

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich	Drucksachen-Nr. 442/2003	
	☒	Öffentlich
	☐	Nicht öffentlich
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	18.09.2003	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan Nr. 2411 - Haltepunkt Duckterath -
- Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung**

Beschlussvorschlag:

@->

Der Planungsausschuss beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans

Nr. 2411 – Haltepunkt Duckterath –

auf der Grundlage des vorgestellten Vorentwurfs fortzusetzen und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mittels Aushang.

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

Ein grundsätzliches stadtentwicklungspolitisches Ziel auf kommunaler wie auf Landesebene ist die Verdichtung von Wohnsiedlungsbereichen entlang der Trassen des schienengebundenen ÖPNV. Mit der Stadtbahnlinie 1 und der S-Bahn-Linie 11 liegen nur zwei schienengebundene ÖPNV-Trassen im Stadtgebiet von Bergisch Gladbach. Beide Trassen sind eingebettet in den Siedlungsbereich von Refrath und Bensberg bzw. von Gronau / Duckterath und der Stadtmitte. Für Nachverdichtungen verbleibt hier im überwiegend bebauten Siedlungsbereich nur wenig Spielraum. Eine Möglichkeit zur Innenverdichtung ergibt sich jedoch in dem sehr großzügig geschnittenen Blockbereich Franz-Hitze-Straße / H.-Löns-Straße / Damaschkestraße / S-Bahn-Trasse in unmittelbarer Nähe zum S-Bahn-Haltepunkt „Duckterath“.

Das Gebiet wird heute geprägt von ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung in offener Bauweise entlang der genannten Straßen. Im Blockinnenbereich finden sich ein Betriebshof der Kraftverkehr Wupper-Sieg (KWS), Laubwaldbestände sowie der ehemalige Sportplatz Kradepohl.

Im Sinne einer langfristigen Perspektivplanung hat die Verwaltung für den gesamten Block ein Rahmenkonzept erstellt, das im Hinblick auf die o.g. Verdichtung in S-Bahn-Nähe von der Überplanung weiter Teile des Innenbereichs ausgeht (s. Anlage). Vorgesehen ist eine Wohnnutzung, wobei die Bandbreite vom verdichteten Wohnungsbau über Reihenhauserzeilen bis hin zu Doppelhäusern geht. Der Plan enthält für das KWS-Grundstück ca. 50 Reihenhäuser sowie einen Gebäuderiegel für ca. 40 Senioren- und / oder Behindertenwohnungen. Für das städtische Grundstück ist eine blockartige Bebauung mit ca. 60-80 Wohneinheiten sowie 6 Mehrfamilien- oder Doppelhäuser dargestellt, die ergänzt werden um weitere 3 Doppelhäuser auf den tiefen Privatgrundstücken an der südlichen Damaschkestraße. Insgesamt ergibt sich ein Potenzial von ca. 180 Wohneinheiten.

Ein wichtiges städtebauliches Ziel ist die direkte fußläufige Anbindung des Neubaugebietes Hermann-Löns-Kaserne an die S-Bahn. Der heute am S-Bahn-Haltepunkt gelegene P+R-Platz soll planungsrechtlich gesichert und etwas vergrößert werden.

Auf Grund der vorhandenen unterschiedlichen Nutzungen (brachgefallener Sportplatz, Betriebshof) und der damit verbundenen Umsetzungschancen für die Planung erscheint es sinnvoll, das Rahmenkonzept für den Innenblock nicht in einem einzigen Bebauungsplanverfahren zu behandeln, sondern den Planbereich zu teilen.

Das Grundstück der KWS wird heute genutzt als Betriebshof mit Werkstätten, Tankstelle und Busabstellanlagen. Die Nutzung ist im Bebauungsplan Nr. 1 von 1954 festgesetzt. Im Zuge von Konzentrationsprozessen unter den ÖPNV-Anbietern bzw. von potenziellen Änderungen der betriebsinternen Organisationsstrukturen und Unternehmensstrategien kann längerfristig eine Nutzungsänderung auf dem KWS – Gelände nicht ganz ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund ist es richtig, auch das KWS – Grundstück in die langfristigen Überlegungen mit einzubeziehen. Nach Mitteilung der KWS ist jedoch kurz- und mittelfristig mit einer solchen Entwicklung auf keinen Fall zu rechnen, jedoch besteht das Interesse, die östlichen, heute unbebauten Flächen zu überplanen. Das Rahmenkonzept ist in mehreren Bauabschnitten realisierbar (s. Anlage Zeitliches Stufenmodell), so dass der nördliche Teil zunächst zurückgestellt werden und sich das Bebauungsplanverfahren Nr. 2411 – Haltepunkt Duckterath – auf den südlichen Teil des Blockbereiches beschränken kann. Die Einbeziehung des östlichen Teilbereichs konnte aufgrund der kurzfristigen Information seitens der KWS noch nicht geprüft werden. Hier bestehen als Folge eines deutlichen Geländevorsprungs möglicherweise von Süden Erschließungsprobleme. Die Verwaltung wird hierzu in der Sitzung weiter berichten.

Umwelterheblichkeit

Im Mai 2002 wurde von der Verwaltung eine Umwelterheblichkeitsprüfung erstellt.

Das Plangebiet liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet.

Der Grünrahmenplan stellt den Waldbereich um das KWS-Gelände als Kernbereich dar. Die Freiflächen um den Sportplatz sind dem Kernbereich als Pufferflächen und Verbindungselemente zugeordnet. Der Wald soll für den Wohnplatz als wohnnahe Erholungsgebiet entwickelt werden.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einzugsbereich einer Wasserschutzzone. Offene Gewässer sind nicht vorhanden. Der Bereich kann allerdings im weitesten Sinne dem Grundwassereinzugsgebiet des FFH / NSG Thielenbruch zugeordnet werden. Auf Grund der überregionalen Bedeutung des FFH-Gebietes sind Maßnahmen zum Erhalt der Grundwasserneubildungsrate geboten. Mit den zuständigen Behörden ist frühzeitig die mögliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes Thielenbruch und die Notwendigkeit einer FFH-Prüfung zu klären, auch wenn das Plangebiet deutlich außerhalb der 300 m-Pufferzone des FFH-Gebietes liegt, für die laut Runderlass eine Prüfungspflicht besteht.

Aus ökologischer Sicht wertbestimmend ist der Laubwald zwischen dem KWS-Gelände und dem Sportplatz. Der Wald ist nicht nur als wertvoller Lebensraum, sondern auch für das Landschaftsbild bedeutend. Des Weiteren finden sich hier eine Reihe von erhaltenswerten Baumgruppen und Gebüsch. Der Sportplatz selbst und die angrenzenden Rasenflächen sind von geringer Bedeutung. Den umliegenden Gärten der Wohnstraßen kommt eine durchschnittliche Bedeutung zu. Der Eingriff in Natur und Landschaft muss im Rahmen der UVP ermittelt und bewertet werden.

Auf das Gebiet wirken Straßen- und Schienenverkehr ein. Die Schallimmissionen von den umliegenden öffentlichen Straßen liegen laut „Schallimmissionsplan (SIP)“ von 1999 unter den Orientierungswerten der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Die Ergebnisse des SIP Schienenverkehr zeigen eine mögliche Überschreitung der Orientierungswerte im Plangebiet auf Grund des S-Bahn-Verkehrs um ca. 5 dB (A). Eine genauere Ermittlung der Überschreitung und ggf. die Festlegung von Schallschutzmaßnahmen obliegt der Schalltechnischen Untersuchung, die im weiteren Verfahren erstellt werden muss.

In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets liegt das Betriebsgelände der KWS. Hier sind Vorbelastungen aus Betriebsgeräuschen zu erwarten und im Laufe des weiteren Verfahrens näher zu untersuchen.

Die Umwelterheblichkeitsprüfung ist den Fraktionen in Kopie zugegangen

Anfang des Jahres 2003 wurde die Sanierung der oberflächigen Altlasten (Schwermetallbelastung durch Kieselrot im Sportplatzbelag) abgeschlossen. Wegen des Verdachts auf weitere Altlasten im Bereich des Sportplatzgeländes wurde im März 2003 eine weitere Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese Untersuchung sowie ein Gutachten vom 1990 kommen zu dem Ergebnis, dass in Teilbereichen des Geländes Auffüllungen von bis zu 2,0 m Mächtigkeit vorliegen (Aschen- und Schlackematerialien (Ofenausbruch), vermischt mit umgelagertem Boden und Bauschuttanteilen), die hohe bis sehr hohe Schwermetallgehalte aufweisen.

Zur Bewertung der Schwermetallfunde aus beiden Untersuchungen bleibt festzuhalten, dass im Vergleich zu den Prüfwerten der Bodenschutzverordnung von 1999 für Wohngebiete und/oder Spielplätze für die verschiedenen untersuchten Teilbereiche deutliche Überschreitungen der Prüf-

werte, insbesondere für Blei, Cadmium, Kupfer und Arsen, vorliegen. Insofern ist grundsätzlich eine Festsetzung als Wohnnutzung auf der Fläche nur unter bestimmten Auflagen möglich.

Mögliche Maßnahmen könnten sein:

- Bodenaustausch/-auftrag bestimmter Mächtigkeit mit schadstofffreiem Kulturbodenmaterial im Bereich nicht versiegelter Freiflächen
- Einbau einer Grabsperre (Abgrenzung des sauberen Bodens gegen den Untergrund mit einem Geogitter)
- Kennzeichnung der Verdachtsfläche im Planbereich nach BauGB

Die Regenwasserentsorgung muss über die öffentliche Regenwasserkanalisation erfolgen, da laut Bodengutachten der Fa. GEOS vom März 2003 (s.o.) im Plangebiet keine Versickerung möglich ist, auch keine Ableitung von Teilmengen an Niederschlagswasser.

Planinhalte

Das Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 2411 – Haltepunkt Duckterath – hat eine Größe von ca. 3,0 ha. Es umfasst das städtische Grundstück (Sportplatzgelände und Waldstreifen) sowie die bebauten Grundstücke der westlichen Damaschkestraße südlich der Kindertagesstätte.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet überwiegend als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt. Entlang der Damaschkestraße sind die bebauten Grundstücke als Wohnbaufläche dargestellt. Im Südwesten des Plangebiets ist das Symbol für ein Regenrückhaltebecken im F-Plan eingetragen. Mit der beabsichtigten Aufgabe der Sportplatznutzung zu Gunsten einer Wohnbebauung muss ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan eingeleitet werden.

Der Sportplatz Kradepohl nördlich des S-Bahn-Haltepunktes Duckterath ist bereits seit einigen Jahren still gelegt, weil der Aschenbelag mit gesundheitsgefährdenden Stoffen belastet war (s.o.). Der Vereinssport hat in der näheren und weiteren Umgebung Ausweichmöglichkeiten gefunden. Ein zusätzlicher Standort für einen Sportplatz ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1551 – Hermann-Löns-Kaserne – festgesetzt. Die Umsetzung der Planung scheiterte bisher an den fehlenden Finanzmitteln. Es wird angestrebt, den neuen Sportplatz aus Verkaufserlösen der Fläche Kradepohl zu finanzieren.

Die Planung sieht im Bereich des ehemaligen Sportplatzes eine etwa dreigeschossige blockartige Bebauungsstruktur vor. Geplant ist ein verdichteter, „städtischer“ Wohnungsbau, der um eine gemeinschaftliche Grünfläche angeordnet ist. Unter dem Stichwort der „gestapelten“ Wohneinheiten ist hier eine Mischung aus Geschosswohnungsbau und Reihenhäusern vorstellbar. Besonderes Augenmerk ist dabei auf die südliche Bauzeile zu legen, da sie auf ihrer Südseite den Immissionen der S-Bahn und des vorgelagerten P+R-Platzes ausgesetzt sein wird, was spezielle Lärmschutzmaßnahmen erforderlich macht.

In dem nördlich gelegenen, städtischen Grundstückstreifen, der zurzeit mit Laubwald bewachsen ist, sind sechs Punkthäuser (als Mehrfamilien- oder Doppelhäuser) geplant, die in den Baumbestand eingestreut werden. Inwieweit diese Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zum Betriebshof planungsrechtlich umsetzbar ist, muss das weitere Verfahren erweisen. Ggf. ist dieser Bauabschnitt zeitlich zu verschieben und erst mit Überplanung des KWS-Geländes realisierbar.

Die ca. 50 m tiefen Wohnbaugrundstücke an der südlichen Damaschkestraße sind im Sinne der Innenverdichtung in die Planung (drei Doppelhäuser) einbezogen worden. Auch hier wird sich die Realisierbarkeit der Planung im Laufe des Verfahrens herausstellen. Ein Eigentümer hat im Vorfeld

bereits Interesse an der Überplanung geäußert. Das Interesse der übrigen Eigentümer wird in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgefragt werden.

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt von Süden über die Damaschke- bzw. die Franz-Hitze-Straße. Für den Bereich der Blockbebauung ist in unmittelbarer S-Bahnnähe eine autoarme Wohnform vorstellbar. Die Struktur eignet sich aber auch für eine Tiefgaragenlösung.

Der nördlich der S-Bahn-Station gelegene Park-and-ride-Parkplatz hat ca. 90 reguläre Stellplätze. Die Planung sieht eine Erweiterung der Anlage um ein Drittel auf künftig ca. 120 Stellplätze vor.

Wichtiges Element der Planung sind die Fußwegeverbindungen aus der Siedlung in Richtung Hermann-Löns-Straße wie in Richtung S-Bahn bzw. Mülheimer Straße (Nahversorgung).

Anlagen

- Übersichtsplan
- Rahmenkonzept
- Zeitliches Stufenmodell
- Städtebaulicher Vorentwurf

<-@

Finanzielle Auswirkungen:	
1. Gesamtkosten der Maßnahme:	
2. Jährliche Folgekosten:	
3. Finanzierung:	
- Eigenanteil:	
- objektbezogene Einnahmen:	
4. Veranschlagung der Haushaltsmittel:	
5. Haushaltsstelle: -	