Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister

Federführender Fachbereich **Planung**	Drucksachen-Nr. **308/2005**
	X **Öffentlich** **Nichtöffentlich**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge ∀	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	**30.06.2005**	**Entscheidung**

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 2162 - Alte Feuerwache - 1. Änderung
- Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Beschlussvorschlag:
@->
Der Planungsausschuss beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2162 – Feuerwache – 1. Änderung auf der Grundlage des vorgestellten Vorentwurfs 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 rechtskräftig seit dem 20.10.1995. 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.

Für den Bereich – Feuerwache – hat der Planungsausschuss bereits in seiner Sitzung am 05.08.1999 den Aufstellungsbeschluss für eine Änderung des Bebauungsplans gefasst, um den Bebauungsplan an die Ergebnisse der Rahmenplanung Innenstadt anzupassen. Gründe für den Aufstellungsbeschluss waren die nach wie vor aktuellen Ziele einer Beschränkung der Kerngebietsausweisungen in Flächennutzungsplan und Bebauungsplan auf das Stadtzentrum westlich der Odenthaler Straße und die Rücknahme von Baugrenzen entlang der Hauptstraße zu Gunsten einer eventuellen zukünftigen Aufweitung der Hauptstraße.

Nach dem Umzug der Feuerwache in den Neubau an der Paffrather Straße wurde das städtische Grundstück im Jahre 2000 an das Deutsche Rote Kreuz (DRK) verpachtet. Seit dem Auszug der Feuerwehr gab es verschiedene, bisher erfolglose Anläufe, für das Feuerwachengelände eine neue, auf Dauer angelegte Nutzung zu finden (u.a. von der Ev. Kirche, dem EvK etc.).

Seit Sommer letzten Jahres beschäftigt sich das DRK mit der Planung eines Altenpflegeheimes auf dem städtischen Grundstück. Die Verwaltung unterstützt dieses Vorhaben aus folgenden Gründen:

- Bei dem Projekt handelt es sich um eine Nutzung mit relativ geringem Verkehrsaufkommen, so dass eine weitere Verschlechterung der Leistungsfähigkeit des Knotens Odenthaler Straße / Hauptstraße vermieden werden kann.
- Mit der Planung kann die städtebaulich unbefriedigende Situation gegenüber dem Baudenkmal Kulturhaus Zanders neu geordnet und nachhaltig verbessert werden.
- Der Standort auf dem Grundstück der alten Feuerwache ist geeignet für die beabsichtigte Kombination aus Pflegeheim und Betreutem Wohnen und ermöglicht kurze Wege in das Stadtzentrum und somit größtmögliche Teilhabe am öffentlichen Leben.
- Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2162 – Feuerwache – setzt im Bereich der 1. Änderung entlang der Hauptstraße „Kerngebiet“ fest. Im rückwärtigen Bereich ist ein „Mischgebiet“ ausgewiesen. Gemäß dem Aufstellungsbeschluss von 1999 soll die Kerngebietsfestsetzung im Änderungsverfahren durch eine Mischgebietsfestsetzung ersetzt werden. Die Nutzungen Pflegeheim und Betreutes Wohnen entsprechen den künftigen Baugebietsausweisungen.
- Des Weiteren bietet sich die Chance, das städtische Grundstück mitsamt der hier bestehenden Bebauung zu veräußern und so wertvolle Einnahmen für den städtischen Haushalt zu erzielen. In den vergangenen Monaten haben zwischen der Stadt und dem seitens des DRK eingeschalteten Projektentwickler bereits mehrere Gespräche über die Planung sowie erste Grundstücksverhandlungen stattgefunden.

Das Projekt des DRK ist auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht genehmigungsfähig. Somit ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens zu schaffen. Die Verwaltung schlägt daher vor, ein Änderungsverfahren einzuleiten und auf der Basis des städtebaulichen Vorentwurfs die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchzuführen.

Planinhalte

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen das städtische Grundstück Feuerwache und ein weiteres östlich angrenzendes Privatgrundstück, das derzeit als Parkplatz bzw. Garagenhof genutzt wird. Die beiden großen Grundstücke sollten im städtebaulichen Zusammenhang betrachtet werden. Im Wes-

ten, Süden und Osten wird das Gelände von z.T. sehr steilen Böschungskanten eingefasst. Diese topografische Situation begründet die Abgrenzung des Änderungsbereichs gegenüber dem übrigen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Das Plangebiet ist über zwei Zufahrten an die Hauptstraße angebunden. Die Ansiedlung einer verkehrsintensiven Nutzung (Einzelhandel, Gewerbe, Dienstleistungen o.ä.) würde den Knoten Odenthaler Straße selbst bei großzügigem Ausbau der Kreuzung in seiner Leistungsfähigkeit stark beeinträchtigen. In der Verkehrsuntersuchung vom Oktober 2001 (AUIV 14.03.2002) zum Knoten Odenthaler Straße (s.u.) heißt es: „Als Grundlage für die Leistungsfähigkeit des Knotens werden 250 Kfz-Bewegungen als Maximum zu Grunde gelegt. Eine stärkere Verkehrsnachfrage und verkehrliche Sondernutzungen, wie die Rettungswache, sollten vermieden werden.“ Auf Grund der Erschließungsproblematik eignet sich das Plangebiet folglich nur für eine Nutzung mit möglichst geringem Verkehrsaufkommen wie z.B. Wohnen oder ein Pflegeheim.

Der städtebauliche Vorentwurf (s. Anlage) stellt für den rückwärtigen Bereich der Hauptstraße ein Pflegeheim auf dem städtischen Grundstück dar sowie drei Wohngebäude (Betreutes Wohnen) auf dem angrenzenden Privatgrundstück. Dabei ergibt sich ein städtebaulich stimmiges Gesamtkonzept, das jedoch auch in voneinander unabhängigen Bauabschnitten realisiert werden kann.

Das DRK plant auf dem städtischen Grundstück eine Einrichtung mit 80 Betten für pflegebedürftige Senioren, 20 Betten für Demenzkranke sowie 20 Betten für Wachkomapatienten in einem Baukörper mit drei Geschossen plus Staffelgeschoss. Die Einrichtung soll (ggf. später) ergänzt werden um max. 35 Wohneinheiten Betreutes Wohnen, aufgeteilt auf drei Baukörper mit ebenfalls drei Geschossen plus Dachgeschoss.

Die beiden Altbauten Hauptstraße 264 und 266 („Heuser“, „Quirl´s“) bilden heute mit dem gegenüberliegenden Kulturhaus Zanders eine städtebauliche Torsituation, die trotz Überplanung der beiden Gebäude zu Gunsten einer späteren Verbreiterung der Hauptstraße wieder aufgenommen werden soll. Im Vorentwurf ist an gleicher Stelle wieder ein Baukörper eingetragen, der gemeinsam mit der Nordfassade des künftigen Pflegeheims einen kleinen öffentlichen Platz begrenzt. Insgesamt bedarf die Freiflächenplanung des Pflegeheims – unter Berücksichtigung der besonderen Nutzungsansprüche des beabsichtigten Bewohnerkreises – noch der Überarbeitung.

In der Hälfte dieses Baukörpers, die das baufällige Haus Nr. 266 ersetzen würde, sollen zwei Wohnungen und der gastronomische Betrieb (Imbiss) untergebracht werden, der heute neben Feuerwachenzufahrt steht und dem Pflegeheim weichen muss.

Baurechtlich erforderlich sind für das Pflegeheim (120 Plätze) ca. 10-12 Stellplätze. Auf Grund der fehlenden bzw. ausgelasteten Parkmöglichkeiten in der näheren Umgebung sollten im Bebauungsplan jedoch ca. 20 Stellplätze angestrebt werden. Eine spätere Integration in eine Tiefgarage, die für das *Betreute Wohne*n erforderlich wird (zusätzlich ca. 35 Stellplätze), soll gesichert werden. Weiterhin werden für den Ersatzbau anstelle des heutigen „Heuser“-Gebäudes (Hauptstr. 266) mindestens vier Stellplätze erforderlich.

Um eine gemeinsame Adressbildung für die Pflegeeinrichtung als auch für das Betreute Wohnen zu erreichen, soll nach dem Willen des Vorhabenträgers die Haupterschließung für beide Nutzungen über die Feuerwachenzufahrt erfolgen. Das Verkehrsgutachten zur Bebauungsplanänderung wird zeigen, ob diese Lösung verkehrstechnisch zu vertreten ist. Alternativ müsste die Tiefgarage über die heutige Zufahrt des Privatgrundstücks östlich des Knotens Odenthaler Straße angebunden werden.

Die Nutzungen Fuhrpark und Verwaltung des DRK, die sich heute auf dem Gelände befinden, werden verlagert. Das geplante Pflegeheim soll von einem Investor finanziert und errichtet werden. Das

DRK wird das Heim mieten und betreiben. Mit den Eigentümern des benachbarten Privatgrundstücks wurden seitens des Projektentwicklers erste Gespräche geführt. Angestrebt wird der Bau des Pflegeheims und der Wohngebäude in einem Zug. Sollte man kurzfristig keine Einigung erzielen, wird zunächst nur das Pflegeheim errichtet und später in einem zweiten Bauabschnitt das Betreute Wohnen ergänzt.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet gemischte Baufläche dar. Die beabsichtigte Änderung im Bebauungsplan, die festgesetzten Kerngebiete entlang der Hauptstraße künftig als Mischgebiete auszuweisen, ist folglich aus dem F-Plan entwickelt. Eine Änderung des F-Plans ist nicht erforderlich.

Verkehrliche Auswirkungen / Perspektiven für den Knoten Odenthaler Straße

Jede städtebauliche Entwicklung im näheren Umfeld des Verkehrsknotens Odenthaler Straße muss zum einen daraufhin geprüft werden, wie viel Verkehr durch zusätzliche Nutzungen ausgelöst wird, der Einfluss auf die Leistungsfähigkeit der Kreuzung haben könnte (s.o.). Zum anderen muss die Option auf einen künftigen Ausbau des Knotens zur Steigerung seiner Leistungsfähigkeit gewahrt bleiben.

Drei Möglichkeiten des Umgangs mit dem Verkehrsknoten sind zurzeit in der Diskussion, die im Folgenden mit ihren Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung in der näheren Umgebung der Kreuzung vorgestellt und aus Sicht der Verwaltung bewertet werden.

Kreisverkehr

Der mögliche Ausbau des Verkehrsknoten zu einem Kreisverkehr „geistert“ immer wieder durch die politische Diskussion. In dem ausführlichen Verkehrsgutachten des Planungsbüros VIA (Köln) von 2001, das den Fraktionen zuletzt noch einmal im Sommer 2004 zugegangen ist, wurden zwei Formen des Kreisverkehrs untersucht (s. Anlage). Ein einspuriger Kreisverkehr würde laut Gutachter die Leistungsfähigkeit des Knotens nicht verbessern und sollte daher nicht weiter verfolgt werden. Ein zweispuriger Kreisverkehr bringt zwar eine Steigerung der Leistungsfähigkeit des Knotens sowie eine Entlastung der Straßen Am Mühlenberg und Vollmühlenweg, zweispurige Kreisverkehre werden jedoch auf Grund ihrer mangelnden Verkehrssicherheit (Spurwechsel im Kreisel) und der Nachteile für den Fuß- und Radverkehr für den innerstädtischen Bereich nicht empfohlen.

Der Ausbau des Knotens zu einem Kreisverkehr wird jedoch seitens der Verwaltung auch aus städtebaulichen Gründen abgelehnt.

- Für den Kreisverkehr müssten sechs Häuser abgerissen werden, darunter das als Baudenkmal eingetragene Eckgebäude Odenthaler Straße / Hauptstraße („Waatsack“). Ein Wertgutachten von Nov. 2001 hat ergeben, dass der Ankauf der erforderlichen Grundstücke und ihrer Aufbauten ca. 4,3 Mio. € (damals 8,6 Mio. DM) kosten würde, unabhängig von der Frage, ob die heutigen Eigentümer überhaupt zu einer Veräußerung bereit wären.
- Ein Kreisverkehr benötigt viel Raum für die alleinige Funktion einer Verflüssigung des Verkehrs. Die Mittelinsel ist nicht nutzbar als öffentlicher Raum. Sie dient bestenfalls der Repräsentation und der optischen Aufwertung in Form einer Grünfläche, eines Kunstwerks oder eines Brunnens.
- Die große Geste des in die vorhandene Baustruktur massiv eingreifenden Kreisverkehrs verringert die Ausnutzbarkeit der angrenzenden Grundstücke. Diese „Wunde“ im Stadtbild ist nur zu heilen, indem die Neubebauung auf die Kreisform reagiert und daraus abgeleitet wird. Dies wiederum erfordert ein städtebauliches Gesamtkonzept und dessen konsequente Umsetzung.

Für den Fall, dass man sich trotz all der genannten Argumente für den Erhalt der Option auf den

Bau eines Kreisverkehrs am Knoten Odenthaler Straße entscheiden sollte, hätte dies Konsequenzen für den städtebaulichen Vorentwurf der ersten Änderung des Bebauungsplans – Feuerwache –. Die Baukörper des Betreuten Wohnens müssten enger zusammenrücken oder in ihrer Zuordnung neu konzipiert werden. Auch die Form des Pflegeheims, die sich aus der heutigen Baustruktur ableitet, müsste überarbeitet werden.

Von einer Kreisverkehrslösung nicht betroffen wäre die auf dem Grundstück Odenthaler Str. 8 geplante Bebauung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 57 – Hammermühle –. Da der Kreisverkehr von den bislang diskutierten Lösungen die weitestgehenden Konsequenzen für das städtebauliche Umfeld des Verkehrsknotens hat, und eine Einbeziehung von Teilen des genannten Grundstücks nicht erforderlich ist, beabsichtigt die Verwaltung, in Kürze einen positiven Vorbescheid für die geplante Bebauung zu erteilen.

Ausbau der T-Kreuzung

Das Verkehrsgutachten von 2001 kommt zu dem Ergebnis, dass deutliche Verbesserungen der Verkehrsqualität des Knotens Odenthaler Straße nur zu erreichen sind, wenn ein maximaler Eingriff in die Bausubstanz am Knoten erfolgt. „Teilmaßnahmen wie z.B. der vierspurige Ausbau der östlichen Hauptstraße bringen nur eine geringe Verbesserung. Gleichzeitig muss auch ein Ausbau des Zulaufes aus der östlichen Hauptstraße auf zwei Spuren erfolgen. Nur beide Maßnahmen zusammen ergeben einen Sinn. Vor dem Hintergrund dieser Ergebnisse gibt es nur zwei Alternativen: Vollausbau oder Verzicht auf einen Ausbau. Darüber hinaus ist es nur schwer vermittelbar, wenn ein Knoten unter schweren städtebaulichen Eingriffen ausgebaut wird und die provisorisch wirkende Führung über den Straßenzug am Mühlenberg und Vollmühlenweg beibehalten wird.“ (S. 57)

Vor diesem Hintergrund empfiehlt der Gutachter für einen Vollausbau die „Variante 9-2“ (s. Anlage). Diese Variante enthält den vierspurigen Ausbau der westlichen Hauptstraße und einen Linsabbieger aus der Odenthaler Straße in die östliche Hauptstraße. Die Umsetzung dieser Lösung erfordert den Abriss von fünf Gebäuden. Das Haus Hauptstraße Nr. 278, das im Falle eines Kreisverkehrs ebenfalls fallen müsste, kann in der Variante Ausbau der T-Kreuzung erhalten werden. Die Gesamtkosten für den Immobilienerwerb reduzieren sich gegenüber der Alternative Kreisverkehr um ca. 1 Mio. € auf 3,3 Mio. €.

Status Quo bei Ausbau der östlichen Hauptstraße

Vor die Alternative gestellt, unter erheblichem finanziellen Aufwand massiv in die vorhandene Baustruktur einzugreifen oder den Verkehrsknoten zunächst nicht baulich zu verändern, hat sich der AUIV in seiner Sitzung am 14.03.2002 auf Beschlussvorschlag der Verwaltung dafür entschieden, die Kreuzung bis auf Weiteres nicht anzufassen. Begründet wurde dieser Beschluss mit dem unverhältnismäßig großen Aufwand, zumal der Verkehrsknoten über den ganzen Tag betrachtet eine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweist und es nur in den Spitzenzeiten morgens und nachmittags je 20-30 Minuten zu einer mangelhaften Verkehrsqualität auf der Hauptstraße in Fahrtrichtung Innenstadt kommt (z.T. längere Staus).

Um dennoch möglichst kurzfristig eine Verflüssigung des Verkehrs zumindest im östlichen Bereich der Hauptstraße zu erreichen, hat die Verwaltung im Auftrag des AUIV eine Planung erarbeitet, die einen Ausbau der Hauptstraße vorsieht, u.a. mit dem ziel, durch die Einrichtung 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. Der städtebauliche Vorentwurf zum Bebauungsplan nr. 57 – Hammermühle 1. Änderung greift die Idee einer Aufweitung der Hauptstraße und damit einer Zurücknahme der Baufluchten auf. Bei entsprechender Umsetzung der Planung könnte der von der Verkehrsplanung für Teilbereich der Straße bereits vorgesehene Straßenquerschnitt zumindest bis zum Vollmühlenweg fortgesetzt werden.

Fazit

Die Verwaltung geht davon aus, dass angesichts der Haushaltslage der Stadt ein Ausbau des Verkehrsknotens Odenthaler Straße im erforderlichen Umfang in den nächsten Jahren nicht zu realisieren ist. Mit dem Ausbau der östlichen Hauptstraße wird ein kleiner, aber spürbarer Beitrag zur Verflüssigung des Verkehrs in diesem Bereich geleistet.

Auch wenn der Ausbau des Verkehrsknotens (T-Kreuzung) kurzfristig nicht realistisch ist, wird diese Lösung im städtebaulichen Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 2162 – Feuerwache – dargestellt. Sie soll Grundlage des späteren Rechtsplans sein.

Umwelterheblichkeit

Der zur Änderung des Bebauungsplans anstehenden Bereich ist heute weitgehend versiegelt und entsprechend mit Verkehrsflächen bzw. überbaubaren Grundstücksflächen überplant.

Im Südwesten des städtischen Grundstücks ragt eine steile Böschungskante (ehemaliger Kalksteinbruch) in das Plangebiet. Dieser Bereich wurde 1994 von der Bezirksregierung Köln als geschützter Landschaftsbestandteil für die Dauer von vier Jahren einstweilig sichergestellt. Im Jahr 2000 folgte dann die unbefristete Unterschutzstellung. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Fläche als Private Grünfläche sowie als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Auf Grund der Umweltverträglichkeitsuntersuchung von 1994 zum Bebauungsplan Nr. 2162 – Feuerwache – wurde die der Böschungskante nächstgelegene Baumaske auf ca. 10 m vom Böschungsfuß abgerückt. Im Rahmen der im Laufe des Bebauungsplanverfahrens zu erarbeitenden Umweltprüfung ist zu untersuchen, ob und wie weit mit dem Projekt des Pflegeheims in diese bisher als Private Grünfläche festgesetzten Bereiche eingegriffen werden kann.

Die stark befahrene Hauptstraße führt zu erheblichen Lärmbelastungen für die straßenbegleitenden Nutzungen. Die konkreten Auswirkungen wurden bereits für den rechtskräftigen Bebauungsplan ausführlich untersucht. Die Ergebnisse müssen im Laufe des Änderungsverfahrens im Hinblick auf die nunmehr geplanten Nutzungen überprüft werden.

Anlagen
- Übersichtsplan
- Städtebaulicher Vorentwurf
- Entwurfsdarstellung des Investors
- Darstellung Ausbau des Verkehrsknotens Odenthaler Straße als Kreisverkehr
- Bewertung eines einspurigen Kreisverkehr (Kopie aus dem Verkehrsgutachten, S. 32)
- Bewertung eines zweispurigen Kreisverkehr (Kopie aus dem Verkehrsgutachten, S. 33)
- Darstellung Ausbau des Verkehrsknotens Odenthaler Straße als T-Kreuzung
- Bewertung der T-Kreuzung / Variante 9-2 (Kopie aus dem Verkehrsgutachten, S. 51)

<-@