sind der Vorlage beigelegt.

Anlagen