

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0017/2016
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	16.02.2016	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 2441 - Mischgebiet Kradepohl - - Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des

Bebauungsplanes Nr. 2441 – Mischgebiet Kradepohl –

auf der Grundlage des Vorentwurfes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB fortzusetzen und beauftragt die Verwaltung die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mittels Aushang durchzuführen.

Sachdarstellung / Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 2441 – Mischgebiet Kradepohl – war zuletzt Gegenstand im Planungsausschuss am 04.12.2012 und wurde dort zur Aufstellung beschlossen (DS-Nr. 0529/2012). Zwischenzeitlich wurde von Seiten des vorwiegenden Grundstückseigentümers ein städtebauliches Konzept eingereicht und mit der Verwaltung abgestimmt (vgl. Anlage 2).

Das Konzept sieht zum einen den Erhalt des bereits bestehenden Gewerbebetriebes im Nordwesten des Plangebietes vor, welcher sowohl durch eine weitere gewerbliche Nutzung als auch durch eine Wohnnutzung ergänzt werden soll. Die auf dem ehemaligen Wachendorff-Gelände ausgewiesene Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe wird somit im westlich angrenzenden Bereich fortgeführt. Zum anderen soll die am nördlichen Plangebietsrand bestehende Grünstruktur mit Vernetzungsfunktion erhalten und gesichert werden.

Erläuterungen zum Planentwurf

1. Anlass der Planung

Auf der als Kradepohl bezeichneten Fläche in Bergisch Gladbach – Gronau, die sich unmittelbar westlich der früheren Papierfabrik Wachendorff befindet, sind Flächenreserven für eine bauliche Nachverdichtung vorhanden.

Das Plangebiet wird auf etwa 23 % seiner Fläche durch die Firmen Audifon sowie ht-tooling genutzt. Hierbei handelt es sich um emissionsarme, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, die Hörgeräte entwickeln und Komponenten dafür herstellen. Die übrigen Flächen wurden über längere Zeit für mögliche Betriebserweiterungen vorgehalten. Hierfür besteht nach heutigem Stand keine Notwendigkeit mehr.

Für das östlich angrenzende, ehemalige Wachendorff-Gelände wurde im Jahr 2014 der Bebauungsplan Nr. 2449 der Stadt Bergisch Gladbach rechtswirksam. Dieser Bebauungsplan sieht überwiegend eine Entwicklung des früheren Industriestandortes zum Mischgebiet vor. Hinzu kommen einzelne Flächen für eine Senioreneinrichtung und für ein Parkhaus, die als Sondergebiete festgesetzt sind.

Aufgrund dieser Planung bietet es sich städtebaulich an, die vorhandenen Nachverdichtungspotenziale westlich des Wachendorff-Geländes ebenfalls für ein Mischgebiet zu nutzen. Damit wird die Möglichkeit eröffnet, die bereits vorgesehene Entwicklung eines neuen, lebendigen Stadtquartiers, das durch die Mischung von Wohnen und Arbeiten geprägt sein soll, auf einen vergrößerten Bereich auszudehnen. Die städtebaulichen Entwicklungsziele, die von der Stadt Bergisch Gladbach mit dem Bebauungsplan Nr. 2449 festgelegt wurden, können dadurch nochmals gestärkt werden.

Das im Plangebiet vorgesehene Baugebiet liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 2442/2 – Kradepohlswiese –, der Einzelhandel ausschließt und ist hier ansonsten planungsrechtlich als unbepannter Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die jetzt angestrebte städtebauliche Entwicklung ist auf dieser planungsrechtlichen Grundlage nicht möglich. Dies macht die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich, um die planungsrechtlichen Grundlagen für die angestrebte Entwicklung zu schaffen.

Zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes wird eine Teilfläche der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche aus dem Bebauungsplan Nr. 2449 – Ehemaliges Wachendorff-Gelände – in das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2441 – Mischgebiet Kradepohl – einbezogen. Diese Fläche liegt am westlichen Rand des Wachendorff-Geländes und dient sowohl der Erschließung dieses Geländes als auch der Erschließung des Plangebietes.

Die Planung entspricht dem Grundsatz einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung aus § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches. Nach § 1 Abs. 5 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung, wie es hier vorgesehen ist, vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

2. Plangebiet

Das Plangebiet (vgl. Anlage 1) besteht aus den Flurstücken 3006, 3007 teilweise, 3009, 3012 teilweise, 3013, 3014, 3022, 3197, 3201, dem überwiegenden Flächenanteil des Flurstücks 3008 sowie jeweils teilweise aus den Flurstücken 2435, 2588, 3018, 3024, 3025, 3146, 3148, 3149, 3150 und 3151. Alle vorgenannten Flurstücke liegen in der Gemarkung Gronau, Flur 3. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 16.000 qm.

Die Plangebietsgrenze verläuft im Westen und Süden entlang der vorhandenen Grenzen des vorhandenen Gewerbegrundstückes, in dem die Firmen Audifon und ht-tooling ansässig sind. Im Westen grenzt eine Wohnbebauung an, die bis zur Straße „Schlodderdicher Weg“ reicht. Im Norden verläuft die Plangebietsgrenze entlang einer vorhandenen Grünfläche, an die sich weiter nördlich die Wohnbebauung an der Schluchterheide anschließt. Im Osten schließt das Plangebiet unmittelbar an den Bebauungsplan Nr. 2449 – Ehemaliges Wachendorff-Gelände – an. Südlich des Plangebietes liegen Gewerbegrundstücke, die durch Einzelhandel sowie durch die Veranstaltungsstätte „Saal 2000“ genutzt sind. In Nord-Süd-Richtung ist eine geplante öffentliche Verkehrsfläche in das Plangebiet einbezogen, die die Strunde quert und im Süden bis zu der Straße „Am Dännekamp“ reicht.

Die geometrisch genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für ein Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung:

- Es handelt sich um eine Planung zur Umstrukturierung und Nachverdichtung eines bestehenden Baugebietes.
- Der Bebauungsplan wird aufgrund der Plangebietsgröße von ca. 16.000 qm eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm festsetzen (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete) bestehen nicht (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Der Bebauungsplan wird daher im Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

4. Übergeordnete Planungen, bestehendes Planungsrecht

Regionalplan

Im Regionalplan sind das Plangebiet und seine Umgebung als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht mit der vorgesehenen Festsetzung eines Mischgebietes dieser Darstellung.

Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet überwiegend als Gewerbliche Baufläche (G) sowie am nördlichen und westlichen Rand teilweise als Grünfläche dargestellt (vgl. Anlage 3).

Der Bebauungsplan kann nicht aus diesen Darstellungen des FNP entwickelt werden. Der FNP wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a BauGB angepasst.

Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet sowie die daran nördlich und südlich angrenzenden Grundstücke liegen im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 2442/2 – Kradehohlswiese –, der am 26.10.2005 rechtswirksam wurde (vgl. Anlage 4). Der Bebauungsplan schließt Einzelhandel als Art der baulichen Nutzung aus. Die Bebaubarkeit beurteilt sich ansonsten gemäß § 34 BauGB.

Die öffentliche Verkehrsfläche, die zwischen dem geplanten Baugebiet und der Straße „Am Dännekamp“ festgesetzt wird, liegt derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2449 – Ehemaliges Wachendorff-Gelände – und ist hier bereits als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

An das Plangebiet grenzt östlich der Bebauungsplan Nr. 2449 – Ehemaliges Wachendorffgelände – an, der Mischgebiete und Sondergebiete festsetzt.

Westlich grenzen mit Wohngebäuden bebaute Grundstücke als unbepannter Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB an.

5. Bestandssituation

Das Plangebiet wird im Nordwesten auf etwa 23 % seiner Fläche durch die Firmen Audifon sowie ht-tooling genutzt. Hierbei handelt es sich um nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, die Hörgeräte herstellen. Es ist ein gemeinsames Betriebsgebäude der beiden oben genannten Firmen mit Stellplätzen und einer Zufahrt zur Straße „Am Dännekamp“ vorhanden. Die übrigen Flächen sind vorwiegend als Rasen gestaltet.

Östlich grenzen die Gebäude der ehemaligen Papierfabrik Wachendorff an, die im Jahr 2003

geschlossen wurde. In den ehemaligen Fabrikgebäuden finden zurzeit gewerbliche Zwischenutzungen aller Art statt.

Das Umfeld des Plangebietes weist ansonsten eine heterogene Nutzungs- und Bebauungsstruktur auf. Südlich grenzen gewerblich genutzte Grundstücke an, die mit zwei größeren Hallen bebaut sind. Die direkt angrenzende Halle wird als Veranstaltungsort (Saal 2000) genutzt, in der anderen Halle ist ein Gebrauchtwarenhandel untergebracht. Nördlich des Plangebietes findet sich eine Wohnbebauung aus bis zu dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern, Reihen- und Einfamilienhäusern entlang des Schlodderdicher Weges und der Schluchterheide. Weiter östlich sind auch Großstrukturen mit Nutzungen des Einzelhandels und einige weitere Gewerbebetriebe vorhanden. Die nördlich angrenzende Wohnbebauung ist vom geplanten Vorhaben durch eine Grünfläche bzw. Geländemulde (Teile des früheren Kemper Bachs) getrennt und liegt etwas höher als das Gelände im Plangebiet selbst. Südlich der benachbarten Hallenbauten fließt die Strunde, daran angrenzend verläuft die Straße „Am Dännekamp“.

Im weiteren Umfeld des Plangebietes befindet sich nördlich die Mülheimer Straße mit Ein- und Zweifamilienhäusern aus der Vorkriegszeit sowie Neubauten aus den 1960er und 1970er Jahren.

Südlich der Strunde befindet sich das Naturschutzgebiet Kradepohl.

Das Plangebiet ist für den Individualverkehr von Süden aus über einen Abzweig von der Straße „Am Dännekamp“ erschlossen.

Die überörtliche Anbindung erfolgt über die Mülheimer Straße. Die beiden nächstgelegenen Autobahnanschlüsse an der A4 sowie an der A3 sind ca. 5-6 km entfernt. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht zum einen über den ca. 400m entfernt liegenden Haltepunkt Duckterath der S-Bahn Linie 11 Bergisch Gladbach – Köln – Düsseldorf, zum anderen über die Buslinie 436 mit Haltepunkten an der Mülheimer Straße und am Schlodderdicher Weg. Diese Buslinie bindet das Plangebiet sowohl an die Innenstadt von Bergisch Gladbach, als auch an die Stadtbahnlinien 3 und 18 in Richtung Köln an.

6. Städtebauliches Konzept

Bebauung und Nutzung

Das Baukonzept sieht eine ausgewogene Mischung aus Wohnen und gering emittierendem Gewerbe vor.

Der bestehende Gewerbebetrieb soll erhalten bleiben. Dabei werden die Stellplätze unmittelbar vor der bestehenden Halle angeordnet. Ein Grundstück für einen weiteren, ebenfalls nicht wesentlich störenden Betrieb ist südlich des vorhandenen Betriebsgebäudes vorgesehen.

Die östliche Hälfte des Plangebietes ist für einen gegliederten bzw. „aufgelösten“ Baublock aus insgesamt sechs Wohngebäuden vorgesehen. Diese Gebäude sind dreigeschossig mit Staffelgeschossen in offener Bauweise und bilden einen Innenhof aus, der als begrünter Gemeinschaftsbereich für die Bewohnerschaft genutzt werden soll. Es sind sowohl öffentlich geförderte als auch frei finanzierte Wohnungen geplant.

Die notwendigen Stellplätze werden überwiegend in einer Tiefgarage innerhalb des Baublocks angeordnet. Ergänzend dazu sind oberirdische Stellplätze am westlichen und südlichen Blockrand vorgesehen.

Erschließung

Die öffentliche verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über die im ehemaligen Wachendorff-Gelände vorgesehene Planstraße A erfolgen. An diese Planstraße bindet die Erschließungsstraße für das Plangebiet an der südlichen Baugebietsgrenze an. Um eine Erschließung auch unabhängig von der Erschließungssituation des Wachendorff-Geländes zu ermöglichen, umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans auch das gemeinsam zu nutzende Teilstück der Planstraße A.

Die Planstraße A ist im Trennprofil mit zweiseitigem Gehweg geplant. Die Fahrbahnbreite beträgt 5,5 m. Die Gehwegbreite beträgt auf der Westseite durchgehend 2,0 m. Auf der Ostseite verläuft zunächst mit einer Breite von 3,0 m ein Teilstück des Strunde-Geh-/Radweges, der vor dem geplanten Parkhaus nach Osten ins ehemalige Wachendorff-Gelände abzweigt. Nördlich anschließend geht dieser in einen 1,25 m breiten Gehweg über.

Die öffentliche Erschließungsstraße innerhalb des Baugebiets ist ebenfalls im Trennprofil vorgesehen. Die Fahrbahnbreite beträgt 5,05 m und gewährleistet den Begegnungsfall PKW/LKW bei reduzierter Geschwindigkeit. Die Straße wird beidseitig mit Längsparkständen versehen, die als Besucherparkplätze für das Baugebiet dienen. Entlang der geplanten Bebauung verläuft ein 2,0 m breiter Gehweg.

Die öffentliche Erschließung endet in einer Platzfläche, die als Wendeanlage sowie zur Anbindung verschiedener privater Erschließungsanlagen dient. Diese Platzfläche erschließt auf ihrer West- und Nordseite jeweils private, oberirdische Stellplatzanlagen sowie auf der Ostseite die zentrale Tiefgaragenzufahrt.

Die notwendigen Stellplätze für die Wohnbebauung sind überwiegend in der Tiefgarage vorgesehen, die notwendigen Stellplätze für das Gewerbe werden oberirdisch errichtet. Dabei erfolgt eine Umgestaltung der bestehenden Stellplätze für die vorhandene Betriebsstätte der Firma Audifon.

Grünstruktur und Freianlagen

Der im Plangebiet am südlichen und westlichen Rand vorhandene Baumbestand kann überwiegend erhalten werden. Am nordöstlichen Rand wird in den Baumbestand teilweise eingegriffen. Hierfür sind die entsprechenden Ersatzpflanzungen im Straßenraum der geplanten Erschließungsstraße und am Rand der Neubebauung vorgesehen. Die geplante Tiefgarage wird, soweit sie nicht unterhalb der Gebäude liegt, begrünt. Die für die Wohnnutzung erforderlichen Spielplätze sind im Innenbereich des Baublocks vorgesehen.

Die Grünflächen, die am nördlichen Rand des Plangebietes im Grenzbereich zu der nördlich angrenzenden Wohnbebauung vorhanden sind, werden erhalten und im Bebauungsplan dementsprechend auch als solche festgesetzt.

7. Umweltbelange

Sofern das Planverfahren für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird, ist eine förmliche Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB nicht erforderlich. Die Umweltbelange sind jedoch im Planverfahren zu prüfen und in die Abwägung einzustellen.

Auf der Grundlage des derzeit vorliegenden Informationsstandes wurde ein Fachbeitrag Umwelt durch die Verwaltung erstellt (Stand September 2015). Soweit darin wesentlich betroffene Schutzgüter bzw. planungsrelevante Umweltbelange festgestellt, wird darauf nachfolgend eingegangen.

Arten und Biotope

Im Zuge der Planaufstellung muss eine Artenschutzprüfung erfolgen. Aus den Bestandsdaten des LANUV [Rasterkarten, für das Messtischblatt 5008 -Köln Mülheim-, Quadrant 2] ergibt sich ein potenzielles Vorkommen von insgesamt 16 streng geschützten Arten. Die tatsächlich vorhandenen Biotoptypen im Plangebiet lassen jedoch den Schluss zu, dass nur in der nördlich gelegenen Geländemulde, die als Grünfläche erhalten werden soll, mit entsprechendem Arteninventar zu rechnen ist. Die Belange des Artenschutzes werden der Planung voraussichtlich also nicht entgegenstehen.

Nur im nördlichen Plangebiet, in der oben schon erwähnten Geländemulde sind planungsrelevante Biotopstrukturen zu finden. Diese sollen grundsätzlich von Bebauung freigehalten und als Grünfläche festgesetzt werden.

Bodenschutz und Altlasten

Das Plangebiet ist nicht im Altlastenkataster erfasst.

Aufgrund der Vornutzung ist es wahrscheinlich, dass in großen Teilen des Plangebietes veränderte/ überformte Böden vorhanden sind, für die kein besonderes Schutzbedürfnis besteht. Noch anstehende natürliche Böden sind hingegen als Grundwasserböden nach dem Bundesbodenschutzgesetz als besonders schutzwürdig einzustufen. Die Bodenverhältnisse sollen daher im weiteren Verfahren noch näher geprüft werden.

Gewässer und Grundwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Strunde für die Eintrittswahrscheinlichkeit alle 100 Jahre (HQ 100).

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit planungsrelevant hoch anstehendem Grundwasser eines zusammenhängenden Grundwasserleiters, mit Grundwasserflurabständen von 2,5 m und weniger. Es ist daher eine entsprechende Abdichtung der unterirdischen Gebäudeteile erforderlich.

Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers voraussichtlich nicht möglich.

Der Bebauungsplan liegt vollständig im Wasserschutzgebiet Refrath Schutzzone IIIB. Die

Schutzbestimmungen sind zu berücksichtigen.

Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich in einer Geländemulde ein Rest des früheren Bachbettes des Kemper Bachs, der das Plangebiet in Ost-West-Richtung durchzog und später verfüllt wurde.

Immissionsschutz

Das Plangebiet ist aufgrund der gewerblichen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches mit Lärmimmissionen vorbelastet. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Veranstaltungssaal. Durch dessen Nutzung und vor allem durch die nächtliche Nutzung der dazugehörigen Parkplätze, sind Überschreitungen der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm zu erwarten. Bei der Ausweisung neuer Baugebiete besteht daher Untersuchungsbedarf der Lärmimmissionen.

Hierzu werden im weiteren Planverfahren Fachgutachten erstellt. Im Bebauungsplan sollen die erforderlichen Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse festgesetzt werden.

Denkmalschutz

Baudenkmale sind im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vorhanden. Es liegen auch keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen im Plangebiet vor.

Weiteres Verfahren

Die Verwaltung empfiehlt auf Basis des Vorentwurfes, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mittels Aushang durchzuführen und das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 2441 – Mischgebiet Kradepohl – damit fortzusetzen.

Anlagen

- Anlage 1: Übersichtsplan
- Anlage 2: Vorentwurf, Stand Januar 2016
- Anlage 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 4: Verkleinerung Bebauungsplan Nr. 2442/2 – Kradepohlswiese –