Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Stadtplanung	Drucksachen-Nr. 145/2003	
Beschlussvorlage	☒ Öffentlich	
	☐ Nicht öffentlich	
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	26.03.2003	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan Nr. 2432 - Am Kuhlerbusch -
 - Beschluss zur Aufstellung**

Beschlussvorschlag

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

Nr. 2432 – Am Kuhlerbusch –

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im Wesentlichen die Gewerbegrundstücke im sog. Gleisdreieck östlich der Straße Am Kuhlerbusch.

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

Sachdarstellung / Begründung

Südlich der Gleisverbindung Köln – Berg. Gladbach befindet sich im sog. „Gleisdreieck“ das Gewerbegrundstück der Fa. Hebborn, erschlossen über die Straße Am Kuhlerbusch. Das Unternehmen hat in der jüngeren Vergangenheit Bauanträge gestellt, auf dem Grundstück eine Zelthalle als Lagerhalle sowie einen offenen Lagerplatz zu errichten. Das Gewerbegrundstück wird zurzeit mit drei verschiedenen Verkehrsprojekten überplant.

1. Reaktivierung der Gleisstrecke Köln - Bensberg

Im Zusammenhang mit der Verbesserung und Optimierung des schienengebundenen Güterverkehrs ist beabsichtigt, die direkte Anbindung des "Containerterminals Zinkhütte" über eine wiederhergestellte Gleisschleife von Köln in Richtung Bensberg zu gewährleisten.

2. Straßenplanung als Ersatz für den "Bahnübergang Tannenbergsstraße"

Im Zusammenhang mit der Ersatzlösung für den derzeitigen beschränkten Bahnübergang Tannenbergsstraße wurden bereits eine Vielzahl von Varianten untersucht und im Ausschuss für Umwelt, Infrastruktur und Verkehr beraten. Aktuelle Beschlusslage ist eine Trassenführung ausgehend von der Buchholzstraße als Unterführung, die südlich der vorhandenen Gleistrasse Richtung Tannenbergsstraße wieder auf das ebenerdige Niveau der Tannenbergsstraße geführt wird.

3. Netzergänzung westliche Innenstadt

Im Zuge der Rahmenplanung Innenstadt Bergisch Gladbach wurde die Verwaltung durch Ratsbeschluss am 23.06.1999 beauftragt, zur Lösung der bestehenden Verkehrsprobleme im Innenstadtbereich von Bergisch Gladbach die Planung einer Entlastungsstraße zwischen der geplanten Ersatzstraße für den Bahnübergang Tannenbergsstraße und der Mülheimer Straße/ Refrather Weg zu konkretisieren. Der Auftrag zur Detailplanung einer Entlastungsstraße einschließlich Kostenschätzung wurde vom Hauptausschuss in seiner Sitzung am 24.10.2000 noch einmal bestätigt. Ausgehend von einer Ersatzlösung für den derzeitigen beschränkten Bahnübergang Tannenbergsstraße als Unter- bzw. Überführung der bestehenden Gleisanlage (siehe Pkt. 2.) würde eine Entlastungsstraße an diese neue Straße angebunden und in Richtung "Bahndamm" bis zur Mülheimer Straße, zum Refrather Weg oder sogar bis zur geplanten "Querspange" (Straßenverbindung Refrather Weg - Bensberger Straße) geführt.

Den vorstehenden Ausführungen entsprechend unterliegen die Flächen des sog. "Gleisdreiecks" weitgehend der Überplanung durch Verkehrsbauwerke. Die aufgeführten Verkehrsplanungen liegen im öffentlichen Interesse und sind gegenüber der zurzeit vorhandenen gewerblichen Nutzung als höherrangig zu bewerten. Zielsetzung der verschiedenen Verkehrsprojekte wird es sein, die verbleibenden "Restflächen" des "Gleisdreiecks" einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für gewerbliche Nutzungen zuzuführen. Dies bedeutet jedoch in der Konsequenz, dass überwiegende Teilbereiche der zurzeit gewerblichen Nutzung zugunsten der Verkehrsplanungen aufgegeben werden müssen.

Auf Grund der genannten Verkehrsplanungen hat der Rat am 14.05.1998 eine Satzung über ein besonderes gemeindliches Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB für den Bereich S-Bahnhof, des "Gleisdreiecks" und der Trasse der stillgelegten Güterzugstrecke bis zum Anschluss des Stammgleises Zinkhütte beschlossen.

Vor diesem Hintergrund sollten für das betreffende Grundstück ("Gleisdreieck") keine Baugenehmigungen erteilt werden, um Wertsteigerungen zu vermeiden und die Grunderwerbskosten für die Stadt zu minimieren.

Anlässlich der aktuellen Verkehrsplanung und des vorliegenden Bauantrages schlägt die Verwaltung vor, für den Bebauungsplan Nr. 2432 - Kuhlerbusch - einen Aufstellungsbeschluss (Grundlage für die Zurückstellung von Baugesuchen/ Erlass einer Veränderungssperre) zu fassen.

Anlagen

- Übersichtsplan

Finanzielle Auswirkungen:

1. Gesamtkosten der Maßnahme:	EURO
2. Jährliche Folgekosten:	EURO
3. Finanzierung:	
- Eigenanteil:	EURO
- objektbezogene Einnahmen:	EURO
4. Veranschlagung der Haushaltsmittel: mit	EURO
5. Haushaltsstelle:	