

| | |
|--|--|
| Absender Fachbereich Umwelt und Technik | Drucksachen-Nr. 247/2003 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich |
| | <input type="checkbox"/> Nicht öffentlich |
| Antrag | |
| der Fraktion, der Ratsmitglieder ▼ | zur Sitzung des |
| CDU-Fraktion | Ausschuss für Umwelt, Infrastruktur und Verkehr |

Tagesordnungspunkt

Antrag der CDU-Fraktion vom 13.03.2003 zur Auflösung des Bauhofes Ferdinandstraße

Inhalt:

Der o.g. Antrag ist der Vorlage beigelegt. Er wurde wortgleich an den Planungsausschuss gerichtet. Die in Rede stehende Fläche nebst Aufbauten ist im Sondervermögen 7-66 „Verkehrsflächen“ bilanziert. Aus diesem Grund ist zunächst hinsichtlich aller diesbezüglicher Grundsatzentscheidungen der Ausschuss für Umwelt, Infrastruktur und Verkehr als Werksausschuss zuständig. Der Planungsausschuss wäre für ggf. daraus folgende bauleitplanerische Schritte und Verfahren zuständig.

Der Antrag richtet sich darauf, die Verwaltung zu beauftragen, zu prüfen, ob eine Aufgabe des o.g. Geländes unter Zusammenführung auf dem Gelände des städtischen Betriebshofes machbar ist und in der Gesamtschau wirtschaftliche Vorteile für die Stadt verspricht. In dem Zusammenhang enthält der Antrag einige Fragen, die in einem Stufenverhältnis stehen.

In der zur Verfügung stehenden Zeit konnten die beiden ersten Fragen wie nachfolgend beschrieben zumindest vorgeklärt werden.

Zur Frage 1):

A) Allgemeines

Der Bauhof nimmt eine Fläche von ca. 12.300 qm ein. Der Gutachterausschuss der Stadt Bergisch Gladbach hat am 18.10.2000 den Verkehrswert mit 3 Mio. DM beziffert; die Zusammenfassung des Gutachtens ist der Vorlage beigelegt. Das Bauhofgelände wird auf einer Länge von ca. 155 m von einem Hauptsammler für Regenwasser mit öffentlicher Einleitstelle in die Strunde unterquert. Nach Aufgabe der betriebseigenen Tankstelle 1997 wurden die im Erdreich liegenden Tanks (30.000 Ltr. Diesel/7.000 Ltr. Benzin) zwar entleert, aus Kostengründen aber nicht entfernt.

Die Organisationseinheit 7-66 Bauhof nimmt auf dem Gelände alle der Stadt Bergisch Gladbach als Straßenbaulastträger für ca. 380 km Straßen, Wege und Plätze (Verkehrsflächen) obliegenden Unterhaltungs- und Wartungsarbeiten wahr. Hinzu kommt der Winterdienst für den Abfallwirtschaftsbetrieb, wenn und soweit dafür Personal und Fahrzeuge aus 7-66 eingesetzt werden, was regelmäßig der Fall ist. All dies betrifft einerseits die Bereitstellung aller in personeller Hinsicht notwendigen Gebäude und Einrichtungen, andererseits auch die Bereithaltung aller notwendigen Maschinen, Geräte und Materialien, letztere besonders für den kurzfristigen Bedarf. Die nachfolgenden Übersichten verdeutlichen die Aufgaben:

Flächenaufteilung:

- 445 m² Gebäudeflächen für Umkleiden, Sanitärtrakt und Aufenthaltsraum für 30 Arbeiter, Meisterbüro, Büro des Lagerverwalters
- 780 m² Gebäudeflächen für Salzlager, Schilderwerkstatt sowie Hallen für LKW, Radlader, Bagger, Geräte, Werkzeug und Wahltafeln
- 320 m² Lagerboxen für Beschilderungen und übrige Verkehrseinrichtungen
- 207 m² Gebäudeflächen für 2 vorhandene Dienstwohnungen und Garagen
- 1.580 m² Freilagerfläche für Beton - u. Natursteinpflaster aller im Stadtgebiet verwendeten Arten und Größen, Mineralbeton, Splitt, Bordsteine, Gehwegplatten, Sinkkästen etc.
- ca. 150 m Schwerlaststraße auf dem Gelände für Anlieferung von Baustoffen mit Schwerlasttransportern
- Diverse Einrichtungen wie z.B. Rampen, Schuttplatz etc.

Aufgaben:

- Unterhaltung von Straßen, Wegen und Plätzen
- Verkehrsbeschilderung und Markierungen
- Reinigung und Wartung aller Sinkkästen
- Unterhaltung und Bewirtschaftung von Tiefgaragen und Tunnel
- Unterhaltung von Brunnen auf Verkehrsflächen
- Rufdienst (Verkehrssicherung)
- Winterdienst

Demgegenüber dient der städtische Betriebshof in Obereschbach derzeit ausschließlich Zwecken des Abfallwirtschaftsbetriebes und zu einem kleineren Teil Zwecken des Betriebs „Stadtgrün“. Die Aufgabenwahrnehmung des Bauhofs ist also bereits zentralisiert.

B) Möglichkeiten zur Auflösung/anderweitigen Bedarfsdeckung

Nach erster Einschätzung wäre eine ersatzlose Konversion des Bauhof-Standorts nicht möglich. Eine Verlagerung auf den Betriebshof erscheint unter noch vertretbarem Aufwand ebenfalls sowohl im derzeitigen Bestand wie auch unter Berücksichtigung vorhandener Flächenreserven ebenfalls nicht möglich. Derzeit dort noch ohne großen Aufwand für Betriebszwecke erschließbare Flächen (z.B. Bau einer Fahrzeug- oder Lagerhalle) sind aufgrund der Topographie und der Bodenbeschaffenheit nur in einer Größenordnung von 1.000 bis 1.500 m² vorhanden, die zur Erfüllung der o.g. Aufgaben des Straßenbaulastträgers bei weitem nicht ausreichen. Die auf dem Betriebshof existierenden Personalgebäude sind bereits mehr als ausgelastet und können wie die vorhandenen Hallen den Bauhof – auch in ggf. verkleinertem Umfang – nicht aufnehmen.

Folglich wäre eine Ersatzlösung – in welcher Größe und an welchem Ort auch immer – nur mit vermutlich 7stelligem Investitionsaufwand (Flächen, Gebäude) zu erschließen.

Zudem würden mit einer Konversion des Geländes an der Ferdinandstraße die derzeit in Prüfung befindliche Zusammenlegung zumindest operativer Einheiten von 7-66 und 7-67 ausgeschlossen und damit auch jede denkbare Reserve auf dem Betriebshof für einen zumindest dem Grunde nach

angedachten Wertstoffhof (siehe Beschluss AUIV vom 01.02.2001) ausgeschlossen.

Es wurde auch die Verkleinerung des Bauhofs dahingehend überprüft, ob nicht ein Teil des Gesamtgeländes einer Konversion in Wohnraumflächen zugeführt werden kann. Diese wäre grundsätzlich denkbar, müsste sich dann aber im wesentlichen auf die jetzigen, zur Straße orientierten Freiflächen beziehen. Eine Reduzierung der Materiallagerhaltung sollte möglichst vermieden werden. Schon bei summarischer Prüfung wären anderenfalls Nachteile in der kurzfristigen Reaktion bei insbesondere kleineren Schäden und Wartungsarbeiten zu erwarten. Da zum Teil auch Fremdfirmen für kleinere Reparaturen aus dem Lagerbestand versorgt werden, könnte sich dieser Nachteil gleichsam multiplizieren. Zum anderen wäre – sofern baurechtlich und immissionstechnisch lösbar – jedenfalls rein tatsächlich auf dem konvertierten Geländeteil dann mit Abstrichen an der Wohnqualität (und damit an den Erlösen aus dem Grundstücksverkauf) zu rechnen, weil der Bauhofbetrieb unmittelbar benachbart weiter laufen müsste.

Für beide denkbaren Lösungen gilt, dass durch bestehende Grundstückseigenschaften (Regenwasserhauptsammler, aufgegebene Tankanlage und andere Altlasten, inhomogener Boden durch diverse An- und Aufschüttungen über Jahrzehnte usw.) ein negativer Einfluss auf eine evtl. Verwertung zu erwarten ist. Die Auswirkungen auf Verwertbarkeit und Wirtschaftlichkeit könnten allerdings erst nach einer aufwändigen Untersuchung genauer eingeschätzt werden.

Zur Frage 2):

Die Frage kann hier zunächst und ohne eingehende Untersuchungen nur grundsätzlich beantwortet werden. Das städtische Bauhofgelände ist im gültigen Gebietsentwicklungsplan als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt. Im Flächennutzungsplan wird die Fläche als „Fläche für den Gemeinbedarf“ dargestellt. Unter Änderung des FNP wäre daher eine Konversion in eine Nutzung durch Wohnbebauung grundsätzlich möglich. Auch weitere Grundbedingungen sind erfüllt (Erschließung, soziale Infrastruktur in der Nähe, ÖPNV-Anbindung).

Vom Verfahren her müsste zunächst in der vorbereitenden Bauleitplanung der FNP geändert werden. In einem zweiten Schritt wäre das eigentliche Bauleitplanverfahren durchzuführen. Im Rahmen dessen wären die vorgesehenen Untersuchungen (UEP, UVP, schalltechnische Beurteilung, hydrogeologische Untersuchung, Altlastenuntersuchung u.ä.), die dann näheren Aufschluss über die Nutzbarkeit bringen könnten. Für das gesamte Verfahren ist von einem Zeitraum von 1 bis 2 Jahren auszugehen.

Zur Frage 3):

Diese ist ganz wesentlich von den beiden ersten Fragen abhängig und wurde daher zunächst nicht weiter untersucht.

Zusammenfassung:

Zwar ist nach Lage und bodenordnungsrechtlichen Grundbedingungen (GEP/FNP) eine Konversion des Bauhofgeländes an der Ferdinandstraße in eine Wohnbebauung grundsätzlich möglich. Jedoch ist eine anderweitige Unterbringung des für die Aufgabenerfüllung notwendigen Personals und Materials (auch mit ggf. eingeschränktem Umfang) auf derzeit städtischen Flächen nicht möglich. Es müsste daher eine neue Fläche mit entsprechenden Baulichkeiten erschlossen oder angemietet werden.

Ob sich in der Gesamtbetrachtung eine wirtschaftlichere Lösung als die derzeitige ergibt, erscheint jedenfalls bei erster Einschätzung nicht zuletzt wegen der Eigenschaften des Grundstücks sehr frag-

lich und kann nur durch genauere und aufwändige Untersuchungen unter Einbeziehung der Kosten eine (ggf. kleineren) Ersatzlösung geklärt werden.

Die Alternative einer Teilaufgabe und Umwandlung von Flächen (z.B. im unmittelbar an die Ferdinandstraße angrenzenden Bereich zwischen der Toreinfahrt und den Tennisplätzen; siehe Markierung auf anliegendem Lageplan) erscheint indes näher überprüfenswert.