

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0328/2018
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	02.10.2018	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 3334 - Herkenrather Straße - - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

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

Nr. 3334 – Edeka Herkenrather Straße –

als verbindlicher Bauleitplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) aufzustellen.

Das Plangebiet liegt an der Herkenrather Straße am Ortsausgang des Stadtteils Sand. Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung des vorhandenen Lebensmittelmarktes und die Errichtung einer Wohnbebauung aus Fachwerkhäusern geschaffen werden.

Sachdarstellung / Begründung:

Im Jahr 2003 schuf die Stadt Bergisch Gladbach durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3333 – Kirche Sand – Teil 1 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung des EDEKA-Lebensmittelmarktes von der Herkenrather Straße 5 zum Grundstück Herkenrather Straße 70, am Ortsausgang des Stadtteils Sand.

Der Bebauungsplan Nr. 3333 – Kirche Sand – Teil 1 sichert den EDEKA-Markt planungsrechtlich durch die Festsetzung eines „Sondergebietes großflächiger Einzelhandel“ ab. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zulässig: ein Lebensmittelmarkt, ein Getränkemarkt, ergänzender Einzelhandel sowie zentrumstypische Dienstleistungen wie z.B. Bank, Post, Friseur auf einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.400m². Als großflächiger Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) unterliegt der Betrieb den strengen regional- und landesplanerischen Regelungen. Der Betrieb liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs und weist bereits heute eine Verkaufsfläche von 1.400m². Die Bezirksregierung Köln sprach sich dafür aus, dass auch im neuen Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach die Verkaufsfläche an dem Standort Herkenrather Straße 70 auf 1.400m² begrenzt wird. Dieser Maßgabe der Bezirksregierung wurde im Entwurf des Flächennutzungsplans gefolgt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3334 – Herkenrather Straße – ist aus mehreren, im Folgenden aufgeführten Gründen für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich:

- Der Eigentümer beabsichtigt, den Betrieb im Bestand mit einem leicht modifizierten Nutzungs- und architektonischem Konzept umzubauen. Vorgesehen sind u.a. eine Ausweitung der Verkaufsflächen für Büroartikel und Zeitschriften und Post / Lottoannahmestelle.
- Die Regionalplanungsbehörde hat angedeutet, die Planung mitzutragen, wenn die Gesamtsumme der Verkaufsflächen die Grenze von 1.400m² nicht überschreitet.
- Durch die geplante geringe räumliche Vergrößerung des Einzelhandelsbetriebes zur Herkenrather Straße hin wird die im Bebauungsplan Nr. 3333 Teil 1 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche überschritten. Die Erweiterung und der Umbau ist notwendig, um die heutigen Ansprüche der Kunden hinsichtlich eines modernen und zeitgemäßen Lebensmittelmarktes entsprechen zu können.
- Um den Stellplatzbedarf der Kunden zu decken, wurde bereits in den vergangenen Jahren der vor dem Lebensmittelmarkt liegende Kundenparkplatz in Richtung Ortsausgang vergrößert und das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3333 Teil 1 festgesetzte Allgemeine Wohngebiet überlagert. Die Vergrößerung der Kundenstellplätze konnte durch die Stadt lediglich mit zeitlicher Befristung genehmigt werden. Durch den Bebauungsplan Nr. 3334 sollen die Kundenparkplätze im erforderlichen Umfang dauerhaft planungsrechtlich gesichert und das in Richtung Ortsausgang neben dem Lebensmittelmarkt festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) korrigiert werden.

Landesplanerische Vorgaben

Gemäß dem Ziel 6.5.2 des Landesentwicklungsplans (LEP NRW) dürfen Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche nur in Ausnahmefällen in Bauleitplänen dargestellt bzw. festgesetzt werden. Vorausgesetzt wird hierfür, dass

- a) eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist,
- b) die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und

- c) benachbarte zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Der Lebensmittelmarkt auf dem Grundstück Herkenrather Straße 70 liegt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs und überschreitet hinsichtlich der Verkaufsfläche und dem damit eng verbundenen Umsatz im Bereich des Sortiments Lebensmittels deutlich die Kaufkraft des näheren Einzugsgebietes. Aufgrund der Lage am Ortsausgang von Sand bezieht der Betrieb einen Teil der Kundschaft aus der Stadtmitte und aus Herkenrath. Obwohl eine durchgeführte Tragfähigkeitsberechnung eine deutlich geringere tragfähige Verkaufsfläche ergab, gibt es keine Anzeichen dafür, dass der EDEKA-Lebensmittelmarkt an der Herkenrather Straße zu größeren Umsatzverlusten des Lebensmitteleinzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadtmitte und von Herkenrath geführt und diese damit erheblich funktional geschädigt hat.

Die Bezirksregierung Köln hatte daher sowohl der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3333 – Kirche Sand – Teil 1 im Jahr 2003 als auch dem Offenlage-Entwurf des neuen Flächennutzungsplans (FNP) zugestimmt, unter der Bedingung, dass in beiden Plänen die gesamte Einzelhandelsverkaufsfläche auf dem Grundstück Herkenrather Straße 70 auf 1.400m² begrenzt wird. Eine Vergrößerung der Verkaufsfläche des EDEKA-Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück Herkenrather Straße 70 ist damit auch zukünftig aller Voraussicht nach nicht zustimmungsfähig.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 3334 ist es erforderlich, eine offizielle schriftliche Bestätigung der Bezirksregierung Köln einzuholen, dass die Planung den Zielen der Raumordnung angepasst ist (Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz NRW). Die Stadt Bergisch Gladbach geht davon aus, dass bei Beibehaltung der derzeitigen Planabsichten – der Verkaufsfläche von insg. 1.400m² – die Bezirksregierung Köln der Planung (ggfs. auf Grundlage eines Einzelhandels-Verträglichkeitsgutachtens) eine Anpassungsbestätigung erteilen kann.

Städtebauliche Planung

Das vom Betreiber des Lebensmittelmarktes der Verwaltung vorgelegte Konzept sieht neben der baulichen Umgestaltung des Lebensmittelmarktes eine Überplanung der Kundenparkplätze durch das Fachwerkhaus „Fachwerk 33“ vor. Angedacht sind bislang ein Cafe, eine kleine Verkaufsstätte im Erdgeschoss sowie Büros im Obergeschoss. Das Nutzungskonzept wird derzeit noch ausgearbeitet. Die wegfallenden Kundenparkplätze sollen neben dem Lebensmittelmarkt, auf der Richtung Ortsausgang gelegenen Seite ersetzt werden.

Neben der planungsrechtlichen Sicherung des Lebensmittelmarktes sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3334 rückwärtig der Straßenrand-Wohnbebauung westlich des Lebensmittelmarktes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Wohnbebauung als alten Fachwerkhäusern geschaffen werden. Die als „Fachwerkdorf“ konzipierte Wohnbebauung soll über die bestehende Zufahrt des Lebensmittelmarktes an die Herkenrather Straße angebunden werden.

Städtebauliche Ziele des Bebauungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3334 – Edeka Herkenrather Straße – dient den folgenden städtebaulichen Zielsetzungen:

- der Sicherung und Beschränkung des Lebensmittelmarktes an der Herkenrather Straße 70 auf ein mit den angrenzenden zentralen Versorgungsbereichen verträgliches Maß,
- der Schaffung von Wohnraum und
- der Arrondierung einer Wohnbebauung durch den Wiederaufbau von an anderer Stelle abgerissenen Fachwerkgebäuden.

Flächennutzungsplan (FNP)

Die dem Bebauungsplan Nr. 3334 zu Grunde liegende Planung widerspricht den Darstellungen des alten Flächennutzungsplans aus dem Jahr 1976. Im Entwurf des neu aufzustellenden Flächennutzungsplans wurde die vorliegende Planung hingegen berücksichtigt. Der Entwurf des neuen Flächennutzungsplans stellt das Plangebiet

- im Teilbereich des geplanten Fachwerkdorfes als Wohnbaufläche und
- im Teilbereich des Lebensmittelmarktes als „Sonderbaufläche Einzelhandel“ mit einer Verkaufsfläche von max. 1.400 m² dar. Zulässig sind ausschließlich Nahversorgungsorte.

Sollte das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans zeitlich vor dem Bebauungsplanverfahren Nr. 3334 abgeschlossen sein, kann in diesem Fall auf eine FNP-Änderung zum Bebauungsplan Nr. 3334 verzichtet werden.

Aktuelles Planungsrecht

Durch den Bebauungsplan Nr. 3334 werden Teilbereiche des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 3333 – Kirche Sand – Teil 1 überlagert.

Verkehr

Aufgrund der baulichen Umgestaltung des Lebensmittelmarktes ohne eine Ausweitung der Verkaufsfläche ist durch das Vorhaben nicht mit einer nennenswerten Zunahme der Verkehrsmengen an der Herkenrather Straße zu rechnen, so dass für die Umsetzung der Planung keine größeren baulichen Umgestaltungen der Herkenrather Straße (insb. des Zufahrtbereichs zum Lebensmittelmarkt) erfolgen müssen.

Umwelt

Für die Erweiterung der Kundenparkplätze des Lebensmittelmarktes wurde ein Lärmgutachten durch das Büro Graner Ingenieure erstellt, um die lärmemissionsbezogenen Auswirkungen der Parkplatzerweiterung in Bezug auf die Wohnnachbarschaft zu untersuchen. Die Ergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte der Technischen Anleitung Lärm (TA) für die als „Allgemeines Wohngebiet“ einzustufende Wohnnachbarschaft von max. 55 dB(A) tags deutlich unterschritten werden, so dass voraussichtlich keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen zur Abschirmung des EDEKA-Marktes gegenüber der Nachbarschaft erforderlich sein werden.

Umsetzung

Die Planungen für das Fachwerkdorf und die Umgestaltung des Edeka-Grundstücks betreffen drei private Grundstückseigentümer. Der Edeka-Markt selbst wird über eine öffentliche Straße erschlossen. Es bedarf noch der Prüfung durch die Verwaltung, ob ein Umlegungsverfahren durchgeführt wird sowie der Beschluss zum Baulandmanagement im vorliegenden Verfahren zum Tragen kommt.

Anlage

- Übersichtsplan