

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Planung	Drucksachen-Nr. 301/2004	
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	01.07.2004	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 57 - Hammermühle - 1. Änderung
- Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Beschlussvorschlag:

@->

Der Planungsausschuss beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 57 – Hammermühle – 1. Änderung auf der Grundlage des vorgestellten Vorentwurfs fortzusetzen und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mittels Aushang.

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

Der Bereich Hammermühle liegt am östlichen Rand der Stadtmitte Berg. Gladbach und bildet eine Übergangszone zwischen dem Stadtzentrum und den historischen Misch- und Gewerbenutzungen im anschließenden Strundetal.

Der Bebauungsplan Nr. 57 – Hammermühle – wurde mit seiner Bekanntmachung am 19.12.1974 rechtskräftig. Die darin enthaltenen Festsetzungen dokumentieren den Charakter eines Übergangsbereiches sowohl mit der Abstufung der Baugebiete (Kerngebiete an der Odenthaler und Hauptstraße, Mischgebietes an der östlichen Hauptstraße, Wohngebiete im Bereich Am Mühlenberg / An der Strunde / Vollmühlenweg) als auch im Maß der baulichen Nutzung von acht Geschossen an der Ecke Hauptstraße / Odenthaler Straße bis hin zu zwei Geschossen in den von der Hauptstraße abgelegenen Bereichen.

Die Planungsziele des Bebauungsplans entsprechen teilweise nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Vorstellungen für diesen Bereich. So wird die im Plan festgesetzte Straßenverbindung zwischen der Hauptstraße und Am Mühlenberg bereits seit Jahren nicht weiter verfolgt. Hier bedarf es einer Neuordnung im östlichen Planbereich. Für den Bereich – Hammermühle – hat der Planungsausschuss bereits in seiner Sitzung am 28.01.1999 den Aufstellungsbeschluss für eine Änderung des Bebauungsplans gefasst, um den Bebauungsplan an die Ergebnisse der Rahmenplanung Innenstadt anzupassen.

Im Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet verschiedene Nutzungen dar. Der überwiegende Teil der vorhandenen Bebauung entlang der Hauptstraße und der Odenthaler Straße wird als Kerngebiet dargestellt, die Bebauung nördlich der Strunde entlang der Straße An der Strunde und Am Mühlenberg dagegen als Mischgebiet. Ein schmales Band entlang der Strunde ist als Grünfläche vorgesehen. Im zentralen Bereich ist die Signatur für einen geplanten Spielbereich dargestellt. Auch die oben bereits erwähnte Straßenverbindung ist derzeit noch im FNP enthalten. Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert. Konflikte mit den Zielen der Landesplanung sind nicht gegeben, da die betreffenden Flächen im gültigen Gebietsentwicklungsplan als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt sind.

Umwelterheblichkeit

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und von der von Ost nach West fließenden Strunde unterteilt. Die Strunde verläuft bis zur Odenthaler Straße, der westlichen Plangebietsgrenze, in geöffnetem Gewässerbett. Das Fließgewässer ist im westlichen Teil mäßig und weiter nach Osten stark verbaut. Es durchfließt intensiv genutzte Gärten mit überwiegend verbautem Bachbett und verdichteten Uferbereichen. Die Uferbereiche sind unterschiedlich ausgebildet. Im zentralen Bereich begleiten die Strunde standorttypische oder einheimische Gehölze wie Eschen, Erlen, Ahorn, Birken Haselnusssträucher und Weiden. Andere Uferbereiche sind durch Scherrasenflächen und Ziergehölzen oder Koniferen geprägt. Eine standorttypische Krautvegetation konnte sich hier kaum entwickeln. Der östliche Abschnitt der Strunde ist stark eingetieft und mit ca. 2 m hohen Natursteinmauern befestigt.

Der beschriebene Abschnitt der Strunde hat trotz der überwiegend naturfernen Gestaltung grundsätzlich in seiner Funktion als Verbundelement eine hohe ökologische Bedeutung und sollte durch strukturelle Verbesserungsmaßnahmen, wie die Anlage breiterer Uferbereiche und Bepflanzung mit standorttypischen Gehölzen aufgewertet werden. Zur Förderung und Verbesserung der Vernetzungsfunktion der Strunde ist im Hinblick auf die Überplanung im Rahmen der Möglichkeiten des Plangebietes ein naturnäherer Ausbau der Strunde anzustreben.

Im Plangebiet befinden sich überwiegend intensiv genutzte Gärten, die bis an die Strunde heranreichen. Vereinzelt prägen einzelne, alte Laubbäume und Obstgehölze das Bild. Beispielsweise befinden sich auf einem Grundstück an der Odenthaler Straße eine alte prägende Weide direkt an der Strunde, ein alter Kirschbaum und eine alte Esche. Im Osten des Plangebietes nehmen die Gärten aufgrund ihrer Größe einen hohen Flächenanteil ein und bilden dort in ihrer Gesamtheit einen Biotopkomplex mit mittlerer ökologischer Bedeutung. Insgesamt haben die Gärten im stark vorbelasteten, innenstadtnahen Bereich eine positive Funktion hinsichtlich des Kleinklimas und der Erholung. Eine zunehmende Versiegelung würde diese Biotoptypfunktion erheblich belasten.

Das übrige Plangebiet ist durch stark versiegelte Flächen wie befestigte Höfe, Parkplätze, Wege und die Straße entlang der Strunde geprägt. Vor allem im hinteren Bereich der westlichen Hauptstraße sind überwiegend versiegelte Flächen, die im Erdgeschoss durch Einzelhandel und Gewerbe genutzten Gebäuden zugeordnet oder werden als Parkplätze genutzt.

Der Boden im Plangebiet weist eine mittlere bis geringe Wasserdurchlässigkeit auf. Es ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen, was im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens näher zu untersuchen ist.

Lärmrelevante Immissionen gehen allein vom öff. Straßenverkehr aus. Andere Lärmquellen sind in vorliegenden Schallimmissionsplänen nicht zu erkennen. Inwieweit vorhandene Gewerbebetriebe auf das Plangebiet einwirken, ist in einer Schalltechn. Untersuchung zu ermitteln. Erheblichen Belastungen sind die Fassaden an der Hauptstraße und der Odenthaler Straße ausgesetzt (bis zu 75 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts). In den Kreuzungsbereichen liegen die Beurteilungspegel jeweils noch einmal um ca. 5 dB(A) höher. Der Blockinnenbereich ist lärmgeschützt auf Grund der ihn umgebenden Bebauung. Ziel der Planung sollte es sein, diesen ruhigen Bereich auch weiterhin zu schützen und zu erhalten.

Die Umwelterheblichkeitsprüfung ist den Fraktionen in Kopie zugegangen

Planinhalte

Die Planinhalte des Bebauungsplans Nr. 57 – Hammermühle – 1. Änderung gliedern sich in vier Themenbereiche:

- Ausbau der Hauptstraße
- Östliches Plangebiet: Herausnahme der Straßenplanung / bauliche Verdichtung
- Überplanung des Bereiches Ecke Hauptstraße / Odenthaler Straße
- Planungsrechtliche Sicherung einer strundebegleitenden Wegeverbindung

Ausbau der Hauptstraße

Als eine der ältesten Straßen der Stadt hat die Hauptstraße heute die Funktion einer Hauptverkehrsstraße, die die Stadtmitte mit großen Teilen des östlichen Umlandes verbindet. Die z.T. sehr alte Straßenrandbebauung verweist auf den historischen Straßenquerschnitt. An einigen Stellen ist die Hauptstraße trotz des erheblichen Verkehrsaufkommens noch heute so schmal, dass die Gehwege beiderseits der zweispurigen Fahrbahn auf äußerst geringe Breiten reduziert sind.

Die Verkehrsplanung orientiert sich bisher an den von der bestehenden Bebauung und der Grundstücksverfügbarkeit vorgegebenen Rahmenbedingungen. So auch die in jüngster Zeit erarbeitete Planung, die die Verwaltung im Auftrag des Ausschusses für Umwelt, Infrastruktur und Verkehr erstellt hat. Diese Planung sieht einen Ausbau der Hauptstraße vor, u.a. mit dem Ziel, durch die Ein-

richtung von Linksabbiegespuren in die Sander Straße und in die Ferrenbergstraße den Verkehr auf der Hauptstraße zu verflüssigen und die Lage der öffentlichen Stellplätze neu zu ordnen.

Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan – Hammermühle – ist die Bestandsbebauung an der Hauptstraße – vor allem im östlichen Teil – großzügig mit einer Erweiterung der Straßenverkehrsflächen überplant mit dem Ziel, der Funktion der Hauptstraße als Hauptverkehrsader auch räumlich Ausdruck zu verleihen mit einem dieser Funktion gerecht werdenden Straßenprofil, das Verbesserungen für alle Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Radfahrer, Autofahrer) mit sich bringt.

Der städtebauliche Vorentwurf zum Änderungsplan greift die Idee einer Aufweitung der Hauptstraße und damit einer Zurücknahme der Baufluchten auf. Bei entsprechender Umsetzung der Planung (z.B. über ein Umlegungsverfahren) könnte der von der Verkehrsplanung für Teilbereiche der Straße bereits vorgesehene Straßenquerschnitt zumindest bis zum Vollmühlenweg fortgesetzt werden. Das unter den Denkmalschutz fallende Gebäude Ecke Hauptstraße / Odenthaler Straße wird jedoch auch künftig ein Nadelöhr darstellen. Aus Sicht des Denkmalschutzes kommt den wenigen in Bergisch Gladbach noch verbliebenen historischen, einen Ortsbezug vermittelnden Gebäuden wie dem sog. „Waatsack“ eine besondere Bedeutung zu.

Östliches Plangebiet

Der vorrangige Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans – Hammermühle – war die planungsrechtliche Sicherung der Verbindungsstraße zwischen Hauptstraße und Mühlenberg. Die Straße ist jedoch nie realisiert worden. Anfang der 90er Jahre ergab eine Verkehrsuntersuchung, dass der Kreuzungsbereich Sander Straße / Hauptstraße / Vollmühlenweg eine hohe Reservekapazität habe. Somit könne der Bau der Verbindungsstraße – Sander Straße / Am Mühlenberg – entfallen.

Im Zuge der Rahmenplanung Innenstadt wurden verschiedene Möglichkeiten zur Entlastung des Knotenpunkts Odenthaler Straße untersucht. Als Ergebnis wurde u.a. festgehalten, dass eine „Blockumfahrung“ zwar den Vorteil habe, Verkehrsbehinderungen in den Spitzenstunden zu vermeiden, dass die Nachteile einer solchen Lösung jedoch deutlich überwiegen:

- Verteilung statt Konzentration der Verkehrsmengen bei erheblichen Umwegfahrten (Mehrverkehr)
- Mehrbelastung unmittelbar angrenzender Wohngebiete
- Zerschneidung und Belastung des ruhigen Blockinnenbereich Hammermühle (Hausgärten, Altenwohnanlage etc.)

Aus den genannten Gründen wurde diese Lösung nicht weiter verfolgt. Stattdessen konzentrierte sich der Beschluss des Rates vom 29.04.1999 auf Maßnahmen am Verkehrsknoten selbst.

Im Jahr 2002 wurde Knotenpunkt Odenthaler Straße erneut untersucht. Ein Gutachten des Planungsbüros VIA eG kam zu dem Ergebnis, dass eine mangelhafte Verkehrsqualität lediglich für die Hauptstraße in Fahrtrichtung Innenstadt für jeweils ca. 20 Minuten morgens und nachmittags besteht. Während der restlichen Zeit und bei den übrigen Fahrtrelationen ergab sich eine überwiegend gute bis befriedigende Verkehrsqualität. Angesichts des nicht zu vertretenden Aufwandes, den die untersuchten Varianten zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Knotens mit sich bringen würden, fasste der Ausschuss für Umwelt, Infrastruktur und Verkehr in seiner Sitzung am 14.03.2002 den Beschluss, bis auf Weiteres auf ergänzende Untersuchungen sowie auf Veränderungsmaßnahmen zu verzichten.

Mit dem Verzicht auf Verbindungsstraße durch den Blockinnenbereich ergibt sich in dem nunmehr vorgelegten Vorentwurf die Möglichkeit, im rückwärtigen Bereich der Hauptstraße auf überwiegend

städtischen Grundstücken eine Nachverdichtung vorzusehen. Hier soll eine zusätzliche Wohnbebauung entstehen. Damit erfüllt die Planung Hammermühle eine Vorgabe der Rahmenplanung Innenstadt von 1999, der zufolge in den zentrumsergänzenden Gebieten die Wohnnutzung zu stärken ist.

Erschlossen vom Vollmühlenweg über eine Planstraße parallel zur Strunde stellt der städtebauliche Vorentwurf eine Reihe von vier geplanten Gebäuden dar. Dieser ruhige und doch sehr zentrale Standort an der Strunde eignet sich ideal für eine Wohnbebauung. Entweder als Geschosswohnungsbau oder in Form von Einfamilienhäusern kann hier eine Bauzeile entstehen, deren rückwärtige Fassaden nach Süden ausgerichtet ist. Ein ausreichender Abstand zu den z.T. gewerblich genutzten Hinterbereichen der Bebauung an der Hauptstraße ist gewährleistet.

In der Straße Am Mühlenberg kann die bisher für die Verbindungsstraße freigehaltene Baulücke – ebenfalls ein städtisches Grundstück – geschlossen werden. Auf Grund der nicht ausreichend großen Tiefe der Grundstücke Am Mühlenberg wurde im Vorentwurf auf eine Nachverdichtung in diesem Bereich verzichtet.

Bereich Ecke Hauptstraße / Odenthaler Straße

Gemäß den Beschlüssen zur Rahmenplanung Innenstadt soll die Entwicklung des Stadtzentrums auf die Gebiete konzentriert werden, die sich in der Vergangenheit als Kernbereich herauskristallisiert haben, die zugleich aber auch ausreichende Entwicklungspotenziale für die Zukunft aufweisen. Die Umsetzung dieser Zielsetzung bedeutet in der Konsequenz eine Konzentration des Stadtzentrum und somit eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans durch die Rückstufung angrenzender Bereiche vom Kerngebiet zum Mischgebiet. Neben dem Flächennutzungsplan sind auch die vom Untersuchungsraum der Rahmenplanung erfassten Bebauungspläne den Leitbildern entsprechend zu ändern.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Bereich Ecke Hauptstraße / Odenthaler Straße ein Kerngebiet fest mit Überbaumöglichkeiten bis zu acht Geschossen. Nach den Vorgaben der Rahmenplanung endet das Stadtzentrum jedoch an der Odenthaler Straße. Ziel des neuen Bebauungsplans ist es folglich, die bisherige Festsetzung eines Kerngebiets durch ein Mischgebiet zu ersetzen. Auch die Geschossigkeit, die in ihren Möglichkeiten nie ausgeschöpft wurde, entspricht nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielen.

Die Bebauung entlang der Hauptstraße östlich der Odenthaler Straße ist geprägt von zweigeschossigen, z.T. sehr alten Gebäuden. Das Eckgebäude, eine unter dem Namen „Waatsack“ bekannte Gaststätte, ist als Baudenkmal eingetragen. Daneben befindet sich das älteste Kino im Stadtgebiet. Der gesamte Bereich zwischen der Odenthaler Straße und der Hochhausbebauung an der Hauptstraße hat sich über viele Jahrzehnte zu dem heute bestehenden Konglomerat aus unterschiedlichsten gewerblichen Nutzungen und Wohnbebauung entwickelt.

Der vorgelegte Vorentwurf versucht, trotz der vielen Bindungen und Vorgaben aus dem Bestand eine städtebauliche Perspektive aufzuzeigen. Ähnlich wie im rechtskräftigen Bebauungsplan sollen die Grundstücke in diesem Teil der Hauptstraße zusätzlich von hinten erschlossen werden. Die Gaststätte (Baudenkmal) und das Kinogebäude bleiben erhalten. Für das Grundstück Odenthaler Straße 8 wird eine Bebauungsmöglichkeit vorgesehen.

Mit dem Vorentwurf soll zunächst eine Diskussion mit den betroffenen Grundstückseigentümern über deren Vorstellungen zur künftigen Entwicklung des Bereichs angestoßen werden. In Abhängigkeit von den Interessen der Eigentümer muss die Planung ggf. noch einmal überarbeitet werden.

Strundebegleitende Wegeverbindung

In seinem Kapitel "Historische und siedlungsgeographische Grundlagen" weist das Freiraumkonzept Innenstadt (Juni 2000) auf die besondere Bedeutung der Strunde mit ihren ehemaligen, wirtschaftlich bedeutsamen Mühlenstandorten hin. Die Straßennamen (Vollmühlenweg, Am Mühlenberg) erinnern noch heute an die große Anzahl der Mühlen entlang der Strunde. Der historische Standort der Hammermühle befindet sich im zentralen Bereich des Plangebietes. Während das Hauptgebäude zwischenzeitlich abgerissen wurde, sind Nebengebäude in ihrer Bausubstanz noch erhalten.

Als Gestaltungs- bzw. Entwicklungsziel und im Sinne der Bewahrung der Stadtgeschichte schlägt das Freiraumkonzept daher eine „Route der Industriekultur“ entlang der Strunde vor. Diese Route in Form einer Fuß- und Radwegeverbindung soll ein lineares Verbundelement zwischen dem Industriemuseum Alte Dombach und dem Stadtzentrum herstellen. Mit diesem Grünzug soll zugleich die räumliche Nähe und Bedeutung des Strundetals hervorgehoben werden und eine Anbindung an die angrenzenden Naherholungsgebiete erfolgen.

Bereits der rechtskräftige Bebauungsplan enthält eine durchgehende Wegeverbindung zwischen Odenthaler Straße und Vollmühlenweg. Wo sich die Möglichkeit ergab, hat die Stadt in der Vergangenheit Grundstückteile aufgekauft, um langfristig eine Durchgängigkeit parallel zur Strunde zu erreichen. Über ein Umlegungsverfahren zur Umsetzung der in der geänderten Planung enthaltenen städtebaulichen Vorstellungen besteht die Möglichkeit, weitere für eine Wegeverbindung erforderliche Flächen in das Eigentum der Stadt zu überführen.

Die Verwaltung schlägt vor, die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung für den städtebaulichen Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 57 – Hammermühle – 1. Änderung zu beschließen.

Anlagen

- Übersichtsplan
- Vorentwurf

<-@