

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0352/2016
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	27.09.2016	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 4134 - Auf dem Langen Feld -
- Antrag vom 05.07.2016 zur Aufstellung eines Bebauungsplanes
- Beschluss zur Aufstellung

Beschlussvorschlag:

Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff Baugesetzbuch ist der Bebauungsplan

Nr. 4134 – Auf dem Langen Feld –

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:

Mit Schreiben vom 05.07.2016 hat die MH Immobilien GmbH, vertreten durch Herrn Markus Hetzenegger, einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans gestellt. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen für die Errichtung mehrerer Einzelhandelsbetriebe.

Die Brüder Hetzenegger betreiben seit Jahren die Edeka-Filialen in Sand bzw. Herkenrath. Im letzten Jahr haben sie zudem das Ladenlokal (ehemals Kaiser's) in Moitzfeld übernommen. Die Räumlichkeiten der Filiale in Herkenrath sind mit ca. 650 m² Verkaufsfläche für die heutigen Anforderungen eines Vollsortimenters zu klein. Seit über fünf Jahren bemühen sich Hetzeneggers daher um einen neuen Standort für ihren Edeka-Markt in Herkenrath.

Da es im heutigen Zentrum von Herkenrath keine ausreichend großen Flächen für eine Neuan siedlung gibt, suchte man zunächst am Rande des Siedlungsbereichs. Überlegungen zu einer Fläche am südlichen Ortseingang (Volbach) scheiterten daran, dass der Standort außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) Herkenrath lag, wie er im damals noch in Aufstellung befindlichen Einzelhandelskonzeptes dargestellt war. Daraufhin konzentrierte sich die Planung auf den jetzigen Standort angrenzend an das Zentrum südöstlich der Straße „Straßen“. In dem 2015 beschlossenen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Bergisch Gladbach ist die Fläche bereits in den Zentralen Versorgungsbereich einbezogen worden.

Beschreibung des Vorhabens

Parallel zum Grundstückserwerb, der sich über einen längeren Zeitraum hinzog, wurden bereits vor etwa drei Jahren erste Planungsüberlegungen angestellt. Zunächst ging es dabei – ähnlich wie bei dem Betrieb in Sand – um einen Edeka-Markt mit angeschlossenen kleineren Shops im selben Gebäude. Im Gespräch waren damals 1.800 m² Verkaufsfläche für den Supermarkt sowie etwa 600 m² für Shops und ein Café. Nachdem das Hauptgrundstück Mitte 2015 endgültig erworben werden konnte, wurden die Supermarkt-Planungen konkretisiert und erste Kostenschätzungen (Hochbau, erforderliche Erdbewegungen, Verkehrserschließung) erstellt. Letztere führten dazu, dass man seitens des Investors dahin kam, sich neben Edeka mit Aldi einen zweiten starken Partner in das Projekt zu holen.

In dem nunmehr eingereichten formellen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans sind für den Vollsortimenter (Edeka) 1.900 – 2.000 m² Verkaufsfläche, für den Discounter (Aldi) 850 – 1.150 m² Verkaufsfläche sowie für eine „Mall“ (Lotto/Toto, Post, Apotheke, Blumen, Bäckerei, Café, Imbiss) ca. 600 m² angegeben. Darüber hinaus ist ein Wohn-, Büro- und Geschäftshaus beantragt mit einer Verkaufsfläche von 800 m² für einen Drogeriemarkt.

Änderung des Flächennutzungsplans / Anpassung des Einzelhandelskonzeptes

Der in Aufstellung befindliche neue Flächennutzungsplan für die Stadt Bergisch Gladbach wird frühestens Ende 2018 wirksam. Um das Einzelhandelsprojekt nicht von diesem Verfahren abhängig zu machen, muss der alte Flächennutzungsplan (FNP) parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4134 – Auf dem Langen Feld – noch einmal geändert werden. Auch

das Einzelhandelskonzept (EHK) ist bzgl. der Abgrenzung des Zentralen Versorgungsreichs Herkenrath an die Planung anzupassen. In beiden Verfahren (Änderung des FNP bzw. des EHK) spielt die Bezirksregierung Köln als Genehmigungsbehörde eine wichtige Rolle und ist daher frühzeitig zu beteiligen. Die erforderliche Abfrage, ob die Planung den Zielen der Raumordnung angepasst ist, wird in Kürze durch die Stadt Bergisch Gladbach erfolgen. Hierfür ist jedoch zuvor noch eine Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer einzuholen.

Verkehrliche Anbindung

Da die L 289 (Straßen) bereits heute zu den Spitzenstunden oft überlastet ist, wurde bereits im Vorfeld des anstehenden Bebauungsplanverfahrens ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben mit dem Untersuchungsziel einer möglichst verträglichen Anbindung des Einzelhandelsprojektes an die L 289.

Ursprünglich bestand die Überlegung, den Supermarkt-Standort über eine Zufahrt nördlich des Grundstücks der evangelischen Kirche, gegenüber dem heutigen Getränkemarkt zu erschließen. Bei einer zusätzlichen (hier notwendigen) Ampelanlage in dieser Lage würde es jedoch voraussichtlich zu Koordinationsproblemen mit den Lichtsignalanlagen an den Kreuzungen „Ball“ und „Hecken“ kommen. Da hier zudem zu bestimmten Tageszeiten mit Rückstaus auf dem Parkplatz des Einzelhandelsprojektes zu rechnen wäre, hat auch die Investorenseite diese Erschließungsvariante nicht weiter favorisiert.

Eine Erschließungsalternative besteht über einen vierarmigen Ausbau des Knotens „Ball“. Durch einen kürzlich erfolgten Eigentümerwechsel bei dem Grundstück Straßen Nr. 80 hat sich die Möglichkeit eröffnet, die heutige T-Kreuzung in Abstimmung mit dem neuen Eigentümer zur Vollkreuzung auszubauen. Der vierte Arm könnte zudem zu einem späteren Zeitpunkt der Erschließung eines im Vorentwurf des neuen FNP enthaltenen Wohngebietes zwischen dem Supermarkt-Standort und der Bärbroicher Straße dienen.

Ein vierarmiger Knoten „Ball“ hätte gemäß der Verkehrsuntersuchung den Vorteil, trotz zusätzlicher Verkehre infolge der Ansiedlung der beiden Supermärkte eine Verflüssigung des Verkehrs auf der L 289 gegenüber der heutigen Situation zu erreichen. Dies setzt jedoch voraus, dass auf allen vier Armen jeweils ein Linksabbieger mit ausreichenden Aufstelllängen vorgesehen wird. Die Planung der Kreuzung soll kurzfristig in die Wege geleitet werden.

Städtebauliche Einbindung

Aus heutiger Sicht liegt der Gebäudekomplex der geplanten Einzelhandelsbetriebe am Siedlungsrand, abseits des Herkenrather Zentrums. Ziel der weiteren Planung ist es daher, neben der planungsrechtlichen Sicherung des neuen Supermarkt-Standortes als eigentlichem Zweck des Bebauungsplans auch die städtebauliche Anbindung an den Ortskern zu verbessern.

Mit dem Abriss von drei Einfamilienhäusern (Straßen 60, 62 und 64) sollte in der ursprünglichen Planung gegenüber dem bestehenden Getränkemarkt eine Aufweitung im Bebauungszusammenhang geschaffen werden als Zugang und „Auftakt“ des Supermarkt-Standortes. Auch wenn die Haupteerschließung voraussichtlich künftig über den Knoten „Ball“ erfolgen wird, bietet sich an dieser Stelle ein großzügiger Zugang für Fußgänger aus Süden und Westen an.

Von Norden münden hier zwei Fußwege aus dem Herkenrather Zentrum mit seinen vielfältigen Infrastruktureinrichtungen.

Bei der künftigen Hauptzuwegung über die Kreuzung „Ball“ gilt es vor allem, das im Antrag enthaltene Eckgebäude Straßen / Planstraße so zu gestalten, dass es die Funktion eines Bindegliedes zwischen dem Herkenrather Zentrum und Supermarkt-Standort einnehmen kann.

Der städtebaulichen Einbindung des Gebäudekomplexes wird auch die mittel- bis langfristige Entwicklung eines Wohngebietes zwischen der Bärbroicher Straße und der geplanten Einzelhandelsmaßnahme dienen.

Der Gebäudekomplex selbst wirkt aufgrund seiner Größe und mit seiner topografisch erhöhten Lage am Ortsrand in besonderem Maße landschaftsbildprägend. Auch wenn es sich bei dem Bebauungsplan nicht um einen vorhabenbezogenen Plan handelt, erfolgt die Hochbauplanung daher im Hinblick auf die Gestaltung des Gebäudes in enger Abstimmung mit der Verwaltung.

Aufstellungsbeschluss / weiteres Verfahren

Die Verwaltung schlägt vor, den Antrag der MH Immobilien GmbH zum Anlass zu nehmen, einen Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4134 – Auf dem Langen Feld – zu fassen. Der vorgeschlagene Geltungsbereich (Anlage 1) ist zunächst sehr abstrakt gewählt. Es ist durchaus möglich und nicht unwahrscheinlich, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans im weiteren Verfahren noch verändert.

Mit dem Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans bekundet die Stadt Bergisch Gladbach ihre grundsätzliche Unterstützung der Planung eines Einzelhandelsstandortes an der vorgesehenen Stelle, vorbehaltlich weiterer Konkretisierungen bei

- der Erschließungsplanung (Knoten „Ball“),
- der städtebaulichen Anbindung an das Zentrum von Herkenrath,
- der Gestaltung des Gebäudekomplexes,
- der Planung des Wohn-, Büro- und Geschäftshauses Ecke Straßen / Planstraße und des dazugehörigen Parkplatzes

und insbesondere der Abstimmung der Verkaufsflächengrößen mit der BR Köln.

Sobald ein mit allen Beteiligten abgestimmter Entwurf vorliegt, wird die Verwaltung dem SPLA den Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorschlagen.