

Mitteilungsvorlage_

Drucksachen-Nr. 0622/2021
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	02.12.2021	zur Kenntnis

Tagesordnungspunkt

Prüfauftrag zur Entwicklung städtischer Grundstücke für Wohnungsbau (Parkplatzüberbauung)

Inhalt der Mitteilung

Kurzfassung

In der vorliegenden Mitteilungsvorlage wird das Ergebnis des Prüfauftrags zur Überbauung städtischer Parkplatzflächen vorgestellt. Von den sechs zu prüfenden Parkplätzen sind drei grundsätzlich einer Bebauung zuzuführen. Allerdings erscheint nur bei einer Fläche das Modell „Überbauung“ anwendbar. Da aber auch hier Fragen offen sind, konnte zunächst noch kein Realisierungsmodell erarbeitet werden.

Prüfauftrag

Mit dem Antrag der Ampelkoalition (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, SPD, FDP) vom 08.06.2021 (Anlage 2) wurde die Stadtverwaltung im Planungsausschuss am 22.06.2021 beauftragt, eine Überbauung von sechs städtischen Parkplätzen mit Wohnungen anhand verschiedener Kriterien zu prüfen und für grundsätzlich mögliche Standorte geeignete Realisierungsmodelle zu erarbeiten (Drs.: 0385/2021).

Der Antrag bezieht sich auf die folgenden städtischen Parkplätze, bei denen teilweise noch angrenzende Flächen miteinbezogen worden sind:

1. P+R-Parkplatz Duckterath,
2. Parkplatz Eissporthalle,
3. P+R-Parkplatz Lustheide,
4. Parkplatz Friedrich-Offermann-Straße/Overather Straße,
5. Parkplatz Buchmühle und
6. Parkplatz Rotdornweg.

Mit dem Antrag und der darin vorgetragenen Leitidee, Parkplätze in Stelzenbauweise mit Wohngebäuden zu überbauen, verfolgt die Ampelkoalition das Ziel, innerstädtischen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ohne weitere Flächen versiegeln oder Parkplätze aufgeben zu müssen.

Dieser Antrag wird grundsätzlich im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums begrüßt. Die oftmals in integrierter Lage gelegenen Parkplätze können so zu einer nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege beitragen.

Da die Prüfung aber keine eindeutige Rangfolge der Parkplätze mit Umsetzungsempfehlung hervorgebracht hat, wurde entschieden, das Ergebnis zunächst nur im Rahmen der hier vorliegenden Mitteilungsvorlage vorzustellen.

Vorgehensweise

Die Parkplätze wurden hinsichtlich verschiedener Kriterien geprüft, das Ergebnis in einer Bewertungsmatrix dargestellt und je Parkplatz eine Empfehlung zur weiteren Vorgehensweise abgegeben.

Die Bewertung wurde dabei in zwei Prüfstufen unterteilt. In Prüfetappe 1 wurden insbesondere grundstücksbezogene Kriterien betrachtet, die wesentlich für eine Bebauung sind. Bei positiver Bewertung in Stufe 1 folgte die Bewertung weiterer Kriterien in Stufe 2.

Die Kriterien, das Bewertungsschema sowie die Bewertungsmatrix sind in Anlage 1 vorzufinden.

Bewertungsmatrix | Ergebnis der Prüfung

Im Ergebnis zeigt sich die Komplexität bei der Entwicklung innerstädtischer Flächen. Von den sechs zu prüfenden städtischen Parkplatzflächen wurde nur der Parkplatz Buchmühle (Nr. 5) in der weitergehenden Stufe 2 geprüft. Die Gründe hierfür sind zwar vielfältig, allerdings erwies sich das Kriterium „grundsätzliche Eignung“ als richtungsweisend. Eine ausreichende Größe und ein praktikabler Zuschnitt des Parkplatzes sind Voraussetzung für eine Bebauung dieser Art. Zudem setzt eine Wohnbebauung die Kapazität von freien Stellplätzen als Nachweis für die Wohneinheiten voraus, die zum Beispiel durch eine Zweckbindung schon nicht mehr gegeben ist.

Parkplatz Buchmühle (Nr.5)

Die bauliche Entwicklung im Innenbereich der Buchmühle ist seit Jahren ein städtisches Ziel, welches durch die Rahmenplanung Stadtmitte verfestigt wurde (Drs.: 0368/2014). Bereits zu diesem Zeitpunkt konkretisierte sich die Vorstellung auf den rückwärtigen Flächen der Hauptstraße seniorengerechtes Wohnen bzw. ein Mehrgenerationenhaus zu errichten. Mit einer Beschlussvorlage aus dem Jahr 2015 (Drs.: 0333/2015) wurde die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2135 -Buchmühle- mit dem Ziel angekündigt, die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Mehrgenerationenhauses vorzubereiten. Als Grundlage sollte der konzeptionelle Entwurf des Vereins mitein-anders e.V. dienen. Die tatsächliche Umsetzung wurde aber zu diesem Zeitpunkt durch ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet verhindert.

Mit der kürzlichen Neubewertung der Überschwemmungsbereiche wurde das Überschwemmungsgebiet im Innenbereich der Buchmühle wieder aufgehoben. Die alten Planungen erlangten wieder an Relevanz.

Auch im Rahmen des Prüfauftrags zur Stellplatzüberbauung wurde dieser Aspekt berücksichtigt. Die Prüfung kommt daher zu dem Ergebnis, dass sich der Parkplatz Buchmühle grundsätzlich für eine Bebauung bzw. Überbauung eignet. Die Fläche ist ausreichend groß und verfügt über einen guten Zuschnitt. Eine Bebauung würde sich in die Umgebung städtebaulich einfügen und den Bebauungszusammenhang sinnvoll ergänzen. Der an dieser Stelle geltende Bebauungsplan wäre allerdings nicht zielführend und müsste geändert bzw. neu aufgestellt werden. Dies wäre aber in einem beschleunigten Verfahren möglich. Nicht so leicht zu überwindende Hemmnisse sind die klimatischen Restriktionen und die nach wie vor vorherrschende Überschwemmungsgefahr sowie das sehr hohe Risiko durch Starkregenereignisse (<https://www.rbk-direkt.de/starkregengefahrenkarte-fuer-den-rbk.aspx>).

Das angrenzende Stadtzentrum weist eine hohe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen auf. Falls eine Bebauung beabsichtigt ist, wird empfohlen, ein detailliertes klimatisch-lufthygienisches Fachgutachten in Auftrag zu geben. Neben diesen Einschränkungen sind die von der Strunde ausgehende Hochwassergefahr sowie die ebenfalls bestehende Starkregengefahr zwingend zu beachten. Bei einem Gebäude auf Stelzen scheinen diese Gefahren jedoch gemäßigt.

Da sich das Prüfergebnis in Stufe 1 weitestgehend positiv abbildete, wurden auch die weitergehenden Kriterien in Stufe 2 geprüft und ein Testentwurf erstellt, der ebenfalls in Anlage 1 zu finden ist. Ein aufgeständertes Gebäude mit 26 Wohneinheiten könnte auf der Fläche entstehen. Ein Großteil der jetzt für die Öffentlichkeit zur Verfügung stehenden Parkplätze würde an die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner übergehen.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass unter der Beachtung der klimatischen Bedingungen eine Parkplatzüberbauung in Form eines Wohngebäudes für geförderten Wohnungsbau theoretisch möglich ist, jedoch die bisherigen Planungen des Mehrgenerationenhauses nicht außer Acht gelassen werden sollten. Daher sind zunächst richtungsweisende Entscheidungen zu Nutzung und Bauweise zu treffen:

- Nutzung:
 - o geförderter Wohnungsbau
 - o Mehrgenerationenhaus oder
 - o eine Mischung aus gefördertem Wohnungsbau und Mehrgenerationenhaus

- Bauweise:
 - o Stelzenbauweise oder
 - o ebenerdiges Erdgeschoss mit oder ohne Tiefgarage

Stehen die Rahmenbedingungen fest, könnte das städtische Grundstück im Rahmen einer Konzeptvergabe an den- oder diejenige vergeben werden, der bzw. die das beste Konzept vorzuweisen hätte.

Die konkrete Ausarbeitung eines Realisierungsmodells ist aber erst sinnvoll, wenn die grundsätzliche Vorgehensweise entschieden wurde. Sozial- und gemeinwohlorientierte Partner aus Bergisch Gladbach sollten bevorzugt berücksichtigt werden.

Im Gegensatz zum Parkplatz Buchmühle konnten die anderen Flächen aus verschiedenen Gründen nicht ausreichend positiv für das Modell „Überbauung von Parkplätzen“ bewertet werden. Zwei Flächen sind grundsätzlich nicht geeignet. Bei den Flächen P+R Duckterath und dem Parkplatz Friedrich-Offermann-Straße/Overather Straße bieten sich alternative städtebauliche Lösungen an.

Es folgt eine kurze Übersicht zu den Bewertungsergebnissen der Parkplätze Nr. 1, 2, 3, 4 und 6:

P+R-Parkplatz Duckterath (Nr. 1)

Der Parkplatz an der S-Bahn-Station Duckterath ist ausreichend groß für eine Überbauung, jedoch sind die Parkplätze als P+R-Parkplätze zweckgebunden. Den Bewohnerinnen und Bewohnern stünden entgegen der städtischen Stellplatzverpflichtung keine Stellplätze zur Verfügung. Neben diesem Hindernis ist der durch den Betriebshof der Wupsi ausgehende Gewerbelärm voraussichtlich nicht mit einer Wohnbebauung vereinbar.

Mit der perspektivischen Sicherung des Betriebshofs andernorts wäre eine wohnbauliche Entwicklung mit angemessener Stellplatzversorgung auf der gesamten Fläche möglich. Daher wird empfohlen, die Entwicklung abzuwarten und den Parkplatz in einem größeren Maßstab zu betrachten.

Parkplatz Eissporthalle (Nr. 2)

Der Parkplatz Eissporthalle ist wie der Parkplatz Duckterath ausreichend groß. Doch sind es mehrere Kriterien, die gegen eine Überbauung sprechen: die überwiegende Mehrheit der Parkplätze ist der Eissporthalle zugeordnet und somit verpflichtend zweckgebunden, die Fläche wird von einem Kanal gequert, der nicht überbaut werden darf, der Parkplatz liegt umgeben von Freizeitnutzungen in nicht integrierter Lage und sowohl der Flächennutzungsplan als auch das festgesetzte Überschwemmungsgebiet stehen einer (wohn)baulichen Entwicklung entgegen.

P+R-Parkplatz Lustheide (Nr. 3)

Beim Parkplatz Lustheide zeigt sich ein grundsätzliches Problem: die Fläche ist aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnitts nicht für eine auskömmliche Bebauung bzw. Überbauung geeignet. Städtebauliche Gründe und immissionsschutzrechtliche Schranken führen zu zusätzlichen Negativpunkten bei der Bewertung.

Parkplatz Friedrich-Offermann-Straße/Overather Straße (Nr. 4)

Zuschnitt, Größe und Lage des Parkplatzes im Kreuzungsbereich Friedrich-Offermann-Straße/Overather Straße stehen einer Wohnbebauung sowie einer Stelzenbauweise entgegen. Eine gewerbliche Bebauung, die die klimatischen Belange berücksichtigt, wird empfohlen.

Parkplatz Rotdornweg (Nr. 6)

Der Parkplatz Rotdornweg ist aufgrund der geringen Flächengröße und des städtebaulichen Umfelds nicht für eine Überbauung geeignet. Zudem ist der Standort als örtlicher Treffpunkt bedeutend und durch temporären Freizeitlärm vorbelastet.

Auswirkungen auf den Klimawandel

Die Überbauung von Parkplatzflächen ist grundsätzlich eine klimafreundliche Variante Wohnraum zu schaffen, da keine neuen Flächen versiegelt werden müssen. Durch eine

zusätzliche Dachbegrünung kann sogar ein positiver Effekt erzielt werden.

Eine negative Bilanz erhält diese Einordnung aber dann, wenn die Überbauung auf Parkplatzflächen erfolgen soll, die eine bedeutende klimarelevante Funktion aufweisen. Auf diesen Flächen führen weitere Bau- und Versiegelungsmaßnahmen zu negativen Auswirkungen auf die klimatische Situation. Nur unter Berücksichtigung belüftungsstruktureller Begebenheiten und unter Zugrundelegung von Auflagen sollte eine Bebauung befürwortet werden. Dieser Aspekt trifft auch auf den Parkplatz Buchmühle und den Parkplatz Friedrich-Offermann-Straße/Overather Straße zu.

Fazit

Die Überbauung von innerstädtischen, großen Parkplatzflächen ist ein interessantes Konzept, um günstigen, städtisch integrierten Wohnraum zu schaffen, ohne notwendige Parkplätze aufgeben zu müssen. Dieses Vorhaben ist aber insbesondere in großen, urbanen dicht besiedelten Städten sinnvoll, in denen sich auch ein fünfgeschossiges Gebäude harmonisch einfügen kann. Die zweite und nicht weniger wichtige Voraussetzung ist ein hervorragend ausgebauter öffentlicher Nahverkehr, der eine Stellplatzverpflichtung obsolet macht. So entfallen die Parkplätze in Form von Stellplätzen nicht an die Bewohnerinnen und Bewohner, sondern können weiterhin der Allgemeinheit zur Verfügung stehen.

Da Bergisch Gladbach als mittelgroße Stadt mit topografisch bewegtem Gelände diese Attribute nur in Teilen aufweisen kann, erweist sich die Suche nach geeigneten Parkplatzflächen als schwierig. Dieser Umstand spiegelt sich auch im vorliegenden Bewertungsergebnis der sechs städtischen Parkplätze wieder. Nur der Parkplatz Buchmühle konnte die Kriterien weitestgehend erfüllen. Bevor hier aber ein geeignetes Realisierungsmodell aufgestellt werden kann, müssen Entscheidungen zur Nutzungsart im Kontext von Überschwemmungsgefahr und Klimabelangen getroffen werden.

Anlagen:

Anlage 1:

Prüfergebnis Parkplatzüberbauung + Anhang (ausführliche umweltrechtliche Bewertung)

Anlage 2:

Antrag der Ampelkoalition vom 08.06.2021