

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0343/2023
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	10.08.2023	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

BP 2168 – Odenthaler Straße / Hauptstraße – Beschluss zur Fortführung des Verfahrens

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung das Verfahren zur Aufstellung des

Bebauungsplans Nr. 2168 – Odenthaler Straße / Hauptstraße –

auf der Grundlage des überarbeiteten Nutzungskonzepts fortzuführen.

Kurzzusammenfassung:

Kurzbegründung:

-

Risikobewertung:

-

Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:

keine Klimarelevanz:	positive Klimarelevanz:	negative Klimarelevanz:

Weitere notwendige Erläuterungen:

Durch die neue städtebauliche Zielsetzung im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht (rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 2162 – Feuerwache –) verändert sich die stadtklimatische Situation im Bereich des Plangebietes in Folge eines ähnlichen Versiegelungsgrades kaum. In Teilen des Plangebietes ist eine höhere Geschossigkeit als bisher möglich, dafür ist in anderen Teilen eine höhere Durchgrünung vorgesehen. Maßnahmen wie eine zwingende Dachbegrünung bei Neubauten dienen der Anpassung an den Klimawandel bzw. mildern dessen Folgen ab, indem z.B. einer Überhitzung im Plangebiet entgegengewirkt und der Abfluss von Niederschlagswasser vermindert wird. Überflutungsnachweise bezogen auf ein 100-jährliches Regenereignis (Starkregen) sind im Rahmen des Weiteren Verfahrens zu erbringen.

Durch die geplanten Bauten ist hauptsächlich brachliegende und versiegelte Fläche mit geringer thermischer Ausgleichsfunktion betroffen. Nach Umsetzung der Planung wird es, bedingt durch flächenhafte Versiegelung und hinzukommende Baukörper, zu mikroskaligen klimatischen Veränderungen (Temperatur, Durchlüftung etc.) im Plangebiet selbst und im näheren Umfeld kommen. Laut vorliegender Klimaanalyse des Büros Loymeyer (2021) handelt es sich um einen Bereich mit einer erheblichen klimatisch-lufthygienischen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Die geplante Bebauung lässt die Verschlechterung der Durchlüftungsbedingungen im Plangebiet und der angrenzenden Flächen erwarten, ist jedoch bereits jetzt in anderer Form zulässig. Zudem wird mit der Entwicklung des Plangebietes in Innenstadtlage dem Gebot der vorrangigen Innenentwicklung Rechnung getragen.

Die zu erwartende Erhöhung von Ziel- und Quellverkehren, Hausbrand und weiterer anthropogener Eingriffe wird zur Erhöhung der CO₂-Bilanz beitragen. Andererseits kann die Ertüchtigung bestehender Bauwerke unter energetischen Gesichtspunkten zu einer Reduzierung des CO₂-Ausstoßes führen. Negative Auswirkungen auf den Klimawandel können z.B. durch Einsparung von Emissionen durch einen höheren Anteil an ÖPNV-Nutzern, Fußgängern und Radfahrern bei guter Anbindung an die Bushaltestelle Markt, den S-Bahnhof sowie den zentralen Versorgungsbereich reduziert werden. Zudem ist auf dem geplanten Reha-Zentrum Photovoltaik vorgesehen.

Unter dem Aspekt bereits vorhandener Baurechte erscheinen die Auswirkungen auf das Klima bzw. Stadtklima durch die Neuplanung vergleichbar.

Finanzielle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Mehrerträge:		Mehraufwendungen:	
		lfd. Jahr	Folgejahre	lfd. Jahr	Folgejahre
konsumentiv:					
investiv:					
planmäßig:	X				
außerplanmäßig:					

Weitere notwendige Erläuterungen:

-

Personelle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Einsparungen:	Einstellungen:
planmäßig	X		
außerplanmäßig:			
kurzfristig:			
mittelfristig:			
langfristig:			

Weitere notwendige Erläuterungen:

-

Sachdarstellung/Begründung:

Der Bebauungsplan (siehe Übersichtsplan – Anlage 1) war zuletzt Gegenstand im Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss (SPLA) am 22.06.2021 (vgl. Drucksachen-Nr. 0313/2021). Die dort beschlossene frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom 26.08. – 22.09.2021 durchgeführt. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Im Vorentwurf von 2021 (siehe Anlage 2) war zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung die Umnutzung des im Eigentum des Evangelischen Krankenhauses (EvK) befindlichen und derzeit übergangsweise als Mitarbeiterparkplatz genutzten Geländes der „Alten Feuerwache“ im rückwärtigen Bereich der Hauptstraße zu einem Seniorenheim vorgesehen.

Von diesem Nutzungskonzept im westlichen Teil des Plangebietes ist das EvK im Laufe des Jahres 2022 abgerückt und hat ein Gesundheits- und Therapiezentrum anstelle des Seniorenheims in die Diskussion gebracht, welches dem SPLA im Rahmen dieser Vorlage vorgestellt wird. Die Planung des Parkhauses im östlichen Teil des Plangebietes wird unverändert beibehalten.

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Behörden- und Trägerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden zu einem späteren Zeitpunkt – nach Fertigstellung der notwendigen Fachgutachten – dem SPLA zusammen mit dem dann ausgearbeiteten Bebauungsplan zur Abwägung vorgelegt.

Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Bebauung, Nutzung, Freiflächen

Das neue Konzept zur Umnutzung des Geländes der „Alten Feuerwache“ umfasst ein Gesundheits- und Therapiezentrum (kurz Reha-Zentrum), welches gegenüber dem vorherigen Seniorenheim nur eine leichte Änderung im äußeren Zuschnitt des Gebäudes aufweist (siehe Lageplan – Anlage 3). Im Erdgeschoss befindet sich das Foyer mit Empfang, verschiedene Büro- und Therapieräume, Heilmittelpraxen sowie ein großes (öffentlich zugängliches) Bistro mit Außenbereich. In den Obergeschossen sind die erforderlichen Behandlungs-, Kurs-, Untersuchungs-, Therapie- und Personalräume sowie Trainingsflächen und ergänzende Praxisräume vorgesehen. Aufgrund des felsigen Untergrundes soll nur ein kleiner Teilbereich für die Haustechnik unterkellert werden.

Um alle benötigten Nutzungen im Gebäude aufnehmen zu können, ist es erforderlich, die bisher angedachten fünf Geschosse auf sechs Geschosse zu erhöhen, wobei das sechste Geschoss (sowie im kleinen Teilbereich auch das fünfte Geschoss) in Teilen zurückspringt. Aufgrund der topografischen Situation im ehemaligen Steinbruch mit den südlich und westlich des Gebäudes aufstrebenden Böschungen und Felswänden sowie dem darauf befindlichen Baumbestand fügt sich das Gebäude mit seiner geplanten Höhe in die Umgebung ein. Durch diese Art der Einbettung in die Umgebung wird es trotz seiner Höhe als städtebaulich verträglich angesehen. (siehe Perspektiven – Anlage 4, Systemschnitt – Anlage 5)

Die im Vorentwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgesehene Platzanlage vis à vis des denkmalgeschützten Kulturhauses Zanders wurde weiter ausformuliert bzw. konkretisiert und mit Gastronomieangeboten sowie in unmittelbarer Nähe des Gebäudes notwendigen Stellplätzen (Kurzparkplätze, Behindertenstellplätze, Taxen) ergänzt (siehe Lageplan – Anlage 3). Für diese Platzgestaltung ist weiterhin der Grunderwerb des Gebäudes Hauptstraße 268 erforderlich.

Hinsichtlich des Abstandes zwischen dem geplanten Gesundheits- und Therapiezentrum und der geschützten Steinbruchböschung haben bereits Abstimmungen mit der Unteren Natur-schutzbehörde des Kreises einschließlich Ortstermin stattgefunden. Hinsichtlich der Belich-tungs- und Schallschutzanforderungen stellt das Reha-Zentrum gegenüber dem Senioren-heim eine weitaus weniger empfindliche Nutzung dar. Potentielle Emissionskonflikte mit der benachbarten Gastronomienutzung „Quirls“ lassen sich mit der alternativen Nutzung vermei-den, da es bei einem Reha-Zentrum anders als bei einem Seniorenheim insbesondere im Nachtzeitraum keine empfindlichen Nutzungen und damit Immissionsorte gibt. Auch die Fra-ge eines ausreichenden Abstandes zwischen Gebäude und Hangkante ist bezüglich eines Reha-Zentrums konfliktfreier, da keine Nutzung in den Abstandsflächen erfolgt und geringere Anforderungen an die Belichtung gestellt werden. Ein entsprechender Tageslichtnachweis ist im weiteren Verfahren vom Bauherrn zu erbringen.

Das neue Nutzungskonzept für das Gesundheits- und Therapiezentrum wurde am 09.05.2023 in der Sitzung des Gestaltungsbeirates der Stadt Bergisch Gladbach vorgestellt. Der Beirat empfahl u.a., das Gebäude horizontal stärker zu strukturieren, die Sichtbarkeit des Bistros im Erdgeschoss stärker herauszuarbeiten, die Ausgestaltung des Treppenhau-ses noch einmal zu überprüfen und gestalterische Lösungen für notwendige Technikaufbau-ten auf dem Dach zu erarbeiten. Aufgrund der Empfehlungen des Gestaltungsbeirates wur-den insbesondere die Fassade und die Nutzung und Darstellung der Dachflächen überarbei-tet bzw. konkretisiert. Der Vorlage liegen die überarbeiteten Planungen zugrunde (siehe An-lagen 3-5). Der Gestaltungsbeirat empfahl zudem die Erstellung eines Arbeitsmodelles bis zur Sitzung des SPLA am 10.08.2023, mit dem sich die Einfügung in den städtebaulichen Kontext aufgrund der topografischen Gegebenheiten besser erfassen lässt.

Erschließung, ruhender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung der zukünftigen Neubauten im westlichen Teil des Plangebie-tes bleibt gegenüber dem Vorentwurf unverändert. Beim Grundstück des Reha-Zentrums kann in die Zufahrt nur nach rechts eingefahren und aus der Zufahrt nur nach rechts ausge-fahren werden. Eine gemeinschaftliche, private Ringerschließung mit den östlich angrenzen-den Nachbarn – günstigstenfalls im Einrichtungsverkehr – im rückwärtigen Bereich wird nach wie vor angestrebt.

Der Stellplatznachweis für das Gesundheits- und Therapiezentrum kann Großteils im geplan-ten Parkhausneubau erfolgen. Lediglich die oben bereits erwähnten Kurzparkplätze, Behin-dertenstellplätze und Taxen sowie Stellplätze für (Klein-)Busse und Fahrradabstellplätze werden unmittelbar auf dem Grundstück des Reha-Zentrums untergebracht. Hinzu kommen Zonen für den Hol- und Bringverkehr sowie Entladezonen für den Lieferverkehr.

Weiteres Verfahren

Die Verwaltung empfiehlt, das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 2168 – Hauptstraße / Odenthaler Straße – auf Basis des geänderten Nutzungskonzeptes für den westlichen Teil des Plangebietes fortzusetzen.

Anlagen

- Anlage 1: Übersichtsplan
- Anlage 2: Vorentwurf Stand 05/2021 (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)
- Anlage 3: Gesundheits- und Therapiezentrum – Lageplan, Stand 16.06.2023
- Anlage 4: Gesundheits- und Therapiezentrum – Perspektiven, Stand 24.05.2023
- Anlage 5: Gesundheits- und Therapiezentrum – Systemschnitt, Stand 16.06.2023