

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0549/2017
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	12.12.2017	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan Nr. 1551 - Ehemalige Hermann-Löns-Kaserne -
2. Änderung**
- Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

- I. Der Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung, das Verfahren zur Aufstellung des

Bebauungsplanes Nr. 1551 – Ehem. Hermann-Löns-Kaserne – 2. Änd.

auf der Grundlage des überarbeiteten Vorentwurfes und unter Berücksichtigung des Beratungsergebnisses fortzusetzen.

- II. Gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist der

Bebauungsplan Nr. 1551 – Ehem. Hermann-Löns-Kaserne – 2. Änd.

mit seiner Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Sachdarstellung / Begründung:

Zu I. Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 1551 – Ehem. Hermann-Löns-Kaserne – 2. Änderung war zuletzt Gegenstand der Sitzung des Planungsausschusses am 25.04.2017 (Drucksachen-Nr. 0142/2017). Gemäß Beschluss des Planungsausschusses wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 15.05. bis 09.06.2017 durchgeführt. Am 31.05.2017 fand eine öffentliche Bürgerversammlung statt. Zugleich wurde den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 11.05.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen von Seiten der Bürger drei Stellungnahmen ein. Weitere Stellungnahmen kamen von den Trägern öffentlicher Belange. Die abwägungsrelevanten Anregungen und Bedenken sind jeweils in einer Tabelle als Kurzfassung mit der Begründung zur Abwägung dargestellt und der Vorlage als Anlage 1 (Öffentlichkeit), Anlage 2 (Bürgerversammlung) und Anlage 3 (Behörden und TÖB) beigefügt. Die Schreiben sowie die vorliegenden Gutachten sind den Fraktionen zur Kenntnis gegeben worden. Die Originale können bei Fachbereich 6-61 eingesehen werden.

Der Vorentwurf vom Mai 2017 wurde zwischenzeitlich leicht überarbeitet. So wurde der Baukörper im Nordosten des Plangebietes gedreht und längs zur Gustav-Stresemann-Straße ausgerichtet und die Anzahl der nördlich vorgesehenen oberirdischen Pkw-Stellplätze reduziert. Auf diese Weise konnte die verfügbare Fläche für das geplante Stadtteilhaus mit Kita vergrößert werden. Darüber hinaus wurde der Geltungsbereich im Nordwesten erweitert und bezieht nun die Fläche des hier bestehenden Spielplatzes ein. Für den südlichen Teilbereich des Plangebietes wird die Umsetzung eines Nahversorgers mit darüber liegenden zusätzlichen Wohneinheiten angestrebt. Sollte sich für die Realisierung eines Nahversorgers im Plangebiet kein Interessent finden lassen, soll als Alternativlösung nicht-störendes Gewerbe – unter Ausschluss weiterer Wohneinheiten – auf dieser Fläche angesiedelt werden.

Zu II. Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Auf der Grundlage des überarbeiteten Vorentwurfs wurde der Entwurf des Bebauungsplans zur öffentlichen Auslegung erstellt.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1551 soll die Bebauung der brachliegenden Fläche zwischen Willy-Brandt-Straße und Gustav-Stresemann-Straße planungsrechtlich vorbereitet werden. Vorgesehen ist eine Nutzungsmischung aus Wohnen, sozialen Einrichtungen, nicht-störendem Gewerbe und ggf. Einzelhandel. Um die im Plangebiet angestrebte Nutzungsmischung realisieren zu können, werden im Bebauungsplan drei Urbane Gebiete (MU 1 bis MU 3) festgesetzt.

Mit der Festsetzung des Urbanen Gebietes MU 1 im südlichen Teil des Plangebietes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen für die auf dieser Teilfläche angestrebte Ansiedlung eines Nahversorgers mit darüber liegenden Wohnungen (ggf. ergänzt um nicht störendes Gewerbe). Für den Fall, dass sich kein Interessent für die Ansiedlung eines Nahversorgers finden lässt, ermöglicht der Bebauungsplan an dieser Stelle auch die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe. Ergänzend zu den Festsetzungen im Bebauungsplan werden für diesen Bereich weitere Regelungen im zwischen der Stadt Bergisch Gladbach und der mit der Entwicklung des Gebiets befassten Firma Interboden abzuschließenden Städtebauli-

chen Vertrag vereinbart. Demnach bemüht sich die Firma Interboden um die Umsetzung eines Nahversorgers auf dieser Teilfläche. Für den Fall, dass sich hierfür kein Interessent finden lässt, wird vertraglich geregelt, dass hier nur nicht-störendes Gewerbe zulässig sein soll, Wohnungen aber ausgeschlossen werden.

Für den nördlich anschließenden Teil des Plangebietes (MU 2) ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern (ca. 90 Wohneinheiten) geplant, ggf. kombiniert mit nicht-störendem Gewerbe und Dienstleistungsbetrieben. Der Bebauungsplan ermöglicht hier eine relativ flexible Nutzungsmischung. Grundsätzlich sind, unabhängig von dem konkreten städtebaulichen Konzept der Firma Interboden, auch alle anderen in § 6a Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen – mit Ausnahme von Vergnügungsstätten und Tankstellen – zulässig.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes (MU 3) ist ein sogenanntes Stadtteilhaus mit Kita geplant, das künftig das „soziale Zentrum“ im Quartier bilden soll. Neben der geplanten dreizügigen Kita gehören hierzu u.a. Räumlichkeiten für die Kinder-, Jugend-, Senioren- und Familienarbeit im Stadtteil. Im Sinne dieser Zielsetzungen erfolgt im MU 3 ein Ausschluss der gemäß § 6a Abs. 2 zulässigen Nutzungen Wohngebäude und Einzelhandelsbetriebe. Gleichwohl soll auch im MU 3 eine hinreichende Flexibilität bestehen bleiben, um hier möglicherweise auch weitere, über das Stadtteilhaus mit Kindertagesstätte hinausgehende Nutzungen integrieren zu können. Das Urbane Gebiet MU 3 umfasst auch den südlichen Teil des bestehenden Spielplatzes. Die Spielplatznutzung soll erhalten bleiben, die Einbeziehung in den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans schafft jedoch die Möglichkeit, die Fläche in den Außenbereich des neuen Stadtteilhauses einzubinden.

Im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1551 – Ehem. Hermann-Löns-Kaserne – 2. Änderung wurden verschiedene Fachbeiträge bzw. Gutachten erstellt, deren Ergebnisse in die Erstellung des Bebauungsplanes eingeflossen sind und nachfolgend erläutert werden.

Artenschutzprüfung

Eine artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 1551 – Ehem. Hermann-Löns-Kaserne – 2. Änderung wurde im März 2017 durch das Planungsbüro ISR Haan erstellt und im Oktober 2017 noch einmal aktualisiert. Neben der Auswertung von Fachdaten wurde eine Begehung des Plangebietes durchgeführt, um die Bedeutung als Lebensraum abschätzen zu können.

Quartiere geschützter Fledermausarten werden demnach nicht beansprucht. Verletzungen der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind für die Artengruppe folglich mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen. Bedeutsame Land- oder Gewässerhabitate für Amphibien und/ oder Reptilien sind nicht vorhanden, Betroffenheiten sind daher auszuschließen. Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten konnten aufgrund der speziellen Habitatansprüche und der Plangebietsausstattung ausgeschlossen werden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1551 bereitet keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vor. Ein Ausnahmeverfahren nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Fachbeitrag Umwelt

Im Rahmen des Fachbeitrags Umwelt wurden die umweltrelevanten Belange geprüft. Die Auswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1551 auf die planungsrelevanten Schutzgüter werden im Rahmen dieses Fachbeitrages dargestellt.

Durch die Planungen ergeben sich demnach keine erheblichen Auswirkungen für die Schutzgüter Boden, Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser, Klima und Luft sowie Ortsbild und Kulturgüter. Es werden keine Eingriffe in Schutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile vorbereitet.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1551 betrifft mit der „Kleinen Mitte“ einen Bereich, der vor wie nach der Änderung eine verdichtete Bebauung vorsah bzw. vorsieht. Der damit verbundene Eingriff in Natur und Landschaft ist vor und nach der Planänderung nahezu identisch und gilt als ausgeglichen mit den auf der Grundlage des Ursprungsplans erfolgten Ausgleichsmaßnahmen. Nähere Erläuterungen hierzu enthalten die Begründung sowie der Fachbeitrag Umwelt zur 2. Änderung des Bebauungsplans 1551.

Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1551 wurde durch das Gutachterbüro Accon Köln GmbH eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Geräuschsituation im Plangebiet unkritisch ist.

Die voraussichtlichen Orientierungswerte für Urbane Gebiete im Sinne der DIN 18005 werden demnach bezogen auf den Verkehrslärm nahezu im gesamten Plangebiet eingehalten. Eine geringfügige Überschreitung der Tages- und Nachtwerte ist lediglich auf einem schmalen Streifen im Süden des Plangebietes zu verzeichnen.

Die Flächen östlich des Plangebietes sind im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 1551 als Gewerbegebiete festgesetzt. Für diese Flächen wurden dort immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) festgesetzt. Auf Grundlage dieser festgesetzten IFSP ergibt sich für den Nachtzeitraum für das gesamte Plangebiet eine deutliche Überschreitung der für Urbane Gebiete maßgeblichen Richtwerte für Gewerbelärm gemäß TA Lärm. Auch tagsüber ist gemäß schalltechnischer Untersuchung mit keiner Überschreitung der Richtwerte nach TA Lärm zu rechnen.

Weiteres Vorgehen

Der auf Grundlage des überarbeiteten Vorentwurfes und der vorliegenden Gutachten ausgearbeitete Bebauungsplanentwurf soll nunmehr öffentlich ausgelegt werden. Weitere Details sowie Einzelheiten zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes können der Begründung entnommen werden.

Anlagen

- Anlage 1: Abwägung Öffentlichkeit, eingegangene Schreiben
- Anlage 2: Abwägung Öffentlichkeit, Bürgerversammlung
- Anlage 3: Abwägung Behörden und TÖB
- Anlage 4: Übersichtsplan
- Anlage 5: Vorentwurf, Stand: Mai 2017
- Anlage 6: überarbeiteter Vorentwurf, Stand: Nov. 2017
- Anlage 7a: Entwurf des Bebauungsplanes
- Anlage 7b: Legende zum Bebauungsplan
- Anlage 8: Textliche Festsetzungen
- Anlage 9: Begründung gem. § 3 (2) BauGB