Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
Federführender Fachbereich
Stadtplanung

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0278/2019
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	03.07.2019	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 4134 - Auf dem Langen Feld -
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung
- Änderungsbeschluss zur Aufstellung

Beschlussvorschlag:

I. Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung, für den

Bebauungsplan Nr. 4134 – Auf dem Langen Feld –

die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mittels Aushang durchzuführen.

II. Der

Bebauungsplan Nr. 4134 – Auf dem Langen Feld –

wird mit einem gegenüber dem Beschluss vom 27.9.2016 geänderten räumlichen Geltungsbereich und den in der Beschlussvorlage geschilderten städtebaulichen Zielen aufgestellt.

Sachdarstellung / Begründung:

Zu I.

1. Einleitung

Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss fasste am 27.9.2016 den Beschluss, durch die Aufstellung des Bebauungsplans (BP) Nr. 4134 – Auf dem Langen Feld – die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von **zwei Lebensmittelmärkten** und **einem Drogeriemarkt** im Stadtteil Herkenrath zu schaffen (BV 352/2016). Geplant sind neben einem Drogiemarkt mit einer Verkaufsfläche von 650m^2 zwei größere Lebensmittelmärkte mit jeweils Verkaufsflächen von 1.000m^2 bzw. 1.650m^2, ein Getränkemarkt (400m^2) und eine kleine, in den Gebäudekomplex integrierte Shopping-Mall (270m^2).

Mit der Neuansiedlung der Märkte in Herkenrath soll eine Versorgungslücke im Bereich Lebensmittel geschlossen werden, die durch die absehbare Schließung des kleinflächigen und modernisierungsbedürftigen Edeka-Marktes an der Landesstraße L 289 entstehen wird. Bislang ist es nicht gelungen, innerhalb des im städtischen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept als zentraler Versorgungsbereich (ZVB) festgelegten Gebietes in Herkenrath eine nennenswerte Versorgungsinfrastruktur aufzubauen, die die Bevölkerung der Ortsteile Herkenrath, Bärbroich und Asselborn mit Waren des täglichen Bedarfs versorgt. Dies soll sich mit der vorliegenden Planung ändern.

Die durch ein lokales Architekturbüro entwickelte, durch die Verwaltung überarbeitete städtebauliche Planung soll nun der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 4134 vorgestellt werden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung dient dazu, die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, die voraussichtlichen Auswirkungen und wesentliche unterscheidende Lösungen, die für die Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, zu unterrichten (§ 3 Abs. 1 BauGB). Um die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu ermitteln, hat die Verwaltung Gutachten zur Erschließung des Einzelhandelsareals und zu den verkehrlichen Auswirkungen erstellen lassen. Darüber hinaus liegen der Verwaltung Ersteinschätzungen zu den Umweltauswirkungen des Projektes sowie gutachterliche Vorschläge für die Entwässerung vor. Angesichts der fehlenden alternativen Verfügbarkeit von Grundstücken für Einzelhandel in Herkenrath, der speziellen Vorhabenträgerkonstellation und Anforderungen an die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens unterliegt das Einzelhandelsvorhaben momentan engen Gestaltungsspielräumen.

Der Bebauungsplan Nr. 4134 wird als Angebotsbebauungsplan im "Normalverfahren" mit Umweltbericht und Eingriffs-/Ausgleichsregelung aufgestellt und bedarf der parallelen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) für den Bereich des Supermarktgeländes. Das Gebiet wurde bislang von der Genehmigung der Bezirksregierung des gesamtstädtischen FNPs ausgenommen.

2. Planungsrelevante Vorgaben

Lage innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB)

Der räumliche Geltungsbereich des BP Nr. 4134 liegt gemäß dem Regionalplan Köln innerhalb des **Allgemeinen Siedlungsbereichs** (ASB). Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzung (BauNVO) dürfen nur innerhalb dieser Siedlungsbereiche dargestellt werden. Dies gilt auch für die Entstehung neuer Einzelhandelsagglomerationen (Ziel 6.5-8 Landesentwicklungsplan). Die Lage innerhalb des ASB ist für das Planvorhaben erfüllt.

Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs

Gemäß Ziel 6.5-2 des Landesentwicklungsplans dürfen Standorte des großflächigen Einzelhandels nach § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (Lebensmittel und Drogeriewaren zählen sowohl zu den zentren- als auch zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten) in Bebauungsplänen nur in zentralen Versorgungsbereichen festgesetzt werden. Mit der räumlichen Festlegung eines neuen zentralen Versorgungsbereichs für Herkenrath im städtischen, im November 2015 vom Rat beschlossenen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept hat die Politik die möglichen zukünftigen Standorte für den großflächigen Einzelhandel in Herkenrath abschließend festgelegt. Das knapp 2 ha große Grundstück südlich der Wohnbebauung Straßen 60 bis 76 ist die **einzige in Frage kommende**, noch unbebaute größere Entwicklungsfläche für großflächigen Einzelhandel in Herkenrath.

Verbot der Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche der Umgebung

Gemäß Ziel 6.5-3 des Landesentwicklungsplans dürfen Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten nur dann in Bebauungsplänen festgesetzt werden, wenn die Gemeinde nachweist, dass **benachbarte zentrale Versorgungsbereiche** nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Um diesen Nachweis zu erbringen, hat die Stadt den Gutachter *Stadt und Handel* (Dortmund), einen der Marktführer im Bereich der Erstellung von Verträglichkeitsgutachten, beauftragt.

Die Frage der Einzelhandelsverträglichkeit des geplanten Projektes ist noch nicht abschließend beantwortet. Die erforderliche **Anpassungsbestätigung** der Bezirksregierung Köln an die Ziele der Raumordnung (§ 34 Landesplanungsgesetz) und die **Zustimmungen** der Nachbargemeinden Kürten und Overath **liegen der Verwaltung noch nicht vor**.

Der Flächennutzungsplan

Der vom Rat am 19.11.2018 beschlossene, bislang noch nicht rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt den zukünftigen Einzelhandelsstandort als „Sondergebiet Einzelhandel“ dar. Die Bezirksregierung Köln fordert bei der Darstellung von "Sondergebieten Einzelhandel" in Flächennutzungsplänen, dass nicht nur das Baugebiet, sondern auch Verkaufsflächenobergrenzen festgelegt und die Gebiete hinsichtlich ihrer Funktion (Nahversorgung/ übrige Versorgung) unterschieden werden. Der neue Flächennutzungsplan stellt für das geplante Einzelhandelsvorhaben aufgrund der laufenden Herkenrather Planung nur die Art des Baugebietes („Sondergebiet Einzelhandel“) dar.

Die Bezirksregierung Köln hat das Grundstück, auf dem die neue Einzelhandelsansiedlung geplant ist, von der Genehmigung ausgenommen. Der **Flächennutzungsplan** ist daher auf der von der Genehmigung ausgenommenen **Teilfläche neu aufzustellen**. Die Aufstellung des FNP für den Teilbereich des Supermarktgeländes erfordert ein formelles Verfahren, das **parallel** zur Aufstellung des BP Nr. 4134 durchgeführt werden soll. Die Verwaltung beabsichtigt, das FNP-Änderungsverfahren mit der Offenlage zu beginnen und hinsichtlich der für FNP-Aufstellungen vorgeschriebenen frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung auf die frühzeitige Beteiligung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4134 zurückzugreifen.

Neben dem Plangrundstück für das Einzelhandelsvorhaben umfasst der Bebauungsplan Nr. 4134 weitere Flächen entlang der L 289. Für diesen übrigen Geltungsbereich stellt der FNP eine gemischte Baufläche dar sowie, als Übernahme aus dem städtischen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept, einen zentralen Versorgungsbereich. Auf Mischbauflächen des Flächennutzungsplans können im Bebauungsplan Kern- und Mischgebiete sowie Urbane Gebiete festgesetzt werden. Aufgrund der aus städtebaulichen Gründen angestrebten Mischnutzung auf den heutigen Wohngrundstücken Straßen 60 bis 76 kann der FNP in

diesem Bereich unverändert beibehalten werden.

Nordöstlich des Plangebietes, zwischen dem neuen Supermarktgelände und der Bärbroicher Straße, stellt der neue Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche dar. Die neue „Planstraße" zu den Supermärkten kann perspektivisch auch für die **Erschließung** eines **neuen Wohngebietes** genutzt werden.

Stadtbahnlinie 1

Der Flächennutzungsplan stellte bis zum Stand: Offenlage im Plangebiet eine mögliche Trasse der Stadtbahnlinie 1 dar, die bislang in Bensberg endet und bis nach Kürten-Spitze fortgesetzt werden soll. Die Verlängerung der Linie ist seitens der Verkehrsbetriebe und des Regionalrats Köln als Maßnahme des vordringlichen Bedarfs für die Fortschreibung des ÖPNV-Bedarfsplans 2017 an das Land NRW gemeldet worden. Da für den Trassenverlauf nur eine Vorstudie besteht, konkretisierende Untersuchungen hierzu jedoch nicht durchgeführt wurden, enthält der vom Rat im November 2018 beschlossene FNP keine räumliche Festlegung der Stadtbahnlinie 1, sondern nur noch einen textlichen Hinweis auf das politische Ziel der Stadtbahnverlängerung. Sollte die Linie 1 verlängert werden, müsste von der in der Vorstudie betrachteten ortsnah gelegenen, über das Supermarktgelände verlaufenden und voraussichtlich kostengünstigsten Trassierung abgewichen und die **Trasse Richtung hangabwärts** unterhalb des Regenrückhaltebeckens **verlagert** werden.

Planungs- und Baurecht

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4134 – Auf dem Langen Feld – zum Stand: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung umfasst

- das Plangrundstück für den neuen Einzelhandel,
- die L 289 im Bereich Straßen 60 bis zur Kreuzung Ball / L289,
- die vom zukünftigen Ausbau der Kreuzung Ball / L 289 und von der abschnittsweisen Aufweitung der L 289 betroffenen Grundstücke (Straßen 69-71, 76, 80, 81-83, Ball 1-4a) und
- den Edeka-Markt (Straßen 51-59) und den Getränkemarkt (Straßen 69-71).

Das Grundstück für die neuen Supermärkte liegt im baulichen Außenbereich (§ 35 BauGB). Die übrigen Bereiche des Plangebietes liegen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4181 – Ball, der für die Grundstücke auf der südlichen Straßenseite der L 289 ein Allgemeines Wohngebiet, auf der nördlichen Straßenseite ein Mischgebiet festsetzt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4134 werden beide nach § 30 BauGB bereits bebaubare Teilbereiche überplant.

3. Die Planung

Der städtebauliche Entwurf für die Gestaltung des Supermarktgeländes (s. Anlage 3) wurde seit dem im September 2016 gefassten Aufstellungsbeschluss durch ein vom Vorhabenträger beauftragtes ortsansässiges Architekturbüro in enger Abstimmung mit der Verwaltung überarbeitet und weiterentwickelt.

Vorgesehen sind zwei eingeschossige Lebensmittelmärkte und ein Drogeriemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 4.220 m^2 auf einem ca. 1.8 ha großen, aktuell landwirtschaftlich genutzten und leicht abschüssigen Gelände südlich der Wohngrundstücke Straßen 60 bis 76. Die beiden Lebensmittelmärkte, ein Getränkemarkt, eine "Shopping mall" (Bäckerei, Apotheke, Blumenladen und Kiosk) sind einem Gebäudekomplex untergebracht, der das Grundstück in Richtung Bergisches Land baulich abschließt. Auf der gegenüberliegenden Seite des Kundenparkplatzes, an die Wohnbebauung Straßen 60 bis 76 angrenzend, sieht die Planung die Errichtung eines Drogeriemarktes vor. Um die Bebauung in die Landschaft ein-

zubinden, sind teilweise Gründächer vorgesehen.

Das Grundstück der neuen Supermärkte wird über die im Zuge der Planung auszubauende Kreuzung Ball / L 289 erschlossen. Die an die Kreuzung angebundene neue Zufahrt führt zu einem von den drei Geschäften gemeinsam genutzten Kundenparkplatz mit ca. 200 ebenerdigen Stellplätzen. Eine weitere Erschließung des Supermarktgeländes ist neben dem evangelischen Pfarrbüro vorgesehen. Hierzu müssen die bereits vom Vorhabenträger erworbenen Wohnhäuser (Straßen 60-64) teilweise abgerissen werden.

Die Anlieferung der Lebensmittelmärkte erfolgt auf der nordöstlichen Seite des Gebäudekomplexes. Hinter dem Gebäudekomplex sind weitere Stellplätze für die Beschäftigten der Märkte vorgesehen. Weiter hangabwärts sieht die Planung ein Regenrückhaltebecken vor.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4134 erstreckt sich zudem auf Grundstücke, die von der Aufweitung der L 289 betroffen sind sowie auf den bestehenden Edeka- und den Getränkemarkt, für die jeweils Vorschläge für Nachfolgenutzungen entwickelt werden sollen. Auch der Bereich der auf der südlichen Straßenseite der L 289 gelegenen Grundstücke Straßen 66-80 soll perspektivisch städtebaulich nachverdichtet werden. Der der Verwaltung vorliegende, als Nachfolgenutzung für das mittlerweile abgerissene Wohngebäude Straßen 80 entwickelte Hochbauentwurf war bereits mehrmals Gegenstand des Gestaltungsbeirats. Die bisherigen Vorstellungen über die Ausgestaltung und Nutzung des recht großvolumigen Gebäudes sind im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu konkretisieren und weiter zu entwickeln.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4134 umfasst eine Fläche von etwa 5 ha.

4. Die städtebaulichen Zielvorstellungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4134 – Auf dem Langen Feld – dient vor allem dazu, ein neues Einzelhandelsangebot für die Herkenrather Bevölkerung aufzubauen. Im Hinblick auf den Einzelhandel liegen dem Bebauungsplan die folgenden städtebaulichen Zielvorstellungen zu Grunde:

- *Aufbau einer neuen Nahversorgung für Herkenrath in zentrumsnaher Lage,*
- *Schließung einer in absehbarer Zeit zur erwartenden Versorgungslücke,*
- *Stärkung der Versorgungsfunktion des ZVB Herkenrath und*
- *Belebung der Ortsmitte von Herkenrath.*

Der Bebauungsplan Nr. 4134 dient darüber hinaus den städtebaulichen Zielen:

- *Städtebauliche Neuordnung entlang der L 289:* Die zwischen der L 289 und dem geplanten Einzelhandelsvorhaben liegenden Grundstücke Straßen 60 bis 78 werden aktuell bebauungsplangemäß – der Bebauungsplan Nr. 4181 setzt dort ein Allgemeines Wohngebiet fest – als Wohngrundstücke bzw. in einem Fall gewerblich genutzt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist ein städtebauliches Konzept zu entwickeln, wie diese (mit Ausnahme der für die südliche Supermarktzufahrt in Anspruch genommenen) Grundstücke zukünftig adäquat genutzt werden können. Sowohl eine stärkere bauliche Verdichtung als auch die Öffnung der Bebauungsmöglichkeit für gewerbliche und Büronutzungen sowie weitere zentrumstypische Nutzungen im Rahmen eines Mischgebietes erscheinen angemessen.
- *Partielle Aufweitung des Straßenraums der L 289 und Ausbau der Kreuzung Ball / L 289 zu einer vierarmigen Vollkreuzung*
- *Arrondierung der Ortslage Herkenrath:* Der neue Flächennutzungsplan sieht für Herkenrath eine Wohnbauflächenentwicklung vor. Die Errichtung von drei Supermärkten bildet einen Baustein für die weitere Entwicklung Herkenraths. Mit der Ansiedlung der Supermärkte und einer perspektivischen Entwicklung eines neuen Wohngebietes

zwischen dem Supermarktgelände und der Bärbroicher Straße wird die Ortslage Herkenrath auf der bislang noch unterentwickelten südlichen Seite der L 289 arrondiert.

5. Die Einzelhandelsverträglichkeit

Für die Neuansiedlung der geplanten Märkte in Herkenrath sind der Bezirksregierung Köln nachzuweisen:

a) Die Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB)

Das städtische Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept sieht entlang eines ca. 300m langen Abschnitts entlang der L 289 einen zentralen Versorgungsbereich für Nahversorgung vor. Das von dem Vorhabenträger geplante Einzelhandelsvorhaben wurde bei der räumlichen Abgrenzung des Versorgungsbereichs bereits berücksichtigt. Die Einzelhandelsplanung überschreitet den zentralen Versorgungsbereich an der Nordgrenze geringfügig. Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4134 ist der **zentrale Versorgungsbereich** für Herkenrath **anzupassen**. Dies bedarf eines **formellen Änderungsbeschlusses** des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes durch den **Rat**.

b) Die Beschränkung der Hauptsortimente auf Nahversorgung

Aufgrund der im Verhältnis zur Gesamtstadt geringen Einwohnerzahl von Herkenrath soll der zentrale Versorgungsbereich nach Vorgabe des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes überwiegend eine Nahversorgungsfunktion übernehmen. Dies schließt die Ansiedlung von Geschäften, die als Hauptsortimente nicht nahversorgungsrelevante Artikel anbieten, aus. Nicht nahversorgungsrelevante Sortimente als Nebensortimente, wie sie auf untergeordneter Fläche von Lebensmittelmärkten vorübergehend angeboten werden wie z.B. Garten- und Haushaltsartikel sind dabei zulässig.

c) Die Verträglichkeit mit zentralen Versorgungsbereichen der Umgebung

Die Verkaufsflächen der geplanten spielen in Bezug auf die landesplanerische Anpassung des Bebauungsplans Nr. 4134 und die parallel durchzuführende Flächennutzungsplan-Teilaufstellung eine entscheidende Rolle. Der geltende Landesentwicklungsplan (LEP NRW) gibt den Kommunen in NRW vor, dass durch die Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO **zentrale Versorgungsbereiche nicht** wesentlich **beeinträchtigt** werden dürfen (Ziel Nr. 6.5-3 LEP NRW). Zu den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gehören insbesondere die in den geplanten Märkten angebotenen Nahrungsmittel und Drogeriewaren. Gemäß Funktionszuweisung durch das städtische Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept hat der zentrale Versorgungsbereich Herkenrath für Artikel des täglichen Bedarfs eine Versorgungsfunktion für insg. 5.900 Einwohner von Herkenrath, Bärbroich und Asselborn. Das tatsächliche Einzugsgebiet der geplanten Märkte in Herkenrath erstreckt sich aufgrund der Lage an der L 289 als Zubringer zur Bundesautobahn A 4 - Anschlussstelle Moitzfeld und der zu erwartenden großen Attraktivität für Kunden über die Grenze des Stadtgebietes von Bergisch Gladbach hinaus bis nach **Kürten und Overath**.

Um der Bezirksregierung Köln nachweisen zu können, dass keine anderen zentralen Versorgungsbereiche geschädigt werden, hat die Verwaltung das für die Erstellung von Einzelhandelsgutachten spezialisierte Büro *Stadt und Handel* (Dortmund) beauftragt, die Verträglichkeit der Einzelhandelsplanung mit den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen zu untersuchen. Bei der "Schädigung zentraler Versorgungsbereiche" geht es im Kern um städtebauliche Funktionsverluste, die insbesondere durch Geschäftsaufgaben entstehen. Weil dies in der Praxis schwierig zu bewerten ist, behilft man sich in der Begutachtung mit dem zu erwartenden **Umsatzverlust** in zentralen Versorgungsbereichen. Dieser entsteht dadurch,

dass ein Teil der Kunden, die vorher in Bensberg, Kürten-Dürscheid und Overath-Immekeppel in den dort vorhandenen Lebensmittel- und Drogeriemärkten eingekauft haben, zukünftig ihre Einkäufe in Herkenrath unternehmen.

Das Gutachterbüro Stadt und Handel hat die durch den BP 4134 zu erwartenden Umsatzverluste bei einer angenommenen Markteröffnung im Jahr 2022 in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen in Bensberg, Dürscheid und Immekeppel unter Berücksichtigung der bis dahin zu erwartenden kaufkraftrelevanten Entwicklungen untersucht.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei einer Beschränkung der Verkaufsflächen auf 1.650 m^2 bzw. 1.000 m^2 im Bereich Lebensmittel und 650m^2 im Bereich Drogeriewaren die zentralen Versorgungsbereiche der Umgebung in ihren Funktionen als Nebenzentren (Bensberg) bzw. Nahversorgungszentren (Kürten, Immekeppel) **nicht wesentlich beeinträchtigt** werden, vereinfacht gesagt: dort keine Geschäftsaufgaben zu erwarten sind. Im Bereich des Sortiments Lebensmittel werden im Allgemeinen bereits Umsatzrückgänge von bereits weniger als 10% als kritisch angesehen, da die Gewinnmargen im umkämpften Lebensmitteleinzelhandel gering sind.

Die Verwaltung hat Gespräche mit den Nachbarkommunen **Kürten** und **Overath** geführt und ihr **Einverständnis zur Planung** erbeten, die die Bezirksregierung Köln als Grundlage für das überkommunale Abstimmungsgebot bzw. Beeinträchtigungsverbot benachbarter zentraler Versorgungsbereiche ansieht. Die Gemeinde **Kürten stimmt** der Planung aktuell **nicht zu**. Sie begründet dies mit der vom Gutachter Stadt und Handel angewandten Berechnungsmethodik.

Die Zustimmung der Gemeinde Kürten konnte bislang auch nicht durch ergänzende schriftliche Stellungnahmen des Gutachters erzielt werden. Die Verwaltung plant zeitnah ein **Gespräch** mit der **Bezirksregierung Köln**, um abzustimmen, ob die vom Gutachter angewandte Berechnungsmethodik akzeptiert wird und welche weiteren Schritte für einen Projekterfolg zu unternehmen sind.

6. Die Verkehrserschließung

Die Rahmenbedingungen

Im Rahmen der Aufstellung des neuen Flächennutzungsplans wurde von den BürgerInnen vielfach auf die angespannten Verkehrsverhältnisse auf den Hauptverkehrsstraßen des Stadtgebietes hingewiesen. Die durch Herkenrath verlaufende überörtliche Landesstraße **L 289** ist wegen ihrer wichtigen Zubringerfunktion zur Bundesautobahn A 4 - Anschlussstelle Moitzfeld eine der **am stärksten belasteten Straßen** im Stadtgebiet von Bergisch Gladbach.

Die Verwaltung hat bislang mehrere Studien beauftragt, um Möglichkeiten aufzeigen zu lassen, wie die L 289 verkehrlich entlastet werden kann. Dies kann über Maßnahmen zur Stärkung des ÖPNV geschehen, wie z. B. durch eine Verlängerung der Stadtbahnlinie 1 oder den Bau einer Seilbahnlinie. Die Verkehrsverhältnisse auf der L 289 können weiterhin über straßenbauliche oder organisatorische Maßnahmen verbessert werden (laufende Machbarkeitsstudie). Angesichts des unbestimmten und eher langfristigen Zeithorizonts des Aufbaus einer neuen Verkehrsinfrastruktur für eine Stadtbahn- oder einer Seilbahnlinie oder einem Umbau- und Ausbau der L 289 geht die Verwaltung in Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4134 – Auf dem Langen Feld – zunächst von einem Status Quo aus.

Das Verkehrsgutachten

Das für das geplante Einzelhandelsvorhaben vorgesehene, aktuell landwirtschaftlich genutz-

te Grundstück ist bislang nur über einen nicht asphaltierten landwirtschaftlichen Nutzweg verkehrlich erschlossen. Für den Bau der Supermärkte muss eine neue Straße angelegt werden. Zudem ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nachzuweisen, dass die durch die Einzelhandelsansiedlung ausgelösten Mehrverkehre verträglich abgewickelt werden können, ohne dass sich die Zeiten der Verkehrsstockungen und -verzögerungen im Zentrum von Herkenrath zu stark ausdehnen. Die Verwaltung hat dazu im Jahr 2016 die Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH (Köln) beauftragt.

Bestandsaufnahme

Der Gutachter attestiert der L 289 im Bereich von Herkenrath eine sehr hohe Stauanfälligkeit. Die Straße ist insbesondere zu den Berufsverkehrszeiten morgens und nachmittags sehr stark verkehrlich belastet. Den meisten Verkehr weist sie morgens zwischen 7.15 und 8.15 Uhr sowie nachmittags zwischen 16.30 und 17.30 Uhr auf. Im Rahmen einer Ortsbegehung des Gutachters wurden im Zeitraum zwischen 7.30 und 8.30 Uhr auf der L 289 auf der Fahrspur in Richtung Moitzfeld an der Kreuzung Ball ein Rückstau von mehreren hundert Metern, zur nachmittäglichen Hauptbelastungszeit aus Richtung Moitzfeld ein Rückstau von ca. 100m festgestellt. Nach einer die Ortsbegehung ergänzend durchgeführten Modellrechnung beträgt die durchschnittliche Rückstaulänge auf der L 289 im Bereich der Einmündung der Straße Ball ca. 300m in Richtung Moitzfeld bzw. 400m in der entgegengesetzten Fahrtrichtung.

Die Ursache für die langen Verkehrsstaus auf der L 289 liegen nach Auffassung des Gutachters hauptsächlich in dem **hohen Verkehrsaufkommen**. Darüber hinaus tragen eine Reihe von momentan kaum zu beeinflussenden **Störfaktoren** – insbesondere private Ein- und Ausfahrten und Fahrbewegungen von Bussen im Bereich der Haltestellen – dazu bei, dass der Verkehrsfluss stockt.

Verkehrliche Mehrbelastungen

Der Vorhabenträger geht momentan in der geplanten Konstellation der Verkaufsflächengrößen und Betreiber im Jahr der Neueröffnung der Märkte von insgesamt 3.200 Kunden / Tag aus, die zum überwiegenden Teil ihre Einkäufe mit dem PKW erledigen und den Supermarkt-eigenen Parkplatz aufsuchen. Darüber hinaus ist in bestimmtem Umfang Beschäftigten- und Lieferverkehr zu erwarten. In den Spitzenbelastungszeiten – an der Werktagen zwischen 17.30 und 18.30 Uhr – wird eine verkehrliche Mehrbelastung von **ca. 300 Kraftfahrzeugen / Stunde** prognostiziert.

Erschließungsvarianten

Die Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH untersuchte zwei **Varianten** der verkehrlichen Anbindung des Einzelhandelsvorhabens an die L 289:

- die Errichtung einer Zufahrt neben dem Grundstück des Pfarrbüros der evangelischen Kirchengemeinde Bensberg mit einem Abriss der Wohnhäuser Straßen 60 und 62 und
- den Neubau einer Erschließungsstraße, die in die L 289 auf Höhe der Straße Ball einmündet mit dem Ausbau der Kreuzung Ball / L 289 zu einer Vollkreuzung.

Bei der verkehrsplanerischen Bewertung der Knotenvarianten wurden die nach Eröffnung der Supermärkte zu erwartenden Rückstaulängen an den Knotenpunkten Hecken / L 289 und Ball / L 289 berechnet und anschließend, je nach Wartezeit und **Rückstaulänge**, einer von fünf sog. Qualitätsstufen zugeordnet. Die beste Qualitätsstufe ist A (sehr geringe Wartezeiten), die schlechteste F (sehr lange Wartezeiten, Knotenpunkt überlastet). Die Qualitätsstufe D wird in der Hauptverkehrszeit als ausreichend leistungsfähig angesehen.

Maßnahme 1: Ausbau der Kreuzung Ball

Um die L 289 nicht zu stark zu belasten, empfiehlt der Gutachter den **Ausbau der Kreuzung** Ball / L 289 zu einer Vollkreuzung, die aus allen Richtungen durch **Ampeln** gesteuert wird. Um den Rückstau auf der L 289 zu begrenzen, gibt es aus jeder Fahrtrichtung **Linksabbiegerspuren**. In dieser betrachteten Variante weisen alle Fahrspuren **mindestens die Qualitätsstufe D** auf, die aus verkehrsplanerischer Sicht als ausreichend angesehen wird.

Durch die Linksabbiegespuren kann auf der **L 289** aus beiden Richtungen sogar eine **gute Qualitätsstufe B** erreicht werden. Die Anlage eines **Kreisverkehrsplatzes** kommt **nicht** in Frage, da dies zu langen Rückstaus auf der L 289 in Richtung Moitzfeld führen würde (Qualitätsstufe E), weil die zahlreichen Ausfahrten vom Supermarktgelände die Zufahrten auf der in Kreisverkehrsrichtung nächsten Spur (Verkehr aus Richtung Kürten) zeitlich verzögern.

Maßnahme 2: Errichtung einer zweiten Zufahrt neben dem Pfarrbüro

Der städtebauliche Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 4134 – Auf dem Langen Feld – sieht neben dem evangelischen Pfarrbüro eine zweite Erschließung des Supermarktgeländes vor. Die Zu- und Ausfahrt steht jeweils nur für Rechtsabbieger zur Verfügung. Die Errichtung einer weiteren Ampelgeregelten Kreuzung mit einer eigenen Linksabbiegerspur für den Verkehr aus Richtung Kürten würde die L 289 zu stark belasten und zu weiteren Verzögerungen der Verkehrsabläufe führen. Insofern reicht diese Erschließungsvariante als alleinige Erschließung der Supermärkte nicht aus.

7. Die Umweltbelange

Der Bebauungsplan Nr. 4134 – Auf dem Langen Feld – wird im "Normalverfahren" erstellt. Um die Umweltauswirkungen der Planung zu untersuchen und zu bewerten, erstellte die Verwaltung bereits im Jahr 2014 als Grundlage für den zu erarbeitenden Umweltbericht einen Fachbeitrag Umwelt. Im Rahmen der weiteren Ausarbeitung der Planung und der Erstellung des Bebauungsplan-Entwurfs muss der **Fachbeitrag angepasst** werden. Im Folgenden werden die wichtigsten planungsrelevanten Ergebnisse dargestellt.

Freiraum

Die geplante Einzelhandelsfläche liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Die südlich und nordöstlich angrenzenden Siefen besitzen Biotopvernetzungsfunktionen mit hoher Bedeutung für den Artenschutz.

Boden

Das Plangebiet wird von einer Pseudogley-Braunerde eingenommen, der sich als schluffiger Lehmboden ausgebildet hat. Er liefert mit einer Wertzahl der Bodenschätzung von 35 bis 60 einen mittleren Ertrag. Aufgrund der natürlichen Fruchtbarkeit und der Regelungs- und Pufferfunktion zählt der im Plangebiet vorkommende Boden in Randbereichen zu den schutzwürdigen Böden.

Tiere und Pflanzen

Mit der Bebauung und der Anlage des Parkplatzes geht ein Verlust von Vegetationsflächen einher. Derzeit wird die Fläche überwiegend intensiv landwirtschaftlich bearbeitet und besitzt daher aus ökologischer Sicht keine hohe Wertigkeit.

Artenschutz

Zur Abschätzung der Betroffenheit geschützter Tierarten führte die Verwaltung eine spezielle Artenschutzprüfung (§§ 42 und 43 Bundesnaturschutzgesetz) durch. Auf das Messtischblatt

Overath (Planquadrat 1) bezogen ist für die im Bebauungsplangebiet vorkommenden Biotoptypen (Gärten, Gebäude und Fettwiesen/Fettweiden) mit insgesamt 13 planungsrelevanten Tierarten zu rechnen, die als streng geschützte Arten gemäß Anhang IV der europäischen Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und europäische Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutz-Richtlinie (VR-RL) gelten. Im weiteren Verlauf des Planverfahrens sind diese Tierarten einer **besonderen Betrachtung** zu unterziehen. Tatsächliche Hinweise auf geschützte Tierarten im Plangebiet selbst liegen nicht vor. Einzelne Vogelarten könnten aufgrund ihrer Lebensweise oder der Größe ihres Jagdreviers zumindest einen Teillebensraum im Plangebiet besitzen. Für Greifvögel können Brutvorkommen ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für Vogelarten, deren Lebensräume im Umfeld von Gebäuden liegen. Die getroffenen Annahmen müssen noch durch Begehungen des Plangeländes im weiteren Planverfahren **überprüft** werden. Für die planungsrelevanten Vogelarten kann ausgeschlossen werden, dass sich der Erhaltungszustand verschlechtert.

Klima

Das Plangebiet zählt naturräumlich zu den Sülzhochflächen. Offene Wiesenflächen auf Bergrücken und deren Flanken sind Kaltluftentstehungsgebiete und von daher erhaltenswert. Hier dürften sich die Auswirkungen lokal begrenzt halten.

Lärm

Auf das Untersuchungsgebiet wirken Lärm aus dem Straßen- und Flugverkehr ein. Obwohl die L 289 nicht die Kriterien der derzeit identifizierten Belastungsachsen der Lärmaktionsplanung erfüllt, ist aufgrund der hohen Verkehrsbelastung von hohen Verkehrsimmissionen auszugehen. Entlang der L 289 sind an den Gebäudefassaden Lärmpegel von mehr als 70 dB(A) tags bzw. mehr als 60 dB(A) nachts zu erwarten.

Das Plangebiet zählt zu den im Stadtgebiet vom Fluglärm des Flughafens Köln/Bonn besonders betroffenen Lagen. Es liegt außerhalb der Fluglärmschutzzone. Die störenden Belastungen finden aufgrund des nicht bestehenden Nachflugverbots vor allem nachts statt. Es sind nächtliche Beurteilungspegel **von mehr als 45 dB(A)** zu erwarten. Planungsrelevant ist dieser hohe nächtliche Lärmpegel weniger für die architektonische Ausführung der Supermarktgebäude, sondern für die in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4134 mit einbezogenen Wohn- und Geschäftsgebäude entlang der L 289. Möglichkeiten zu finanziellen Erstattungen von Lärmschutzmaßnahmen an privaten Wohngebäuden bestehen jedoch angesichts der Lage des Plangebietes außerhalb der Lärmschutzzone des Flughafens nicht.

In Abhängigkeit der Erschließung (öffentliche oder private Straße) und des Nutzungskonzeptes (Anlieferung, Öffnungszeiten etc.) des geplanten Supermarktes kann es in Bezug auf Verkehrslärm und Gewerbelärm an den bestehenden Wohnhäusern zu **Überschreitungen** der **Immissionsrichtwerte** und der sogenannten **Sanierungsrichtwerte** kommen. Im weiteren Verfahren ist **gutachterlich** zu **prüfen**, ob aktive und passive **Lärmschutzmaßnahmen** erforderlich sind und Entschädigungsansprüche bestehen.

Luftschadstoffe

Berechnungen der verkehrsbedingten Luftschadstoffe entlang der L 289 weisen darauf hin, dass die Grenzwerte der 39. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) im Plangebiet unterschritten werden. Für Feinstaub (PM10) sind ca. 22 µg/m³ und Stickstoffdioxid (NO_2) ca. 35 µg/m³ im Jahresmittel zu erwarten. Die Grenzwerte betragen jeweils 40 µg/m³. Der Grenzwert für Stickstoffdioxid ist dabei zu fast 90 % erreicht.

Die Zunahme des Verkehrs, Veränderung des Verkehrsflusses und weitere Verdichtung der Bebauung im Straßenraum können Überschreitungen der geltenden Luftschadstoffgrenzwer-

te auslösen. Inwieweit hierbei weiterer **Untersuchungsbedarf** besteht, muss noch **geprüft** werden.

Eingriff / Ausgleich

Der Bebauungsplan Nr. 4134 – Auf dem Langen Feld – unterliegt der gesetzlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB). Zum jetzigen Verfahrensstand können die planungsbedingten Auswirkungen auf die Umwelt sowie der Ausgleichsbedarf nur grob abgeschätzt werden.

Entwässerung

Die **Schmutzwasserentwässerung** des Bebauungsplangebietes kann nordwestlich über den vorhandenen Schmutzwasserkanal der L 289 in einer Freispiegelleitung erfolgen. Da das zu erschließende Gebiet topographisch tiefer liegt, muss das Schmutzwasser gepumpt werden.

Die **Regenentwässerung** des Bebauungsplangebietes ist derzeit nicht gewährleistet. Gemäß dem aktuellen Entwässerungskonzept Herkenrath sind sämtliche Einleitungsstellen der Regenwasserkanäle hydraulisch aus- und größtenteils überbelastet und sanierungsbedürftig und das notwendige Rückhaltevolumen nicht gegeben. Vorgesehen ist hier die **Anlage** eines unterhalb des Gebäudekomplexes liegenden **Regenrückhaltebeckens**. Das Regenrückhaltebecken soll so dimensioniert werden, dass es **Teile der Ortslage Herkenrath** mit entwässert. Die Entwässerung des Beckens erfolgt voraussichtlich in den südlich angrenzenden Siefen des Volbachs.

8. Die Umsetzung

Grundstückserwerb

Parallel zur Ausarbeitung des städtebaulichen Vorentwurfs führte die Verwaltung Verhandlungsgespräche mit den privaten Eigentümern der für die Umsetzung der Straßenplanung benötigten Grundstücksteile. Die betroffenen Eigentümer signalisierten ihrer Zustimmungsbereitschaft zur einer Veräußerung an die Stadt. Das Grundstück, auf dem die Supermärkte errichtet werden sollen, liegt im Eigentum des Vorhabenträgers.

Baulandmanagement

Der Beschluss des Rates über das Baulandmanagement ist hier nicht anzuwenden, da durch den Bebauungsplan Nr. 4134 – Auf dem Langen Feld – keine neuen Baurechte für Wohnbauland im baulichen Außenbereich (§ 35 BauGB) entstehen.

Zu II.

Der am 27.9.2016 vom Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss gefasste Aufstellungsbeschluss umfasste im räumlichen Geltungsbereich das Grundstück des geplanten Einzelhandelsvorhabens einschließlich der L 289. Zu frühzeitigen Beteiligung wurde der räumliche Geltungsbereich wie beschrieben auf die vom zukünftigen Ausbau der Kreuzung Ball / L 289 und von der abschnittsweisen Aufweitung der L 289 betroffenen Grundstücke (Straßen 69-71, 76, 80, 81-83, Ball 1-4a) sowie die Grundstücke des Edeka-Marktes (Straßen 51-59) und des Getränkemarktes (Straßen 69-71) ausgedehnt. Um auch hier im Einzelfall die Sicherungsinstrumente der Planung – die Zurückstellung von Baugesuchen (§ 15 BauGB) und den Erlass einer Veränderungssperre (§ 14 BauGB) – anwenden zu können, sollte der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4134 an die Abgrenzung des städtebaulichen Vorentwurfs

mit den in der Vorlage geschilderten aktualisierten städtebaulichen Zielvorstellungen per Beschluss angepasst bzw. erneut gefasst werden.

Anlagen

1. Übersichtsplan (Stand: Aufstellungsbeschluss vom 27.9.2016)
2. Übersichtsplan (Stand: geänderter Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)
3. Städtebaulicher Vorentwurf