

**Absender**

**Drucksachen-Nr.**

**0593/2010**

**öffentlich**

## **Antrag**

**der SPD Fraktion und der CDU Fraktion**

**zur Sitzung:  
Planungsausschuss am 25.11.2010**

### **Tagesordnungspunkt**

**Gemeinsamer Antrag der SPD Fraktion und der CDU Fraktion vom  
09.11.2010 auf Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2162 Feuerwache,  
Aufhebung des alten Bebauungsplanes und Beschluss einer  
Veränderungssperre**

### **Inhalt:**

Mit Schreiben vom 09.11.2010 beantragen die SPD-Fraktion und die CDU Fraktion die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich „Alte Feuerwache“ sowie den Beschluss einer Veränderungssperre. Den Fraktionen geht es dabei um ein Gesamtkonzept, in das sowohl eine Lösung für den Verkehrsknoten Hauptstraße/ Odenthaler Straße als auch die programmatischen Zielvorstellungen der Regionale 2010 einfließen.

Der Bebauungsplan Nr. 2162 - Feuerwache - ist seit Oktober 1995 rechtskräftig. Die südliche Hälfte des Geltungsbereichs umfasst den Bereich des Evangelischen Krankenhauses. In der nördlichen Hälfte liegen Misch- und Kerngebiete mit Orientierung zur Hauptstraße. Die Planungsziele des Bebauungsplans entsprechen insbesondere für den nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs (u.a. alte Feuerwache) schon seit geraumer Zeit nicht mehr den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt. Im Zuge der damaligen „Rahmenplanung Innenstadt“ hatte die Verwaltung bereits 1999 vorgeschlagen, einen Aufstellungsbeschluss zu fassen, um ggf. städtebaulich nicht erwünschte Entwicklungen in diesem Bereich mit Instrumenten zur Sicherung der Bauleitplanung verhindern zu können.

Der Planungsausschuss ist diesem Beschlussvorschlag in seiner Sitzung am 05.08.1999 gefolgt. Bis zum heutigen Tag hat es in diesem Bereich keine Bauanträge gegeben, die auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses hätten zurückgestellt werden müssen. Der Erlass einer Veränderungssperre ist daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich und rechtlich gar nicht möglich, weil der Bereich Feuerwache als Teil des Sanierungsgebietes dem Sanierungsrecht unterliegt. Der bestehende Aufstellungsbeschluss ermöglicht zumindest für den städtebaulich besonders sensiblen Bereich der alten Feuerwache die Verhinderung städtebaulicher Fehlentwicklungen. Zudem handelt es sich größtenteils um städtische Flächen, deren Nutzung oder auch Verkauf politischen Beschlüssen unterliegt.

Dem Anliegen der Fraktionen nach Erstellung eines Gesamtkonzeptes für den östlichen Teil der Stadtmitte wird durch die Rahmenplanung Stadtmitte entsprochen. Auf der Ebene der städtebaulichen Rahmenplanung wird zunächst ein Gesamtkonzept u.a. für den östlichen Bereich der Stadtmitte unter Einbeziehung der Bereiche Hauptstraße/ Buchmühle, Hauptstraße/ Gnadenkirche, Hammermühle, Feuerwache und Quirlsberg erstellt.

Aktuell wird im Zuge der Planungen zum städtebaulichen Regionale-Projekt „stadt :gestalten“ die Rahmenplanung für die Stadtmitte von Bergisch Gladbach fortgeschrieben und aktualisiert (Version 02/ 2010).

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, demographischen Wandel, soziale Sicherung, Integration, Gleichstellung von Frau und Mann (ASSG) am 07.09.2010 sowie der Planungsausschuss am 09.09.2010 wurden im Rahmen einer Mitteilungsvorlage/ Präsentation über den aktuellen Sachstand der Rahmenplanung informiert. Darüber hinaus wurden die Folienpräsentation sowie die Protokolle der Akteursbeteiligung (Phase I und II) den Niederschriften der jeweiligen Ausschuss-Sitzungen als Anlage beigelegt.

Die Verwaltung beabsichtigt, dem ASSG eine Entwurfsfassung der Rahmenplanung in der ersten Sitzung in 2011 - voraussichtlich am 01.03.2011 - zur Beratung und Beschlussfassung (Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung) vorzulegen. Der Rahmenplan (Entwurfsfassung Version 02/ 2010) soll im Frühjahr 2011 der Öffentlichkeit vorgestellt und im Anschluss daran - nach Abwägung der unterschiedlichen Interessen und Planungsziele - im Rat der Stadt „verabschiedet“ werden.

Der Rahmenplan bildet die planerische Vorlage für die Anpassung oder Neuaufstellung der Bauleitpläne - u.a. auch für den östlichen Teil der Stadtmitte.

Der in den Fachausschüssen am 07.09.2010 und 09.09.2010 vorgestellten Entwurfsfassung zum Rahmenplan entsprechend liegen für den Bereich „Alte Feuerwache“ unterschiedliche Nutzungs- und Bebauungsüberlegungen vor:

#### **Akteursbeteiligung (Auszug Protokoll - Phase II)**

Im Rahmen der Beteiligung der Akteure wurden für den Bereich „Alte Feuerwache“ folgende Nutzungskonzepte entwickelt und vorgeschlagen:

##### 1. Initialprojekt Kultur

Als zweiten tragfähigen Ansatz für ein Initialprojekt Kultur wird die Entwicklung des *Bereichs Alte Feuerwache* mit einem Fokus auf dem kulturwirtschaftlichen Bereich angesehen. Hier besteht die Möglichkeit des Abrisses und anschließender kultureller Zwischennutzung. Das bereinigte Grundstück könnte nach dem Vorbild des „Wiener Praters“ zwischengenutzt werden. Sofern kein Abriss, sondern eine Nutzung des Bestandes wirtschaftlicher erscheint, so kann eine kreative Renovierung durch unterschiedliche Träger erfolgen. Ziel sollte eine Mischnutzung des Bereiches bzw. auch des Gebäudes sein, mit z.B. Diakonie, Archiv, Theater und Verwaltung.

Zielvereinbarungen	Aufgaben, erste Schritte	Anmerkungen, Zuständigkeit
Kulturwirtschaftliches Initialprojekt Alte Feuerwache	Kauf des bereinigten Grundstücks durch Evangelische Kirche	Ev. Kirche (Erbpacht) Problem evtl. Kaufpreis
	Zwischennutzung	Kulturschaffende
	Nutzungskonzept festlegen	Ev. Kirche und Stadt, Verkehrsführung ist zu lösen

## 2. Freiraum-, Nutzungs- und Bebauungskonzept Quirlsberg

Bei dem Entwicklungsbereich Alte Feuerwache soll keine Fixierung auf das städtische Grundstück stattfinden. Vielmehr sollte auch die Umgebung, insbesondere der als „Zillertal“ bezeichnete östlich der Feuerwache liegende Hangeinschnitt, ebenfalls in die städtebaulichen Überlegungen einbezogen werden. Hier bestehen Veränderungswünsche unter anderem beim Evangelischen Krankenhaus, welches über eine Erweiterung des bestehenden Parkhauses nachdenkt. Veränderungen sind auch hinsichtlich des alten Wupsi-Gebäudes wünschenswert. Hier könnten eine Veranstaltungshalle untergebracht oder auch Fortbildungsstätten geschaffen werden. Die Unterbringung einer Diakoniestation ist ebenfalls in der Diskussion. Bei den baulichen Entwicklungsperspektiven wird die Verschattung des Bereiches als weniger problematisch angesehen, da nach Ansicht der Akteure weite Teile des Hangfußes gut besonnt sind. Bei allen baulichen Entwicklungsüberlegungen sollten aber gleichzeitig nicht nur im Zillertal, sondern auch im gesamten Umfeld der Feuerwache Grün- und Freiraumstrukturen erhalten werden.

Zielvereinbarungen	Aufgaben, erste Schritte	Anmerkungen, Zuständigkeit
Quirlsberg: Verbesserte Anbindung, Definieren baulicher Entwicklungsbereiche, bauliche Entwicklung Alte Feuerwache	Entwickeln eines Nutzungs-, Bauungs- und Freiraumkonzepts	in Bearbeitung
	Zusammenführen der Träger und Einrichtungen (jeweils für die beiden Berge)	u.a. Kreis – Untere Landschaftsbehörde
	Verabschieden eines gemeinsam getragenen Nutzungs- und Freiraumkonzepts für den jeweiligen Berg	<i>Berücksichtigung auch der verkehrlichen Belange</i>

## Bebauungs- und Nutzungskonzept

Neben den vorstehend aufgeführten Nutzungsvarianten werden seit Jahren auch Wohnprojekte (z.B. Seniorenwohnungen/ betreutes Wohnen) im Kontext mit den sozialen Infrastruktureinrichtungen der evang. Kirche und des evang. Krankenhauses angedacht.

Hinsichtlich der Bebauungsstruktur reichen die Vorschläge vom Erhalt/ Umbau der Bestandsimmobilie über Zwischennutzungen bis hin zum Abriss der alten Feuerwache und einer Neubebauung. Die Rahmenbebauung für eine Neubebauung steht in Abhängigkeit mit dem Bedarf an Verkehrsflächen, der für eine neue Gestaltung der Verkehrsknotens „Hauptstraße/ Odenthaler Straße“ mittels Kreisverkehrsplatz erforderlich wäre.

## Verkehrsplanung

Obwohl für die Entzerrung des Verkehrs im östlichen Bereich der Stadtmitte sowie zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotens nicht erforderlich, hat der Hauptausschuss am 18.06.2009 „aus städtebaulichen Gründen“ einen Kreisverkehrsplatz für den Verkehrsknoten „Hauptstraße/ Odenthaler Straße“ zur Ausführung beschlossen. Durch

dessen Flächenbedarf würden erhebliche Anteile des Bereichs „Alte Feuerwache“ in Anspruch genommen und Eingriffe in die städtebauliche Struktur erforderlich.

Da aufgrund des großen Kostenaufwandes (mind. 5 Mio. Euro für Grunderwerb und Baukosten) für diese Maßnahme auf absehbare Zeit keine Realisierung des Kreisverkehrs möglich erscheint, wird es seitens der Innenstadtakteure für dringend erforderlich gehalten, entweder einen erneuten Beschluss zur Bestätigung sowie zur zeitnahen Umsetzung des Kreisverkehrs oder die Rücknahme des Beschlusses herbeizuführen, um die Blockadesituation für den Bereich „Alte Feuerwache“ aufzulösen.

Der Projektbeirat des städtebaulichen Regionale 2010 Projektes Stadt gestalten hat sich in seiner Sitzung am 01.09.2010 aufgrund des unvertretbaren städtebaulichen Eingriffs in die vorhandene Bebauungsstruktur einstimmig gegen einen Kreisverkehrsplatz am Knoten Hauptstraße/ Odenthaler Straße ausgesprochen. Nach Meinung des Verkehrsexperten im Beirat, Herrn Prof. Hartmut Topp, ist aus verkehrsplanerischer Sicht ein Kreisverkehr an dieser Stelle völlig unzumutbar und rechtfertigt den erforderlichen Eingriff in die vorhandene städtebauliche Struktur in keiner Weise.

### **Anregung nach § 24 Gemeindeordnung zur Nutzung der Alten Feuerwache**

Abschließend wird auf die laufenden Beratungen zum Antrag des Stadtverbands KULTUR hingewiesen. Mit Antrag vom 24.07.2010 regt Herr Kurt Hecht als Vorsitzender des Stadtverbandes KULTUR an, die Alte Feuerwache für die Kultur und Kulturschaffende zu erhalten sowie eine Finanzierung im Rahmen einer Eigentümergemeinschaft zu ermöglichen.

Der Antrag wurde am 16.09.2010 im Ausschuss für Anregungen und Beschwerden (AAB) beraten und an den Ausschuss für Bildung, Kultur, Schule und Sport (ABKKS) überwiesen. Der ABKKS wird den Antrag voraussichtlich in der Sitzung am 23.11.2010 beraten (Vorlage Drucksachenummer 0567/2010). Das Beratungsergebnis wird in der Planungsausschusssitzung am 25.11.2010 mündlich mitgeteilt.

Die Verwaltung schlägt vor, auf der Ebene der städtebaulichen Rahmenplanung die grundsätzlichen, richtungweisenden Entscheidungen bezüglich der Verkehrsplanung (Bestätigung oder Alternativplanung zum Kreisverkehr), der Bebauungs- und Nutzungsüberlegungen im Bereich „Alte Feuerwache“ sowie des grundsätzlichen Umgangs mit der städtischen Liegenschaft der alten Feuerwache abzuwarten, bevor die städtebauliche Vorentwurfsplanung für die verschiedenen Bebauungspläne (Buchmühle, Hammermühle, Feuerwache) erstellt und konkretisiert wird.

Der Antrag der SPD-Fraktion ist beigefügt.