

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0434/2013
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	01.10.2013	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 28 / 3 - Stadtmitteprojekt - 3. Änderung - Beschluss zur Aufstellung

Beschlussvorschlag:

I. Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff Baugesetzbuch ist der Bebauungsplan

Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 3. Änderung

als verbindlicher Bauleitplan im Sinne von § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (qualifizierter Bebauungsplan) aufzustellen.

Der Bebauungsplan umfasst den zentralen Bereich der Stadtmitte zwischen der Paffrather Straße, der Fußgängerzone Hauptstraße, der Fußgängerzone Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße und der Stationsstraße.

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

Sachdarstellung / Begründung:

Planungsanlass/ Plangebiet

Der zur Bepanung anstehende Bereich zwischen der Paffrather Straße, den Teilabschnitten „Hauptstraße“ und „Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße“ der Fußgängerzone (FGZ) sowie der Stationsstraße (Rampe) liegt im zentralen Geschäftsbereich der Stadtmitte und wurde seinerzeit von dem Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - (**siehe Anlage 1**) erfasst.

Der seit dem 04.12.1974 rechtsverbindliche Bebauungsplan bildete unter anderem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Gebäude des zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) und Parkhaus (jetzt „RheinBerg Passage“), das Einkaufszentrum „Hertie“ (jetzt „Löwencent-er“) sowie für die Trasse einer von der Paffrather Straße in Richtung Schnabelsmühle über die FGZ Hauptstraße verlaufenden Hochstraße.

Aufgrund veränderter städtebaulicher Zielsetzungen wurde ein Teilbereich des Bebauungsplanes geändert und durch den Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 1. Ergänzung und 1. Änderung ersetzt (**siehe Anlage 2**). Neben der Rampe Stationsstraße wurden hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Einkaufsstraße „Grüne Ladenstraße“ am Alten Pastorat anstelle der seinerzeit projektierten Hochstraße geschaffen. Der Bereich des jetzigen Löwencenters blieb von der Änderung unberührt.

Anlässlich der Überlegungen Ende der 90'ger Jahre, den Busbahnhof neben den S-Bahn-Endhaltepunkt an die Stationsstraße zu verlagern (Verkehrsverknüpfungspunkt Bus + Bahn), wurde für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - und Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 1. Erg. und 1. Änd. ein erneutes Änderungsverfahren durchgeführt und die 2. Änderung des Bebauungsplanes vom Rat der Stadt am 16.12.1999 als Satzung beschlossen (**siehe Anlage 3**). Hiermit sollten die Voraussetzungen für die Errichtung eines Großkinos sowie für den projektierten Umbau des Löwencenters geschaffen werden.

Gegenstand der Bebauungsplanänderung war unter anderem eine veränderte Eingangssituation von der Fußgängerzone in das Löwencent-er unter Inanspruchnahme von derzeit unbebauten Flächen (Vorplatz) und das Freihalten der übrigen Vorfläche von sonstigen Einbauten (Verkaufsständen). Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde nie in Kraft gesetzt, da sich beide Investoren („Kino“ und „Neues Center Hauptstraße“) zurückgezogen haben und beide Projekte nicht umgesetzt wurden.

Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - wurde mittlerweile für einen räumlichen Teilbereich zwischen der Jakobsstraße, Paffrather Straße, Stationsstraße und Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße durchgeführt, in 2006 abgeschlossen und auf dessen Grundlage das Fachmarktzentrum „RheinBerg Passage“ errichtet und in Betrieb genommen.

Im Bereich des Löwencenters (hier Vorplatz) haben sich die auf der Vorfläche bestehenden, nicht genehmigten und planungsrechtlich unzulässigen Nutzungen weiter etabliert, obwohl diese im Zuge mehrfach angekündigter Umbauvorhaben des Löwencenters schon seit Jahren aufgegeben oder in ein neues bzw. umgestaltetes Gebäude verlagert werden sollten. Über die Jahre konnte zur Verbesserung des Erscheinungsbildes die Aufgabe des ein oder anderen Verkaufsstands (Blumen, Bäcker) erwirkt werden.

Die Vorfläche des Löwencenters wurde - in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern -

in den freiraumplanerischen Wettbewerb „Gestaltung des öffentlichen Raumes - Stadtmitte West“ 2009 einbezogen und überplant. Ziel ist neben der Verbesserung der Zugangssituation in das Einkaufszentrum und angrenzender Geschäften vor allem eine einheitliche Gestaltung der öffentlichen und privaten, aber öffentlich zugänglich und öffentlich in Erscheinung tretenden Flächen und Freiräume (Bodenbelag, Möblierung, Hängbeleuchtung). Eine Umsetzung der Planung scheiterte bislang an dem Willen der Eigentümer, obwohl die Stadt angeboten hat, die Umgestaltung der Vorfläche im Zuge der Gesamtmaßnahme „Neugestaltung FGZ“ (auf Kosten des Privateigentümers) mit durchzuführen.

Auch die Bemühungen, den Verkaufsstand „Wurstseppel“ im Rahmen der Umgestaltung der Vorfläche Löwencenters an anderer Stelle, z.B. im Eingangsbereich des Löwencenters - so, wie bereits mehrfach angeregt -, unterzubringen und damit zu legalisieren, schlugen fehl.

Aufgrund des weiterhin fortbestehenden Missstandes wurde die Beseitigung des „immer größer werdenden“ Verkaufsstands „Wurstseppel“ in 2013 ordnungsbehördlich verfügt; dagegen wurde Klage erhoben. Im Rahmen des Gerichtsverfahrens hat die Stadt in einem Ortstermin mit dem VG Köln die Beseitigungsverfügung - aufgrund seitens des Richters vorgetragener formaler Bedenken - zurückgenommen. Gleichzeitig wurde aber festgestellt, dass es sich bei dem Verkaufsstand „Wurstseppel“ um eine genehmigungspflichtige bauliche Anlage handelt.

Des Weiteren gelangt der Richter zu der Einschätzung, dass der für eine Beurteilung der baulichen Anlage heranzuziehende „alte“ Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - „nichtig“, da funktionslos, sei.

In dem anstehenden Baugenehmigungsverfahren (Bauantrag wurde von der Klägerin bis Ende Oktober 2013 zugesagt) beabsichtigt die Verwaltung, das „Vorhaben“ auf Grundlage des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 3. Änderung - zurück zu stellen. Im Rahmen des Ortstermins hat sich die Stadt erklärt, den Verkaufsstand zwei weitere Jahre zu dulden.

Durch die hier zur Beurteilung und Entscheidung anstehende Einleitung und Durchführung eines erneuten Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - soll u.a. die Zielsetzung eines frei zu haltenden Vorplatzes im stadträumlichen Gefüge der Fußgängerzone zum Ausdruck gebracht und bekräftigt werden.

Der Vorplatz, der räumlich dem öffentlichen Raum der Fußgängerzone „Hauptstraße/ Trotzenburgweg“ zuzuordnen ist und „gleich“ gestaltet wird, sollte analog der FGZ „einbaufrei“ vorgesehen werden. Nutzungen, wie Blumenstände, Bäckerei- oder Imbissstände, sollten, so wie in vielen vergleichbaren Einkaufszentren anderer Städte, im bestehenden oder zukünftig neu gestalteten Eingangsbereich des Löwencenters untergebracht und integriert werden. Dies mit dem Ziel, das durchaus wünschenswerte Gastronomieangebot im Geschäftsbereich nicht zu verdrängen, sondern „geordnet“ zu integrieren.

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung schlägt vor, für den betreffenden zentralen Geschäftsbereich in der Stadtmitte aufgrund der aktuellen städtebaulichen und freiraumplanerischen Zielsetzungen ein weiteres Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 28, Teil 3 einzuleiten und durchzuführen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten (Übersicht Plangebiet - **siehe Anlage 4**).

Hierbei stehen Neubauvorhaben im Bereich der Hauptstraße/ Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße

sowie Umnutzung- und Umbauüberlegungen für die bebauten Bereiche entlang der Paffrather Straße und für den Bereich des großflächigen Einkaufszentrums „Löwencentre“ im Vordergrund.

Die Einleitung des Änderungsverfahrens erfolgt im Vorgriff auf den städtebaulichen Leitplan, der als städtebauliches Gesamtkonzept im Zuge der Rahmenplanung für die Stadtmitte aufgestellt und als Grundlage für die einzelnen Bebauungsplanverfahren innerhalb der Stadtmitte dienen soll. Zur Sicherung der Bauleitplanung und der mit der Planung verfolgten städtebaulichen, freiraumplanerischen und nicht zuletzt sanierungsrechtlichen Zielsetzungen sollte die Einleitung des Bebauungsplanänderungsverfahrens bereits zum jetzigen Zeitpunkt erfolgen.

Das zur Aufstellung eines Bebauungsplanes vorgeschlagene Plangebiet liegt innerhalb des förmlichen Sanierungsgebietes Stadtmitte.

Der formelle Aufstellungsbeschluss für das Bauleitplanverfahren bietet die Möglichkeit, unerwünschten Fehlentwicklungen entgegenzutreten und Bauvorhaben, die den Zielsetzungen widersprechen, zurückzustellen bzw. eine Genehmigung zu versagen.

Anlagen

Anlage 1 - B-Plan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt -

Anlage 2 - B-Plan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 1. Erg. und 1. Änd.

Anlage 3 - B-Plan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 2. Änderung (alt)

Anlage 4 - Übersicht B-Plan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 3. Änderung