

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0136/2019
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	10.04.2019	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 2111 – Am Bahnhof Bergisch Gladbach – - Beschluss zur Aufstellung

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung, für einen Bereich entlang der Jakobstraße / Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den

Bebauungsplan Nr. 2111 – Am Bahnhof Bergisch Gladbach –

als qualifizierten Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB) im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) aufzustellen. Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Stadthaus einschließlich einer neuen Stadtbibliothek geschaffen werden. Dem Bebauungsplan soll der Entwurf zu Grunde gelegt werden, der über den städtebaulichen und architektonischen Realisierungswettbewerb „Neubau Stadthaus“ ermittelt wird. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Anlage zu entnehmen.

Sachdarstellung / Begründung:

Der Rat fasste in seiner Sitzung am 13.12.2016 den Beschluss, von einer Grundsanierung der alten Stadthäuser am Konrad-Adenauer-Platz und An der Gohrsmühle aus Kostengründen Abstand zu nehmen und im Kopfbereich des S-Bahnhofes auf der Grundlage eines Architektenwettbewerbs für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung ein neues Stadthaus zu bauen (BV 489/2016). Der Wettbewerb wurde im August 2018 als städtebaulicher und architektonischer Realisierungswettbewerb mit nachgeschaltetem Verhandlungsverfahren europaweit ausgelobt. Das Verfahren wird extern durch das Architekturbüro Neubig Hubacher (Köln) in enger Kooperation mit der Verwaltung durchgeführt.

Die Planungsaufgabe umfasst den Neubau eines städtischen Verwaltungsgebäudes für mehr als 400 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit Räumen für die Stadtbibliothek und ergänzenden untergeordneten Nutzungen. Das Baugrundstück des neuen Stadthauses liegt im Kopfbereich des S-Bahnhofs Bergisch Gladbach. Aufgrund des großen Bauvolumens erstreckt es sich L-förmig entlang der Jakobstraße bis zur Höhe der Einmündung des Paul-Köttgen-Weges.

Der Wettbewerb gliedert sich in zwei Phasen. Der Schwerpunkt der ersten Wettbewerbsphase lag im Entwurf eines neuen Stadthauses und der städtebaulichen Einbindung des Gebäudes in das nähere Umfeld. Die zweite Phase richtet sich auf die architektonische Ausdifferenzierung des Verwaltungsneubaus. Die erste Phase wurde mit der Sitzung der Preisjury am 14.12.2018 und der Benennung der für die zweite Phase zugelassenen Wettbewerbsbeiträge abgeschlossen. Es ist vorgesehen, dass der Wettbewerbssieger durch die Preisjury am 12.4.2019 bestimmt wird. Welches Team aus Fachplanungsbüros und Generalplanern mit der Planung und Umsetzung des Stadthaus-Neubaus beauftragt wird, entscheidet sich in dem an den Wettbewerb zeitlich anschließenden Verhandlungsverfahren.

Schaffung von Planungsrecht

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Stadthausneubau am S-Bahnhof können aus zwei Gründen nur über die Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen werden:

1) Das Baugrundstück gehörte lange Zeit zum Gelände der Deutschen Bahn und ist erst seit der eisenbahnrechtlichen Entwidmung und Entlassung aus der Planfeststellung zurück in der kommunalen Planungshoheit und damit für die Stadt Bergisch Gladbach für eine Bebauung verfügbar. Das Grundstück befindet sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans. Die Bebaubarkeit richtet sich aktuell nach den Regelungen des § 34 BauGB (In Zusammenhang bebauter Ortsteile), nachdem ein Stadthausneubau nur zulässig ist, wenn er sich in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung und weiterer Kriterien in die nähere Umgebung einfügt. Aufgrund der zentralen und exponierten Lage in der Innenstadt hält die Verwaltung einen die Umgebungsbebauung in der Höhe überragenden Stadthausbau für städtebaulich vertretbar. In den Auslobungsunterlagen wurde die Gebäudehöhe auf maximal sechs Geschosse entlang der Jakobstraße bzw. auf maximal acht Geschosse am Platz der Städtepartnerschaften begrenzt. Unter dem Vorbehalt der eingereichten Wettbewerbsbeiträge geht die Verwaltung davon aus, dass das neue Stadthaus stellenweise höher wird als die umgebende Bebauung und damit auf der Grundlage des § 34 BauGB nicht zulässig ist.

2) Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist darüber hinaus auch aus städtebaulichen Gesichtspunkten erforderlich, da einige Planungsaspekte wie die Erschließung oder der Umgang mit dem angrenzenden Schienenverkehr der Deutschen Bahn AG neben der architek-

tonischen Betrachtung auch einer bauleitplanerischen Gesamtbetrachtung und Abwägung bedürfen. Einzelne planungsrelevante Punkte sind dabei bereits in den Wettbewerb eingeflossen, wie z.B. Vorgaben zu den im Stadthaus unterzubringenden Nutzungen, zur Erschließung und zu Stellplätzen.

Übergeordnete Planungsvorgaben

Regionalplan

Bei dem Neubau des Stadthauses handelt es sich um eine bauliche Verdichtungsmaßnahme in der Stadtmitte von Bergisch Gladbach, die im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt ist. Ein Stadtverwaltungsgebäude zählt regionalplanerisch zu den sog. zentralörtlichen Einrichtungen, für die (u.a.) Allgemeine Siedlungsbereiche vorgesehen sind.

Die westliche Jakobstraße ist im Regionalplan als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ dargestellt. Der Stadthausneubau wird in diesen Bereich nur zu einem untergeordneten Teil hineinragen, so dass von einer Übereinstimmung mit den großmaßstäblichen Darstellungen des Regionalplans auch im Fall eines entlang der Jakobstraße sehr langgestreckten Verwaltungsgebäudes ausgegangen werden kann. Es ist damit zu rechnen, dass der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung angepasst ist und die Bezirksregierung Köln ihre Zustimmung ohne Bedenken erteilen wird. Eine entsprechende Anfrage wird der Bezirksregierung zeitnah zugeleitet.

Flächennutzungsplan

Der zur Zeit der Bezirksregierung Köln zur Genehmigung vorliegende neu aufgestellte Flächennutzungsplan berücksichtigt bereits den Bau des neuen Stadthauses und stellt das Baugrundstück bis zum Paul-Köttgen-Weg als gemischte Baufläche bzw. als „Standort für den Gemeinbedarf - öffentliche Verwaltung“ dar, darüber hinaus in Richtung der Firma Saint Gobain Isover G + H als gewerbliche Baufläche. Sollte der Verwaltungs- und Stadtbibliotheksbau über den Paul-Köttgen-Weg hinausreichen, müsste der Flächennutzungsplan in diesem Abschnitt angepasst werden. Dies kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durch eine nachträgliche Berichtigung der aktuell dort geltenden Darstellung erfolgen.

Das Bebauungsplanverfahren

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2111 - Am Bahnhof Bergisch Gladbach - werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des neuen Stadthauses nach dem Entwurf des Wettbewerbssiegers geschaffen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan (§ 3 Abs. 1 BauGB) kann in dem in Bergisch Gladbach üblichen Verfahren über einen vierwöchigen Aushang des Siegerentwurfs durchgeführt werden. Für die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB) sollte bereits die Genehmigungsplanung des Verwaltungs- und Bibliotheksgebäudes vorliegen, weil zu diesem Zeitpunkt wesentliche Aspekte der Hochbauplanung (Grundriss, Gebäudehöhen, Nutzungsverteilung, Erschließung) soweit geklärt sein müssen, dass sie im Entwurf des Bebauungsplans verbindlich festgesetzt werden können.

Das Bebauungsplanverfahren schließt wie üblicherweise mit dem Satzungsbeschluss des Rates und der anschließenden öffentlichen Bekanntmachung. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans sind die Voraussetzungen für die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit des neuen Stadthauses geschaffen.

Verfahrensart

Die Verwaltung schlägt vor, das Bebauungsplanverfahren zu erleichtern und den Bebauungsplan als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Die gesetzlichen Voraussetzungen dafür sind erfüllt:

- Die festzusetzende Grundfläche beträgt weniger als 20.000m²,
- der Bebauungsplan bereitet kein Vorhaben vor, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss und
- durch die Planung sind keine Flora-Fauna-Habitat (FFH)- oder Vogelschutzgebiete betroffen.

Im beschleunigten Verfahren entfällt die Erarbeitung eines Umweltberichts, die Eingriffs-/Ausgleichsregelung und eine ggfs. erforderliche formelle Änderung des Flächennutzungsplans. Die Umweltbelange fließen dennoch in angemessener Weise in die bauleitplanerische Abwägung ein.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans zum Stand Aufstellungsbeschluss umfasst das Baugrundstück sowie weitere Flächen, bei denen es derzeit noch nicht absehbar ist, ob dort Baumaßnahmen durchgeführt werden, die eine Änderung des Planungsrechts erfordern. Neben dem voraussichtlichen Baugrundstück umfasst der Geltungsbereich:

- a) die Verkehrsflächen der Jakobstraße und der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße im Abschnitt RheinBergPassage einschließlich des Platzes der Städtepartnerschaften und
- b) im Bereich der westlichen Jakobstraße das 5.528 m² große Flurstück 5018.

Zu a) Von den Wettbewerbsteilnehmern wurde gefordert, bei der Hochbauplanung von einer Verbreiterung des Querschnitts der Jakobstraße von z.Zt. ca. 10-11m auf 13m auszugehen, damit auf der zum Bahngelände gelegenen Südseite der Straße ein zusätzlicher Bürgersteig angelegt werden kann. Die Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße ist derzeit im geltenden Bebauungsplan Nr. 28 Teil 3 – Stadtmitteprojekt – 3. Änderung als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich“ ausgewiesen. Die Zweckbestimmung wird voraussichtlich der Wettbewerbsvorgabe eines verkehrsberuhigten Bereiches an der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße entsprechen.

Zu b) Wie weit das neue Stadthaus und ein evtl. vorgesehener westlich angrenzender öffentlicher Kiss & Ride-Platz entlang der Jakobstraße in westlicher Richtung reicht, kann aufgrund des laufenden Wettbewerbsverfahrens aktuell noch nicht bestimmt werden. Der genaue räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird zum nächsten Verfahrensschritt des Bebauungsplanverfahrens in Kenntnis des Siegerentwurfs angepasst.

Das Bahngelände ist aufgrund seiner bahnrrechtlichen Widmung grundsätzlich der kommunalen Planungshoheit entzogen und aus diesem Grund nicht in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen worden. Die Umsetzbarkeit einer vom Wettbewerbssieger evtl. vorgesehenen, von der Stadt Bergisch Gladbach geforderten Querung der Bahngleise ist erst mittelfristig realisierbar und aufgrund des bahnrrechtlichen Planungsvorbehalts nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Anlage zu entnehmen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2111 – Am Bahnhof Bergisch Gladbach – überdeckt einen Bereich, zu dem der Rat am 13.02.2001 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 2110 – Bahnhof Bergisch Gladbach – fasste. Der Bebauungsplan Nr. 2110 sollte hauptsächlich dazu dienen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den neuen Busbahnhof, die Neugestaltung der Verkehrsflächen Driescher Kreuz und Stations-

straße und die Bebauung des Kopfgrundstücks mit einer innenstadtypischen Kerngebietsnutzung zu schaffen. Der Bebauungsplan Nr. 2110 wurde vom Rat zwar als Satzung beschlossen, jedoch aufgrund der Fachplanungsvorbehalts der bahnrechtlichen Widmung des Gleisgeländes nicht bekannt gemacht, so dass er nie rechtskräftig wurde. Der Bebauungsplan Nr. 2110 ist heute aufgrund der bereits realisierten Neugestaltungen des Busbahnhofs, der Stationsstraße und des Driescher Kreuzes und der geänderten städtebaulichen Zielsetzungen für das Kopfgrundstück für eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht mehr erforderlich. Um Klarheit zu schaffen, schlägt die Verwaltung vor, den Rat in einer Sitzung mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 2111 zugleich den inhaltlich überholten Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 2110 aufheben zu lassen.

Grundstücksverfügbarkeit

Mit einer Ausnahme liegen sämtliche Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2111 im Eigentum des Stadtentwicklungsbetriebes. Die rückwärtige, an die DB-Flächen anschließende Grenze des Kopfgrundstücks verläuft aktuell auf einer gezackten Linie. Damit das neue Verwaltungsgebäude nicht um den am Gleis 1 bestehenden Stromabspannungsmast herumgebaut werden und die rückwärtigen Außenflächen nicht einer gezackten Grundstücksgrenze folgen müssen, gehen die Auslobungsunterlagen des Wettbewerbs in dem Bereich der rückwärtigen Grenze des Kopfgrundstücks (Flurstück 440) von einer Begradigung der Flurstücksgrenze aus. Die Deutsche Bahn AG hat im Rahmen der mit ihr geführten Abstimmungsgespräche mit der Stadt Bergisch Gladbach einer vorgesehenen Begradigung im Grundsatz zugestimmt.

Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplan Nr. 2111 – Am Bahnhof Bergisch Gladbach – aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Siegerentwurfs des Wettbewerbs „Neubau Stadthaus“ zu schaffen.

Anlage

Übersichtsplan