

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0477/2016
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	06.12.2016	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 2112 - westliche Jakobstraße - - Beschluss zur Aufstellung

Beschlussvorschlag:

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

Nr. 2112 – westliche Jakobstraße –

als verbindlicher Bauleitplan im Sinne von § 30 Baugesetzbuch aufzustellen. Es ist beabsichtigt, für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Gewerbegebiet (§ 8 BauN-VO) festzusetzen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt durch

- die bestehende „Waschstraße“ sowie den Heimwerker- und Baumarkt im Norden,
- die Grundstücke Jakobstraße 87 und 101 im Osten und
- die Jakobstraße im Süden und im Westen.

Der genaue Geltungsbereich ist dem Übersichtsplan (Anlage 1) zu entnehmen.

Sachdarstellung / Begründung:

Der Anlass des Planverfahrens ist eine bei der Stadt im August diesen Jahres eingereichte Bauvoranfrage. Der Antragsteller möchte klären lassen, ob eine Umnutzung des zweigeschossigen, überwiegend gewerblich genutzten Gebäudes auf dem Grundstück Jakobstraße 75 genehmigungsfähig ist. Das Erdgeschoss des Gebäudes wird zur Zeit durch die Firma Paul Gerüstbau & Bauservice und den Krankenfahrdienst RheinBerg genutzt, im 1. Obergeschoss sind Betriebswohnungen untergebracht. Der Bauherr beabsichtigt, die Betriebswohnungen aufzugeben und in allgemeine Wohnungen umzuwandeln sowie das Erdgeschoss an Handwerks- und Gewerbebetriebe zu vermieten. Beide Nutzungsänderungen sind auf der derzeitigen Rechtsgrundlage (§ 34 BauGB) genehmigungsfähig und müssten durch die Stadt zugelassen werden.

Die Umgebung des Grundstücks Jakobstraße 75 ist sehr heterogen geprägt. Die Nachbarschaft besteht aus einer Produktions- und Lagerhalle der Firma Saint-Gobain Isover G + H, dem Autohaus Gothe (Jakobstraße 65), eine Außenwohngruppe der Jugend- und Behindertenhilfe der Diakonie Michaelshofen (Jakobstraße 81c) sowie einigen Wohngebäuden. Im Süden grenzt die Jakobstraße mit dem breiten Gleisgelände des S-Bahnhofs Bergisch Gladbach an. Die Ausbreitung von Wohnnutzungen an der Jakobstraße in unmittelbarer Nachbarschaft zu Saint-Gobain Isover G + H würde eine städtebauliche Fehlentwicklung einleiten.

Rahmenbedingungen

Für die Entwicklung des Umfelds der westlichen Jakobstraße (Jakobstraße 75 und Nachbarschaft) sind in verschiedenen städtebaulichen Planungen der vergangenen Jahre und Jahrzehnte Zielvorstellungen formuliert worden. Sowohl der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1978 als auch die Rahmenplanung Stadtmitte sehen für den westlichen Abschnitt der Jakobstraße eine gewerbliche Entwicklung vor. Vom Plangebiet aus in Richtung Innenstadt gesehen setzt der Bebauungsplan Nr. 2114 – Neue Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße – für die Grundstücke Jakobstraße 87 ff. ein Gewerbegebiet fest, das auch die entlang der Jakobstraße anzutreffenden Wohn- und Geschäftshäuser umfasst. Es liegt nahe, dieses planerisch festgesetzte Gewerbegebiet in Richtung des Industriebetriebs G + H fortzusetzen.

Die Rahmenplanung Stadtmitte, der der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss am 23.09.2014 (BV 0368/2014) im Grundsatz zustimmte, schlägt im städtebaulichen Leitplan (Version 03/2014) als eine mögliche städtebauliche Perspektive für die Grundstücke Jakobstraße 65 bis 81 eine geschlossene Bebauung aus Gewerbehöfen sowie städtebauliche Mischstrukturen vor. Für die Planung sind zudem die folgenden Rahmenbedingungen zu beachten:

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplans Nr. 2118 – Jakobstraße –, zu dem bislang lediglich ein Aufstellungsbeschluss im Jahr 1998 gefasst wurde. Der Bebauungsplan sollte entlang der Jakobstraße ein Kerngebiet ausweisen und an der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines SB-Warenhauses schaffen. Das Bebauungsplanverfahren wurde nicht weiter fortgesetzt.
- Das Plangebiet liegt außerdem im Sanierungsgebiet Stadtmitte. Zum Zeitpunkt des Erlasses der Satzungssatzung (2007) wurden städtebauliche Missstände festgestellt, die durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert bzw. beseitigt werden sollten. Bestimmte Maßnahmen im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 2112 – westliche Jakobstraße – wie z.B. Veräußerungen oder Teilungen von Grundstücken unterliegen einem Genehmigungsvorbehalt (§ 144 Abs. 2 BauGB).

Ziel des Bebauungsplanverfahrens

Bebauungspläne werden aufgestellt, sobald und soweit sie für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich sind (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Der Bebauungsplan Nr. 2112 – westliche Jakobstraße – dient der Umsetzung der folgenden städtebaulichen Zielsetzungen:

- der Verhinderung eines räumlichen Ausbreitens der Wohnnutzungen angesichts des Industrie- und Gewerbeumfelds,
- der städtebaulichen Ordnung einer Gemengelage,
- der planerischen Konfliktbewältigung zwischen Wohnnutzungen und Gewerbebetrieben und
- der Vermeidung einer städtebaulichen Fehlentwicklung.

Diese Zielsetzungen sollen durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO) erreicht werden.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 2112 – westliche Jakobstraße – schließt westlich an den Geltungsbereich des seit dem Jahr 1982 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2114 – Neue Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße – an. Er umfasst die Grundstücke Jakobstraße 65-81 und wird begrenzt durch:

- die Waschstraße der Firma „Lappland“ sowie den OBI-Baumarkt im Norden,
- die Grundstücke Jakobstraße 87 und 101 im Osten und
- die Jakobstraße im Süden und im Westen.

Der genaue Geltungsbereich ist dem Übersichtsplan (Anlage 1) zu entnehmen.

Weitere Verfahrensschritte / Prüfbedarf

Der aktuelle Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1978 sieht für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen vor. Im Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplans wurde diese Darstellung in „gemischte Bauflächen“ geändert. Diese Darstellung müsste im Fortgang des Verfahrens angepasst und in die seit 1978 geltende Darstellung „gewerbliche Bauflächen“ geändert werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob den im Plangebiet vorhandenen Wohnungen bzw. Wohngebäuden eine über den Bestand hinausgehende Erweiterung über eine sog. Fremdkörperfestsetzung (§ 1 Abs. 10 BauNVO) eingeräumt werden kann oder diese auf den derzeitigen Bestand zu beschränken sind. Bei einer Überplanung der Wohnungen bzw. Wohngebäude durch ein Gewerbegebiet können von den Grundstückseigentümern, die von der Planung betroffen sind, möglicherweise Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden.

Anlagen

- Anlage 1: Übersichtsplan