Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Stadtentwicklung, Stadtplanung	Drucksachen-Nr. 312/2000	
	X	Öffentlich
		Nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Beratungsfolge ∀	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	**25.05.2000**	**Entscheidung**

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 2242, Teil 1 - Kradepohlswiese -, 1. Änderung
- Erneuter Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Beschlussvorschlag

I. Der Planungsausschuss stimmt den Änderungsinhalten des Bebauungsplanes im Grundsatz zu und beauftragt die Verwaltung, das **Änderungsverfahren** zum

Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1 - Kradepohlswiese -

auf Grundlage der vorliegenden Konzeption der Firma LIDL GmbH & Co. KG fortzusetzen.

II. Für den **Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1 - Kradepohlswiese - 1. Änderung** ist die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang durchzuführen.

Sachdarstellung / Begründung

Die Änderungskonzeption der Firma LIDL GmbH & Co. KG (LIDL) für den seit dem 18.10.1996 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1 - Kradepohlswiese - wurde zuletzt in der Planungsausschuss-Sitzung am 27.01.2000 beraten. Die Beschlussfassung (Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung) wurde in der Sitzung jedoch vertagt und die Firma LIDL aufgefordert, das Bebauungs- und Nutzungskonzept zu überarbeiten und zu konkretisieren.

Bezüglich der Planungshistorie und der Stellungnahme der Verwaltung zu der Bebauungs- und Nutzungskonzeption der Firma LIDL wird auf die Ausführungen in der Vorlage zur Planungsausschuss-Sitzung am 27.01.2000 verwiesen.

Der Verwaltung wurde zwischenzeitlich eine überarbeitete Bebauungs- und Nutzungskonzeption von der Firma LIDL übergeben. Die Plankonzeption mit Erläuterungen ist der Vorlage als Anlage 3 beigefügt.

Zielkonzeption der Firma LIDL

Die Firma LIDL beabsichtigt weiterhin, das Bestandsgebäude des ehem. OBI-Marktes abzureißen und innerhalb des im Bebauungsplan ausgewiesenen "Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel" neben einem eigenen Firmengeschäftshaus (LIDL-Markt) mit 1.200 m² Grundfläche/ 700 m² Verkaufsfläche (VKF) zwei weitere Gebäude mit 2.700 m² Grundfläche/ 2.300 m² VKF und 500 m² Grundfläche/ 400 m² VKF für zusätzliche Einzelhandelseinrichtungen (Fachmärkte) zu errichten.
In Anlehnung an die seinerzeit seitens der Firma OBI beantragte Änderung des Bebauungsplanes sieht das Bebauungs- und Nutzungskonzept der Firma LIDL die Überplanung/ Überbauung der zurzeit festgesetzten Grünfläche sowie eine Umwandlung des ausgewiesenen Gewerbegebietes (GE 1, GE 2 teilweise) in Grünfläche mit Integration einer Ballspielwiese vor.

Neben der Errichtung von drei Baukörpern für Einzelhandelseinrichtungen sieht das Bebauungskonzept in dem durch die Gebäude gebildeten Innenbereich die Anlage von ca. 270 Stellplätzen vor. Die Stellplätze werden sowohl von der Mülheimer Straße als auch von dem Kradepohlsmühlenweg erschlossen.

Das Erscheinungsbild des geplanten Sondergebietes (SO) wird zukünftig neben den drei geplanten Einzelhandelseinrichtungen vor allem durch die großflächigen Stellplatzflächen geprägt. Den Vorgaben der Verwaltung entsprechend umfasst das Bebauungskonzept zur Aufwertung des Erscheinungsbildes des zukünftigen Sondergebietes nunmehr neben Begrünungsmaßnahmen auf den Stellplatzflächen eine stärkere Eingrünung des Grundstückes. Entlang der vorhandenen Fußwege im Westen und Süden des Plangebietes sowie zum östlich angrenzenden Parkplatz der Firma ALDI sieht das Konzept 3 - 5 m breite Flächen zur erstmaligen Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vor.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregung der Verwaltung, als Ausgleich für die durch Überplanung der baumbestandenen Fläche wegfallende Baumkulisse entlang der östlichen Grundstücksgrenze die Anpflanzung einer durchgängigen Baumreihe (Großbäume) vorzusehen, wurde in dem Bebauungskonzept bislang nicht berücksichtigt.
Die Ansiedlung von Fachmärkten innerhalb des "Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel" steht den städtebaulichen Zielsetzungen, die dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan zugrunde liegen, nicht entgegen.
Einer Änderung der Zweckbestimmung "Bau- und Heimwerkermarkt, Gartencenter" innerhalb des ausgewiesenen Sondergebietes (SO) kann aus Sicht der Stadtentwicklung und Stadtplanung zuge-

stimmt werden, wenn durch die geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes (Größenordnung und Warensortimentsbegrenzung) sichergestellt wird, dass mit Ansiedlung der geplanten großflächigen Einzelhandelseinrichtungen keine schädlichen Folgewirkungen für das nahegelegene Stadtzentrum von Bergisch Gladbach (Innenstadt) zu erwarten sind.

Der sich aus der vorliegenden Zielkonzeption der Firma LIDL ergebende Änderungsumfang für den Bebauungsplan läßt sich wie folgt darstellen:

1. Art der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die vorliegende Zielkonzeption der Firma LIDL ist eine Änderung der Zweckbestimmung für das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte "Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel" (SO) von "Bau- und Heimwerkermarkt, Gartencenter" in "Fachhandel" erforderlich.
Darüber hinaus ist im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung und Beachtung der für das Stadtgebiet erstellten "Zentrenstudie" sowie des gültigen Einzelhandelserlasses (Kölner Liste) das Maß an Verkaufsfläche zu bestimmen, welches dem Sondergebiet (SO) als Rand- bzw. Nebensortiment für zentrenrelevante Sortimente zugestanden wird.
Die im Bebauungsplan festzusetzende Sortiments- und Verkaufsflächenbegrenzung wird parallel zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung Träger öffentlicher Belange erarbeitet und mit der höheren Verwaltungsbehörde/ Bezirksregierung Köln abgestimmt.

Eine Abstimmung mit der Bezirksregierung/ Ziele der Raumordnung und Landesplanung ist darüber hinaus erforderlich, da die Änderung des Bebauungsplanes ebenso eine Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) erforderlich macht. Der rechtswirksame FNP stellt für den betreffenden Bereich "Sonderbaufläche" (S) mit der Zweckbestimmung "Bau- und Heimwerkermarkt, Gartencenter" (B) dar.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die nach Abriß der vorhandenen Gebäudesubstanz geplante Neubebauung (3 Baukörper mit einer überbauten Fläche von ca. 4.400 m²) liegt bis auf den zurzeit als "Grünfläche" festgesetzten Teilbereich (Gebäude C) innerhalb der zurzeit ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche.
Im Änderungsentwurf zum Bebauungsplan sind die Baugrenzen/ überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Abgrenzung und Anordnung der erforderlichen Stellplatzflächen neu zu bestimmen und unter Beibehaltung einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 für Gebäude und Stellplatzflächen festzusetzen.

3. Erschließung/ Stellplatzflächen

Die Änderungskonzeption der Firma LIDL sieht die Erschließung des Sondergebietes sowohl von der Mülheimer Straße als auch von dem Kradepohlsmühlenweg vor. Im weiteren Verfahren ist verkehrstechnisch zu prüfen bzw. nachzuweisen, wie der zu erwartende Ziel- und Quellverkehr unter Berücksichtigung der Aufnahme- und Leistungsfähigkeit der Mülheimer Straße und des Knotenpunktes Mülheimer Straße/ Kradepohlsmühlenweg verteilt und organisiert werden kann.

4. Eingriffe in Natur und Landschaft/ Ausgleichserfordernis

Durch die beabsichtigte Überplanung der im Bebauungsplan als zu erhaltene "Grünfläche" ausgewiesenen Gehölzfläche A ist ein über das im Bebauungsplanverfahren ermittelte und dem Ausgleichsmaßnahmenkonzept zugrunde liegende Maß an "Eingriffen in Natur und Landschaft" (§ 1a BauGB) zu erwarten.
Die auf dem SO-Grundstück vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen (Baumpflanzungen auf dem Parkplatz/ Eingrünungsflächen) sowie die ökologische Aufwertung der vorhandenen Frei- bzw. Grünfläche (nach Abzug der Flächen, die für die Errichtung einer Ballspielwiese erforderlich sind), wird voraussichtlich nicht ausreichen, um den erforderlichen Ausgleich zu erbringen.

Es werden daher Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich.

Im weiteren Verfahren sind die zusätzlichen Eingriffe im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsstudie zu ermitteln und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes zu bestimmen.

5. Immissionsschutz
Dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan (zeichnerische und textliche Festsetzungen) sowie den Regelungen des Städtebaulichen Vertrages, der zwischen der Stadt, der Firma Wachendorff und den Anliegern (Erschließungs GbR) abgeschlossen wurde und der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, liegen die Ergebnisse einer vom TÜV Rheinland durchgeführten Schalltechnischen Untersuchungen zu Grunde. Die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen für die Nutzungen innerhalb der ausgewiesenen Baugebiete (SO, MI und GE 1 - GE 3) wurden - zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) - auf Grundlage der durchgeführten Lärmsituation (Status quo) und einer Lärmprognose (Planfall) entwickelt.

Im Änderungsverfahren zum Bebauungsplan ist zu prüfen, inwieweit sich die den Bebauungsplanfestsetzungen zugrunde liegende Lärmprognose durch die geplanten Änderungen (Nutzung/ Bebauung/ Erschließung/ Anordnung der Stellplätze) positiv oder negativ verändert und ob evtl. zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Auf Grundlage des abgestimmten Nutzungs- und Bebauungskonzeptes ist daher eine Schalltechnische Untersuchung durchzuführen.

2. Änderungsverfahren

Zur Umsetzung der von der Firma LIDL beabsichtigten Grundstücksnutzung ist die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2442, Teil 1 - Kradepohlswiese - erforderlich.

Die Verwaltung schlägt vor, das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2442, Teil 1 - Kradepohlswiese - auf der Grundlage der vorliegenden Vorentwurfsplanung fortzusetzen und die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang durchzuführen.
Parallel zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung werden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Seitens des von der Firma LIDL beauftragten Planers wird zum wiederholten Male angeregt, dem Grundstückseigentümer LIDL gemäß § 4b BauGB die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten zu übertragen.
Wie bereits in der Vorlage zur Planungsausschuss-Sitzung am 27.01.2000 ausgeführt, wird einer Übertragung der Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten an den Grundstückseigentümer bzw. an einen von ihm beauftragten Planer seitens der Verwaltung nicht zugestimmt.
Die Durchführung des Beteiligungsverfahrens durch einen Investor birgt die Gefahr, dass mögliche Interessenkollisionen fehlerhaft abgewogen werden und im Ergebnis zu einer Verletzung des Abwägungsgebotes führen.

Die Übertragung von Planungsleistungen/ - kosten und im Rahmen des Verfahrens durchzuführender Untersuchungen/ Gutachten zur Unterstützung und Beschleunigung des Bebauungsplanänderungsverfahrens ist dagegen aus Sicht der Verwaltung unstrittig und sollte - entsprechend dem Angebot der Firma LIDL - vorgesehen werden.

Eine verkleinerte Kopie des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (Auszug), des aktuellen Vorentwurfes zur Bebauungsplanänderung sowie Erläuterungen zur Plankonzeption sind der Vorlage beigefügt.

Anlagen

1. Übersichtsplan - Grundstück der Firma LIDL GmbH & Co. KG
2. Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1 - Kradepohlswiese - (Auszug)
3. Aktueller Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1 - Kradepohlswiese - 1. Änderung
4. Erläuterungen zur Zielkonzeption und zur Vorentwurfsplanung