

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister

Federführender Fachbereich Planung	Drucksachen-Nr. 683/2005					
<table border="1"> <tr> <td>☒</td> <td>Öffentlich</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>Nichtöffentlich</td> </tr> </table>			☒	Öffentlich	☐	Nichtöffentlich
☒	Öffentlich					
☐	Nichtöffentlich					
Beschlussvorlage						
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)				
Planungsausschuss	11.01.2006	Entscheidung				

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 2162 - Feuerwache - 2. Änderung
- Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Beschlussvorschlag:

@->

Der Planungsausschuss beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2162 – Feuerwache – 2. Änderung auf der Grundlage des vorgestellten Bebauungskonzepts fortzusetzen und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mittels Aushang.

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

Der Bebauungsplan Nr. 2162 – Feuerwache – ist seit dem 20.10.1995 rechtskräftig. Planungsanlass war im Wesentlichen die Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Bereich des Ev. Krankenhauses in Verbindung mit erforderlichen Erweiterungsmaßnahmen (u.a. Parkhaus) sowie die städtebauliche Neuordnung im sog. „Zillertal“ anlässlich der damals geplanten Verlagerung der Feuerwache.

Der Planungsausschuss hat bereits in seiner Sitzung am 05.08.1999 einen Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2162 – Feuerwache – gefasst, um den Bebauungsplan an die Ergebnisse der Rahmenplanung Innenstadt anzupassen. Das Planverfahren zur 1. Änderung wurde in 2005 fortgeführt mit der Planung eines Investors für ein Pflegeheim und betreutes Wohnen auf dem städtischen Grundstück Feuerwache und dem angrenzenden Privatgrundstück. Dieses Verfahren ruht zurzeit.

Unabhängig von diesen Planungen im Bereich der alten Feuerwache besteht für das Evangelische Krankenhaus der Bedarf einer Änderung des Bebauungsplans in der südlichen Hälfte des Geltungsbereichs (Planverfahren zur 2. Änderung). Das EvK hatte bereits mit Schreiben vom 01.04.2004 beantragt, den Bebauungsplan zum einen bzgl. der Art der Nutzung (von Gemeinbedarf in Sondergebiet) und zum anderen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung zu ändern (mehr Spielraum bei überbaubarer Grundstücksfläche und Geschossigkeit).

Die Krankenhäuser sind gezwungen, sich immer wieder auf veränderte Bedingungen im Gesundheitswesen anzupassen. Auch für das EvK entstehen daher immer wieder neue Bedarfe. Ein von der Verwaltung seit Jahren eingefordertes Entwicklungskonzept ist nach Aussagen des Krankenhauses nicht möglich, da längerfristige Entwicklungen nicht abgesehen werden können.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen sehr eng gefasst hat, mussten in den letzten zehn Jahren für viele Neu- und Anbauten Befreiungen vom Bebauungsplan erteilt werden. Städtebauliches Ziel der Bebauungsplanänderung ist es daher, einen großzügigeren Rahmen zu schaffen für die Entwicklung des EvK.

Planinhalte

In den letzten Jahren ist das Evang. Krankenhaus kontinuierlich um- und ausgebaut worden. Allein in den vergangenen fünf Jahren wurden mit dem neuen Eingangsbereich, der psychiatrischen Abteilung und dem Parkhaus drei große Neubaumaßnahmen verwirklicht. Zurzeit ist man dabei, Operationsräume sowie Intensivbereiche verschiedener Fachdisziplinen zusammenzulegen und gemeinsam zu nutzen (Synergieeffekte). Auch stationäre Betten („Hotelkomponente“) werden konzentriert. Darüber hinaus sollen stationäre und niedergelassene Bereiche stärker verbunden werden. Aus diesem Grund möchte man auf dem EvK-Gelände kurzfristig ein Ärztehaus errichten mit direkter räumlicher Anbindung zum Funktionstrakt des Krankenhauses. Dieses jüngste Vorhaben, das vollständig außerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplans liegt, war Anlass für die Verwaltung, den Antrag des Krankenhauses vom April 2004 aufzugreifen und die Änderung des Bebauungsplans vorzuschlagen.

Nach Gesprächen zwischen Vertretern des Krankenhauses und der Verwaltung soll der Bebauungsplan dahingehend geändert werden, dass das heute als Gemeinbedarfsfläche festgesetzte Krankenhausgelände in ein Sondergebiet umgewandelt wird bei großzügiger Erweiterung der bestehenden Baugrenzen.

Sondergebiet

Das Krankenhausgelände ist im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt mit der Zweckbestimmung „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. In der Vergangenheit war dies eine für Krankenhäuser übliche und angemessene Festsetzung. Unter den oben geschilderten veränderten Vorzeichen im Gesundheitswesen kommt es jedoch zunehmend zu Konzentrationsprozessen. So bringt es die angestrebte Verzahnung von stationären und ambulanten Bereichen (Ärztehaus) mit sich, dass auch weitere Randnutzungen – wie z.B. eine Apotheke – angesiedelt werden sollen, die von der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche nicht mehr gedeckt sind. Es ist daher beabsichtigt, im Bebauungsplan für das Krankenhaus ein Sondergebiet festzusetzen, für das die Zweckbestimmung entsprechend den vorhandenen und geplanten Nutzungen zu formulieren ist.

Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen

Da der Bebauungsplanänderung keine konkrete Entwicklungsplanung des Krankenhauses zu Grunde liegt, ist in dem für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erstellten Baukonzept über den Bestand und die Neubauplanung des Ärztehauses hinaus ein Bereich dargestellt, der für künftige Erweiterungen des EvK vorgesehen ist.

Dieser Erweiterungsbereich konzentriert sich auf bereits überwiegend versiegelte Flächen. Nur im Südwesten des Geländes greift der Erweiterungsbereich in größere bestehende Grünflächen ein. Hier bestehen allerdings bereits großflächige Baurechte auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Die zum öffentlichen Raum (Ferrenbergstraße / An der Jüch) wirkende Grünkulisse aus zum Teil älterem Baumbestand soll in einer ausreichenden Tiefe geschützt und als Grünfläche erhalten werden. In den sich nördlich des Krankenhausgrundstücks anschließenden geschützten Landschaftsbestandteil wird nicht eingegriffen.

Aus den oben dargestellten Gründen ist es nicht möglich, einen konkreten städtebaulichen Vorentwurf zu erstellen. Aus dem selben Grund können auch keine Planungsalternativen erstellt werden. Das Krankenhaus ist vor Ort vorhanden und ist auf Erweiterungsmöglichkeiten am Standort angewiesen.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet derzeit noch als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert.

Umwelterheblichkeit

Im Vorfeld der Vorentwurfsplanung wurden für die erste Fassung des Umweltberichts die Umweltbelange für das Plangebiet erhoben und im Rahmen des sog. Scopings die mit Umweltbelangen befassten Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme aufgefordert.

Das Plangebiet liegt an den Ausläufern des Quirlsberges zum Strundetal. Während das Krankenhaus auf einem relativ ebenen Plateau mit Höhen von 113 – 118 m ü.NN auf der Höhe liegt, steigt das Gelände allein an der Ferrenbergstraße auf kurzer Strecke von 105 auf über 117 m. Das Plangebiet ist stark geprägt durch die frühere Nutzung als Kalksteinbruch. So befindet sich nördlich des Krankenhauses eine Abbruchkante, an der das Gelände um teils mehr als 10 Meter mit einem Gefälle von 1:1 (teils noch steiler) fällt.

Im Rahmen des 2. Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 2162 -Feuerwache- ist die weitere Ausweisung von Bauflächen geplant. Dies ist nur möglich zu Lasten der Freiflächen. Allerdings ist

ein Großteil der Freiflächen im Umfeld des Krankenhauses einem starken Parkplatznutzungsdruck ausgesetzt und daher nicht als ökologisch hochwertig anzusehen. Die wertvollsten und überwiegend noch naturnahen Bereiche sind die Abbruchkanten des ehem. Steinbruches, der auch als Geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen ist. Dieser Bereich muss von weiterer Zerstörung/Zerschneidung ausgenommen sein. Auch ist der Erhalt einige schöner, vitaler Altbäume anzustreben.

Aus der Bestandserfassung zu den Umweltbelangen und aus dem Scoping ergeben sich für das weitere Verfahren folgende Punkte, die in die Planung einzustellen sind:

- Weite Teile des Untersuchungsgebietes sind bebaut oder werden als Parkplatz genutzt, so dass vegetationsbestandene Flächen sich auf die nicht „nutzbaren“ Hangflächen oder Randflächen beschränken. Eine größere zusammenhängende Freifläche stellt einzig der Park im Süden des Krankenhausgebäudes dar, der allerdings unter ziergärtnerischen Gesichtspunkten angelegt und gepflegt wird. Der zum Teil ältere Baumbestand besteht aus Eschen, Birken, Ahorn, Fichten, Kiefern u.a.. Entlang der Straße „An der Juch“ befinden sich ebenfalls ältere Bäume (Eschen, Ahorn, Linde, Eiche). Der Altbaumbestand im Plangebiet ist im weiteren Verfahren zu erfassen. Ggf. sind erhaltungswürdige und erhaltungsfähige Gehölze im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen zu schützen.
- Durch ordnungsbehördliche Verordnung über den geschützten Landschaftsbestandteil „Ehemaliger Kalksteinbruch am Quirlsberg“ vom 27. Juni 2000 ist die Abbruchkante im Norden des Krankenhausgeländes geschützt. Für den Bau des Parkhauses, der in die Hangbereiche hineinreicht, wurden Befreiungen von der Schutzverordnung erteilt. Weitere Eingriffe in den Hangbereich sollten unterbleiben.
- Das Krankenhaus dominiert allein von seiner Dimension her das Ortsbild, wobei es keine Fernwirkung besitzt, da es durch die umstehenden Bäume optisch abgeschirmt wird. Auch der Steinbruchbereich mit seinen Gebäuden und dem derzeit in Bau befindlichen Parkhaus ist von der Hauptstraße kaum einzusehen, da die bestehende Bebauung an der Straße nur wenige Einblicke ins Hintergelände erlaubt. Bezüglich des Landschaftsbildes ist die Gesamtansicht mit Blickrichtung aus der Stadt auf den Quirlsberg hinsichtlich Maßstäblichkeit und Einbindung in den vorhandenen Grünbestand zu beachten. Wenn sich die weitere Bebauung an den vorhandenen Gebäuden orientiert, dürften auch neue Baukörper weiterhin optisch keine Fernwirkung besitzen.
- Die Immissionsgrenzwerte für Krankenhäuser bzgl. Gewerbelärm (tags 45 dB(A) und nachts 35 dB(A)) werden durch den Industriebetrieb der Fa. Zanders um bis zu 10 dB überschritten. Des Weiteren wirkt Lärm aus dem Straßenverkehr, dem Parksuchverkehr, der zukünftigen Nutzung des Parkhauses und dem Anlagenlärm des Krankenhauses auf die immissionsempfindlichen Einrichtungen des Krankenhauses ein. Es erscheint sinnvoll, die gesamte Lärmsituation (Parkhaus, Gewerbe, Verkehr und Anlagenlärm) im Bestand und für die Planung zu erfassen, um weitere Überschreitungen auszuschließen bzw. künftigen Überschreitungen entgegenwirken zu können.
- Nach derzeitigem Kenntnisstand und unter Berücksichtigung der Bebauung im Bestand und der Planung und unter Annahme der geschätzten Verkehrsdaten kann davon ausgegangen werden, dass es im Untersuchungsgebiet zu keiner Überschreitung der derzeit geltenden Grenzen für Luftschadstoffimmissionen kommt.
- Im weiteren Verfahren des Bebauungsplanes ist die Eingriffsbewertung zum rechtskräftigen Bebauungsplan zu überarbeiten und die Umsetzung des seinerzeit festgelegten in- und externen Ausgleichs neu zu definieren (Regelungen im städtebaulichen Vertrag). Manche der seinerzeit ausgewiesenen Flächen zum „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)“ sind aus heutiger Sicht nicht mehr sinnvoll.
- Es ist zu erwarten, dass bedingt durch eine größere versiegelte Fläche eine deutlich erhöhte Niederschlagswassermenge zu entsorgen ist. Aufgrund der bekannten hydraulischen Probleme im Bereich der Strunde im Zentrum der Stadt sollte zur Vermeidung/Verringerung einer

Ableitung des Niederschlagswassers vorrangig eine Versickerungsmöglichkeit vor Ort geprüft werden. Es sollten anhand eines geohydrologischen Gutachtens Aussagen hierzu getroffen werden. Darüber hinaus ist ein Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept zu erarbeiten, welches auch Angaben zu einer evtl. Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers enthält. Das Konzept ist mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich im Hinblick auf die Umweltbelage keine wesentliche Veränderung einstellen, da das Gelände bereits heute intensiv genutzt wird. Zudem bestehen bereits heute Baurechte aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan, z.B. in den Krankenhauspark hinein.

Die Umweltbericht (Stand Scoping) ist den Fraktionen in Kopie zugegangen

Anlagen

- Übersichtsplan
- Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2162 – Feuerwache –
- Bebauungskonzept