

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0329/2018
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	02.10.2018	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 6142 - An der Wallburg - - Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

Gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist der

Bebauungsplan Nr. 6142 – An der Wallburg –

mit seiner Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Sachdarstellung / Begründung:

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6142 – An der Wallburg – wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 19.06. bis zum 14.07.2017 per Ausgang durchgeführt. Der Beschluss zur Fortsetzung des Verfahrens erfolgte im Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss am 21.09.2017. Im Vorfeld der Ausarbeitung des Offenlage-Entwurfs des Bebauungsplans stellte sich heraus, dass insbesondere die Entwässerung der Niederschläge aufgrund der ungünstigen Rahmenbedingungen (nicht versickerungsfähiger Boden, hoch liegende Kanäle im Umfeld, hydraulische Besonderheiten) sehr eingehender Untersuchungen durch zwei externe, mit Aufträgen gut ausgelasteter Ingenieurbüros bedurfte. Nachdem eine technisch umsetzbare Entwässerungsvariante entwickelt wurde, legt die Verwaltung nun den Offenlage-Entwurf des Bebauungsplans Nr. 6142 – An der Wallburg – vor. Neben der Entwässerungsplanung wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens weitere Fachplanungen erstellt, deren Ergebnisse in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen sind.

Straßenplanung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde von zwei Bürgern angeregt, das Grundstück des geplanten Mehrgenerationenhauses nicht über die Friedhofszufahrt, sondern über eine Straße zu erschließen, die über den Fußweg südlich des Grundstücks der katholischen Kirche St. Johann Baptist verläuft und das Plangebiet verkehrlich an die Straße Siebenmorgen anbindet. Der Vorteil dieser Variante wäre der dadurch mögliche Verzicht auf einen Ausbau der zwischen den Hochhäusern An der Wallburg 5 und 7 verlaufenden Friedhofszufahrt. Die vorgeschlagene Variante ist aus verschiedenen Gründen (Verkehrssicherheit, Grundstücksverfügbarkeit, Wirtschaftlichkeit u.a.) nicht realisierbar (s.a. Begründung zum Bebauungsplanentwurf, Kap. 8.1.7), so dass das ursprüngliche Erschließungskonzept beibehalten wurde.

Die fußläufige Erschließung des geplanten Mehrgenerationenwohnhauses der Rheinisch-Bergischen Siedlungsgesellschaft mit Erstvermietung an Mitglieder des Vereins „Wohnfreu(n)de Refrath“ und an ehemalige Schüler der Förderschule für geistige Entwicklung, Friedrich-Fröbel-Schule (Moitzfeld) im Baugebiet WR 1 erfolgt über den im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Fuß- und Radweg, der gleichzeitig den Lückenschluss zwischen dem Fußweg des Grünzugs Kippekausen und der Straße Siebenmorgen herstellen soll. Der Fuß- und Radweg weist eine Breite von 3m auf. Aus Brandschutzgründen muss für Leiterfahrzeuge der Feuerwehr im Bereich der Verschwenkung des Fußweges eine Aufweitung auf 3,5m eingehalten werden. Der Fuß- und Radweg ist für Anwohnerverkehr ausgeschlossen und nur durch Sonderfahrzeuge (Feuerwehr, Polizei o.ä.) befahrbar.

Im Baugebiet WR 2 (östlich der Kirche St. Johann Baptist) ist der ruhende Verkehr dezentral auf den jeweiligen Einzel- bzw. Doppelhausgrundstücken untergebracht, während im Baugebiet WR 1 (Mehrgenerationenhaus) von einer ebenerdigen zentralen Unterbringung der Stellplätze auszugehen ist. Eine ausdrückliche räumliche Festsetzung der Flächen für Stellplätze ist für das Baugebiet WR 1 nicht erforderlich, da die Fläche zwischen dem geplanten Mehrgenerationenhaus und der Zufahrtsstraße die einzige auf dem Grundstück verbleibende Fläche darstellt, auf der eine Unterbringung von Stellplätzen sinnvoll ist. Die genaue Ausgestaltung des Parkplatzes bleibt der Ausführungsplanung überlassen.

Entwässerungsplanung

Als sehr komplex erwies sich die Entwässerung der auf den Baugrundstücken im Plangebiet anfallenden Niederschläge. Während das Schmutzwasser in die jeweils nächstgelegenen

unter den Straßen vorhandenen Schmutzwasserkanäle gepumpt werden kann, lässt der nicht versickerungsfähige Boden eine gezielte Versickerung der im Plangebiet anfallenden Niederschläge nicht zu.

Auch die Einleitung des Regenwassers in die angrenzenden Regenwasserkanäle im Freigefälle ist angesichts der hoch liegenden Sohlhöhen der Bestandskanäle und der hydraulischen Überlastung des unterhalb der Friedhofszufahrt liegenden Regenwasserkanals nicht möglich. Die im Plangebiet anfallenden Niederschläge müssen daher der Kanalisation der Straße Siebenmorgen zugeleitet werden. Dazu ist der Neubau eines Regenwasserkanals unterhalb des vorgesehenen Fuß- und Radweges auf einer Länge von insg. ca. 250 m erforderlich (s. Kap. 5.3 und 8.4 der Begründung).

Lärmuntersuchung

Angesichts der vorhandenen Nutzungen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes – katholische Kirche, Friedhof Refrath, Wohngebäude – gibt es weder Gewerbe- oder Verkehrslärm noch andere Lärmarten, die nennenswert auf das Plangebiet einwirken. Durch die Umsetzung der Planung entsteht in geringem Umfang neuer Verkehrslärm durch Zu- und Abfahrten. Untersucht wurden diesbezüglich die Lärmemissionen, die voraussichtlich durch den Anwohnerverkehr zum Baugebiet WR 1 durch Zu- und Abfahrten sowie Parkvorgänge entstehen. Hierbei kommt es zu einer leichten, der bauleitplanerischen Abwägung zugänglichen Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“). Näheres dazu kann dem Kap. 6.8 der Begründung entnommen werden.

Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Die Bezirksregierung Köln hat der Planung zugestimmt und mit Schreiben vom 29.05.2017 gemäß § 34 des Landesplanungsgesetzes bestätigt, dass die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Planung an die übergeordneten Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der derzeit bis zum Inkrafttreten des neuen Flächennutzungsplans (FNP) durch die Verwaltung noch anzuwendende Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1976 stellt das Plangebiet östlich der katholischen Kirche St. Johann Baptist als Wohnbaufläche und im Übrigen als Grünfläche mit der „Zweckbestimmung Friedhof“ dar. Der Flächennutzungsplan-Entwurf (Stand: Offenlage) übernimmt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs die Darstellungen des alten Flächennutzungsplans.

Während der Bereich östlich der katholischen Kirche aus der Wohnbauflächen-Darstellung des FNP entwickelt ist, erfordert die Überplanung der im FNP dargestellten Friedhofsfläche durch das Baugebiet WR 1 (Grundstück des Mehrgenerationenhauses) eine kleinräumige Änderung des FNP. Aufgrund des durchgeführten beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB kann dies im Wege der redaktionellen Berichtigung des FNP im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren erfolgen, indem die im FNP dargestellte Grünfläche mit der „Zweckbestimmung Friedhof“ in Wohnbaufläche geändert wird.

Beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB)

Im durchgeführten beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) entfällt die gesetzliche Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichtes und zur Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft.

Der Bebauungsplanentwurf

Die Grundlagen für die getroffenen Festsetzungen sind ein durch ein externes Architekturbüro erstellter, durch die Verwaltung anschließend überarbeiteter städtebaulicher Entwurf zur Bebauung des Grundstücks östlich der katholischen Kirche St. Johann Baptist und das städtebauliche Rahmenkonzept zur Anpassung des Grünzugs Kippekausen (s. Beschlussvorlage BV 332/2015, Sitzung des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses am 24.09.2015), das durch eine ebenfalls durch ein Architekturbüro erstellte Hochbauplanung des geplanten Mehrgenerationenhauses ausgestaltet und konkretisiert wurde.

In Bezug auf die Festsetzungsdichte handelt es sich um einen „schlanken“ Bebauungsplan mit vergleichsweise wenigen planungsrechtlichen Bindungen. Der Bebauungsplanentwurf konzentriert sich auf wesentliche Kernregelungen zur Bebauung der Grundstücke und zu den öffentlichen Verkehrsflächen.

Für das Baugebiet WR 2 sieht der Bebauungsplanentwurf als Antwort auf das auch heute noch sehr einheitliche städtebauliche Erscheinungsbild der angrenzenden Wohnbebauung der Modellsiedlung Kippekausen und der räumlichen Nähe zur katholischen Kirche St. Johann Baptist einzelne Vorgaben nach Landesbauordnung zur Form und zur Gestaltung der Dächer der Einzel- und Doppelhäuser vor. Die verbindlichen Vorgaben betreffen die Dachform und –neigung, die Firstrichtung sowie die zulässige Farbe der Dacheindeckung. Auf Anregung des Grundstückseigentümers sieht der Entwurf eine Überplanung der früheren landwirtschaftlichen Hofanlage An der Wallburg 23a (heute Wohnhaus) vor. Dadurch wird zugleich ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild ermöglicht. Der Bebauungsplanentwurf muss also im Bereich des Grundstücks An der Wallburg 23a keine besondere Rücksicht auf den aktuellen Gebäudebestand nehmen.

Weiteres Kernelement des Bebauungsplanentwurfs ist der weitgehende Ausschluss mit Lärmemissionen verbundener Nutzungen. Der Bebauungsplanentwurf sieht für beide Teilbereiche Reine Wohngebiete (WR) vor, in denen einzelne in Reinen Wohngebieten nach § 3 Baunutzungsverordnung grundsätzlich zulässige Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen werden. Die Festsetzungen erfolgten unter besonderer Berücksichtigung der kritischen Stellungnahmen der Anwohner im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.

Die vielfach in den bisherigen Beschlussvorlagen und in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf erwähnte Planungsabsicht zur Errichtung eines Mehrgenerationenhauses ist weiterhin städtebauliches Ziel, kann jedoch mit dem abschließend im § 9 BauGB aufgeführten und nicht erweiterbaren planungsrechtlichen Festsetzungskatalog nicht 1:1 umgesetzt werden. Die in der Beschlussvorlage zur der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (BV 143/2017) erwähnte Planabsicht, ein Teil des durch die Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft zu errichtenden Mehrgenerationenhauses ausschließlich Senioren zu vermieten und dies planungsrechtlich verbindlich und dauerhaft vorzuschreiben, ist aus heutiger rechtlicher Sicht kritisch zu betrachten.

Zwar können gemäß Baugesetzbuch-Kommentierung aufgrund der besonderen Wohnansprüche auch Senioren zu den sog. „Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB) zählen. Auf der anderen Seite verpflichten die bestehenden baurechtsrechtlichen Bestimmungen den Bauherren, bei der Errichtung von neuen Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen mindestens ein Geschoss als barrierefreies und rollstuhlgeeignetes Wohngebäude vorzusehen (§ 49 Abs. 2 BauO NW in der bis zum 31.12.2018 gültigen Fassung). Ab dem 1.1.2019 müssen mit dem Inkrafttreten des Baurechtsmodernisierungsgesetzes in neu errichteten Wohngebäuden der neu eingeführten Gebäudeklassen 3 bis 5 (bestimmte mehrgeschossige Gebäude) sämtliche Wohnungen barrierefrei und eingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein (§ 49 Abs. 1 Baurechtsmodernisie-

rungsgesetz NRW). Ein Teil der ab dem 1.1.2019 neu errichteten mehrgeschossigen Wohngebäude ist damit grundsätzlich barrierefrei und daher auch für Senioren geeignet. Damit entfällt die städtebauliche Anforderlichkeit einer derartigen Festsetzung im Bebauungsplan. Für die Personengruppe der Menschen mit Behinderungen ist hingegen eine planungsrechtliche Festsetzung möglich, von der im Bebauungsplanentwurf für die Unterbringung der ehemaligen Schüler der Friedrich-Fröbel-Schule Gebrauch gemacht wird (textliche Festsetzung Nr. 6).

Umsetzung des Bebauungsplans

Kündigung von Pachtverträgen

Die Umsetzung des Bebauungsplans bedarf der Kündigung von Pachtverträgen durch die Stadt Bergisch Gladbach. Anfang der 1960er Jahre, nach Fertigstellung der Siedlung Kippekausen, bot die Stadt Bergisch Gladbach den damaligen Eigentümern der Grundstücke An der Wallburg 9-15 an, Teilflächen, die südlich an die Gärten angrenzen und im städtischen Eigentum lagen, zu pachten und damit ihre Gärten um Flächen zwischen 160m² (Mittelgrundstücke) und 300m² (Endgrundstücke) zu vergrößern. Die Inanspruchnahme der gepachteten Flächen ist aufgrund des Flächenbedarfs des Mehrgenerationenhauses unumgänglich.

Herstellung der Erschließungsanlagen

Die Stadt Bergisch Gladbach beabsichtigt, die Frage der Zuständigkeit der Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen für den Bau des Mehrgenerationenhauses im Zusammenhang mit den Grundstückskaufverhandlungen mit der Rheinisch-Bergischen Siedlungsgesellschaft zu erörtern.

Kosten

Zur Umsetzung des Bebauungsplans beabsichtigt der städtische Immobilienbetrieb, die in seinem Eigentum liegenden Flurstücke Nr. 44 (Flur 14) sowie Nr. 1134 (Flur 25), beide Gemarkung Refrath, bis auf die für die öffentliche Erschließungsanlagen erforderlichen Flächen an die Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft zu veräußern und im Gegenzug die für die Anlage des Weges angrenzend an das Baugebiet WR 2 erforderliche Fläche (Flurstück 7) sowie die zwischen diesem Wegabschnitt und dem Friedhof gelegene Fläche (Flurstücke 28 und 29) zu erwerben.

Die städtischen Kosten für die erstmalige öffentliche Erschließung des Baugebietes WR 2 können über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen bis zu einem Anteil von 90% refinanziert werden (§ 129 Abs. 1 S. 3 BauGB).

Die Verwaltung schlägt vor, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6142 – An der Wallburg – fortzusetzen und durch die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

Anlagen

1. Übersichtsplan
2. Entwurf des Bebauungsplans
3. Legende zum Bebauungsplan
4. Textliche Festsetzungen
5. Begründung