

**Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister**

Federführender Fachbereich PG/6-611	Drucksachen-Nr. 655/2008	
Beschlussvorlage	<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich	
	<input type="checkbox"/> Nichtöffentlich	
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	02.12.2008	Beratung
Rat	16.12.2008	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan Nr. 3311 - Lochermühle -
- Erlass einer Veränderungssperre**

Beschlussvorschlag:

@->

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

Nr. 3311 – Lochermühle –

wird eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen.

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

Das Gewerbegebiet Lochermühle ist seit Ende der 1990er Jahre einem erheblichen städtebaulichen Umstrukturierungsprozess unterworfen, in dessen Zuge sich in dem ehemals ausschließlich von produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben geprägten Gebiet verschiedene Handels- und teilweise auch Dienstleistungseinrichtungen angesiedelt haben.

Diese Entwicklung sollte auf Grundlage des vom Planungsausschuss einstimmig gefassten Beschlusses vom 28.05.1998 durch die Aufstellung eines Bebauungsplans verhindert werden. Ziel war der Ausschluss bzw. die Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen, um wohnungsnaher Versorgungsbereiche in integrierten Lagen zu schützen sowie den Standort für emittierende Gewerbebetriebe zu sichern. Seit Februar 1999 wurden jedoch auf Grundlage von § 34 BauGB mehrere Baugenehmigungen für nicht großflächige Handelsnutzungen erteilt. In diesem Zuge haben sich mittlerweile verschiedene Einzelhandelsbetriebe am vom Eigentümer als „Strundepark“ bezeichneten Standort niedergelassen. Neben einem Lebensmittel-Discounter (in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem weiteren Discount-Markt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2151 – Obere Hauptstraße –) sind dies vier Fachmärkte (Getränkemarkt, Drogerie, Bekleidungs-/ Schuhgeschäft), vereinzelte Dienstleistungseinrichtungen sowie die Verwaltung des „Strundeparks“. Die verbliebenen Gewerbebetriebe konzentrieren sich neben vereinzelt leerem Stand im östlichen Bereich des Plangebietes.

Im Dezember 2007 wurde eine Bauvoranfrage für einen weiteren Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter, 1.450 qm Verkaufsfläche) sowie einen Getränkemarkt (550 qm Verkaufsfläche) gestellt. Das Vorhaben würde die Einzelhandelsnutzung am Standort weiter verfestigen und sowohl hinsichtlich seiner Großflächigkeit als auch der zu erwartenden Angebotsstruktur eine neue Qualität erreichen. Um nicht mit einem positiven Vorbescheid Fakten zu schaffen und damit dem schon zu diesem Zeitpunkt avisierten Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Bergisch Gladbach vorzugreifen, hat der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 07.02.2008 den alten Aufstellungsbeschluss von 1998 aufgehoben und einen neuen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 3311 – Lochermühle – gefasst. Auf der Grundlage dieses Aufstellungsbeschlusses wurde die Bauvoranfrage nach § 15 BauGB zurückgestellt.

Das Einzelhandelsgutachten wurde im Mai 2008 beauftragt. Mit konzeptionellen Vorschlägen für konkrete Standorte – wie den Bereich Lochermühle – ist Anfang 2009 zu rechnen. Die Verwaltung schlägt vor, eine Veränderungssperre zu erlassen, um Zeit zu gewinnen für die Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage der Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes.

Im Einzelnen löst die Bauvoranfrage folgende Fragen bzw. Risiken aus, die sowohl einer gutachterlichen Klärung als auch einer planerischen Steuerung bedürfen:

- a) Mit der Zulassung eines ersten großflächigen Einzelhandelsbetriebs können und werden auch die Bestandsbetriebe in der Lochermühle Erweiterungen beantragen.
- b) Sowohl Sortimente als auch Verkaufsflächen würden eine Dimension erreichen, die schädliche Auswirkungen auf benachbarte Nahversorgungsstandorte zumindest befürchten lässt.
- c) Ebenfalls sind negative Auswirkungen auf die Handelsbetriebe in der Stadtmitte nicht auszuschließen.
- d) Das Vorhaben muss sich aufgrund seiner peripheren Lage vor allem an motorisierte Kunden richten. Die aus Richtung Norden bzw. Nordwesten und Westen zu erwartenden Kundenströme verschärfen die bereits heute sehr problematische Verkehrssituation im Straßenzug Am Mühlenberg/Vollmühlenweg sowie im Kreuzungsbereich Odenthaler Straße/ Hauptstraße.

e) Mit der Umnutzung gehen weitere (knappe) gewerbliche Flächen verloren.

Eine Steuerung des Vorhabens ist ohne planungsrechtliche Instrumente nicht möglich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des beantragten Vorhabens beurteilt sich nach § 34 Abs. 1 BauGB, d.h. die Zulässigkeit ist an eine entsprechende Eigenart der näheren Umgebung gebunden. Zur gerichtsfesten Bescheidung des Antrags bedarf es gesicherter empirischer und konzeptioneller Grundlagen über zu erwartende Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Form eines aktuellen, rechtlichen Anforderungen entsprechenden Einzelhandelskonzeptes.

Die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans sind:

- die Sicherung des Gebietes für eine gewerbliche Nutzung,
- die Beschränkung der Einzelhandelsnutzung an diesem Standort auf ein insgesamt mit den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt verträgliches Maß.
- die Berücksichtigung verkehrlicher Belange, insbesondere im Bereich der östlichen Stadtmitte.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3311 – Lochermühle – ist dringend geboten, um keine widersprüchlichen Entwicklungen zu den u.a. im Rahmen des REGIONALE 2010-Prozesses und der Sanierungsmaßnahme Stadtmitte formulierten Zielen der Stärkung der Wohn- und Versorgungsfunktion in der Innenstadt zuzulassen sowie zu etwaigen Aussagen des Einzelhandelskonzeptes Bergisch Gladbach. Letzteres würde ansonsten bereits im Vorhinein seine Fähigkeit verlieren, als Rechtfertigungsgrundlage für weitere Planungen zu dienen. Das von der Verwaltung vorgeschlagene Vorgehen ist auch angesichts der ebenfalls anstehenden Neuaufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen mit ähnlichem Regelungsinhalt für andere Gewerbebereiche im Stadtgebiet geboten, um hier eine einheitliche und städtebaulich tragfähige Entwicklung für die Gesamtstadt zu gewährleisten.

Die Satzung über die Veränderungssperre und eine Übersichtskarte sind beigelegt.

Anlagen

- Übersichtsplan
- Satzungstext der Veränderungssperre