

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
Federführender Fachbereich
Stadtplanung

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0396/2012
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	04.12.2012	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan Nr. 2441 - Gewerbegebiet Kradepohl -
- Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses**

Beschlussvorschlag:

Der am 01.07.2010 gem. § 2 Baugesetzbuch vom Planungsausschuss gefasste Aufstellungsbeschluss zum

Bebauungsplan Nr. 2441 – Gewerbegebiet Kradepohl –

ist aufzuheben.

Sachdarstellung / Begründung:

Mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2441 – Gewerbegebiet Kradepohl – wurde das Ziel verfolgt, ein Vorrücken von Wohnbebauung in gewerblich genutzte Bereiche hinein zu vermeiden sowie die Fläche für eine gewerbliche Nutzung zu sichern (siehe DS-Nr. 0293/2010). Anlass war vor über zwei Jahren eine entsprechende Bauvoranfrage für eine Wohnnutzung auf den noch unbebauten Flächen des Grundstücks ‚Am Dännekamp‘ 15. Diese wurde auf Basis des Aufstellungsbeschlusses zurückgestellt und nach Erlass der Veränderungssperre abgelehnt.

Die Entwicklung der Fläche steht in engem Zusammenhang mit der benachbarten Fläche des Bebauungsplanes Nr. 2449 - Ehemaliges Wachendorff-Gelände –. Sowohl die Eigentümer des Wachendorff-Geländes als auch die Eigentümer des Grundstücks ‚Am Dännekamp 15‘ haben in der Vergangenheit immer wieder darauf hingewiesen, dass gewerbliche Flächen an diesem Standort trotz erheblicher Bemühungen nicht zu vermarkten seien. Insbesondere die verkehrliche Anbindung (Entfernung zur Autobahn) wurde als ein Hindernis benannt. Für das ehemalige Wachendorff-Gelände wurde zudem die Realisierbarkeit des gesamten Projektes vor dem Hintergrund einer gewerblichen Ausweisung im Norden des Gebietes in Frage gestellt (siehe Schreiben des Eigentümers vom 07.10.2011 – eine Kopie dieses Schreibens ist den Fraktionen zugegangen). Aufgrund eines diesbezüglich erneuten Gesprächbedarfes wurde die Vorlage zum Beschluss der Änderung Nr. 174 / 2449 – Ehemaliges Wachendorff-Gelände – des Flächennutzungsplanes am 18.10.2011 von der Tagesordnung des Rates abgesetzt.

Im Anschluss daran erfolgten zahlreiche Gespräche, die darin mündeten, dass die Investoren-/Eigentümerseite im Frühjahr 2012 eine gemeinsame Studie zur städtebaulichen Entwicklung für das Gebiet zwischen der Strunde und den vorhandenen Einzelhandelsnutzungen an der Mülheimer Straße vorlegte. Damit wurden die beiden aneinander grenzenden Plangebiete „Gewerbegebiet Kradepohl“ und „ehemaliges Wachendorff-Gelände“ gemeinsam in einem größeren Zusammenhang betrachtet.

Die städtebauliche Studie sieht für das ehemalige Wachendorff-Gelände im Norden anstelle der bisher geplanten Gewerbenutzung ein Pflegeheim bzw. Seniorenwohnen mit dazugehörigen Dienstleistungsangeboten vor. Vor dem Hintergrund des in der Pflege erforderlichen Betreuungsschlüssels sowie der erforderlichen Verwaltung und Ergänzungsangebote (Fahrdienste, Gastronomie etc.) werden im nördlichen Baufeld Wohnen und Arbeiten vereint und passen in das Konzept der auf dem Wachendorff-Gelände angestrebten Mischnutzung. Das Thema Gewerbe wird hierbei in einem weiteren Sinne als das Thema Arbeiten verstanden. Im übrigen Mischgebiet ist nach wie vor der gewerbliche Anteil umzusetzen.

Für das Grundstück ‚Am Dännekamp 15‘ wurden neben der bisher verfolgten Zielrichtung „Gewerbe“ auch eine reine Wohnnutzung, eine Klinik zur Therapie von Suchtkranken sowie Mischformen aus den genannten Nutzungen diskutiert. Die unterschiedlichen Nutzungen werden folgendermaßen bewertet:

- Für eine rein gewerbliche Nutzung werden, wie oben bereits dargestellt, erhebliche Vermarktungsprobleme von Seiten der Eigentümer erwartet.
- Eine Suchtklinik an dieser Stelle wird von der überwiegenden Mehrheit der in der Nachbarschaft Betroffenen und investierenden Akteure eindeutig abgelehnt, da negative Auswirkungen auf das Umfeld befürchtet werden (Ghettobildung, Akzeptanzprobleme in der

Bevölkerung, negativen Einfluss auf das Quartiersimage und die neuen Nutzungen des Wachendorff-Geländes bzw. die Vermarktungschancen).

- Mit einer reinen Wohnnutzung würde der auf dem Grundstück vorhandene, mit einer Wohnnutzung gut verträgliche Betrieb gefährdet und eine gewerbliche Nutzung an dieser Stelle vollkommen aufgeben.

In Anlehnung an die auf dem Wachendorff-Gelände angestrebte Mischnutzung zwischen Wohnen und Arbeiten wird daher im Ergebnis für das Grundstück ‚Am Dännekamp 15‘ ebenfalls eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe vorgeschlagen (siehe Rahmenkonzept). Der bestehende Betrieb kann so gesichert werden und erhält im westlichen Grundstücksteil ausreichend Fläche für eine mögliche Erweiterung. Im östlichen Grundstücksteil ist eine Wohnnutzung in Form von Geschosswohnungsbau vorgesehen. Potentielle Konflikte zwischen der geplanten Wohnnutzung und dem benachbarten Saal 2000 sind im erforderlichen Bebauungsplanverfahren näher zu untersuchen und zu klären.

Weiterhin sieht das Rahmenkonzept eine gemeinsame Erschließung der beiden Gebiete vor, um eine parallele Wegeführung, wie sie derzeit besteht, zukünftig zu vermeiden.

Ein Festhalten an einer rein gewerblichen Entwicklung für das vorliegende Plangebiet wäre hinsichtlich der Entwicklung auf dem benachbarten Wachendorff-Gelände nur schwer zu begründen. Zudem wäre ein produzierendes / verarbeitendes Gewerbe aufgrund der im Norden und Westen angrenzenden, bestehenden Wohnbebauung nur sehr eingeschränkt möglich.

Die Verwaltung schlägt vor, den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 2441 – Gewerbegebiet Kradepohl – vom 01.07.2010 aufzuheben und in gleicher Sitzung einen Aufstellungsbeschluss für einen neuen Bebauungsplan mit dem Ziel einer gemischten Nutzung (siehe DS-Nr. 0529/2012) auf Basis des beigefügten Rahmenkonzepts zu fassen.

Anlage

- Übersichtsplan
- Rahmenkonzept