

**Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister**

Federführender Fachbereich Planung	Drucksachen-Nr. 462/2004					
<table border="1"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Öffentlich</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Nicht öffentlich</td> </tr> </table>			<input checked="" type="checkbox"/>	Öffentlich	<input type="checkbox"/>	Nicht öffentlich
<input checked="" type="checkbox"/>	Öffentlich					
<input type="checkbox"/>	Nicht öffentlich					
Beschlussvorlage						
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)				
Planungsausschuss	25.12.2004	Entscheidung				

Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan Nr. 2436 - Am Kuhlerbusch -
- Beschluss zur Aufstellung**

Beschlussvorschlag:

@->

Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff Baugesetzbuch ist der Bebauungsplan

Nr. 2436 - Am Kuhlerbusch -

als verbindlicher Bauleitplan im Sinne von § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (qualifizierter Bebauungsplan) aufzustellen.

Das Bebauungsplangebiet umfasst den Bereich entlang der Mühlheimer Straße zwischen der Straße 'Am Kuhlerbusch' und dem Bahndamm in Bergisch Gladbach - Gronau.

Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 Baugesetzbuch).

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

Für das zur Beratung anstehende, ehemalige Betriebsgelände des Biergroßhandels Weyer GmbH & Co. KG an der Mülheimer Straße/ Am Kuhlerbusch liegt der Verwaltung eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Lebensmittel-Discounters mit ca. 82 Stellplätzen vor.

Durch das Bauvorhaben wird der der Mülheimer Straße zugewandte Grundstücksteil zwischen der Straße 'Am Kuhlerbusch' und dem Bahndamm in Anspruch genommen; das auf dem nördlichen Grundstücksteil vorhandene Wohngebäude soll erhalten bleiben.

Das zwischen dem sogenannten "Gleisdreieck" (Bebauungsplan Nr. 2432 - Kuhlerbusch -) und der Mülheimer Straße in Bergisch Gladbach - Gronau gelegene Grundstück wird zur Zeit von drei verschiedenen Verkehrsprojekten tangiert:

1. Reaktivierung der Gleisstrecke Köln - Bensberg

Im Zusammenhang mit der Verbesserung und Optimierung des schienengebundenen Güterverkehrs ist u.a. beabsichtigt, die direkte Anbindung des "Containerterminals Zinkhütte" über eine wiederhergestellte Gleisschleife von Köln in Richtung Bensberg zu gewährleisten.

2. Straßenplanung als Ersatz für den "Bahnübergang Tannenbergsstraße"

Im Zusammenhang mit der Ersatzlösung für den derzeitigen beschränkten "Bahnübergang Tannenbergsstraße" wurden bereits eine Vielzahl von Varianten untersucht und im Ausschuss für Umwelt, Infrastruktur und Verkehr beraten.

In seiner Sitzung am 04.12.2003 hat der AUIV beschlossen, der weiteren Planung eine Trassenführung, welche die Unterführung der Gleisanlage im Bereich des derzeitigen beschränkten Bahnübergangs auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Firma Dräco vorsieht, zu Grunde zu legen. Beginnend an der Einmündung der Straße Britanniahütte in die Hermann-Löns-Straße fällt die Trasse im Trog auf dem ehemaligen "Dräco-Gelände" zur S-Bahn ab, unterfährt den S-Bahn-Gleiskörper, führt im Bogen zur Kalkstraße, unterfährt das Anschlussgleis zum Gewerbegebiet "Zinkhütte" und kommt im Trog in der Kalkstraße wieder bis zur Dechant-Müller-Straße auf die Null-Ebene. Zwischen den beiden Brückenbauwerken kann eine Anbindung in südlicher Richtung geschaffen werden, die dann parallel zum Anschlussgleis zur Zinkhütte Richtung Mülheimer Straße geführt wird.

3. Netzergänzung westliche Innenstadt

Im Zuge der Rahmenplanung "Innenstadt Bergisch Gladbach" wurde die Verwaltung durch Ratsbeschluss am 23.06.1998 beauftragt, zur Lösung der bestehenden Verkehrsprobleme im Innenstadtbereich von Bergisch Gladbach die Planung einer Entlastungsstraße zwischen der geplanten Ersatzstraße für den Bahnübergang Tannenbergsstraße und der Mülheimer Straße/ Refrather Weg zu konkretisieren. Der Auftrag zur Detailplanung einer Entlastungsstraße einschließlich Kostenschätzung wurde vom Hauptausschuss in seiner Sitzung am 24.10.2000 noch einmal bestätigt. Ausgehend von einer Ersatzlösung für den derzeitigen beschränkten Bahnübergang Tannenbergsstraße als Unterführung der bestehenden Gleisanlage (siehe Pkt. 2.) würde eine Entlastungsstraße an diese neue Straße angebunden und in Richtung "Bahndamm" bis zur Mülheimer Straße, zum Refrather Weg oder sogar bis zur geplanten "Querspange" (Straßenverbindung Refrather Weg - Bensberger Straße) geführt.

Den vorstehenden Ausführungen entsprechend wird das ehemalige Betriebsgelände des Biergroßhandels "Weyer" von verschiedenen Verkehrsplanungen tangiert. Die aufgeführten Verkehrsplanungen liegen im öffentlichen Interesse und sind gegenüber der vorhandenen bzw. geplanten gewerblichen Nutzung als höherrangig zu bewerten.

Konkrete Planungen zu den verschiedenen Verkehrsplanungen mit Detailaussagen zur Lage der projektierten Verkehrswege und zum Umfang der dafür benötigten Grundstücksflächen liegen zurzeit noch nicht vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass Teilbereiche der zurzeit gewerblichen Nutzung zugunsten der Verkehrsplanungen aufgegeben werden müssen.

Zielsetzung des aufzustellenden Bebauungsplanes wird es sein, die verbleibenden "Restflächen" des Gewerbeareals einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für gewerbliche Nutzungen zuzuführen.

Anlässlich der in Rede stehenden Verkehrsplanungen und der vorliegenden Bauvoranfrage schlägt die Verwaltung vor, für den Bebauungsplan Nr. 2436 - Am Kuhlerbusch - einen Aufstellungsbeschluss (ggf. Grundlage für die Zurückstellung von Baugesuchen/ Erlass einer Veränderungssperre) zu fassen.

Anlage

- Übersichtsplan Bebauungsplangebiet

<-@

Finanzielle Auswirkungen:	
1. Gesamtkosten der Maßnahme:	
2. Jährliche Folgekosten:	
3. Finanzierung:	
- Eigenanteil:	
- objektbezogene Einnahmen:	
4. Veranschlagung der Haushaltsmittel:	
5. Haushaltsstelle: -	