

**Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister**

Federführender Fachbereich Stadtentwicklung, Kommunale Verkehrsplanung	Drucksachen-Nr. 476/2006	
	<input checked="" type="checkbox"/>	Öffentlich
	<input type="checkbox"/>	Nichtöffentlich
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	31.10.2006	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan Nr. 1551 - ehem. Hermann-Löns-Kaserne - 1. Änderung
- Beschluss zur Aufstellung**

Beschlussvorschlag:

@->

Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff Baugesetzbuch ist der Bebauungsplan Nr. 1551 – Ehem. Hermann-Löns-Kaserne – 1. Änderung als verbindlicher Bauleitplan im Sinne von § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (qualifizierter Bebauungsplan) aufzustellen.

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

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

Bisherige Beratungen, Beschlussfassungen

Der Bebauungsplan 1551 – Ehem. Hermann-Löns-Kaserne – wurde von der Gruppe MDK aus Münster im Auftrag der Paffrather Raiffeisenbank erstellt. Er wurde im Jahre 2000 vom Rat der Stadt als Satzung beschlossen und am 27. April desselben Jahres rechtskräftig.

In der Mitte des Plangebietes, an der Schnittstelle zwischen Wohnen, Mischgebiet und Gewerbe befindet sich der zentrale Platz. Mit seiner räumlichen Fassung und seiner gleichzeitigen Öffnung zum Grünraum soll er Mittelpunkt und Ort der Begegnung für das Plangebiet werden. Diese sogenannte „Kleine Mitte“ des Hermann-Löns-Viertels ist im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt. Nähere Aussagen zur geplanten Ausstattung dieses Zentrums werden im Bebauungsplan und in seiner Begründung nicht getroffen.

Bereits zwei Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplans wurde 2002 seitens der MDK das Anliegen an die Stadt herangetragen, im Bereich der Kleinen Mitte einen Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit 1.200 m² Verkaufsfläche anzusiedeln. Erst ein Betrieb von dieser Größenordnung würde als Rückgrat des kleinen Zentrums genügend Kunden anziehen, damit sich auch kleinere Läden und Dienstleistungsbetriebe in der Kleinen Mitte tragen könnten. Nach den Festsetzungen des von der MDK selbst erstellten Bebauungsplans ist ein solcher Markt jedoch nicht zulässig. Die Obergrenze für Einzelhandelsbetriebe liegt für Mischgebiete bei 1.200 m² Geschossfläche, was nach einschlägiger Rechtsprechung einer Verkaufsfläche von 800 m² entspricht.

Ein Lebensmittelmarkt wäre wegen der erforderlichen Parkplatzflächen nur in den Baufeldern unterzubringen, die den zentralen Platz der Kleinen Mitte umgeben. Die Baumasken auf die diese Platzfläche umgebenden Baufeldern sind jedoch ohne sonstigen erkennbaren Zwang von der Gruppe MDK so eng gesetzt, dass selbst ein 700er Markt bei Einhaltung der Festsetzungen nicht möglich wäre. Die Baugrenzen deuten darauf hin, dass zwar mehrere kleine Läden, nicht aber ein großer Lebensmittelmarkt an dieser Stelle gewollt war.

Seitens der Bauaufsicht wurde intensiv geprüft, ob und in wie weit ein Lebensmittelmarkt mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche auf dem Wege der Befreiung hätte zugelassen werden können. Dabei wurde zwischenzeitlich eine von der MDK gestellte Bauvoranfrage zu einem Markt mit 900 m² Verkaufsfläche positiv beschieden. Die nunmehr beantragten 1.200 m² Verkaufsfläche überschreiten jedoch erheblich den Schwellenwert von 800 m² und betreffen die Grundzüge der Planung. Ein Einzelhandelsbetrieb dieser Größenordnung übertrifft bei weitem die aus dem Bebauungsplan für die Kleine Mitte abzuleitende kleinteilige Ladenstruktur und erfordert daher eine Änderung des Bebauungsplans.

Mit Schreiben vom 28.06.2005 hat die Arbeitsgemeinschaft Löns-Center Bergisch Gladbach einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans gestellt (s. Anlage). Die Arbeitsgemeinschaft besteht aus der Gruppe MDK und der Betreuungsgesellschaft für soziale Projekte mbH. aus Hennef. Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 22.09.2005 mehrheitlich (gegen die Stimmen der Fraktion BfBB) eine Änderung des Bebauungsplans abgelehnt.

Von der Gruppe MDK wurde angekündigt, für die im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete an der Hermann-Löns-Straße Bauanträge für mehrere Einzelhandelsbetriebe (Läden) mit dazugehörigen Parkplätzen zu stellen. Dies würde den Zielen des Bebauungsplans zuwiderlaufen, der zwar Festsetzungen für eine Versorgung des Plangebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs beinhaltet, nicht jedoch Einzelhandelsbetriebe, deren Einzugsbereich weit über das Versorgungsgebiet hinausgeht und der Auswirkungen auf die Projekte der Stadtmitte haben wird.

Einzelhandelsbetriebe dieser Größenordnung lösen entsprechende Verkehre aus und die damit verbundenen Immissionen. Dieser Umstand find weder im Lärm- noch im Verkehrsgutachten bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Berücksichtigung. Bei den Lärmimmissionen und der Prognose für den Verkehrslärm wurde die Wohnbebauung mit maximal 1.600 EW und der Gewerbelärm betrachtet, nicht aber der Verkehr, der durch eine Anzahl zusätzlicher Einzelhandelsbetriebe hervorgerufen wird. Von Verkehr und entsprechenden Immissionen würden in starkem Maße die Anwohner der Hermann-Löns-Straße betroffen.

Da die Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet zulässig sind, sollten sie durch eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 1551 – Ehem. Hermann-Löns-Kaserne – ausgeschlossen werden. Die Ausschlussgründe sind wie folgt zusammen zu fassen:

- Vom Plangebiet aus dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf die umliegenden Zentren, insbesondere auf die Stadtmitte erfolgen.
- Die wenigen noch verfügbaren Gewerbeflächen sollen dem produzierenden Gewerbe bzw. den Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben, die auf die Ansiedlung in einem Gewerbebetrieb angewiesen sind. Zugelassen werden sollen solche Handelsbetriebe, die in Zusammenhang mit einer Werkstatt geführt werden.

Für das Verfahren ist folgender Hinweis angebracht. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1551 – Ehem. Hermann-Löns-Kaserne – basieren auf einer Rahmenplanung, die nach den Kriterien eines städtebaulichen Wettbewerbs der von der Gruppe MDK seinerzeit beurteilt wurde. Die Gruppe MDK setzte sich mit ihren Planideen gegen einen Mitbewerber durch. Der Rat der Stadt hat sich in seiner Sitzung am 7.11.1996 zur Entwicklung der Konversionsfläche Hermann-Löns-Kaserne auf der Grundlage des Rahmenplans der Gruppe MDK entschieden.

Aufbauend auf ihre eigene Rahmenplanung hat die Gruppe MDK in Zusammenarbeit mit den Gremien der Stadt den Bebauungsplan Nr. 1551 – Ehemalige Hermann-Löns-Kaserne- erarbeitet. Wesentliche Teile der Rahmenplanung wurden in den Bebauungsplan übernommen. So war z. B. die Trennung von Wohngebieten, Mischgebieten mit Wohnen und Versorgungseinrichtungen und Gewerbegebieten für nicht störendes Gewerbe Ziel des Bebauungsplans. Diese Ziele sollten beibehalten werden, damit der Plan in seiner Gesamtheit den damaligen Entscheidungsgründen für die Rahmenplanung der MDK nicht zuwider läuft.

Anlagen

Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1551 – Ehemalige Hermann-Löns-Kaserne –

<-@