

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0187/2010
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	06.05.2010	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 3311 - Lochermühle -- Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung, für den

Bebauungsplan Nr. 3311 – Lochermühle –

die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mittels Aushang durchzuführen.

Sachdarstellung / Begründung:

Anlass und Verfahrensgeschichte

Das Gewerbegebiet Lochermühle liegt am Ausgang der Stadtmitte an der Kürtener Straße (L 287) im eng eingeschnittenen Strundetale. Ehemals Standort für produzierendes Gewerbe, hat sich in jüngster Zeit ein Umstrukturierungsprozess hin zu einem Dienstleistungs-, Verwaltungs- und Einzelhandelsstandort vollzogen, der mit Leerständen im östlichen Teilbereich durchsetzt ist. Dieser Wandel vollzog sich allmählich und zunächst ohne die Steuerung durch eine städtische Bauleitplanung.

In seiner Sitzung am 28.05.1998 fasste der Planungsausschuss schließlich einstimmig den Beschluss, ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3311 – Lochermühle – einzuleiten, um den Standort für emittierende Gewerbebetriebe zu sichern und Einzelhandel auszuschließen. Die Nachfrage nach Grundstücken für den Einzelhandel hielt jedoch unvermindert an. In der Folge genehmigte die Stadt zwei Lebensmitteldiscounter sowie vier Fachmärkte (Drogeriemarkt, Getränkemarkt, Textilgeschäft, Schuhgeschäft) nach § 34 BauGB bzw. im Fall des einen Lebensmitteldiscounters (LIDL) nach den Festsetzungen des westlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 2151 – Obere Hauptstraße –. Am 26.04.2001 beschloss der Planungsausschuss, das Bebauungsverfahren unter der Zielsetzung fortzusetzen, den Einzelhandel in einem Großteil des Gewerbegebietes auszuschließen und im Bereich der bereits genehmigten Einzelhandelsnutzungen ein Sondergebiet für Einzelhandel festzusetzen. Das Verfahren ruhte daraufhin.

Im Dezember 2007 ging bei der Stadt eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Lebensmittel- (1.450 m² Verkaufsfläche) und Getränkemarktes (550 m² Verkaufsfläche) der Firma REWE auf dem Grundstück Kürtener Straße 13 im östlichen Bereich des Gewerbegebietes Lochermühle ein. Der Antragsteller legte zur Bauvoranfrage ein Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH vor, das dem Vorhaben bescheinigt, hinsichtlich der Versorgung der Bevölkerung und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche keine gravierenden Auswirkungen zu besitzen. Der Gutachter zieht das Fazit, dass das Vorhaben insgesamt als städtebaulich verträglich einzustufen sei.

Die Verwaltung vertritt demgegenüber den Standpunkt, dass sich das Gewerbegebiet Lochermühle bei Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes zu einer Einzelhandelsagglomeration verfestigt, die angesichts der städtebaulich nicht integrierten Lage und einer einseitigen Ausrichtung auf PKW-Kunden zentrale Versorgungsbereiche wie die Innenstadt als Hauptzentrum und das Nahversorgungszentrum Herkenrath sowie die Nahversorgung im Stadtteil Sand schwächen würde. Gleichzeitig würden damit zu sichernde knappe Flächen für emittierendes Gewerbe verloren gehen.

Zudem steht zu befürchten, dass sich bei einem vom Gutachter angegebenen zusätzlichen PKW-Verkehrsaufkommen von mehr als 2.400 pro Tag die Verkehrsprobleme im Bereich der Straßen Am Mühlenberg/ Vollmühlenweg und der Kreuzung Odenthaler Straße/ Hauptstraße verstärken werden. Diese von der Verwaltung bereits Anfang des Jahres 2008 vertretene Auffassung wurde durch das in der Entwurfsfassung vorliegende Einzelhandelskonzept mittlerweile inhaltlich bestätigt.

Das von dem Betrieb angebotene Warensortiment wird laut dem Einzelhandelskonzept des

Planungsbüros Stadt + Handel (Stand: Mai 2009) als zentren- und nahversorgungsrelevant eingestuft. Das Angebot zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente ist für die Entwicklung von Geschäftszentren besonders wichtig, da sie häufig nachgefragt werden und Geschäfte mit derartigem Angebot anderen Geschäften als „Kundenfrequenzbringer“ dienen.

Das Gutachten „Einzelhandelsprofil für die Bergisch Gladbacher Innenstadt“ des Büros Junker + Kruse (Stand: Mai 2008) untersucht als Baustein Einzelhandel im Rahmen der REGIONALE 2010 unter anderem die möglichen Folgen der Neuansiedlung der RheinBerg Passage und der RheinBerg Galerie. Die Gutachter attestieren den beiden Einkaufszentren positive Effekte der Verkaufsflächenerweiterung und der Stärkung der Versorgungsfunktion der Innenstadt. Zugleich weisen sie darauf hin, dass sich dadurch das innerstädtische Einkaufsgefüge stark verändert und die Gefahr besteht, dass sich in den bereits heute weniger frequentierten Geschäftslagen östlich des Konrad-Adenauer-Platzes Funktionsverluste in Form von Leerständen oder der Ansiedlung von Discountern („Ein-Euro-Shops“) als minderwertige Übergangsnutzungen einstellen könnten.

Der beantragte Lebensmittel- und Getränkemarkt REWE in der Lochermühle rechnet mit einem Einzugsbereich, der weit über den Nahversorgungsbereich von 700m hinausgeht und die Ortsteile Stadtmitte, Sand, Hebborn und Herkenrath mit einschließt. Dies führt zu einem Abzug von Kundenströmen auch aus der Bergisch Gladbacher Innenstadt und verstärkt die vom Gutachter beschriebene mögliche Tendenz der Abwertung der Geschäftslagen in der östlichen Innenstadt. Es ist nicht zu erwarten, dass die Geschäftslage östlich des Konrad-Adenauer-Platzes von der Ansiedlung eines Lebensmittel- und Getränkemarktes in der Lochermühle profitiert, da die Entfernung zwischen den beiden Geschäftslagen die Distanz, die üblicherweise zu Fuß zurück gelegt wird, überschreitet.

In seiner Sitzung am 07.02.2008 fasste der Planungsausschuss einstimmig den Beschluss, das 1998 begonnene Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3311 – Lochermühle – mit einer an die neue Sachlage angepassten Zielsetzung fortzuführen. „Durch den Aufstellungsbeschluss soll auch eine langfristig tragfähige und mit der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Gesamtstadt verträgliche Entwicklung für die Lochermühle gesteuert und gesichert werden. Städtebauliche Ziele sind:

- die Sicherung des Gebietes für gewerbliche Nutzung,
- die Beschränkung der Einzelhandelsnutzung an diesem Standort auf ein insgesamt mit den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt verträgliches Maß,
- die Berücksichtigung verkehrlicher Belange, insbesondere im Bereich der östlichen Stadtmitte.“ (Drucks-Nr. 19/2008)

Um die Bauleitplanung zu sichern, wurde die oben erwähnte Bauvoranfrage zur Errichtung des großflächigen Lebensmittel- und Getränkemarktes auf dem Grundstück Kürtener Straße 13 zunächst nach § 15 BauGB, später auf der Grundlage der für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3311 – Lochermühle – geltenden, am 16.12.2008 vom Rat beschlossenen Veränderungssperre nach § 14 BauGB zurückgestellt bzw. abgelehnt. Die bebauungsplanbezogene Veränderungssperre für das Gewerbegebiet Lochermühle wird im März 2011 auslaufen, die Zurückstellung des beantragten Lebensmittel- und Getränkemarktes bereits im Januar 2011. Aus dieser Frist ergibt sich eine **besondere Dringlichkeit** des Bebauungsplanverfahrens.

Die Verwaltung schlägt daher vor, das Aufstellungsverfahren mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) per Aushang fortzusetzen.

Ziele und Begründung des Bebauungsplans

Die primären allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung des Bebauungsplans Lochermühle sind:

- die Entwicklung eines Gewerbegebietes und
- die Sicherung von Flächen für gewerbliche Nutzungen, Dienstleistung und Verwaltung.

Darüber hinaus werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans die folgenden Ziele verfolgt:

- die Begrenzung des Einzelhandels an dem städtebaulich nicht integrierten Standort Lochermühle und
- die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt sowie der Nahversorgungszentren.

Zu 1 und 2: Im räumlich-funktionalen Entwicklungskonzept der Stadt Bergisch Gladbach, im Gewerbeflächenkonzept für den Rheinisch-Bergischen Kreis und in der Überarbeitung des Gebietesentwicklungsplanes wurden für die Stadt Bergisch Gladbach Defizite im Bereich des Angebotes an Gewerbeflächen festgestellt. Seit Jahren wandern Unternehmen wegen des fehlenden Angebotes an Gewerbeflächen aus Bergisch Gladbach in Nachbarkommunen ab. Nach Scheitern der Realisierung des interkommunalen Gewerbegebietes Spitze verfolgt die Stadt Bergisch Gladbach verstärkt die Aktivierung von Gewerbeflächen an anderer Stelle. Zu den Instrumenten der Gewerbeflächenpolitik gehören neben der Neuausweisung von Gewerbeflächen im Außenbereich auch die Sicherung vorhandener, im Umstrukturierungsprozess befindlicher Gewerbeflächen, wie sie die Lochermühle darstellt. Ziel ist es, geeignete Flächen für Betriebserweiterungen und –verlagerungen sowie für Neuansiedlungen auswärtiger Unternehmen in ausreichender Menge bereit stellen zu können. Die Lochermühle eignet sich für solche Unternehmen, die aufgrund ihrer Transportketten (Zu- und Auslieferung) nicht zwingend auf die räumliche Nähe zu einem Anschluss der Autobahn A 4 angewiesen sind.

Zu 3 und 4: Das Gewerbegebiet Lochermühle ist angesichts der räumlichen Lage im Strundetal und seiner Versorgungsfunktion nach Auffassung der Verwaltung und des Gutachters Stadt + Handel als Verfasser des Einzelhandelskonzeptes nicht als zentraler Versorgungsbereich anzusehen. Es besteht jedoch die Gefahr, dass sich das Gebiet bei Hinzukommen eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu einer Einzelhandelsagglomeration verfestigt, dessen Versorgungsfunktion weit über das Einzugsgebiet eines Nahversorgers hinausreicht. Das Einzelhandelskonzept (Stand: Mai 2009) hat vier aus Sicht des Städtebaus und der Versorgung der Bevölkerung wünschenswerte bzw. denkbare Entwicklungsszenarien dargestellt. Sämtliche Entwicklungsszenarien, die auf die Stärkung und räumliche Steuerung des Einzelhandels abzielen (Szenarien 1-3), basieren auf einer Reduzierung der Einzelhandelsverkaufsflächen am Standort Lochermühle (Kap. 3.3 des Einzelhandelskonzeptes). Die aus diesen Szenarien entwickelten Ziele

- Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche,
- Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung primär in den Zentren sowie
- Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten an städtebaulich nicht integrierten Sonderstandorten

widersprechen der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel- und Getränkemarktes Lochermühle.

Inhalte des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich entspricht dem des Aufstellungsbeschlusses vom 07.02.2008. Im

Bereich des Lebensmitteldiscounters (Hauptstraße 393) überlagert der Bebauungsplan Nr. 3311 – Lochermühle – den Geltungsbereich des verbindlichen Bebauungsplans Nr. 2151 – Obere Hauptstraße –, der ein Mischgebiet ausweist.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3311 – Lochermühle – sind bereits vollständig bebaut und verkehrlich erschlossen. Eine grundlegende städtebauliche Neuordnung des Gebietes ist daher nicht erforderlich.

Der Bestand an gewerblichen Nutzungen legt nahe, ein Gewerbegebiet auszuweisen. Dabei sind die möglichen Konflikte in Bezug auf die angrenzenden Misch- und Wohngebiete entlang der Hauptstraße und des Wohnplatzes Rommerscheid und in Bezug auf den Arten- und Biotopschutz des nördlich angrenzenden Naturschutzgebietes „Strundetal“ in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Entsprechend den formulierten Zielsetzungen soll in Bezug auf die räumliche Steuerung des Einzelhandels das Gebiet zweigeteilt werden. Im westlichen, zur Stadtmitte orientierten Bereich sollen die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe in ihrem Bestand gesichert und hinsichtlich ihrer Verkaufsfläche begrenzt werden. Im Bereich östlich des Fachmärkte-Gebäudekomplexes Kürtener Straße 3-3c sollen Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob der Ausschluss von Einzelhandel weiter differenziert und etwa auf Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten beschränkt werden soll.

Es ist vorgesehen, die Inhalte des Bebauungsplans nach dem Grundsatz der städtebaulichen Erforderlichkeit im Wesentlichen auf die Regelung der Art der baulichen Nutzung zu beschränken (sog. einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB). Bebauungsstruktur und Höhenentwicklung der Gebäude sollen grundsätzlich erhalten bleiben und nach dem Rahmen des § 34 BauGB und den sich daraus ergebenden Forderungen des Einfügens in die nähere Umgebung beurteilt werden.

Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll im „Normalverfahren“ erfolgen. Damit ist die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes (§ 2 Abs. 4 BauGB) erforderlich. Zudem ist eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen.

Die Verwaltung beabsichtigt, nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vorliegen und ob von der sich damit ergebenden Möglichkeit der Verfahrensbeschleunigung (Absehen von einer formellen Umweltprüfung, Anpassung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung) Gebrauch gemacht werden sollte.

Gemäß § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB ist ein Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Durch den Bebauungsplan Lochermühle werden gegenüber dem derzeitigen Planungsrecht nach § 34 BauGB keine zusätzlichen Baurechte geschaffen. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist daher hier nicht erforderlich.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3311 – Lochermühle – überwiegend eine Mischbaufläche sowie im östlichen Abschnitt eine Grünfläche dar. Für das Bebauungsplanverfahren ist es erforderlich, diese Darstellung in „Gewerbliche Bauflächen“ zu ändern. Die Änderung des Flächennutzungsplans soll parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgen, sofern nicht vom beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) Gebrauch gemacht wird.

Anlagen

- Übersichtsplan
- Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 3311 – Lochermühle –