

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0015/2012
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	15.03.2012	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 1482 - Haus Blegge -- Beschluss zur Aufstellung- Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Beschlussvorschlag:

- I. Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff und dem § 13a Baugesetzbuch ist der
Bebauungsplan Nr. 1482 -Haus Blegge-
als verbindlicher Bauleitplan im Sinne von § 30 Baugesetzbuch (qualifizierter Bebauungsplan) im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Das Plangebiet liegt im Ortsteils Bergisch Gladbach Paffrath, südlich der Paffrather Straße. Es umfasst die denkmalgeschützte Wasserburg Haus Blegge einschließlich ihrer Vorburg und des angrenzenden Parks bis zum vorhandenen Wäldchen.

Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 Baugesetzbuch).

- II. Der Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung für den
Bebauungsplan Nr. 1482 -Haus Blegge-
die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch mittels Aushang durchzuführen.

Sachdarstellung / Begründung:

Planungsanlass / Plangebiet

Das Haus Blegge ist eine denkmalgeschützte Wasserburg aus der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts in Bergisch Gladbach Paffrath an der Paffrather Straße. Die Burg und die angrenzende Parkanlage befinden sich im Eigentum der Missionsschwestern vom Heiligsten Herzen Jesu.

Die Burg ist an den Deutschen Orden vermietet. Dieser betreibt dort eine Klinik für Suchtkranke. Der Deutsche Orden plant nach Schließung einer ähnlichen Einrichtung in Bornheim die Zusammenlegung der beiden Einrichtungen am Standort Bergisch Gladbach. Hierzu muss das Haus Blegge um ein Gebäude in der Parkanlage erweitert werden. Nachdem eine Genehmigung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), wegen der Größe der vorhandenen Baulücke, ausschied, hat der Deutsche Orden mit Schreiben vom 11.11.2010 die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Schaffung des Planungsrechts beantragt.

Das Plangebiet liegt im Ortsteils Bergisch Gladbach Paffrath, südlich der Paffrather Straße. Es umfasst die Wasserburg einschließlich ihrer Vorburg und den angrenzenden Park bis zum vorhandenen Wäldchen. Ein **Übersichtsplan in der Anlage 1** der Vorlage beigelegt.

Beschreibung des Vorhabens

Die beiden Bestandsgebäude, Burg Blegge und Vorburg sollen umstrukturiert und um einen Neubau ergänzt werden. Im Neubau sind ca. 58 Plätze für die Entwöhnung und ca. 10 Adaptionsplätze vorgesehen. In der Vorburg sind ca. 9 Plätze für eine Mutter- Kind- Betreuung untergebracht. In der Burg sind insbesondere Therapie- und Sozialräume geplant. Heute bietet die Suchtklinik im Haus Blegge (Burg und Vorburg) 34 Plätze an.

Der Neubau ist in einem respektvollen Abstand zum denkmalgeschützten Haus Blegge auf den Wiesenflächen des Parks geplant. Er bildet mit der Wasserburg/Vorburg eine räumliche Einheit, indem die Gebäudestellung gespiegelt wird. Das geplante Gebäude nimmt Rücksicht auf den vorhandenen, teils alten, Baubestand. Das neue Gebäude besteht aus einem zweischenkligem Baukörper mit einer Grundfläche von ca. 850 m². Der südliche Schenkel hat 2 Geschosse, der westliche 3.

Die beiden fächerförmig auf das Haus Blegge zuführende Wegeachsen, aus der barocken Gartenanlage, bleiben erhalten. Die südliche Wegeachse wird durch das neue Gebäude hindurchgeführt.

Die Klinik wird über die Paffrather Straße erschlossen. Über eine neue Zufahrt westlich der Bestehenden werden ca. 11 Stellplätze für die Klinikbesucher und das Personal angeordnet. Diese neue Zufahrt soll auch als Baustellenzufahrt fungieren, da die Durchfahrt der Vorburg dafür ungeeignet ist. Ob an dieser Stelle als Alternative zur Schmitz-Blegge-Straße auch die Feuerwehrzufahrt erfolgen kann, wird im weiteren Verfahren geprüft.

Eine Verkleinerung des städtebaulichen Vorentwurfes ist der Vorlage als Anlage 2 beigelegt.

Planverfahren / Entwicklung aus übergeordneten Planungen

Trotz des Vorhabensbezugs der Planung wurde, um Flächen auch bevorraten zu können, das Instrument des Bebauungsplans (BP) gewählt. Vertraglich hat sich der Deutsche Orden verpflichtet alle Kosten des Verfahrens, einschließlich der notwendigen Gutachten zu übernehmen. Mit der Durchführung des Verfahrens wurde von ihm ein externes Planungsbüro beauftragt. Dieses wird auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange übernehmen. Ein Städtebaulicher Vertrag wird im weiteren Verfahren weitestgehend den im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan üblichen Durchführungsvertrag ersetzen. Verzichtet wird lediglich auf die Umsetzungsverpflichtung. Der Stadt dürften bei Nichtumsetzung der Schlossparkklinik jedoch keine Nachteile entstehen. Der Bebauungsplan wird unter der Bezeichnung BP Nr. 1482 -Haus Blegge- geführt. Das Plangebiet hat eine Flächengröße von ca. 1,6 ha. Zur Sicherung des Parks umfasst es neben dem Haus Blegge große Teile der angrenzenden Grünfläche.

Der BP Nr. 1482 -Haus Blegge- kann in einem Verfahren gemäß § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) aufgestellt werden, da:

- es sich um eine Nachverdichtung und damit um einen Plan der Innenentwicklung handelt,
- die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² betragen wird,
- durch ihn kein Vorhaben begründet wird, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht unterliegt,
- es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und Europäische Vogelschutzgebieten gibt.

Im Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Hiernach kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Stattdessen sind die betroffene Öffentlichkeit und die Behörden innerhalb einer angemessenen Frist oder wahlweise nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Um das Thema Suchtklinik ausreichend in die Öffentlichkeit zu kommunizieren und um die Gefahr einer erneuten Offenlage zu vermeiden, empfiehlt die Verwaltung jedoch in diesem Verfahren nicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zu verzichten.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bergisch Gladbach weist den Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Altenwohnungen aus. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird der FNP im Wege der Berichtigung angepasst.

Umweltbelange

Im Verfahren nach § 13a BauGB wird auf eine Umweltprüfung, den Umweltbericht, die Angaben zu vorliegenden umweltbezogenen Informationen in der Bekanntmachung, die zusammenfassende Erklärung und das Monitoring verzichtet. Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gelten als zulässig (keine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung). Die umweltrelevanten Belange sind gleichwohl in die Abwägung einzustellen.

Auf dem Gelände befinden sich eine landschaftsbildprägende Allee und Einzelbäume, die im Zuge der Planungen größtenteils erhalten bleiben. Lediglich für die Realisierung des Neubaus müssen zwei Bäume beseitigt werden. Die Artenschutzprüfung (Stufe 1) hat erbracht, dass unter Beachtung der vom Gutachter formulierten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG zu erwarten sind.

Der Neubau wird ohne Keller ausgeführt. Demnach werden die Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt auf ein Mindestmaß reduziert. Mögliche Auswirkungen auf das Grundwasser wird in einem Baugrundgutachten nachgegangen.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIB der Wassergewinnungsanlage Köln-Höhenhaus. Auf die entsprechende Verordnung wird verwiesen. Eine Niederschlagswasserversicherung scheidet in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde aufgrund hoher Grundwasserstände aus. Stattdessen wird ein vorhandener Niederschlagswasserkanal, der u.a. als Überlauf für den Burggraben dient, in einem Teilabschnitt als Stauraumkanal neu ausgebildet. Das auf den geplanten befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird in einem Stauraumkanal gedrosselt und dann dem vorhandenen Grabensystem im westlichen Teil des Plangebietes zugeleitet. Details werden in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren bei der Unteren Wasserbehörde festgelegt.

Die Lärmbegutachtung kann sich auf den Verkehrslärm beschränken. Da keine Anlieferung mit Rettungsfahrzeugen erfolgt, handelt sich nicht um eine Klinik im herkömmlichen Sinne.

Die Verwaltung empfiehlt dem Planungsausschuss das Verfahren zum BP Nr. 1482 -Haus Blegge- mit dem Beschluss der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB einzuleiten.

Verbindung zur strategischen Zielsetzung

Handlungsfeld:

Mittelfristiges Ziel:

Jährliches Haushaltsziel:

Produktgruppe/ Produkt:

Finanzielle Auswirkungen

<u>1. Ergebnisrechnung/ Erfolgsplan</u>	laufendes Jahr	Folgejahre
Ertrag		
Aufwand		
Ergebnis		
<u>2. Finanzrechnung</u> <small>(Investitionen oberhalb der festgesetzten Wertgrenzen gem. § 14 GemHVO)/ <u>Vermögensplan</u></small>	laufendes Jahr	Gesamt
Einzahlung aus Investitionstätigkeit		
Auszahlung aus Investitionstätigkeit		
Saldo aus Investitionstätigkeit		

Im Budget enthalten

ja
nein
siehe Erläuterungen