

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
Federführender Fachbereich
Stadtplanung

Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. 0059/2024
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	06.03.2024	zur Kenntnis

Tagesordnungspunkt

Sachstandsbericht Verbrauchermarkt Herkenrath

Kurzzusammenfassung:

entfällt

Finanzielle Auswirkungen:

entfällt

Inhalt der Mitteilung:

Im Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss (SPLA) am 09.11.2023 wurde im öffentlichen Teil der Sitzung der Stand des Bebauungsplanverfahrens zur Neuansiedlung eines großflächigen Edeka-Supermarktes, eines Lebensmitteldiscount- und eines Drogeriemarktes in Herkenrath erörtert. Das Vorhaben wird seitens der Verwaltung nach wie vor mit hoher Priorität betrieben.

Stand der Entwässerung

Das zur Klärung der Entwässerung des Plangebietes beauftragte vorbereitende Gutachten (sog. Niederschlags-Abfluss-Modell) liegt vor und wurde Ende 2023 an den Rheinisch-Bergischen Kreis übermittelt. Voraussichtlich Anfang März werden im Rahmen eines Gesprächs zwischen der Stadt und der Unteren Wasserbehörde (UWB) des Kreises Details des Gutachtens und der sich daraus ergebenden Konsequenzen für die Maßnahmen des städtischen Abwasserbeseitigungskonzeptes (ABK) erörtert mit dem Ziel, die Entwässerungsproblematik abschließend klären zu können.

In diesem Zusammenhang ist auch final zu entscheiden, ob die private zusätzliche Einleitung aus dem Plangebiet an die Umsetzung der Maßnahmen des Abwasserbeseitigungskonzeptes seitens der UWB gekoppelt wird. Sollte dies nicht der Fall sein, könnte der Investor umgehend, nach Klärung der Größe sowie der Position der erforderlichen Rückhaltung und nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde die Entwässerungsgenehmigung beantragen. Sollte dies hingegen nicht der Fall sein würde der weitere Fortgang des Bebauungsplans grundsätzlich in Frage gestellt, da die Klärung der Entwässerung wesentlich für die angestrebte Rechtskraft des Bebauungsplanes ist.

Zudem wurde in den Gesprächen zwischen Stadt und Unterer Wasserbehörde des Kreises von dieser zuletzt gefordert, dass zur Ermittlung der wasserwirtschaftlichen Grundlagendaten im Vorfeld des Antrags auf Entwässerungsgenehmigung durch den Projektträger ein Versickerungsgutachten zu erstellen sei. Dieses befindet sich seitens des Investors in der Beauftragung/Bearbeitung. Hintergrund dieser Forderung der Wasserbehörde ist es prüfen zu lassen, ob nicht eine Versickerung gänzlich oder zumindest teilweise zur Lösung der Entwässerungsproblematik beitragen kann. Der Projektträger hat diesbezüglich bereits mehrere Angebote eingeholt.

Stand des Planverfahrens

Der Projektträger hat sich entschieden, sämtliche notwendigen Entwurfsarbeiten und Gutachten für das Verfahren selbst zu übernehmen. Damit soll eine weitere Beschleunigung des Verfahrens erzielt werden. Zur Betreuung des Bauleitplanverfahrens und Ausarbeitung der Planunterlagen steht der Projektträger im Kontakt mit einem externen Stadtplanungsbüro. Der Projektträger ist dabei, Fachbüros zu beauftragen, um die Fachgutachten und -planungen zu aktualisieren und zu finalisieren. Der Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplans wird dadurch für den Sommer 2024 angestrebt.

Der Bebauungsplanentwurf beinhaltet derzeit noch, neben der Errichtung des Verbrauchermarktes zur Unterbringung eines Vollsortimenters (EDEKA) und eines Discounters ferner den Bau eines Fachmarktes für Drogerieartikel und die Errichtung eines mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses an der L289 im Einmündungsbereich der neuen Zufahrt zum Verbrauchermarktzentrum.

Das Gesamtvorhaben besteht aus einem Konsortium von Investoren, die mit der Errichtung vorgenannter Bauvorhaben zum Teil durchaus maximale bauliche Zielsetzungen,

insbesondere bei der Realisierung von viel Bruttogeschossfläche verfolgen. Die hemmende Rolle, von für das Gelingen notwendigen Dritten (Stichwort: Grundstücksverfügbarkeit), wurde bereits in der Vergangenheit dargelegt. Im Ergebnis hat sich im Werdegang der Bebauungsplanerstellung und Bearbeitung gezeigt, dass die daraus resultierende Vielzahl an Erwartungen der unterschiedlichen Akteure das gesamte Bebauungsplanverfahren durchaus verkomplizieren.

Daher lag es zuletzt im Bestreben der Vorhabenträger und der Verwaltung, das Vorhaben des mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses aus dem aktuellen Bebauungsplan herauszulösen, um eigenständig dessen planungsrechtliche Rahmenbedingungen erarbeiten zu können. Die hierzu geführten Gespräche gestalten sich herausfordernd. Es ist – in Absprache mit dem Projektverantwortlichen – beabsichtigt, dem SPLA im Juni 2024 den Aufstellungsbeschluss für diesen kleinen Teilbereich vorzulegen. Bauherrenseitig wird – begründet durch die derzeitige ungünstige Marktlage und damit einhergehende schwierig abzuzeichnende Wirtschaftlichkeit - eine sehr hohe Grundstücksausnutzung hinsichtlich der überbaubaren Flächen und Gebäudehöhe / Geschossigkeit mit einer hoch aufragenden Silhouette verfolgt. Die aktuelle Planung sieht eine nahezu vollständige Grundstücksversiegelung vor. Diese Projektdetails werden von der Stadt kritisch begleitet. Die Entscheidung obliegt dem SPLA. Zudem sind mögliche Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und von den Trägern öffentlicher Belange ggfls. im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Weitere Details können im nicht-öffentlichen Teil der Sitzung erläutert werden.