

**Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin**

Federführender Fachbereich Stadtentwicklung, Stadtplanung		Drucksachen-Nr. 64/2001
		<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich
		<input type="checkbox"/> Nicht öffentlich
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss		Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1 -Kradepohlswiese - 1. Änderung
- Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung**

Beschlussvorschlag

Der Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2442, Teil 1 - Kradepohlswiese -, 1. Änderung auf der Grundlage des Vorentwurfes und unter Berücksichtigung des Beratungsergebnisses fortzusetzen.

Sachdarstellung / Begründung

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1 - Kradepohlswiese -, 1. Änderung wurde zuletzt in der Sitzung des Planungsausschusses am 25.05.2000 beraten. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB fand durch Aushang vom 26.10.2000 bis zum 24.11.2000 statt und wurde im Rahmen einer Bürgerversammlung am 07.11.2000 durchgeführt. Parallel dazu wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Als Ergebnis der Erörterung wurden folgende auf die Vorentwurfsplanung bezogene Anregungen festgehalten:

Kurzfassung:

- Bedenken zur Verkehrssituation in Bezug auf Immissionen und Pendelverkehre zwischen Mühlheimer Straße und Kradepohlmühlenweg
- Bedenken zur Umwandlung des Waldbestandes in ein Sondergebiet mit folgenden Auswirkungen:
 - Zerstörung des Biotopverbundes
 - Veränderung der Immissionssituation
 - Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der Kindertagesstätte
 - Bedarf an Frischemärkten (Bäckerei / Metzgerei)
- Erhaltung der bestehenden Mauer westlich des ehem. OBI-Marktes zur Verhinderung zusätzlicher Verkehrsströme in das Plangebiet
- Ordnungsgemäße Entsorgung beim Abriss des OBI-Marktes in Bezug auf eventuell vorhandenem Asbest
- Bedenken hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung
- Ausstattung des Fußweges zwischen der Straße Schluchter Heide und Kradepohlmühlenweg mit Abfallbehältern

Kurzfassung der im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung schriftlich eingegangenen Bürgeranregungen:

Kurzfassung:

- Beschränkung der Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel auf die aktuelle Situation
- Bedenken zur Verkehrssituation
- Herausnahme der 'Platzfunktion' zwischen dem Gebäude der Firma Aldi GmbH, der Kindertagesstätte und dem Flurstück Nr. 2979 aus dem zz. rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

Kurzfassung der im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung schriftlich eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange:

1. Landschaftsverband Rheinland, mit Schreiben vom 15.11.2000

Kurzfassung

- Hinweise auf Bodendenkmäler liegen für den Planbereich nicht vor
- Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren

2. Handwerkskammer zu Köln, mit Schreiben vom 04.12.2000

Kurzfassung:

- Ausschluss von Fachmärkten mit zentrenrelevanten Sortimenten
- Da ein Laden der Fa. Lidl zentrenrelevante Sortimente führt ist dieser planungsrechtlich unzulässig
- Ausweisung der Gebäudebereiche der Fa. Lidl und des kleineren Fachmarktes in Misch- (MI) oder Gewerbegebiet (GE)
- Festsetzung des größeren Fachmarktes als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Fachmarkt, einschl. Ausschluss der Sortimente gemäß Anlage A des Einzelhandelserlasses

3. Rheinisch Bergischer Kreis, Der Landrat, Abt. Planung, Landschaftsschutz, ÖPNV, mit Schreiben vom 28.11.2000 und 12.12.2000

Kurzfassung:

Untere Landschaftsbehörde:

- Erhaltung der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten 'privaten Grünflächen / Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' - 'Fläche A'
- Reduzierung von Veränderungen der Geländegestalt, insbesondere Aufschüttungen
- Einbindung von entstehenden Böschungen und technischen Bauungen durch Grünstreifen in das Ortsbild bzw. Überwindung von Höhenunterschieden durch gehölzbestandene Böschungen statt technischer Bauwerke
- Abpflanzung der Ballspielwiese gegenüber der Kompensationsfläche um Beeinträchtigungen durch die Nutzung und Unratablagerungen zu vermeiden

Untere Wasserbehörde:

- Erstellung eines Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes
- Das Plangebiet liegt in der Wassergewinnungsanlage des Wasserwerkes Refrath
- Abstimmung des Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept mit der unteren Wasserbehörde

aus verkehrsrechtlicher und polizeilicher Sicht:

Bereich Mühlheimer Straße:

- Schaffung von zusätzlichen Aufstellflächen auf der Mühlheimer Straße für die Linksabbieger und zusätzliche Sicherungsmaßnahmen (z.B. Lichtsignalanlage)
- Baulich Trennung des Ein- und Ausfahrtbereiches für den Parkplatz an der Mühlheimer Straße (Insel / Grünfläche).
- Im Ausfahrtbereich sollte, wenn keine LSA aufgestellt wird, nur eine Spur vorhanden sein, zur Gewährleistung, dass sich die Ausfahrenden nicht gegenseitig die Sicht auf den Verkehr / Radfahrer auf der Mühlheimer Straße erschweren.
- Verzicht auf die Stellplätze unmittelbar vor der Einfahrt, da hier ein Gefahrenpunkt zwischen den Ein- und Ausfahrenden entsteht und durch Rangierverkehr zu Rückstauerscheinungen auf den vorhandenen Rad-/Gehweg der Mühlheimer Straße kommen kann.

Bereich Kradepohlmühlenweg:

- Verlagerung der Stellplätze an der Stirnseite des im Süden des Plangebietes gelegenen Gebäude zur Ermöglichung einer geradlinigen Durchfahrt. Bei Nutzung dieser Stellplätze kann es zu Behinderungen zwischen rangierenden Fahrzeugen und dem 'Durchgangsverkehr' kommen.

Stellungnahme von Seiten der Polizei:

- Steigende Tendenz einer Unfallhäufung auf der Mülheimer Straße
- Gewährleistung eines Begegnungsverkehrs für LKW/PKW
- Berücksichtigung einer ausreichend großen Rangierfläche für den Anlieferverkehr

4. Staatliches Umweltamt, Postfach 13 02 44, 50496 Köln mit Schreiben vom 29.11.2000

Kurzfassung:

- Erstellung eines Lärmgutachtens
- Gewährleistung des Schutzanspruches für ein Mischgebiet
- Schutz des Wohnhauses Mülheimer Straße 86a durch eine Lärmschutzwand
- Empfehlungen zur Lärminderung (z.B. durch bauliche Abschirmung)

Stellungnahme der Bürgermeisterin

Die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung mündlich bzw. schriftlich vorgebrachten Einwände und Stellungnahmen lassen sich schwerpunktmäßig wie folgt zusammenfassen:

1. Verkehrsproblematik

Der zurzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Bereich der 1. Änderung schon ein Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel - mit der Zweckbestimmung 'Bau- und Heimwerkermarkt - Gartencenter' fest. Um eine größtmögliche Flexibilität in Bezug auf die Ansiedlung von Einzelhandelsmärkten zu ermöglichen wird lediglich die Zweckbestimmung in 'Fachmärkte' bzw. 'Lebensmittelmarkt' umgewandelt.

Um zu prüfen inwieweit sich die Verkehrssituation aufgrund der geplanten Nutzung ändert, wird im weiteren Verfahren ein Verkehrsgutachten erstellt werden. Es gilt unter anderem zu prüfen:

- Leistungsberechnung / Ermittlung der Aufnahmekapazität unter Berücksichtigung der vorhandenen und zukünftig zu erwartenden Verkehrsströme und -mengen
- Vermeidung von Rückstauerscheinungen in der Mülheimer Straße und des Kradepohlmühlenweg
- Gewährleistung des Verkehrsflusses / Ermittlung einer eventuellen Notwendigkeit einer Signalanlage / Kreisverkehr oder separat zu führender Verkehrsströme auf der Mülheimer Straße

Im Hinblick auf die zukünftigen Verkehrszahlen wird dann im weiteren Verfahren die Anordnung der Stellplätze innerhalb des Plangebietes überprüft und gegebenenfalls korrigiert.

Um ein zusätzliches Verkehrsaufkommen im westlich angrenzenden Wohngebiet zu vermeiden sind außer der Ein- und Ausfahrt an der Mülheimer Straße und dem Kradepohlmühlenweg keine weiteren Zufahrten auf das Grundstück vorgesehen.

Bedenken zur Umwandlung des Waldbestandes / Verlagerung der Grünfläche / Zerstörung des Biotopverbundes

Der Vorentwurf sieht die Umwandlung einer als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen in Grünfläche sowie eine Überplanung der im Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1 - Kradepohlswiese - als 'Grünfläche' ausgewiesene Gehölzfläche A vor.

Aufgrund des §1a Abs.2 BauGB besteht für die Kommunen die Pflicht zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung.

Grundsätzlich stellt jede Bebauung eine Veränderung bzw. einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, so dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu prüfen ist, ob der Eingriff nach Art und Maß der Bebauung und der geplanten Erschließung umweltverträglich ist.

Unter Berücksichtigung der, für den Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1 - Kradehohlswiese - erstellten Gutachten (Landespflegerischer Begleitplan / Umweltverträglichkeitsstudie), werden im weiteren Verfahren die zusätzlichen Eingriffe im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsstudie ermittelt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und evtl. außerhalb des Plangebietes bestimmt.

Immissionsschutz

Zur Beurteilung der durch die Planung zu erwartenden Lärmimmissionen wird im weiteren Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1 - Kradehohlswiese -, 1. Änderung eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Dem zurzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1- Kradehohlswiese - liegen Ergebnisse einer vom TÜV Rheinland durchgeführten schalltechnischen Untersuchung zu Grunde. Die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen für die Nutzungen innerhalb der ausgewiesenen Baugebiete wurden - zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) - auf der Grundlage der durchgeführten Lärmimmission und einer Lärmprognose entwickelt.

Für das zurzeit durchzuführende Änderungsverfahren zum Bebauungsplan ist erneut 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 der Grundlage des Nutzungs- und Baukonzeptes ist daher erneut im weiteren Verfahren eine Schalltechnische Untersuchung durchzuführen.

Die Ergebnisse des Gutachtens mit Aussagen über die Vorbelastung des Plangebietes und angrenzender schutzwürdiger Wohnbebauung sowie mit Aussagen über die erforderlichen Maßnahmen für die geplanten Nutzungen innerhalb des Änderungsgebietes werden im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Platzsituation

Im östlichen Teil des Plangebietes ist in Verbindung mit dem Ev. Gemeindezentrum im zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1- Kradehohlswiese - ein kleiner Geschäftsbereich für die Nahversorgung vorgesehen. Innerhalb des Mischgebietes sollte ein kleiner Fußgängerplatz umschlossen von der Firma ALDI und weiteren angedachten Läden, dem Ev. Gemeindezentrum und der Kindertagesstätte entstehen.

Ein weiteres wichtiges städtebauliches Planungsziel war die Sicherung und Neueinrichtung fußläufiger Verbindungen der geplanten Nutzungen untereinander sowie die Anbindung der Nutzungen an das Stadtteilzentrum, an die Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs (S-Bahn/Bus) sowie an angrenzende Wohngebiete. Durch die ausgewiesenen Fuß- und Radwege sowie die mit 'Gerecht zugunsten der Allgemeinheit' belasteten Flächen werden die Fußwegebeziehungen planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus werden durch die festgesetzten Fuß- und Radwege die Nutzungen innerhalb des Plangebietes verbunden, die Gemeinbedarfseinrichtungen (Kita / Kirche) an angrenzende Wohngebiete angebunden und somit eine notwendige, funktionsgerechte Fußwegvernetzung gewährleistet.

Die Platzaufweitung südlich der Gemeinbedarfseinrichtung dient zur Ergänzung der Infrastruktureinrichtung mit Verweilfunktion und Kommunikationsbereich und führt somit zu einer Wohnumfeldverbesserung und einer Attraktivitätssteigerung der Geschäftsbereiche.

Somit sollte auch im Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1 - Kradehohlwiese - an den Fußwegebeziehungen einschließlich der Platzaufweitung festgehalten werden.

Ausweisung eines Misch- (MI) bzw. Gewerbegebietes (GE) / Begrenzung von zentrenrelevanten Sortimenten

Der zurzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2242, Teil 1 - Kradehohlwiese - weist im westlichen Bereich ein Sondergebiet (SO) für 'großflächigen Einzelhandel' mit der Zweckbestimmung 'Bau- und Heimwerkermarkt, Gartencenter' aus.

Ein wesentliches Entwicklungsziel der Bebauungsplanänderung ist es nunmehr, die Nahbereichsversorgung zu stärken und somit das Gebiet für verschiedene Einzelhandelseinrichtungen bereitzustellen. Folglich sieht der Bebauungsplanvorentwurf eine Änderung der Zweckbestimmung für das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte' Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel' von 'Bau- und Heimwerkermarkt, Gartencenter' in 'Fachmärkte / Lebensmittelmarkt' vor. Der Vorentwurf stellt neben einem Firmengeschäftshaus der Firma LIDL mit 700 qm Verkaufsfläche, zwei weitere Gebäude mit 2300 qm und 400 qm Verkaufsfläche für zusätzliche Fachmärkte dar.

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche von mehr als 1200 qm als 'Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel' festzusetzen, da durch sie Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Gemeinde, auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf den Naturhaushalt zu erwarten sind. Diese Möglichkeiten der Auswirkungen bestehen auch bei einer Agglomeration von Einzelhandelseinrichtungen, die einzeln gesehen unter die so genannte 'Großflächigkeit' fallen.

Zur Steuerung bzw. Vermeidung der dargelegten, negativen städtebaulichen Folgeerscheinungen ist eine Eingrenzung des zulässigen Warenangebotes erforderlich und städtebaulich gerechtfertigt.

In Anlehnung an den Einzelhandelserlass des Landes NW vom 07.05.1996 werden im weiteren Verfahren für den Bebauungsplan Nr.2442, Teil 1 - Kradehohlwiese - 1. Änderung diese Sortimente mit den textlichen Festsetzungen ausgeschlossen bzw. in ihrem Umfang eingeschränkt.

Niederschlagswasserbeseitigungskonzept

Das Plangebiet liegt zukünftig in der Wasserschutzzone III B. Dies wird nachrichtlich in den Bebauungsplan (Textliche Festsetzungen) übernommen werden.

Um Beeinträchtigungen des Natur- und Wasserhaushaltes auf ein Minimum zu beschränken, wird bei Bauvorhaben gemäß § 51a LWG die weitgehende Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem jeweiligen Grundstück angestrebt.

Somit wird für den Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1 - Kradehohlwiese - die Erstellung eines Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes einschließlich der Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erforderlich, welches dann Berücksichtigung bei der Erstellung des Rechtsplanes findet.

Beschränkung der Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel auf die aktuelle Situation

Auslöser für das Änderungsverfahren war die Verlagerung des OBI-Geschäftshauses an die Jakobstraße und Aufgabe des OBI Bau- und Heimwerkermarktes an dem Standort 'Mülheimer Straße' im Geltungsbereich des rechtverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2442, Teil 1- Kradehohlwiese -.

Aufgrund dieser geänderten städtebaulichen Gegebenheit beabsichtigt die Stadt Bergisch Gladbach für das 'ehemalige OBI-Gelände' die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Fachmärkten innerhalb des 'Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel' zu schaffen.

Dies steht den städtebaulichen Zielen des zurzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht entgegen.

Der zurzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2242, Teil 1 - Kradepohlswiese - weist im westlichen Bereich ein Sondergebiet (SO) für 'großflächigen Einzelhandel' mit der Zweckbestimmung 'Bau- und Heimwerkermarkt, Gartencenter' aus.

Ein wesentliches Entwicklungsziel der Bebauungsplanänderung ist es nunmehr, die Nahbereichsversorgung für den Stadtteil Gronau zu stärken und somit den Bereich der 1. Änderung für verschiedene Einzelhandelseinrichtungen bereitzustellen. Infolgedessen sieht der Bebauungsplanvorentwurf eine Änderung der Zweckbestimmung für das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel' von 'Bau- und Heimwerkermarkt, Gartencenter' in 'Fachmärkte' sowie neben einem 'Lebensmittelmarkt' mit einer maximalen Verkaufsfläche von 700 qm vor.

Zur Steuerung bzw. Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Stadtzentrum ist eine Eingrenzung des zulässigen Warenangebotes bzw. eine Begrenzung zentrenrelevanter Sortimente erforderlich und städtebaulich gerechtfertigt.

Somit ist im weiteren Verfahren das Nutzungskonzept für den Änderungsbereich (Größenordnung / Warensortiment) unter Berücksichtigung und Beachtung der für das Stadtgebiet erstellten 'Zentrenstudie' sowie des gültigen Einzelhandelserlasses des Landes NW vom 07.05.1996 festzulegen und mit der Bezirksregierung Köln abzustimmen.

Die Verwaltung schlägt vor, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2442, Teil 1 - Kradepohlswiese - 1. Änderung auf der Grundlage des Vorentwurfes sowie des Beratungsergebnisses fortzusetzen und den Bebauungsplanentwurf für die öffentliche Auslegung vorzubereiten.

Die zur der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eingegangenen Schreiben liegen den Fraktionen in vollem Wortlaut vor.

Anlagen

- verkleinerte Kopie des Vorentwurfes
- Protokoll der Bürgeranhörung vom 07.11.2000