

## Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0248/2022  
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	08.06.2022	Beratung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	21.06.2022	Entscheidung

### Tagesordnungspunkt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2496 – Schlodderdicher Weg –**  
– **Beschluss der Abwägung**  
– **Zustimmung zum Durchführungsvertrag**  
– **Beschluss des Bebauungsplans als Satzung**

### Beschlussvorschlag:

- I. Der Rat beschließt die Abwägung der im Rahmen der Beteiligungen nach den §§ 3, 4 und 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) abgegebenen Stellungnahmen zum **vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2496 – Schlodderdicher Weg –** gemäß den Anlagen 2 bis 7.
- II. Der Rat stimmt dem Durchführungsvertrag zum **vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2496 – Schlodderdicher Weg –** mit den in der Sachdarstellung aufgeführten Kerninhalten zu.
- III. Der Rat beschließt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 7 Gemeindeordnung NRW den **vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2496 – Schlodderdicher Weg –** als Satzung mit seiner Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB.

### Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:

keine Klimarelevanz:	positive Klimarelevanz:	negative Klimarelevanz:
		X

### **Weitere notwendige Erläuterungen:**

Die Bedeutung der Schlodderdeichs Wiese hinsichtlich des Stadtklimas wurde sowohl im Rahmen des Freiraumkonzeptes (2011), der Klimafunktions- und Planungshinweiskarte (2021/22) als auch projektbezogen im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2496 untersucht. Die Schlodderdeichs Wiese ist dem Klimatyp „Freiraumfläche mit Umlandklima“ zuzuordnen, besitzt eine geringe Bedeutung für den Luftaustausch und beeinflusst – aufgrund geringer Abflussfähigkeit und geringem Reliefpotenzial – nur unwesentlich den Kaltluftstrom. Hinsichtlich des Stadtklimas kann dem Bauvorhaben der Psychosomatischen Klinik daher eine leicht negative Klimarelevanz beigemessen werden. Nähere Ausführungen dazu s. Begründung, Teil 1 (Städtebaulicher Teil), Kap. 3.9 und Teil 2 (Umweltbericht), Kap. 3.3.5. Der die Klimaerwärmung beschleunigende Ausstoß von CO<sub>2</sub> resultiert vorrangig aus dem Klinikbetrieb. Die Höhe der CO<sub>2</sub>-Emissionen ist dabei nicht abhängig vom Standort, sondern von der Einhaltung der in Bezug auf den Wärmeenergieverbrauch geltenden Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes.

### Finanzielle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Mehrerträge:		Mehraufwendungen:	
		lfd. Jahr	Folgejahre	lfd. Jahr	Folgejahre
<b>konsumtiv:</b>	X				
<b>investiv:</b>	X				
<b>planmäßig:</b>	X				
<b>außerplanmäßig:</b>	X				

### **Weitere notwendige Erläuterungen:**

Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2496 hat keine Auswirkungen auf den städtischen Haushalt. Es ist kein Neu- oder Ausbau öffentlicher Erschließungsanlagen erforderlich. Die in Zusammenhang mit dem Klinikneubau entstehenden Kosten werden vollständig durch den Vorhabenträger übernommen.

### Personelle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Einsparungen:	Einstellungen:
<b>planmäßig</b>	X		
<b>außerplanmäßig:</b>			
<b>kurzfristig:</b>			
<b>mittelfristig:</b>			
<b>langfristig:</b>			

### **Weitere notwendige Erläuterungen:**

Planmäßig entsprechend der Priorisierung der Bebauungspläne.

## **Sachdarstellung/Begründung:**

### **Zu I. Beschluss der Abwägung**

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP) Nr. 2496 – Schlodderdicher Weg – sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Akutstation für die Behandlung von Suchtkranken als Erweiterung der in Gronau am Schlodderdicher Weg ansässigen Psychosomatischen Klinik geschaffen werden. Der Bebauungsplan war zuletzt Gegenstand der Sitzung des Planungsausschusses am 21.9.2021 (Drucksachen-Nr. 491/2021), in der der Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung gefasst wurde.

Mit dem Beschluss des Bebauungsplans als Satzung entscheidet der Rat nun zugleich über die bauleitplanerische Abwägung. Abwägungsmaterialien sind neben den eigentlichen Planunterlagen (s. Kap. III) und den planungsrelevanten Regelungen des Durchführungsvertrags (s. Kap. II) insbesondere die Vorschläge der Verwaltung zum Umgang mit den Stellungnahmen aus den öffentlichen Beteiligungen des Bebauungsplanverfahrens (s. Kap. I). Die Stellungnahmen sind zusammen mit den jeweiligen Abwägungsvorschlägen der Verwaltung in tabellarischer Form aufgeführt und der Vorlage als Anlagen 2 und 3 (frühzeitige Beteiligung), 4 und 5 (Offenlage) sowie 6 und 7 (erneute Offenlage) beigelegt. Die Originalschreiben aus den Beteiligungen können im städtischen Ratsinformationssystem eingesehen werden.

#### Frühzeitige Beteiligung

Gemäß Beschluss des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses vom 28.2.2018 (Drucksachen-Nr. 040/2018) wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 16.4. bis zum 11.5.2018 durchgeführt. Parallel dazu wurde den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 28.3.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Von Seiten der Öffentlichkeit gingen insgesamt 21 Stellungnahmen ein. 14 Träger öffentlicher Belange gaben abwägungsrelevante Stellungnahmen ab (Anlagen 2 und 3).

#### Offenlage

In der Sitzung am 4.12.2019 wurde der Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses (Drucksachen-Nr. 533/2019) mit dem Beschluss zur Offenlage befasst. Der Ausschuss entschied, den Beschluss zur Offenlage zu vertagen, um der Verwaltung die Gelegenheit einzuräumen, mit der Kreisverwaltung eine gemeinsam getragene Erschließungslösung zu erarbeiten. Der seinerzeitige Planungsstand sah eine Zufahrt des Klinikneubaus über die zwar öffentlich gewidmete, jedoch von den Gemeinnützigen Werkstätten Köln (GWK) als Teil des Betriebsgeländes genutzten Verkehrsfläche vor. Die von der Verwaltung vorgeschlagene Zufahrt über das GWK-Gelände wurde von den Ausschussmitgliedern aufgrund der nicht vollständig auszuschließenden Verkehrsgefährdung der in der Einrichtung arbeitenden Menschen mit Behinderungen beim Queren der Fahrbahn als zu risikobehaftet abgelehnt.

Nach dem Abstimmungstermin zwischen der Stadt- und der Kreisverwaltung, in dem die Kreisverwaltung zu einer zwischen dem GWK-Kantinegebäude und der Strunde neu anzulegenden privaten Klinikzufahrt aufgrund des stärkeren Eingriffs in Natur und Landschaft zwar Bedenken äußerte, jedoch grundsätzlich bereit war, die Planung mitzutragen, legte der Vorhabenträger eine entsprechend überarbeitete Planung vor. Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss beschloss auf Grundlage der überarbeiteten Planung in der Sitzung am 16.6.2020 (Drucksachen-Nr. 135/2020), die Offenlage durchzuführen. Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom 29.9.2020 bis zum 11.11.2020. Parallel dazu wurde den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellung-

nahme gegeben. Aus der Öffentlichkeit und von den Trägern öffentlicher Belange gingen jeweils acht Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Inhalten ein (Anlagen 4 und 5).

#### Erneute Offenlage

Da vorhabenbezogene Bebauungspläne auf konkrete Bauvorhaben abstellen und sowohl die Rechtspläne als auch die Vorhaben- und Erschließungspläne zum Teil sehr detaillierte Regelungen treffen, kommt es in der Planungspraxis häufiger vor, dass sie aufgrund von inhaltlichen Änderungen ein zweites Mal offengelegt werden müssen. So auch hier. Geringfügige Änderungen der Hochbau- und Außenanlagenplanung (eine leichte Anhebung des Erdgeschossfußbodens, eine geringfügige Änderung des Grundrisses der Klinik, zusätzliche Außenterrassen für den temporären Aufenthalt der Patienten u.a.) machten eine erneute Offenlage erforderlich.

Der Beschluss zur erneuten Offenlage erfolgte durch den Planungsausschuss in der Sitzung am 21.9.2021 (Drucksachen-Nr. 491/2021). Die Verwaltung führte die erneute Offenlage durch eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 16.11. bis zum 17.12.2021 durch. Von Seiten der Öffentlichkeit gingen sieben, von Seiten der Träger öffentlicher Belange fünf planungsrelevante Stellungnahmen ein (Anlagen 6 und 7).

Das Klinikgelände liegt außerhalb der bei extremen Hochwasser (HQ extrem) überschwemmten Bereiche. Nähere Ausführungen hierzu können der Beschlussvorlage Nr. 491/2021 (Beschluss der erneuten Offenlage) und den Abwägungstabellen (insb. Anlage 7, S.1-2) entnommen werden.

## **Zu II: Zustimmung zum Durchführungsvertrag**

Zur Sicherung der Umsetzung der Planung hat die Stadt Bergisch Gladbach mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag abgeschlossen. Die planungsrelevanten Regelungen werden im Folgenden aufgeführt.

#### Hochbau

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb eines Zeitraums von ca. 5,5 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans – der genaue Zeitraum lässt sich nicht exakt beziffern, sondern hängt u.a. von dem Verlauf des Baugenehmigungsverfahrens ab – ein zweigeschossiges Klinikgebäude mit insgesamt 80 Betten zu errichten. Der Vorhabenträger weist mindestens 25 Pkw-Stellplätze nach. Über den Durchführungsvertrag verpflichtet er sich dazu, das Klinikgebäude entsprechend den Vorgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans zu errichten. Der Durchführungsvertrag enthält darüber hinaus eine Baubeschreibung mit Vorgaben zur gestalterischen Ausführung der Fassaden (Lochfassade, graue Klinkerriemchenverblendung) der für die Unterbringung der Suchtpatienten vorgesehenen vier Stationen.

#### Entwässerung und Ausgleichsmaßnahmen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die inhaltlichen Vorgaben des im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellten Entwässerungskonzeptes einzuhalten und die auf dem Klinikgrundstück anfallenden Niederschläge zurückzuhalten und zu versickern. Zu diesem Zweck erhält die Klinik ein grünes Retentionsdach. Im Außengelände werden Versickerungsmulden und – für extreme Niederschläge – Geländemulden angelegt, die als Notüberlaufflächen dienen. Um die Vereinbarkeit der Entwässerungsmulden mit den Erhaltungs- und Pflanzmaßnahmen in der Ausgleichsfläche K 4 (s. textl. Festsetzung Nr. 5.1.4) zu gewährleisten, wurde

das Entwässerungskonzept angepasst und die Versickerungsmulden aus der Ausgleichsfläche K 4 herausverlagert. Die innerhalb der Fläche K 4 vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sollen dazu beitragen, dass sich, ergänzend zu dem zukünftig in der Unterhaltung des Strundeverbands liegenden Gewässerrandstreifen (Flurstück 3381) auf dem Klinikgrundstück ein ca. 7m breiter Gewässersaum entwickelt. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist in mehrfacher Hinsicht (Regelungen des Bebauungsplans und des Durchführungsvertrags, Eintragung von Baulasten) abgesichert.

#### Verkehrerschließung

Das Klinikgrundstück grenzt unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche des Schlodderdicher Weges. Die Zufahrt zum Klinikgebäude wird als private Zufahrt errichtet. Um im Notfall Brände in den Westflügeln der Klinik löschen zu können, muss die Feuerwehr das Klinikgebäude auf der Nordseite über den in den Thielenbrucher Wald führenden Waldweg umfahren. Die Umfahrung ist nach Inaugenscheinnahme durch die Verwaltung für die Überführung durch Feuerwehr und Reinigungsfahrzeuge des Abwasserwerkes ausreichend tragfähig. Einer eigenständigen Regelung hierzu bedarf es im Durchführungsvertrag nicht.

Das Abwasserwerk beabsichtigt, als Maßnahme des Abwasserbeseitigungskonzeptes (ABK-Nr. 01.01.272) zwischen dem in den Thielenbrucher Wald führenden Weg und dem Klinikgrundstück ein Regenklärbecken zu errichten (im VBP mit „RKB“ gekennzeichnet). Die Errichtung des Regenklärbeckens steht in keinem unmittelbaren inhaltlichen Zusammenhang mit dem Klinikneubau. Die betreffende Fläche wurde daher aus dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans herausgenommen.

#### Kostentragung, Wechsel des Vorhabenträgers

Der Vorhabenträger trägt sämtliche Kosten, die sich aus dem Vertrag ergeben. Er verpflichtet sich dazu, die in dem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen einem evtl. Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Stadt.

### **Zu III: Beschluss des Bebauungsplans als Satzung**

Die gesetzlichen Voraussetzungen für einen Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2496 – Schlodderdicher Weg – liegen vor. Die Psychosomatische Klinik Bergisch Land gGmbH hat als Vorhabenträgerin nachgewiesen, dass sie zur Durchführung des im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Vorhabens bereit und in der Lage ist. Zudem hat sie sich mit Unterzeichnung des Durchführungsvertrags dazu verpflichtet, den Klinikneubau innerhalb der dort aufgeführten Frist zu errichten und die Planungs- und Erschließungskosten selbst zu tragen. Der Bebauungsplan kann auf der Grundlage des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch und § 7 Gemeindeordnung NRW als Satzung beschlossen werden.

#### **Anlagen**

1. Übersichtsplan

#### **Zu I. Abwägung der Stellungnahmen**

2. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Beteiligung)
3. Stellungnahmen der Öffentlichkeit (frühzeitige Beteiligung)
4. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Offenlage)
5. Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Offenlage)
6. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (erneute Offenlage)

7. Stellungnahmen der Öffentlichkeit (erneute Offenlage)

### **Zu III. Beschluss des Bebauungsplans**

8. Vorhabenbezogener Bebauungsplan
  - i. Planzeichnung
  - ii. Legende
  - iii. Textliche Festsetzungen
  - iv. Begründung
9. Vorhaben- und Erschließungsplan
  - i. Planzeichnung
  - ii. Legende
  - iii. Ansichten (West und Ost)
  - iv. Ansichten (Süd und Nord)
  - v. Schnitte