

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister

Federführender Fachbereich Planung	Drucksachen-Nr. 475/2004					
<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	25.11.2004	Entscheidung				

Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan Nr. 5434 - Landschaftsverband -
- Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung**

Beschlussvorschlag:

@->

Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Nr. 5434 – Landschaftsverband –

auf der Grundlage des überarbeiteten Vorentwurfs und unter Berücksichtigung des Beratungsergebnisses fortzusetzen.

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 01.04.2004 für den Vorentwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5434 – Landschaftsverband – die frühzeitige Bürgerbeteiligung beschlossen. Der Vorentwurf hing in der Zeit vom 20.04. bis 18.05.2004 aus. Am 28.04.2004 fand zusätzlich eine öffentliche Bürgerversammlung statt, die von etwa 35 Bürgerinnen und Bürgern besucht wurde. Parallel zur Bürgerbeteiligung wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 15.04.2004 zur Stellungnahme aufgefordert.

Das Ergebnisprotokoll der Bürgerversammlung, die eingegangenen Schreiben aus der Bürgerschaft sowie der Träger öffentlicher Belange sind den Fraktionen in Kopie zugegangen.

Die überwiegende Mehrheit der betroffenen Anlieger, insbesondere an der Straße Freiheit, äußerte sich in der Bürgerversammlung und in Schreiben kritisch gegenüber der Planung. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen zur Planung werden im Folgenden in thematischer Zusammenfassung dargestellt.

Nutzungskonzept / Städtebau

Der Lidl- Markt als Einzelnutzung stößt bei den meisten Einwendern auf eine gewisse Akzeptanz. Es wird vereinzelt befürchtet, dass insbesondere das Bensberger Zentrum geschwächt werden könnte. Diese Problematik ist genereller Natur und betrifft nicht nur das vorliegende Planverfahren. Der Einzelhandel durchläuft schon seit geraumer Zeit einen Strukturwandel, der geänderten Flächenansprüchen, Erreichbarkeiten und letztendlich auch einem geänderten Kaufverhalten geschuldet ist. Die „klassischen“ Zentren verlieren daher zugunsten von dezentralen Standorten an Anziehungskraft. Dieser Strukturwandel erschließt sich einer planerischen Steuerung nur eingeschränkt. Es ist jedoch wichtig, diese Entwicklung auf „integrierte Standorte“ zu lenken und eine Entwicklung „auf der grünen Wiese“ zu unterbinden. Dies trifft auf den vorliegenden Fall zu.

Bezogen auf das vorliegende Planverfahren ist festzustellen, dass sich der gesamte Bereich der Kölner Straße in Richtung einer „Dienstleistungsmeile“ entwickelt hat, an der sich die Nutzungen angesiedelt haben, die auch von ihrem Flächenumfang nicht im Bensberger Zentrum unterzubringen sind und höhere Ansprüche an ihre Erreichbarkeit stellen. Die Kölner Straße übernimmt daher überwiegend ergänzende Funktionen für das eigentliche Zentrum Bensberg.

Im vorliegenden Falle eines Lidl- Marktes, der den Lebensmittelsektor mit seinem überwiegend kurzfristigen Bedarf abdeckt, werden die Einflüsse auf das Bensberger Zentrum als gering eingeschätzt, da hier in der Mehrzahl die mittel- bis langfristigen Bedarfe auch im höheren Marktsegment abgedeckt und auch andere Zielgruppen angesprochen werden.

Eine Vielzahl von Anregungen betraf die neue Wohnbebauung der Rhein.-Berg. Siedlungsgesellschaft (RBS), die insbesondere im Übergangsbereich zur Bebauung an der Straße Freiheit als überdimensioniert bewertet wurde. Den Anregungen wurde dahingehend entsprochen, dass die südliche Gebäudezeile um ein Geschoss reduziert wurde und sich nunmehr durchgängig mit zwei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss darstellt. Der Baukörper wurde in zwei zueinander versetzte Bauteile gegliedert mit dem Ergebnis, dass das Gebäude um ca. 1 Meter weiter von der Grundstücksgrenze abrückt als in der bisherigen Planung.

Einige Anlieger haben Bedenken, dass durch die neue Wohnbebauung eine Verschattung der umliegenden Gartenbereiche ausgelöst wird. Aufgrund der Tatsache, dass die Neubebauung westlich der Bebauung an der Freiheit angeordnet wird, wird dieser Effekt nicht so stark zum Tragen kommen, dass von einer Unverträglichkeit gesprochen werden kann. Auch durch die Verminderung der Höhe wird

dieser Effekt gemildert.

Zudem wurden vom Architekturbüro Combüchen- Sam, das die Bebauung der RBS entwickelt hat, Untersuchungen zur Verschattung der anliegenden Grundstücke an der Freiheit angestellt. Dabei wurde festgestellt, dass die neue RBS- Bebauung von der Höhensituation tiefer liegen wird als die bestehende Bebauung an der Freiheit und sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen bzgl. der Verschattung ergeben werden. Lediglich die Grundstücke an der Freiheit mit der Hausnummer 13a/13 und 15 werden von einer geringfügigen Verschattung in den Abendstunden der Sommerwochen mit den höchsten Sonnenständen betroffen sein (siehe Anlage).

Von vielen direkten Anwohnern wird befürchtet, dass die soziale Balance des Gebietes durch den sozialen Wohnungsbau verloren geht. Bereits in der Bürgerversammlung wurde von Seiten der RBS deutlich gemacht, dass sie an einer guten Nachbarschaft mit den umliegenden Anliegern interessiert ist. Es wurde dargelegt, dass die überwiegende Mehrzahl der RBS- Mieter bzgl. ihres Sozialverhaltens völlig unauffällig sind und sich die RBS in Zusammenarbeit mit den entsprechenden städtischen Dienststellen in der Lage sieht, über eine sozialverträgliche Steuerung der Wohnungsbelegung Konflikte von vorne herein zu vermeiden.

Von mehreren Anliegern an der Freiheit wird angeregt, den Übergangsbereich zwischen Alt- und Neubebauung durch Doppelhäuser und freistehende Einfamilienhäuser zu gestalten. In Bensberg mangelt es bisher an einer bedarfsgerechten Ausstattung mit sozialem Wohnungsbau, der im unmittelbaren Einzugsbereich der KVB- Haltestelle – auch in seiner verdichteteren Form – günstig angeordnet ist.

Grüngestaltung

Von Seiten der anliegenden Eigentümer, der Unteren Landschaftsbehörde und der Naturschutzverbände wurde angeregt, die Grünstrukturen im Norden und Osten des Plangebietes zu erhalten und so auch eine Vernetzung mit umliegenden Grünflächen sicher zu stellen. Dem konnte teilweise entsprochen werden, da im Bereich der Stellplatzanlage der RBS die Stellplätze etwas weiter von der Grundstücksgrenze abrücken und sich die Anlage damit auch besser in die topographische Situation einfügt. Hier werden die Stellplätze lediglich in einer Breite von 2,30 m vorgesehen.

Ausgelöst durch das Bauvorhaben müssen insbesondere im Bereich der neuen Einmündung der Planstraße in die Kölner Straße sowie entlang der Trasse der KVB, dort wo die neuen Stellplatzanlagen der Firma Lidl verwirklicht werden, eine Reihe von Bäumen entfernt werden. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der noch zu erstellenden Eingriffsregelung zu ermitteln. Zu fällende Bäume, die nicht der Eingriffsregelung unterliegen, müssen gemäß den Vorgaben der Baumschutzsatzung ersetzt oder durch Ersatzzahlungen ausgeglichen werden. Im nördlichen und östlichen Teil des Plangebietes können die bestehenden Bäume zum großen Teil erhalten werden. Die Neupflanzungen können sinnvoll im Bereich der geplanten Grünkulisse entlang der Kölner Straße untergebracht werden.

Auf Anregung der anliegenden Eigentümer wird der vorgesehene Kinderspielplatz so verlagert, dass er möglichst weit von der bestehenden Bebauung entfernt liegt. Er wird im späteren Bebauungsplan als öffentliche Anlage ausgewiesen.

Erschließung

In der Zwischenzeit wurde eine verkehrstechnische Beurteilung der äußeren Verkehrsanbindung vom Büro Vertec, Koblenz vom Mai 2004 angefertigt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet mit einer ausreichenden Verkehrsqualität bedient werden kann, wenn von Norden eine sepa-

rate Linksabbiegespur auf der Kölner Straße in das Plangebiet angeordnet wird. Diese Empfehlung des Gutachtens kann durch Umbau der Kölner Straße im entsprechenden Teilbereich berücksichtigt werden.

Das o.g. Gutachten empfiehlt des Weiteren, auf ein Linksabbiegen aus dem Plangebiet nach Süden auf die Kölner Straße zu verzichten. Von den Anliegern wird jedoch befürchtet, dass dadurch ein Schleichverkehr über die Straßen Ferdinand- Stucker- Straße und Dariusstraße entsteht, der die umliegenden Wohngebiete belasten und auch die dort befindlichen Schulen und Kindergärten in Mitleidenchaft ziehen könnte. In Abwägung der o.g. Belange untereinander wird daher das Linksabbiegen aus dem Plangebiet auf die Kölner Straße über die Einrichtung einer separaten Spur zugelassen, wie dies bereits im Vorentwurf vorgesehen war.

Die innere Verkehrserschließung über eine neue Planstraße wird darüber hinaus weitgehend beibehalten. Die Planstraße, die langfristig auch den nach Norden anschließenden Blockinnenbereich anbinden könnte, wird so verkürzt, dass die Stellplätze der RBS noch angefahren werden können. Im Falle der Erschließung des nördlichen Blockinnenbereiches sind die erforderlichen Verkehrsflächen über den dann neu aufzustellenden Bebauungsplan zu sichern.

Von einigen Anliegern wird befürchtet, dass der Lidl- Parkplatz als P+R- Anlage missbraucht werden könnte (z.B. Nutzung von „Nachtschwärmern“, die Angebote in Köln nutzen). Die Firma Lidl beabsichtigt derzeit ihr Gelände nicht einzuzäunen, sondern strebt eine kundenfreundliche, offene Gestaltung ihres Grundstückes an. Sollte sich die o.g. Situation einstellen, ist zu einem späteren Zeitpunkt zu entscheiden, welche geeignete Maßnahmen getroffen werden können (z.B. Anbringung einer Schranke).

Ver- und Entsorgung

Auf Anregung des Rheinisch-Bergischen Kreises wurde für die Müllabfuhr eine Wendemöglichkeit über die südlichste Fahrgasse der RBS- Stellplatzanlage vorgesehen und ein separater Standort für die Müllcontainer der RBS- Bebauung ausgewiesen.

Die GEW RheinEnergie muss für die elektrotechnische Versorgung des Gebietes einen neuen Trafostandort errichten, der in der Planung berücksichtigt wurde. Ob ggf. der bestehende Trafostandort an der Kölner Straße, der aufgrund der neuen Anbindung in jedem Falle verlagert werden müsste, zusätzlich beizubehalten ist, wird bis zur Offenlage des Bebauungsplanes geklärt.

Umweltschutz

Von einigen Anliegern wird befürchtet, dass es durch eine mögliche Warenanlieferung zu Nachtzeiten zu einer Belästigung kommen könnte. Bereits in der Bürgerversammlung hat die Firma Lidl zu diesem Punkt Stellung genommen: Der Lidl- Markt wird täglich von einem LKW und einem kleineren Lieferwagen angeeignet. Vom Staatlichen Umweltamt ist die Auflage zu erwarten, dass die Anlieferung in der Zeit von 8.00 bis 20.00 Uhr, d.h. außerhalb der ruhebedürftigen Zeiten erfolgen muss. Desweiteren hat sich die Firma Lidl bereit erklärt, die Anlieferungszone in eingehauster Form auszuführen, um auch die benachbarte RBS- Bebauung vor Lärmeinwirkungen zu schützen.

Über ein Lärmgutachten des Büros Kramer Schalltechnik, Sankt Augustin vom August 2004 und eine ergänzende Untersuchung vom September 2004 wurden die immissionsseitigen Auswirkungen des Vorhabens näher untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass die umliegende Wohnbebauung einschließlich der Bebauung durch die RBS dadurch geschützt werden kann, dass entlang des Parkplatzes der Firma Lidl eine als Lärmschutzwand wirkende, massive 17 m lange Mauer errichtet und die vorgese-

hene Laderampe mit einer massiven Einhausung versehen wird, die mit lärmabsorbierendem Material im Inneren verkleidet wird.

Von Seiten eines Anwohners wird darauf hingewiesen, dass im nördlichen Teil des Plangebietes Schichtenwasser austritt, das die zukünftige bauliche Nutzung des Bereiches einschränkt. Im Zuge der weiteren Planbearbeitung wird diesem Sachverhalt gutachterlich nachgegangen und geprüft, ob sich dies auf die Bebaubarkeit dieses Bereiches auswirken kann.

Der Kreis weist auf verschiedene Altstandorte (Altöl- und Dieseltanks) im Planbereich hin. Im weiteren Verfahren wird geklärt, ob diese Anlagen noch vorhanden sind und wie damit umgegangen wird.

Weiteres Vorgehen

Im weiteren Verfahren wird eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung einschließlich der erforderlichen ökologischen Eingriffsregelung durchgeführt.

Des Weiteren wird eine weitere, ergänzende schalltechnische Untersuchung erstellt, die über die bisherigen Bewertungen der betrieblichen Geräusche des Lidl- Marktes, die verkehrlichen Emissionen von Seiten der Kölner Straße, der Planstraße sowie der KVB- Trasse als Lärmquellen untersucht.

Anlagen

- Übersichtsplan
- Vorentwurf zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung
- Überarbeiteter Vorentwurf als Ergebnis der Bürgerbeteiligung
- Übersichtsplan Sonnenhöhe/ Sonnenazimut
- Übersichtsplan Geländeschnitte

<-@

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