Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0202/2018
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	04.07.2018	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan Nr. 2191 - Dechant-Müller-Straße West -
- Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 04.12.2012
- Beschluss zur Aufstellung**

Beschlussvorschlag:

I. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan

Nr. 2191 – Dechant-Müller-Straße West –

vom 04.12.2012 wird aufgehoben.

II. Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff Baugesetzbuch ist der Bebauungsplan

Nr. 2191 – Dechant-Müller-Straße West –

als verbindlicher Bauleitplan im Sinne von § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (qualifizierter Bebauungsplan) aufzustellen.

Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 Baugesetzbuch).

Sachdarstellung / Begründung:

Bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2433 – Tannenbergstraße – gab es vor zehn Jahren Überlegungen zu einer Nachfolgenutzung für den damaligen Sanitär-Großhandel Steinbüchel zwischen Kalk-, Tannenberg- und Dechant-Müller-Straße. Wegen der Nähe zu dem Industriebetrieb Saint Gobain Isover G+H und damit verbundenen immissionsrechtlichen Problemen wurde eine Wohnbebauung im direkten Anschluss an die Kalkstraße damals verworfen.

Von 2012 bis 2014 wurde von dem neuen Eigentümer des Geländes ein Vorhaben verfolgt, das im Westen, Süden und Osten eine Wohnbebauung, im Norden entlang der Kalkstraße ein Parkhaus und ein Ärztehaus vorsah, letztere als Abschirmung zur Bahn und zu zur Firma G+H. Nach Einreichen einer Bauvoranfrage im Herbst 2012 hatte der damalige Planungsausschuss im Dezember 2012 einen Aufstellungsbeschluss gefasst. Im Dezember 2013 wurde ein Bauvorbescheid auf der Grundlage von § 34 Baugesetzbuch erteilt, nachdem der Eigentümer der Stadt ein Kaufangebot über Teilflächen gemacht hatte, die für die Umsetzung der damaligen Verkehrsplanung gemäß Bebauungsplan Nr. 2433 – Tannenbergstraße – erforderlich gewesen wären. Gegen die Erteilung dieses Vorbescheids reichte das Unternehmen G+H im Januar 2014 Klage ein, da man mit dem Heranrücken von Wohnbebauung weitere immissionsrechtliche Einschränkungen des Betriebes befürchtete. Die Klage verunsicherte den Bauherrn sowie potenzielle Mieter des geplanten Ärztehauses, so dass das Vorhaben letztlich nicht weiter verfolgt und kein Bauantrag eingereicht wurde. Im Juni 2016 hat das Verwaltungsgericht Köln die Klage abgewiesen und das Verfahren zu Gunsten der Stadt entschieden.

Im Herbst 2016 kam neue Bewegung in die Planung, als der Eigentümer des Steinbüchel-Geländes gemeinsam mit einem Investor einen Entwurf für eine Wohnbebauung vorlegte und mitteilte, Saint Gobain Isover G+H wäre bereit, auf eine erneute Klage zu verzichten, wenn das geplante Gebäude nach Norden hin (zur Kalkstraße) einen ausreichenden Schallschutz erhalten würde. Eine schriftliche Vereinbarung mit Saint Gobain Isover G+H wurde angekündigt.

Im vergangenen Jahr kam es dann zu einem Investorenwechsel und damit zu einer Überarbeitung des Entwurfs. Die neue Planung für das „Wohncarré Gronau“ enthält eine Verdichtung des Bauvorhabens gegenüber dem Vorgängerentwurf von 100 auf 180 kleinere Wohnungen. Die Bebauung wird eingefasst von der Kalkstraße, der Tannenbergstraße, der südlich angrenzenden städtischen Grünfläche und der Dechant-Müller-Straße. Die Wohneinheiten sollen im frei finanzierten Wohnungsbau entstehen und nach der Bauphase veräußert werden.

Die Wohngebäude sind als Blockrandbebauung in geschlossener, viergeschossiger Bauweise (Flachdach) um einen begrünten Innenhof herum angeordnet. Geplant sind bei geschlossener Bauweise 13 gleiche Haustypen. Zwischen den Gebäuden erlauben gläserne Treppenhäuser den Durchblick in einen begrünten Innenhof. Die einzelnen Gebäude erhalten farblich differenzierte Fassaden, überwiegend in Klinkermauerwerk.

Die Stellplätze werden in einer Tiefgarage nachgewiesen, z. T. als Doppelparker (insgesamt 166 Stellplätze). Die Erschließung der Tiefgarage soll über die Tannenbergstraße erfolgen. Ein endgültiger Stellplatznachweis steht noch aus.

Mit Datum vom 04.03.2018 hat der neue Investor eine Bauvoranfrage gestellt. Die Verwaltung möchte mit dem Antragsteller in einen konstruktiven Dialog über die Planung eintreten und schlägt dem Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss vor, zur Absicherung der städ-

tischen Ziele für den Bereich zwischen der Bahn, der Tannenbergs-, Haupt- und Dechant-Müller-Straße einen neuen Aufstellungsbeschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zu fassen. Die folgenden Punkte sind bei der Weiterentwicklung des Vorhabens zu beachten.

Städtebau / Gestaltung

Das städtebauliche Umfeld des Vorhabens stellt sich als Großgemengelage dar und ist von Gewerbe- und Industriebetrieben wie auch von gemischter und Wohnbebauung geprägt.

Im Gegensatz zu Vorgängerplanungen handelt es sich bei dem aktuellen Entwurf um eine reine Wohnbebauung. Ziel der planerischen Begleitung des Vorhabens ist die städtebauliche (Ein-) Ordnung des Steinbüchel-Geländes sowie eine wertige Architektur, insbesondere der Fassaden und des Innenhofs (Gestaltung und Materialien). Am 14.05.2018 wurde die aktuelle Planung dem Gestaltungsbeirat der Stadt Bergisch Gladbach vorgestellt. Der Gestaltungsbeirat hat dazu folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Die Blockrandbebauung ist an diesem Ort die richtige städtebauliche Struktur, um zum Innenhof hin eine ruhige Wohnsituation zu erreichen.
- Eine verdichtete Wohnnutzung ist in dieser Lage sinnvoll. Allerdings wird das Grundstück extrem ausgenutzt. Hier würde eine geringere Dichte zu mehr Wohnqualität führen. Im Norden und im Westen sollte die Bauflucht um jeweils einige Meter zurückgenommen werden:
 - Im Norden reicht die geplante Bebauung bis fast an die heutige Kalkstraße heran. Sofern nicht Flächen nördlich der Kalkstraße zu deren geplanter Aufweitung zur Verfügung stehen, müsste die Wohnbebauung zur Sicherung der städtischen Verkehrsplanung entsprechend nach Süden von der Straße abrücken (Näheres hierzu unter „Verkehr / Erschließung“).
 - Das Gremium bewertet den Wegfall des alten Baumbestands an der Tannenbergstraße als städtebaulich problematisch. Die Platanen bilden einen stadtraumprägenden grünen Straßenzug und sollten unbedingt erhalten werden. Mit einem deutlichen Zurückspringen des Baukörpers würde die attraktive Westseite der Bebauung besser beleuchtet. Im Erdgeschoss könnten Terrassen für die angrenzenden Wohnungen oder auch erforderliche Besucherstellplätze und die geplante Car-Sharing-Nutzung untergebracht werden.
- Der begrünte Innenhof liegt vollständig auf der unter dem gesamten Grundstück verlaufenden Tiefgarage. Um dort eine grüne Oase als Gegenpol zu der vom Verkehr geprägten Gesamtsituation zu bilden, sollten möglichst hohe Pflanzungen bzw. ein einzelner hoher Baum vorgesehen werden, was nur mit ausreichend hoher Substrat-Überdeckung möglich ist.
- Die Blockrandbebauung steht mit drei ihrer Außenkanten sehr nah am jeweiligen Fahrbahnrand der stark befahrenen Durchgangsstraßen. Die Wohnungen in den Erdgeschossen weisen in der aktuellen Planung bodentiefe Fenster aus. Hier fehlt es deutlich an der notwendigen Wohnqualität. Sollten gewerbliche Nutzungen an der Stelle nicht möglich bzw. nicht gewollt sein, könnte ein Schutz der Bewohner vor Einblick in die Wohnungen durch ein Sockelgeschoss mit Brüstungen erreicht werden.
- Die Gliederung der Fassade in ablesbare Einzelhäuser mit einer wertigen Ziegelfassade wird begrüßt, auch die geplante Höhenstaffelung der Gebäude ergibt ein aufgelockertes Gesamtbild. Es wäre zu prüfen, ob eventuell zwei oder drei unterschiedliche Haustypen zu einer weiteren Auflockerung führen und den Einzelhauscharakter stärker unterstreichen könnten.

Immissionsschutz

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm (Fa. Saint Gobain Isover G+H AG, Fa. Kops) sind für die Fassadenbereiche an der Kalkstraße mit Überschrei-

tungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm aktive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Zu deren Ermittlung ist eine schalltechnische Untersuchung zu erstellen. Neben der Einhaltung eines ausreichenden Abstands zum Emittenten ist die Anwendung der architektonischen Selbsthilfe (wie: Anordnung der nicht ruhebedürftigen Räume, z.B. Treppenhaus, Bad, Küche, Abstellraum in die belasteten Fassadenbereiche, Errichtung einer Prallscheibe) ein weiteres Mittel zum Schutz gegen Gewerbelärm.

Des Weiteren wirken Geräusche von dem nördlich verlaufenden Schienenweg auf das Gelände ein. Die durch den Schienenlärm ausgelösten Anforderungen an den passiven Lärmschutz nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind ebenfalls durch ein schalltechnisches Gutachten zu ermitteln.

Für die Randbereiche des Steinbüchelgeländes bestehen derzeit vor allem im Osten hohe Lärmbelastungen verursacht durch die Verkehrsgereusche ausgehend von der Dechant-Müller-Straße. Entlang der nördlich verlaufenden Kalkstraße treten ebenfalls erhöhte Straßenverkehrslärmbelastungen auf. Die Höhe der dauerhaften Belastungen ist abhängig von der künftigen Entwicklung der Verkehrsführungen Anbindung der Kalkstraße an die Mülheimer Straße und den Refrather Weg sowie einer möglichen Straßenverbindung zur Buchholzstraße, die entlang der Kalkstraße im ungünstigsten Fall Beurteilungspegel von 70/60 dB(A) tags/nachts (Schwelle zur Gesundheitsgefährdung) erwarten lassen.

Der Investor hat zugesagt, die entsprechenden schalltechnischen Nachweise im Bauvoranfrageverfahren zu erbringen.

Verkehr / Erschließung

Seit über zwanzig Jahren gibt es verkehrsplanerische Überlegungen, den Bereich der unteren Hauptstraße und des Gronauer Kreisels zu entlasten durch eine Anbindung der aus der Innenstadt kommenden Kalkstraße an die Mülheimer Straße (und ggf. darüber hinaus über die Bahndammtrasse Richtung Refrather Weg bzw. in Richtung A4). Ähnlich lange wird auf Druck der Deutschen Bahn, man wolle den Bahnübergang Tannenbergsstraße wegen einer veralteten Schrankenanlage schließen, darüber nachgedacht, an welcher Stelle eine leistungsfähige Querung der Gleistrasse mit einer Straße sinnvoll und möglich wäre. 2011 wurde der Bebauungsplan Nr. 2243 – Tannenbergsstraße – rechtsverbindlich, der erstmalig das Planungsrecht für eine Straßenverbindung unter den Gleisen hindurch mit sich brachte. Als der Bebauungsplan 2014 durch das Obergericht Münster für unwirksam erklärt wurde, stellte sich die Frage einer Heilung des Bebauungsplans. In Anbetracht der unglücklichen Verkehrsführung, des starken städtebaulichen Eingriffs und der hohen Kosten hat man sich damals gegen die Heilung entschieden.

Zwischenzeitlich haben sich insofern neue Rahmenbedingungen ergeben, als nach langen Jahren der Ankündigung die Entscheidung gefallen ist, die S-Bahn-Strecke der Linie 11 (endlich) zweigleisig auszubauen. Dieser Beschluss hat die Sachlage entscheidend verändert, weil sich aufgrund der Notwendigkeit der Aufweitung aller auf der Strecke vorhandenen Brücken ganz neue Quermöglichkeiten ergeben. Aktuell wird z.B. untersucht, ob die bestehende Unterführung an der Buchholzstraße ausgebaut und für eine attraktive Nord-Süd-Verbindung Verwendung finden kann, so dass der Bahnübergang Tannenbergsstraße künftig nur noch eine untergeordnete Rolle spielen würde, zumal hier aufgrund der Zweigleisigkeit künftig mit erheblich längeren Schließzeiten der Schrankenanlage gerechnet werden muss.

Alle diese vorgenannten Überlegungen führen letztlich dazu, dass die Stadt im Sinne einer mittel- bis langfristigen Verkehrsplanung daran interessiert sein muss, für die angedachte Verbindung der Kalkstraße mit der Mülheimer Straße (und ggf. der Unterführung Buchholzstraße) ausreichen Flächenreserven im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2191 –

Dechant-Müller-Straße West – zu sichern. Dieser öffentliche Belang steht zunächst den legitimen Interessen des Investors entgegen, mit der geplanten Wohnbebauung möglichst nah an die bestehende Kalkstraße heranzurücken.

Dabei stellt sich die Ausgangssituation relativ einfach dar. Die Kalkstraße sowie das südlich angrenzende Flurstück 226 (ca. 9 m breit) liegen im Eigentum der Stadt, das Grundstück zwischen den Gleisanlagen und der Kalkstraße sowie das Steinbüchel-Gelände gehören dem selben Eigentümer (siehe Übersichtsplan). In der Konsequenz ergeben sich zwei Szenarien:

- Die optimale Trassenführung für die „neue“ Kalkstraße verläuft über das nördliche Privat- bzw. Betriebsgrundstück (Ölhandel, „Fressnapf“). Bei dieser Lösung könnte die neue Straße mit einem ausreichenden Querschnitt (notwendige Fahrbahnen, Geh- bzw. Radweg) geführt werden. Zudem ergäben sich Frei- und Grünräume zur Bahnanlage der S 11 hin, und die vorhandene Baumreihe auf der Südseite der Kalkstraße könnte als Abschirmgrünelement – das örtliche Erscheinungsbild prägend - erhalten bleiben. Die Wohnbebauung könnte – unter Inanspruchnahme von Teilflächen der Parzelle 226 – in der aktuell geplanten Form zur Kalkstraße hin ausgeführt werden.
- Soll das nördlich der heutigen Kalkstraße gelegene Privat- bzw. Betriebsgrundstück weitgehend unangetastet bleiben, kann die Aufweitung der Kalkstraße nur in Richtung Süden – also auf das städtische Grundstück – erfolgen, was bedeuten würde, dass die geplante Wohnbebauung voraussichtlich mit ihrer aktuellen nördlichen Fassade weiter nach Süden rücken muss, möglicherweise auf die Flucht, die die Vorgängerplanung von 2017 noch eingehalten hatte.

Ziele des Bebauungsplans

Zusammenfassend lassen sich folgende Ziele für den Bebauungsplan formulieren:

- Mit der Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses von 2012, der eine gewerbliche Nutzung an der Kalkstraße als Puffer zwischen Saint Gobain Isover G+H und der geplanten Wohnbebauung auf dem Steinbüchel-Gelände vorsah, akzeptiert die Stadt Bergisch Gladbach unter der Voraussetzung eines Klageverzichts der Firma G+H die geplante Wohnbebauung ohne einen Gewerbepuffer.
- Oberste Priorität hat für die Stadt Bergisch Gladbach die mittel- bis langfristige Verkehrsplanung einer Verlängerung der Kalkstraße in Richtung Mülheimer Straße bzw. möglicherweise zur Bahnunterführung Buchholzstraße. Die Stadt wird daher nur einer städtebaulichen Planung zustimmen, mit der eine sinnvolle und aus Sicht der Verkehrsplanung akzeptable Option für die Zukunft gewahrt bleibt.
- Die Platanen entlang der Tannenbergsstraße sind zu erhalten, was ein Zurücktreten der geplanten Bebauung um mehrere Meter erfordert. Die Grenze ist ggf. über die Festsetzung von Baugrenzen festzulegen.
- Die Linden entlang der Kalkstraße sind ebenfalls zu erhalten, sofern die Baumreihe nicht aus verkehrsplanerischen Gründen entfallen muss.
- Von den seitens des Gestaltungsbeirats benannten gestalterischen Kritikpunkten und Vorschlägen sind insbesondere hervorzuheben, dass es sich bei der Bebauung um ablesbare Einzelhäuser handeln soll und eine wertige Klinkerfassade vorzusehen ist. Der begrünte Innenhof sollte als Gegenpol zu der vom Verkehr geprägten Gesamtsituation mit hohen Pflanzungen bzw. einem einzelnen hohen Baum ausgebildet werden.

Die Bauvoranfrage wird in der Sitzung von der Verwaltung vorgestellt.

Anlagen

- Übersichtsplan
- Eigentumsverhältnisse