Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0400/2017
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	12.09.2017	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan Nr. 2168 - Odenthaler Straße / Hauptstraße -
- Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 24.02.2011
- Beschluss zur Aufstellung**

Beschlussvorschlag:

- I. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans

Nr. 2162 – Feuerwache – 1. Änderung

vom 05.08.1999 wird aufgehoben.

- II. Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff und § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ist der Bebauungsplan

Nr. 2168 – Odenthaler Straße / Hauptstraße –

als verbindlicher Bauleitplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Der Bebauungsplan betrifft im Wesentlichen den Bereich südlich der Hauptstraße zwischen Ferrenbergstraße und Gnadenkirche sowie Grundstücke nordwestlich und nordöstlich der Kreuzung Odenthaler Straße / Hauptstraße. Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB).

Sachdarstellung / Begründung:

Der aktuelle Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 2168 – Odenthaler Straße / Hauptstraße – stammt vom 24.02.2011. Er wurde gefasst im Hinblick auf die damaligen Überlegungen zum Ausbau des Verkehrsknotens Odenthaler Straße / Hauptstraße. Neben den unterschiedlichen Nutzungsüberlegungen für das Areal der "Alten Feuerwache" hatte insbesondere die Diskussion über den Umgang und die zukünftige Gestaltung des Verkehrsknotens zu einer Blockadesituation geführt, verbunden mit der Thematik möglicher Eingriffe in die Bestandsbebauung und der Erschließung zukünftiger Bauflächen im Bereich der Feuerwache.

In der Vorlage zum Aufstellungsbeschluss von 2011 (Drucksachen-Nr. 0024/2011) wird auf die damalige Debatte im Zuge der Rahmenplanung Stadtmitte verwiesen, konkrete Planungsinhalte für den Bebauungsplan Nr. 2168 – Odenthaler Straße / Hauptstraße – werden jedoch nicht formuliert.

Anlass für die nun vorgeschlagene Aufhebung des alten und die Fassung eines neuen Aufstellungsbeschlusses bei gleichbleibendem Geltungsbereich (s. Anlage 1) sind aktuelle Entwicklungen, die im Folgenden näher erläutert werden.

Stand der Planungen zum Verkehrsknoten

Zur Beurteilung der bestehenden Verkehrssituation am Verkehrsknoten „Odenthaler Straße/ Hauptstraße“ wurden in den vergangenen Jahren verschiedene gutachterliche Untersuchungen durchgeführt. Die bislang jüngste, die „Verkehrsuntersuchung Östliche Stadtmitte“ von Nov. 2015 wurde in ergänzter Fassung am 29.06.2016 in einer gemeinsamen Sitzung von SPLA und AUKIV vorgestellt (Mitteilungsvorlage mit der Drucksachen-Nr. 0015/2016). Da der Inhalt der Vorlage nach wie vor aktuell ist, werden die wichtigsten Aussagen im Folgenden noch einmal wiedergegeben.

„Die verschiedenen Knotenpunktlösungen und Verkehrsführungsmodelle wurden vielfach beraten und im Stadtentwicklungsausschuss (ASSG) am **18.04.2013** nach Beratung im PLA/ AUKV der **Grundsatzbeschluss** gefasst,

für den Umbau und die Umgestaltung des Verkehrsknotens Odenthaler Straße/ Hauptstraße die Planung „Lichtsignalgeregelter Verkehrsknoten“ mit Errichtung einer Linksabbiegespur von der Odenthaler Straße in die Hauptstraße sowie eine Rechtsabbiegespur von der Hauptstraße in die Odenthaler Straße unter Inanspruchnahme des Waatsack-Grundstücks sowie Translozierung des Waatsack-Gebäudes (Baudenkmal) zu Grunde zu legen.“

„Eine Umsetzung des Beschlusses ist bislang aufgrund der erkennbaren Unwirtschaftlichkeit (Kosten in Höhe von mind. 1,5 Mio. Euro für zwei Fahrspuren) sowie aufgrund der anhaltenden defizitären Haushaltslage der Stadt nicht erfolgt.“

„Bezüglich der Alternativplanung, durch Inanspruchnahme eines 2,50 m breiten Streifens des Grundstücks „Kulturhaus Zanders“ und Verschiebung der Einfassungsmauer entlang der Odenthaler Straße Fläche für die Verbreiterung des Straßenraumes für die Einrichtung einer Linksabbiegespur zu erhalten, wurden zwischenzeitlich Abtretungs- und Erwerbsverhandlungen mit dem Eigentümer geführt und die betreffende Grundstücksfläche auf dem Gelände abgesteckt. Der Abschluss eines Kaufvertrags scheiterte allerdings bislang an dem Votum der Eigentümer gegen eine Grundstücksabtretung.“

Die wichtigsten Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung von Nov. 2015 (ergänzt Juni 2016) im Hinblick auf den Knoten Odenthaler Straße:

- Der Verkehrsknoten weist heute eine hinreichende Leistungsfähigkeit sowie ein gute bis befriedigende Verkehrsqualität (Stufe C in einer Bewertungsskala von A bis F) auf.
- Eine **Linksabbiegespur** aus der Odenthaler Straße in die Hauptstraße mit dem Ziel der Entlastung der Straßen Am Mühlenberg und Vollmühlenweg bedeutet eine Verschlechterung der Verkehrsqualität im Knoten, die durch andere Maßnahmen ausgeglichen werden müsste.
- Eine solche Maßnahme zur Steigerung der Leistungsfähigkeit des Knotens wäre z.B. das Vorsehen einer **Rechtsabbiegespur von der Hauptstraße in die Odenthaler Straße**.
- Ein Ausbau des Knotens zu einer vierarmigen Kreuzung bei vierphasiger Lichtsignalisierung (zwecks Erschließung des Feuerwachen-Geländes) wird aufgrund der dann ungenügenden Leistungsfähigkeit von den Gutachtern ebenso ausgeschlossen wie ein Linksabbieger aus der östlichen Hauptstraße auf das Gelände der ehem. Feuerwache.
- Für die geplante Erweiterung des EvK-Parkhaus sollte eine Erschließung gewählt werden, die die Ausfahrt aus der Ferrenbergstraße in die Hauptstraße möglichst wenig belastet. Zu besserer Orientierung der Parkhausnutzer wird die **Erschließung des zukünftig erweiterten Parkhauses im Einrichtungsverkehr** empfohlen: Einfahrt von der Ferrenbergstraße, Ausfahrt ausschließlich über die bereits bestehende Zufahrtsstraße, die zwischen der Odenthaler und der Ferrenbergstraße die Hauptstraße mit dem Erdgeschoss des vorhandenen EvK-Parkhaus verbindet.
- Die in der Bestandssituation auf der Hauptstraße feststellbaren Rückstauwirkungen in den Zuflüssen des Verkehrsknotens Odenthaler Straße/ Hauptstraße machen **zusätzliche flan-kierende Maßnahmen** (Verzicht auf Stellplätze, geänderte Anordnung und Erschließung von Stellplätzen) erforderlich.

Die Vorlage zur gemeinsamen Sitzung von SPLA und AUKIV am 29.06.2016 kommt zu folgenden **Fazit**: in einer Im Bebauungsplan Nr. 2168 – Odenthaler Straße / Hauptstraße – bzw. in den drei an den Knoten angrenzenden Teilbereichen „Buchmühle“, „Hammermühle“ und „Alte Feuerwache“ sind die für den oben beschriebenen Maßnahmenkatalog der Straßenplanung erforderlichen Verkehrsflächen durch entsprechende Flächenvorhaltung und einer gegenüber der heutigen Bebauung zurückgesetzten Bauflucht zu berücksichtigen.

Aktuelle Planungen im Bereich „Alte Feuerwache“

Seit mindestens 15 Jahren gab es immer wieder verschiedene Anläufe des Evangelischen Krankenhauses (EvK) und der evangelischen Kirche, Krankenhaus- bzw. diakonische Nutzungen im Bereich der „Alten Feuerwache“ unterzubringen. In 2013 stellte man der Stadt konkrete städtebauliche Pläne von Herrn Prof. Prinz vor, auf deren Grundlage dann 2014 das städtische Grundstück der ehemaligen Feuerwache an das EvK verkauft wurde.

Der Kaufvertrag enthält verschiedene gegenseitige Verpflichtungen der Vertragspartner.

- Das EvK kann vom Kaufvertrag zurücktreten, wenn der BP 2168 nicht innerhalb von vier Jahren ab dem Tag der Beurkundung (23.09.2014) in Kraft getreten ist, der eine Bebauung im Rahmen des dem Vertrag beigefügten Konzepts von Prof. Prinz zulässt.
- Das EvK verpflichtet sich wiederum gegenüber der Stadt, innerhalb von fünf Jahren seit dem Tag der Beurkundung auf dem verkauften Grundbesitz eine kirchliche, diakonische oder gesundheitspflegerische Nutzung zu *beginnen*. Ausdrücklich hiervon ausgenommen ist die kurzfristige Nutzung als Mitarbeiterparkplatz, der 2015 auf dem Feuerwachen-Gelände erstellt wurde im Vorgriff auf eine seit langem verfolgte Erweiterung des EvK-Parkhauses, für das mit dem Bebauungsplan das erforderliche Planungsrecht geschaffen werden muss.
- Das EvK verpflichtet sich, zur Vorbereitung des BP das dem Kaufvertrag beigefügte Kon-

zept zu einem hinreichend aussagekräftigen städtebaulichen Konzept als Grundlage für die Aufstellung eines BP weiterzuentwickeln.

Der letztgenannte Punkt, die Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes, hat das EvK insofern aufgegriffen, als man sich bzgl. der weiteren Ausarbeitung der Vorstudien von Prof. Prinz mit der Pareto GmbH, der Projektentwicklungsgesellschaft der Kreissparkasse, zusammengetan hat. Die Pareto hat den Planungsauftrag wiederum an das Büro ASTOC aus Köln vergeben.

In Zusammenarbeit mit FB 6-61 wird derzeit ein städtebaulicher Vorentwurf erarbeitet. Über die Grundstücke des EvK hinaus sollen im Sinne einer städtebaulichen Neuordnung des gesamten Areals südlich der Hauptstraße weitere Grundstücke bzw. Grundstücksteile von Privateigentümern in die Planung einbezogen werden. Dies ist insbesondere aufgrund von Belangen des Verkehrs erforderlich (siehe dazu den Abschnitt „Stand der Planungen zum Verkehrsknoten“). In der dieser Vorlage als Anlage 2 beigefügten Straßenplanung ist deutlich zu erkennen, welche Grundstücke auf der Südseite der Hauptstraße von der Aufweitung des Knotens betroffen sind. Im städtebaulichen Vorentwurf und später im Bebauungsplan sind die neuen Baufluchten entsprechend zu berücksichtigen.

Im Zuge der Erstellung des städtebaulichen Vorentwurfs wird auch die oben zitierte „Verkehrsuntersuchung Östliche Stadtmitte“ noch einmal fortgeschrieben und auf die konkreten Erschließungserfordernisse der Parkhauserweiterung (EvK) und neuer Nutzungen im Bereich „Alte Feuerwache“ angepasst. Die beigefügte Straßenplanung zum Knoten ist folglich noch nicht der endgültige Stand (u.a. fehlt hier auch die Darstellung des Linksabbiegers aus der Odenthaler Straße).

Sobald ein abgestimmter städtebaulicher Vorentwurf vorliegt, ist beabsichtigt, das Bebauungsplanverfahren mit dem Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung fortzusetzen.

Bauvoranfrage für das Grundstück Hauptstraße 282

Mit Datum vom 05.07.2017 ging bei der Bauaufsicht eine Bauvoranfrage für das Grundstück Hauptstraße 282 ein. Gegenstand der Voranfrage ist ein Wohngebäude mit drei Vollgeschossen, einem Staffelgeschoss und einer Tiefgarage. Geplant ist eine 100 %ige Überbauung des Grundstücks. Abgefragt wird die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens auf der Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 2162 – Feuerwache –.

Die Bauvoranfrage widerspricht in zwei Punkten den aktuellen städtebaulichen Zielen der Stadt:

- Das Gebäude orientiert sich mit seiner straßenseitigen Front an der Grundstücksgrenze zur Hauptstraße. Die oben beschriebenen Verkehrs- bzw. Straßenplanung sieht eine Aufweitung der Hauptstraße nach Süden vor (s. Anlage 2). Die planungsrechtliche Absicherung dieser Planung soll im Bebauungsplan Nr. 2168 – Odenthaler Straße / Hauptstraße – erfolgen. Die Straßenfront des geplanten Gebäudes müsste der aktuellen Straßenplanung entsprechend in Teilen um ca. drei Meter nach Süden verschoben werden.
- Gemäß dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2162 – Feuerwache – (s. Anlage 3) sind die Fensteröffnungen des geplanten Gebäudes zu den im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen im Norden (Hauptstraße) und im Westen (geplante Zufahrt) orientiert. Die im Bebauungsplan noch vorgesehene Zufahrt westlich des Grundstücks soll mit der Überplanung des gesamten Areals südlich der Hauptstraße entfallen und stattdessen eine geschlossene Straßenrandbebauung entlang der Hauptstraße entstehen. Für das Grundstück Hauptstr. 282 bedeutet das, dass der Baukörper als Teil der künftigen Straßenrandbebauung im Westen und Osten grenzständig und folglich ohne Fenster zu planen ist. Die belichteten Fassaden würden sich dementsprechend nach Norden und

Süden orientieren.

Der neu zu fassende Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 2168 ermöglicht gemäß § 15 Baugesetzbuch die Zurückstellung der Bauvoranfrage. Die Verwaltung ist jedoch aktuell im Gespräch mit dem Antragsteller um eine einvernehmliche Lösung bemüht.

Bauvoranfrage für das Grundstück Hauptstraße 283

Mit Datum vom 13.06.2017 ging bei der Bauaufsicht eine Bauvoranfrage für das Grundstück Hauptstraße 283 ein. Gegenstand der Voranfrage ist ein Wohn- und Geschäftsgebäude mit sechs Vollgeschossen plus Staffelgeschoss im Vorderhaus und zwei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss im Hinterhaus.

Damit entspricht das Vorhaben in der geplanten Höhe dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 57 – Hammermühle –, der auf der Ecke Odenthaler Straße / Hauptstraße (Waatsack) maximal sechs bis acht Geschosse, entlang der Odenthaler Straße sowie entlang der Hauptstraße zwingend vier bis sechs Geschosse festsetzt. Letztere Festsetzung (zwingend sechs Geschosse) gilt auch für das Grundstück Hauptstr. 283.

Bereits mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 57 – Hammermühle – 1. Änderung vom 28.01.1999 hat die Stadt Bergisch Gladbach den planerischen Willen bekundet, die im Bebauungsplan festgesetzte Geschossigkeit insbesondere im Bereich Ecke Odenthaler / Hauptstraße zu reduzieren. Dieses Planungsziel soll nun auch explizit dem neu zu fassenden Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 2168 zugrunde gelegt werden, der den Bebauungsplan Nr. 57 – Hammermühle für den in Rede stehenden Bereich überlagert.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 2168 – Odenthaler Straße / Hauptstraße –

Anlage 2: Straßenplanung Knoten Odenthaler Straße

Anlage 3: Auszug Bebauungsplan Nr. 2162 – Feuerwache –

Anlage 4: Auszug Bebauungsplan Nr. 57 – Hammermühle –