

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0143/2017
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	25.04.2017	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 6142 - An der Wallburg -
- Beschluss zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren
- Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Beschlussvorschlag:

- I. Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung, für ein Gebiet zwischen dem Refrather Friedhof und den Wohngrundstücken An der Wallburg 9-15 sowie östlich der katholischen Kirche St. Johann Baptist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den

Bebauungsplan Nr. 6142 – An der Wallburg –

im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) aufzustellen. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Anlage 1 zu entnehmen.

- II. Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung, für den

Bebauungsplan Nr. 6142 – An der Wallburg –

die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mittels Aushang durchzuführen.

Sachdarstellung / Begründung:

Zu I. Beschluss zur Aufstellung

1. Anlass der Planung, städtebauliche Zielsetzung

Seit einigen Jahren vollzieht sich in Deutschland ein demographischer Wandel, dessen Kennzeichen ein zahlenmäßiger Rückgang junger Menschen und zugleich ein deutlicher Anstieg der Bevölkerungsgruppe der über 60-jährigen ist. Während die allgemeine Lebenserwartung steigt, gewinnt die Frage an Bedeutung, wie man im Alter leben und wohnen will. Eine Unterbringung in stationären Pflegeeinrichtungen ist für immer weniger Menschen eine akzeptable Wohnform.

In den letzten Jahren sind in NRW einige Wohnprojekte realisiert worden, die unter dem Begriff des generationenübergreifenden und gemeinschaftlichen Wohnens zusammengefasst werden. In den realisierten Mehrgenerationenwohnhäusern werden Wohnungen ergänzt um Gemeinschaftsräume, die allen Bewohnern des Hauses und darüber hinaus temporär den Bewohnern des Quartiers offen stehen und so einen sozialen Austausch fördern. Hinter dem gemeinschaftlichen und generationenübergreifenden Wohnen steht die Idee, dass junge und ältere Menschen von der Begegnung miteinander gegenseitig profitieren.

Der im Jahr 2013 ins Leben gerufene Bergisch Gladbacher Verein „mitein-anders e.V. – Verein zur Förderung neuer Wohnformen in Bergisch Gladbach und Region“ hat sich zum Ziel gesetzt, für das generationenübergreifende Wohnen zu werben, Interessierte und Investoren zusammenzubringen und erste Wohnprojekte in Bergisch Gladbach anzustoßen, in denen Menschen aus allen Altersgruppen unter einem Dach wohnen. In Bergisch Gladbach ist bisher nur ein Mehrgenerationenhaus am Diepeschrather Weg im Stadtteil Hand realisiert worden.

Der Verein wandte sich mit Bürgeranträgen zweimal an den Ausschuss für Anregungen und Beschwerden. In den Sitzungen am 26.02.2014 und 25.03.2015 wurde der Vorschlag diskutiert, innerhalb der Verwaltung eine Anlaufstelle zu schaffen für diejenigen, die an Wohnungen in Mehrgenerationenhäusern interessiert sind. Die Anträge wurden in den Planungsausschuss überwiesen.

Für den Neubau eines Mehrgenerationenhauses in Bergisch Gladbach sucht der Verein nun konkret vor allem Grundstücke in städtebaulich integrierter Lage. Mehrere Standorte im Stadtgebiet wurden verworfen oder stellten sich für den Neubau eines Mehrgenerationenhauses als nicht realisierbar heraus. Das Interesse des Vereins fokussiert sich momentan auf ein Grundstück in der Buchmühle und ein städtisches Grundstück zwischen dem Refrather Friedhof und der Wohnbebauung An der Wallburg 9-15 (Flurstück 1134, Flur 25, Gemarkung Refrath), das Bestandteil des Grünzuges Kippekausen ist. Für das Bauprojekt in Kippekausen gründete sich unter dem Dach von „mitein-anders e.V.“ der projektbezogene Verein „Wohnfreu(n)de Refrath e.V.“

In der Sitzung am 24.9.2015 befasste die Verwaltung den Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss mit einem Beschluss zu einem städtebaulichen Änderungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 42/2 – Kippekausen. Das Änderungskonzept (s. Anlage 2) sieht gegenüber dem städtebaulichen und Freiraumkonzept, das der Modellsiedlung Kippekausen zu Grunde liegt,

zwei Modifikationen vor:

- die Bebauung eines Teilabschnitts des Grünzugs Kippekausen und
- eine Bebauung aus Doppelhäusern anstatt eines Mehrfamilienhauses neben dem Kirchengrundstück St. Johann Baptist.

Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss beschloss das Änderungskonzept als Grundlage für die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens (BV 332/2015).

Die städtebaulichen Korrekturen des Änderungskonzeptes betreffen also hauptsächlich den Grünzug Kippekausen, der das Rückgrat bildet für die im Zeitraum 1959-1961 nach dem damals verbreiteten städtebaulichen Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt errichteten Siedlung. Der in Ost-westlicher Richtung verlaufende Grünzug umfasst mit der Zeltkirche, der offenen Ganztagsgrundschule Kippekausen und der evangelischen Kindertagesstätte „Arche Noah“ eine Reihe von städtebaulichen Sondernutzungen. Im zentralen Abschnitt im Bereich der Wohnhochhäuser An der Wallburg 3-7 ist der Grünzug eine parkartige Grünanlage.

Die Bauabsichten des Vereins „Wohnfreu(n)de Refrath“ haben sich mittlerweile konkretisiert. Mit der Rheinisch-Bergischen Siedlungsgesellschaft hat der Verein einen erfahrenen Bauträger gewinnen können, der das Flurstück 1134 von der Stadt erwerben, das Wohngebäude errichten und die Wohnungen an Mitglieder des Vereins vermieten möchte. Ein Teil des Gebäudes soll an eine Wohngruppe ehemaliger Schüler der Friedrich-Fröbel-Schule in Moitzfeld, einer Förderschule für geistig behinderte Kinder, vermietet werden. Damit wird zugleich der Forderung nach einer verstärkten Teilhabe Behinderter am gesellschaftlichen Leben (Inklusion) Rechnung getragen.

Die Verwaltung schlägt nun vor, durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6142 – An der Wallburg – die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Mehrgenerationen- und Behindertenwohnprojekt zu schaffen. Mit dem Einbezug eines Grundstücks östlich St. Johann Baptist in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen zugleich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Doppelhäusern als Maßnahme der Innenentwicklung und einen Lückenschluss des Rad- und Fußweges durch den Grünzug Kippekausen geschaffen werden.

Dem Bebauungsplan liegen die folgenden übergeordneten städtebaulichen Zielsetzungen zu Grunde:

- Ergänzung der Wohnbebauung in zentrumsnaher Lage von Refrath als Maßnahme der Innenentwicklung,
- Ergänzung des Wohnraumangebotes in Kippekausen und
- Erhalt der Durchgängigkeit des Grünzuges Kippekausen für Radfahrer und Fußgänger.

2. Plangebiet

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1,3 ha und besteht im Wesentlichen aus zwei Teilbereichen: einem Grundstück östlich des Kirchengrundstücks St. Johann Baptist (Flurstück 31, Flur 14, Gemarkung Refrath) und dem noch unbebauten Grundstück (Flurstück 1134, Flur 25, Gemarkung Refrath) zwischen den Wohngrundstücken An der Wallburg 9-15 und dem städtischen Friedhof Refrath. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs können der Anlage 1 entnommen werden.

3. übergeordnete Planungen, Planungsrecht

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Das vom Rat im Jahr 2012 beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept empfiehlt als einen von mehreren Handlungsschwerpunkten mit hoher Priorität, neue Wohnangebote und Wohnqualitäten in integrierten Lagen zu schaffen (ISEK, S. 105). Das Konzept rät davon ab, Siedlungen zu schaffen, die homogene Altersprozesse aufweisen – eine Entwicklung, die zur Zeit in der in den 60er Jahren entstandenen Modellwohnsiedlung Kippekausen zu beobachten ist.

Regionalplan

Der Regionalplan – Teilabschnitt Köln – stellt das Plangebiet als einen Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Die zusätzliche Darstellung des Plangebietes als Gebiet für „Grundwasser- und Gewässerschutz“ entspricht auf städtischer Ebene der Schutzzone der Wassergewinnungsanlage Refrath, in der der Umgang mit grundwassergefährdenden Stoffen und auf der Ebene der Bauleitplanung die Neuausweisung von Industriegebieten untersagt ist. Wohngebiete sind in Bezug auf den Grundwasserschutz unkritisch.

Die Verwaltung geht davon aus, dass die Planung mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung übereinstimmt und die Bezirksregierung Köln eine entsprechende Anpassungsbestätigung nach § 34 Landesplanungsgesetz NRW erteilen wird. Eine entsprechende schriftliche Anfrage erfolgt in den kommenden Wochen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Teilbereich östlich der katholischen Kirche St. Johann Baptist als Wohnbaufläche, den übrigen Teil des Plangebietes als Grünfläche dar. Um eine Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 6142 aus dem Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan zu gewährleisten, muss der Flächennutzungsplan angepasst und die Grünfläche in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden. Dies kann bei dem vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren als Berichtigung erfolgen.

Bestehendes Planungsrecht

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6142 – An der Wallburg – wird ein Teilbereich des aus dem Jahr 1974 stammenden Bebauungsplans Nr. 42/2 – Kippekausen – überplant. Der Bebauungsplan Nr. 42/2 – Kippekausen – weist auf dem Grundstück östlich St. Johann Baptist ein Reines Wohngebiet mit einer 66m x 20m großen überbaubaren Grundstücksfläche aus. Die verkehrliche Erschließung des Wohngebäudes ist von Norden über einen Abzweig der Straße An der Wallburg auf der Höhe der Hausnummer 23a vorgesehen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Straße mündet in einem Wendekreis, von dem aus ein Fußweg in Richtung des Refrather Zentrums ausgeht.

Das Grundstück, auf dem der Neubau des Mehrgenerationenhauses geplant ist, ist im Bebauungsplan Nr. 42/2 als nicht überbaubare Fläche eines Reinen Wohngebietes festgesetzt und heute Bestandteil einer zum Hochhaus An der Wallburg 5 gehörenden Grünanlage.

Einstellung von Bebauungsplanverfahren

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die räumliche Erweiterung des Friedhofs Refrath zu schaffen, fasste der Planungsausschuss am 27.01.2000 den Beschluss, den Bebauungsplan Nr. 42/2 – Kippekausen – für den Abschnitt, auf dem nun der Neubau eines Mehrgenerationenhauses geplant ist, zu ändern. Im Verlauf des Verfahrens wurde gutachterlich festgestellt, dass der Boden eine geringe Versickerungsfähigkeit aufweist und daher aus hygienischen Gründen für Erdgräber nicht geeignet ist. Das Bauleitplanverfahren wurde nach der Offenlage nicht weiter fortgesetzt und kann nun aufgrund geänderter städtebaulicher Zielsetzungen eingestellt werden. Der zusätzliche Flächenbedarf des Refrather Friedhofs für die Anlage von Urnengräbern kann auf dem westlich angrenzenden, bereits planungsrechtlich gesicherten Grundstück gedeckt werden. Zur Einstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 42/2 – Kippekausen – 2. Änderung s. BV 0144/2017, TOP 11 dieser Sitzung.

4. Bestandssituation / städtebauliche Eignung

Der westliche, ca. 0,7 ha große Teilbereich des Plangebietes grenzt östlich an das Kirchengrundstück St. Johann Baptist an und ist durch eine frühere landwirtschaftliche Hofanlage, ein Wohngebäude und Gartenland geprägt. Eine ca. 4m hohe Hecke aus Koniferen schirmt das Grundstück von der Nachbarschaft ab. Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Norden über einen Abzweig der Straße An der Wallburg 17-23.

Das Grundstück ist aufgrund der Nähe zu sozialen Einrichtungen, zum Geschäftszentrum Siebenmorgen und zu Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs (Refrath Siebenmorgen (Buslinien 451 und 452) und Refrath (Stadtbahnlinie 1)) prädestiniert für eine bauliche Nachverdichtung. Das Wohnbaulandkonzept (Beschluss durch den ASSG am 5.5.2011, BV 454/2010) verzeichnet die Fläche vor allem angesichts der räumlichen Nähe zum Refrather Geschäftszentrum als „hervorragend geeignet für eine Wohnbebauung“. Es besteht zur Zeit zugleich eine große Nachfrage nach Bauplätzen in Refrath, die sich u.a. in einem starken Anstieg der Bodenpreise in den vergangenen Jahren (der Bodenrichtwert für Kippekausen liegt aktuell bei 490 Euro/m²) niederschlägt.

Das städtische, für die Errichtung des Mehrgenerationenhauses vorgesehene Grundstück zwischen den Gartenhofhäusern An der Wallburg 9-15 und dem Refrather Friedhof hat angesichts der derzeitigen Nutzung als Ablagerungsfläche für Grünabfälle des städtischen Friedhofs und der „Sackgassenlage“ (der Fuß- und Radweg endet z.Zt. auf der Höhe des Hochhauses An der Wallburg 7) keine Erholungsfunktion für die Anwohner. Es ist ebenfalls zentrumsnah, jedoch nicht als Wohnbaupotenzialfläche erfasst.

5. Städtebauliches Konzept

Bebauung, Erschließung, Freiflächen, architektonische Gestaltung

Der auf einem Bebauungsvorschlag des Bergisch Gladbacher Architekturbüros Kniffler basierende, durch die Verwaltung geringfügig modifizierte städtebauliche Entwurf sieht für das östlich an das Kirchengrundstück St. Johann Baptist angrenzende Grundstück eine verdichtete zweigeschossige Bebauung aus Doppelhäusern mit insgesamt 10 Wohneinheiten vor. Das Gebiet wird über einen Abzweig von der Straße An der Wallburg 17-23 verkehrlich erschlossen. Die Straße endet in einer Sackgasse. Der städtebauliche Entwurf geht von einer Erhaltung der früheren landwirtschaftlichen Hofanlage (An der Wallburg 23a) aus und integriert die

Anlage in die Neubausiedlung. Es ist beabsichtigt, im Entwurf des Rechtsplans zur Offenlage Planungsrecht für den Abriss und den Ersatz der alten Gebäude durch ein Doppelhaus zu schaffen.

Für das Grundstück zwischen den Gartenhofhäusern An der Wallburg 9-15 und dem Refrather Friedhof sieht der durch das Architekturbüro Franken + Kreft (Köln) im Auftrag des Vereins „mitein-anders e.V.“ ausgearbeitete Entwurf ein langgestrecktes Wohnhaus mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss vor, das durch die Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft als Mehrgenerationenhaus mit 27 Wohneinheiten errichtet werden soll. Im östlichen Teil des Erdgeschosses sollen Apartments für eine Wohngruppe aus ehemaligen Schülern der Friedrich-Fröbel-Schule (Moitzfeld) untergebracht werden. Beide Teile des Gebäudes (Mehrgenerationenwohnen + Behindertenwohngruppe) sind miteinander verbunden. Der Verein „Wohnfreu(n)de Refrath“ beabsichtigt, etwa ein Drittel des Gebäudes als öffentlich geförderten Wohnungsbau errichten zu lassen. Die Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW binden den Vorhabenträger, einen Teil der errichteten Wohnungen mit einer Mietpreisbindung über 20 bzw. 25 Jahren an Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen (WBS (A)) bzw. an Menschen mit Behinderungen zu vermieten. Mit der Rheinisch-Bergischen Siedlungsgesellschaft soll ein Kooperationsvertrag abgeschlossen werden, der dem Verein „Wohnfreu(n)de Refrath“ Belegungsrechte einräumt.

Das Gebäude erhält eine Südausrichtung mit Blick über den angrenzenden Friedhof Refrath. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Stichstraße zwischen den Hochhäusern 5 und 7. Dazu soll der vorhandene Rad- und Fußweg ausgebaut werden. Es ist beabsichtigt, den baulichen Eingriff in Natur und Landschaft gering zu halten und die an den Rad- und Fußweg anschließenden Rasengittersteine in die überfahrbare Verkehrsfläche mit einzubeziehen.

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sieht der Entwurf 28 PKW-Sammelstellplätze, davon einen Stellplatz für carsharing, am östlichen Eingang des Grundstücks vor. Der Eingang zu den Behindertenwohngruppen und die Standorte der Müllcontainer sind ebenfalls am östlichen Eingang des Grundstücks angeordnet, so dass sämtliche Zu- und Abfahrtsbewegungen des motorisierten Verkehr am östlichen Eingang abgefangen werden.

Der Hochbauentwurf des Mehrgenerationenhauses wurde am 6.7.2015 dem städtischen Gestaltungsbeirat vorgelegt. Der Beirat begrüßte einhellig sowohl die Nutzung des Gebäudes als auch die Einbindung in das städtebauliche Umfeld. Die von dem Beirat ausgesprochene Empfehlung, die Anzahl der Stellplätze zu reduzieren, um die Außenanlagen attraktiver zu machen, wurden zwischenzeitlich umgesetzt. Das Gebäude profitiert in Bezug auf die bauaufsichtlich geforderten notwendigen Stellplätze von der Nähe zum Refrather Zentrum und zu ÖPNV-Haltestellen (Buslinien und Stadtbahnlinie 1).

6. Umweltbelange

Arten- und Biotopschutz

Das Messtischblatt Köln-Mülheim des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) NRW verzeichnet für die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen insgesamt 13 Tierarten, die als streng geschützte Arten gemäß Anhang IV der europäischen FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der Vogelschutz-Richtlinie gelten. Viele der aufgelisteten Arten können jedoch im Plangebiet ausgeschlossen werden, weil die vorhandene Vegetation kaum Voraussetzungen für Lebensräume geschützter Arten

bietet. Es gibt daher keine konkreten Hinweise auf geschützte Tierarten im Plangebiet. Nur für die ca. 4m hohe Hecke aus Koniferen (Nadelhölzer) auf dem Grundstück östlich St. Johann Baptist können geschützte Arten zur Zeit nicht ausgeschlossen werden. Hierzu sind im weiteren Verfahren eingehendere Untersuchungen während der Vegetationsperiode erforderlich.

Der südlich an das Plangebiet angrenzende Friedhof Refrath ist nicht nur reich an Koniferenarten, sondern weist insgesamt eine hohe Artenvielfalt auf. Das mit dem Friedhof in etwa deckungsgleiche Biotop BK-5008-526 („Friedhof nördlich der Straße Kippekausen“) wurde vom LANUV als „geschützter Landschaftsbestandteil“ vorgeschlagen. Geschützte Landschaftsbestandteile besitzen im Gegensatz zu FFH- und Naturschutzgebieten keinen Umgebungsschutz, aus dem heraus sich Beschränkungen für die Nutzbarkeit von Nachbargrundstücken des Schutzgebietes ergeben können. Selbst wenn der Friedhof als geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt wird, hat dies keinen unmittelbaren Einfluss auf das Planverfahren.

Klima

Gemäß dem Freilandkonzept (2010) der Stadt Bergisch Gladbach liegt das Plangebiet innerhalb einer großräumigen, im Bereich Kippekausen etwa 500m breiten Kaltluftschneise, in der die im Frankenforst / Saaler Mühle entstehende Kaltluft in Richtung Refrather Zentrum transportiert wird. Das Mehrgenerationenhaus bildet gegenüber dem Kaltluftstrom eine Barriere, sodass der Abfluss der kalten Luft verringert wird. Nur am Rande tangiert wird der Frischluftstrom, der vom Friedhof in nordwestlicher Richtung abfließt.

Boden

Der natürliche Bodentyp für das Plangebiet ist Braunerde-Gley, ein sandiger Lehm Boden mit mittlerem bis hohem Ertrag. Es ist davon auszugehen, dass der natürliche, ursprünglich durch den Einfluss des Saaler Mühlenbaches entstandene Boden durch die Siedlungstätigkeit verändert wurde. Die Grundwasserflurabstände betragen 0 bis max. 2,5m.

Für das Grundstück des Mehrgenerationenhauses wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 42/2 – Kippekausen – 2. Änderung (s. BV 0144/2017, TOP 11 dieser Sitzung) gutachtlich durch Bohrungen festgestellt, dass der Boden für eine räumliche Erweiterung des Friedhofs mit der Neuanlage von Erdgräbern aufgrund der schlechten Versickerungsfähigkeit für Erdgräber ungeeignet ist. Die Ergebnisse des Gutachtens zeigen, dass die geringe Durchlässigkeit des Bodens auch eine gezielte Versickerung von Niederschlägen im Plangebiet ausschließt.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone IIIb der Wasserschutzgebietsverordnung Refrath. Die Neuausweisung von Wohngebieten innerhalb der Zone IIIb ist unproblematisch, da es in ihnen keinen Umgang mit grundwassergefährdenden Stoffen gibt.

Immissionsschutz

Sowohl die Grenzwerte der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) in Bezug auf die Luftreinhalte als auch die Vorgaben der einschlägigen Regelwerke des Lärmschutzes

werden im Plangebiet unterschritten. Es ergeben sich aus Sicht der Luftreinhaltung und des Lärmimmissionsschutzes keine Erfordernisse in Bezug auf die Planung.

7. Ver- und Entsorgung

Entwässerung

Aus entwässerungstechnischer Sicht ist die Erschließung des Plangebietes bislang noch nicht gesichert. Wegen des Höhenunterschiedes zwischen dem Plangebiet und dem Schmutzwasserkanal, der in der Straße An der Wallburg liegt, ist das Ableiten von Schmutzwasser aus dem Plangebiet nur über eine Druckentwässerung möglich.

Die im Plangebiet anfallenden Niederschläge können aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Bodens weder versickert noch in die Regenwasserkanäle der Straße An der Wallburg eingeleitet werden. Ob durch den Bau eines neuen Regenwasserkanals, der das Plangebiet mit dem Regenwasserkanal in der Straße Siebenmorgen verbindet, die Niederschläge im Plangebiet abgeleitet werden können, ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

8. Umsetzung der Planung

Grundstücksverfügbarkeit

Um die Planung des Mehrgenerationenhauses umzusetzen, beabsichtigt der Stadtentwicklungsbetrieb, das bislang städtische Flurstück 1134 an die Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft zu veräußern.

Zur Realisierung der Planung ist es erforderlich, vier Pachtverträge zu kündigen, die ursprünglich in den 60er Jahren zwischen der Stadt Bergisch Gladbach und den Eigentümern der Grundstücke An der Wallburg 9-15 abgeschlossen wurden, um diesen die Möglichkeit zu gewähren, die Gartenflächen zu vergrößern. Die von der Stadt gepachteten, als Gärten gestalteten Flächen weisen Größen zwischen 160 und 300m² auf. Die Errichtung des Mehrgenerationenhauses ist ohne die Inanspruchnahme und Überplanung der gepachteten Wohngärten aufgrund des schmalen Zuschnitts des Flurstücks 1134 nicht möglich.

Entlang der Grenze des Flurstücks zum Refrather Friedhof ragen die dort angelegten Gräber geringfügig über die dortige Flurstücksgrenze hinaus. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist es voraussichtlich erforderlich, die Grundstücksgrenzen zu bereinigen und den tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen.

Das städtebauliche Änderungskonzept Kippekausen-West zum Bebauungsplan Nr. 42/2 – Kippekausen (BV 332/2015) sieht einen Lückenschluss des in Ost-westlicher Richtung verlaufenden Rad- und Fußweges durch den Grünzug Kippekausen vor, der im Bebauungsplan Nr. 6142 planungsrechtlich gesichert werden soll. Der Eigentümer des bereits für die Anlage des Fuß- und Radweges ausparzellierten Flurstücks 7 (Flur 14, Gemarkung Refrath), das zur Vervollständigung des Rad- und Fußweges fehlt, hat sich verpflichtet, nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens das Flurstück dem Stadtentwicklungsbetrieb zu übertragen.

Sicherung der Ziele der Bauleitplanung

Die Verwaltung spricht sich dafür aus, die planungsrechtlichen Bebauungsmöglichkeiten ei-

nes Allgemeinen Wohngebietes (§ 5 BauNVO) einzuschränken, um der städtebaulichen Bedeutung des Flurstücks 1134 innerhalb des Grünzuges Kippekausen Rechnung zu tragen.

Während die übergeordnete städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanverfahrens „Ergänzung der Wohnbebauung in zentrumsnaher Lage von Refrath“ planungsrechtlich durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (§ 5 BauNVO) umgesetzt werden kann, bedarf die Sicherung eines Mehrgenerationenhauses mit einer integrierten Behinderten-Wohngruppe einer planungsrechtlichen Feinsteuerung.

Ein Mehrgenerationenhaus ist keine eigenständige planungsrechtliche Nutzungsart. Der abschließende Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten in Bebauungsplänen (§ 9 Abs. 1 BauGB) lässt lediglich eine Annäherung zu, indem

- a) Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten (Nr. 7) oder
 - b) einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind (Nr. 8),
- in einem Bebauungsplan festgesetzt werden können.

Da nur ein Teil des Mehrgenerationenhauses mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden soll, bleibt für die nähere Eingrenzung der Zweckbestimmung des Gebäudes nur eine Festsetzung nach b). Unter den Begriff „Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf“ fallen Bevölkerungsgruppen, die besondere Anforderungen an die bauliche und sonstige Gestaltung an Wohngebäuden haben (Größe der Wohnräume, Raumaufteilung, Zugänglichkeit des Gebäudes, Gestaltung der Außenanlagen). Dazu zählen u.a. Senioren sowie Menschen mit Behinderungen.

Die Verwaltung schlägt vor, zur Absicherung des städtebaulichen Ziels „Errichtung eines Mehrgenerationenhauses“ einen im weiteren Verfahren noch näher zu spezifizierenden Mindestanteil der Wohnfläche für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf vorzusehen. So ist es denkbar, jeweils einen bestimmten prozentualen Anteil der Wohnfläche behinderten Menschen sowie Senioren vorzubehalten und im Bebauungsplan festzuschreiben. Bestimmte Mieterwechsel (z.B. der Auszug eines älteren Ehepaars und der Einzug einer kinderreichen Familie), die zugleich die im Bebauungsplan festgesetzten Schwellenwerte überschreiten, sind dann baurechtlich genehmigungspflichtig.

Baulandmanagement

Das Bebauungsplanverfahren unterliegt nicht dem Beschluss des Rates zum Baulandmanagement, da das Plangebiet im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 42/2 – Kippekausen – bereits den Status eines Reinen Wohngebiet hat und nicht erstmals ein Wohnbaugebiet festgesetzt wird.

Beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB)

Die Verwaltung empfiehlt, den Bebauungsplan Nr. 6142 – An der Wallburg – als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13a BauGB aufzustellen. Das beschleunigte Verfahren ist in der Praxis der Städte und Gemeinden NRWs weit verbreitet und bei der Nachverdichtung des baulichen Innenbereichs das Standardverfahren.

Die Möglichkeiten des Baugesetzbuchs ausschöpfend, wird auf die Erstellung eines Umwelt-

berichts und einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet und die Grünflächen-Darstellung des Flächennutzungsplans im Bereich des Mehrgenerationenhauses an die Festsetzungen des Bebauungsplans (Wohnbaufläche) ohne formelles Änderungsverfahren nachträglich angepasst.

Zu II. Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Verwaltung schlägt vor, für den Bebauungsplan Nr. 6142 – An der Wallburg – die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mittels Aushang durchzuführen.

Anlagen

1. Übersichtsplan
2. Städtebauliches Änderungskonzept Kippekausen-West
3. Städtebaulicher Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 6142 – An der Wallburg –

Mehrgenerationenhaus

4. Lageplan mit Grundriss Erdgeschoss
5. Ansicht Nord, Geländeschnitt, Grundriss Untergeschoss
6. Grundrisse 1. und 2. Obergeschoss