

## Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0313/2021  
**öffentlich**

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	22.06.2021	Entscheidung

### Tagesordnungspunkt

#### **Bebauungsplan Nr. 2168 – Odenthaler Straße / Hauptstraße –**

- **Aufhebung der Aufstellungsbeschlüsse vom 24.02.2011 und 12.09.2017**
- **Beschluss zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren**
- **Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

### Beschlussvorschlag:

- I. Die am 24.02.2011 und 12.09.2017 gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom Planungsausschuss gefassten Aufstellungsbeschlüsse zum

**Bebauungsplan Nr. 2168 – Odenthaler Straße / Hauptstraße –**

werden aufgehoben.

- II. Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff und § 13a BauGB ist der

**Bebauungsplan Nr. 2168 – Odenthaler Straße / Hauptstraße –**

als verbindlicher Bauleitplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes sind der Neubau eines Parkhauses sowie die städtebauliche Neuordnung des ehemaligen Geländes der „Alten Feuerwache“ einschließlich Nachbargrundstücken im rückwärtigen Bereich der Hauptstraße. Des Weiteren ist eine Aufweitung des öffentlichen Verkehrsraums südlich der Hauptstraße beabsichtigt.

Der Bebauungsplan betrifft im Wesentlichen den Bereich südlich der Hauptstraße zwischen Ferrenbergstraße und Gnadenkirche sowie die Kreuzung Odenthaler Straße / Hauptstraße. Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Gel-

tungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB).

III. Der Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung für den

**Bebauungsplan Nr. 2168 – Odenthaler Straße / Hauptstraße –**

auf der Grundlage des Vorentwurfes die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

## **Sachdarstellung / Begründung:**

### **Kurzzusammenfassung**

Der Bebauungsplan wurde im Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss am 12.09.2017 zur Aufstellung beschlossen. Der Vorentwurf sieht u.a. die Erweiterung des bestehenden Parkhauses des Evangelischen Krankenhauses (EvK) sowie die Umnutzung des derzeit übergangsweise als Mitarbeiterparkplatz des EvK genutzten Geländes der „Alten Feuerwache“ im rückwärtigen Bereich der Hauptstraße vor. Des Weiteren wird auf Basis der Verkehrsuntersuchung östliche Stadtmitte eine Aufweitung des öffentlichen Verkehrsraums und eine damit verbundene zurückgesetzte Bauflucht südlich der Hauptstraße berücksichtigt.

Die planungsrelevanten Umweltbelange wurden in einem Umweltbericht (Stand Mai 2021) erhoben. Im weiteren Verfahren besteht Untersuchungs- bzw. Prüfungsbedarf zu den Themen Artenschutz, Altlasten, geschützte Steinbruchböschung, Lärm, Luftschadstoffe, Lichtimmissionen und Stadtklima. Die Wiedernutzbarmachung des Standortes der „Alten Feuerwache“ bzw. des alten Kalkofengeländes entspricht dem Gebot der Innenentwicklung bzw. dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2162 – Feuerwache – bestehenden umfangreichen Baurechte konnten im rückwärtigen Bereich bisher nicht realisiert werden. Im PLA soll die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung auf Basis des Vorentwurfes beschlossen werden.

### **Zu I.:**

Die Geltungsbereiche der Aufstellungsbeschlüsse des Bebauungsplanes Nr. 2168 – Odenthaler Straße / Hauptstraße – vom 24.02.2011 und 12.09.2017 umfassten auch die Eckgrundstücke und zum Teil angrenzenden Grundstücke aus den Bebauungsplänen Nr. 57 – Hammermühle – und Nr. 2135 – Buchmühle – 1. Änderung (vgl. Anlage 4). Da hier aktuell kein Handlungsbedarf besteht, soll der vorliegende Bebauungsplan inhaltlich entlastet und sein Geltungsbereich entsprechend verkleinert werden (vgl. Anlage 1). Die Aufstellungsbeschlüsse von 2011 und 2017 werden daher aufgehoben und ein neuer Aufstellungsbeschluss mit verkleinertem Geltungsbereich (siehe Nr. II.) gefasst.

### **Zu II. und III.:**

Der Bebauungsplan war zuletzt Gegenstand im Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss am 12.09.2017 (Aufstellungsbeschluss, vgl. Drucksachen-Nr. 0400/2017). Der Anlass für die Erstellung des Bebauungsplanes ist die Erweiterung des bestehenden Parkhauses des Evangelischen Krankenhauses (EvK) sowie die Umnutzung des ebenfalls im Eigentum des EvK befindlichen und derzeit übergangsweise als Mitarbeiterparkplatz genutzten Geländes der „Alten Feuerwache“ im rückwärtigen Bereich der Hauptstraße. Des Weiteren wird der Bebauungsplan auf Basis der Verkehrsuntersuchung östliche Stadtmitte eine Aufweitung des öffentlichen Verkehrsraums und eine damit verbundene zurückgesetzte Bauflucht südlich der Hauptstraße berücksichtigen.

Nachdem sich die Pareto GmbH, Projektentwicklungsgesellschaft der Kreissparkasse, zwischenzeitlich als Projektpartner des EvK u.a. aufgrund der schwierigen Eigentumsverhältnisse im Plangebiet aus der Entwicklung des Areals zurückgezogen hat, hat die Stadtplanung die Aufgabe übernommen, die Planungsüberlegungen des EvK in ein städtebauliches Konzept zu überführen und den Vorentwurf zu erarbeiten.

## **Plangebiet, Änderung Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand der Innenstadt von Bergisch Gladbach und wird begrenzt durch die Hauptstraße / Teile der Odenthaler Straße im Norden, die Ferrenbergstraße im Osten, das Evangelische Krankenhaus im Süden sowie die Grundstücke der evangelischen Kirche (Pfarrgarten, Gemeindesaal, Friedhof) im Westen und hat eine Größe von ca. 2,9 ha (vgl. Anlage 1).

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist auf die Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne Nr. 2162 – Feuerwache – 2. Änderung im Süden sowie Nr. 57 – Hammermühle – und Nr. 2135 – Buchmühle – 1. Änderung im Norden abgestimmt. Lediglich im Bereich der Odenthaler Straße werden die beiden letzteren in einem kleinen Teilbereich überlagert. Westlich und östlich der Odenthaler Straße wurde der Geltungsbereich gegenüber dem letzten Aufstellungsbeschluss verkleinert (siehe Nr. I).

## **Übergeordnete Planungen, bestehendes Planungsrecht**

### Regionalplan

Der Regionalplan stellt für das Plangebiet und seine Umgebung Allgemeinen Siedlungsbe- reich (ASB) dar.

### Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan 2035 sieht für den Großteil des Plangebietes „Gemischte Baufläche“ (M) vor. Die Hangbereiche im Süden sind als Grünfläche mit dem Zusatz „LB“ (ge- schützter Landschaftsbestandteil) dargestellt. Die Verordnung zum geschützten Land- schaftsbestandteil ist jedoch zum 27.06.2020 ausgelaufen. Eine weitere Unterschutzstellung im Rahmen der Neuaufstellung des Landschaftsplans ist vom Rheinisch-Bergischen Kreis beabsichtigt. Für die betroffenen Grundstücke ist eine einstweilige Sicherstellung erfolgt. Die Hauptstraße (L 286) sowie die Odenthaler Straße (L 270) sind im Flächennutzungsplan als Hauptverkehrsstraßen dargestellt, Teile der Ferrenbergstraße als Wohnbaufläche. Im weite- ren Verfahren ist zu prüfen, ob für das geplante Parkhaus eine Festsetzung als Sondergebiet notwendig ist. So dann wäre der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung (beschleu- nigtes Verfahren) anzupassen.

### Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht seit 1995 der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 2162 – Feu- erwache –, welcher im südlichen Bereich bereits 2008 geändert wurde und nun im nördli- chen Teil durch den neuen Bebauungsplan überplant wird (vgl. Anlage 3). Der rechtsverbind- liche Bebauungsplan setzt für die Bereiche entlang der Hauptstraße „Kerngebiet“ (MK), für die rückwärtigen Bereiche „Mischgebiet“ (MI) sowie in großen Teilen (insbesondere für die Hangbereiche) Grünfläche mit weiteren Schutz- und Anpflanzbestimmungen fest.

Die im Norden angrenzenden Bebauungspläne Nr. 2135 – Buchmühle – 1. Änderung und Nr. 57 – Hammermühle – setzen ebenso als Art der baulichen Nutzung entlang der Hauptstraße „Kerngebiet“ (MK) fest. Der im Süden angrenzende Bebauungsplan Nr. 2162 – Feuerwache – 2. Änderung umfasst ein Sondergebiet (SO) Gesundheit und umfasst das Evangelische Krankenhaus einschließlich bestehendem Parkhaus.

## **Bestandssituation, städtebauliche Zielsetzung**

Das Plangebiet ist entlang der Hauptstraße und Ferrenbergstraße bereits bebaut und weist dort eine gemischte Nutzung aus u.a. Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie auf. 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. Das Stadtzentrum endet demnach an der Odenthaler Straße. Ziel des neuen Bebauungsplans ist es folglich, die bisherige Festsetzung eines Kerngebiets (MK) entlang der Hauptstraße durch ein Urbanes Gebiet (MU) zu ersetzen. Auch das an der Ferrenbergstraße festgesetzte und oftmals in der Realität aufgrund des vorgeschriebenen Gewerbeanteils nicht funktionierende Mischgebiet (MI) kann die nach Baunutzungsverordnung noch recht neue Ausweisung eines Urbanen Gebietes (MU) mit der Möglichkeit eines höheren Wohnanteils erhalten.

Gemäß der Verkehrsuntersuchung östliche Stadtmitte soll südlich der Hauptstraße eine Aufweitung des öffentlichen Verkehrsraums im Bereich des Knotenpunktes Odenthaler Straße / Hauptstraße erfolgen. Hierzu ist es erforderlich, die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte Bauflucht in Teilbereichen südlich der Hauptstraße zurückzusetzen.

Im rückwärtigen Bereich der Hauptstraße befindet sich im Westen die Brachfläche der „Alten Feuerwache“, die zwischenzeitlich abgebrochen und 2014 von der Stadt an das EvK veräußert wurde, um hier eine kirchliche, diakonische oder gesundheitspflegerische Nutzung einzurichten. Das Grundstück ist im Westen und Süden von geschützten Steinbruchböschungen/-wänden umgeben und wird zurzeit als Mitarbeiterparkplatz vom EvK zwischengenutzt.

Im rückwärtigen Bereich im Osten befindet sich (bereits dem Nachbarbebauungsplan zugehörig) das Bestandsparkhaus des EvK, welches aufgrund einer veränderten Bedarfslage durch einen direkt angrenzenden Neubau im Plangebiet erweitert werden soll. Aufgrund des starken Unterschieds im Geländeniveau ist das bestehende Parkhaus über einen Fußgängersteg im obersten Geschoss an das EvK sowie fahrtechnisch an die Ferrenbergstraße über die Böschung hinweg angebunden. An das Parkhaus angrenzend befindet sich derzeit eine Freifläche, die zugleich die Vorfläche der beiden denkmalgeschützten Kalköfen bildet.

Im mittleren rückwärtigen Bereich erstreckt sich eine Geländekuppe bzw. Felsnase, die die beiden EvK-Flächen topografisch trennt, sowie vereinzelte Wohngebäude. Zwischen Felsnase und dem Grundstück „Alte Feuerwache“ erstreckt sich zudem ein großer Garagenhof zugehörig zum Grundstück Hauptstraße 278, welches Richtung Süden spitz zuläuft, und ebenfalls baulich entwickelt werden kann.

Der südliche Bereich des Plangebietes umfasst die gehölz- bzw. baumbestandene, geschützte Böschung eines ehemaligen Steinbruchs mit zum Teil steilen Felswänden, die im bestehenden Bebauungsplan als Grünfläche und zugleich Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt ist. Diese Fläche wird weiterhin unter Schutz stehen.

## **Planinhalt, städtebauliches Konzept**

### Bebauung, Nutzung, Freiflächen

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan (vgl. Anlage 2) sieht eine Neuordnung der Grundstücke zwischen der Gaststätte Quirls im Nordwesten und dem bestehenden Parkhaus des EvK im Südosten vor. Die Wiedernutzbarmachung des Standortes der „Alten Feuerwache“ bzw. des alten Kalkofengeländes entspricht dem Gebot der Innenentwicklung bzw. dem Gebot zum

sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Für die übrigen Bereiche, die von Bestandsbauten geprägt sind, sind bis auf moderate Entwicklungsmöglichkeiten entlang der Hauptstraße, keine Änderungen vorgesehen.

Im Einzelnen beinhaltet der Vorentwurf folgendes:

- Erweiterung des bestehenden Parkhauses durch einen Neubau unter Erhalt und Einbindung der unter Denkmalschutz stehenden Kalköfen sowie Gestaltung der Vorfläche
- Umnutzung des Geländes der „Alten Feuerwache“ für ein Seniorenwohnheim mit ca. 80 Wohneinheiten verteilt auf vier Wohngruppen in den Obergeschossen; ergänzt durch Empfang, Verwaltung, Mehrzweckräume, Technik etc. im Erdgeschoss
- Erhalt des Gebäudes „Gaststätte Quirls“ mit Nachbargebäude (Hauptstraße 264 und 266)
- Zurückgesetzte Bauflucht im Bereich der Grundstücke Hauptstraße 274 bis 282 mit baulichen Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich der Gebäudehöhe und Betonung des Eckgebäudes durch Überhöhung
- Platzbildung und -gestaltung im räumlichen Zusammenhang „Gaststätte Quirls“, Neubau Seniorenwohnheim, Neubau Eckgebäude mit Sichtbeziehung zum gegenüberliegenden, denkmalgeschützten Kulturhaus Zanders (Hauptstraße 267-269); hierfür ist der Grunderwerb des Gebäudes Hauptstraße 268 erforderlich
- Bauliche Ergänzungen im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Hauptstraße 278; dadurch Aufwertung einer bisher mindergenutzten Fläche in Innenstadtlage (Garagenhof)
- Erhalt der vorhandenen Grünflächen, Anpflanzen von Einzelbäumen zur Platzgestaltung, Dachbegrünung bei Neubauten

Hinsichtlich des Abstandes zwischen der geplanten Senioreneinrichtung und der geschützten Steinbruchböschung (siehe hierzu Ausführungen zum Thema „Flora / Biologische Vielfalt“ unter dem Punkt Umweltbelange) sind im weiteren Verfahren Abstimmungen insbesondere mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises zu führen.

#### Erschließung, Wegebeziehungen, ruhender Verkehr

Die „Verkehrsuntersuchung östliche Stadtmitte“ wurde 2017 nochmals hinsichtlich Erschließungsvarianten im vorliegenden Plangebiet fortgeschrieben. Da die hierfür zugrunde gelegte städtebauliche Konzeption im Auftrag der Pareto GmbH sowie Annahmen zur zukünftigen Nutzung und Dichte im Plangebiet jedoch veraltet sind, wird auf eine Darstellung der Inhalte an dieser Stelle verzichtet. Die verkehrliche Situation ist im weiteren Verfahren unter aktuellen Prämissen erneut zu betrachten.

Hinsichtlich einer Verschiebung der Einfassungsmauer des Kulturhauses Zanders an der Odenthaler Straße um 2,50m nach Westen und Veräußerung des Grundstücksteils an die Stadt zum Zwecke der Aufweitung des Verkehrsraums und Einrichtung eines Linksabbiegers von der Odenthaler Straße in die Hauptstraße liegt zwischenzeitlich eine grundsätzliche Zustimmung des Eigentümers vor. Die Aufteilung des Straßenraums ist im weiteren Verfahren hinsichtlich einer sicheren Führung des Radverkehrs zu überprüfen. Auf die Beschlussvorlage DS Nr. 0267/2021 für den ASM am 15.06.2021 zur Radverkehrsmaßnahme RV 6 (untere Odenthaler Straße) hinsichtlich Verbesserungen für die Bestandssituation wird verwiesen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt für die Bestandsbauten über die vorhandenen öffentlichen Straßen (Hauptstraße, Ferrenbergstraße). Für die zukünftigen Neubauten im westlichen Teil des Plangebietes sieht der Vorentwurf eine gemeinschaftliche, private Ringerschließung – günstigstenfalls im Einrichtungsverkehr – im rückwärtigen Bereich vor. Hier besteht auch die Möglichkeit, notwendige oberirdische Stellplätze unterzubringen und die Einrichtung einer Ladeinfrastruktur für E-Mobilität zu prüfen. Der Stellplatznachweis für das Seniorenwohnheim kann im geplanten Parkhausneubau erfolgen. Grund-

sätzlich ist die Unterbringung notwendiger Stellplätze auf den privaten Grundstücken sicherzustellen.

Für das geplante Parkhaus wird in der „Verkehrsuntersuchung östliche Stadtmitte“ gemeinsam mit dem Bestandsbau zukünftig eine Erschließung im Einrichtungsverkehr mit Einfahrt über die bestehende Zufahrt von der Ferrenbergstraße aus und Ausfahrt über die bestehende Stichstraße Richtung Hauptstraße vorgesehen. Hierdurch soll die Ausfahrt aus der Ferrenbergstraße in die Hauptstraße möglichst wenig belastet werden.

Für fußläufige Anbindungen sieht der Vorentwurf im rückwärtigen Bereich eine neue Durchwegung von West nach Ost vor. Dadurch wird das geplante Seniorenwohnheim bzw. die ergänzenden Neubauten zum einen mit dem Evangelischen Gemeindezentrum / der Gnadenkirche, zum anderen mit dem geplanten Parkhaus und Bestandsparkhaus verbunden. Über den Aufzug des Bestandsparkhauses ist auch das Evangelische Krankenhaus fußläufig erreichbar.

## **Umweltbelange**

Zu Beginn des Verfahrens wurden die Umweltbelange für das Plangebiet in einem Umweltbericht gemäß Anlage 1 BauGB (Stand Scoping / frühzeitige Beteiligung, Mai 2021) durch den städtischen Fachbereich 7-36 erhoben. Soweit darin wesentlich betroffene Schutzgüter bzw. planungsrelevante Umweltbelange festgestellt wurden, wird darauf nachfolgend eingegangen. Für weitere Details wird auf den Umweltbericht verwiesen. Dieser steht den Fraktionen digital zur Verfügung. Die Umweltbelange werden im weiteren Verfahren detaillierter betrachtet und der Umweltbericht zur Offenlage als Teil der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt bzw. aktualisiert.

### Biotop- und Artenschutz / Fauna

Innerhalb des Plangebietes wurden die Steinbruchböschungen in das Biotopkataster als BK-5008-5545 „Gehölzreiche Freifläche östlich des Quirlsbergs“ wegen ihrer lokalen Bedeutung aufgenommen. Auch der angrenzende Waldbestand und der Friedhof auf dem Quirlsberg sind als Biotope kartiert. Nach einer Ersteinschätzung werden planungsrelevante Arten nicht vermutet. Im weiteren Planverfahren ist eine Artenschutzprüfung durchzuführen.

### Flora / Biologische Vielfalt

Das Plangebiet stellt sich momentan als eine Mischung aus Brachflächen, Grünflächen, Ziergärten, teilversiegelten und versiegelten Flächen und Gehölzbeständen unterschiedlicher Ausprägung dar. Die Empfindlichkeit in Bezug auf das Schutzkriterium „Pflanzen“ sowie „Biologische Vielfalt“ wird für weite Teile des Plangebietes als niedrig eingeschätzt. Die Steinbruchkante besitzt hingegen eine hohe Schutzwürdigkeit. In den Böschungsbereichen des Steinbruches ist eine artenreiche Flora und biologische Vielfalt anzutreffen. Ein ökologischer Verbund zu den bestehenden Frei- und Gehölzflächen im Westen (Quirlsberg/Friedhof) muss erhalten bleiben. Entscheidend für die Eingriffsintensität ist der einzuhaltende Abstand zwischen Neubebauung und geschützter Böschung. Durch die starke Neigung dieser Flächen ragen die Bäume teils weit über die geschützte Parzellengrenze hinaus. Während der Bau-, aber auch der späteren Nutzungsphase dürfen die Bäume nicht zurückgenommen oder zurückgeschnitten werden. Ähnlich wie im bestehenden Bebauungsplan sollte vor den wertvollen Hangbereichen zum Schutz „Abstandsgrün“ festgesetzt werden.

## Boden und Altlasten

Durch die Nutzungen in der Vergangenheit ist der natürliche Boden kaum noch vorhanden bzw. anthropogen stark überprägt, so dass durch die geplante Bebauung kaum weitere Bodenfunktionen verloren gehen. Die Steinbruchwände des ehemaligen Steinbruches „Zillertal“ sind größtenteils erhalten und das anstehende Kalkgestein stellenweise zu erkennen.

Das Plangebiet befindet sich zum größten Teil – mit Ausnahme des Großteils der Bebauung entlang der Hauptstraße sowie Ferrenbergstraße sowie der Steinbruchböschung – auf der im Altlastenkataster registrierten Altablagerung Nr. 25 „Hauptstraße Süd“. Dabei handelt es sich um einen Standort der ehemaligen Kalkindustrie. Aus vereinzelt vorliegenden, zum Teil älteren Gutachten ist bekannt, dass es in der Vergangenheit zu Aufschüttungen und Bodenmodellierungen gekommen ist. Lokale Auffüllungen weisen eine Mächtigkeit von bis zu 2,30m auf. Bei einer Nutzungsänderung zu sensiblerer Nutzung (intensivere Wohnnutzung, Spielbereiche) besteht Untersuchungsbedarf.

## Wasser und Grundwasser

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Ebenso befinden sich hier keine Oberflächengewässer. Ca. 60 m nördlich des Plangebietes verläuft die Strunde. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Strunde reicht im Bereich der Odenthaler Straße minimal ins Plangebiet hinein.

Hinsichtlich der Entwässerung des Plangebietes besteht für den östlichen Erschließungsstich eine Einleitmengenbegrenzung für Niederschlagswasser auf 90l/s, so dass eine Regenrückhaltung vor Einleitung in den Kanal erforderlich ist. Diese darf keinen Überlauf in die Kanalisation aufweisen. Die Entwässerung ist im weiteren Verfahren genauer zu klären.

## Klima

Hinsichtlich des Stadtklimas werden durch die starke Aufwärmung tagsüber und die eingeschränkte Abkühlung nachts die Städte im Vergleich zum Umland deutlich wärmer. Das Freiraumkonzept der Stadt Bergisch Gladbach ordnet das Plangebiet der stadtklimatischen Einheit Mitte (Wärmeinsel) zu. Ein Teil des Plangebietes ist Teil des im Freiraumkonzeptes geführten innerstädtischen Freiraumes Nr. 35 c. In der stadtklimatischen Einheit Mitte haben Flächen > 1 ha eine hohe klimatische Ausgleichsfunktion. Für das Plangebiet besteht teilweise eine erheblich klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Zudem können Teile des Plangebietes als Ausgleichsraum gegenüber dem Siedlungsraum von hoher Bedeutung sein. Es besteht Untersuchungsbedarf.

## Lärm

Auf das Plangebiet wirken Geräuschemissionen aus dem Straßenverkehr, Gewerbe, Parkhaus, Gastronomie etc. ein. Aufgrund der bereits im Bestand hohen Verkehrslärmbelastung ist die Empfindlichkeit des Schutzgutes „Mensch“ im Plangebiet als sehr hoch einzustufen. Im Rahmen des Planverfahrens sind die Lärmbelastungen getrennt nach den Emittenten Verkehr und Gewerbe zu untersuchen und schalltechnische Festsetzungen zu treffen. Bei baulichen oder wesentlichen Änderungen von öffentlichen Straßen können Ansprüche auf angemessene Entschädigung entstehen.

Im Rahmen einer Voruntersuchung zur Erweiterung des Parkhauses des evangelischen Krankenhauses untersuchte die Firma ACCON Köln GmbH die Geräuschimmissionen an umliegenden Immissionsorten. Die vorliegende Ersteinschätzung vom 04.05.2021 zeigt, dass die Richtwerte der TA Lärm am Tag und in der Nacht unterschritten werden. Den Berechnungen liegen sehr konservative Ansätze zugrunde, so dass die Ergebnisse auf der si-



cheren Seite liegen. Unter akustischen Gesichtspunkten ist die Erweiterung des Parkhauses umsetzbar.

### Luftschadstoffe

Ausbreitungs- und Screeningberechnungen der vergangenen Jahre geben Hinweise zu möglichen Belastungsschwerpunkten, vor allem in Bezug auf die Stickstoffdioxidkonzentration (NO<sub>2</sub>), in der Stadtmitte. Der Straßenabschnitt Hauptstraße zwischen der Odenthaler Straße und Ferrenbergstraße stellt aus lufthygienischer Sicht einen Hotspot dar. Im Jahr 2019 konnte aufgrund einer Baustelle (Hauptstraße 282) in diesem Bereich kein richtlinienkonformer Messort eingerichtet werden. Es liegen demnach hier keine Messergebnisse vor. Aufgrund anderweitiger mikroskaliger Untersuchungen in der Innenstadt aus dem Jahr 2020 können Überschreitungen der derzeit geltenden Grenzwerte der Feinstaubkonzentrationen für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Aufgrund der weniger guten Belüftungssituation am Standort sind erhöhte verkehrsbedingte Luftschadstoffkonzentrationen aufgrund der Parkhausnutzung nicht auszuschließen. Es besteht Untersuchungsbedarf.

### Lichtimmissionen

Die im Plangebiet und seiner Umgebung bereits heute vorhandenen Lichtimmissionen können sich künftig z.B. durch das neue Parkhaus sowie eventuelle Straßenbeleuchtung im rückwärtigen Gelände erhöhen. Ggf. besteht Untersuchungsbedarf, zumindest für eine Bestandsaufnahme. Es ist sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte der Lichtimmissionsrichtlinie NRW eingehalten werden. Im Weiteren sind die Hinweise über die schädliche Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere – insbesondere Vögel und Insekten – und Vorschläge zu deren Minderung im Anhang der Lichtimmissionsrichtlinie zu beachten.

### Gerüche

Für den Standort sind keine Überschreitungen der Richtwerte gemäß GIRL zu erwarten, so dass ein weiterer Untersuchungsbedarf entbehrlich ist.

### Erschütterung

Die Straßenoberfläche im Abschnitt der Hauptstraße von der Einmündung der Odenthaler Straße nach Osten bis zur Plangebietsgrenze befindet sich in einem schlechten Zustand. In den kommenden fünf Jahren ist keine Ertüchtigung des Straßenabschnittes vorgesehen. In diesem Bereich ist von relevanten Erschütterungen auszugehen. Es besteht Untersuchungsbedarf.

### Landschafts-/Ortsbild und Erholung

Die Empfindlichkeit des Schutzguts „Landschaft“ wird als gering bis mittel eingeschätzt, da das Plangebiet durch die Straßenbebauung kaum einsehbar und durch seine gewerbliche Nutzung in Teilen überformt ist. Die optische Funktion des Steinbruchkante wird als hoch eingeschätzt. Der Raum ist für eine landschaftsorientierte Erholung nicht nutzbar.

### Denkmalschutz

Im zentralen Planbereich liegen zwei Kalköfen, die als Nr. 149 am 20.02.1991 in die städtische Denkmalliste aufgenommen wurden und zugleich als Kulturlandschaftselement gelten. Die Stilllegung erfolgte um 1890. Auf die im Denkmalpflegeplan vorgeschlagene Maßnahme M-2-11 ehemaliger Steinbruch Zillertal (adäquate Gestaltung im Umfeld des Baudenkmals; Aufstellen eines Hinweisschildes um den historischen Sachverhalt zu deutlichen; Wiederherstellen der historischen Wegeverbindung) wird hingewiesen. Darüber hinaus sind im Denk-

malpflegeplan mehrere Gebäude entlang der Hauptstraße und der Ferrenbergstraße im Plangebiet als erhaltenswert eingestuft oder gehören zum historischen Stadtkern, allerdings ohne Denkmalwürdigkeit. Durch eine Aufweitung der Straßenkreuzung Odenthaler Straße/Hauptstraße kann es zu einem Wegfall des erhaltenswerten Gebäudes Hauptstraße 278 kommen.

Im unmittelbaren Umfeld, jedoch außerhalb des Plangebietes, liegen weitere eingetragene Baudenkmäler (Ehem. Evangelischer Friedhof, Evangelische Gnadenkirche, Evangelisches Pfarrhaus, Kulturhaus Zanders, Gaststätte „Waatsack“). Im Plangebiet befinden sich keine eingetragenen Bodendenkmäler.

### **Weiteres Verfahren**

Die Verwaltung empfiehlt auf Basis des Vorentwurfes, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen und das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 2168 – Hauptstraße / Odenthaler Straße – damit fortzusetzen.

### **Anlagen**

- Anlage 1: Übersichtsplan
- Anlage 2: Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 2168 – Odenthaler Straße / Hauptstraße – 05/2021
- Anlage 3: Verkleinerung Bebauungsplan Nr. 2162 – Feuerwache –
- Anlage 4: Übersichtsplan Aufstellungsbeschlüsse 2011 und 2017