

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0332/2015
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	24.09.2015	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Rahmenkonzept Kippekausen-West - Beschluss des städtebaulichen Änderungskonzeptes zum Bebauungsplan Nr. 42 - Kippekausen

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss beschließt das **städtebauliche Änderungskonzept** zum Bebauungsplan Nr. 42 – Kippekausen – als Grundlage für die Einleitung von Bauleitplanverfahren. Das städtebauliche Ziel ist die Errichtung einer aufgelockerten Einzelhausbebauung und eines Mehrgenerationenhauses am westlichen Rand der Siedlung Kippekausen.

Sachdarstellung / Begründung:

Die Siedlung Kippekausen entstand im Zeitraum 1959-1961 nach dem damals verbreiteten städtebaulichen Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt für etwa 4.000 Einwohner als Modellsiedlung des Bundesbauministeriums. Weite Teile der ca. 34 ha großen Siedlung werden geprägt durch eine Reihenhausbebauung. Die Reihenhausbebauung wird an den Rändern durch Einfamilien- und Gartenhofhausgebiete, im Zentrum durch Geschosswohnungsbau ergänzt. In ihrem städtebaulichen Erscheinungsbild ist die Siedlung bis heute im Wesentlichen unverändert geblieben.

Das Rückgrat der Siedlung bildet ein Grünzug, der Kippekausen in Ost-West-Richtung in zwei Gebiete unterteilt. Der Grünzug stellt sich bislang nur im zentralen Abschnitt im Bereich der Hochhäuser An der Wallburg als ein für Fußgänger und Radfahrer nutzbarer öffentlicher Park dar. Der Grünzug ist aufgrund seiner lokalen Bedeutung für die Siedlung Kippekausen auf städtischer Ebene im Flächennutzungsplan gesichert.

Die Siedlung Kippekausen wurde vor Erlass des Baugesetzbuchs auf der Grundlage eines Durchführungsplans errichtet. Erst 14 Jahre nach Fertigstellung der Siedlung, kurz vor der kommunalen Neugliederung, stellte die seinerzeit eigenständige Stadt Bensberg den später in mehrere Teile aufgeteilten Bebauungsplan Nr. 42 – Kippekausen – auf. Der Bebauungsplan Nr. 42 – Kippekausen – übernahm die grundlegende städtebauliche Ordnung, sicherte die Bestandsbebauung und nahm punktuelle Änderungen vor, so z. B. die Festsetzung eines großen Garagenhofes für die Bewohner der Reihenhaussiedlung Burgstraße und eine – bis heute nicht umgesetzte – Tiefgarage für die Bewohner der Hochhäuser An der Wallburg. Auch die vereinzelt um- und Anbauten an den Reihenhäusern der Siedlung (Überdachungen von Terrassen, Wintergärten, Ausbau von Dachgeschossen) wurden planungsrechtlich durch Bauleitplanverfahren abgesichert.

Beschluss des Städtebauliches Rahmenkonzeptes

Das hier vorgelegte städtebauliche Rahmenkonzept wurde durch die Verwaltung erarbeitet und bindet zwei durch den Verein mitein-anders e.V. und einem privaten Grundstückseigentümer initiierte städtebauliche Projekte in den größeren räumlichen Rahmen des städtebaulichen Konzeptes der Siedlung Kippekausen ein.

1. Bebauung östlich St. Johann Baptist

Bei dem ersten städtebaulichen Projekt handelt es sich um eine Maßnahme der baulichen Nachverdichtung auf dem östlich der katholischen Kirche St. Johann Baptist gelegenen ca. 0,7 ha großen, aktuell durch eine frühere landwirtschaftliche Hofanlage bebauten Grundstück. Das Grundstück ist von drei Seiten von Bebauung umgeben und im Süden Bestandteil des Grünzuges. Das städtebauliche Rahmenkonzept sieht vor, die Bebauung auf den nördlichen Teil des Grundstücks zu beschränken und den südlichen Teil in eine der Öffentlichkeit zugängliche Grünfläche umzuwandeln. Das neue Baugebiet soll von Norden über die Straße An der Wallburg erschlossen werden.

Das Grundstück ist aufgrund der Nähe zu sozialen Einrichtungen, zum Geschäftszentrum Siebenmorgen und zu Haltestellen des öffentlichen Nahverkehr (Haltestelle Kippekausen, Stadtbahnlinie 1) prädestiniert für eine bauliche Nachverdichtung. Das Wohnbaulandkonzept, das

vom Ausschuss für Stadtentwicklung, demografischen Wandel, soziale Sicherung, Integration, Gleichstellung von Frau und Mann am 5.5.2011 beschlossen wurde (BV 454/2010), verzeichnet die Fläche als „hervorragend geeignet für eine Wohnbebauung“.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42/2 – Kippekausen – und ist als Reines Wohngebiet mit einer mehr als 60m langen und bis zu 20m tiefen überbaubaren Grundstücksfläche ausgewiesen. Der im Bebauungsplan vorgesehene Baukörper wirkt in der nach einem klaren städtebaulichen Ordnungsprinzip konzipierten Bebauung der Einfamilien-, Garten- und Reihenhäuser als Fremdkörper. Die ehemalige landwirtschaftliche Hofanlage – das heutige Wohnhaus – besteht weiterhin, die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung wurde bis heute nicht umgesetzt.

2. Mehrgenerationenhaus mit integrierter Wohneinrichtung für Behinderte

Die Errichtung eines Mehrgenerationenhauses basiert auf dem Vorschlag des Vereins miteinander e.V. Der Verein möchte die Idee des generationenübergreifenden Wohnens in weiteren Kreisen der Bevölkerung bekannt machen und erste Bauprojekte in Bergisch Gladbach initiieren. Der vorgeschlagene, im städtischen Eigentum liegende Standort in Kippekausen ist das Resultat einer Prüfung verschiedener Standorte in Refrath. Beabsichtigt ist die Errichtung eines dreigeschossigen (zwei Vollgeschosse + Staffelgeschoss) langgestreckten Gebäudes.

Der Verein hatte sich bereits zweimal mit Anträgen nach § 24 Gemeindeordnung NRW (Bürgeranträgen) an den Ausschuss für Anregungen und Beschwerden gewandt. Der Ausschuss hatte in den Sitzungen am 26.02.2014 und 25.03.2015 die Angelegenheit an den jeweils für Fragen der Stadtentwicklung zuständigen Ausschuss (heutiger Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss) verwiesen (s. TOP „Anregung des Vereins miteinander“ dieser Sitzung).

In das Mehrgenerationenwohnhaus soll darüber hinaus auf Initiative ihrer Eltern eine Wohngruppe für schwerbehinderte Jugendliche bzw. junge Erwachsene integriert werden, die zurzeit (noch) die Friedrich-Fröbel-Schule in Moitzfeld besuchen und durch einen Sozialträger organisiert Betreuungsangebote erhalten.

In Bezug auf die Eignung des zwischen dem Refrather Friedhof und den Gartenhofhäusern An der Wallburg liegenden Grundstücks (Gemarkung Refrath, Flur 25, Flurstück 1134) für ein Mehrgenerationenwohnhaus mit integrierter Wohneinrichtung von Behinderte gelten grundsätzlich die gleichen günstigen Standortbedingungen wie für die Einfamilienhausbebauung östlich der Kirche St. Johann Baptist. Das Grundstück eignet sich aufgrund der Nähe zu sozialen Einrichtungen, zum Geschäftszentrum Siebenmorgen und zu Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs gut für eine bauliche Nachverdichtung, auch wenn die Planung dem städtebaulichen Leitgedanken eines ununterbrochenen Grünzuges nicht entspricht. Das städtebauliche Rahmenkonzept nimmt die aus stadtplanerischer Sicht bedeutende, von Osten ankommende geradliniger Fuß- und Radwegeverbindung auf und führt sie an der Nordseite des Mehrgenerationenhauses fort. Städtebauliches Ziel ist es, den Weg über das westlich angrenzende Privatgrundstück weiterzuführen und ihn an das bereits in städtischem Eigentum befindliche Flurstück südlich der katholischen Kirche St. Johann Baptist anzubinden. Mit der Vollendung beider Teilstücke würde eine Möglichkeit geschaffen, erstmalig von Kippekausen aus das Zentrum von Refrath über einen attraktiven, umwegefreien und überwiegend durch einen Park verlaufenden Fuß- und Radweg in wenigen Minuten zu erreichen. Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks soll von Osten über einen Abzweig der Straße An der Wallburg zwischen den Hochhäusern der Hausnummern 5 und 7 erfolgen.

Das für das Mehrgenerationenhaus vorgesehene Grundstück ist entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 42/2 – Kippekausen – Teil eines Reinen Wohngebietes, das die Wohnhochhäuser An der Wallburg 1-7 einschließlich des südlich angrenzenden heutigen Grünzuges umfasst.

Grundstücksverhältnisse

Das Grundstück östlich der Kirche St. Johann Baptist befindet sich in Privateigentum, das für die Bebauung mit dem Mehrgenerationenhaus vorgesehene Grundstück größtenteils in städtischem Eigentum. Der derzeitige Bebauungsentwurf sieht vor, dass für das Mehrgenerationenhaus auch Flächen in Anspruch genommen werden, die von den Eigentümern der Wohngrundstücke An der Wallburg 9-15 von der Stadt gepachtet wurden und aktuell als Erweiterungsflächen der Hausgärten gärtnerisch angelegt sind.

weiteres Verfahren

Das städtebauliche Rahmenkonzept stellt beide Bebauungsvorschläge in der aktuellen Entwurfsfassung dar. Beide Vorschläge müssen im weiteren Verfahren qualifiziert und überarbeitet werden. Ebenso müssen die Fragen der Erschließung, der Anordnung der PKW-Stellplätze und der Erhaltung von Grünstrukturen noch geklärt werden.

Sowohl die Einfamilienhaussiedlung östlich St. Johann Baptist als auch das Mehrgenerationenwohnhaus bedürfen der Änderung des bestehenden Planungsrechts im Wege eines Bebauungsplanverfahren. Zusätzlich zum Bebauungsplanverfahren ist für das Vorhaben des Mehrgenerationenhauses der FNP anzupassen, der das Grundstück als Teil eines Grünzuges darstellt.

Anlagen

- Anlage 1: städtebauliches Rahmenkonzept Kippekausen-West
- Anlage 2: städtebauliches Rahmenkonzept Kippekausen-West (Detail)