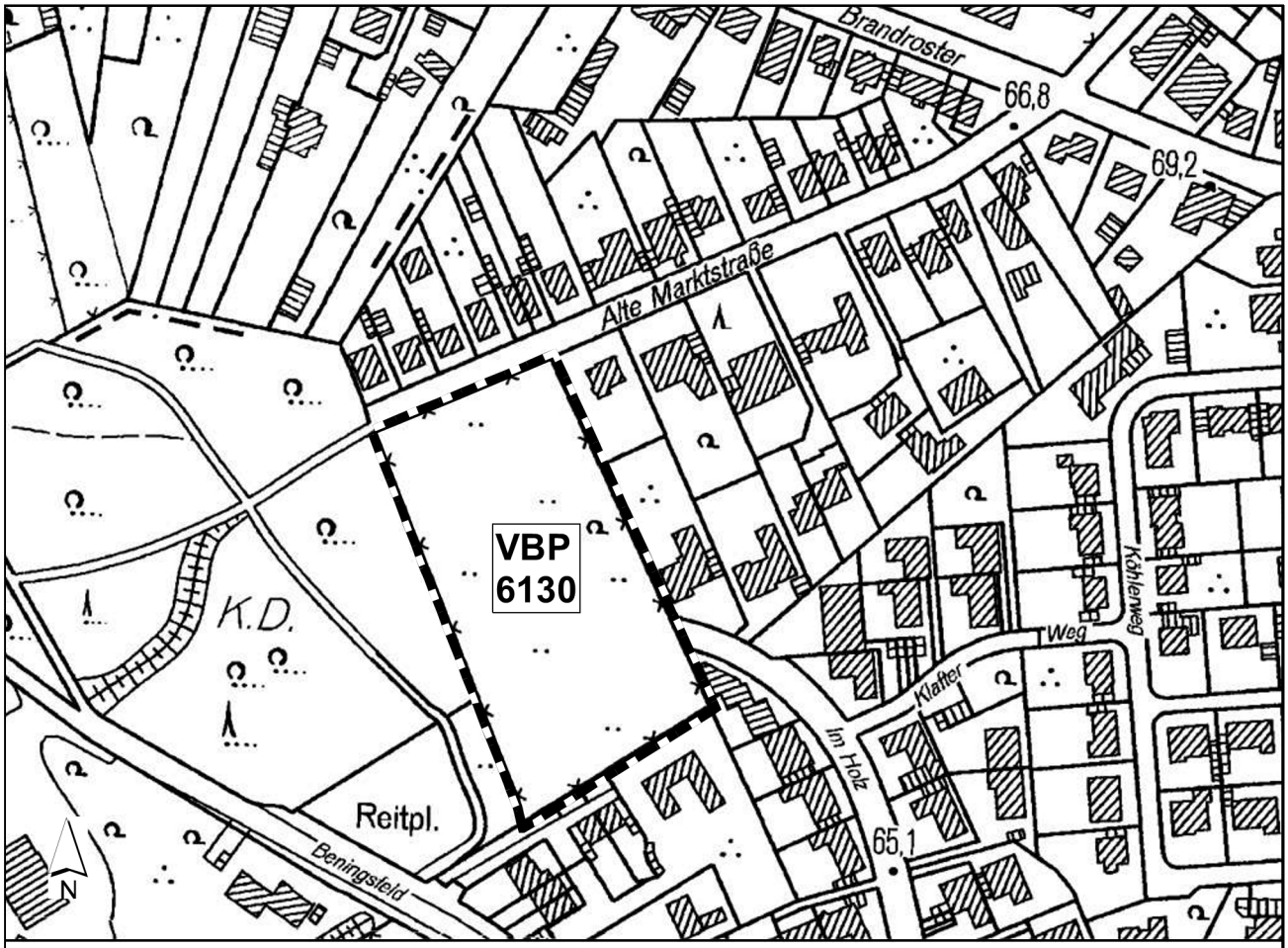
Fachbereich 6-61
Stadtplanung

Information

zur städtebaulichen Planung

Aufstellung des
Vorhabenbezogenen Bebauungsplans
Nr. 6130 - Alte Marktstraße -

Bergisch Gladbach - Refrath



© Geobasisdaten, Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation

Weitere Auskunft erteilt:

Rathaus Bensberg
Désirée Frei
Raum 504
Tel: 02202 / 14 -1206

E R L Ä U T E R U N G E N

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6130 – Alte Marktstraße– in Bergisch Gladbach – Refrath

---

Anlass

Seit über 10 Jahren gibt es Bestrebungen, Planungsrecht auf der Fläche südlich der „Alten Marktstraße“ zu schaffen, um den Wohnraumbestand in Refrath zu erweitern.

Bei einem im Jahr 2010 eingeleiteten Verfahren entschied sich der Planungsausschuss drei Jahre später mit Stimmengleichheit für und gegen die Weiterführung des Verfahrens, so dass das Verfahren nicht fortgesetzt werden konnte.

Anfang des Jahres 2018 stellte die Projektentwicklungsgesellschaft WFJ Immobilien und Projektentwicklung GmbH, eine Tochtergesellschaft der WvM Projektentwicklung und Immobilien GmbH, einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, um die bisherigen Planungen mit dem Ziel aufzugreifen, das Wohngebiet in Form eines Vorhabenträgerprojekts fortzuentwickeln.

Da die Wohnraumnachfrage in den letzten Jahren insbesondere in Refrath stark angestiegen ist und sich die Vorhabenträgerin zur Kostentragung und Durchführung des Vorhabens verpflichtet, beschloss der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss am 04.12.2019, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6130 – Alte Marktstraße – aufzustellen und die frühzeitige Beteiligung auf Grundlage des eingereichten und weiterentwickelten städtebaulichen Konzepts durchzuführen.

Der Aushang des städtebaulichen Vorentwurfs erfolgt in der Zeit **vom 09.12.2019 bis zum 08.01.2020**. Während des Aushangs kann sich jedermann insbesondere schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail zu den Planungsabsichten äußern.

Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,9 ha und wird im Norden durch die „Alte Marktstraße“, im Osten durch angrenzende Einfamilienhausbebauung, im Süden durch den Beningsfelder Bach sowie im Westen durch eine auf Kölner Stadtgebiet liegende Waldfläche begrenzt.

Südwestlich des Plangebiets liegt in ca. 150 m Entfernung das Betriebsgelände der Kläranlage Beningsfeld sowie angrenzend ein Pferdegestüt. Im Gegensatz zur bisherigen Planung wird die Fläche des südwestlich gelegenen Reitplatzes, auf der das Bodendenkmal „Motte Penningsfeld“ verzeichnet ist, nicht in den Geltungsbereich einbezogen.

Ziel des Bebauungsplans

Dem Bebauungsplan liegen die folgenden übergeordneten städtebaulichen Ziele zu Grunde:

- Ergänzung des Wohnraumangebots in Bergisch Gladbach
- Arrondierung bestehender Wohngebiete am nordwestlichen Siedlungsrand von Refrath
- Schaffung einer öffentlichen Spielfläche

Übergeordnete Planungsziele

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das vom Rat im Jahr 2012 beschlossene sog. Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2030) empfiehlt als einen von mehreren Handlungsschwerpunkten mit hoher Priorität, vielfältige Wohnqualitäten zu schaffen, um Zuzüge aus der Region zu gewinnen und die Abwanderung von Familien zu verringern (ISEK, S. 105).

Regionalplan

Der Regionalplan – Teilabschnitt Region Köln – stellt das Plangebiet als einen Allgemeinen Siedlungsbereich dar. An der westlichen Plangebietsgrenze schließt regionalplanerisch, überlagert von einem regionalen Grünzug, ein Agrar- und Freiraumbereich an.

Die zusätzliche Darstellung des Plangebietes als Gebiet für „Grundwasser- und Gewässerschutz“ entspricht auf städtischer Ebene der Schutzzone IIIA der Wassergewinnungsanlage Refrath, in der der Umgang mit grundwassergefährdenden Stoffen und auf der Ebene der Bauleitplanung die Neuausweisung von Industriegebieten untersagt ist. Die Ausweisung von Wohngebieten ist in Bezug auf den Grundwasserschutz unkritisch.

Die Planung stimmt daher mit den Zielen der Raumordnung überein.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche des Plangebiets als Wohnbaufläche dar.

Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt planungsrechtlich im Außenbereich. Für die Entwicklung einer Wohnbebauung ist ein Bebauungsplanverfahren notwendig.

Städtebauliche Eignung

Die zurzeit als Pferdewiese genutzte Fläche ist aufgrund der bereits stark wohnbaulich geprägten Nachbarschaft und der unmittelbaren Nähe zu Erholungsgebieten für eine arrondierende Wohnbebauung geeignet.

Zugleich besteht in Refrath eine große Nachfrage nach Bauplätzen, die sich u.a. in stark ansteigenden Bodenpreisen zeigt.

Städtebauliches Konzept

Das vorliegende städtebauliche Konzept basiert auf dem ursprünglich von der Stadtverwaltung erarbeiteten Entwurf aus dem Jahr 2013. In Rücksprache mit der Stadt wurde es durch die Vorhabenträgerin, die WFJ Immobilien und Projektentwicklung GmbH, und das Haaner Stadtplanunsbüro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH insbesondere hinsichtlich des Stellplatzangebots und der Bedürfnisse der Abfallwirtschaft weiterentwickelt. Nachdem im Juli 2019 der Einleitungsbeschluss des Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss mit dem Ansinnen vertagt wurde, geförderten Wohnungsbau zu realisieren, wurde das städtebauliche Konzept zudem um ein Mehrfamilienhaus ergänzt.

Neben dem Mehrfamilienhaus, in dem sechs geförderte und zwei freifinanzierte Wohnungen realisiert werden sollen, sieht das städtebauliche Konzept überwiegend eine Einfamilienhausbebauung vor. Die 23 Einfamilienhäuser gliedern sich in vier Doppelhäuser und vier Reihenhausgruppen. Die Einfamilienhäuser sowie das Mehrfamilienhaus fügen sich mit 2,5 Geschossen in die 1- bis 2,5- geschossige Umgebung ein.

Das Gebiet wird nördlich über eine Abzweigung der „Alten Marktstraße“ und südwestlich über eine Verlängerung von der Straße „Im Holz“ verkehrlich erschlossen. Beide Straßen enden in Sackgassen bzw. im südlichen Teil in einer Wendeanlage. Somit wird Durchgangsverkehr im Plangebiet unterbunden.

Entlang der Waldfläche am westlichen Grundstücksrand ist in Nord-Süd-Ausrichtung eine öffentliche Spielfläche für Kinder bis 12 Jahren vorgesehen. Die Spielplatzfläche wird von einem Weg gesäumt, der eine fußläufige Durchwegung durch das Gebiet ermöglicht.

Zum Waldrand wird somit ein Abstand von mindestens 13 m zur nächsten Bebauung eingehalten.

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sieht der Entwurf gemäß den verwaltungsinternen Vorgaben für die Einfamilienhäuser jeweils zwei, für die Wohneinheiten des Mehrfamilienhauses mindestens einen unabhängig voneinander anfahrbaren PKW-Stellplatz vor. Die Stellplätze der Reihenmittelhäuser im nördlichen Teil des Plangebietes sind in den Vorgartenbereichen sowie in unmittelbarer Nähe der Grundstücke am nordöstlichen Rand der Spielfläche geplant.

An der nördlichen Zufahrt zum Plangebiet befinden sich öffentliche Stellplätze sowie ein separater Müllstandort für die sechs Wohneinheiten im Zentrum des Plangebietes, die nicht unmittelbar durch das Müllfahrzeug angedient werden können. An der Zufahrt der nördlichen Eingangsstraße sowie an der Wendeanlage (verlängerte Straße „Im Holz“) im südlichen Teilabschnitt ist ein ungehindertes Wenden für Einsatz- und Müllfahrzeuge möglich.

Umweltbelange

Für das Gebiet wurden bereits erste Voruntersuchungen durchgeführt, um die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung (vgl. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB) vorläufig einzuschätzen. Diese folgenden bisher erhobenen Umweltdaten waren bei der Erstellung der aktuellen Bebauungskonzeption bekannt.

Geruchsimmissionen

In ca. 150 m Entfernung südwestlich des Plangebiets liegt die Kläranlage Beningsfeld, die abgesehen vom innerstädtischen „Zanders Areal“ die Klärung des im gesamten Stadtgebiet anfallenden Abwassers sicherstellt. Da von der Kläranlage und auch vom nahegelegenen Gestüt Geruchsimmissionen ausgehen, sind diese als umweltrelevante Belange in der Wechselwirkung mit der Planung zu prüfen.

Um diese Prüfung durchzuführen, wurde im Jahr 2008 und erneut im Jahr 2013 das Büro iMA Richter & Röckle GmbH & Co.KG beauftragt, Geruchsgutachten zu erstellen. Die Gutachten, die zunächst mittels einer Begehung und anschließend mit einer Ausbreitungsberechnung erstellt worden sind, kamen zu dem Ergebnis, dass die Richtwerte der GIRL (Geruchsimmissionsrichtlinie), die eine maximale Geruchsstundenhäufigkeit von 10 % im Jahr festschreibt, bis auf einen kleinen Bereich in südwestlicher Randlage des Plangebiets eingehalten werden: bei Funktionstüchtigkeit aller vier Biofilter der Kläranlage liegt die Geruchsstundenhäufigkeit im Plangebiet weitestgehend zwischen 4 und 8 %. In äußerster südwestlicher Randlage wird mit 11 % Geruchsstundenhäufigkeit eine geringe Überschreitung errechnet.

Das Gutachterbüro hat aktuell mit Schreiben vom 29.08.2019 bestätigt, dass das vorliegende Gutachten unverändert Gültigkeit besitzt. Sollten sich im Laufe des Verfahrens Änderungen ergeben, wird ein neues Gutachten in Auftrag gegeben.

Schallimmissionen

Da es sich bei der Kläranlage Beningsfeld um einen Tag- und Nachtbetrieb handelt, gehen von ihr nicht nur Geruchsimmissionen, sondern auch zu prüfende Schallimmissionen aus. Die Auswirkungen auf das Plangebiet sind im Laufe des Verfahrens mittels eines schalltechnischen Gutachtens zu untersuchen.

Durch Verkehrslärm liegt keine nennenswerte Belastung vor.

Boden und Grundwasser

Im Jahr 2012 wurde das Büro Slach GmbH & Co. KG beauftragt, ein Bodengutachten zu erstellen, um die Untergrundschichtung und die Untergrundwasserverhältnisse im

Plangebiet zu erfassen. Das Gutachten bestätigt die hohen Grundwassersstände, die bei länger anhaltenden oder erhöhten Niederschlägen zu einer Überflutung der Wiese führen. Die niedrigen Grundwasserflurabstände von 0,7 bis 1,7 m gefährden zwar nicht die Tragfähigkeit der Bauwerke, erfordern aber eine Entwässerungsplanung zur gezielten Abführung der kaum versickerungsfähigen Niederschläge.

Auf diesen Erkenntnissen aufbauend, wurde im Jahr 2013 die GEOS H & P Umwelt-Service GmbH beauftragt, verschiedene Drainagesysteme zur Niederschlagsentwässerung zu entwickeln. Als Ergebnis gingen drei Drainagevarianten hervor, von denen aus fachgutachterlicher Sicht das Konzept der Flächendrainage favorisiert wurde.

Mit dem Wiedereinstieg in das Verfahren im Jahr 2018 beauftragte die Vorhabenträgerin das Büro Leinfelder Ingenieure GmbH mit der Straßen- und Entwässerungsplanung. Um Kellergeschosse und öffentliche Kanäle realisieren zu können, empfiehlt das Ingenieurbüro von der bisherigen Konzeption einer Flächendrainage Abstand zu nehmen. Zusätzlich würde eine Flächendrainage eine gezielte Ableitung des Schichtenwassers in den südlich angrenzenden Bach bedeuten, was seitens der Unteren Wasserbehörde kritisch gesehen wird.

Das jetzige Entwässerungskonzept sieht vor, das Niederschlagswasser der versiegelten Flächen (Dächer, Stellplätze, Zuwege etc.) in die Plangebietsstraßen einzuleiten und es anschließend über einen neu anzulegenden Kanal entlang des westlich benachbarten Grundstücks in die Straße Beningsfeld zu führen. Das restliche auf den unbefestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser kann durch eine geringe Erhöhung des Plangebiets mit versickerungsfähigem Material teilweise aufgenommen werden. Überschüssiges Wasser wird durch eine kleinräumige Geländemodellierung entweder oberirdisch über die Straßen Richtung Westen oder südlich in den Beningsfelder Bach abgeleitet.

Um die Folgen von Starkregenereignissen für die neuen und bestehenden Grundstücke abzuwenden, sollen im weiteren Verfahren alternative Möglichkeiten der Wasserabführung untersucht und planerisch optimiert werden.

Neben der Begutachtung des Untergrunds wurde auch die Schutzwürdigkeit des Bodens erfasst. Die Untersuchung des Ingenieurbüros Feldwisch kam im Jahr 2013 zu dem Ergebnis, dass sich aufgrund der ausgeprägten Grundnässe ein hohes Biotopentwicklungspotenzial feststellen lässt. Eine Archivfunktion und eine hohe Bodenfruchtbarkeit sind nicht erkennbar.

Arten- und Biotopschutz

Der 2. Quadrant des Messtischblattes 5008 Köln-Mülheim des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) verzeichnet für das Plangebiet insgesamt 19 planungsrelevante Arten.

Um eine detaillierte Aussage über das Vorkommen planungsrelevanter Arten für die im Plangebiet vorherrschenden Biotoptypen treffen zu können, ist im weiteren Verfahren die Durchführung einer Artenschutzprüfung notwendig. Hier ist insbesondere auch der südlich verlaufende Beningsfelder Bach mit seinen Uferzonen einzubeziehen.

Wald

Westlich des Plangebiets grenzt eine Waldfläche an, die im Eigentum der Stadt Köln liegt. Ein Abstand zwischen Bebauung und Waldrand ist geboten, um die Belange des Naturschutzes sowie der Forstwirtschaft zu berücksichtigen und gesunde Wohnverhältnisse durch Vorbeugung von Sturzschäden, Brandüberschlag und Verschattung zu gewährleisten.

Ein Mindestabstand ist in Nordrhein-Westfalen gesetzlich nicht definiert und unterliegt daher der Abwägung. Im städtebaulichen Entwurf ist zu jetzigem Planungs-

stand ein Abstand von mindestens 13 m zwischen Wald und Bebauung vorgesehen.

Als Eigentümerin des Waldes fordert die Stadt Köln von Bauantragsstellern in Waldrandlage den Abschluss von Haftungsausschlussvereinbarungen.

Landschafts- und Gewässerschutz

Die im Westen an das Plangebiet angrenzende Waldfläche ist im Landschaftsplan als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wird ein Abstand der Bebauung zur Waldfläche eingehalten.

Das Plangebiet liegt ferner innerhalb der Wasserschutzzone IIIA der Wassergewinnungsanlage Refrath. Die Neuausweisung von Wohngebieten innerhalb der Zone IIIA ist unproblematisch, da es in ihnen keinen Umgang mit grundwassergefährdenden Stoffen gibt.

Klima

Das Plangebiet ist hauptsächlich durch das Klimatop „Freilandklima“ gekennzeichnet, das eine thermische Ausgleichsfunktion für Siedlungsräume sowie eine große Bedeutung für die Frisch- und Kaltluftproduktion besitzt (LANUV NRW 2018).

Ver- und Entsorgung

Sowohl das Schmutzwasser als auch das Niederschlagswasser werden in einem Trennsystem zunächst in die Plangebietsstraßen und anschließend über ein neu anzulegendes Kanalsystem südlich entlang des westlich benachbarten Grundstücks in die Straße Beningsfeld eingeleitet.

Da auf dem südwestlich benachbarten Grundstück das Bodendenkmal „Motte Penningsfeld“ liegt, wird bei der Kanalplanung eine enge Abstimmung zwischen dem Ingenieurbüro und der Unteren Denkmalbehörde stattfinden.

Umsetzung der Planung

Kostentragungs- und Durchführungsverpflichtung

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verpflichtet sich der Vorhabenträger, hier die WFJ Immobilien und Projektentwicklung GmbH zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten sowie zur Durchführung des Vorhabens in einer bestimmten Frist. Nachweise über die Grundstücksverfügbarkeit sowie die finanzielle Leistungsfähigkeit der Vorhabenträgerin liegen vor.

Im Laufe des Verfahrens wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem sich die Vorhabenträgerin formell zu diesen Punkten sowie die Herstellung von gefördertem Wohnungsbau verpflichtet. Ein städtebaulicher Vorvertrag, eine Vereinbarung zur Tragung der Planungskosten, ist bereits geschlossen worden.

Baulandmanagement

Das Bebauungsplanverfahren unterliegt dem Baulandmanagement-Beschluss des Rates vom 17.03.2005. Dieser besagt, dass nach Abzug aller Entwicklungskosten 25 % des erschließungsbeitragspflichtigen Nettobaulandwertes für die Finanzierung von Folgekosten bei der Gemeinde verbleiben sollen. Die Vorhabenträgerin hat sich zu diesem Beschluss schriftlich bekannt.

Als Übergang zwischen dem alten Beschluss und der neuen Baulandstrategie wurde diese monetäre Verpflichtung noch um die politische Forderung nach einem Anteil gefördertem Wohnungsbau ergänzt.

Beschleunigtes Verfahren (§ 13b BauGB)

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6130 – Alte Marktstraße – wird im beschleunigten Verfahren gemäß dem mit der BauGB Novelle 2017 neu hinzugekommenen § 13b BauGB aufgestellt. Der Gesetzgeber eröffnet damit befristet die Möglich-

keit, unter bestimmten Bedingungen Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13a BauGB einzubeziehen. Die von § 13b BauGB formulierten Anwendungsvoraussetzungen liegen hier vor.

Wie bei § 13a BauGB wird auch bei § 13b BauGB auf die Erstellung eines Umweltberichts sowie einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet. Die Erhebung und Bewertung von Umweltbelangen ist aber weiterhin ein wichtiger Bestandteil der Planung.

Als zweite Stufe der Öffentlichkeitsbeteiligung schließt sich im weiteren Verfahren die öffentliche Auslegung des Rechtsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB an. Auch diese Beteiligung wird ortsüblich bekanntgemacht.

Schriftliche Stellungnahmen richten Sie bitte an die

Stadt Bergisch Gladbach
Fachbereich 6
Stadtplanung
Postfach 20 09 20
51439 Bergisch Gladbach

E-Mail:
stadtplanung@stadt-gl.de