

**Stadt Bergisch Gladbach  
Die Bürgermeisterin**

Federführender Fachbereich <b>Stadtentwicklung, Stadtplanung</b>		Drucksachen-Nr. <b>243/2001</b>
		<input checked="" type="checkbox"/> <b>Öffentlich</b>
		<input type="checkbox"/> <b>Nicht öffentlich</b>
<b>Beschlussvorlage</b>		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
<b>Planungsausschuss</b>	<b>26.04.2001</b>	<b>Entscheidung</b>

**Tagesordnungspunkt**

**Bebauungsplan Nr. 3311 - Lochermühle -  
- Beschluss zu Planinhalten**

**Beschlussvorschlag**

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 3311 – Lochermühle – soll unter Berücksichtigung folgender Planinhalte fortgesetzt werden:

- Festsetzung eines Gewerbegebietes unter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben für den Großteil des Plangebiets
- Festsetzung eines Sondergebiets für Einzelhandel im Bereich der bereits genehmigten Einzelhandelsnutzungen

## **Sachdarstellung / Begründung**

Der Planungsausschuss war zuletzt in seiner Sitzung am 28.05.1998 mit dem Bereich Lochermühle befasst. Der Ausschuss fasste damals einstimmig den Beschluss, den B-Plan Nr. 3311 - Lochermühle - aufzustellen.

Bereits im Dezember 1997 war im Westen des Plangebiets ein Aldi-Markt genehmigt und in der Folge errichtet worden. Die Verkaufsfläche lag mit 650 qm unterhalb der Großflächigkeit. Kurze Zeit später wurde im benachbarten Bebauungsplan Nr. 2151 – Obere Hauptstraße – ein zweiter Discounter (Lidl) von ähnlicher Größe genehmigt und gebaut.

Auslöser für den Aufstellungsbeschluss im Mai 1998 war ein Bauantrag des damaligen Grundstückseigentümers, im Bereich der Lochermühle verschiedene Ladenlokale für Einzelhandelsbetriebe unterzubringen. Politik und Verwaltung sahen in der vorgelegten Konzeption einen Widerspruch zur Zentrenstudie und eine Gefährdung der Einzelhandelsstruktur in der Stadtmitte.

Nachdem der Vorhabenträger die Zusammensetzung der beabsichtigten Einzelhandelsbetriebe überarbeitet hatte, erklärte sich Politik mit der geänderten Planung einverstanden. Darauf hin wurden im Februar 1999 folgende Nutzungen genehmigt:

- SB-Markt
- Textil-Markt
- Getränke-Markt
- Backshop
- Tierfuttermarkt
- Autozubehör

Im Oktober 2000 wurde das Gelände Lochermühle von der Bodengesellschaft Amsterdamer Straße übernommen mit dem Ziel, unter dem Begriff „Strunde-Park“ ein neues Image für das Gewerbegebiet Lochermühle zu schaffen. Die vorhandenen Gewerbegebäude sollen großenteils erhalten und saniert werden. In der Gewerbehalle, für die bereits Genehmigungen für Einzelhandelsnutzungen vorliegen, sollen weiterhin Einzelhandelsbetriebe untergebracht werden.

## **Zu den Zielen des Bebauungsplan**

Die Bezeichnung Lochermühle verweist auf die industrielle Vorgeschichte des Bereichs an der Strunde. Seit dem frühen 17. Jahrhundert wurde hier zunächst eine Mühle betrieben. Nach der Aufgabe der Wollspinnerei 1973 wurde das Gelände Lochermühle von vielfältigen Gewerbebetrieben des produzierenden Sektors genutzt. Planungsrechtlich wird das Gebiet derzeit nach § 34 Abs. 2 BauGB als Gewerbegebiet eingestuft.

Der Flächennutzungsplan stellt für das faktische Gewerbegebiet Lochermühle eine Mischbaufläche dar, um eine Verträglichkeit mit benachbarten Wohnnutzungen zu gewährleisten. Die Gewerbebenutzung ist und war jedoch immer das Ziel der Stadtentwicklung an dieser Stelle.

Mit der Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens soll das städtebauliche Ziel einer planungsrechtlichen Sicherung des Gewerbebestands in der Lochermühle weiter verfolgt und konkretisiert werden. Für das Gewerbegebiet ist beabsichtigt, Einzelhandelsbetriebe mit zentrenschädlichen Angeboten auszuschließen.

Im Westen des Plangebiets sind mit der Genehmigung von verschiedenen Einzelhandelsnutzungen Fakten geschaffen worden, auf die im Bebauungsplanverfahren reagiert werden muss. Die Verwal-

tung ist weiterhin der Auffassung, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Angeboten nicht mit den Zielen der Zentrenstudie übereinstimmt.

Nach der Zentrenstudie soll sich die Entwicklung zusätzlicher zentrenrelevanter Einzelhandelseinrichtungen auf die drei Hauptgeschäftszonen Gladbach, Bensberg und Refrath konzentrieren sollten. Neben diesen drei Zentren bestehen in den übrigen Ortsteilen Einrichtungen für die Nahversorgung, die diese Funktion weitgehend erfüllen. Das Gebiet Lochermühle befindet sich in einer Randlage zum Siedlungsbereich. Von einer Nahversorgung für angrenzende Wohngebiete kann also nicht gesprochen werden.

Die Verwaltung beabsichtigt, den Bereich der bereits genehmigten Einzelhandelsnutzungen über die Festsetzung eines Sondergebietes planungsrechtlich zu regeln. Für die künftige Entwicklung sollen klare Aussagen zu Nutzungen und Flächengrößen getroffen werden. Die Anteile an zentrenschädlichen Angeboten sollen dabei auf die bereits genehmigten Verkaufsflächen festgeschrieben werden.

#### **Anlage**

- Übersichtsplan