

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0292/2010
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	01.07.2010	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 1551 - Ehemalige Hermann-Löns-Kaserne -
1. Änderung
- Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung, für den

Bebauungsplan Nr. 1551 – Ehemalige Hermann-Löns-Kaserne – 1. Änderung
die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mittels Aushang durchzuführen.

Sachdarstellung / Begründung:

Anlass

Der seit dem Jahr 2000 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1551 – Ehemalige Hermann-Löns-Kaserne – wurde aufgestellt, um eine Nachfolgenutzung für das für militärische Nutzungen nicht mehr benötigte Gelände der ehemaligen Bundeswehrekaserne planungsrechtlich zu regeln.

Grundlage für den Bebauungsplan war ein städtebaulicher Rahmenplan des Architekturbüros Saltzmann & Saltzmann-Stoll. Das später im Bebauungsplan rechtlich umgesetzte Konzept sah neben der Entwicklung eines Gewerbegebietes die Errichtung einer davon westlich gelegenen „Kleinen Mitte“ vor. Dem Rahmenplan entsprechend sollte die um einen zentralen Platz gelegene „Kleine Mitte“ als Begegnungsstätte und Wohn- und Nahversorgungsstandort für die Bewohner des Viertels dienen. Es war vorgesehen, in dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet an der Hermann-Löns-Straße / Gustav-Stresemann-Straße gewerbliche Nutzungen anzusiedeln. Während es bislang nicht gelungen ist, die „Kleine Mitte“ als Quartierszentrum umzusetzen und daher die Fläche heute brach liegt, ist das Gewerbegebiet bis auf wenige Baugrundstücke vollständig bebaut. Die noch nicht baulich genutzten Grundstücke befinden sich vor allem entlang der Hermann-Löns-Straße.

Wie sich in den vergangenen Jahren gezeigt hat, weisen die an der Hermann-Löns-Straße gelegenen Gewerbegrundstücke für Einzelhändler trotz der Konkurrenz der Lebensmitteldiscounter an der nahe gelegenen Mülheimer Straße (Plus, Lidl, Aldi) im Gegensatz zu den eher introvertiert und abseits der Hauptverkehrsstraßen gelegenen Grundstücken der „Kleinen Mitte“ eine hohe Attraktivität auf.

Konkreter Anlass für den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1551 – Ehemalige Hermann-Löns-Kaserne – war ein Bauantrag der Hermann-Löns-Grundstücks- und Entwicklungs-GbR vom 21.08.2006 zur Errichtung von zwei Discountmärkten. Die Stadt beabsichtigte, den Antrag negativ zu bescheiden. Die Firma zog daraufhin den Antrag zurück. Am April des Jahres 2007 ging bei der Stadt eine weitere Anfrage zur Errichtung eines Einzelhandelsvorhabens ein. Hierbei handelte es sich um eine Bauvoranfrage zur Genehmigungsfähigkeit eines Drogeriemarktes mit kleineren Läden auf einem Grundstück an der Hermann-Löns-Straße südlich der „Kleinen Mitte“. Die Stadt sprach sich gegen die Ansiedlung von Einzelhandel im Gewerbegebiet aus, da zu befürchten war, dass eine Häufung an einem Standort zu einer Schädigung der Versorgung der Bevölkerung und der Entwicklung der Zentren führt. Zudem wurden die von Einzelhandelsbetrieben verursachten motorisierten Verkehre im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1551 nicht untersucht.

Die Stadt stellte das Vorhaben zunächst auf der Grundlage des § 15 BauGB zurück, um es nach dem Erlass einer Veränderungssperre nach Beschluss des Rates vom 24.06.2008 schließlich abzulehnen. Da die Veränderungssperre zeitnah auslaufen wird, ist eine Fortsetzung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1551 – Ehemalige Hermann-Löns-Kaserne – mit dem nächsten Verfahrensschritt, der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) geboten.

Ziele des Bebauungsplans

Primäres allgemeines Ziel des Bebauungsplans ist

1. das Vorbehalten von Flächen für gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungen und Verwaltung.

Darüber hinaus werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans die folgenden Ziele verfolgt:

2. die Sicherung des Ziels des Bebauungsplans Nr. 1551 – Ehemalige Hermann-Löns-Kaserne – , eine „Kleine Mitte“ als Quartierszentrum für die umliegenden Wohngebiete zu entwickeln und
3. die Verhinderung der Entstehung von Einzelhandelsagglomerationen außerhalb der bestehenden Zentren.

Zu 1: Im räumlich-funktionalen Entwicklungskonzept der Stadt Bergisch Gladbach, im Gewerbeflächenkonzept für den Rheinisch-Bergischen Kreis und in der Überarbeitung des Gebietsentwicklungsplans wurden für die Stadt Bergisch Gladbach Defizite im Bereich des Gewerbeflächenangebotes festgestellt. Seit Jahren wandern Unternehmen deswegen aus Bergisch Gladbach in Nachbarkommunen ab. Zu den Instrumenten der Gewerbeflächenpolitik gehört neben der Ausweisung neuer auch die Sicherung vorhandener Gewerbegebiete. Ziel ist es, langfristig geeignete Flächen für Betriebserweiterungen und –verlagerungen sowie für Neuansiedlungen in ausreichendem Umfang bereitstellen zu können.

Zu 2: Der Bebauungsplan Nr. 1551 – Ehemalige Hermann-Löns-Kaserne – sieht neben Flächen für Wohnen und Gewerbe die Schaffung einer „Kleinen Mitte“ als neues Zentrum für das Viertel vor. Die „Kleine Mitte“ ist bis heute nicht realisiert worden. Die Stadt möchte jedoch das Konzept aufrechterhalten. Eine Ansiedlung von Einzelhandel im angrenzenden Gewerbegebiet würde das Entstehen einer Quartiersmitte, die insbesondere einer täglichen Nahversorgung dienen soll, erheblich erschweren. Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben auf den günstigeren und baulich flexibler ausnutzbaren Grundstücken im Gewerbegebiet an der Hermann-Löns-Straße würde diese davon abhalten, sich in einer „Kleinen Mitte“ niederzulassen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1551 vor zehn Jahren war die Tendenz der räumlichen und flächenmäßigen Expansion im Einzelhandelssektor mit einem hohen Ansiedlungsdruck in Gewerbegebieten nicht vorhersehbar.

Zu 3: Während Nahversorgungsbetriebe mit Verkaufsflächen von jeweils unter 800m² (derzeitige Obergrenze der Nahversorgung, vgl. § 11 Abs. 3 BauNVO) für sich betrachtet für die Aufrechterhaltung und Sicherung einer Nahversorgung der Bevölkerung im näheren Umfeld unschädlich bzw. zum Teil notwendig sind, können sich durch die Häufung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten negative Auswirkungen auf gewachsene Zentren ergeben, da sie aus jenen Kaufkraft abziehen. In den letzten Jahren sind in den Städten immer mehr sog. Fachmarktzentren an Ausfallstraßen in Gewerbegebieten entstanden. Diese zeichnen sich durch unterschiedliche Schwerpunkte (Baumärkte, „Automeile“ etc.) aus und stellen je nach angebotenen Sortimenten eine mehr oder weniger große Gefahr für die Zentren dar. Zudem ziehen Einzelhandelsbetriebe viele Kunden an, das Verkehrsaufkommen ist dem entsprechend hoch. Das im Entwurf vorliegende Einzelhandelskonzept der Stadt Bergisch Gladbach enthält eine Untersuchung des gesamten Einzelhandelsbesatzes im Stadtgebiet und zeigt fünf vorhandene Einzelhandelsschwerpunkte außerhalb der Zentren auf. Die Gutachter empfehlen, eine Entwicklung auf wenige, klar abgegrenzte Sonderstandorte zu konzentrieren, um eine Flächenkonkurrenz mit dem produzierenden Gewerbe in anderen Gebieten zu vermeiden.

Inhalte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die im Bebauungsplan Nr. 1551 – Hermann-Löns-Kaserne – als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen. Die noch unbebauten Grundstücke sind über die Stresemannstraße und über die Willy-Brandt-Straße erschlossen. Eine grundlegende städtebauliche Neuordnung des Gebietes ist daher nicht erforderlich.

Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplans beschränken sich nach dem Gebot, nur solche Festsetzungen zu treffen, die städtebaulich erforderlich sind (§ 1 Abs. 3 S. 1 BauGB), auf eine Einschränkung der im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Art der baulichen Nutzung. Ziel des Bebauungsplans ist es, Einzelhandelsnutzungen auszuschließen. Die konkreten Regelungen sind Gegenstand des weiteren Verfahrens.

Verfahren

Eine Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bergisch Gladbach ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplans als Fläche für Gewerbe dar. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 1 BauGB). Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich, da keine zusätzlichen, über den Bebauungsplan Nr. 1551 – Ehemalige Hermann-Löns-Kaserne – hinausgehenden Baurechte geschaffen werden.

Anlagen

- Übersichtsplan