

**Stadt Bergisch Gladbach  
Der Bürgermeister**

<b>Federführender Fachbereich</b> <b>Planung</b>	<b>Drucksachen-Nr.</b> <b>472/2005</b>	
<b>Beschlussvorlage</b>		
<b>Beratungsfolge</b> ▼	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b> (Beratung, Entscheidung)
<b>Planungsausschuss</b>	<b>22.09.2005</b>	<b>Entscheidung</b>

**Tagesordnungspunkt**

**Bebauungsplan Nr. 1551 - Ehemalige Hermann-Löns-Kaserne - 1. Änderung  
- Beschluss zur Aufstellung**

**Beschlussvorschlag:**

@->

Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff Baugesetzbuch ist der Bebauungsplan Nr. 1551 – Ehem. Hermann-Löns-Kaserne – 1. Änderung als verbindlicher Bauleitplan im Sinne von § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (qualifizierter Bebauungsplan) aufzustellen.

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

<-@

## Sachdarstellung / Begründung:

@->

Der Bebauungsplan 1551 – Ehem. Hermann-Löns-Kaserne – wurde von der Gruppe MDK aus Münster im Auftrag der Paffrather Raiffeisenbank erstellt. Er wurde im Jahre 2000 vom Rat der Stadt als Satzung beschlossen und im April desselben Jahres rechtskräftig.

In der Mitte des Plangebietes, an der Schnittstelle zwischen Wohnen, Mischgebiet und Gewerbe befindet sich der zentrale Platz. Mit seiner räumlichen Fassung und seiner gleichzeitigen Öffnung zum Grünraum soll er Mittelpunkt und Ort der Begegnung für das Plangebiet werden. Diese so genannte „Kleine Mitte“ des Hermann-Löns-Viertels ist im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt. Nähere Aussagen zur geplanten Ausstattung dieses Zentrums werden im Bebauungsplan und in seiner Begründung nicht getroffen.

Bereits zwei Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplans wurde 2002 seitens der MDK das Anliegen an die Stadt herangetragen, im Bereich der Kleinen Mitte einen Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit 1.200 qm Verkaufsfläche anzusiedeln. Erst ein Betrieb von dieser Größenordnung würde als Rückgrat des kleinen Zentrums genügend Kunden anziehen, damit sich auch kleinere Läden und Dienstleistungsbetriebe in der Kleinen Mitte tragen könnten. Nach den Festsetzungen des von der MDK selbst erstellten Bebauungsplans ist ein solcher Markt jedoch nicht zulässig. Die Obergrenze für Einzelhandelsbetriebe liegt für Mischgebiete bei 1.200 qm Geschossfläche, was nach einschlägiger Rechtsprechung einer Verkaufsfläche von 700 qm entspricht.

Ein Lebensmittelmarkt wäre wegen der erforderlichen Parkplatzflächen nur in den Baufeldern unterzubringen, die den zentralen Platz der Kleinen Mitte umgeben. Die Baumasken auf den diese Platzfläche umgebenden Baufeldern sind jedoch ohne sonstigen erkennbaren Zwang von der Gruppe MDK so eng gesetzt, dass selbst ein 700er Markt bei Einhaltung der Festsetzungen nicht möglich wäre. Die Baugrenzen deuten darauf hin, dass zwar mehrere kleine Läden, nicht aber ein großer Lebensmittelmarkt an dieser Stelle gewollt war.

Seitens der Bauaufsicht wurde intensiv geprüft, ob und in wie weit ein Lebensmittelmarkt mit mehr als 700 qm Verkaufsfläche auf dem Wege der Befreiung hätte zugelassen werden können. Dabei wurde zwischenzeitlich eine von der MDK gestellte Bauvoranfrage zu einem Markt mit 900 qm Verkaufsfläche positiv beschieden. Die nunmehr beantragten 1.200 qm Verkaufsfläche überschreiten jedoch erheblich den Schwellenwert von 700 qm und betreffen die Grundzüge der Planung. Ein Einzelhandelsbetrieb dieser Größenordnung übertrifft bei weitem die aus dem Bebauungsplan für die Kleine Mitte abzuleitende kleinteilige Ladenstruktur und erfordert daher eine Änderung des Bebauungsplans.

Mit Schreiben vom 28.06.2005 hat die Arbeitsgemeinschaft Löns-Center Bergisch Gladbach einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans gestellt (s. Anlage). Die Arbeitsgemeinschaft besteht aus der Gruppe MDK und der Betreuungsgesellschaft für soziale Projekte mbH. aus Hennef.

An der Aussage der Arbeitsgemeinschaft, dass der zukünftige Betreiber einen 1.200er Markt benötigt, ist nicht zu zweifeln. Die Qualität des Standortes Hermann-Löns-Viertel, wie aber auch der benachbarten Ortsteile wird positiv beeinflusst durch eine qualitätsvolle Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Da es sich um einen Standort mitten in einem neuen Wohngebiet handelt, der nicht an einer Durchgangsstraße liegt, muss der Markt eine große Attraktivität aufweisen, um angenommen zu werden.

Dies bedeutet aber auch, dass ein entsprechender Verkehr ausgelöst wird und damit auch Immissionen. Ein Lebensmittelmarkt fand weder im Lärm- noch im Verkehrsgutachten bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Berücksichtigung. Bei den Lärmimmissionen und der Prognose für den Verkehrslärm wurde die Wohnbebauung mit maximal 1.600 EW und der Gewerbelärm betrachtet, nicht

aber der Verkehr, der durch einen Lebensmittelmarkt hervorgerufen wird. Daraus ist zu schließen, dass der „Kleinen Mitte“ keine wesentlichen Verkehrsanteile zugeordnet wurden und weitgehend von einem Zentrum für die geplante neue Siedlung ausgegangen wurde, was wiederum dafür spricht, dass der ursprüngliche Plan nur eine kleinteilige Ladenstruktur vorsah.

Von Verkehr und entsprechenden Immissionen sind in starkem Maße die Anwohner der Franz-Hitze-Straße betroffen. Das Einzugsgebiet des Marktes wird vor allem Hand sein; selbst die Bewohner des nördlichen Teils des Hermann-Löns-Gebietes erreichen den Markt mit dem Auto nur über die Franz-Hitze- und Hermann-Löns-Straße. Die Verkehre, die von dem geplanten Einzelhandelsbetrieb ausgelöst werden, sind nicht in das Bebauungsplanverfahren eingeflossen und müssten, wenn der Markt dort gewollt ist, in einem Bebauungsplan-Änderungsverfahren geprüft und beurteilt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass vor allem auch der prognostizierte Verkehrslärm im B-Plan-Verfahren und die Einwendungen der Nachbarn dazu führten, die Anzahl der Einwohner des neuen Hermann-Löns-Viertels auf 1.600 zu begrenzen. Vor allem die Anwohner der Franz-Hitze-Straße standen dem neuen Baugebiet im Hinblick auf die zu erwartenden Verkehrsströme sehr kritisch gegenüber.

Im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 1551 – Ehem. Hermann-Löns-Kaserne – ebenfalls unberücksichtigt blieb die Fernwirkung eines größeren Lebensmittelmarktes im Hinblick auf die Nahversorgung anderer Ortsteile. Betroffen sein könnten hier neben Hand auch Paffrath und Gronau. Eine seitens der Verwaltung erstellte Tragfähigkeitsuntersuchung hat ergeben, dass die Ansiedlung eines Marktes von 1.200 qm Verkaufsfläche nicht als zentrenschädlich einzustufen wäre.

Für die Tragfähigkeitsberechnung wurde der potenzielle Einzugsbereich des Marktes deutlich größer gezogen als dies Bezirksregierung Köln und der IHK üblicherweise in ähnlichen Berechnungen tun. Dies war deshalb möglich, weil man davon ausgehen muss, dass sich unabhängig von der Entwicklung im Hermann-Löns-Viertel das vorhandene kleine Zentrum in Hand in den kommenden Jahren verändern wird. Der dortige Lebensmittelmarkt entspricht schon länger nicht mehr den Anforderungen an modernen Lebensmittel-Einzelhandel. Die Tengemann-Gruppe, die hier eine Kaiser's-Filiale betreibt, hat bereits vor zwei Jahren angekündigt, dass der Laden mit seinen 500 qm Verkaufsfläche mittelfristig aus wirtschaftlichen Erwägungen geschlossen werden muss.

Sofern der Planungsausschuss dem Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans zustimmt, ist im nächsten Schritt seitens der Antragsteller ein städtebaulicher Vorentwurf vorzulegen, der aufzeigt, wie der geplante Lebensmittelmarkt sich in die Platzrandbebauung einfügt. Im späteren Bebauungsplan wäre der Markt über eine Sondergebietsfestsetzung zu sichern. Des Weiteren ist im Vorentwurf zu klären, wie die Stellplatzproblematik gelöst werden soll. Im Gespräch ist der Verzicht auf eine Baumasse in der Gewerbegebietsfläche südlich der Kleinen Mitte. Der städtebauliche Vorentwurf würde dann dem Planungsausschuss zum Beschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgelegt.

### **Anlagen**

- Antrag auf Änderung des Bebauungsplans durch die Arbeitsgemeinschaft Löns-Center Bergisch Gladbach
- Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1551 – Ehem. Hermann-Löns-Kaserne –
- Auszug aus dem Bebauungsplan, Bereich der Kleinen Mitte

<-@