Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
Federführender Fachbereich
Stadtplanung

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0409/2010
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	09.09.2010	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 1551 - Ehemalige Hermann-Löns-Kaserne - 1. Änderung
- Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- Beschluss zur Fortführung in einem beschleunigten Verfahren
- Beschluss Offenlage

Beschlussvorschlag:

I. Der Planungsausschuss beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans

Nr. 1551 – Ehem. Hermann-Löns-Kaserne – 1. Änderung

im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) fortzuführen.

II. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplans

Nr. 1551 – Ehem. Hermann-Löns-Kaserne – 1. Änderung –

mit seiner Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Sachdarstellung / Begründung:

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 1551 – Ehem. Hermann-Löns-Kaserne – 1. Änderung war zuletzt Gegenstand der Sitzung des Planungsausschusses am 01.07.2010. Gemäß Beschluss des Planungsausschusses wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 05.07. bis zum 30.07.2010 durchgeführt. Aus der Bürgerschaft ging keine Stellungnahme ein. Zugleich wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Planung unterrichtet und aufgefordert, sich zu ihr zu äußern.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden im Folgenden in der Kurzfassung mit der Stellungnahme des Bürgermeisters dargestellt. Kopien der Schreiben sind den Fraktionen als Kopie zugegangen. Die Originale können beim Fachbereich 6-61 Stadtplanung eingesehen werden.

1. Ausschluss von Einzelhandel

Kurzfassung

Die Industrie- und Handelskammer Köln weist darauf hin, dass sich im Umfeld des Plangebietes auf den Grundstücken Hermann-Löns-Straße 81 und Hermann-Löns-Straße 50 lediglich drei Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs (ein Kiosk, ein Blumengeschäft und eine Bäckerei) für die Anwohner der umliegenden Wohngebiete befänden. Aus diesem Grund sei die Nahversorgung dort unzureichend. Die IHK hält die „Kleine Mitte“ des Bebauungsplans Nr. 1551 – Ehem. Hermann-Löns-Kaserne – für ungeeignet, da diese den Strukturwandel im Einzelhandel nicht berücksichtige. Einzelhandelsbetriebe müssten heute eine gewisse Mindestgröße aufweisen und ein ausreichendes Warensortiment anbieten. Ein tägliches Einkaufen und Versorgen zu Fuß fände heute überwiegend nicht mehr statt. Die IHK schlägt vor, die „Kleine Mitte“ an die Hermann-Löns-Straße zu verlegen, da kleinere Läden und Dienstleistungsbetriebe immer auch auf Kunden aus anderen Stadtteilen angewiesen seien und ein nach außen hin sichtbarer Standort für derartige Betriebe besser geeignet sei. Die IHK plädiert dafür, im Bereich der derzeit geplanten „Kleinen Mitte“ an der Willy-Brandt-Straße auf der jetzigen Brachfläche ein Gewerbegebiet auszuweisen.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich nach Bestandsaufnahme der Verwaltung die drei von der IHK genannten Geschäfte der Nahversorgung. Die nächsten Gelegenheiten zur Deckung des täglichen Bedarfs bestehen in dem zentralen Nahversorgungsbereich von Hand sowie entlang der Mülheimer Straße, an der sich mehrere Lebensmitteldiscounter angesiedelt haben.
Das Prinzip der Nahversorgung basiert auf dem Grundsatz, dass es auch Menschen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind und denen kein PKW zur Verfügung steht, möglich sein sollte, ihren täglichen Bedarf innerhalb einer zumutbaren Entfernung zu decken. Tatsächlich ist auf der Seite des Lebensmitteleinzelhandels die gegenläufige Tendenz der Aufgabe von kleineren Geschäften, der Konzentration und der Ausrichtung auf wenige Standorte an Hauptverkehrsstraßen zu beobachten. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten jenseits der Zentren wird jedoch in Anbetracht der Zielsetzung, die in ihrer Entwicklung stagnierenden Neben- und Nahversorgungszentren in Bergisch Gladbach zu bewah-

ren und zu stärken, kritisch gesehen. Der Entwurf des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes (2009) empfiehlt, den Einzelhandel außerhalb der Zentren auf wenige Sonderstandorte zu konzentrieren; das Gewerbegebiet an der Hermann-Löns-Straße eignet sich dafür nicht.
Die Verwaltung spricht sich dafür aus, das Konzept des Bebauungsplans Nr. 1551 – Ehem. Hermann-Löns-Kaserne – der „Kleinen Mitte“ aufrecht zu erhalten und nicht, wie von der IHK vorgeschlagen, unmittelbar an die Hermann-Löns-Straße zu verlagern. Der Mangel an Gewerbeflächen in Bergisch Gladbach ist vielfach nachgewiesen (so u.a. durch das räumlich-funktionale Entwicklungskonzept der Stadt Bergisch Gladbach, das Gewerbeflächenkonzept des Rheinisch Bergischen Kreises und die Praxiserfahrungen der städtischen Wirtschaftsförderung). Das Gewerbegebiet auf dem Areal der ehemaligen Hermann-Löns-Kaserne hat wichtige Standortvorteile (zentrale Lage, voll erschlossenes Gebiet) und sollte daher nicht zugunsten von Einzelhandelsbetrieben aufgegeben werden.

2. Altlasten

Kurzfassung

Der Rheinisch-Bergische Kreis weist darauf hin, dass sich im Plangebiet die Altlastenverdachtsfläche Nr. 29.1 (Hermann-Löns-Kaserne) befindet. Es bestehe hinsichtlich der vorgesehenen Nutzung allerdings kein Konfliktpotenzial.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Bereits im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1551 – Ehem. Hermann-Löns-Kaserne – wurde eine Bodenuntersuchung der Altlastenverdachtsfläche Nr. 29.1 durchgeführt und deren Ergebnisse in der Abwägung berücksichtigt. Eine erneute Untersuchung des Bodens wird im vorliegenden Änderungsverfahren als nicht erforderlich angesehen.

Inhalte des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 1551 – Ehem. Hermann-Löns-Kaserne – 1. Änderung wurde nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) in seinen Inhalten konkretisiert und ausgearbeitet.

Der Bebauungsplan schließt in seinem Geltungsbereich Einzelhandelsbetriebe aus.
Ausnahmsweise zulässig sind

- Verkaufsstellen, die in unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben und produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieben stehen und deren Fläche deutlich unter der Größe der Geschossfläche der genannten Betriebe liegt sowie eine Fläche von 800m^2 pro Betrieb nicht überschreiten sowie
- Verkaufsstellen in Kiosken mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 30m^2.

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich der 1. Änderung als Fläche für Gewerbe dar. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich. Es werden keine zusätzlichen, über den Bebauungsplan Nr. 1551 – Ehem. Hermann-Löns-Kaserne – hinausgehenden Baurechte geschaffen.

Zu I.

Die Verwaltung hat geprüft, ob für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1551 – Ehem. Hermann-Löns-Kaserne – die Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens (§ 13a BauGB) vorliegen.

- Bei der Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- Die Grundfläche beträgt weniger als 20.000m^2.
- Es werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der unter § 1Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

Aus Gründen der Verfahrenserleichterung schlägt die Verwaltung vor, das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1551 – Ehemalige Hermann-Löns-Kaserne – in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB fortzuführen.

Zu II.

Nach Abwägung der zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen schlägt die Verwaltung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vor, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1551 – Ehem. Hermann-Löns-Kaserne – 1. Änderung mit seiner Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Anlagen

- Übersichtsplan
- Textliche Festsetzungen
- Begründung