

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 16.05.2013	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 1.6	Bezeichnung der Vorlage: Bahnhofsumfeld Wegberg - beabsichtigte bauliche Nutzung der derzeitigen öffentlichen Grünfläche - Ergänzungsvorlage zur Vorlage VO/2417/13		Datum: 11.06.2013
Vorlage-Nr: VO/2435/13			Bürgermeister: Gez. Pillich
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	25.06.2013	Ausschuss für Städtebau, Umwelt und Verkehr	

Sachverhalt:

Ein Investor beabsichtigt im Bereich des Bahnhofes Wegberg, neben der Umnutzung und Erweiterung des ehemaligen Toilettenhäuschens in einen Kiosk, angrenzend ein zweigeschossiges Geschäftshaus zu errichten. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.05.2013 über diese beabsichtigte bauliche Nutzung (Anlage 2) beraten. In der Sache hat der Rat keine Entscheidung getroffen. Der Tagesordnungspunkt wurde an den Ausschuss für Städtebau, Umwelt und Verkehr verwiesen und die Verwaltung beauftragt, eine bauliche Nutzung auf der Grundlage des Konzeptes zur Umgestaltung des Bahnhofsumfeldes Wegberg aus dem Jahre 2010 (Anlage 1) aufzuzeigen.

Als Anlagen zur Beratungsvorlage VO/2417/13 wurden bereits die aktuellen Planentwürfe des Investors beigelegt; hierauf wird verwiesen. Ebenfalls wurden die Abweichungen zwischen diesen beiden Planungen dargestellt. Hier sind insbesondere folgende Punkte zu nennen:

- Das ehemalige unter Denkmalschutz stehende Toilettenhäuschen wird durch die beabsichtigten Anbauten und durch die Veränderung der Fassaden stark verfremdet. Hierzu wäre in einem Genehmigungsverfahren die Abstimmung mit der Denkmalbehörde erforderlich.
- Die vorgesehenen Fahrradabstellanlagen (ca. 50 Stellplätze + 6 Fahrradboxen) neben dem ehemaligen Toilettenhäuschen wurden durch das projektierte Geschäftshaus überplant und durch einen Fahrradunterstand am westlichen Ende des Geschäftshauses ersetzt. Dieser Unterstand ist somit dem Haltepunkt nicht mehr unmittelbar zugeordnet und die Anzahl der ursprünglich geplanten Fahrradabstellplätze wurde deutlich reduziert.
- Die geplante Park + Ride (P+R) Anlage wurde in der Planung des Investors insgesamt zur Straße „Am Bahnhof“ verschoben, mit der Konsequenz, dass

die vorhandenen Bäume insgesamt sowie die geplanten Heckeneinfassungen zum Teil entfallen.

- Auf die ursprünglich vorgesehene separate fußläufige Zuwegung von der Straße zum Bahnsteig wurde verzichtet.
- Der Bereich der Bushaltestelle wurde reduziert.
- Die Ausfahrt der P+R Anlage wurde in Richtung des vorhandenen Kreisverkehrs verschoben und ragt damit in die Rechtsabbiegespur der Straße Am Bahnhof in Richtung Gleisübergang hinein. Diese Rechtsabbiegespur wurde erst vor wenigen Jahren neu errichtet, um hier bei geschlossener Schranke eine Aufstellfläche für PKW-Fahrer zu schaffen und somit - in Kombination mit dem realisierten Kreisverkehr - Verkehrsabläufe in diesem Einmündungsbereich zu erleichtern. Diese Rechtsabbiegespur wurde in der Planung des Investors nicht berücksichtigt.
- Durch die Verlagerung der Ausfahrt wurde die Anzahl der ursprünglich geplanten Stellplätze (24 Stellplätze) um 15 Stellplätze erhöht. In Abhängigkeit von der zukünftigen Nutzung des Geschäftshauses wären diese zusätzlichen Stellplätze ggf. nicht ausreichend. Als Konsequenz würden dann die angrenzenden P+R Stellplätze von Kunden mit in Anspruch genommen und damit für Bahnkunden nicht mehr in vollem Umfang zur Verfügung stehen.

In der Summe weicht die vorliegende Planung des Investors erheblich von der ursprünglichen Konzeption ab. Daher wurde von Seiten der Verwaltung geprüft, inwieweit eine verträglichere bauliche Nutzung auf der Grundlage des ursprünglichen Konzeptes aus dem Jahre 2010 zur Umgestaltung des Bahnhofsumfeldes Wegberg möglich ist. Eine erste Planskizze ist der Vorlage als Anlage 3 mit folgenden Eckpunkten beigelegt:

- Als potenzielles Baufeld bietet sich die Fläche zwischen der geplanten P+R Anlage und dem Bahnsteig in einer Größe von ca. 600 qm an. Durch eine bauliche Nutzung an dieser Stelle, steht diese Fläche jedoch zukünftig für eine mögliche Erweiterung der P+R Anlage nicht mehr zur Verfügung.
- Die Lage der Ausfahrt der geplanten P+R Anlage wird beibehalten. Dadurch kann bei geschlossener Schranke die vorhandene Rechtsabbiegespur als Aufstellfläche für PKW-Fahrer in voller Länge weiterhin genutzt werden.
- Die nördliche Stellplatzreihe kann um ca. 6 Stellplätze verlängert werden. Aufgrund der Aufweitung des Straßenraumes durch die Rechtsabbiegespur und der angrenzenden Bäume scheidet eine Verlängerung der südlichen Stellplatzreihe aus.
- Das unter Denkmalschutz stehende Toilettenhäuschen wird in seiner ursprünglichen Form erhalten und kann z.B. als Kiosk oder Fahrradverleihstation umgenutzt werden.

Fazit:

Die Verbesserung des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs ist erklärtes Ziel der Stadt Wegberg. Als erster Baustein ist daher beabsichtigt, den Haltepunkt Wegberg durch eine neue P+R Anlage mit einer ausreichenden Anzahl an Fahrrad- und PKW-Stellplätzen auszustatten. Eine Erweiterung wäre nach der ursprünglichen Planung in Richtung Bahnsteig möglich. Eine Einplanungsmitteilung des Zweckverbandes Nahverkehr Rheinland liegt vor. Das Vorhaben ist mit Beschluss der Zweckverbandsversammlung im Maßnahmenkatalog enthalten. Der derzeit gültige Fördersatz beträgt 85 %. Sofern die ursprüngliche Planung umgesetzt werden soll, kann nur ein deutlich reduziertes Baufeld zur Verfügung gestellt werden, mit der Konsequenz, dass dann eine Erweiterung der P+R Anlage in Richtung Bahnsteig nicht mehr möglich sein wird. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Realisierung einer Bebauung wäre die Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes notwendig. In Abhängigkeit von der zukünftigen Nutzung eines möglichen Gebäudes sind erforderliche Stellplätze nachzuweisen. Diese können nur in geringem Umfang in unmittelbarer Nähe errichtet werden. Es besteht im Grundsatz zwar die Möglichkeit, Stellplätze abzulösen oder z.B. im Bereich des Parkplatzes Spielburgweg durch Baulast zuzuordnen, hierbei besteht jedoch in dieser konkreten Situation in der Praxis die Gefahr, dass dann die für Bahnkunden vorgesehenen Stellplätze – wenigstens zum Teil – durch die Nutzer des Gebäudes belegt würden und somit als P+R Stellplätze nicht mehr zur Verfügung stehen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass eine niveaugleiche Querung oder Überführung der Gleisanlage zum Erreichen des vorhandenen Parkplatzes am Spielburgweg von Seiten der Bahn in der Vergangenheit bereits abgelehnt wurde. Eine Untertunnelung der Gleisanlage wäre andererseits nur mit einem hohen Kostenaufwand realisierbar. Des Weiteren ist zu bedenken, dass die vorliegende Planung des Investors ein Geschäftshaus mit acht Ladenlokalen (jeweils 73 bis 90 qm) und einer Gesamtverkaufsfläche von rund 680 qm vorsieht. Es sollte in Erwägung gezogen werden, zum Schutz und Erhalt des Einzelhandelsbesatzes der Innenstadt auf eine Einzelhandelsnutzung an dieser Stelle zu verzichten. Gerade Ladenlokale in der beabsichtigten geringen Verkaufsflächengröße stehen derzeit für eine Einzelhandelsnutzung innerhalb des Zentrums zur Verfügung. Es wird schließlich darauf hingewiesen, dass eine Wohnnutzung aufgrund der Nähe zur Gleistrasse und des ungewissen Ausgangs der Entscheidung auf europäischer Ebene zur weiteren Nutzung dieser Trasse für den Güterfernverkehr (Eiserner Rhein) ausscheidet.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Städtebau, Umwelt und Verkehr beschließt von einer baulichen Nutzung der Grünfläche im Bereich des Bahnhofsumfeldes Wegberg abzusehen und so diesen „grünen Stadteingang“ zu erhalten. Als Option besteht weiterhin die Möglichkeit, die geplante P+R Anlage in Richtung Bahnsteig zu vergrößern.

Kosten und Finanzierung:

Durch diesen Beschluss entstehen keine Kosten.

Alternativen:

Der Ausschuss für Städtebau, Umwelt und Verkehr stimmt einer baulichen Nutzung der Grünfläche im Bereich des Bahnhofes Wegberg, wie in der Anlage 3 dargestellt, im Grundsatz zu. Eine Wohn- und / oder Einzelhandelsnutzung bleibt dem Bebauungsplanverfahren vorbehalten. Die Verwaltung wird beauftragt, mit geeigneten Investoren in Kontakt zu treten. Hierbei ist darauf hinzuwirken, dass zusätzliche erforderliche Stellplätze dem Vorhaben unmittelbar zugeordnet werden. Über die Verhandlungen ist zu berichten.

Anlage/n:

1. ursprüngliches Konzept
2. Planung des Investors
3. alternative Konzeption

Unterschrift d. federführenden Fachbereichsleiters/Dezernenten
Gez. Schroeders FB 301
Gez. Fabry Techn. Beigeord.

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten
Gez. Gaspers FB 302