

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0041/2013
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	27.02.2013	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Anregung vom 31.08.2012, zur Erhaltung des Gebietscharakters im Bereich Köhlerweg / Am Meiler / Zeisigweg / Am Köhler und Im Bruch einen Bebauungsplan aufzustellen

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird entsprechend den Maßnahmenvorschlägen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) beauftragt zu prüfen, ob und – wenn ja – auf welcher räumlichen Ebene und mit welchen planerischen Instrumenten eine bauliche Nachverdichtung in Refrath gesteuert werden sollte.

Sachdarstellung / Begründung:

Der vorliegende Antrag nach § 24 Gemeindeordnung NRW wurde bereits im Ausschuss für Anregungen und Beschwerden am 14.11.2012 (Drucks.-Nr. 0478) behandelt und an den Planungsausschuss überwiesen.

Der Antragsteller beantragt für Grundstücke entlang der Straßen Am Köhler / Zeisigweg / Im Bruch / Am Meiler / Köhlerweg in Refrath die Aufstellung eines Bebauungsplans, um jegliche Neubebauung im Hinterland sowie Neubauten mit mehr als drei Wohnungen auszuschließen. Unterstützt von 24 weiteren Anwohnern, befürchtet er, dass im Zuge anstehender Generationenwechsel auf einigen Grundstücken entlang der genannten Straßen Häuser abgerissen, durch größere Wohngebäude ersetzt werden und sich dadurch die Wohnumfeldqualität erheblich verschlechtert.

Die Bebauung entlang der Straßen Am Köhler / Zeisigweg / Im Bruch / Am Meiler / Köhlerweg besteht überwiegend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern. Auf einzelnen Grundstücken sind in den vergangenen Jahren Wohnhäuser aufgestockt, erweitert oder durch Neubauten ersetzt worden. Da die Neubauten in der Regel größere Grundrisse und Baumassen als die ursprünglich errichteten, überwiegend aus den 60er und 70er Jahren stammenden Wohnhäuser aufweisen, haben die Baumaßnahmen zu einer stärkeren baulichen Ausnutzung der Grundstücke geführt. Die Größe der Grundstücke reicht heute von etwa 200 m² (Am Köhler 14) in den Bereichen, in denen in den vergangenen Jahren Wohngebäude durch Neubauten ersetzt wurden, bis zu über 1.200 m² (Am Köhler 2a). Der Innenbereich des Wohnblocks Am Köhler / Zeisigweg / Im Bruch / Am Meiler ist mit Ausnahme der Grundstücke Wieselplatz 1-4 bislang noch nicht bebaut.

Die hier skizzierte Tendenz der baulichen Nachverdichtung erfolgte für die Straßen Am Köhler / Zeisigweg / Im Bruch / Am Meiler bislang planerisch ungesteuert auf der Grundlage des § 34 BauGB (in Zusammenhang bebauter Ortsteil). Über den § 34 BauGB können auch ohne Planung städtebauliche Ausreißer – Gebäude, die etwa aufgrund ihrer Baumasse oder ihrer Lage auf dem Grundstück nicht in die Umgebung passen – durch die Stadt verhindert werden. Eine allmähliche, sich schleichend vollziehende Nachverdichtung kann jedoch ohne eine Steuerung durch eine städtebauliche Planung in den bislang gering verdichteten Wohngebieten der 60er und 70er Jahre überwiegend nicht aufgehalten werden.

Der Antrag bedarf aus den im Folgenden aufgeführten Gründen einer eingehenderen Prüfung durch die Stadtplanung:

Eine behutsame städtebauliche Nachverdichtung in Wohngebieten mit größeren Freiflächen wird aus Sicht der Stadtplanung und Stadtentwicklung grundsätzlich als Bestandteil der Strategie der Innenentwicklung befürwortet. Grundsätzlich ist es vorstellbar, dem Antrag zu entsprechen und einen Bebauungsplan aufzustellen, der eine weitere bauliche Verdichtung entlang der Straßen Am Köhler / Zeisigweg / Im Bruch / Am Meiler / Köhlerweg begrenzt.

Das vom Rat in am 14.02.2012 in seinen Kernbestandteilen beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2030 (ISEK) empfiehlt jedoch, die städtebauliche Nachverdichtung von Wohngebieten nicht wohnblockweise, sondern auf einer größeren räumlichen Ebene zu betrachten. Das ISEK sieht vor allem im Stadtteil Refrath, bedingt durch einen anstehenden Generationenwechsel in Baugebieten der 60er und 70er Jahre, eine starke Tendenz der baulichen

Nachverdichtung und einen starken Druck auf Bestandsgebiete. Den Baublock Am Köhler / Zeisigweg / Im Bruch / Am Meiler führt das ISEK als „Gebiet der behutsamen Nachverdichtung in integrierter Lage“ auf (S. 145).

Um die städtebauliche Nachverdichtung in Wohngebieten zu stadtplanerisch zu steuern, empfiehlt das ISEK die Erarbeitung einer integrierten Rahmenplanung, die in Kooperation mit der Bevölkerung erstellt werden soll (S. 144, Tabelle).

Die negativen Folgen einer zunehmenden Innenentwicklung in Form von zu hohen Dichtung oder aber dem Verlust bzw. der Veränderung von Quartiersqualitäten wurde im Dialogprozess des ISEK von vielen Akteuren angesprochen (S. 106). Die Gutachter des ISEK fordern unter dem Stichwort „Handlungsansätze mit hoher Priorität“ (Kap. 7.1.2 S. 106) daher, zur Vorbereitung konkreter planerischer Maßnahmen einen „städtebaulichen Qualitätsatlas Bestandsquartiere“ zu erarbeiten, in dem die heutigen städtebaulichen Qualitäten und Entwicklungsperspektiven einzelner Wohnquartiere untersucht und verdeutlicht werden sollten. Als weitere Maßnahme einer behutsamen Nachverdichtung empfiehlt das ISEK, rechtskräftige Bebauungspläne auf bestehende Nachverdichtungspotenziale zu überprüfen (S. 110/111).

Der Antrag bedarf aufgrund seiner Komplexität und der grundlegenden Bedeutung des Themenbereichs „städtebauliche Nachverdichtung“ für die bauliche Entwicklung von Wohngebieten in Bergisch Gladbach einer eingehenderen Prüfung durch die Verwaltung. Es sollte untersucht werden, ob und – wenn ja – auf welcher räumlicher Ebene und mit welchen planerischen Instrumenten eine bauliche Nachverdichtung gesteuert werden sollte.

Anlage

- Übersichtsplan