

**Begründung der Abwägung der aus der Öffentlichkeit eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen zum BP Nr. 2168 – Odenthaler Straße / Hauptstraße – Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Aushang vom 26.08. bis 22.09.2021**

Aus Datenschutzgründen wurden in der folgenden Synopse Name und Adresse der Einwender durch eine laufende Nummer ersetzt. Den Einwendern wurde die ihnen zugeordnete Nummer in der Eingangsbestätigung bekanntgegeben. Für die Fraktionen erfolgte die Zuordnung auf einer Liste, die mit den Kopien der Schreiben der Einwender übersandt wurde. Bei inhaltlich gleichen Stellungnahmen wird in der Synopse auf die jeweilige erste Abwägung in gleicher Sache verwiesen.

Stellungnahme				
Lfd. Nr.	vom	Inhalt in Kurzfassung und nach Themengruppen	Begründung zur Abwägung	berücksichtigt
	ingeg. am bisherige			
B 1	25.09.2021	Die Planung wird als positiv angesehen.	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Mit Rücksicht auf die umgebenden Baudenkmäler und in diesem Zuge maximal angestrebte Zwei- bis Viergeschossigkeit im Kreuzungsbereich Odenthaler Straße / Hauptstraße wird auf die im Vorentwurf zunächst vorgesehene Überhöhung auf sechs Geschosse nunmehr verzichtet. Hierdurch kann zudem die Anzahl erforderlicher Stellplätze reduziert werden.</p> <p>Aufgrund der geringen Größe und der Lage des Grundstücks im Kreuzungsbereich (keine direkte Einfahrt von der Hauptstraße aus möglich) ist eine Stellplatz- und Spielplatzabläse anzustreben. Die Details hierzu sind im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zu klären.</p>	ja
	25.09.2021	<p>Angesichts der angedachten Bebauung auf dem betroffenen Grundstück und der vorherrschenden Verkehrslage wird es jedoch als kritisch angesehen, auf dem Grundstück ausreichend Stellplätze sowie einen Spielplatz einzurichten. Hier müsste im Rahmen der Bebauungsplanung eine Lösung aufgezeigt werden (z.B. Ablöse).</p>		
B 2	03.08.2023 (außerhalb der Frist)	<p>1. Die geplante Geschossigkeit entlang der Hauptstraße solle angesichts der städtebaulichen und klimatischen Auswirkungen deutlich reduziert werden. Eine dreigeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss, wie auch im aktuellen B-Plan ausgewiesen, füge sich in die vorhandene Bebauung ein.</p> <p>Es wird auf die abschreckende Wirkung und Ähnlichkeit von Teilen der Planung mit der „klotzigen“</p>	<p>Zu 1. Die Planung sieht entlang der Hauptstraße ab der Kreuzung Odenthaler Straße nach Osten vier Vollgeschosse vor, ggf. plus Staffelgeschoss oder ausgebautem Dach. Diese Vier-Geschossigkeit ist bereits im Bestand bei einigen älteren Gebäuden südlich der Hauptstraße (Nr. 284/286, 292, 294 und 296) vorhanden und wurde im Vorentwurf aufgegriffen und nach Westen in Richtung Innenstadt fortgeführt. Die Planung fügt sich somit südlich der Hauptstraße in die vorhandene Bebauung ein, auch wenn ein Teil der bestehenden Gebäude zurzeit noch niedriger ist.</p>	

Stellungnahme				
Lfd. Nr.	vom	Inhalt in Kurzfassung und nach Themengruppen	Begründung zur Abwägung	berücksichtigt
	ingeg. am bisherige			
		<p>zurückversetzten Bebauung an der Hammermühle verwiesen. Zudem erfordere das historische Umfeld mit zahlreichen hochwertigen Baudenkmalern sowie im Denkmalpflegeplan als erhaltenswert ausgewiesenen Bauten (wie z.B. ehemaliges Restaurant Jägerhof, Doppelhaus Hauptstraße 264/266, Quirls u.a.) ein besonders sensibles Einfügen von Neubauten, auch unter besonderer Berücksichtigung des geschützten Landschaftsbereichs. Es wird auf die Erhaltungssatzung von 1992 verwiesen.</p>	<p>Nördlich der Hauptstraße ist das Straßenbild sehr unterschiedlich und verläuft von einer sehr niedrigen zweigeschossigen Bebauung an der Kreuzung Odenthaler Straße / Hauptstraße (Kulturhaus Zanders / Waatsack) zu einer Vier- bis Acht-Geschossigkeit Richtung Hammermühle. Die geplante Vier-Geschossigkeit gegenüber auf der südlichen Straßenseite vermittelt zwischen diesen beiden Extremen im Bestand. Zudem ist im nördlichen angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 57 – Hammermühle – derzeit im Bereich der niedrigen Bestandsbebauung planungsrechtlich ebenfalls eine Vier- bis Acht-Geschossigkeit im seinerzeit festgesetzten Kerngebiet (MK) zulässig, die so jedoch nicht umgesetzt wurde und auch für die Zukunft nicht mehr angestrebt wird (vgl. Beschlüsse zur Rahmenplanung Innenstadt). Ziel ist eine generelle Zwei- bis Viergeschossigkeit im Bereich der Kreuzung Odenthaler Straße / Hauptstraße. Die zunächst im Vorentwurf angestrebte punktuelle Überhöhung des Eckgebäudes auf sechs Geschosse wird im Hinblick auf dieses Ziel sowie mit Rücksicht auf die bestehenden Baudenkmalern im Kreuzungsbereich nicht weiterverfolgt. Die Erhöhung von drei auf vier Vollgeschosse südlich der Hauptstraße bedeutet eine moderate Verdichtung und entspricht in dieser zentralen Lage dem Gebot der nachhaltigen Innenentwicklung.</p> <p>Die Gaststätte „Quirls“ soll erhalten werden, auch wenn sie im Denkmalpflegeplan nicht wie vom Einwender beschrieben als erhaltenswert, sondern als „Gebäude (historischer Kern)“ ausgewiesen ist. Mit der östlich gelegenen Platzfläche wird das gegenüber gelegene Baudenkmal „Kulturhaus Zanders“ gewürdigt und ein freier Blick darauf ermöglicht. Das als erhaltenswert eingestufte Gebäude Hauptstraße 278 hat Bestandsschutz, wird jedoch im Hinblick auf die angestrebte Aufweitung des Verkehrsraums im Kreuzungsbereich Hauptstraße / Odenthaler Straße überplant. Die Belange des Fuß- und Radverkehrs (insbesondere eine größere Verkehrssicherheit für diese Gruppe der Verkehrsteilnehmenden) müssen hier ebenfalls in die Abwägung der Interessen untereinander eingestellt werden. Sie sollen in diesen bislang sehr beengten Verkehrsverhältnissen gestärkt werden und</p>	

Stellungnahme				
Lfd. Nr.	vom	Inhalt in Kurzfassung und nach Themengruppen	Begründung zur Abwägung	berücksichtigt
	ingeg. am bisherige			
		<p>2. Die geplante Sechs-Geschossigkeit des Reha-Zentrums wird als akzeptabel betrachtet, zumal der Baukörper in den beiden oberen Geschossen rückwärtig verspringe und in die Geländetopografie eingepasst werde. (<i>Anmerkung: Die Stellungnahme von B2 bezieht sich auf die erst nach der frühzeitigen Beteiligung anvisierte Planung des Gesundheits- und Therapie-zentrums – kurz Reha-Zentrums –, die jedoch zur Offenlage hin wieder verworfen wurde. Aufgrund ähnlicher Lage und Höhe des Gebäudes sind die Anregungen jedoch auf das Seniorenpflegeheim übertragbar.</i>)</p> <p>Es wird angeregt drei zusätzliche Wohngeschosse auf dem Reha-Zentrum zu errichten, um den Flächenverbrauch und den Verkehr (Mitarbeiterwohnungen) zu reduzieren, dem latenten Wohnungsmangel entgegenzuwirken, das Quartier über die Öffnungszeiten hinaus zu beleben und ggf. zur Stadtbildgestaltung entlang der Strunde.</p> <p>3. Die Steinbruchwand sei von sehr hohem erdgeschichtlichem Wert (siehe beigefügtes Gutachten des Paläontologen Dr. Hans Martin Weber vom 14.07.2018). Das Rheinische Amt für</p>	<p>überwiegen die Belange zum Erhalt der vorhandenen Gebäudesubstanz. Die in der Erhaltungssatzung von 1993 als Ziel formulierte Kleinmaßstäblichkeit und Feingliedrigkeit ist nicht nur durch eine historisierende Bauform zu erreichen, sondern ebenso mit modernen Gestaltungsmitteln. Dies wird bei zukünftigen Neubauten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren weiterhin berücksichtigt.</p> <p>Zu 2. Kenntnisnahme.</p> <p>Eine neun-geschossige Bebauung wird selbst vor dem Hintergrund einer eventuellen Einpassung in die Geländetopografie an dieser Stelle nicht als verträglich mit der Umgebungsbebauung, insbesondere mit den vom Einwender selbst unter Punkt eins erwähnten Denkmälern (speziell des vis-à-vis liegenden Kulturhauses Zanders), angesehen. Sie würde das dreifache an Höhe bedeuten. Zudem entstünde zusätzlicher Ein- und Ausfahrtsverkehr kurz vor dem Kreuzungsbereich sowie zusätzlicher Stellplatzbedarf für drei zusätzliche Wohngeschosse, der sich weder auf dem Grundstück der Alten Feuerwache noch im geplanten Parkhaus zusätzlich zum Stellplatzbedarf des Seniorenpflegeheims, der Mitarbeiter sowie der Besucher des EvKs abbilden lässt.</p> <p>Zu 3. Hinsichtlich des Abstandes zwischen dem geplanten Seniorenpflegeheim (zum Zeitpunkt der Stellungnahme Gesundheits- und Therapiezentrum) auf dem Gelände der Alten Feuerwache und der geschützten Steinbruchböschung haben Abstimmungen mit der Unteren</p>	<p><b>teilweise</b></p> <p><b>nein</b></p>

Stellungnahme				
Lfd. Nr.	vom	Inhalt in Kurzfassung und nach Themengruppen	Begründung zur Abwägung	berücksichtigt
	ingeg. am bisherige			
		<p>Bodendenkmalpflege habe den Denkmalwert 2021 dem Einwender gegenüber bestätigt. Das Reha-Zentrum verstelle die wertvolle Steinbruchwand und trenne sie vom öffentlichen Raum. Zwischen Gebäude und Wand sei ein größerer Abstand erforderlich, um einen öffentlichen Zutritt (zumindest zu Teilen der Steinbruchwand), eine Erlebbarkeit der Charakteristika der Gesteinsformationen (geplante „Kalk-Wanderroute Innenstadt“) sowie zukünftige Forschung zu ermöglichen. Auf den Schutzstatus der gesamten Steinbruchkulisse als geschützter Landschaftsbestandteil (GLB) wird verwiesen. Beeinträchtigungen dieser Kulisse widersprechen dem hochwertigen Charakter dieses Gebietes sowohl aus naturschutzfachlicher wie auch aus kulturhistorischer Sicht.</p> <p>Eine fußläufige Erschließung von der Hauptstraße, aus der Innenstadt kommend, mit Wegeanschluss zum EvK sowie ein Präsentationsraum für die Fossilienammlung seien wünschenswert.</p> <p>4. Es wird angeregt, auf die Erstellung des Platzes mit Wasseranlage im Bereich des Hauses Hauptstraße 268 wg. des Errichtungs- und Unterhaltungsaufwandes sowie mangelnder Verweilattraktivität an der verkehrsreichen Hauptstraße zu verzichten und stattdessen, auch zugunsten des Mikroklimas, möglichst großkronige Laubbäume als Schattenspendler zu pflanzen.</p>	<p>Naturschutzbehörde (UNB) des Kreises stattgefunden. Das Gebäude der Seniorenpflegeeinrichtung wurde gegenüber dem geplanten Reha-Zentrum ca. 2,50m Richtung Norden sowie 1-2 m Richtung Osten verschoben, um den Abstand zum Hang zu vergrößern. So ist von Norden aus ein freier Blick auf die geschützte Steinbruchwand möglich. Eine etwaige Zugänglichkeit und (teilweise) öffentliche Erlebbarkeit ist zwischen dem Einwender und dem Eigentümer abzustimmen, da es sich um ein Privatgrundstück handelt. Der geschützte Landschaftsbestandteil als solches wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Für eine „Kalk-Wanderroute Innenstadt“ könnte nach Absprache mit dem Eigentümer im Bereich der Platzfläche gegenüber des Kulturhauses Zanders eine Hinweistafel aufgestellt werden, die über die Historie des Steinbruchs informiert. Für die Kalköfen im Bereich des Parkhauses ist eine Sanierung und entsprechende Lichtinszenierung sowie eine Infotafel durch den Eigentümer geplant.</p> <p>Eine fußläufige Anbindung von der Innenstadt zum EvK ist über den Aufzug im Bestandsparkhaus sowie den daran anschließenden Steg bereits in barrierefreier Form gegeben. Diese verläuft jedoch über den Gehweg an der Hauptstraße. Eine Wegeverbindung im rückwärtigen Bereich – wie im Vorentwurf präferiert – lässt sich aufgrund mangelnder Grundstücksverfügbarkeit derzeit leider nicht umsetzen. Der Bebauungsplan sieht jedoch die Zulässigkeit einer Wegeverbindung durch die private Grünfläche westlich der Kalköfen für eine langfristige Option vor. Ein Präsentationsraum für die Fossilienammlung betrifft nicht den Bebauungsplan, sondern kann in Abstimmung zwischen dem Einwender und dem EvK ggf. entwickelt werden.</p> <p>Zu 4. Die Platzbildung und -gestaltung dient dem räumlichen und städtebaulichen Zusammenhang der Gaststätte „Quirls“ mit Nachbargebäude, des Neubaus des Seniorenpflegeheims sowie des Eckgebäudes an der Hauptstraße mit Sichtbeziehung zum gegenüberliegenden, denkmalgeschützten Kulturhaus Zanders (Hauptstraße 267-269). Der Bebauungsplan sieht die Anpflanzung von Bäumen im Sondergebiet 1 (Seniorenpflegeeinrichtung) vor. Die genauen Baum-</p>	<p><b>teilweise</b></p> <p><b>teilweise</b></p>

Stellungnahme				
Lfd. Nr.	vom	Inhalt in Kurzfassung und nach Themengruppen	Begründung zur Abwägung	berücksichtigt
	ingeg. am			
		<p>Es wird darauf hingewiesen, dass das Haus 268 eine städtebauliche und kulturlandschaftliche Bedeutung habe, da es mit seiner Kleinmaßstäblichkeit und schrägen Position den Verlauf des ehemaligen Kirchwegs vom Gasthaus Paas zur Gnadenkirche und weiter zum Waatsack ins Strundorf und Strundetel markiere. Es stamme aus einer Zeit, als es die Hauptstraße noch nicht gab. Der beigefügte Lagenplan von 1866 mit dem Doppelhaus 264/266 und dem Kirchweg mit Haus 268 zeige die Möglichkeit, das Haus 268 zu erhalten und davor eine einfache Grünfläche z.B. mit einem Baum anzulegen.</p> <p>5. Anstelle einer weiteren Zuwegung vom REHA-Zentrum zum denkmalgeschützten ev. Friedhof an der Gnadenkirche solle es bei der bisherigen Zuwegung von der Gnadenkirche aus bleiben und die alte, teilweise noch vorhandene Ziegelsteinmauer saniert werden. Es gelte die Würde des Friedhofs zu wahren und werde befürchtet, dass sich ungewünschtes Publikum auf dem Friedhof einfinde.</p> <p>6. Hinsichtlich des Parkhauses wird aufgrund des geschützten Landschaftsbereichs mit historischer Bedeutung eine wirksame Fassadenbegrünung sowie ein ausreichender Abstand von bis zu 4m zur Kalkformation angeregt, damit diese sich mit Vegetation entwickeln und wahrgenommen werden kann.</p>	<p>standorte und die Gestaltung des Platzes obliegen der Ausführungsplanung und werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrages mit der Stadt abgestimmt. Zudem kann auch eine Wasseranlage berücksichtigt werden. Die Wasseranlage dient aufgrund der damit verbundenen Verdunstung ebenfalls der Verbesserung des Mikroklimas.</p> <p>Da das Gebäude im Denkmalpflegeplan nicht als erhaltenswert oder anderweitig ausgewiesen ist und es sich auch nicht um ein Baudenkmal handelt, wird die historische Bedeutung anders als vom Einwender als gering angesehen. Das Interesse an der Umsetzung eines Seniorenpflegeheims überwiegt aufgrund des hohen und steigenden Bedarfs für Pflegeplätze in der Gesellschaft das Interesse am Erhalt dieses Gebäudes. Ggf. kann der historische Verlauf des Kirchwegs bei der Ausgestaltung der (dreieckigen) Platzfläche oder der geplanten Informationstafel zur Kalkroute mit einem Hinweis und historischen Foto Berücksichtigung finden.</p> <p>Zu 5. Der beschriebene und im Vorentwurf dargestellte Weg stellt lediglich eine Option dar, sofern die Nutzungen der evangelischen Kirche sowie des evangelischen Krankenhauses bzw. des geplanten Seniorenpflegeheims (zum Zeitpunkt der Stellungnahme Gesundheits- und Therapiezentrum) hier fußläufig verknüpft werden sollen. Dies obliegt jedoch den privaten Grundstückseigentümern (in diesem Fall der Kirche und dem Krankenhaus), ebenso wie eine Sanierung der Ziegelsteinmauer.</p> <p>Zu 6. Zwischen dem geplanten Parkhaus und dem geschützten Landschaftsbereich wird ein Abstand von mindestens 4m eingehalten. Eine erdverbundene Fassadenbegrünung wurde ebenfalls vom Gestaltungsbeirat empfohlen und für das Parkhaus in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Die Umsetzung wird über den städtebaulichen Vertrag geregelt. Die genauen Pflanzstandorte sind mit der Bodendenkmalpflege abzustimmen.</p>	<p><b>teilweise</b></p> <p><b>teilweise</b></p> <p><b>teilweise</b></p> <p><b>ja</b></p>

<b>Stellungnahme</b>				
Lfd. Nr.	vom	Inhalt in Kurzfassung und nach Themengruppen	Begründung zur Abwägung	berücksichtigt
	ingeg. am bisherige			
		<p>Weitere Planungen im geschützten Landschaftsbereich sollten nicht Gegenstand dieses Vorhabens sein.</p> <p>Es wird mit Freude zur Kenntnis genommen, dass die unter Denkmalschutz stehenden Kalköfen restauriert und wieder erlebbar gemacht werden sollen.</p>	<p>Innerhalb des geschützten Bereichs sieht der Bebauungsplan keine Vorhaben vor. Auch das geplante Parkhaus liegt außerhalb des geschützten Bereichs.</p> <p>Kennntnisnahme.</p>	<b>ja</b>