

**Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister**

Federführender Fachbereich Planung	Drucksachen-Nr. 19/2008	
	<input checked="" type="checkbox"/>	Öffentlich
	<input type="checkbox"/>	Nichtöffentlich
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	07.02.2008	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan Nr. 3311 - Lochermühle -
- Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 28.05.1998
- Beschluss zur Aufstellung**

Beschlussvorschlag:

@->

- I. Der Planungsausschuss hebt seinen in der Sitzung vom 28.05.1998 gefassten Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3311 – Lochermühle – auf.
- II. Gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 8 ff BauGB ist der Bebauungsplan Nr. 3311 – Lochermühle – als verbindlicher Bauleitplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Der Bebauungsplan liegt im Strundetal östlich der Innenstadt von Bergisch Gladbach. Das Plangebiet wird begrenzt durch die L 286 (Kürtener Straße) im Süden, die bewaldete Hangkante im Norden, eine Mischbebauung im Westen sowie Grün- und Freiflächen im Osten.

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

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

Das Gewerbegebiet Lochermühle liegt isoliert und von zwei Seiten von Wald bzw. Grünland umgeben an der Ausfallstraße L 286 am östlichen Ausgang der Innenstadt von Bergisch Gladbach. Es ist seit Ende der 1990er Jahre einem erheblichen städtebaulichen Umstrukturierungsprozess unterworfen, in dessen Zuge sich in dem ehemals ausschließlich von produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben geprägten Gebiet verschiedene Handels- und teilweise auch Dienstleistungseinrichtungen angesiedelt haben.

Diese Entwicklung sollte auf Grundlage des vom Planungsausschuss einstimmig gefassten Beschlusses vom 28.05.1998 durch die Aufstellung eines Bebauungsplans verhindert werden. Ziel war der Ausschluss bzw. die Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen, um wohnungsnaher Versorgungsbereiche in integrierten Lagen zu schützen sowie den Standort für emittierende Gewerbebetriebe zu sichern. Seit Februar 1999 wurden jedoch auf Grundlage von § 34 BauGB mehrere Baugenehmigungen für nicht großflächige Handelsnutzungen erteilt. In diesem Zuge haben sich mittlerweile verschiedene Einzelhandelsbetriebe am vom Eigentümer als „Strundepark“ bezeichneten Standort niedergelassen. Neben einem Lebensmittel-Discounter (in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem weiteren Discount-Markt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2151 – Obere Hauptstraße –) sind diese vier Fachmärkte (Getränkemarkt, Drogerie, Bekleidungs-/Schuhgeschäft), vereinzelte Dienstleistungseinrichtungen sowie die Verwaltung des „Strundeparks“. Die verbliebenen Gewerbebetriebe konzentrieren sich neben einzeltem Leerstand im östlichen Bereich des Plangebietes.

Nunmehr liegt eine Bauvoranfrage für einen weiteren Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter, 1.450 qm Verkaufsfläche) sowie einen Getränkemarkt (550 qm Verkaufsfläche) vor. Das Vorhaben würde die Einzelhandelsnutzung am Standort weiter verfestigen und sowohl hinsichtlich seiner Großflächigkeit als auch der zu erwartenden Angebotsstruktur eine neue Qualität erreichen, die auch im Widerspruch zum Zentrenkonzept von 1999 steht.

Im Einzelnen löst diese Planung folgende Fragen bzw. Risiken aus, die sowohl einer gutachterlichen Klärung als auch einer planerischen Steuerung bedürfen:

- a) Mit der Zulassung eines ersten großflächigen Einzelhandelsbetriebs können und werden auch die Bestandsbetriebe in der Lochermühle Erweiterungen beantragen.
- b) Sowohl Sortimente als auch Verkaufsflächen würden eine Dimension erreichen, die schädliche Auswirkungen auf benachbarte Nahversorgungsstandorte zumindest befürchten lässt.
- c) Ebenfalls sind negative Auswirkungen auf die Handelsbetriebe in der Stadtmitte nicht auszuschließen.
- d) Das Vorhaben muss sich aufgrund seiner peripheren Lage vor allem an motorisierte Kunden richten. Die aus Richtung Norden bzw. Nordwesten und Westen zu erwartenden Kundenströme verschärfen die bereits heute sehr problematische Verkehrssituation im Straßenzug Am Mühlenberg/Vollmühlenweg sowie im Kreuzungsbereich Odenthaler Straße/Hauptstraße.
- e) Mit der Umnutzung gehen weitere (knappe) gewerbliche Flächen verloren.

Eine Steuerung des Vorhabens ist ohne planungsrechtliche Instrumente nicht möglich:

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des beantragten Vorhabens beurteilt sich nach § 34 Abs. 1 BauGB, d.h. die Zulässigkeit ist an eine entsprechende Eigenart der näheren Umgebung gebunden. Zur gerichtsfesten Bescheidung des Antrags bedarf es gesicherter empirischer und konzeptioneller Grundlagen über zu erwartende Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, idealerweise in Form eines aktuellen rechtlichen Anforderungen entsprechenden

Einzelhandelskonzeptes. Das Zentrenkonzept von 1999 genügt diesen Anforderungen, die sich aus zwischen 2004 und 2007 erlassenen Vorschriften ergeben, nicht.

Vor diesem Hintergrund wird vorgeschlagen, einen Aufstellungsbeschluss zu fassen und das Vorhaben zurückzustellen.

Durch den Aufstellungsbeschluss soll eine auch langfristig tragfähige und mit der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Gesamtstadt verträgliche Entwicklung für die Lochermühle gesteuert und gesichert werden. Städtebauliche Ziele sind:

- die Sicherung des Gebietes für gewerbliche Nutzung,
- die Beschränkung der Einzelhandelsnutzung an diesem Standort auf ein insgesamt mit den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt verträgliches Maß.
- die Berücksichtigung verkehrlicher Belange, insbesondere im Bereich der östlichen Stadtmitte.

Eine wirksame Steuerung des Einzelhandels erfolgt durch die Beschränkung bzw. den Ausschluss sog. zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente, d.h. jener Branchen, die aufgrund ihrer Bedeutung für die wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung, ihrer Besucherfrequenz und ihres Angebots grundsätzlich in den zentralen Versorgungsbereichen (Stadtmitte, Bensberg, Refrath sowie die verschiedenen Nah- und Grundversorgungszentren in den Ortsteilen) angesiedelt werden sollen. Dabei ist besonders auf die Ergebnisse der für dieses Jahr anstehenden Fortschreibung bzw. Neuaufstellung des Einzelhandelskonzeptes für Bergisch Gladbach abzustellen. Dessen Aussagen zu den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt sowie der jeweiligen zentrenrelevanten Sortimente bieten dann letztendlich die Grundlage für die planerischen Steuerungsmaßnahmen am Standort Lochermühle und die weiteren städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes. Derzeit ist davon auszugehen, dass auch Lebensmittel für Bergisch Gladbach zentrenrelevant sein könnten, insbesondere für die tangierten Versorgungsbereiche Stadtmitte, Hebborn und Sand.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3311 – Lochermühle – als Grundlage für die Zurückstellung des Vorhabens ist dringend geboten, um keine widersprüchlichen Entwicklungen zu den u.a. im Rahmen des REGIONALE 2010-Prozesses und der Sanierungsmaßnahme Stadtmitte formulierten Zielen der Stärkung der Wohn- und Versorgungsfunktion in der Innenstadt zuzulassen sowie zu etwaigen Aussagen des Einzelhandelskonzeptes Bergisch Gladbach. Letzteres würde ansonsten bereits im Vorhinein seine Fähigkeit verlieren, als Rechtfertigungsgrundlage für weitere Planungen zu dienen. Das von der Verwaltung vorgeschlagene Vorgehen ist auch angesichts der ebenfalls anstehenden Neuaufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen mit ähnlichem Regelungsinhalt für andere Gewerbebereiche im Stadtgebiet geboten, um hier eine einheitliche und städtebaulich tragfähige Entwicklung für die Gesamtstadt zu gewährleisten.

Anlagen

- Übersichtsplan

<-@