Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
Federführender Fachbereich
Stadtplanung

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0388/2017
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	12.09.2017	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 6142 -An der Wallburg-
- Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung
- Fortsetzung des Verfahrens

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6142 – An der Wallburg – auf der Grundlage der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) fortzusetzen.

Sachdarstellung / Begründung:

Zu I. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung

Gemäß Beschluss des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses vom 25.4.2017 führte die Verwaltung in der Zeit vom 19.06. bis zum 14.07.2017 für den Bebauungsplan Nr. 6142 – An der Wallburg – die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit per Aushang durch. Vorgestellt wurde der Öffentlichkeit der städtebauliche Entwurf sowie eine durch den beauftragten Architekten erstellte Visualisierung des Mehrgenerationenhauses. Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Planung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

Von Seiten der Behörden gingen insgesamt fünf abwägungsrelevante Stellungnahmen ein. Von Seiten der Öffentlichkeit gab es eine sehr rege Beteiligung. Zahlreiche Bürger informierten sich im Rathaus Bensberg über die Planung. Insgesamt gingen 22 schriftliche Stellungnahmen ein, darunter eine, die von 46 Bürgern unterschrieben wurde. Neben der gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB informierte der Verein Wohnfreu(n)de Refrath im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung über das geplante Bauprojekt. Mitglieder des Vereins schilderten ihre persönlichen Beweggründe für einen Einzug in das geplante Mehrgenerationenhaus und äußerten den Wunsch einer guten Nachbarschaft.

Der beabsichtigte Bau eines Mehrgenerationenhauses stößt unter vielen Anwohnern auf deutliche Ablehnung. Am stärksten fallen die Vorbehalte gegenüber der Planung von den Eigentümern und Bewohnern der Gartenhofhäuser An der Wallburg 9-15 und des Hochhauses An der Wallburg 7 aus.

Die Kritik richtet sich inhaltlich gegen den PKW-Verkehr zum Mehrgenerationenhaus und den vorgesehenen ebenerdigen Parkplatz. Deutlich wird, dass die Bebauung des Grünzugs den Erwartungshaltungen der Anwohner widerspricht. Für die meisten Anwohner ist eine Bebauung des Grünzugs „tabu“. In vielen Schreiben wird auf die städtebauliche Bedeutung des Grünzugs als grünes Rückgrat der Modellsiedlung Kippekausen hingewiesen. Während der konkrete Standort kritisiert wird, stößt das Konzept des Mehrgenerationenwohnens überwiegend auf Sympathie. Die Doppelhaussiedlung angrenzend an St. Johann Baptist wird städtebaulich überwiegend akzeptiert, allerdings wird die schmale Stichstraße An der Wallburg 17-31 von vielen Anwohnern als Engpass angesehen.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden im Folgenden thematisch gegliedert in Kurzfassung mit der Stellungnahme des Bürgermeisters aufgeführt. Die Stellungnahmen werden jeweils in Klammern () den jeweiligen Einwendern zugeordnet, wobei der Träger öffentlicher Belange namentlich genannt, die Stellungnahmen der Bürger anonymisiert behandelt werden.

Die abwägungsrelevanten Schreiben können im städtischen Ratsinformationssystem eingesehen werden. Darüber hinaus ist den Fraktionen ein CD-Datenträger mit den Stellungnahmen zugegangen. Die Originalschreiben können im Fachbereich 6-61 Stadtplanung eingesehen werden.

1. Das Mehrgenerationenhaus

Generationenwechsel in Kippekausen

Kurzfassung

In der Siedlung Kippekausen wird von Anwohnern ein Generationenwechsel beobachtet. So würden zunehmend Familien mit kleinen Kindern zuziehen. Dadurch sei die Siedlung bereits heute in den Altersgruppen gut durchmischt (B8).

Stellungnahme des Bürgermeisters

Der von der Einwenderin beobachtete Generationenwechsel deckt sich mit den Einschätzungen der Verwaltung. Durch die Errichtung der Siedlung Anfang der 60er Jahre innerhalb eines vergleichsweise kurzen Zeitraums liegt der Altersdurchschnitt in Kippekausen heute hoch. Die frei werdenden Wohnungen und Einfamilienhäuser werden häufig durch junge Familien belegt. Dadurch entsteht ein allmählicher Generationenwechsel. Der Zuzug von jungen Familien in Kippekausen führt zu einer stärkeren Altersmischung innerhalb der Siedlung. Dies spricht allerdings nicht gegen den Neubau eines Mehrgenerationenhauses.

Fehlende soziale Infrastruktur in Refrath

Kurzfassung

Ein Bürger ist der Auffassung, dass für weitere bauliche Verdichtungen in Refrath die nötige Infrastruktur fehle. Die Verwaltung sei nicht in der Lage, diese entscheidend zu verbessern. Schon heute seien die Plätze in Refrath in Kindertagesstätten, in der schulischen Ganztagsbetreuung und der Randstundenbetreuung nicht ausreichend (B8).

Stellungnahme des Bürgermeisters

Die Entwicklung der schulpflichtigen Kinder in den einzelnen Stadtteilen ist sehr unterschiedlich und weicht teilweise von den Bevölkerungsprognosen ab. Im Stadtteil Refrath z.B. gibt es einen erkennbaren Zuwachs, der sich langfristig stabilisiert und eine Ergänzung der Schullandschaft erforderlich macht. Es muss daher neuer Schulraum geschaffen werden (s. Beschlussvorlage (BV) 064/2016, TOP 8 der Sitzung des Ausschusses für Bildung, Kultur, Schule und Sport am 02.03.2016).

Was die Versorgung mit Plätzen in Kindertagesstätten betrifft, so liegt der Stadtbezirk 6 (Refrath, Kippekausen, Lustheide, Frankenforst) etwa im Durchschnitt der anderen Stadtbezirke. Während im Bereich der über 3-jährigen Kinder statistisch gesehen jedem Kind ein Kindertagesstättenplatz angeboten werden kann, liegt die Versorgungsquote der 2-3-jährigen Kinder erst bei ca. 70%. Für Kippekausen fasste der zuständige Jugendhilfeausschuss den Beschluss, die Befristung für die eingruppige Kindertageseinrichtung Maulwurf aufzuheben (BV 0581/2015, TOP 11 der Sitzung des Jugendhilfeausschusses am 25.02.2016, S. 5).

Eine Notwendigkeit, aufgrund der mit anderen Stadtteilen vergleichbaren Versorgungssituation hinsichtlich Kindertagesstätten- und Grundschulplätze den Wohnungsbau in Refrath zu stoppen, erkennt die Verwaltung jedoch nicht. Darüber hinaus ist der Einwohnerzuwachs durch das Planvorhaben – vorgesehen sind aktuell 28 Wohnungen im Mehrgenerationenhaus,

eine Wohngruppe für Behinderte und fünf Doppelhäuser – im Verhältnis zu den ca. 9.000 Einwohnern Refrath vergleichsweise gering.

Angespannte Parkraum- und Verkehrssituation

Kurzfassung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Parksiedlung Kippekausen in den 50er Jahren für ein geringes PKW-Aufkommen angelegt wurde. Heute sei die Parkraumsituation angespannt, die Garagenhöfe und die Stellplätze entlang der Straße An der Wallburg reichten bei weitem nicht mehr aus. Die Familien hätten im Gegensatz zu früher zwei oder – sobald die Kinder erwachsen sind – drei oder vier Autos (B8). Die insgesamt angespannte Parksituation werde insbesondere durch Besucher und Gäste kultureller Veranstaltungen des Mehrgenerationenhauses verstärkt (B18). Die Verkehrsinfrastruktur könne den PKW-Zuwachs nicht mehr verkraften. Der Verkehr breche bereits heute zusammen (B22).

Stellungnahme des Bürgermeisters

Die Modellsiedlung Kippekausen teilt, was die Verfügbarkeit von freiem Parkraum betrifft, das Schicksal mit anderen Wohnsiedlungen der Vor- und Nachkriegszeit. Die Zahl der PKW pro Einwohner hat sich in den vergangenen 50 Jahren deutlich erhöht. In Bergisch Gladbach besitzen statistisch gesehen 1000 Einwohner 560 PKW, Bergisch Gladbach ist bei der PKW-Dichte (PKWs pro Einwohner) vergleichbar mit anderen Mittelzentren am Rand von Ballungsräumen bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Oberzentrum (Quelle: MBWSV NRW, Mobilität in NRW, 2015/16 S. 66). Die Möglichkeiten der Stadt Bergisch Gladbach, in einer bestehenden Siedlung den Parkraum auszuweiten bzw. zusätzliche Parkplätze zu schaffen, um den Parkdruck zu entschärfen, sind jedoch begrenzt – insbesondere in Stadtteilen wie Kippekausen ohne größere Brachflächen. Dass die Parkraumsituation An der Wallburg angespannt ist, liegt zum Teil auch an den Anwohnern selbst, die Garagen auf der nördlichen Straßenseite An der Wallburg als überdachte Abstellräume für Hausgegenstände zweckentfremden. Bei der Gestaltung einer Straße ist stets abzuwägen zwischen dem Ziel einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Stellplätzen, dem Raumbedarf von Fußgängern und Radfahrern und den Ansprüchen eines gestalterisch attraktiven Straßenraums.

Die Hochbauplanungen für das Mehrgenerationenhaus sehen derzeit keinen größeren Veranstaltungsraum vor.

Die Haupterschließungsstraße An der Wallburg ist ausreichend dimensioniert, so dass sie ein zusätzliches Verkehrsaufkommen für das Mehrgenerationenhaus aufnehmen kann.

Nutznieß der Planung

Kurzfassung

Es wird kritisiert, dass die Planung allein Investoreninteressen verfolge (B3) und nur wenigen Neubewohnern diene. Die Wohnqualität für die Anwohner würde sich hingegen erheblich verschlechtern (B14). Der Nutzen der Planung stehe in keinem Verhältnis zu den von ihr ausgehenden Störungen (B10) (B12). In Refrath sei ausreichend teurer Wohnraum vorhanden, so z. B. in den Gebieten „Vürfels / In der Taufe“ und „Im Letsch“. Refrath werde „zugepflastert“ (B1) (B11) (B17).

Stellungnahme des Bürgermeisters

Es ist vorgesehen, dass das Mehrgenerationenhaus durch die Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft errichtet wird. Diese muss als kommunales Wohnungsunternehmen zwar wirtschaftlich arbeiten, ist jedoch auch sozialen Zielen verpflichtet, z.B. sozialen Wohnraum für einkommensschwächere Bevölkerungsschichten zu schaffen. Wie bei allen Neubauprojekten profitieren die neu hinzugezogenen Bewohner, während die „Alteingesessenen“ sich an die baulich-räumlichen Veränderungen ihres Wohnumfeldes und an den zusätzlichen PKW-Verkehr gewöhnen müssen. Die ablehnende Haltung insbesondere der Bewohner und Eigentümer der Wohnungen des Hochhauses An der Wallburg 7 gegenüber dem Mehrgenerationenhaus ist verständlich, da in unmittelbarer Nähe auf der Südseite des Hochhauses ein offener Parkplatz entsteht und überwiegend die Erwartungshaltung vorherrscht, dass der Grünzug nicht mehr bebaut würde.

Die Zahl der Wohnungsanfragen bei dem Verein Wohnfreu(n)de Refrath zeigt, dass für Generationen übergreifendes Wohnen ein Bedarf vorhanden ist, zumal in Bergisch Gladbach derartige Angebote noch nicht bestehen. Die Stadt Bergisch Gladbach kann die starke Bautätigkeit in Refrath mit dem häufig zu beobachtenden Ersatz von Einfamilienhäusern durch Mehrfamilienhäuser aufgrund der bestehenden Baurechte nach § 34 BauGB (Bauen im Zusammenhang bebauter Ortsteile) jedoch nicht unmittelbar beeinflussen.

Planungsalternativen

Kurzfassung

Es gebe in Bergisch Gladbach geeignetere alternative Flächen für Wohnungsbau, auf denen nicht extra Grünflächen versiegelt werden müssten, etwa auf dem Zanders-Gelände (B8) oder im Bürgerpark An der Steinbreche. Diese Grundstücke seien zentral gelegen und ohne Beeinträchtigungen der Anwohnerschaft zu bebauen und zu nutzen (B13).

Es wird angeregt, auf die Planung zu verzichten und stattdessen südlich des Kirchengrundstücks und entlang der straßenbegleitenden Bebauung auf der östlichen Seite der Straße Siebenmorgen das Hinterland zu verdichten (B11).

Ein Einwender fragt, warum die Stadt eine neue Fläche für eine Friedhofserweiterung südlich des Doppelhausgebietes erwerben möchte, wenn sie bereits mit dem Baugrundstück des Mehrgenerationenhauses ein Grundstück für eine potenzielle Erweiterung des Friedhofs besitzt (B11).

Stellungnahme des Bürgermeisters

Das Firmengelände der Zanders GmbH steht aufgrund der laufenden Umstrukturierung kurzfristig für Wohnungsbauvorhaben nicht zur Verfügung. Der Bürgerpark Steinbreche ist städtebaulich geordnet, es bestehen dort keine größeren Entwicklungsflächen für Wohnungsbau.

Die Neuordnung von tiefen Grundstücken zwecks baulicher Nachverdichtung wird in Bergisch Gladbach recht selten praktiziert, da sie sehr zeitaufwändig ist und der Bereitschaft zur Neuordnung von allen betroffenen Grundstückseigentümern bedarf. Auch eine vom Einwender vorgeschlagene Neuordnung östlich des Siebenmorgen (z.B. Siebenmorgen 22-34) südlich der Drogerie Rossmann ist nicht ohne weiteres zu bewerkstelligen, es drängt sich städte-

baulich keine Verkehrserschließungslösung auf.

Nach den Ergebnissen eines Bodengutachtens des Geologischen Dienstes NRW aus dem Jahr 2002 ist das nun für das Mehrgenerationenhaus vorgesehene Grundstück zu feucht und daher nicht für Erdbestattungen geeignet. Die Stadt Bergisch Gladbach wollte durch die Aufstellung eines Bebauungsplans Planungsrecht für eine Friedhofserweiterung schaffen, aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens wurde das Verfahren jedoch nicht weiter fortgesetzt und nach Beschluss des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses vom 25.04.2017 eingestellt.

Leerstände

Kurzfassung

Es wird befürchtet, dass die Baumaßnahme Leerstände in Wohnhäusern der Umgebung auslöst. Eine Vermietung dieser Häuser sei trotz günstiger Miete bereits heute nicht immer leicht möglich (B8). Auch der Verkauf von leer stehenden Häusern fiele schwer (B22).

Stellungnahme des Bürgermeisters

Die Beobachtung des Einwenders deckt sich nicht mit den Erkenntnissen der Stadt Bergisch Gladbach. Der Stadtteil Refrath als attraktiver und gut erreichbarer Wohnstandort ist stark nachgefragt, was sich auch in hohen Bodenpreisen (sog. Verkehrswerten) niederschlägt. Da potenzielle restriktionsfreie große Baulandflächen rar sind, kann die Stadt Bergisch Gladbach in Refrath kaum neues Bauland schaffen. Die Siedlungsentwicklung konzentriert sich momentan auf Baumaßnahmen, die zu einer baulichen Nachverdichtung des Siedlungskerns führen.

Der Wohnungsmarkt ist in Bezug auf Einkommens- bzw. Altersgruppen und Milieus hochgradig differenziert. Leerstände bei Wohnimmobilien haben daher zumeist individuelle Gründe: Sie tauchen z.B. vermehrt in Siedlungen der Nachkriegszeit auf, in denen die Wohngebäude den heutigen Wohnbedürfnissen an Baustandards (Energieverbrauch), Ausstattung oder Wohnungszuschnitt nicht mehr entsprechen und mit hohem finanziellen Aufwand renoviert werden müssen. Es ist nicht zu erwarten, dass der Bau des Mehrgenerationenhauses langfristig Leerstände in der Umgebung auslösen wird.

Wertverlust von Immobilien

Kurzfassung

Von einigen Anwohnern (B1) (B2) (B11) (B14) (B17), – insbesondere von Anwohnern des Hochhauses An der Wallburg 7 (B10) (B12) (B16 Liste) – wird ein allgemeiner Wertverlust der Immobilien befürchtet, da sich die Wohn- und Wohnumfeldqualität durch die Planung verschlechtere. Es sei bereits heute ein Wertverlust von Immobilien zu beobachten (B22).

Stellungnahme des Bürgermeisters

Die Stadt Bergisch Gladbach ist als Großstadt mit mehr als 100.000 Einwohnern aufgefordert, einen Beitrag zu leisten, den aktuellen Wohnraummangel abzumildern. Es ist bekannt, dass Kommunen insbesondere in den stark nachgefragten Städten im Rheinland die Nachfrage nach Wohnraum nicht abdecken können und zu wenig Wohnraum schaffen. Wohnraum soll

dabei primär innerhalb der bereits bebauten Bereiche entstehen. Bebauungsplanverfahren für die bauliche Innenverdichtung sind zuletzt vom Gesetzgeber im Jahr 2004 durch die Einführung des § 13a BauGB privilegiert und beschleunigt worden. Die städtebauliche Nachverdichtung erfolgt in der Regel durch Neubau oder den Ersatz von Einfamilienhäusern durch Mehrfamilienhäuser. Beides verändert das unmittelbare Wohnumfeld, u.a. durch die Überbauung von Grünflächen und neuen Verkehrsbewegungen.

Der Gesetzgeber sieht für die Aufstellung von Bebauungsplänen nur in seltenen Fällen finanzielle Entschädigungen der von der Planung Betroffenen vor, wenn der Bebauungsplan Nutzungsrechte an Grundstücken aufhebt oder so verändert, dass eine „nicht nur unwesentliche Wertminderung“ entsteht (§ 42 Baugesetzbuch). Dies kann z.B. der Fall sein, wenn der Bebauungsplan Baugrundstücke durch nicht bebaubare Grünflächen überplant. Der Entschädigungsanspruch entsteht gesetzlich jedoch ausschließlich für Eigentümer von Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs des aufzustellenden Bebauungsplans, und nicht für Nachbarn, die mittelbar von der Planung betroffen sind wie den Bewohnern und Wohnungseigentümern des Gebäudes An der Wallburg 7 oder An der Wallburg 9-15.

Gebäudeschäden im Umfeld

Kurzfassung

Befürchtet wird, dass die Setzrisse im Treppenhaus und an der Fassade des Hochhauses An der Wallburg 7 durch den Neubau des Mehrgenerationenhauses und den Baustellenverkehr verstärkt (B10) (B12) und das Hochhaus damit weiter geschädigt werden (B6) (B14) (B18) (B19). Auch eine weitere Absenkung wird befürchtet (B16 Liste). Die Risse seien verstärkt in den letzten Monaten aufgetreten (B13). Das Hochhaus habe sich in letzter Zeit an einer Seite gesenkt (B14). Vermutet wird ein Zusammenhang mit der Absenkung des Grundwasserspiegels (B13), mit Hochwasserschutzmaßnahmen in der Umgebung (B14), mit dem Bau eines Regenrückhaltebeckens (B18) und mit dem Bau der Feuerwehrezufahrt (B19). Zur Untersuchung der Ursache der Risse sei eine Probebohrung in Auftrag gegeben worden (B13).

Die Statik des Gebäudes – und die Ursachen und der Umfang der Schäden (B19) – müsste durch ein Gutachten untersucht werden (B16). Gefragt wird, wie sichergestellt werden kann, dass durch den Bau des Mehrgenerationenhauses der Grundwasserspiegel nicht weiter absinkt (B13).

Stellungnahme des Bürgermeisters

Die Ursache der von den Einwendern im Treppenhaus und an der Fassade des Hochhauses An der Wallburg 7 festgestellten Setzrisse ist bislang, soweit die Verwaltung informiert ist, noch ungeklärt. Nach Aussagen einzelner Bewohner des Hauses beauftragte die Hausverwaltung einen sachverständigen Gutachter mit einer näheren Untersuchung der genannten Gebäudeschäden. Es ist daher im Moment noch nicht geklärt, ob ein kausaler Zusammenhang zwischen den Rissen und den von den Einwendern genannten Baumaßnahmen besteht.

Für die Statik des Gebäudes haftet der Architekt. Dies gilt auch für den Neubau des Mehrgenerationenhauses. Hierbei ist auszuschließen, dass durch den Bau, die baubedingten Erschütterungen des Bodens oder durch die temporäre Absenkung des Grundwasserspiegels während der Bauphase die Nachbargebäude einschließlich des Hochhauses An der Wallburg 7 geschädigt werden. Baubedingte Auswirkungen fallen jedoch in den Bereich des Privatrechts. Die

Stadt Bergisch Gladbach muss als Bauaufsichtsbehörde lediglich einschreiten, wenn öffentliche Flächen betroffen sind.

Durch den Bebauungsplan Nr. 6142 – An der Wallburg – sollen u.a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Mehrgenerationenhauses geschaffen werden. Die Überprüfung, ob das neue Gebäude den Inhalten der Baugenehmigung entspricht und mit den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen übereinstimmt, ist eine Angelegenheit der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Bergisch Gladbach im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren.

Nach den Untersuchungen des Baugrundgutachtens liegt der Grundwasserspiegel im Bereich des geplanten Mehrgenerationenhauses zwischen 0,8m und 2,1m unterhalb der aktuellen Geländeoberfläche. Es ist davon auszugehen, dass während der Baumaßnahmen der Grundwasserspiegel temporär abgesenkt und Grundwasser abgeleitet werden muss. Einer Grundwasserabsenkung und -ableitung muss vorher durch die Wasserbehörde zugestimmt werden. Zu den Antragsunterlagen gehört auch eine Untersuchung des Baugrunds, anhand derer die Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel bestimmt werden können. Die Untere Wasserbehörde wird einem Eingriff in den Grundwasserhaushalt nicht zustimmen, wenn der Eingriff den Grundwasserkörper oder die Umgebung in der Nachbarschaft schädigen kann. Die wasserrechtliche Zustimmung ist durch die Stadt Bergisch Gladbach im Rahmen der Baugenehmigung des Mehrgenerationenhauses einzuholen.

Das Konzept Mehrgenerationenhaus

Kurzfassung

Es wird befürchtet, dass ein sozialer Brennpunkt entstehe, falls der Verein mitein-anders e.V. sich auflösen sollte (B3). Die in dem Mehrgenerationenhaus untergebrachten Menschen mit Behinderungen würden durch das Projekt eher von der Gesellschaft ausgegrenzt als integriert. Es sei besser, diese Bevölkerungsgruppe innerhalb „normalen“ Wohngebäuden wie dem Hochhaus An der Wallburg 7, unterzubringen (B10) (B12) (B18). In anderen Stellungnahmen wird das Konzept ausdrücklich begrüßt, Refrath eigne sich mit seinen ebenerdigen Zu- und Durchgangswegen und der Sozialstruktur sehr gut für ein Mehrgenerationenhaus (B15). Es wird in Frage gestellt, ob sich das Projekt angesichts der Mehrkosten, die für das Bauen in einem Sumpfgebiet entstehe, wirtschaftlich rechne (B18).

Stellungnahme des Bürgermeisters

Es ist beabsichtigt, dass die Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft das Mehrgenerationenhaus errichten lässt und betreibt. Um eine Finanzierungszusage eines Geldinstituts zu bekommen, muss ein Finanzierungskonzept vorgelegt werden, in dem nachgewiesen wird, dass das Gebäude langfristig wirtschaftlich zu betreiben ist. Zum Finanzierungskonzept gehört auch eine überschlägige Kostenschätzung der Baukosten. Die Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft als Bauträger muss sich auch mit der Frage auseinandersetzen, welche Konsequenzen eine evtl. Auflösung des Vereins hat.

Der Verein Wohnfreu(n)de Refrath legt Wert auf eine ausgewogene Mischung der Bewohner. Nur ein Teil der Wohnungen soll als sozialer Wohnraum gefördert und an entsprechende einkommensschwache Interessenten vermietet werden. Die zeitliche Bindung für sozialen Wohnraum beträgt 30 Jahre. Es ist davon auszugehen, dass im Falle einer Auflösung des Vereins die Wohnungen, die nicht über die Wohnraumförderung zweckgebunden sind, über den freien

Wohnungsmarkt an eher einkommensstärkere Bevölkerungsgruppen vermietet werden, so dass auch langfristig eine ausgewogene soziale Mischung erreicht wird.

Der überwiegende Teil der im Mehrgenerationenhaus untergebrachten ehemaligen Schüler der Fröbelschule (Moitzfeld) sind weitestgehend selbständig, einzelne Behinderte sind jedoch stark auf die Hilfe von Betreuern angewiesen. Die vorgesehene Unterbringung in einer Wohngruppe ermöglicht den Kontakt mit Gleichgesinnten innerhalb der Wohnung. Beides ist bei der Unterbringung in „normalen“ Wohngebäuden wie dem Hochhaus An der Wallburg 7 nicht möglich. Möglichkeiten, mit Nichtbehinderten Kontakt aufzunehmen, haben die ehemaligen Schüler der Fröbelschule auch innerhalb des Mehrgenerationenhauses.

Die Architektur

Kurzfassung

Mehrere Anwohner fordern eine Umplanung hin zu einer aufgelockerten, der vorhandenen Siedlungsstruktur und dem Charakter der Siedlung angepassten Bebauung (B1) (B11) (B15) (B17). Das Mehrgenerationenhaus solle sich in die örtliche Baustruktur einpassen (B15). Der Haupteingang des Gebäudes sollte nicht auf der Nordseite liegen, da von dort aus Lärm durch Gruppen ausgehe (B16 Liste).

Aufgrund des hoch anstehenden Grundwasserleiters mit Flurabständen zwischen 0 und 2m unter der Geländeoberkante empfiehlt die Untere Wasserbehörde, die unterirdische Gebäudehülle in wasserdichter Ausführung („weißer Wanne“) zu bauen. Eine dauerhafte Entwässerung des Bodens und Regulierung des Grundwasserstandes durch eine Dränage werde durch die Untere Wasserbehörde nicht genehmigt. Es wird darauf hingewiesen, dass Trinkwasserbrunnen auf Grund der Nähe zum Friedhof nicht zulässig und Erdwärmesonden-Wärmepumpenanlagen zumindest risikobehaftet sind (T4).

Das Bauvolumen des Mehrgenerationenhauses habe sich gegenüber der Planung zum städtebaulichen Rahmenkonzept Kippekausen West (SPLA am 24.09.2015, BV 0332/2015) vergrößert (B1) (B11) (B15) (B17). Dies bedeute eine Verschlechterung für die Anwohner. Das Plankonzept solle vollständig überdacht und überarbeitet werden (B11).

Stellungnahme des Bürgermeisters

Die Rahmenbedingungen für die Architektur des Mehrgenerationenhauses sind: Größe und Zuschnitt des Grundstücks, Wohnraumbedarf des Vereins Wohnfreu(n)de Refrath, finanzielle Gesichtspunkte und das städtebauliche Umfeld, das durch Gartenhofhäuser und die achtgeschossigen Wohnhochhäuser An der Wallburg 1 bis 7 geprägt ist. Die Siedlung Kippekausen ist in den 60er Jahren als Modellsiedlung auf der Grundlage eines städtebaulichen Masterplans erstellt worden und insoweit in sich abgeschlossen. Eine nachträgliche Erweiterung der Siedlung durch Wohnungsbau ist ursprünglich nicht vorgesehen worden. Der städtebauliche Rahmen für die Bebauung des Grundstücks ist durch die vorhandene ein- bis achtgeschossige Bebauung im Grundsatz sehr groß.

Die Lage des Haupteingangs auf der Nordseite ist im Wesentlichen durch den ebenfalls im Norden vorgesehenen Erschließungsweg festgelegt. Der im städtebaulichen Entwurf dargestellte Weg erschließt das Mehrgenerationenhaus und dient zugleich als öffentlicher Fußweg zum Refrather Zentrum.

Laut dem der Verwaltung vorliegenden Baugrundgutachten liegt der Grundwasserspiegel an den Eckpunkten des geplanten Mehrgenerationenhauses zwischen 0,8m und 2,1m unterhalb der Geländeoberfläche. Die Entwurfsplanungen sehen momentan eine Teilunterkellerung des Gebäudes vor. Der vom Grundwasserspiegel beeinflusste Teil des Gebäudes müsste durch bauliche Maßnahmen („weiße Wanne“ etc.) gegen eindringendes Grundwasser abgedichtet bzw. geschützt werden.

Das Bauvolumen des Mehrgenerationenhauses ist seit dem Entwurfsstand 2015, der dem Beschluss des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses vom 24.09.2015 zum städtebaulichen Rahmenkonzept (BV 0332/2015) zu Grunde lag, leicht vergrößert worden. Die deutlichste Veränderung hat das Gebäude auf der Südseite erfahren, hier ist das Gebäude in Richtung Friedhof vergrößert worden. Zur Geschossigkeit des Mehrgenerationenhauses enthielt das städtebauliche Rahmenkonzept hingegen keine Aussagen. Das Mehrgenerationenhaus ist seit mehr als einem Jahr als dreigeschossiger Baukörper (zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss) geplant, in Bezug auf das Wohnhochhaus An der Wallburg 7 jedoch auch leicht abgerückt worden.

Eine vollständige Überarbeitung des Konzeptes ist nicht mehr vorgesehen, da die Rahmenbedingungen (Wohnraumanforderungen der Mitglieder des Vereins Wohnfreu(n)de Refrath, Grundstückszuschnitt, Erschließung) bereits in den Entwurf eingeflossen sind.

Beeinträchtigung des Wohnumfeldes

Kurzfassung

Von Seiten einiger Anwohner wird befürchtet, dass das Mehrgenerationenhaus die Gärten An der Wallburg 7-15 vollständig verschattet (B1) (B11) (B17).

Ein Einwender möchte nicht hinnehmen, dass er die von der Stadt gepachtete Gartenfläche aufgeben muss. Die Pachtflächen sollten den Anwohnern weiterhin zur Verfügung stehen und im Bebauungsplan als private Grünflächen festgesetzt werden (B11).

Stellungnahme des Bürgermeisters

Anfang der 60er Jahre, nach Fertigstellung der Siedlung Kippekausen und der Errichtung der Gartenhofhäuser An der Wallburg 9-15 bot die Stadt Bergisch Gladbach den Eigentümern der betreffenden Grundstücke an, Teilflächen, die südlich an die Gärten angrenzen und im städtischen Eigentum lagen, zu pachten und damit ihre Gärten um Flächen zwischen 160 (Mittelgrundstücke) und 300 m² (Endgrundstücke) zu vergrößern. Die Gartennutzungen waren solange möglich, solange kein öffentliches Interesse entgegen stand. Obgleich in zwei Fällen die Pachtverträge seit mehr als 50 Jahren bestehen und daher eine Art Gewohnheitsrecht besteht, enthalten die Pachtverträge eine Kündigungsklausel, die der Stadt erlauben, die Pachtverträge zu kündigen, wenn Sie das Grundstück – wie im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 6142 vorgesehen – veräußern möchte. Die Inanspruchnahme der gepachteten Flächen ist aufgrund des Flächenbedarfs des Mehrgenerationenhauses leider unumgänglich, da die Flächen als Grünflächen für das Mehrgenerationenhaus benötigt werden.

Die Bauordnung NRW enthält in § 6 landesweit geltende Vorschriften über Mindestabstände zwischen baulichen Anlagen und den Grenzen zu den Nachbargrundstücken. So ist grundsätz-

lich ein Abstand von mindestens 3m zum Nachbargrundstück einzuhalten. Die gesetzlichen Vorschriften versuchen einen Kompromiss zu finden zwischen den Eigentumsrechten an einem Grundstück und den Ansprüchen des Nachbarn auf gesunde Wohnverhältnisse, die eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung mit einschließen. Das Mehrgenerationenhaus entspricht in Bezug auf Abstandsflächen den gesetzlichen Bauvorschriften.

Die Bedeutung des Grünzuges

Kurzfassung

Von mehreren Anwohnern wird auf die besonderen Merkmale des städtebaulichen Konzeptes der Mustersiedlung Kippekausen hingewiesen, wie den integrierten Grün- und Freiflächen und den Möglichkeiten zum Aufenthalt und zum Spiel im Freien (B1) (B11) (B15) (B17) (B22). Das Konzept sollte aufgegriffen und fortgeschrieben werden (B3).

Durch die Planung werde eine wichtige Grünfläche überplant, Verkehr in ein vorher unbelastetes Gebiet hineingetragen und die Wohnqualität verringert (B1) (B3) (B8) (B11) (B15) (B17). Das Baugrundstück des Mehrgenerationenhauses besitze eine Erholungsfunktion für die Anwohner und als Hundewiese (B14) und sollte weiterhin im Bebauungsplan als Grünfläche gesichert werden (B8).

Angeregt wird, zwischen dem Friedhof und dem neu anzulegenden Teilstück eines durchgängigen Fußweges einen neuen Fußweg anzulegen, wie er bereits im Bebauungsplan Nr. 42/2 vorgesehen sei. Damit gäbe es eine direkte durchgängige Verbindung zwischen der Kirche St. Johann Baptist und dem Friedhof (B4).

Die Untere Naturschutzbehörde regt an, für die Anbindung des Zentrums von Refrath zur Saaler Mühle ein Grünkonzept zu erstellen (T4).

Die Deutsche Telekom weist darauf hin, dass für die Auswahl von Baumstandorten und das Anpflanzen von Bäumen „das Merkblatt für Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten sei (T2).

Stellungnahme des Bürgermeisters

Das städtebauliche Konzept der Siedlung Kippekausen ist in sich geschlossen und ursprünglich nicht auf eine städtebauliche Nachverdichtung, wie sie durch den Bebauungsplan Nr. 6142 vorgesehen ist, angelegt. Durch die Bebauung des Flurstücks 1134 verringert die Planung den Grünflächenanteil in Kippekausen. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass es sich um ein Randgrundstück des Grüngürtels handelt, das primär eine Funktion für den städtischen Friedhof Refrath als Fläche zur Ablagerung von Grünabfällen und als Puffer zwischen den Wohngrundstücken An der Wallburg 9-15 und dem Friedhof Refrath hat. Die Aktivitäten der Anwohner (Erholung, sozialer Treffpunkt, Spielen, Hundauslauf, u.a.) konzentrieren sich bereits heute auf die breitere Kernzone des Grüngürtels, die Flächen südlich der Hochhäuser An der Wallburg 1-5.

Alternativen, den motorisierten Verkehr im Gegensatz zum derzeitigen Konzept aus dem Grüngürtel herauszuhalten und ihn bereits entlang der Haupteerschließungsstraße An der Wallburg abzufangen, erkennt die Verwaltung nicht, da der Straßenraum nördlich der Hochhäuser bereits vollständig für den fließenden und ruhenden PKW-Verkehr sowie für Fußgän-

ger benötigt wird. Eine Neuorganisation und Flächen sparendere Unterbringung der PKWs der Bewohner der Reihenhäuser, z.B. durch den Abriss der Garagenhöfe und den Neubau einer Parkpalette, ist aufgrund der Einzeleigentums der Garagen und der zu erwartenden Widerstände einzelner Eigentümer nicht realisierbar.

Auf Parkplätze für das Mehrgenerationenhaus vollständig zu verzichten, ist aufgrund der gesetzlichen Vorschriften der Bauordnung, dass Bauvorhaben den durch sie ausgelösten Stellplatzbedarf zwingend nachweisen müssen, nicht möglich.

Die Anregung, zwischen dem Kirchengrundstück St. Johann Baptist und dem Refrath Friedhof eine Fußwegeverbindung anzulegen, kann auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 6142 verwirklicht werden. Explizite Festsetzungen im Bebauungsplan bedarf es dazu nicht, da bereits der Bebauungsplan Nr. 42/2 – Kippekausen – in den Bereichen, die nicht vom neuen Bebauungsplan Nr. 6142 überdeckt werden, einen Fußweg vorsieht, der ohne weiteres umgesetzt werden kann, da die dafür benötigte Fläche bereits in städtischem Eigentum liegt.

Bei der Festlegung von Standorten von anzupflanzenden Bäumen in Bebauungsplänen werden die Anforderungen der Leitungsträger, dass Wurzeln keine Versorgungsleitungen beschädigen dürfen, berücksichtigt.

Beeinflussung des Grundwassers

Kurzfassung

Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass die Errichtung von Wohngebäuden und der Bau von Straßen, Wegen, Plätzen einschließlich von Parkplätzen einer wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen (T4). Es wird davon ausgegangen, dass während der Baumaßnahme das Grundwasser temporär abgesenkt und abgeleitet werden muss. Die Absenkung und Ableitung des Grundwassers bedürfe vorher einer wasserrechtlichen Genehmigung (T4) auf der Grundlage eines Baugrundgutachtens.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Um ein Bauvorhaben mit den wasserrechtlichen Vorgaben in Einklang zu bringen, beteiligt die Bauaufsichtsbehörde im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren die Untere Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises. Temporäre Grundwasserhaltungen (Absenkungen) während der Bauphase sind mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Artenschutz

Kurzfassung

Der Rheinisch-Bergische Kreis weist auf die Notwendigkeit hin, Gehölzrodungen und andere Eingriffe in Natur und Landschaft aus Gründen des Artenschutzes jahreszeitlich zu beschränken und im Bebauungsplan entsprechend darauf hinzuweisen (T4).

Stellungnahme des Bürgermeisters

Die Auswahl und die Formulierung der Hinweise zum Bebauungsplan erfolgt im Rahmen der

Ausarbeitung des Rechtsplanentwurfs.

Planungsalternativen

Kurzfassung

Befürwortet wird eine Verkehrserschließung des Plangebietes über die Straße Siebenmorgen (B11) (B20).

Stellungnahme des Bürgermeisters

Die Verwaltung hat bei der Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfs mögliche Alternativen der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes geprüft. Die nun vorgeschlagene Erschließung des Mehrgenerationenhauses zwischen den Hochhäusern An der Wallburg 7 wurde schließlich favorisiert und dem städtebaulichen Entwurf zu Grunde gelegt, da der Mehraufwand für die Erschließung vergleichsweise gering ist. Der vorhandene, bislang ausschließlich von Radfahrern, Fußgängern und von der Friedhofsverwaltung genutzte Fußweg ist so angelegt, dass er auch von Fahrzeugen benutzt werden kann. Für eine Zufahrt zum Mehrgenerationenhaus muss er lediglich verbreitert werden. Die für die Verbreiterung in Anspruch genommenen Flächen liegen im städtischen Eigentum und sind als Rasenflächen bzw. Aufstell- und Zufahrtsflächen für die Feuerwehr ausgestaltet. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist daher vergleichsweise gering.

Gegen eine verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Straßennetz über die Straße Siebenmorgen und eine geradlinige Verlängerung der Zufahrt zu den Kundenparkplätzen der Drogerie Rossmann in östlicher Richtung sprechen darüber hinaus:

- der Engpass im Bereich der Einmündung in den Siebenmorgen,
- die fehlende Grundstücksverfügbarkeit. So befinden sich wichtige Flächen für eine verbreiterte Zufahrt in Privateigentum. Die Breite des städtischen Grundstücks beträgt lediglich 3m, in Teilabschnitten weniger.
- Konflikte mit anderen Verkehrsströmen, u. a. mit rückwärts ausparkenden Autos der Parkplätze des Privatgrundstücks Siebenmorgen 38a und
- der hohe Erschließungsaufwand: Die Länge einer Zufahrt des Plangebietes über den Siebenmorgen beträgt 160m, zudem müsste die Zufahrt neu angelegt bzw. um mindestens 1,5m verbreitert werden.

Gefährdung von Passanten und Radfahrern

Kurzfassung

Der Zu- und Abfahrtsverkehr zum Mehrgenerationenhaus stelle auf der Strecke zwischen den Wohnhochhäusern An der Wallburg 5 und 7 und am Kreuzungspunkt zu dem in Ost-West-Richtung verlaufenden Fuß- und Radweg eine Gefahr dar für Radfahrer und Fußgänger (B8) (B10) (B12) (B14) und insbesondere für Kinder, die von den angrenzenden Spielflächen kommen oder auf dem Weg sind zum Otto-Hahn-Gymnasium, zur Grundschule, zum Kindergarten und zum Ortszentrum. (B1) (B11) (B15) (B17) (B18). Durch den Zufahrtsverkehr könne man Kinder nicht länger unbeaufsichtigt spielen lassen (B13). Die Zufahrtsstraße zerstöre den Grünzug in der Funktion eines sozialen Treffpunktes (B18).

Die Planung gefährde Kinder und widerspreche damit dem Beschluss des Stadtentwicklungs-

und Planungsausschusses vom 25.04.17, die Rahmenbedingungen für ein sicheres und eigenständiges Unterwegssein und freies Spielen von Kindern zu verbessern und die Belange von Kindern bei der Stadt- und Verkehrsplanung zu berücksichtigen (B1) (B11) (B15) (B17).

Stellungnahme des Bürgermeisters

Die Stadt Bergisch Gladbach verwendet bei der Dimensionierung neuer Straßen die bundesweit für den Straßenentwurf zur Anwendung empfohlenen Regelwerke der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Bei der Bemessung der Breiten für Gehweg und Fahrbahn wird der Belang der Verkehrssicherheit mit berücksichtigt. Auch die Kreuzung der geplanten Zufahrt mit dem in Ost-West-Richtung verlaufenden Fußweg kann so ausgestaltet werden, dass, eine gegenseitige Rücksichtnahme vorausgesetzt, kreuzende Fußgänger nicht gefährdet werden. In Bezug auf eine mögliche Gefährdung von Kindern ist zu berücksichtigenden, dass die Spielflächen ausschließlich östlich der geplanten neuen Zufahrt liegen und sie daher nicht durch eine Straße getrennt werden, die Kinder die Straße beim Spielen also nicht queren müssen.

Die Verbesserung der Rahmenbedingungen für ein sicheres und eigenständiges „Unterwegssein“ und freies Spiel von Kindern ist eines von mehreren Zielen der Kampagne „Mehr Freiraum für Kinder – ein Gewinn für alle!“ des Landes Nordrhein-Westfalen. Die Stadt Bergisch Gladbach ist eine von 10 Modellkommunen des Programms in NRW. Die Interessen von der Kindern sind ein Belang von vielen bei der Bauleitplanung. Zu berücksichtigen und in die Planung einzubinden sind jedoch auch weitere Belange wie die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und die gesetzliche Priorisierung der Innen- vor der Außenentwicklung.

Unterbringung des ruhenden Verkehrs

Kurzfassung

Es wird von mehreren Anwohnern gefordert, die PKWs der Bewohner des Mehrgenerationenhauses in einer Tiefgarage unterzubringen (B1) (B3) (B11) (B15) (B17) (B20). Die Anzahl der Parkplätze reiche nicht aus (B1) (B3) (B8) (B14) (B15) (B20), es würden zusätzlich Stellplätze für Gäste benötigt (B1) (B11) (B15) (B17). Ein Anwohner vertritt die gegenteilige Auffassung, dass der Parkplatz viel zu groß sei (B3). Die Parkraumsituation An der Wallburg sei bereits heute angespannt und werde sich durch die Umgestaltung der Straße noch weiter verstärken (B1) (B11) (B15) (B17).

Die PKW-Fahrten bis vor den Haupteingang des Mehrgenerationenhauses würden das Umfeld stören (B1) (B10) (B11) (B12) (B14) (B15) (B17). Gefordert wird eine Beschränkung des Verkehrs auf dem Zugangsweg ausschließlich für Sonderfahrzeuge (Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge) (B1) (B11) (B15) (B17).

Stellungnahme des Bürgermeisters

Sowohl der Bauträger, die Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft, als auch die Verwaltung hat sich mit der Frage beschäftigt, ob auf die ebenerdigen Stellplätze verzichtet und stattdessen die PKW der Bewohner des Mehrgenerationenhauses in einer Tiefgarage untergebracht werden können.

Der Bau einer Tiefgarage ist sehr kostenaufwändig. Eine Tiefgarage unterhalb des Mehrgene-

rationenhauses müsste zusätzlich durch eine „weiße Wanne“ gegen hoch anstehendes Grundwasser abgedichtet werden, was die Baukosten weiter erhöht. Die Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft hält eine Tiefgarage unter den vorliegenden Rahmenbedingungen (hohes Grundwasser, Einkommensniveau der Mitglieder des Vereins Wohnfreu(n)de Refrath, langfristige Vermietbarkeit des Gebäudes) für nicht finanzierbar.

Die Zahl der für einen Wohnungsbau erforderlichen Stellplätze wird bestimmt durch die Lage des Gebäudes, die Zahl der Wohneinheiten und die Wohnungsgrößen. Die Stadt Bergisch Gladbach fordert für Wohnanlagen mit mehr als 10 Wohneinheiten einen Nachweis von mind. 1 ($< 60\text{m}^2$) bzw. 1,2 Stellplätzen ($< 100\text{m}^2$) pro Wohnung. Darüber hinaus gibt es für Grundstücke mit einer guten Erreichbarkeit von Haltestellen des ÖPNV einen Nachlass, im vorliegenden Fall des Mehrgenerationenhauses 10%. Der Verein Wohnfreu(n)de Refrath plant die Einrichtung eines Carsharing-Parkplatzes, wodurch der Stellplatznachweis zusätzlich gesenkt werden kann. Die Zuwegung zum Haupteingang des Mehrgenerationenhauses soll für normale PKW geschlossen werden.

Klima

Kurzfassung

Das Projekt begünstige den Klimawandel (B22). Durch die Errichtung einer Gebäuderiegels werde die Refrather Innenstadt von der Kaltluftzufuhr abgeschnitten (B14) (B15) (B16 Liste). Dies sei gerade in Zeiten des Klimawandels fatal. Es wird darauf hingewiesen, dass das Umweltbundesamt allen Kommunen eindringlich rate, vorhandene Grünflächen in den Innenstädten nicht zu bebauen (B8).

Stellungnahme des Bürgermeisters

Die partielle Bebauung des Grünzuges Kippekausen beeinflusst nicht den Klimawandel, sondern hat ausschließlich mikroklimatische Auswirkungen, indem der aus östlicher Richtung kommende Kaltluftstrom in Richtung Refrath abgeschwächt wird. Die Bedeutung der Kaltluftströme für die Innenstädte ist insbesondere für Großstädte mit stark verdichteten Zentren wie z.B. Köln hoch. Refrath selbst besitzt mit dem Bürgerpark Steinbreche eine „grüne Lunge“ und weist noch einen hohen Grünflächenanteil auf, der sich positiv auf das Kleinklima auswirkt. Die Entscheidung, ob eine innerstädtische Grünfläche bebaut werden soll, ist jeweils im Einzelfall unter Berücksichtigung des unmittelbaren städtebaulichen Umfelds zu treffen.

Boden

Kurzfassung

Der Geologische Dienst weist auf den gesetzlichen Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 Baugesetzbuch hin. Er empfiehlt, eine Baugrunduntersuchung durchzuführen (T1).

Stellungnahme des Bürgermeisters

§ 202 des Baugesetzbuches betrifft weniger den städtebaulichen Vorentwurf oder die Ausarbeitung eines Bebauungsplans als vielmehr den Umgang mit Boden während der Bauphase. Eine Baugrunduntersuchung wurde bereits im Auftrag der Rheinisch-Bergischen Siedlungs-

gesellschaft erstellt.

Tiere und Pflanzen

Kurzfassung

Gefordert wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). In der UVP sollten insbesondere die Auswirkungen auf die Vegetation und auf den Lebensraum geschützter Arten auf dem Baugrundstück und in den Gärten der Wohngrundstücke An der Wallburg 9 bis 15 untersucht werden (B1) (B11) (B15).

Die Planung beeinträchtigt durch die Einbeziehung der von den Anwohnern gepachteten Flächen zahlreiche Tierarten (Vögel, insb. Grün- und Buntspechte, Eichelhäher, Igel, Eichhörnchen, Fledermäuse, Lurche und Molche). Daneben würde ein alter Baumbestand überplant (B1) (B11) (B15) (B22). Der Rheinisch-Bergische Kreis empfiehlt, die zu rodenden Gehölze durch Neupflanzungen zu ersetzen und dies im Bebauungsplan festzusetzen. Außerdem sollten weitergehende artenschutzrechtliche Prüfungen in der Aktivitätszeit der Tiere durchgeführt werden (T4).

Anwohner regen an, die erhaltenswürdigen Bäume auf den Grundstücken An der Wallburg 5 bis 15 durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu schützen (B1) (B11) (B15).

Stellungnahme des Bürgermeisters

Die gesetzliche Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nur für bestimmte, in der Anlage 1 des UVP-Gesetzes aufgeführte Bauvorhaben vorgeschrieben. Für die Errichtung eines Mehrgenerationenhauses und einer kleinen Doppelhaussiedlung muss keine UVP durchgeführt werden. Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6142 – An der Wallburg – werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt einschließlich der Tiere, der Pflanzen und deren Lebensräume untersucht und in der Begründung zum Bebauungsplan zusammengestellt. Gesondert betrachtet werden die Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die bereits durchgeführte Artenschutzprüfung hat keine konkreten Hinweise auf geschützte Arten im Plangebiet ergeben. Nur für die ca. 4m hohe Hecke aus Koniferen (Nadelhölzer) auf dem Grundstück östlich St. Johann Baptist können geschützte Arten zurzeit nicht ausgeschlossen werden. Hierzu sind im weiteren Verfahren eingehendere Untersuchungen während der Vegetationsperiode erforderlich. Ein gesonderter Schutz der Bäume in den Wohngärten An der Wallburg 9-15 ist nicht möglich, da der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans die genannten Wohngärten nicht umfasst.

Lärm

Kurzfassung

Es wird ein Lärmschutz für die Bewohner der Häuser An der Wallburg 5 bis 15 gefordert. Durch die Planung würden die Anwohner belästigt durch Lärm und Abgase der PKWs (B13) (B16 Liste) (B18), die Müllabfuhr, den Anlieferverkehr (Essen, Wäsche), Unterhaltungen vor dem Haupteingang, den Parksuchverkehr von Anwohnern mit PKWs aus der Umgebung (B14) (B16 Liste) und Krankenwagen. Kritisiert wird, dass die Zufahrt direkt unterhalb der Fenster und Balkone der Wohnungen des Hochhauses An der Wallburg 7 verlaufe (B16 Liste).

Stellungnahme des Bürgermeisters

Eine überschlägige Berechnung ergibt, dass sowohl die Lärmemissionen des PKW-Verkehrs zum Parkplatz des Mehrgenerationenhauses als auch die Emissionen, die durch die Nutzung des Mehrgenerationenhauses hervorgerufen werden, unterhalb der gesetzlichen Grenzwerte liegen. Die genauere Betrachtung des Lärms und die Entscheidung, ob ein Lärmschutz für die Anwohner erforderlich und zweckmäßig ist, erfolgt im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens im Vorfeld der Ausarbeitung des Rechtsplan-Entwurfs.

Entwässerung

Kurzfassung

Bevor das Grundstück des Mehrgenerationenhauses als Bauland ausgewiesen werde, müsse die Entwässerung des Gebietes gesichert sein (B8). Gefordert wird von der Unteren Umweltschutzbehörde die Vorlage eines Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes (T4), da es keine Vorflut gebe und die Niederschläge nicht vor Ort versickert werden könnten.

Aufgrund des hoch anstehenden zusammenhängenden Grundwasserleiters mit Flurabständen zwischen 0 und 2m unter der Geländeoberkante empfiehlt die Untere Wasserbehörde, die unterirdische Gebäudehüllen in wasserdichter Ausführung („weißer Wanne“) zu bauen (T4).

Stellungnahme des Bürgermeisters

Die Stadt Bergisch Gladbach hat ein Entwässerungskonzept beauftragt. Eine Versickerung der Niederschläge lassen die Bodenverhältnisse im Plangebiet nicht zu.

Die Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft hat eine Baugrunduntersuchung erstellen lassen. An drei Bohrstellen wurde Grundwasser in Tiefen zwischen 0,8m und 2,10m angetroffen. Die aktuellen Planungen des Mehrgenerationenhauses sehen eine Teilunterkellerung des Gebäudes vor. Im weiteren Verlauf des Verfahrens ist zu prüfen, ob eine Abdichtung der Unterkellerungen durch eine weiße Wanne erfolgen sollte.

2. Das Doppelhausgebiet

Die Architektur

Kurzfassung

Die Doppelhäuser sollten auf ein Geschoss beschränkt werden, angepasst an die Umgebung, in der allesamt eingeschossig gebaut werden musste (B2).

Stellungnahme des Bürgermeisters

Doppelhäuser haben eine geringe Grundfläche, aus diesem Grund werden sie üblicherweise zweigeschossig gebaut. Zweigeschossige Doppelhäuser erscheinen aufgrund der Randlage der Wohnsiedlung Kippekausen – westlich grenzt bereits das Kirchengrundstück an – und der geringen Verschattungen der nördlich angrenzenden Grundstücke städtebaulich vertretbar.

Kampfmittelverdacht

Kurzfassung

Nach Auswertungen von Luftbildern äußert der Kampfmittelbeseitigungsdienst für das Flurstück 530, Flur 21, Gemarkung Refrath unterhalb des Fußweges, der die Straße An der Wallburg 17-31 mit dem Kirchengrundstück St. Johann Baptist verbindet, einen konkreten Verdacht auf einen Bombenblindgänger aus dem 2. Weltkrieg. Im Vorfeld von Baumaßnahmen sei die Verdachtsstelle geophysikalisch zu untersuchen und evtl. vorhandene Kampfmittel zu beseitigen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. sollte eine Sicherheitsdetektion durchgeführt werden (T5).

Stellungnahme des Bürgermeisters

Der konkrete Kampfmittelverdacht der Bezirksregierung Düsseldorf zu einem Bombenblindgänger betrifft eine Stelle unterhalb des Fußweges zwischen dem Kirchengrundstück St. Johann Baptist und der Straße An der Wallburg 17-31 außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die Stadt Bergisch Gladbach schlägt vor, eine Sicherheitsdetektion aufgrund des Mangels einer akuten Gefährdung nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, sondern erst im Vorfeld von konkreten Erdarbeiten und Baumaßnahmen durchführen zu lassen. Die Kosten für die Untersuchung werden größtenteils durch das Land NRW übernommen.

Dimensionierung der Straße An der Wallburg 17-31, Erschließungsalternativen

Kurzfassung

Angesichts der geringen Straßenbreite könne der Baustellenverkehr nicht über die Stichstraße geführt werden (B5). Es wird angeregt, ihn stattdessen über das Grundstück des Mehrgenerationenhauses (B5) oder über die Straße Siebenmorgen zwischen der Commerzbank und der Bäckerei Oebel zu führen (B7). Der Baustellenverkehr sei für die Anwohner unzumutbar (B22). Die Gesundheit der Anwohner könne nicht weiter gewährleistet werden, da insbesondere die am Wendehammer liegenden Häuser für Krankenwagen und Feuerwehr nicht mehr erreichbar seien, wenn Baustellenfahrzeuge die Straße blockieren (B9) (B21).

Ein Anwohner befürchtet ein Verkehrschaos auf der Stichstraße (B2). Sie sei mit einer Breite von nur 4m zu schmal und ließe Begegnungsverkehr zwischen LKWs und PKWs nur zu, wenn der Gehweg überfahren werde (B9) (B21). Liefer- und Müllfahrzeuge müssten bei entgegenkommenden Fahrzeugen die Straße rückwärts herausfahren (B5) bzw. blockierten zeitweise die Straße (B7). Angeregt wird, den Bordstein der Stichstraße schräg auszuführen oder abzusenken (B5).

Ein Einwender sieht eine Gefährdung der durch Fußgänger stark frequentierten Stichstraße durch stark ansteigenden Verkehr nach Errichtung der Doppelhaussiedlung (B7) (B21).

Die Deutsche Telekom äußert sich zur Dimensionierung der Verkehrsflächen. Für Straßen und Gehwege seien geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer ausreichenden Breite für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen (T2).

Stellungnahme des Bürgermeisters

Die Führung des Baustellenverkehrs muss im Rahmen der Baumaßnahmen geklärt und festgelegt werden. Trotz der engen Fahrbahnbreite der Straße An der Wallburg 17-31 von 4m kann nach erster Einschätzung der Baustellenverkehr über diese Stichstraße abgewickelt werden, da aufgrund der bislang eher geringen Zahl der über die Straße erschlossenen Wohngebäude das Verkehrsaufkommen gering ist. Begegnungsfälle von LKW und PKW, bei denen aufgrund der geringen Fahrbahnbreite ein Fahrzeug zurücksetzen muss, wird es daher nur in Einzelfällen geben.

Der Weg aus der Richtung Refrather Zentrum soll zukünftig Bestandteil des durchgängigen Fußweges werden. Er ist für einen Baustellenverkehr nicht geeignet aufgrund der geringen Breite von 3m, der unübersichtlichen Einfahrt in den Siebenmorgen und der fehlenden Bereitschaft der angrenzenden, von einer Erweiterung betroffenen Eigentümer.

Die Baustellenfahrzeuge werden im Plangebiet selbst abgestellt, sie blockieren daher nicht die Straße An der Wallburg 17-31. Die Entscheidung über die spätere Ausgestaltung der Straße erfolgt nach dem Bebauungsplanverfahren im Vorfeld der Straßenbaumaßnahme. Die Belange der Verkehrssicherheit werden im Rahmen der Straßenausbauplanung mit berücksichtigt.

Bei einem Ausbau einer Straße werden standardmäßig Leitungsträger wie die Deutsche Telekom beteiligt.

Anlage eines Fußweges

Kurzfassung

Es wird angeregt, durch einen Fußweg die Doppelhäuser mit dem Fußweg des Grünzuges zu verbinden (B11).

Stellungnahme des Bürgermeisters

Die Stadt Bergisch Gladbach hat in Verhandlungen mit dem Eigentümer des Grundstücks angrenzend an St. Johann Baptist darauf gedrängt, von dem Doppelhausgebiet eine Fußwegeverbindung zu dem in Ost-West-Richtung verlaufenden Fußweg durch den Grünzug zu schaffen. Eine Einigung mit dem Grundstückseigentümer konnte hier nicht erreicht werden. Es ist jedoch allerdings möglich, aus nördlicher Richtung kommend den Fußweg des Grünzuges von über das Kirchengrundstück zu erreichen.

Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Kurzfassung

Es wird kritisiert, dass das neue Wohngebiet nur unzureichend an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden sei (B22).

Stellungnahme des Bürgermeisters

Das für die Bebauung mit Doppelhäusern vorgesehene Grundstück östlich St. Johann Baptist liegt innerhalb der fußläufigen Einzugsbereiche der Bushaltestellen Siebenmorgen (Linien

451 und 452) und Kippekausen Friedhof (450 und 452) sowie der Haltestelle der Stadtbahnlinie 1 Bensberg - Köln Weiden.

Die Haltestellen sind in Luftlinienentfernung ca. 300m (Bus) bzw. 500m (Stadtbahn) entfernt. Das Mobilitätskonzept geht bei der Berechnung der von ÖPNV abgedeckten Gebiete von Luftlinienentfernungen für Bushaltestellen von 300m, für Stadtbahnhaltestellen von 600m aus (Mobilitätskonzept, S. 89). Das Doppelhausgebiet liegt also noch innerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit der genannten Bus- und Stadtbahnhaltestellen.

Tiere und Pflanzen

Kurzfassung

Die Untere Naturschutzbehörde regt an, die alte Hecke, die die ehemalige Hofanlage umschließt, zu erhalten und im Bebauungsplan zu sichern.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Bei der angesprochenen alten Hecke handelt es sich um eine mehr als 3m hohe Hecke, die das Privatgrundstück auf der Nord- und abschnittsweise der Ostseite vom Straßenraum und den Nachbargrundstücken abgrenzt. Die sehr hohe und nach außen blickdichte Hecke grenzt das Privatgrundstück gegenüber dem Umfeld „hermetisch“ ab. Es ist beabsichtigt, im Bebauungsplan darauf zu verzichten, die Hecke als „zu erhalten“ festzusetzen. Die Gestaltung der Gärten soll den späteren Hauseigentümern überlassen werden.

Ver- und Entsorgung

Kurzfassung

Die Rheinische Netzgesellschaft weist darauf hin, dass die Anschlussleitung des Gewerkes Wasser der bestehenden Hofanlage gemäß dem städtebaulichen Konzept im Nahbereich einer geplanten Garage bzw. eines anderweitigen Nebengebäudes verläuft. Unter Umständen könnte eine Anpassung des Konzeptes bzw. die Umlegung der Anschlussleitung erforderlich werden. Die Zugänglichkeit zu Ver- und Entsorgungsleitungen sollte bei privaten Erschließungsflächen durch die Festsetzung von Leitungsrechten im Bebauungsplan und ergänzend dazu privatrechtlich durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gesichert werden (T3).

Stellungnahme des Bürgermeisters

Die Erschließung des Doppelhausgebietes erfolgt von Norden, über einen Abzweig der Straße An der Wallburg 17-31. Im Zuge der Baumaßnahme werden im Straßenraum neue Wasserleitungen verlegt, an die auch die ehemalige landwirtschaftliche Hofanlage auf dem Baugrundstück angeschlossen werden kann. Die verkehrliche Erschließung des Doppelhausgebietes und des Mehrgenerationenhauses erfolgt über eine öffentliche Straße, die Zugänglichkeit zu Ver- und Entsorgungsleitungen ist auch ohne die Festsetzung von Leitungsrechten im Bebauungsplan sichergestellt.

Zu II. Beschluss zur Fortsetzung des Verfahrens

Die Verwaltung schlägt vor, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6142 – An der Wallburg – auf der Grundlage der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) fortzusetzen.

Anlagen

1. Übersichtsplan
2. städtebaulicher Vorentwurf

Mehrgenerationenhaus

3. Lageplan
4. Visualisierung
5. Ansicht und Grundriss Keller
6. Grundrisse Obergeschosse