Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0541/2010
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	25.11.2010	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 6129 - Alte Marktstraße - - Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung, für den

Bebauungsplan Nr. 6129 – Alte Marktstraße –

die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mittels Aushang durchzuführen.

Sachdarstellung / Begründung:

Mit dem Bebauungsplan 6129 – Alte Marktstraße soll durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes eine bauliche Abrundung des Ortsteils Refrath erreicht werden. Die grundlegenden Planungsziele und die Erläuterung der aktuellen Situation sowie der Umgebung wurden bereits in der Begründung zum Aufstellungsbeschluss dargestellt (siehe Drucksachennummer 0295/2010).

Die nachfolgenden Darstellungen zum Planungskonzept sowie die Flächenbilanzierungen sind der „Erläuterung des Städtebaulichen Konzepts“ des Büros „Architektur + Städtebau – Bauassessorin Dipl.-Ing. Erika Grobe-Kunz“, Bad Honnef, Oktober 2010 entnommen. Das Planungsbüro arbeitet im Auftrag der der GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau GmbH, eine Tochtergesellschaft der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. Neuss, welche aktuell die Projektentwicklung betreibt.

An die Darstellungen zum Planungskonzept schließen sich Erläuterungen zu den betroffenen Umweltbelangen an, die auf Voruntersuchungen der Stadt Bergisch Gladbach aus dem Jahre 2007 basieren.

Planungskonzept – Nutzung, Siedlungsstruktur

Im Plangebiet wird eine attraktive Wohnbebauung entwickelt, die der Nachfrage an Wohnbauland im Stadtgebiet entspricht. Eine Mischung von offener Bebauung und Hausgruppen mit Geschosswohnungsbau wird angestrebt.

Im Norden des Plangebietes wird die kleinteilige Struktur der Bebauung entlang der „Alten Marktstraße“ fortgesetzt. Vorgesehen sind eine zweigeschossige, offene Bebauung sowie Hausgruppen.

Bei Variante I erschließt im Süden des Plangebietes eine Verlängerung der Straße „Im Holz“ (Planstraße B) nach Westen eine kleinteilige Wohnbebauung mit freistehenden Häusern. Von dieser Erschließung zweigt eine Stichstraße nach Nordwesten ab (Planstraße A). Entlang dieser Straße ist westlich eine Bebauung mit zweigeschossigen Häusern vorgesehen. Anschließend an diese Bebauung wird entlang des Waldrandes ein Spielplatz von ca. 750 Quadratmetern entwickelt. Ein Geh- und Radweg in nördlicher Verlängerung der Stichstraße tangiert diesen Spielplatz und verbindet die Straßen „Im Holz“ und „Alte Marktstraße“. Eine Durchfahung durch Privatfahrzeuge ist nicht vorgesehen. Für den mittleren Bereich des Plangebietes ist dreigeschossiger Geschosswohnungsbau geplant, wobei das oberste Geschoss mit Flachdach zurückgesetzt ist (eine weitere Dachgeschossebene soll hier, im Gegensatz zu den freistehenden Häusern, planungsrechtlich nicht ermöglicht werden). Die beiden vorgesehenen Baukörper sind fußläufig an den Geh- und Radweg im Westen sowie an die Straße „Im Holz“ im Süden angeschlossen.

Bei Variante II endet die Verlängerung der Straße „Im Holz“ nicht in einer Wendeanlage wie bei Variante I, sondern wird bis zur Straße „Beningsfeld“ fortgeführt. Dadurch verändern sich der Zuschnitt der zukünftigen Grundstücke 7 und 8 (die beiden unmittelbar am Reitplatz liegenden Grundstücke) sowie deren Bebauung geringfügig. Das südlich gelegene Grundstück (Nr. 7) wird in dieser Variante über eine so genannte „Pfeifenstieleranschließung“ an die Planstraße B angebunden. Seine Bebauung rückt etwas näher an die südliche Plangebietsgrenze sowie an den Bach heran. Die Bebauung des nördlichen Grundstücks (Nr. 8) rückt hingegen etwas vom Wald ab.

Planungskonzept – Erschließung, Ruhender Verkehr

Bei Variante I ist als Abschluss der „Alten Marktstraße“ ein Wendeelement für PKW vorgesehen. Im Süden wird die Straße „Im Holz“ nach Westen hin verlängert (Planstraße B) und ebenfalls durch ein kleines Wendeelement für PKW abgeschlossen. Die von dieser Verlängerung abzweigende Stichstraße nach Nordwesten (Planstraße A) dient nur der Erschließung zweier Wohnhäuser. Eine Durchfahrt des Plangebietes für Privatfahrzeuge zwischen „Alter Marktstraße“ und „Im Holz“ ist nicht vorgesehen. Ein Geh- und Radweg, der auch für Notdienste und Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung durchfahrbar ist, stellt aber eine Verbindung zwischen dem nördlichen und südlichen Gebietsteil her. Großflächige Wendeelemente, z.B. für Müllfahrzeuge, werden so vermieden. Der Geh- und Radweg erschließt auch den Spielplatz (für Unterhaltungs- und Pflegearbeiten) und erlaubt eine Anbindung des Plangebietes an das Wegenetz im Bereich des Erholungswaldes im Westen, zusätzlich zu der bestehenden Verbindung am Ende der „Alten Marktstraße“. Südlich des neuen Wendelements am Ende der „Alten Marktstraße“ sind Stellplätze vorgesehen, die sowohl Besuchern als auch den Bewohnern des Geschosswohnungsbaus in der Mitte des Plangebietes zur Verfügung stehen. Die übrigen Stellplätze für den Geschosswohnungsbau werden in einer Tiefgarage untergebracht, die bei Variante I über eine Rampe von der „Alten Marktstraße“ im Norden erschlossen wird. Für die offene Bebauung und Hausgruppen sind grundsätzlich zwei unabhängig erreichbare private Stellplätze pro Haus auf den Grundstücken vorgesehen. Diese können sowohl als Garagen als auch als offene Stellplätze in den Abstandsflächen ausgebildet werden.

Bei Variante II wird, abweichend von Variante I, der südliche Teil des neuen Wohngebietes nicht über die Straße „Im Holz“, sondern durch die Verlängerung der Straße „Im Holz“ (Planstraße B) bis zur Straße „Beningsfeld“ unmittelbar an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Dies wird durch die Schaffung eines neuen Knotenpunktes an der Straße „Beningsfeld“ und eine neue Verbindungsstraße zwischen Baugebiet und der Straße „Beningsfeld“ erreicht. In Variante II ist ferner das Wendeelement „Alte Marktstraße“ so ausgebildet, dass Notdienste und Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung hier wenden können. Dadurch kann auf die Durchfahrt für Notdienste und Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung über den Geh- und Radweg verzichtet werden. Abweichend von Variante I ist bei Variante II die Tiefgarage des Geschosswohnungsbaus nicht an die „Alte Marktstraße“, sondern über die Fortführung der Planstraße B unmittelbar an die Straße „Beningsfeld“ angebunden, womit etwaige Belastung der bestehenden Umgebungsbebauung weiter vermindert werden.

Flächenbilanzierung

	<u>Variante I</u>		<u>Variante II</u>	
1) Wohnbauland	7.616 qm	67 %	7.398 qm	65,25 %
<i>davon:</i>				
<i>Geschosswohnungsbau</i>	<i>3.117 qm</i>		<i>2.976 qm</i>	
<i>Einfamilienhäuser</i>	<i>4.500 qm</i>		<i>4.422 qm</i>	
2) Verkehrsflächen	1.067 qm	9,5 %	1.612 qm	14,25 %
3) Grünflächen	2.667 qm	23,5 %	2340 qm	20,5 %
<i>davon:</i>				
<i>öffentlich (Spielplatz)</i>	<i>562 qm</i>		<i>652 qm</i>	
<i>privat (Reitplatz)</i>	<i>2.104 qm</i>		<i>1.687 qm</i>	
Gesamtfläche	<u>11.350</u> qm	100,00 %	<u>11.350</u> qm	100,00 %

ungefähre Angaben als Orientierungswerte

Belange des Umweltschutzes

Für das Gebiet wurden bereits erste Voruntersuchungen der Umweltbelange durchgeführt. Dabei wurden die Bereiche Pflanzen, Tiere, Landschaftsbild, Wasser, Klima, Luftschadstoffe, Geruchsimmissionen, Lärm, Geologie, Boden, Altlasten sowie energetische Belange betrachtet und die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung (vgl. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB) vorläufig eingeschätzt. Potentielle Auswirkungen bzw. Wechselwirkungen mit angrenzenden Nutzungen und Plangebietes wurden überprüft und gegebenenfalls einbezogen. Diese bisher erhobenen Umweltdaten waren bei der Erstellung der aktuellen Bebauungskonzeption bekannt.

Die Fläche nimmt aufgrund ihrer Lage zwischen dem Siedlungsbereich und dem bewaldeten, ökologisch wertvollen Bereich als Lebensraum für Tiere und Pflanzen eine Pufferfunktion ein. Die Inanspruchnahme der Fläche durch Wohnbau- und Verkehrsfläche ist als Verlust für Natur und Landschaft und somit als Eingriff einzuschätzen, der in der Abwägung nach §1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen ist. Dies bezieht sich auch auf die visuelle Erholungsfunktion der Fläche als Übergangsbereich zum angrenzenden Hochwald.

Die überplante Weide selbst wird aufgrund der intensiven Nutzung als artenarm eingestuft. Im nördlichen Bereich ist innerhalb des Plangebietes allerdings eine ehemalige, kleinere Waldfläche heute noch als Schlagflur zu erkennen. Die Waldfläche bestand aus mehreren alten und meist stark geschädigten Eichen. Diese damals ökologisch wertvolle Fläche ist in der Eingriffsbilanzierung für das Bebauungsverfahren zu berücksichtigen.

Die im Westen an das Plangebiet angrenzende Waldfläche ist im Landschaftsplan als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen soll ein möglichst großer Abstand der Bebauung zur Waldfläche eingehalten werden. Das Plangebiet liegt ferner innerhalb der Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Refrath. Die Festsetzungen, wie Verbote oder Genehmigungspflicht von Handlungen und Anlagen, sind entsprechend der geltenden Verordnungen zu beachten.

An der südlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein kleiner Wasserlauf (Beningsfelder oder Kirchefelder Bach), welcher beidseitig von einer Baumreihe gesäumt wird. Der Bach fließt auf Kölner Stadtgebiet in den Rechtsrheinischen Randkanal. Im Plangebiet ist er auf einer Strecke von ca. 100 Metern geöffnet, verläuft jedoch bis zum Plangebiet unterhalb des Siedlungsgebietes „Im Holz“ und von dort aus weiter entlang einer Reitanlage und entlang der Wassergewinnungsanlage Refrath bis zum rechtsrheinischen Kölner Randkanal verrohrt. Er hat aufgrund seiner isolierten Lage zwischen verrohrten Bachabschnitten und der angrenzenden intensiven Nutzung nur noch eine eingeschränkte ökologische Bedeutung.

Im Plangebiet trifft man auf planungsrelevant hoch anstehendes Grundwasser eines zusammenhängenden Grundwasserleiters mit Grundwasserflurabständen zwischen 2 und 4 Metern. Dies kann sich im weiteren Verfahren zum Beispiel auf Festsetzungen hinsichtlich der Kellerbauten auswirken. Daher ist ein bodentypologisches bzw. hydrogeologisches Gutachten erforderlich. Gemäß § 51 a Landeswassergesetz ist es weiterhin erforderlich, eine ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers vor Ort vorzunehmen. Daher ist ein entsprechendes Niederschlagswasserbeseitigungskonzept aufzustellen.

Vor dem Hintergrund der in der Nähe liegenden Kläranlage sowie des Gestüts Gut Beningsfeld wurde 2007/2008 eine Untersuchung der Geruchsimmission im Plangebiet durchgeführt. Hierbei wurde keine Überschreitung des zulässigen Immissionsrichtwertes festgestellt.

Das Klärwerk ist auch hinsichtlich der Schallimmissionen relevant. Da es ein kontinuierlicher Betrieb, d. h. Tag- und Nachtbetrieb ist, sind die Schallimmissionen mittels eines schalltechnischen Gutachtens zu untersuchen.

Insgesamt ist dem Plangebiet lokal ein lufthygienisches Regenerationspotential zuzusprechen. Aufgrund der geringen Flächengröße, des Reliefs und der Abschirmung des Plangebietes durch Bebauung ist jedoch davon auszugehen, dass sich eine Ausbreitung von Frischluft nur auf die nähere Umgebung des Plangebietes beziehen kann. Hinsichtlich des Klimas hat das Gebiet Bedeutung insbesondere für die Frischluftentstehung. Es ist entsprechend mit einer Temperaturerhöhung und Verminderung von Luftfeuchtigkeit über den versiegelten Flächen zu rechnen, die sich lokal auf die umliegenden Siedlungsbereiche auswirken kann.

Für die übrigen untersuchten Umweltbelange wurden zum jetzigen Planungsstand keine erheblichen Auswirkungen ermittelt. Variante II wurde erst kurzfristig erarbeitet. Daher liegen zu gegebenenfalls abweichenden Umweltauswirkungen bei dieser Variante noch keine Untersuchungen vor. Diese werden im weiteren Verfahren angestellt werden.

Die Verwaltung empfiehlt für die Beteiligung der Öffentlichkeit den Aushang beider Varianten.

Anlagen

- Vorentwurf Variante I (Maßstab 1:500 im Original)
- Vorentwurf Variante II (Maßstab 1:500 im Original)
- Ansichten