

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Planung	Drucksachen-Nr. 188/2004					
<table border="1"> <tr> <td>☒</td> <td>Öffentlich</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>Nicht öffentlich</td> </tr> </table>			☒	Öffentlich	☐	Nicht öffentlich
☒	Öffentlich					
☐	Nicht öffentlich					
Beschlussvorlage						
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)				
Planungsausschuss	01.04.2004	Entscheidung				

Tagesordnungspunkt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5434 - Landschaftsverband -
- Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung**

Beschlussvorschlag:

@->

Der Planungsausschuss beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Nr. 5434 – Landschaftsverband –

auf der Grundlage des vorgestellten Vorentwurfs fortzusetzen und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mittels Aushang.

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

In der Sitzung des Planungsausschusses am 29.01.2004 stand der Bebauungsplan Nr. 5434 – Landschaftsverband – bereits schon einmal auf der Tagesordnung mit dem Beschlussvorschlag zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung. Auf Antrag der CDU-Fraktion wurde der Tagesordnungspunkt vertagt. Zwischenzeitlich hat die Fa. Lidl GmbH mit Schreiben vom 26.02.2004 den Antrag gestellt, das Verfahren umzustellen und anstelle eines Bebauungsplans einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Aus Sicht der Verwaltung kann diesem Antrag gefolgt werden.

Der folgende Text entspricht weitgehend der Vorlage, die dem Ausschuss bereits am 29.01.2004 vorgelegen hat ergänzt um den Antrag der Lidl GmbH, der als Anlage beigefügt wurde.

Für das Grundstück der ehemaligen Straßenmeisterei des Landschaftsverbandes wurden in den Jahren 1998/99 und 2000/01 zwei Verkaufsausschreibungen durchgeführt, die jedoch beide nicht dazu führten, dass auf der Grundlage des jeweils vom Planungsausschuss favorisierten städtebaulichen Entwurfs ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden konnte. Zuletzt hatte sich der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 15.11.2001 für den Entwurf der Firma KITG entschieden, die sich dann aber Anfang 2002 aus dem Projekt zurückzog.

Ende 2003 wurde das 11.500 qm große Grundstück vom Landschaftsverband Rheinland an die Firma Lidl verkauft. Lidl möchte hier auf einer Teilfläche von 6.000 qm in günstiger Lage an der Kölner Straße einen Lebensmittelmarkt errichten. Auf einer weiteren Teilfläche von ca. 3.500 qm plant die Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft den Bau von ca. 28 Wohnungen im Wege des sozial geförderten Wohnungsbaus. Mit dem vorgelegten Konzept weicht die Planung von den Rahmenvorgaben ab, die der Planungsausschuss am 19.06.1997 für diesen Bereich beschlossen hat. Mit der planungsrechtlichen Sicherung eines Lebensmittelmarktes mit großen Parkplatzflächen wird das bisherige städtebauliche Ziel einer verdichteten Wohn- und Mischbebauung aufgegeben.

Da das bestehende Baurecht nach § 34 Baugesetzbuch nur eine Bebauung entlang der Kölner Straße zulässt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen erforderlich.

Bestandssituation und Umwelterheblichkeit

Das Plangebiet liegt im Bereich zwischen der Kölner Straße, der Ferdinand-Stucker-Straße, der Straße Freiheit und der Stadtbahntrasse (Linie 1). Die Bebauung entlang der Kölner Straße ist überwiegend von 2 - 3geschossigen Mehrfamilienhäusern geprägt. Wegen der Verkehrsemissionen der Kölner Straße ist dieser Bereich zwar als Mischgebiet (MI) einzustufen, jedoch entspricht die vorhandene Nutzung oberhalb der Bahntrasse eher einem allgemeinen Wohngebiet (WA). Im weiteren Bereich des angrenzenden Baublockes, entlang der Ferdinand-Stucker-Straße und der Straße Freiheit entspricht die Art der Nutzung sogar einem reinen Wohngebiet (WR). Hier dominieren max. 2geschossige Ein- bis Zweifamilienhäuser.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich, der durch unterschiedliche Funktionsgebäude der ehemaligen Straßenmeisterei geprägt wird. Der Standort wurde bereits vor längerer Zeit geräumt. Er wird derzeit vom Malteser Hilfsdienst zwischengenutzt. Große Teile des Geländes sind versiegelt.

Die Umwelterheblichkeitsprüfung der Planungsgesellschaft Smeets + Damaschek von 1999 hat nach wie vor Gültigkeit. Danach sind die Randflächen des Plangebietes mit Grasvegetation begrünt oder z.T. auch mit Gehölzen bewachsen. Im südlichen Teil befindet sich eine bislang intensiv

gepflegte Rasen-/Wiesenfläche mit älteren Halbstammobstgehölzen. Besonders alte oder erhaltenswerte Gehölze oder wertvolle Vegetation sind nicht vorhanden. Nennenswerte Grünstrukturen befinden sich im Norden und Osten des Plangebiets und in dessen Übergangsbereichen zur bestehenden Bebauung.

Das Plangebiet besitzt wegen des hohen Versiegelungsgrades für Tiere und Pflanzen nur einen begrenzten Wert. Die Fläche liegt relativ isoliert in der Bebauung ohne besondere Refugial- oder Vernetzungsfunktion. Der durch die Planung eingeleitete Eingriff in Natur und Landschaft ist im Verfahren zum Bebauungsplan gutachterlich zu ermitteln und auszugleichen.

Die Umwelterheblichkeitsprüfung ist den Fraktionen in Kopie zugegangen

Planinhalte

Mit der Umstrukturierung des Plangebietes ist eine völlige Neuordnung des Standortes unter Abriss der bestehenden Bebauung vorgesehen. Mit der Bebauungsplanung werden folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und einer Wohnanlage, die durch öffentliche Mittel gefördert werden soll
- Sicherung der langfristigen Option zur Erschließung des nördlich anschließenden Blockinnenbereichs
- Verträgliche Einordnung der erforderlichen Stellplatzanlagen
- Erhalt der Fußwegeverbindung parallel zur Stadtbahntrasse
- Entwicklung einer Fuß- und Radwegeverbindung zur öffentlichen Querung des Planbereiches
- Anordnung des Eingriffsausgleichs möglichst auf dem Grundstück

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet derzeit überwiegend als Sondergebiet und im östlichen Teilbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert. Konflikte mit den Zielen der Landesplanung sind nicht zu erwarten, da die Flächen im gültigen Gebietsentwicklungsplan als Wohnsiedlungsbereich dargestellt sind.

Im südlichen Teil des Plangebietes wird der Einzelhandelsstandort als eingeschossiger Bautyp mit flach geneigtem Dach entwickelt. Die Anordnung im Süden ergibt sich aus dem im Vergleich zur geplanten Wohnbebauung höheren Störgrad, der sich verträglicher zur Straßenbahntrasse bewältigen lässt. Am Übergang zur geplanten Wohnbebauung wird die Anlieferzone angeordnet. Um den Störeffekt für die geplante Bebauung zu minimieren, erfolgt die Bauausführung in „eingehauster“ Form. Auf der Kölner Straße befindet sich unterhalb der Stadtbahnkreuzung eine nennenswerte Zahl kleinerer Einzelhandelsbetriebe, überwiegend mit Nahversorgungsfunktion. diese Läden werden durch den geplanten Discounter gestärkt.

Die geplante Geschosswohnungsbau ist in zwei zeilenartige Baukörper gegliedert, die sich auf einen gemeinsamen Innenhof beziehen. Um einen eigenständigen, hofartigen Charakter zu erzielen und die Wohnbebauung mit dem öffentlichen Raum zu verbinden, ist für den vorderen Gebäuderiegel eine zweigeschossige Durchfahrt vorgesehen. Der hintere Gebäuderiegel soll einen eingeschossigen Durchgang erhalten, über den eine öffentliche Wegebeziehung in Richtung Südosten geführt wird. Die genaue Ausformung der Durchfahrten und -gänge wird im weiteren Verfahren in Abhängigkeit von der Hochbauplanung konkretisiert.

Die nördliche Gebäudezeile wird ein Maß von 3 Vollgeschossen (mit Dachausbau) nicht übersteigen. Sie bildet den räumlichen Abschluss, der auf sie zuführenden Planstraße. Die südliche Gebäudezeile wird 2- bis 3-geschossig (mit Dachausbau) ausgeführt und geht nach Norden in eine 2-Geschossigkeit über, um eine verträgliche Situation zur angrenzenden Bebauung an der Straße

„Freiheit“ sicher zu stellen.

Zur gemeinsamen Erschließung beider Vorhaben wird ein neuer Einmündungspunkt an der Kölner Straße erforderlich. Die vorhandene Bushaltestelle wird verlagert. Zur besseren Verkehrsabwicklung wird für die Planstraße ein Linksabbieger vorgesehen, der auch gewisse Rückstaulängen ermöglicht im Hinblick auf den ausfahrenden Verkehr vom Lidl-Parkplatz. Im nördlichen Bereich der Einmündung werden Längsparkplätze für Besucher angeordnet. Die Fußgänger werden bis auf Höhe der Einfahrt zu dem Parkplatz des Lebensmittelmarktes über Gehwege geleitet. Danach geht der Querschnitt in ein Mischprofil über, der dem geplanten Wohncharakter des Gebietes gerecht wird und verkehrsberuhigende Wirkung hat. Weitere Untersuchungen werden im weiteren Planverfahren erfolgen.

Der Parkplatz des geplanten Lebensmittelmarktes wird zur Kölner Straße orientiert, da hier bereits eine immissionsrechtliche Vorbelastung besteht. Der Einfahrtsbereich liegt im vorderen Abschnitt der neuen Erschließungsstraße, etwas von der Kölner Straße abgesetzt, um den Linksabbieger einrichten zu können.

Die Stellplatzanlage der Wohnanlage ist ebenfalls zur vorbelasteten Kölner Straße hin angeordnet und beginnt etwa auf Höhe der Einfahrt zum Parkplatz des Lebensmittelmarktes. Sie ist kammartig zum nördlich angrenzenden Grundstück orientiert, um einen möglichst verträglichen Übergang herzustellen.

Die Planstraße ist bzgl. ihrer Lage so geplant, dass eine Fortsetzung der Straße zur Aufschließung des Innenblockes Kölner Str. / Ferdinand-Stucker-Str./ Freiheit zu einem späteren Zeitpunkt ermöglicht wird.

Im weiteren Verfahren wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt werden zur Untersuchung möglicher Beeinträchtigungen der bestehenden und geplanten Wohnbebauung durch Verkehrslärm.

Das Plangebiet wird von einer öffentlichen Fuß- und Radwegeverbindung gequert, die die Kölner Straße mit dem Fußweg entlang der Straßenbahntrasse verbindet. Die Verbindung ist notwendig, um eine Sackgassenwirkung des Gebietes zu vermeiden.

Die geplanten Stellplatzanlagen werden zur Kölner Straße hin durch Grünflächen mit Baumpflanzungen abgesetzt und nehmen dabei die Gebäudefluchten auf. Auch die Stellplatzreihen werden durch Baumpflanzungen aufgelockert. Die erhaltenswerten, mit dem städtebaulichen Konzept vereinbaren Bäume werden in das Grünkonzept eingebunden.

Anlagen

- Übersichtsplan
- Städtebaulicher Vorentwurf
- Antrag der Lidl GmbH auf Umstellung des Verfahrens

<-@

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