

## Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0389/2024  
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	05.09.2024	Entscheidung

### Tagesordnungspunkt

- Bebauungsplan Nr. 2168 – Odenthaler Straße / Hauptstraße –**  
**- Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung**  
**- Beschluss zur öffentlichen Auslegung**  
**- Kenntnisnahme des Entwurfs des städtebaulichen Vertrags**

#### Beschlussvorschlag:

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

**Bebauungsplanes Nr. 2168 – Odenthaler Straße / Hauptstraße –**

unter Berücksichtigung des Beratungsergebnisses fortzusetzen.

- II. Der Entwurf des

**Bebauungsplanes Nr. 2168 – Odenthaler Straße / Hauptstraße –**

ist mit seiner Begründung und den bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

- III. Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss nimmt den Entwurf des städtebaulichen Vertrags zum

**Bebauungsplan Nr. 2168 – Odenthaler Straße / Hauptstraße –**

zur Kenntnis.

## **Kurzzusammenfassung:**

### **Kurzbegründung:**

-  
(...)

### **Risikobewertung:**

-  
(...)

## **Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:**

Siehe separate Tabelle

## **Finanzielle Auswirkungen:**

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

### **Weitere notwendige Erläuterungen:**

Der Bebauungsplan selbst löst keine Kosten aus. Sollte in der Zukunft die Straßenerweiterung im Kreuzungsbereich Odenthaler Straße / Hauptstraße kommen, so würde dies Kosten verursachen. Zeithorizont derzeit noch nicht darstellbar.

## **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:**

(...)

	positiv	nicht relevant	negativ (Begründung)	Alternative/ Begründung
<b>Klimaschutz</b>			x	<p>Durch den Bebauungsplan wird eine Bebauung vorbereitet. Grundsätzlich ist der Gebäude- und Bausektor mit Abstand der größte Emittent von Treibhausgasen und verursacht 37 % der weltweiten Emissionen.</p> <p>Bei einer dezidierten Betrachtung der CO<sub>2</sub>-Emissionen des Bausektors in Deutschland ist jedoch festzuhalten, dass ein Großteil der Emissionen durch Nutzung und Betrieb von Wohn- und Nichtwohngebäuden entsteht (74,6%). Die Bauwirtschaft (Anteil Hochbau) verursacht über Bauprozesse 2.6 % (10.3 Mio Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalente) die Grundstoffindustrie (2.3 %, 9 Mio Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalente), die vorgelagerten Zulieferer (10.6 %, 42 Mio Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalente) der Baustoffindustrie inkl. weiterer direkter Zulieferer (9.9 %, 39 Mio Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalente). Die größten Reduktionspotentiale liegen bei der Verbesserung der Energieeffizienz der Gebäude, bei der Auswahl von Energieträgern zur Erzeugung von Raumwärme, Klimakälte, Warmwasser und Strom und bei der Herstellung und in den Lieferketten von Zement, Kalk und Gips, Kunststoffprodukten und Stahlerzeugnissen. (Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Umweltfußabdruck von Gebäuden in Deutschland. Kurzstudie zu sektorübergreifenden Wirkungen des Handlungsfelds „Errichtung und Nutzung von Hochbauten“ auf Klima und Umwelt. BBSR-Online-Publikation 17/2020, Bonn, Dezember 2020).</p> <p>Auf diese größten Reduktionspotentiale hat die kommunale Bauleitplanung eher keinen Einfluss.</p> <p>Die zu erwartende Erhöhung von Ziel- und Quellverkehren, Hausbrand und weiterer anthropogener Eingriffe wird zur Erhöhung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes beitragen. Andererseits kann die Ertüchtigung bestehender Bauwerke unter energetischen Gesichtspunkten zu einer Reduzierung des CO<sub>2</sub>-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</p>

				<p>Bushaltestelle Markt, den S-Bahnhof sowie den zentralen Versorgungsbereich reduziert werden.</p> <p>Der Bebauungsplan dient der Errichtung eines Parkhauses. Damit dient er der PKW-Nutzung auf der einen Seite, mindert aber auch Suchverkehre und stellt eine effizientere Unterbringung dar als die bisherigen ebenerdigen Stellplätze.</p> <p>Unter dem Aspekt bereits vorhandener Baurechte erscheinen die Auswirkungen auf das Klima bzw. Stadtklima durch die Neuplanung vergleichbar.</p>
<b>Energiewende</b>		x		<p>Aufgrund der überwiegenden Bestandsbebauung keine Handhabe durch den Bebauungsplan. Photovoltaiknutzung gemäß gesetzlichen Vorgaben für Nicht-Wohngebäude (bereits jetzt) bzw. Wohngebäude (ab 01.01.2025)</p>
<b>Natürliche Ressourcen</b>		x		-
<b>Flächenverbrauch</b>	x			<p>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. 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 und unversiegelte Flächen im Außenbereich geschont.</p>
<b>Biodiversität</b>	x			<p>Die südlich und westlich im Plangebiet vorhandenen Steinbruchböschungen sind als geschützter Landschaftsbestandteil und</p>

				<p>Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen und bleiben als solche erhalten, ebenso wie die ins Plangebiet teilweise hineinragenden Grünflächen. Diese Bereiche übernehmen wichtige Funktionen für die Biodiversität.</p> <p>Ein Artenschutzgutachten wurde erstellt. Die darin genannten Maßnahmen werden im Bebauungsplan berücksichtigt.</p>
<b>Klimawandelanpassung</b>	x			<p>Maßnahmen wie eine zwingende Dachbegrünung bei Neubauten mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 10° sowie die festgesetzte Fassadenbegrünung am Parkhaus 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. Zudem sind in den beiden Sondergebieten Baumanpflanzungen vorgeschrieben.</p> <p>Ein Entwässerungskonzept mit entsprechenden Überflutungsnachweisen bezogen auf ein 100-jährliches Regenereignis (Starkregen) für die Neuplanung der Seniorenpflegeeinrichtung sowie des Parkhauses liegt vor. Für die übrigen Grundstücke ist ein entsprechender Nachweis im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.</p>

## Sachdarstellung / Begründung:

### Zu I. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 2168 – Odenthaler Straße / Hauptstraße – war zuletzt Gegenstand der Sitzungen des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses am 22.06.2021 (Drucksachen-Nr. 0313/2021) sowie am 10.08.2023 (Drucksachen-Nr. 0343/2023). Gemäß Beschluss des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses (SPLA) am 22.06.2021 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 26.08. bis 22.09.2021 durchgeführt. Zugleich wurde den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 19.08.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ging von Seiten der Bürger eine Stellungnahme ein. Eine weitere Stellungnahme wurde im Zusammenhang mit dem Fortführungsbeschluss im August 2023 außerhalb der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingereicht. Sie wird aufgrund des Bezugs zum Vorentwurf jedoch einer Stellungnahme im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gleichgestellt und ebenfalls in die Abwägung eingestellt. Von neun Trägern öffentlicher Belange gingen abwägungsrelevante Stellungnahmen ein. Die abwägungsrelevanten Anregungen und Bedenken sind jeweils in einer Synopse als Kurzfassung mit der Begründung zur Abwägung dargestellt und der Vorlage als Anlage 6 (Öffentlichkeit) und Anlage 7 (Behörden und TÖB) beigefügt. Die Schreiben sowie die vorliegenden Gutachten (s.u.) sind für die Fraktionen im Ratsinformationssystem einsehbar. Die Originale können bei Fachbereich 6-61 eingesehen werden.

Nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung rückte das EvK im Laufe des Jahres 2022 vom bisherigen Nutzungskonzept im westlichen Teil des Plangebietes ab und brachte ein Gesundheits- und Therapiezentrum anstelle der Seniorenpflegeeinrichtung in die Diskussion. Auf Basis des neuen Nutzungskonzeptes fasste der SPLA im August 2023 einen Fortführungsbeschluss. Aufgrund der geänderten Marktlage ist das EvK im Frühjahr 2024 auf das ursprüngliche Konzept der Seniorenpflegeeinrichtung zurückgekehrt. Die Unterlagen zum Offenlagebeschluss wurden auf Basis des ursprünglichen Konzepts vorbereitet. Aufgrund von Bedenken in der frühzeitigen Beteiligung (siehe Anlage 6 sowie Anlage 7) wurden lediglich vereinzelte Änderungen eingearbeitet. So wurde im Bereich der Seniorenpflegeeinrichtung der geplante Baukörper um einige Meter von der geschützten Steinbruchböschung bzw. Steilwand in Richtung Nordosten abgerückt. Des Weiteren wurden Bedenken zur geplanten Geschossigkeit entlang der Hauptstraße geäußert. Die zunächst im Vorentwurf im Bereich der Kreuzung Odenthaler Straße / Hauptstraße angestrebte punktuelle Überhöhung des Eckgebäudes auf sechs Geschosse wird daher mit Rücksicht auf die bestehenden Baudenkmäler im Kreuzungsbereich und im Hinblick auf die dort nun maximal angestrebte Zwei- bis Viergeschossigkeit nicht weiterverfolgt. Das städtebauliche Konzept wurde jedoch in seinen Grundzügen beibehalten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gegenüber dem Stand zur frühzeitigen Beteiligung an zwei Stellen leicht angepasst. Zum einen wird nördlich des denkmalgeschützten Waatsacks ein Stück Gehweg an der Odenthaler Straße mit in den Bebauungsplan einbezogen, welches bislang zwar als Gehweg ausgebaut ist, sich jedoch nicht in städtischem Eigentum befindet. Es wird im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Zum anderen wurde der Geltungsbereich im Bereich des Grundstücks des Kulturhauses Zanders an die Außenkante der vorhandenen Mauer angepasst, da von einer Verbreiterung der Odenthaler Straße aufgrund der unter Denkmalschutz stehenden Mauer abgesehen wird.

## **Zu II. Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 2168 – Odenthaler Straße / Hauptstraße – wurden verschiedene Gutachten erstellt, die nachfolgend aufgelistet und deren Ergebnisse in die Erstellung des Bebauungsplanes eingeflossen sind. Für Details wird auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen. Ein formeller Umweltbericht ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird. Gleichwohl werden die Umweltbelange in der Begründung dargestellt.

### Altlasten / Boden

- Geotechnische Untersuchung, GEO CONSULT, Overath 30.04.2018
- Abfalltechnische Untersuchung, Geos, Bergisch Gladbach 28.02.2020
- Orientierende umwelttechnische Überprüfung Altlastenfläche, GEO CONSULT, Overath 15.09.2022
- Hydrogeologisches Gutachten, GEO CONSULT, Overath 12.01.2023
- Allgemeine geotechnische Beurteilung und -bewertung einer Festgesteinsböschung, Geotechnisches Büro Dr. Koppelberg & Gerdes GmbH, Moers 19.07.2024

### Artenschutz

- Artenschutzprüfung, Stadt Bergisch Gladbach, FB 7-36 Umweltschutz, Bergisch Gladbach 21.04.2023

### Verkehr

- Verkehrsuntersuchung östliche Innenstadt Bergisch Gladbach 2022, Fortschreibung 2023, Planungsbüro VIA, Köln 01.09.2023

#### Immissionsschutz

- Luftschadstoffgutachten, Lohmeyer GmbH, Dresden Februar 2024
- Klimatische Stellungnahme, Lohmeyer GmbH, Dresden Mai 2024
- Schalltechnische Untersuchung, ACCON Köln GmbH, Köln 06.08.2024

#### Niederschlagswasserbeseitigung

- Entwässerungskonzept, IPL Consult, Köln 24.07.2024

### **Zu III. Städtebaulicher Vertrag**

Zur Umsetzung und Sicherung der mit dem Bebauungsplan Nr. 2168 – Odenthaler Straße / Hauptstraße – verfolgten städtebaulichen Ziele wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer der beiden Sondergebiete und der Stadt geschlossen. Dieser enthält Regelungen zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Erschließung im Bereich des Parkhauses und zur Löschwasserversorgung sowie zu weiteren städtebaulichen Themen (u.a. zum Denkmalschutz, zur Sicherung von Geh- und Fahrrechten, zur Freiflächengestaltung bzw. Kalkroute, zu Begrünungsmaßnahmen etc.).

Der Entwurf des städtebaulichen Vertrags steht den Fraktionsmitgliedern im Ratsinformationssystem zur Verfügung.

### **Weiteres Vorgehen**

Der auf Grundlage des Vorentwurfes, der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der vorliegenden Gutachten ausgearbeitete Bebauungsplanentwurf einschließlich textlicher Festsetzungen und Begründung (siehe Anlage 3 bis 5) soll nunmehr öffentlich ausgelegt werden. Weitere Details sowie Einzelheiten zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes können der Begründung entnommen werden.

### **Anlagen**

- Anlage 1: Übersichtsplan
- Anlage 2: Vorentwurf, Stand: frühzeitige Beteiligung, Mai 2021
- Anlage 3a: Entwurf des Bebauungsplanes
- Anlage 3b: Legende zum Bebauungsplan
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen
- Anlage 5: Begründung gem. § 3 (2) BauGB
- Anlage 6: Abwägung Öffentlichkeit
- Anlage 7: Abwägung Behörden und TÖB