

## Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0042/2019  
**öffentlich**

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	10.04.2019	Entscheidung

### Tagesordnungspunkt

- Bebauungsplan Nr. 6142 - An der Wallburg -**  
**- Beschluss zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen**  
**Öffentlichkeitsbeteiligung**  
**- Beschluss zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung**  
**- Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung**

### Beschlussvorschlag:

- I. Den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum

**Bebauungsplan Nr. 6142 – An der Wallburg –**

gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) eingereichten Stellungnahmen der Einwender

- B 01 wird **teilweise** entsprochen,
- B 02 wird nicht entsprochen,
- B 03 wird nicht entsprochen,
- B 04 wird nicht entsprochen,
- B 05 wird nicht entsprochen,
- B 06 wird nicht entsprochen,
- B 07 wird nicht entsprochen,
- B 08 wird nicht entsprochen,
- B 09 wird nicht entsprochen,
- B 10 wird nicht entsprochen,
- B 11 wird **teilweise** entsprochen,
- B 12 wird nicht entsprochen,
- B 13 wird nicht entsprochen,
- B 14 wird **teilweise** entsprochen,
- B 15 wird **teilweise** entsprochen,

B 16 wird nicht entsprochen,  
B 17 wird nicht entsprochen,  
B 18 wird nicht entsprochen,  
B 19 wird nicht entsprochen,  
B 20 wird nicht entsprochen,  
B 21 wird nicht entsprochen,  
B 22 wird nicht entsprochen und  
T 03 Rheinische Netzgesellschaft wird nicht entsprochen.

II. Den im Rahmen der öffentlichen Auslegung zum

**Bebauungsplan Nr. 6142 – An der Wallburg –**

gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingereichten Stellungnahmen der Einwender

B 01 wird nicht entsprochen,  
B 02 wird nicht entsprochen,  
B 03 wird nicht entsprochen,  
B 04 wird nicht entsprochen,  
B 05 wird **teilweise** entsprochen,  
B 06 wird nicht entsprochen,  
B 07 wird nicht entsprochen,  
T 01 Rheinisch-Bergischer Kreis wird **teilweise** entsprochen und  
T 02 Geologischer Dienst NRW **teilweise** entsprochen.

III. Der Entwurf des

**Bebauungsplans Nr. 6142 – An der Wallburg –**

ist unter Beifügung seiner Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen. Stellungnahmen sind nur zu den geänderten bzw. ergänzten Inhalten des Bebauungsplanentwurfs möglich. Die Dauer der Auslegung wird auf zwei Wochen verkürzt.

## Sachdarstellung / Begründung:

### Zu I und II: Beschlüsse zu den Stellungnahmen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6142 – An der Wallburg – sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Einzel-/Doppelhausgebiet und die Errichtung eines Mehrgenerationenhauses geschaffen werden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Zeitraum vom 19.6. bis zum 14.7.2017, die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 7.11. bis zum 7.12.2018. Parallel zu den Öffentlichkeitsbeteiligungen wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Gegenüber der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung reduzierte sich die Zahl der Einwendungen aus der Bürgerschaft deutlich. Während sich zur frühzeitigen Beteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) insgesamt 67 Bürger durch schriftliche Stellungnahmen und Eintragungen auf einer Unterschriftenliste an der Planung beteiligten, gingen zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) nur noch sieben Stellungnahmen von Bürgern aus dem unmittelbaren Umfeld des Plangebietes ein. Von Seiten der Behörden gaben zur Offenlage lediglich der Rheinisch-Bergische Kreis und der Geologische Dienst NRW planungsrelevante Stellungnahmen ab.

Um die zahlreichen, ausschließlich zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Einwendungen in der bauleitplanerischen Abwägung nicht zu übergehen, ist der Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen zweigeteilt. Er umfasst unter I. die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und unter II. die Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung. Die Abwägungstabellen sind als Anlagen 6 und 7 der Vorlage beigelegt.

### Zu III: Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung

#### *Inhaltliche Änderungen*

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf sieht zwei **inhaltliche** Änderungen bzw. Ergänzungen vor, die gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine **erneute öffentliche Auslegung** erfordern.

#### a) Zusätzliche Baugrenze im Baugebiet WR 1 für das 2. Obergeschoss

Durch den geplanten Bau des Mehrgenerationenhauses entsteht für die Mieter der nördlich angrenzenden Atriumhäuser der Effekt einer „heranrückenden Wohnbebauung“. Teilbereiche der Wohngärten bzw. in den Wintermonaten auch der Wohnräume der Atriumhäuser werden durch den Neubau im Baugebiet WR 1 zeitweise verschattet werden. Dieser Verschattungseffekt kann durch ein Zurückspringen des obersten Geschosses des Neubaus im Baugebiet WR 1 verringert werden.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 6142 sieht für das Baugebiet WR 1 maximal zwei Vollgeschosse vor. Als drittes Geschoss (= 2. Obergeschoss) ist ein Geschoss bis zu einer Höhe von 85m über NHN (Normalhöhennull) und gemäß der Landesbauordnung bis zu einer Grundfläche von weniger als 3/4 des darunter liegenden Geschosses zulässig. Ein Zurückspringen eines derartigen „Staffelgeschosses“ hinter den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses ist rechtlich nicht mehr erforderlich.

Der für die erneute Offenlage überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans geht auf diese Liberalisierung des Baurechts ein und sichert ein Zurücktreten des 2. Obergeschosses durch eine zusätzliche, ausschließlich für das 2. Obergeschoss geltende Baugrenze. Dies führt zu

einer schwächeren Verschattung der nördlich angrenzenden Wohngrundstücke. Der Hochbauentwurf des Mehrgenerationenhauses musste bei dieser Festsetzung nicht überarbeitet werden.

b) Verlagerung der Bindung für „Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB) in den Grundstückskaufvertrag

Der Bebauungsplanentwurf zum Stand öffentliche Auslegung sah für die Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft als Bauträgerin des im Baugebiet WR 1 vorgesehenen Mehrgenerationenhauses die verpflichtende Regelung vor, mindestens 10% der Wohnflächen an Menschen mit Behinderungen zu vermieten, um das Prinzip der Inklusion, das durch den Einzug einer Wohngruppe ehemaliger Schüler der Friedrich-Fröbel-Schule (Moitzfeld) entsteht, planungsrechtlich zu sichern.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wies der von dem Grundstückseigentümer des Baugebietes WR 2 beauftragte Rechtsanwalt darauf hin, dass der von der Verwaltung benutzte Begriff der „Vermietung“ aus juristischer Sicht durch einen neutraleren Begriff des „Überlassens“ ersetzt werden sollte. Zugleich verlieren nach Auffassung der Rechtsabteilung der Stadt Bergisch Gladbach bereits abgeschlossene Mietverträge mit Mietern eines anderen Personenkreises (= Menschen ohne Behinderungen) auch bei einer Überlassungsverpflichtung von Wohnraum für behinderte Menschen im Bebauungsplan nicht ihre Gültigkeit, was eine Durchsetzung der Regelung in der Praxis erschwert. Der Bebauungsplanentwurf zur erneuten Offenlage verzichtet nun vollständig auf eine derartige Regelung. Es ist beabsichtigt, eine entsprechende Verpflichtung in den Grundstückskaufvertrag zwischen der Stadt Bergisch Gladbach und der Rheinisch-Bergischen Siedlungsgesellschaft dahingehend aufzunehmen. Die Vorgabe der Überlassung eines Teils des Wohnraums an Menschen mit Behinderungen gilt auch für einen Rechtsnachfolger.

#### *Redaktionelle Änderungen*

Darüber hinaus sieht der für die erneute Offenlage überarbeitete Bebauungsplanentwurf die folgenden **redaktionellen** Änderungen vor:

a) ergänzende Darstellung der Grenze der Wasserschutzzonen IIIa/IIIb in der Planzeichnung

Das Plangebiet liegt – bis auf einen schmalen Streifen im Bereich der Zufahrt zwischen den Grundstücken An der Wallburg 5 und 7, der in der Wasserschutzzone IIIb liegt – in der Wasserschutzzone IIIa der Wassergewinnungsanlage Refrath. Der Bebauungsplanentwurf der erneuten Offenlage enthält neben dem bislang erfolgten schriftlichen Hinweis in Abschnitt B („Nachrichtliche Übernahmen“) nun eine ergänzende Darstellung in der Planzeichnung.

b) Ergänzung der „Hinweise“ zum Bebauungsplan

„Hinweise“ zum Bebauungsplan sind rechtlich nicht bindend, liefern jedoch sachdienliche Informationen für den Bauherrn über besondere Grundstückseigenschaften, die für eine Bebauung eines Grundstücks relevant sind. Auf Anregung der Artenschutzbeauftragten des Rheinisch-Bergischen Kreises wurde der Bebauungsplanentwurf um einen Hinweis zum Artenschutz ergänzt.

c) Ergänzung einer Niederschlags-Entwässerungsalternative

Die Stadt Bergisch Gladbach ist bislang davon ausgegangen, dass die im Plangebiet anfallenden Niederschläge dem Regenwasserkanal der Straße Siebenmorgen zugeleitet werden. Als Entwässerungsalternative wird zur Zeit geprüft, ob eine weniger kostenaufwändige Direktleitung in den Saaler Mühlenbach realisierbar ist. Die im Bebauungsplanentwurf aufge-

fürten Hinweise zur Entwässerung wurden dahingehend ergänzt.

#### d) örtliche Bauvorschrift

Nach der seit dem 1.1.2019 rechtskräftigen novellierten Landesbauordnung können örtliche Bauvorschriften nun nicht mehr nach § 86, sondern nach § 89 der Landesbauordnung in einen Bebauungsplan übernommen werden.

#### *Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung*

Der für die erneute öffentliche Auslegung vorgeschlagene Bebauungsplanentwurf unterscheidet sich nur in Details vom dem bislang öffentlich ausgelegten Entwurf. Die Verwaltung schlägt im Sinne einer Verfahrenserleichterung vor, im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung abgegebene Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit auf die **geänderten bzw. ergänzten** Teile des Bebauungsplanentwurfs inhaltlich **zu beschränken** sowie die Dauer der Auslegung auf eine angemessene Frist von **zwei Wochen** zu verkürzen (§ 4a Abs. 3 BauGB). Die gegenüber der öffentlichen Auslegung geänderten bzw. ergänzten Bestandteile sind im Bebauungsplanentwurf sowie in der Begründung zum Bebauungsplan farblich **violett** markiert.

#### **Anlagen**

1. Übersichtsplan
2. Entwurf des Bebauungsplans
3. Legende zum Bebauungsplan
4. Textliche Festsetzungen
5. Begründung
6. Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit
7. Abwägung der Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange