

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0413/2010
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	25.11.2010	Beratung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	14.12.2010	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 1551 - Ehemalige Hermann-Löns-Kaserne -
1. Änderung
- Beschluss der Stellungnahmen
- Beschluss als Satzung

Beschlussvorschlag:

I. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung des

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

vorgebrachten Anregungen der Einwender

B 1 werden nicht berücksichtigt,

T 1 Industrie- und Handelskammer Köln werden teilweise berücksichtigt.

II. Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach beschließt gemäß § 10 BauGB und der §§ 7 und 41 Gemeindeordnung NW den

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

als Satzung und die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dazu.

Sachdarstellung / Begründung:

Zu I.

Der Bebauungsplan Nr. 1551 – Ehem. Hermann-Löns-Kaserne – 1. Änderung hat gemäß Beschluss des Planungsausschusses vom 09.09.2010 in der Zeit vom 21.09. bis zum 21.10.2010 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.09.2010 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und um Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB gebeten. Im Zeitraum der Offenlage gingen eine Stellungnahme aus der **Bürgerschaft** und eine Stellungnahme eines **Trägers öffentlicher Belange** ein. Nachfolgend werden die Inhalte der Schreiben in einer Kurzfassung aufgeführt und abgewogen. Die Schreiben sind den Fraktionen als Kopie zugegangen.

B 1 mit Schreiben vom 25.09.2010

Der Einwender ist der Auffassung, dass in der Planung die Nutzungen Ärztezentrum mit Apotheke und Drogerie, Discounter für den täglichen Lebensbereich, Gastronomie mit Speiselookal, Altenzentrum mit betreutem Wohnen und sonstige Kleinläden berücksichtigt werden sollten. Es könne nicht alles in die Randbereiche der Stadt mit längeren Wegen geplant werden. Das Hermann-Löns-Viertel sei mittlerweile eines der größten Wohnbereiche der Stadt Bergisch Gladbach und brauche eine solchen Planung und Bebauung.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Der Einwender geht von der Idee aus, dass die Stadt Bergisch Gladbach über ihre Wirtschaftsförderung und Stadtplanung aktiv Nutzungen in der Hermann-Löns-Kaserne ansiedeln könnte. Die Stadt tritt selten als Nachfrager von Grundstücken auf, sondern ist in dieser Hinsicht häufig auf private Investoren angewiesen. Die Stadt kann jedoch über die Aufstellung von Bebauungsplänen Nutzungen räumlich lenken und städtebaulich attraktive Standorte schaffen. Das Areal der ehemaligen Hermann-Löns-Kaserne ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1551 überplant. Die von dem Einwender aufgelisteten Nutzungen sind, dem städtebaulichen Konzept des Bebauungsplans entsprechend, in der sog. „Kleinen Mitte“ vorgesehen und im Gewerbegebiet an der Willy-Brandt-Straße / Gustav-Stresemann-Straße eher ungeeignet (Ärtezentrum, Altenheim), weil im Gewerbegebiet die Laufkundschaft fehlt (Kleinläden) oder weil sie andere, auf Gewerbegebiete angewiesene Nutzungen verdrängen. Die Auffassung, dass die Stadt vorwiegend in den Randbereichen plane und damit die Wege zu Versorgungsstandorten verlängert, kann nicht geteilt werden. Planungen für neue Gewerbegebiete (Vinzenz-Pallotti-Straße, Meisheide) oder größere Wohngebiete in Stadtrandlage stellten in den vergangenen Jahren die Ausnahmen dar. Die Stadt ist vielmehr bemüht, Flächen im Siedlungsgebiet zu aktivieren.

Industrie- und Handelskammer (IHK) Köln, Zweigstelle Leverkusen/Rhein-Berg, mit Schreiben vom 21.10.2010

Die IHK

- a) unterstützt das primäre Ziel des Bebauungsplans, Flächen für gewerbliche Nutzungen, Dienstleistung und Verwaltung vorzuhalten. Es müsse in Bergisch Gladbach ausreichende

und geeignete Flächen sowohl für Betriebserweiterungen und –verlagerungen als auch für Neuansiedlungen geben. Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1551 in den Jahren 1997/1998 habe die IHK sich dafür ausgesprochen, einen möglichst hohen Anteil des ehemaligen Kasernengeländes für gewerbliche Zwecke auszuweisen.

- b) bezweifelt, ob eine sog. „Kleine Mitte“ als Quartierszentrum an der laut Bebauungsplan vorgesehenen Stelle überhaupt realisierbar ist. Ein tägliches Einkaufen und Versorgen zu Fuß im Nahbereich werde heute nur noch von einem kleinen Teil der Bürger praktiziert. Eine neu gebaute „Kleine Mitte“ an der vorgesehenen Stelle findet nach Einschätzung der IHK nicht genug Besucher, um sie wirtschaftlich auszulasten. Eine neue Mitte dürfe nicht versteckt in einem Wohnviertel, sondern müsse sichtbar an einer Straße liegen, die sich auch durch einen gewissen Durchgangsverkehr auszeichnet.
- c) hält die Nahversorgung für die Wohnbevölkerung der ehemaligen Hermann-Löns-Kaserne für unzureichend. Im Umfeld des Plangebietes befänden sich lediglich drei Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs (Kiosk, Blumengeschäft, Bäckerei). Zugleich weist die IHK darauf hin, dass Lebensmittelläden eine gewisse Mindestgröße aufweisen müssten, um ein ausreichend breites Warensortiment anbieten zu können und als kompetent angesehen zu werden.

Stellungnahme des Bürgermeisters

- zu a) Die Anregungen entsprechen der Auffassung der Stadt und finden sich in den Festsetzungen und der Begründung des Bebauungsplans wieder. Der Mangel an Gewerbeflächen in Bergisch Gladbach ist vielfach gutachterlich festgestellt worden, so u.a. im räumlich-funktionalen Entwicklungskonzept der Stadt Bergisch Gladbach und dem Gewerbeflächenkonzept des Rheinisch-Bergischen Kreises. Auch der Gutachter des zur Zeit erarbeiteten Gewerbeflächenkonzeptes für die Stadt Bergisch Gladbach kommt nach einer ersten Bestandsaufnahme der gewerblichen Flächen zu dem Ergebnis, dass das Potenzial an ungenutzten Flächen in erschlossenen Gewerbegebieten in Bergisch Gladbach begrenzt ist und nur zu einem sehr geringen Anteil aus verfügbaren Flächen besteht. Nur durch eine Bereitstellung von Gewerbeflächen in ausreichender Menge und Qualität könne die Stadt Bergisch Gladbach gegenüber den konkurrierenden Gemeinden und die Betriebe der Stadt gegenüber ihren Wettbewerbern bestehen. Die Stadt ist der Auffassung, dass das Gewerbegebiet auf dem Areal der ehemaligen Hermann-Löns-Kaserne wichtige Standortvorteile hat (zentrale Lage, voll erschlossenes Gebiet) und daher nicht zugunsten von Einzelhandelsbetrieben aufgegeben werden sollte.
- zu b) 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. Eine Verlagerung der „Kleinen Mitte“ ist zudem nicht ohne weiteres möglich, da wichtige Weichenstellungen über die Nutzung der Grundstücke bereits durch die Anlage der Erschließungsstraßen gelegt wurden und die Grundstücksparzellierung entlang der Hermann-Löns-Straße auf gewerbliche Betriebe, nicht auf ein mischgenutztes Konzept wie die „Kleine Mitte“ ausgelegt ist.
- zu c) 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 darüber hinaus 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 bewahren 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.

Zu II.

Nach Abwägung aller eingegangenen Anregungen kann die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1551 – Ehem. Hermann-Löns-Kaserne – als Satzung beschlossen werden.

Ein Übersichtsplan, die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB sind der Vorlage beigelegt.

Anlagen

- Übersichtsplan
- Textliche Festsetzungen
- Begründung