

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0471/2009
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	10.12.2009	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 6454 - Buchenallee - - Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Beschlussvorschlag:

I. Der Planungsausschuss erklärt sich mit den grundsätzlichen Zielen der Planung für den

Bebauungsplan Nr. 6454 – Buchenallee –

einverstanden.

II. Der Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung, für den

Bebauungsplan Nr. 6454 – Buchenallee –

die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Sachdarstellung / Begründung:

Planungsanlass

Das Villenviertel Alt-Frankenforst ist einer der beliebtesten Wohnstandorte in Bergisch Gladbach. Gründe dafür sind eine gute Erreichbarkeit der nahegelegenen Zentren in Refrath und Bensberg sowie des überregionalen Verkehrs und eine hohe Wohnqualität der parkähnlichen Anlage des Viertels. Erheblichen Anteil an der Erhaltung der hohen Wohnqualität hat der Bebauungsplan Nr. 121 – Alt-Frankenforst – aus dem Jahr 1975. Der heute noch rechtsverbindliche Bebauungsplan umfasst im wesentlichen die komplette Villensiedlung Alt-Frankenforst. In seinem Geltungsbereich müssen Baugrundstücke, die neu gebildet werden, eine Mindestgröße von 1.000 m² aufweisen. Zudem verabschiedete die Stadt Bergisch Gladbach im Jahr 1995 eine Satzung, anhand derer das gesamte Erscheinungsbild in seinen prägenden Merkmalen (Plätze, Straßenraum u.a.) unter Denkmalschutz gestellt wurde. Diese Denkmalbereichssatzung umfasst die Villensiedlung mit Ausnahme einzelner Grundstücke entlang der Frankenforster Straße.

Der Bebauungsplan Nr. 121 – Alt-Frankenforst – ist heute größtenteils umgesetzt. Eine Ausnahme bilden u.a. die Grundstücke an der Buchenallee im Eingangsbereich des Villenviertels. Die Grundstücke liegen unmittelbar an der Hauptverkehrsstraße Frankenforster Straße (L 136) sowie gegenüber dem Gewerbegebiet Frankenforst. Sie sind dementsprechend hohen Lärmemissionen ausgesetzt. Eine bebauungsplankonforme Bebauung der Grundstücke ist derzeit nur mit erheblichen Einbußen in Bezug auf die Wohnqualität möglich.

Der Verwaltung liegt nun ein Baukonzept eines Architekturbüros für Grundstücke im Einmündungsbereich der Buchenallee in die Frankenforster Straße vor. Das Grundstück westlich der Buchenallee (Buchenallee 1) ist derzeit mit einem Wohnhaus bebaut, auf den noch unbebauten Grundstücken östlich der Buchenallee (ohne Hausnummer) hat sich ein Wald herausgebildet.

Die Architekten sehen eine verdichtete Bebauung aus jeweils sechs Baukörpern vor, die sich um einen gemeinsamen Innenhof gruppieren. Die zur Frankenforster Straße ausgerichteten Gebäude bilden einen Gebäuderiegel, der die hinteren Grundstücksbereiche von dem Verkehrslärm abschirmt. Die dreigeschossigen Gebäude sind so angeordnet, dass sie den Eingangsbereich zum Villenviertel städtebaulich betonen. Entlang der Buchenallee ist eine platzartige Erweiterung des Straßenraums vorgesehen. Dieser Platz wird im Norden begrenzt durch zwei quer zur Fahrbahn angeordnete Gebäude, die eine Art Tor ausbilden. In dem Gebäuderiegel an der Frankenforster Straße sollen wenig lärmempfindliche Büros oder andere kommerzielle Nutzungen (Praxen, Kleingewerbe u.a.) in den Obergeschossen sowie Laden- und Gastronomiebetriebe in den Erdgeschossen untergebracht werden. Im ruhigen straßenabgewandten Bereich sieht das Konzept Wohnungen vor. Der Zwei als Atriumhäuser konzipierte Wohngebäude im nördlichen Teilbereich des Plangebietes ergänzen die Bebauung.

Die Umsetzung des Bauvorhabens bedeutet eine Abkehr von den bisherigen städtebaulichen Zielsetzungen für das Villenviertel Alt-Frankenforst. Sowohl die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 121 – Alt-Frankenforst – als auch jene der Denkmalbereichssatzung knüpfen an die Leitidee einer aufgelockerten, durchgrünten Villensiedlung an. Heute ist der vordere Bereich der Buchenallee vor allem durch das schwierige städtebauliche Umfeld geprägt. Hier trifft das Villenviertel mit der viel befahrenen Frankenforster Straße und dem Gewerbegebiet Frankenforst aufeinander. Der vorliegende städtebauliche Entwurf versucht, auf diese sich daraus ergebenden Anforderungen eine städtebauliche Antwort zu finden.

Ziele übergeordneter Planungen

Der Regionalplan Köln – Teilabschnitt Region Köln – stellt das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dar. Unter anderem sollen entsprechend des Bedarfs allgemeine Siedlungsbereiche als Wohnbauflächen festgesetzt werden.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bergisch Gladbach stellt das Plangebiet zum überwiegenden Teil als Wohnbaufläche dar. Parallel zur Frankenforster Straße ist eine Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung ausgewiesen. Inwieweit eine Änderung oder Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich ist, hängt von der Ausgestaltung der den straßenzugewandten Baukörpern vorgelagerten Freifläche ab. Ob eine Änderung des nicht parzellenscharfen Flächennutzungsplans erforderlich ist, muss im weiteren Verfahren geprüft werden.

Bestehender Bebauungsplan Nr. 121 – Alt-Frankenforst –

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 121 – Alt-Frankenforst – sowie im Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung Alt-Frankenforst.

Der seit dem Jahr 1975 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 121 – Alt-Frankenforst – setzt im Bereich des Vorhabens ein allgemeines Wohngebiet sowie sechs einzelne Baufelder fest. Derzeit zulässig ist die Errichtung von Wohngebäuden mit bis zu zwei Vollgeschossen. Die Grundflächenzahl liegt bei 0,2. Die Mindestgröße neuer Baugrundstücke beträgt 1.000m². Zudem setzt der Bebauungsplan fest, Bäume grundsätzlich zu erhalten. Diese Bestimmungen dienen dazu, den Charakter einer parkähnlichen Wohnsiedlung zu bewahren.

Denkmalbereichssatzung

Die Denkmalbereichssatzung Alt-Frankenforst aus dem Jahr 1994 stellt die Wohnsiedlung einschließlich des Plangebiets unter Denkmalschutz. Bauliche Anlagen bedürfen gemäß § 5 der Satzung der Erlaubnis der unteren Denkmalbehörde. § 4 Abs. 2 der Satzung bestimmt, dass Neubauten in den vorhandenen historischen Gebäudebestand der Siedlung einzufügen sind. Nach Auffassung des zuständigen Rheinischen Amtes für Denkmalpflege lässt sich das geplante Vorhaben nicht mit den städtebaulichen Zielen der Denkmalbereichssatzung vereinbaren. Es ist daher erforderlich, die Denkmalbereichssatzung zu ändern.

Verfahren

Die Verwaltung empfiehlt in einem ersten Verfahrensschritt, der Öffentlichkeit den Entwurf des Bebauungskonzeptes mittels Aushang vorzustellen. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Fachbereiche der Verwaltung werden parallel dazu beteiligt.

Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Plangebietes erfolgt über die Buchenallee. Der Landesbetrieb Straßenbau NRW teilte als zuständiger Straßenbulasträger in seinem Schreiben vom 23.06.2009 mit, dass er der Erschließung der vorgesehenen Tiefgaragen über die Frankenforster Straße nicht zustimmen werde. Der Landesbetrieb begründet seine Haltung mit der hohen Verkehrsbelastung der Frankenforster Straße und den Planungen der Stadt einer zusätzlichen Verkehrsverbindung zwischen Bergisch Gladbach und Frankenforst auf der Trasse des alten Bahndamms (aufgeführt im Landesstraßenbedarfsplan der Stufe 1). Zudem sei die Frankenforster Straße als Umleitungsstrecke für die Autobahn A 4 ausgewiesen. Die Erschließung der zwei als

Atriumhäuser konzipierten Wohngebäude im nördlichen Teilbereich des Plangebietes soll über Privatwege erfolgen.

Unterbringung des ruhenden Verkehrs

Die Entwurfsverfasser sehen vor, die Stellplätze für Anwohner, Gewerbetreibende und Besucher in zwei unterhalb der Gebäudekomplexe liegenden Tiefgaragen unterzubringen. Die Architekten rechnen derzeit mit einem Bedarf von insgesamt etwa 120 Stellplätzen. Die Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen befinden sich im Bereich der von den Architekten als „Tor“ bezeichneten platzartigen Aufweitung links und rechts der Buchenallee. Die für die Anwohner und Besucher der beiden Einzelgebäude am nördlichen Rand des Plangebietes erforderlichen Stellplätze sollen dezentral ebenerdig bereit gestellt werden. Beidseitig der Buchenallee sind zur Zeit weitere ebenerdige Stellplätze in Senkrechtaufstellung vorgesehen. Im Verfahren ist zu prüfen, ob diese mit dem fließenden Verkehr auf der Buchenallee in Konflikt treten.

Umwelterheblichkeit des Vorhabens und weiterer Untersuchungsbedarf

Um das Ausmaß der Umweltauswirkungen des Vorhabens zu ermitteln und den weiteren Untersuchungsbedarf festzustellen, hat die Verwaltung eine Umweltprüfung (Stand: Scoping) durchgeführt.

Lärmimmissionen

Zur Ermittlung und Bewertung der Lärmsituation ist im Laufe des Verfahrens eine Lärmgutachten zu erstellen. Bereits jetzt ist erkennbar, dass aktive und / oder passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Im einem Teilbereich des Plangebietes treten Verkehrslärmpegel von mehr als 70 dB (A) tags und 60 dB (A) nachts auf, die auf den Verkehr der Frankenforster Straße zurückzuführen sind. Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete werden damit zum Teil deutlich überschritten. Im vorderen, ca. 40m breiten Bereich entlang der Frankenforster Straße werden Lärmpegel erreicht, die als Grenze zur Gesundheitsgefährdung angesehen werden und die verfassungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle markieren.

Luftschadstoffimmissionen

Die Schadstoffimmissionsbelastung der Frankenforster Straße wurde durch die Verwaltung mittels eines Schadstoff-Screenings der Landesanstalt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) untersucht. Die Ergebnisse zeigen, dass die Grenzwerte der 22. BImSchV für Stickstoffdioxide (NO₂) zu 95% ausgeschöpft sind. Im weiteren Verfahren ist daher die Luftschadstoffbelastung zu untersuchen.

Artenschutz

Zur Erfassung und Bewertung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist im Oktober 2009 durch die Verwaltung eine Ortsbegehung durchgeführt und der Bestand an Tieren und Pflanzen ermittelt worden.

Biotop Wald

Auf dem bislang unbebauten Grundstück östlich der Buchenallee befindet sich ein Waldbiotop,

bestehend aus einem Laubmischwald mit einem gut altersstrukturierten Bestand aus jungen bis mittelalten Hainbuchen, Jungaufwuchs und alten Eichen. Der Wald weist eine ausgeprägte Schichtung auf. Als Relikt der potenziell natürlichen Vegetation und Element der Villensiedlung Frankenforst hat er eine sehr hohe ökologische Bedeutung.

Biotop strukturreicher Garten

Das Wohnbaugrundstück Buchenallee 1 wird durch einen parkartig angelegten, strukturreichen Garten geprägt. Die Vegetation des Gartens setzt sich aus altem Baumbestand, überwiegend alten Eichen, Birken mittleren Alters und einem geringen Anteil an Nadelgehölzen wie Kiefern und Eiben sowie hundertjährigen Mammutbäumen entlang der jetzigen Zufahrt zum Wohnhaus zusammen. Die Gärten besitzen nach erster Einschätzung als Bestandteil eines vielfältigen Biotopkomplexes eine sehr hohe ökologische Bedeutung.

Angrenzende Gehölzbestände

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob und in welchem Umfang der Vegetationsbestand der Waldsiedlung durch das geplante Vorhaben im Rahmen einer Veränderung der Grundwasserhältnisse im Zusammenhang mit der Bauphase zeitweilig beeinträchtigt werden kann.

Tierwelt

Aufgrund der naturnahen Ausstattung und des hohen Vorkommen von Altholz sowie der Unge störtheit der Waldfläche ist von einem Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten auszugehen. Bei dem Fällen von Bäumen besteht hinreichend die Möglichkeit eines artenschutzrechtlichen Konfliktes. Es wird daher die vorherige Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SAP) für erforderlich gehalten.

Forst

Bei dem Grundstück östlich der Buchenallee handelt es sich nach Auffassung des Landesbetriebes Wald und Holz laut Schreiben vom 28.10.2009 um Wald im Sinne des § 1 Landesforstgesetz NRW. Das Grundstück befindet sich bereits in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 121 – Alt-Frankenforst – und ist dort als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das Abholzen der Bäume (= die Umwandlung in die Nutzungsart Wohnbaufläche) bedarf keiner Umwandlungsgenehmigung des Landesbetriebes auf Flächen, für die in einem Bebauungsplan nach § 30 BauGB eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist (§ 43 Landesforstgesetz NRW). In dem Schreiben vom 28.10.2009 weist der Landesbetrieb Wald und Holz auf die Schutzwürdigkeit des Plangebietes hin. Schutzwürdig seien insbesondere die alten Eichen auf dem Grundstück östlich bzw. die Mammutbäume auf dem Grundstück westlich der Buchenallee. Ob die Mammutbäume nach dem derzeitigen Entwurfsstand erhalten werden können, ist im weiteren Verfahren zu klären.

Grundwasser

Der Grundwasserstand der staunassen Böden im Plangebiet beträgt laut Bodenkarte NRW, Blatt Köln-Mülheim, ca. 6 – 12 dm unter Flur. Im weiteren Verfahren sind anhand einer hydrogeologischen Untersuchung die Grundwasserverhältnisse zu konkretisieren und mögliche Eingriffe durch die geplante Bebauung und die Tiefgaragen abzuschätzen. Zudem sollten Böden im Plangebiet in Hinblick auf ihre Versickerungsfähigkeit untersucht werden.

Entwässerung

Die Entwässerung der Grundstücke im Plangebiet kann durch einen vorhandenen Mischwasser-

kanal erfolgen. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob die im Plangebiet anfallenden Abwässer von der Kanalisation vollständig aufgenommen werden können oder ob eine Regenwasserrückhaltung vorgesehen werden muss, um die Kanalisation zu entlasten.

Eingriff/Ausgleich

Durch den Bebauungsplan Nr. 6454 – Buchenallee – werden im Vergleich zu den bestehenden Baurechten des Bebauungsplans Nr. 121 – Alt-Frankenforst – zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Im weiteren Verfahren erfolgt eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet liegen größtenteils in der Hand von zwei privaten Eigentümern. Im Einmündungsbereich der Buchenallee in die Frankenforster Straße sowie entlang der Frankenforster Straße besitzt die Stadt kleinere Flächen.

Der Umweltbericht (Stand: Scoping) ist den Fraktionen zugegangen.

Anlagen

- Übersichtsplan
- Bauungskonzept: Perspektivplan (Stand: Oktober 2009)
- Bauungskonzept: Lageplan (Stand: Oktober 2009)
- Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 121 – Alt-Frankenforst –