

## **Beschlussvorlage**

**Drucksachen-Nr. 0329/2013**  
**öffentlich**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b>
Planungsausschuss	16.07.2013	Entscheidung

### **Tagesordnungspunkt**

#### **Bebauungsplan Nr. 2372 - Siedlung Lerbacher Weg - - Beschluss zur Aufstellung**

#### **Beschlussvorschlag:**

Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff Baugesetzbuch ist der Bebauungsplan

#### **Nr. 2372 – Siedlung Lerbacher Weg –**

als verbindlicher Bauleitplan im Sinne von § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (qualifizierter Bebauungsplan) aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im Wesentlichen die Bebauung zwischen Bensberger Straße, Lerbacher Weg sowie den Straßen Rübezahwald und Zum Froschkönig. Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 Baugesetzbuch).

## **Sachdarstellung / Begründung:**

Die sog. Märchensiedlung in Heidkamp wird eingefasst von der Bensberger Straße, der Straße „Rübezahwald“ und dem Lerbacher Weg. Die Straßennamen in der Siedlung beziehen sich auf bekannte Märchenfiguren. Mit Ausnahme der Kirche und kleinerer gewerblicher Nutzungen an der Bensberger Straße und am „Rübezahwald“ handelt es sich um eine reine Wohnsiedlung, südlich der Straße „Zum Froschkönig“ in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern, nördlich davon in Form von Geschosswohnungsbau und Reihenhauszeilen. Die in Märchensiedlung wurde in den Jahren 1951 – 56 als erste große gemeinnützige Wohnsiedlung der 1948 gegründeten Rheinisch-Bergischen Siedlungsgesellschaft (RBS) erstellt. Dabei wurden die Einfamilienhäuser im Rahmen eines Bauträgermodells errichtet, die Mehrfamilien- und Reihenhäuser verwaltet die RBS bis heute als Mietwohnungsbauten.

Ein Bebauungsplan für die Märchensiedlung liegt nicht vor. 1989 wurde jedoch für den gesamten Bereich eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 Baugesetzbuch (BauGB) erlassen. In der Begründung zu dieser Satzung wird das städtebaulich gelungene Nebeneinander von Sakralbauten, Wohngebäuden und einer ehemaligen Milchsammelstelle als besonders charakteristisch hervorgehoben. Ortsbildprägend sei vor allem die sich im Ensemble darstellende Kleinmaßstäblichkeit, mit der nachgewiesen werde, „dass der Mietwohnungsbau in der dargestellten Form dem Einfamilienhaus im Wohnwert durchaus gleichwertig sein kann“. Die Erhaltungssatzung wurde erlassen, um einem sich verstärkenden Trend zur Umstrukturierung der erhaltenswerten Substanz entgegenzuwirken. „Sie dient der Sicherung des erhaltenswürdigen Ortsbildes, das durch seine bauliche Eigenart Maßstäblichkeit und Einheitlichkeit geprägt ist also auch der Erhaltung von städtebaulich wertvollen Gestaltelementen.“

Die Gebäude zwischen Lerbacher Weg und „Zum Froschkönig“ sind im Eigentum der Rheinisch-Bergischen Siedlungsgesellschaft. Dieser Teilbereich der Märchensiedlung wird im Folgenden gemäß dem Sprachgebrauch bei der RBS als „Siedlung Lerbacher Weg“ bezeichnet.

Die Gebäude sind alle vollständig vermietet, weisen aber eine überwiegend schlechte Bausubstanz auf. Die 158 Wohnungen der Geschosswohnungsbauten sind ursprünglich für die Unterbringung von Familien errichtet worden. Mit jeweils 46 m<sup>2</sup> sind sie jedoch nach heutigen Standards zu klein. Auch die Grundrisse sind weder zeitgemäß noch familientauglich. Die 29 Reihenhäuser (Zone C des Masterplans) weisen jeweils 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf, sind aber teilweise mit zwei Familien belegt.

Nachdem die RBS die Gebäude über die Jahre bezüglich einzelner Gewerke nachgerüstet hat (Fenster, Dämmung, Installation), plant man nunmehr eine grundsätzliche und langfristige Umstrukturierung des Gebäudebestandes. Die RBS möchte eine kinder- und familienfreundliche Siedlung schaffen und muss daher die Gebäude und das Wohnumfeld einer umfassenden Modernisierung unterziehen. Um die Siedlung auch künftig auf Familien mit Kindern auszurichten, müssen die Wohnungen vergrößert und die Grundrisse angepasst werden. Dies erfordert Eingriffe in die Bausubstanz, die bei einer reinen Sanierung der Gebäude wirtschaftlich nicht vertretbar sind. Daher ist vorgesehen, die Gebäude über einen längeren Zeitraum Zug um Zug abzureißen und durch Neubauten zu ersetzen.

Der Abriss des Bestandes und dessen langfristige Ersetzung durch Neubauten widersprechen auf den ersten Blick der rechtsverbindlichen Erhaltungssatzung. Das Ziel der Satzung ist je-

doch nicht der unbedingte Erhalt der einzelnen Gebäude bzw. der Bausubstanz. Wäre dem so gewesen, hätte man das Instrumentarium des Denkmalschutzes anwenden müssen. Mit der Erhaltungssatzung soll vielmehr der Charakter der Siedlung und nicht das einzelne Gebäude geschützt werden. Der Charakter der Siedlung wird gekennzeichnet durch Einheitlichkeit und Maßstäblichkeit der Baustruktur (Gebäudeausrichtung, Höhe, Fassadengestaltung) sowie das parkartige Wohnumfeld und die Grünflächen mit zum Teil sehr großen und alten Bäumen.

Der Ansatz der RBS, die Siedlung Lerbacher Weg in den kommenden Jahren Zug um Zug durch eine Neubebauung an moderne Wohnstandards anzupassen, wird seitens der Verwaltung unterstützt, sofern die Kriterien der Erhaltungssatzung erfüllt werden. Da diese Kriterien in der Begründung zur Satzung nicht sehr konkret formuliert sind, hat das Büro Franken + Kreft Architekten im Auftrag der RBS und in enger Zusammenarbeit mit der Bauverwaltung einen Masterplan erarbeitet, auf dessen Grundlage die Umstrukturierung des Gebietes stattfinden soll (siehe Anlage).

Der Masterplan besteht aus einem beschreibenden Textteil sowie sechs Blättern mit Fachplänen, beispielhaften Ansichten und Perspektiven (s. Anlage).

- Unter Erhalt der städtebaulichen Grundstruktur der Siedlung wird die Zahl der Wohnungen im Geschosswohnungsbau von bisher 158 auf 190 erhöht.
- Während sich die Baukörper heute durchgehend zweigeschossig mit nicht-ausgebautem Dach darstellen, werden sie künftig dreigeschossig in Zone A, zweigeschossig plus Staffel in Zone B bzw. als Sonderform zwei- bis viergeschossig in Zone D errichtet. Mit der Zulässigkeit zusätzlicher Geschosse steigt die Geschossflächenzahl von bisher 0,4 auf 0,72. Für die Reihenhäuser in der Zone C hat sich die RBS noch nicht endgültig entschieden, ob die Gebäude saniert oder in zweigeschossiger Bauweise ersetzt werden sollen.
- Die Verdichtung nimmt in der Fläche nur leicht zu. Die Grundflächenzahl steigt von bisher 0,2 auf 0,25. Die siedlungsprägenden Grünflächen bleiben weitgehend erhalten. Sie werde gegliedert durch quer zur Nord-Süd-Ausrichtung der Baukörper verlaufende lineare Grünstrukturen unterschiedlicher Nutzung (Spielbereiche, parkartige Grünzone).
- Die interne Verkehrserschließung orientiert sich am Bestand, wobei sich die Zahl der Stellplätze deutlich erhöht von aktuell 94 auf 230. Sie erreicht damit ein Verhältnis von etwa 1 : 1 bezogen auf die Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern und die Reihenhäuser (190 plus 29). Mit einer noch in der Diskussion befindlichen Tiefgarage unter dem Bereich D würde sich die Stellplatzsituation zusätzlich entspannen.
- Bezüglich der Gestaltung der Baukörper ist es Ziel des Masterplans, einen verbindlichen Formenkanon zu erstellen, um auch bei einer Neubebauung über einen größeren Zeitraum mit unterschiedlichen Architekten ein einheitliches Erscheinungsbild zu schaffen. Die dazu im Textteil sowie in den beispielhaften Ansichten und Perspektiven des Masterplans dargestellten Kriterien sind unter anderem eine kubische Gebäudeform, einheitliche Geschossigkeit in den jeweiligen Bauzonen, das Flachdach, eine helle Putzfassade.

Das Instrument der Erhaltungssatzung ist in der vorliegenden, eher abstrakten Form nicht geeignet, die auf 10 bis 20 Jahre angelegte Umstrukturierung der Siedlung zu steuern. Um jedoch dem Ziel der Erhaltungssatzung gerecht zu werden, den einheitlichen Charakter der Siedlung dauerhaft zu gewährleisten und dem Konzept der RBS eine Verbindlichkeit zu geben, schlägt die Verwaltung in Abstimmung mit der RBS vor, den vorliegenden Masterplan zur Grundlage eines Aufstellungsbeschlusses zu machen. Der Masterplan bildet den Rahmen für die Einzelgenehmigungen auf der Grundlage des § 34 BauGB. Bei jedem Bauantrag für einen weiteren Bauabschnitt muss in den kommenden Jahren geklärt werden, ob der konkrete Entwurf dem Masterplan und der Zielvorgabe eines einheitlichen Erscheinungsbildes der

Siedlung entspricht. Der Aufstellungsbeschluss gibt als Steuerungsinstrument die Möglichkeit, ein Vorhaben im Zweifelsfall auch zurückstellen zu können. Bei Bedarf können Masterplan und Zielsetzung des Aufstellungsbeschlusses in einigen Jahren in Abstimmung zwischen RBS, Verwaltung und Politik auch noch einmal angepasst bzw. modifiziert werden.

### **Anlagen**

- Übersichtsplan
- Masterplan in Zeichnung und Text