

## **Beschlussvorlage**

**Drucksachen-Nr. 0142/2017**  
**öffentlich**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b>
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	25.04.2017	Entscheidung

### **Tagesordnungspunkt**

**Bebauungsplan Nr. 1551 - ehemalige Hermann-Löns-Kaserne - 2.  
Änderung**  
**- Beschluss zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren**  
**- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung**

### **Beschlussvorschlag:**

I. Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff Baugesetzbuch (BauGB) ist der

**Bebauungsplan Nr. 1551– Ehem. Hermann-Löns-Kaserne – 2. Änderung**

als verbindlicher Bauleitplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) für den Bereich zwischen Willy-Brandt-Straße, Hermann-Löns-Straße und Gustav-Stresemann-Straße aufzustellen. Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB).

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden für ein öffentliches Stadtteilhaus und ein Mischgebiet (Wohnen und Gewerbe), im Plangebiet.

II. Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des

**Bebauungsplans Nr. 1551– Ehem. Hermann-Löns-Kaserne – 2. Änderung**

auf der Grundlage des Vorentwurfes fortzusetzen und beauftragt die Verwaltung, die

frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mittels Aushang und  
Versammlung durchzuführen.

## **Sachdarstellung / Begründung:**

### **1. Anlass der Planung**

Seit dem Jahr 2000 wird die Nachfolgenutzung des früheren Kasernengeländes durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1551 – Ehem. Hermann-Löns-Kaserne – geregelt. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete sind heute fast vollständig bebaut, bis auf den Bereich der sog. „Kleinen Mitte“ zwischen Willy-Brandt- und Gustav-Stresemann-Straße. Im westlichen Teil des Geländes hat sich ein Wohngebiet entwickelt, das als Hermann-Löns-Viertel bezeichnet wird. Es besteht aus Einfamilienhausstrukturen im Norden (Richtung Handstraße) und Mehrfamilienhäusern im Süden, ergänzt um einzelne Dienstleistungsbetriebe entlang der Hermann-Löns-Straße. Im Osten hat sich gemäß den Bebauungsplan-Festsetzungen Gewerbe angesiedelt.

Der noch immer brachliegende Bereich der „Kleinen Mitte“ bildet das Verbindungselement zwischen diesen Wohn- und Gewerbenutzungen. Nach der ursprünglichen Planung sollte hier ein kleines Quartierszentrum entstehen mit einem öffentlichen Platz, umgeben von Geschäften und Dienstleistern des täglichen Bedarfs. Aus verschiedenen Gründen ist es bis heute nicht gelungen, diese Idee umzusetzen. Hatte man bei Erstellung des Bebauungsplans Ende der 90er Jahre noch geglaubt, einen Investor für ein Zentrum in einem Mischgebiet (Einzelhandel bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) finden zu können, hat die Entwicklung im Lebensmittel-Einzelhandel die Planung schon Anfang des neuen Jahrhunderts überholt. Die Ladeneinheiten sind heute deutlich größer und wegen der damit verbundenen „Großflächigkeit“ nur noch in Kern- oder Sondergebieten zulässig. Ein weiterer Aspekt war die Lage der „Kleinen Mitte“ im rückwärtigen Bereich der Hermann-Löns-Straße und damit vom Durchgangsverkehr nicht wahrzunehmen.

Nachdem dieser zentrale Bereich 15 Jahre brachgelegen hatte, kam 2015 die damalige Eigentümerin der Fläche, die „H.-Löns Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft“ gemeinsam mit einem Wohnungsbauträger, der „Unternehmensgruppe Interboden, Ratingen“, auf die Stadt zu mit dem Vorschlag, die nicht zu realisierende Planung des Quartierszentrums aufzugeben und zumindest den nördlichen Teil dieses Bereiches stattdessen mit einem Wohngebiet zu überplanen. In Ergänzung zu diesen Überlegungen kam im Frühjahr 2016 die Idee auf, ein Stadtteilhaus für die Siedlung zu projektieren und damit den Grundgedanken der ursprünglichen Planung eines städtebaulichen Zentrums für das H-Löns-Viertel zu bewahren und der Bevölkerung einen sozialen Treffpunkt zu bieten.

Politik, Verwaltung und die Siedlergemeinschaft vor Ort bemühen sich seit Jahren um eine qualifizierte Kinder-, Jugend- und Familienarbeit im H.-Löns-Viertel. So gibt es hier seit geraumer Zeit einen Bedarf an Räumlichkeiten für die sozialpädagogische Arbeit vor Ort. Die durch die Stadt zurzeit angemietete Wohnung an der Willy-Brandt-Straße, in der die Kath. Jugendagentur die sog. "Spielekiste" betreibt, ist zu klein, ein Projekt mit einem Bauwagen auf der zentralen Grünfläche musste wegen Vandalismus eingestellt werden. Der Jugendhilfeausschuss hat sich in den vergangenen Jahren immer wieder mit dem Thema befasst, zuletzt in seinen Sitzungen am 05.12.2015, am 21.04.2016 und am 09.03.2017. In der April-Sitzung 2016 wurde der Beschluss gefasst, die Verwaltung solle die Idee eines Stadtteilhauses weiter verfolgen.

In der Folge wurden für diese Idee ein Nutzungskonzept und erste architektonische Entwürfe

erstellt. Das Modell eines eigenen Gebäudes hätte den Charme, nicht nur die Kinder-, Jugend- und Familienarbeit vor Ort zu erleichtern. Ein Stadtteilhaus mit flexibel nutzbaren Räumen unterschiedlicher Größe könnte den unterschiedlichsten Funktionen dienen und wäre somit eine Anlaufstelle für das gesamte Viertel mit Angeboten für *alle* Altersstufen und Bevölkerungsgruppen.

Zwischenzeitlich hat die Fa. Interboden im Dezember 2016 die gesamte Fläche der „Kleinen Mitte“ bis zur H.-Löns-Straße von der „H.-Löns Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft“ gekauft und damit auch alle Verpflichtungen aus dem Erschließungsvertrag mit der Stadt übernommen.

Der vorliegende städtebauliche Vorentwurf wurde von Interboden in enger Abstimmung mit der Stadtplanung erstellt. Er wird unter Punkt 5 dieser Vorlage näher beschrieben.

## **2. Plangebiet**

Das Plangebiet befindet sich im Westen von Bergisch Gladbach. Der Geltungsbereich des Änderungsplans umfasst die sog. „Kleine Mitte“ des Hermann-Löns-Viertels und hat eine Größe von ca. 1,77 ha.

Im Norden wird das Plangebiet durch eine parkähnliche Grünanlage begrenzt. Die südliche Plangebietsgrenze stellt die Hermann-Löns-Straße dar, westlich wird das Plangebiet durch einen Spielplatz sowie Mehrfamilienhäuser der Willy-Brandt-Straße und östlich durch die Gustav-Stresemann-Straße, hier durch Grünstrukturen und einen Baumarkt begrenzt.

## **3. Übergeordnete Planungen, bestehendes Planungsrecht**

### Regionalplan

Der gültige Regionalplan sieht für den Bereich – Allgemeinen Siedlungsbereich – vor. Durch die Inhalte des Bebauungsplanes ergeben sich keine Diskrepanzen zur Zielstellung der Raumordnung.

### Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist für den nördlichen Teil des Plangebietes gemischte Bauflächen aus, für den südlichen Teil eine gewerbliche Baufläche.

Nach § 13a Absatz 2 Nummer 2 Baugesetzbuch kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes darf jedoch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes nicht beeinträchtigt werden. Die dem Bebauungsplan entgegen stehenden Darstellungen im Flächennutzungsplan werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans obsolet.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Absatz 2 Nummer 2 Halbsatz 3 Baugesetzbuch). Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie

erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

### Bestehendes Planungsrecht

Seit dem Jahr 2000 wird die Nachfolgenutzung des früheren Kasernenareals durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1551 – Ehem. Hermann-Löns-Kaserne – geregelt. Insgesamt umfasst dieser eine Fläche von 30 ha. Der Bebauungsplan setzt Misch-, Gewerbe- und Wohnnutzungen sowie Grünflächen fest. 2010 erfolgte die 1. Änderung des Bebauungsplans. Durch textliche Festsetzung wurden Einzelhandelsstrukturen im Plangebiet ausgeschlossen.

Für den nördlichen Teil des Plangebietes ist Mischgebiet (MI) und für den südlichen Teil Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Außerdem enthält der Plan Festsetzungen über öffentliche Verkehrsflächen.

## **4. Bestandssituation**

Das Plangebiet der „Kleinen Mitte“ stellt sich als innerstädtische Frei- bzw. Brachfläche dar.

Das ehemalige Kasernengelände wurde durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1551 einer Neuordnung unterzogen. Ziel war es, Gewerbeflächen, Mischgebiete und ein differenziertes Angebot für Wohnnutzungen (Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau) zu realisieren.

Das Konversionsgelände hat sich in den letzten Jahren sukzessive entsprechend der Planung entwickelt. Westlich des Plangebietes schließen vorwiegend Wohnnutzungen an, östlich sind primär gewerbliche Einrichtungen und Anlagen vorhanden.

Das Plangebiet weist folgende positive Standortfaktoren auf:

- Vorhandene verkehrliche Erschließung (Gustav-Stresemann-Straße, Willy-Brandt-Straße)
- Anbindung an den ÖPNV (Haltestellen Hermann-Löns-Straße, S-Bahn Bergisch Gladbach)
- Nähe zur Fußgängerzone Hauptstraße (20 Min Fußweg, 7 Min PKW)
- Lage zu Grünstrukturen und Waldbereichen im Hermann-Löns-Viertel selbst (zentrale öffentliche Grünfläche) und im näheren Umfeld (Thielenbruch und Thurner Wald, Gierather Wald (16 Min ÖPNV, 6 Min PKW, 30 Min Fußweg))

## **5. Städtebauliches Konzept**

### Bebauung, Nutzung, Freiflächen

Ziel der Planung ist es, das aktuell im Bebauungsplan für das Plangebiet festgesetzte Mischgebiet weiter zu entwickeln und dabei ein städtebaulich tragfähiges Konzept umzusetzen, das einen Lückenschluss zwischen den Wohnnutzungen im Westen und dem Gewerbegebiet im Osten schafft und dabei den Gedanken des sozialen Mittelpunktes der vormals geplanten „Kleinen Mitte“ berücksichtigt. So sollen im nördlichen Teil des

Plangebietes Mehrfamilienhäuser sowie ein öffentliches Stadtteilhaus und im südlichen Teil gewerbliche Nutzungen realisiert werden. Auf diese Weise greift der Vorentwurf bestehende städtebauliche Strukturen auf und entwickelt sie fort.

Im nördlichen Teil des Plangebietes möchte die Fa. Interboden ca. 90 Wohnungen schaffen. Der städtebauliche Vorentwurf knüpft an die bestehenden städtebaulichen Strukturen an und sieht Mehrfamilienhäuser in einer Hofstruktur vor. In der Höhenentwicklung der Gebäude geht der Entwurf auf die vorhandene Topografie des Geländes ein und nimmt eine Abtreppung der Gebäude vom südlichen Straßenraum der Hermann-Löns-Straße zum nördlichen Grünraum vor. Die südlichen Gebäude sind mit einer Geschossigkeit von IV plus Staffelgeschoss, die nördlichen von III plus Staffelgeschoss geplant.

Der Entwurf für die Wohnbebauung sieht in Anlehnung an den Bestand und die umliegenden Grünstrukturen eine Durchgrünung des Gebietes vor. Ergänzend soll durch private Wege eine Vernetzung von Fußwegebeziehungen ermöglicht werden. Aufweitungen in Form von kleineren Plätzen bieten Raum als Treffpunkt und zum Kleinkinderspiel. Das geplante Wegenetz soll gleichzeitig der Nutzung als Kanaltrassen und Feuerwehrezufahrten bzw. – aufstellflächen dienen. Die Höhenentwicklung des Geländes wird durch Treppen und Rampen abgefangen.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes liegt das „Stadtteilhaus“ mit vorgelagertem Quartiersplatz. Der Quartiersplatz soll als Bindeglied zwischen den bereits bestehenden westlichen und nördlichen Wohngebieten und der Neuplanung dienen und somit einen Treffpunkt zur Kommunikation bieten. Der Standort in der Kurve der Willy-Brandt-Straße liegt sehr zentral, das Gebäude ist dort weithin sicht- und wahrnehmbar.

Das Stadtteilhaus ist in zweigeschossiger Bauweise geplant und beinhaltet – wie oben bereits dargestellt – verschiedenste Funktionen für das Siedlungsgebiet.

Für den südlichen Teil des Plangebietes liegen noch keine konkreten Pläne vor. Im Gegensatz zum nördlichen Teil soll hier im späteren Bebauungsplan eine Wohnnutzung ausgeschlossen werden, so dass die Flächen einer gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben. Das städtebauliche Prinzip des westlich angrenzenden Mischgebietes soll nach Möglichkeit aufgegriffen werden, was im aktuellen städtebaulichen Vorentwurf in Form einer U-förmigen Straßenrandbebauung dargestellt wird.

### Erschließung, ruhender Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die im Norden geplante öffentliche Verkehrsfläche als auch über die Willy-Brandt-Straße im Westen und die Gustav-Stresemann-Straße im Osten. Eine verkehrliche Verbindung im Bereich der Wohnbebauung ist nicht vorgesehen. Damit bleibt das Plangebiet im Kern weitgehend PKW-frei.

Für die Wohnungen ist ein Stellplatzschlüssel von 1:1 vorgesehen sowie zusätzlich 0,3 Stellplätze je Wohneinheit für Besucher innerhalb des öffentlichen Raums. Die den Wohnungen zugewiesenen Stellplätze sind für die südlichen Gebäude in einer Tiefgarage geplant. Das nördlich liegende Gebäude östlich des Stadtteilhauses erhält die nachzuweisenden Stellplätze auf einer oberirdischen, dem Parken zugewiesenen Fläche.

Für Besucherstellplätze könnte die östlich des Plangebietes liegende Gustav-Stresemann-Straße mit Senkrecht- und Längsparkern genutzt werden.

## **6. Umweltbelange**

Im Rahmen der Entwurfsplanung wurden die Umweltbelange für das Plangebiet durch das Haaner Büro ISR Innovative Stadt und Raum Planung GmbH in einem ersten Schritt erhoben. Soweit darin wesentlich betroffene Schutzgüter bzw. planungsrelevante Umweltbelange festgestellt wurden, wird darauf nachfolgend eingegangen. Für Detailinformationen wird auf den ausführlichen Fachbeitrag Umwelt verwiesen.

### Arten und Biotope

Im Zuge der Planaufstellung ist eine Artenschutzprüfung erforderlich. Diese wurde 2016 durchgeführt. Eine erste Untersuchung im Plangebiet ergab für die Gruppen der Vögel und Fledermäuse keine größeren artenschutzrechtlichen Konflikte. Tatsächliche Hinweise auf verschiedene geschützte Tierarten im Plangebiet konnten im Zuge der durchgeführten Ortsbegehung ausgeschlossen werden.

Landschafts- und Naturschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile, Biotopverbundflächen sowie andere schützenswerte Landschafts- und Naturelemente liegen nicht im Umfeld (Abstände >500 Meter) des Plangebietes.

Das Plangebiet weist im Bestand Pionierbiotope in unterschiedlichen Sukzessionsstadien auf. Neben Gehölzen finden sich hier Stauden- und Gräserfluren. Durch die geplante Bebauung werden die Vegetationsbestände überwiegend entfernt.

### Bodenschutz und Altlasten

Als Böden sind im Plangebiet gem. digitaler Bodenkarte von NRW 1:50.000 typische Pseudogleye als natürlich vorkommend dargestellt. Diese sind aufgrund ihrer Archivfunktion als schutzwürdig eingestuft. Sie weisen jedoch aufgrund der vorangegangenen Nutzung als Kasernenstandort eine deutliche anthropogene Überprägung auf, sodass die Schutzwürdigkeit nicht mehr gegeben ist.

Da in den Jahren 2000 und 2001 eine flächendeckende Bodensanierung erfolgte, besteht kein weiterer Untersuchungsbedarf des Geländes. Weiter umfasst das Plangebiet keine im Altlastenkataster registrierte Verdachtsfälle, und auch die derzeitige gewerbliche Nutzung lässt eine Belastung des Bodens nicht erwarten.

### Gewässer und Grundwasser

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Trinkwasserschutzgebietes. Die Grundwasserflurabstände sind nicht bekannt. Die anstehenden Böden werden gem. der digitalen Bodenkarte NRM im Maßstab 1:50.000 als grundwasserfrei (Stufe 0) eingestuft.

### Immissionsschutz

Zur Prüfung der Machbarkeit der geplanten Bebauung sind im weiteren Verfahren die zu

erwartenden Geräuschmissionen aus dem Straßenverkehr sowie aus den östlich angrenzenden gewerblich-industriellen Nutzungen als auch der Sportanlagennutzung zu untersuchen. Hierzu wurde bereits die Firma accon GmbH beauftragt.

Bezüglich der Straßenverkehrsgeräusche wirken die südlich gelegene Hermann-Löns- Straße sowie die Gustav-Stresemann-Straße als auch die Willy-Brandt-Straße auf das Plangebiet. Zudem sind die Geräuschmissionen der geplanten Park- und Stellplätze, der Tiefgaragenzufahrten und der Planstraße im Plangebiet zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Geräuschmissionen durch Gewerbe- und Industrienutzung in den Nachbargebieten sind die theoretisch konfliktfreien Emissionskontingente zu berechnen und zu prüfen, ob bei Beibehaltung der Kontingente, Lärmschutzmaßnahmen im neuen MI-Gebiet realisierbar sind.

Weiter ist unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung nördlich des Plangebietes der bestehende Sportplatz zu beurteilen.

### Denkmalschutz

Es befinden sich keine Denkmäler innerhalb des Plangebietes.

## **7. Weiteres Verfahren**

Die Verwaltung empfiehlt, auf Basis des Vorentwurfes die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mittels Aushang und Bürgerversammlung durchzuführen.

### **Anlagen**

- Anlage 1: Übersichtsplan
- Anlage 2: Städtebaulicher Vorentwurf