

**Ausschussbetreuender Bereich  
I-10 / Zentrale Stelle für Anregungen und Beschwerden**

**Drucksachen-Nr.**

**0190/2011**

**öffentlich**

**Planungsausschuss  
Sitzung am 07.07.2011**

**Planungsausschuss  
Sitzung am 07.07.2011**

## **Antrag gem. § 24 GO**

**Antragstellerin / Antragsteller  
Herr Udo Krause**

### **Tagesordnungspunkt**

#### **Anregung vom 15.10.2010, den Bebauungsplan Nr. 5130 - Ehemaliges Carparkgelände - zu ändern**

Die Antragsunterlagen sowie die Stellungnahme der Verwaltung sind beigelegt. Nach Rücksprache mit den Antragstellern erfolgt keine Anonymisierung der Vorlage.

#### **Stellungnahme des Bürgermeisters:**

Mit Schreiben vom 12.10.2010 beantragt Herr Ra Manfred Haesemann, Kanzlei Cornelius, Bartenbach, Haesemann & Partner (CBH Rechtsanwälte), bevollmächtigt durch den Eigentümer (Familie Meleghy), die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5130 – Ehemaliges Carparkgelände - in Bergisch Gladbach-Lückerath.

Der Bebauungsplan Nr. 5130 - Ehemaliges Carparkgelände - weist im Südosten ein Mischgebiet (MI) entlang der Gladbacher Straße, daran angrenzend im Norden bzw. Nordosten ein Allgemeines Wohngebiet (WA) für mehrgeschossige Wohngebäude (u.a. Stadtvillen) sowie im Westen eine multifunktionale Sportfläche sowie einen „Sportplatz“ (Fußballfeld) aus.

Entlang der Gladbacher Straße wurde zwischenzeitlich ein Altenpflegeheim sowie ein Gebäudekomplex mit Altenwohnungen und kleineren Ladenlokalen im Erdgeschoss realisiert. Im rückwärtigen Bereich werden derzeit weitere Wohngebäude errichtet.

Mit Antrag vom 12.10.2010 wird angeregt, den Bebauungsplan im Bereich der festgesetzten Sportplatzflächen zu ändern und durch entsprechende Ausweisungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter mit 1.600 qm Verkaufsfläche) mit zugehörigen Stellplätzen sowie für weiteren Wohnungsbau zu schaffen. Die Sport- und Spielflächen würden demnach ersatzlos wegfallen.

Trotz des Schreibens vom 06.12.2010 der Verwaltung (Stadtbaurat Herr Schmickler) an Herrn Ra Haesemann sowie eines Informationsgespräches, welches in der Abteilung Stadtplanung mit Herrn Haesemann geführt wurde und in dem ihm die grundlegenden Bedenken gegen die Planung (Eingriff in den Regionalen Grünzug, Unverträglichkeit des konzipierten großflächigen Einzelhandelsbetriebes) erörtert wurden, hält die Kanzlei CBH Rechtsanwälte den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes aufrecht.

Mit Schreiben vom 26.01.2011 wurde der Antrag dahingehend geändert, dass anstelle der Wohnbebauung die Errichtung einer „multifunktional nutzbaren natürlichen Sportgrünfläche“ vorgeschlagen wird. Diese sollte jedoch nicht als Sportfläche (bauliche Sportanlage), sondern als Grünfläche ausgewiesen werden, um die Verträglichkeit innerhalb des Regionalen Grünzuges zu erhöhen. Weiterhin in dem Antrag enthalten ist die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche von 1.400 qm bis 1.600 qm.

## **1. Planungsrecht**

Nach Rückübertragung des ehemaligen belgischen Kasernenareals an die Familie Meleghy Anfang der 90'iger Jahre wurden mittels Bauleitplanung (Änderung des Flächennutzungsplanes -FNP-, Aufstellung eines Bebauungsplanes) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Verwertung des ehemaligen Carparkgeländes geschaffen.

Im Sinne des heutigen Baulandmanagements einigte man sich zwischen 'Stadt' (Verwaltung, Politik) und 'Meleghy' darauf, im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens Baurechte für die im FNP dargestellte "gemischte Baufläche" (östlicher Teil) zu schaffen. Im Gegenzug - im Sinne einer Wertabschöpfung - sollte das westliche Areal, das im/ am "Regionalen Grünzug" sowie unmittelbar am Naturschutzgebiet "Grube Cox" liegt, an die Stadt übertragen werden. Hier bestand aber die Zielsetzung, diese Flächen nicht wie im FNP dargestellt als "Grünfläche" zu nutzen, sondern als Reservefläche für zukünftige Sportnutzungen vorzusehen. Eine Übertragung der entsprechenden Grundstücksflächen an die Stadt ist bis heute nicht erfolgt.

Mit den vorgenannten Zielsetzungen wurden eine FNPänderung sowie ein Bebauungsplanaufstellungsverfahren 1996 im Parallelverfahren durchgeführt. Der geänderte rechtskräftige FNP stellt für den westlichen Teil "Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz" sowie im östlichen Bereich entlang der Gladbacher Straße "gemischte Baufläche" (M) sowie rückwärtig "Wohnbaufläche" (W) dar. Dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuches entsprechend setzt der Bebauungsplan Nr. 5130 - Ehemaligen Carparkgelände - "Flächen für Sport- und Spielanlagen" sowie Misch- und allgemeines Wohngebiet fest.

Im Rahmen beider Bauleitplanverfahren wurden Bedenken vorgebracht, die sich gegen die

Nutzung der unmittelbar an das Naturschutzgebiet "Grube Cox" grenzenden Flächen richteten. Die Inanspruchnahme bzw. Berührtheit des Regionalen Grünzuges für Sportflächen wurde bereits im Rahmen der Anpassungsbestätigung mit der Bezirksregierung - im Zusammenhang mit dem Hochregallager Krüger - heftigst diskutiert und verhandelt. Die Plankonzeption, die den Darstellungen des FNPes sowie den Ausweisungen des aktuellen Bebauungsplanes zugrunde liegt, spiegelt den ausgehandelten Kompromiss wieder.

Die mit Antrag vom 12.10.2010 sowie mit geändertem Antrag vom 26.01.2011 vorgelegte Bauungs- und Nutzungskonzeption widerspricht dem seinerzeitigen planerischen Abwägungsergebnis (Anpassungsbestätigung, FNP-Änderung, Bebauungsplanausweisungen). Ob diese Abwägungsentscheidung im Falle einer erneuten FNP-Änderung im Sinne des Antragstellers überwunden werden kann, wird seitens der Verwaltung aufgrund der zusätzlich zu erwartenden Eingriffe in den Regionalen Grünzug angezweifelt.

## **2. Erschließung**

Der Landesbetrieb Straßen NRW hat als Eigentümer einer zweiten Ein- und Zufahrt entlang der Gladbacher Straße im Bereich der im Bebauungsplan ausgewiesenen Sportanlagen nur zugestimmt, weil der durch die geplante Sportanlagennutzung zu erwartende Ziel- und Quellverkehr als "sporadisch und untergeordnet" eingestuft wurde. Ansonsten wäre eine zusätzliche verkehrsträchtige Einmündung zwischen der Berzeliusstraße sowie der neuen Zufahrt am Altenpflegeheim nicht verträglich bzw. vertretbar.

Wenn nunmehr - wie von der Kanzlei CBH Rechtsanwälte beantragt und in den beigelegten Plänen dargestellt - der Lebensmittelmarkt und/ oder die Wohnbebauung über eine zweite Zufahrt angebunden werden soll, verstößt auch dies gegen die seinerzeitige planerische Abwägungsentscheidung.

Eine weitere Einmündung mit nicht unerheblichem Ziel- und Quellverkehr (nahe der Einmündung Berzeliusstraße) wird sowohl von dem Landesbetrieb Straßen NRW, als auch von der Abteilung Verkehrsplanung im eigenen Hause kritisch beurteilt.

## **3. Einzelhandel**

Bei dem ehemaligen Carparkgelände handelt es sich um eine städtebaulich nicht integrierte Lage. Im Norden grenzt das Gebiet an Waldflächen, im Süden schließt sich auf der gegenüber liegenden Seite der Gladbacher Straße der Wohnplatz Lückerrath an. Darüber hinaus liegt das Gelände nicht mehr im 700-Meter-Radius um das Nebenzentrum Bensberg als nächster zentraler Versorgungsbereich. Das Sortiment des geplanten Lebensmittelmarktes (REWE-Markt, Vollsortimenter) ist laut der im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Bergisch Gladbach festgelegten Sortimentsliste zentren- und nahversorgungsrelevant. Das Einzelhandelskonzept befindet sich derzeit in der Beschlussphase.

Gemäß Einzelhandelskonzept soll nahversorgungsrelevanter Einzelhandel im Hauptsortiment in nicht integrierten Lagen ausgeschlossen werden. Dadurch sollen die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche - hier insbesondere das Nebenzentrum Bensberg - vor Funktionsverlusten geschützt werden.

Selbst wenn es sich um eine Wohngebietslage und damit um einen integrierten Standort handeln würde, wäre laut dem Prüfschema der Bezirksregierung Köln an dieser Stelle nur eine maximale Verkaufsfläche von 476 qm zulässig. Dies hängt mit der geringen Einwohnerzahl von insgesamt 2.643 Einwohnern im 700-Meter-Radius um den geplanten Standort zusammen und bestätigt die Randlage. Aus Sicht der Stadtentwicklung und auf

Grundlage des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes sollte an dieser Stelle deshalb generell nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, also Betriebe mit einer Verkaufsfläche von über 800 qm, ohnehin gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in Kern- und Sondergebieten zulässig. Diese dürfen wiederum laut § 24a Landesentwicklungsprogramm NRW i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden und sind deshalb an diesem Standort nicht realisierbar.

### **Fazit**

Im Hinblick auf die aufgezeigten grundsätzlichen Bedenken gegen das Plankonzept für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes und die aufgezeigte Unverträglichkeit des Vorhabens (Eingriff in Regionalen Grünzug, Erschließung, Einzelhandel) sollte dem Antrag vom 12.10.2010 sowie dem aktualisierten Antrag vom 26.01.2011 auf Änderung des Bebauungsplanes aus Sicht der Verwaltung nicht gefolgt werden. Dies unabhängig von der - im Falle einer Änderung des FNPe sowie des Bebauungsplanes - ohnehin zu überprüfenden langfristigen Bedarfslage an Sportflächen (Reserveflächen) für das Stadtgebiet von Bergisch Gladbach.

