

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
Federführender Fachbereich
Bauaufsicht

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0440/2013
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	01.10.2013	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Anregung vom 23.10.2012, für einen Erweiterungsbau des Helmut-Hochstetter-Hauses, an der Jüch 47, die Baugenehmigung zu verweigern

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag kann aus rechtlichen Gründen nicht entsprochen werden.

Sachdarstellung / Begründung:

Diese Anregung war gemeinsam mit der unter TOP 13 genannten Beschwerde Gegenstand des Ausschusses für Anregungen und Beschwerden gem. § 24 GO NRW der Stadt Bergisch Gladbach. Auf die Drucksachen-Nrn. 0503/2012 und 0505/2012 sowie die Niederschrift hierzu wird verwiesen. Sowohl die Anregung vom 23.10.2012 wie auch die Beschwerde vom 25.10.2012 wurden an den Planungsausschuss verwiesen. Anregung und Beschwerde beziehen sich auf eine **Bauvoranfrage**, die am **10.03.2011** bei der Bauaufsicht eingereicht wurde. Diese Bauvoranfrage beinhaltet nach derzeitigem Stand:

- die Errichtung einer Parkpalette mit 80 Stellplätzen,
- die Errichtung eines Altenpflegeheims mit 116 Pflegeplätzen,
- einen Teilabriss des bestehenden Helmut-Hochstetter-Hauses sowie
- den Umbau und die Umnutzung des verbleibenden Gebäudes in 30 Wohneinheiten „Betreutes Wohnen“.

Der aktuelle Lageplan ist als Anlage 1 beigelegt.

Über das Vorhaben wurde in der Planungssprecherrunde fortlaufend berichtet (Planungssprecherrunden am 26.05.2011/ 31.05.2012/ 22.11.2012/ 25.04.2013 und letztmalig am 04.07.2013). Im Folgenden wird das weitere Verfahren in dieser Sache seit der Sitzung des AAB am 14.11.2012 bis zum heutigen Tage dargestellt. In einem 2. Teil der Vorlage wird zu kritischen Punkten des Vorhabens, soweit dies in den Vorlagen zum AAB nicht schon erfolgt ist, eingegangen. Eine rechtliche Betrachtung der vorliegenden Bauvoranfrage und eine Wertung des Verfahrens schließen den Vortrag ab.

Verfahrensverlauf seit der Sitzung des AAB am 14.11.2012

Unmittelbar nach dem AAB vom 14.11.2012 fand am 19.11.2012 ein Gespräch mit den Vertretern des EvK, dessen Architekten, einem vom EvK eingeschalteten Stadtplaner (Herrn Prof. Prinz) sowie mehreren VertreterInnen des FB 6 (Stadtplanung und Bauaufsicht) statt. Gegenstand des Gespräches waren die vorliegende Bauvoranfrage, darüber hinaus aber auch erforderliche konzeptionelle Aussagen zur weiteren Entwicklung der vom EvK betriebenen Einrichtungen. Das EvK ist auf dem Quirlsberg eng eingebunden in vorhandene Bebauungen und stößt mit Erweiterungs- oder Ersatzbauten seit einiger Zeit wegen einem Mangel an Bauflächen an seine Grenzen. Dieses Problem wurde bereits beim gerade fertig gestellten Ärztehaus sichtbar, welches unmittelbar an einer steilen Hangkante zum „Zillertal“ errichtet wurde und eine Diskussion um die städtebauliche Vertretbarkeit auslöste. Diese Diskussion stellte sich nunmehr bei dem zur Rede stehenden Vorhaben erneut.

Im Frühjahr 2013 legte das EvK eine von Herrn Prof. D. Prinz ausgearbeitete Expertise unter der Überschrift „Leitbilder zur städtebaulichen und freiräumlichen Entwicklung“ bezogen auf „Quirlsberg – Evangelisches Krankenhaus“ vor (s. hierzu PLA vom 16.07.2013, TOP 7 – Rahmenplanung Stadtmitte - Gelände Alte Feuerwache). Die Leitbilder, die zu einem späteren Zeitpunkt beraten und dann evtl. in einen städtebaulichen Leitplan integriert werden, zeigen deutlich die Grenzen der weiteren baulichen Entwicklung der bestehenden Einrichtungen und den großen Bedarf an neuen Grundstücksflächen. Die Kaufabsicht des EvK bezüglich des städtischen Grundstückes der alten Feuerwache ist von daher ein konsequenter Schritt, um dem EvK eine weitere räumliche Entwicklung zu ermöglichen und gleichzeitig eine direkte Verbindung zur Innenstadt herzustellen.

Gerade das Leitbild der freiräumlichen Entwicklung (s. Anlage 2), das weitgehend schon im

jetzigen Flächennutzungsplan dargestellt ist, zeigt, dass im Bereich des jetzigen Helmut-Hochstetter-Hauses die Bauflächen sehr begrenzt sind. Baurechtlich sind die Flächen nördlich des bestehenden Altenpflegeheims dem Außenbereich zuzuordnen. Hier neue Baurechte zu schaffen, würde in keinem Fall städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechen und wäre auch nicht verträglich mit dem Landschaftsschutz, da es sich hierbei um einen geschützten Landschaftsbestandteil handelt.

Das EvK hatte daher nur die Möglichkeit, den aufgrund von gesetzlichen Anforderungen erforderlichen Ersatzbau für das bestehende Heim auf dem vorhandenen und beengten Grundstück zu planen. Damit rückt dieser Ersatzbau dicht an die vorhandene Wohnbebauung heran. Ein anderer Standort, der die funktional erforderliche Nähe zum Bestand berücksichtigt, ist nicht vorhanden.

Parallel zu den „Leitbildern“ legten die Architekten des Vorhabens eine geänderte Planung im Rahmen der Bauvoranfrage vor und reagierten mit dieser Änderung vor allem auf die Kritik der Verwaltung, dass die Stellplatzsituation völlig ungelöst sei. Dies betraf nicht nur die Anzahl der Stellplätze sondern auch den recht unübersichtlichen Nachweis an verschiedenen Stellen auf dem Grundstück.

Die neue Planung sieht nunmehr einen konzentrierten Stellplatznachweis im hinteren Grundstücksbereich in Form einer Parkpalette mit insgesamt 80 Stellplätzen vor. Davon sind 60 Stellplätze bauordnungsrechtlich erforderlich für alle jetzigen und beantragten Nutzungen auf dem Grundstück.

Wegen der Größe des Vorhabens und der Betroffenheit der Nachbarn, die sich nicht nur in der vorliegenden Anregung bzw. Beschwerde, sondern auch in vielen bei der Bauaufsicht mit Nachbarn geführten Gesprächen zeigte, erklärte sich das EvK bereit, die Nachbarn zu einem Gespräch einzuladen und das Neubauvorhaben vorzustellen. Diese Information der Nachbarn fand am 23.05.2013 statt und wurde von den Anwohnern An der Jüch zahlreich wahrgenommen. Im Rahmen dieser Informationsveranstaltung erklärten Vertreter des EvK den Anlass für das Projekt, die Architekten stellten die Planung vor, eine Vertreterin der Bauaufsicht erläuterte das Ergebnis der baurechtlichen Prüfung und Vertreter des EvK beantworteten Fragen zur Baustelleneinrichtung, -beschickung und zur voraussichtlichen Bauzeit.

Die Bürger standen dem Vorhaben in der Diskussion skeptisch und ablehnend gegenüber und kritisierten vor allem die Baumasse des neuen Gebäudes, das im Maßstab des Altenpflegeheims nunmehr wesentlich näher als bisher an die Straße „An der Jüch“ herantritt. Dieser Kritikpunkt findet sich erneut in dem Schreiben der „Anwohner der Straße An der Jüch“ vom 7. August 2013, welches von 17 Anwohnern unterzeichnet und u.a. an alle Mitglieder des Planungsausschusses verteilt wurde.

Aufgrund der starken Kritik erklärte sich der Geschäftsführer des Krankenhauses, Herr Dr. Januschewski, in der Veranstaltung am 23.5.2013 bereit, das Vorhaben noch einmal zu überarbeiten und über das Ergebnis die Anwohner zu einem späteren Termin zu informieren.

Der neu überarbeitete Entwurf wurde der Bauaufsicht am 26.7.2013 vorgelegt. Sowohl zur „Jüch“ hin wie auch rückwärtig staffelt sich das Gebäude jetzt im 2. und 3. Obergeschoss zurück und tritt durch diese höhenmäßige Staffelung weniger massiv und insgesamt städtebaulich verträglicher in Erscheinung (s. Anlagen 3 - 6 | Ansichten, Schnitt). Die geschossweise Staffelung ist als Gestaltungselement auch beim bestehenden Helmut-Hochstetter-Haus vorhanden.

Am 10.09.2013 fand in den Räumen des Helmut-Hochstetter-Hauses eine 2. Information der Anwohner statt, in der diese Veränderungen vorgestellt wurden. Auch an diesem Abend wurde lebhaft diskutiert. Der unmittelbare betroffene Nachbar kündigte trotz der Reduzierung der Baumasse eine Klage gegen einen Vorbescheid bzw. eine Baugenehmigung an. Ansonsten konzentrierte sich die Diskussion in der 2. Veranstaltung schwerpunktmäßig auf die verkehrlich stark belastete Straße „An der Jüch“ und die Befürchtung der Nachbarn, dass durch die neue Baumaßnahme diese Belastung weiter zunehmen werde. Dieser Befürchtung konnte entgegengehalten werden, dass das EvK nunmehr eine Parkpalette mit 80 Stellplätzen im hinteren Grundstücksbereich errichtet (wie bereits oben erwähnt, 20 Stellplätze mehr als bauordnungsrechtlich erforderlich) und von daher zukünftig eher von einer Entlastung des öffentlichen Parkraums auszugehen sei. Da das Parken aber nach Aussage des EvK gebührenpflichtig sein wird, vermuten die Nachbarn, dass die Stellplätze nicht angenommen werden.

Zusammenfassung der wesentlichen Kritikpunkte der Nachbarn

Aus der Anregung, der Beschwerde, den Gesprächen bei der Bauaufsicht und den beiden Informationsveranstaltungen ergaben sich schwerpunktmäßig die folgenden Kritikpunkte, zu denen von Seiten der Verwaltung im Folgenden Stellung genommen wird.

1. Das Vorhaben ist zu massiv. Es rückt zu dicht an die Straße „An der Jüch“ und berücksichtigt nicht den Maßstab der Wohnbebauung.

Auf diese Kritik, massiv geäußert in Nachbarschaftsinformation am 23.05.2013, hat das EvK mit einer Umplanung und geschossweisen Staffelung des Gebäudes reagiert. Eine weitere Reduzierung der Baumasse würde zu einer Reduzierung der Pflegezimmer führen und wird von Seiten des EvK abgelehnt. Die planungsrechtliche Prüfung führte zu dem Ergebnis, dass sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung einfügt.

2. Die Nachbarn befürchten eine Verschlechterung der Verkehrssituation in der Straße „An der Jüch“

Auf diesen Punkt konzentrierte sich (s.o.) vor allem die Diskussion in der Nachbarschaftsbeteiligung am 10.09.2013. Diese Befürchtung ist mit dem Bauvorhaben nicht zu begründen. Das EvK betreibt in dem bestehenden Helmut-Hochstetter-Haus derzeit 122 Pflegeplätze, zusätzlich gibt es hier eine Diakoniestation. In dem Neubau werden zukünftig 116 Pflegeplätze vorhanden sein. Als zusätzliche Nutzung kommen 30 Wohneinheiten für „Betreutes Wohnen“ dazu. Die Diakoniestation wird ab dem 01.04.2014 grundsätzlich aus dem Helmut-Hochstetter-Haus ausgelagert. Damit entfallen bei derzeit 15 Autos, die ca. 5-6 mal täglich an- und abfahren, allein 180 Fahrbewegungen in der Straße „An der Jüch“. Im hinteren Bereich des Grundstückes wird ein Parkdeck mit insgesamt 80 Stellplätzen errichtet. Mit dieser Größenordnung an Stellplätzen werden mehr nachgewiesen als bauordnungsrechtlich erforderlich sind. Die Stellplätze stehen sowohl dem Personal wie auch Besuchern zu Verfügung. Im Hinblick auf die zur Verfügung stehenden Stellplätze verbessert sich die Situation deutlich.

3. Die Nachbarn befürchten Belästigungen während der Dauer der Bauzeit.

Das Bauvorhaben wird in 3 Schritten ausgeführt: Zuerst wird die Parkpalette im hinteren Grundstücksbereich errichtet, die während der gesamten folgenden Baumaßnahme dann schon nutzbar ist und einen Ausgleich für die im vorderen Grundstücksbereich entfallenen Stellplätze bietet. Für diese 1. Maßnahme wird ein Zeitraum von etwa 6 Monaten gerechnet.

Anschließend erfolgt der Neubau des Altenpflegeheims mit einer Bauzeit von ca. 2 Jahren. Weitere 2 Jahre werden für den Umzug, den Abbruch des Bestandes, den Umbau in 30 Wohneinheiten „betreutes Wohnen“ und die Erstellung der Außenanlagen gerechnet. Während der ca. 4 ½ Jahre Bauzeit wird es zu den üblichen Belästigungen für die Nachbarschaft kommen, die mit einer Baustelle verbunden sind. Die Andienung der Baustelle wird – wie auch beim Ersatzbau für den Rundbau am Quirlsberg – überwiegend von der „Jüch“ aus erfolgen. Ob Alternativen – von der Bensberger Straße aus oder über den Quirlsberg – für abfahrende Fahrzeuge bestehen, wird derzeit noch geprüft. Das EvK hat zugesichert, auf ein „sensibles Baustellenmanagement“ zu achten und den Nachbarn während der Bauphase einen Ansprechpartner zu benennen.

4. Die Nachbarn beklagen die Schreie von Demenzerkrankten und befürchten, dass diese Belastung für sie durch die Baumaßnahme zunimmt.

Mit einer Verstärkung des Problems ist nicht zu rechnen, da sich die Anzahl der Pflegezimmer von 122 auf 116 reduziert. Bei der Planung der Pflegezimmer zur „Jüch“ hin wird berücksichtigt, dass ein Fenster in den Räumen zur Lüftung vorhanden ist, das nicht zur Straße und zur Nachbarschaft hin ausgerichtet ist. Durch den Dialog mit der Nachbarschaft im Rahmen des vorliegenden Verfahrens, in dem das Problem immer wieder geäußert wurde, wird das EvK bei Beschwerden zukünftig auch betrieblich eingreifen. Für Beschwerden werden Ansprechpartner in der Einrichtung zur Verfügung stehen.

5. Durch die Baumaßnahme geht eine hundertjährige Buche verloren.

Diese Buche steht auf dem Nachbargrundstück und wird erhalten. Auch während der Bauphase ist sichergestellt, dass Auswirkungen auf den Baum vermieden werden.

Rechtliche Würdigung

Das oben geschilderte Procedere ist im Rahmen einer Bauvoranfrage ungewöhnlich. Nachbarn werden normalerweise im Bauvoranfrage – bzw. Baugenehmigungsverfahren nur eingebunden, soweit bei der Erteilung von Abweichungen oder Befreiungen ihre Interessen berührt sind. Sofern Nachbarn es zur Wahrnehmung ihrer Rechtsmittel wünschen, wird ihnen der von der Bauaufsicht erteilte Bescheid rechtsmittelfähig zugestellt. Die Klagefrist beträgt einen Monat.

Die große Resonanz, die das Vorhaben in der Nachbarschaft auslöste, führte im vorliegenden Verfahren dazu, von Seiten des EvK zwei Informationsveranstaltungen durchzuführen. Ziel der Veranstaltungen war eine umfassende Information über das Vorhaben und Fragen, vor allem auch zur Bauzeit und zum Bauablauf, zu beantworten. Beide Nachbarinformationen fanden unter Beteiligung der Bauaufsicht, aber auf freiwillige Initiative und Einladung des EvK statt. Dies wurde auf beiden Veranstaltungen auch deutlich ausgedrückt, um zu verhindern, dass die Veranstaltung mit einer Bürgerbeteiligung im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes verwechselt würde.

In beiden Veranstaltungen wurde der rechtliche Rahmen erläutert: Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich vorliegend auf der Grundlage des § 34 BauGB, d.h. das Vorhaben muss sich nach Art und Umfang in die Umgebungsbebauung einfügen und darf gegenüber den Nachbarn nach den von der Rechtsprechung entwickelten Kriterien nicht rücksichtslos sein. Hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung findet das Neubauvorhaben

sein Vorbild in dem bestehenden Altenpflegeheim, dass die Umgebungsbebauung maßgeblich mitträgt. In seiner Höhenentwicklung bleibt das Vorhaben unter bereits vorhandenen Höhen zurück. Das Vorhaben hat auch keine erdrückende Wirkung i.S. der Rechtsprechung auf die Nachbarn. **Das Vorhaben fügt sich in die Umgebungsbebauung ein und es ist beabsichtigt, den positiven Vorbescheid nach einer abschließenden Bearbeitung in den kommenden Wochen zu erteilen.**

Über Vorhaben nach § 34 BauGB entscheidet allein die Bauaufsicht nach den geltenden rechtlichen Vorgaben, eine Zuständigkeit des Planungsausschusses besteht nicht. Eine Verhinderung eines auf der Grundlage des § 34 zulässigen Vorhabens ist allein nach den Vorschriften der §§ 14 und 15 BauGB möglich, wenn die rechtlichen Voraussetzungen vorliegen. Der Zurückstellung auf der Grundlage eines Aufstellungsbeschlusses oder der Ablehnung eines Vorhabens auf der Grundlage einer Veränderungssperre sind rechtlich enge Grenzen gesetzt. Im vorliegenden Fall liegen diese Voraussetzungen nicht vor.

Auch wenn dem Wunsch der Initiatoren von Anregung und Beschwerde, das Bauvorhaben zu verhindern, aus rechtlichen Gründen nicht entsprochen werden kann, so stellt sich der gesamte Prozess der aufgrund von Anregung und Beschwerde erfolgten Nachbarbeteiligung aus Sicht der Bauaufsicht als sehr positiv dar. Durch die Anregung und die Beschwerde wurde ein Prozess ausgelöst, der dann dank der Kooperationsbereitschaft des EvK zu Umplanungen und damit zu einer wesentlichen Verbesserung des Vorhabens führte.

Die vorhandenen verkehrlichen Probleme in der Straße „An der Jüch“ werden durch diese Baumaßnahme hoffentlich verbessert. Anlass, eine Verschlechterung zu befürchten, gibt es – bis auf die Bauphase – aber nicht. Die Anlieger werden sich, vermutlich sogar gemeinsam mit dem EvK, diesbezüglich noch einmal an die Stadt wenden und Vorschläge unterbreiten, die zu einer Verbesserung führen können (z.B. durch reines Anwohnerparken). Hier bleiben weitere Anträge abzuwarten.

Da über Vorhaben nach § 34 BauGB wie bereits oben dargelegt allein die Bauaufsicht nach den geltenden rechtlichen Vorgaben entscheidet, kann dem vorliegenden Antrag nicht entsprochen werden.

Anlagen

1. Lageplan
2. Freiflächenkonzept
3. Baukörperhöhen
4. Ansicht Süd
5. Ansicht Süd-Ost
6. Schnitt