Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
Federführender Fachbereich
Stadtplanung

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0263/2019
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	03.07.2019	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6130 – Alte Marktstraße –

- Beschluss zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 6129 – Alte Marktstraße –
- Beschluss zur Einleitung und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6130 – Alte Marktstraße –
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Beschlussvorschlag:

I. Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss beschließt den Aufstellungsbeschluss vom 01.07.2010 zum **Bebauungsplan Nr. 6129 – Alte Marktstraße –** aufzuheben.

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

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6130 – Alte Marktstraße –

gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufzustellen und das Verfahren gemäß § 12 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

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

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6130 – Alte Marktstraße –

die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB auf Grundlage des städtebaulichen Planungskonzepts mittels Aushang durchzuführen.

Sachdarstellung / Begründung:

Zu I.

Der Bebauungsplan Nr. 6129 – Alte Marktstraße – zur Schaffung eines Wohngebiets wurde durch Beschluss des Planungsausschusses vom 01.07.2010 für eine Fläche im Stadtteil Refrath zwischen den Straßen „Alte Marktstraße“ und „Im Holz“ aufgestellt und die frühzeitige Beteiligung vom 10.01.2011 – 10.02.2011 durchgeführt. Nach anschließender Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs durch die Verwaltung erzielte der Planungsausschuss am 16.07.2013 Stimmengleichheit für und gegen die Weiterführung des Verfahrens, so dass das Verfahren nicht fortgesetzt werden konnte.

Anfang des Jahres 2018 stellte die Projektentwicklungsgesellschaft WFJ Immobilien und Projektentwicklung GmbH, eine Tochtergesellschaft der WvM Projektentwicklung und Immobilien GmbH, einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, um die bisherige Planung südlich der „Alten Marktstraße“ mit dem Ziel aufzugreifen, das Wohngebiet in Form eines Vorhabenträgerprojekts fortzuentwickeln.

Da die Wohnraumnachfrage in den letzten Jahren insbesondere in Refrath stark angestiegen ist und sich die Vorhabenträgerin zur Kostentragung und Durchführung des Vorhabens verpflichtet, soll das Verfahren im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erneut eingeleitet werden. Um das bisherige Verfahren in diesem Zuge einzustellen, empfiehlt die Verwaltung, den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 6129 – Alte Marktstraße – aufzuheben.

Zu II.

1. Anlass der Planung, städtebauliche Zielsetzung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6130 – Alte Marktstraße – sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet geschaffen werden, um der steigenden Wohnraumnachfrage in Bergisch Gladbach nachzukommen und den nordwestlichen Rand des Stadtteils Refrath baulich abzurunden.

Das Plangebiet ist im Norden, Osten und Süden von Wohnbebauung in Form von freistehenden oder gruppierten ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern umgeben. Sowohl der alte als auch der vom Rat am 19.11.2018 beschlossene neue Flächennutzungsplan stellen das Gebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan soll dazu dienen, die dort vorhandenen Wohnstrukturen im Sinne einer flächensparenden Siedlungsweise harmonisch fortzuführen und abzurunden.

Da sich die Fläche trotz eingebetteter Randlage planungsrechtlich im Außenbereich befindet, ist ein Planverfahren erforderlich. Im Gegensatz zum Angebotsbebauungsplan verpflichtet sich der Vorhabenträger bei dem hier zur Anwendung kommenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Kostentragung und Durchführung des Vorhabens in einer vereinbarten Frist.

Im Bebauungsplanverfahren kommt das Baulandmanagement zur Anwendung.

2. Plangebiet

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,9 ha und wird im Norden durch die „Alte Marktstraße“, im Osten von angrenzender Einfamilienhausbebauung, im Süden vom Beningsfelder Bach sowie im Westen von einer Waldfläche begrenzt. Südwestlich des Plangebiets liegt in ca. 100 m Entfernung die Kläranlage Beningsfeld sowie angrenzend ein Pferdegestüt. Im Gegensatz zur bisherigen Planung wird die Fläche des südwestlich gelegenen Reitplatzes, in der das Bodendenkmal „Motte Penningsfeld“ verzeichnet ist, nicht in den Geltungsbereich einbezogen.

3. Übergeordnete Planungen, Planungsrecht

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das vom Rat im Jahr 2012 beschlossene sog. Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2030) empfiehlt als einen von mehreren Handlungsschwerpunkten mit hoher Priorität, vielfältige Wohnqualitäten zu schaffen, um Zuzüge aus der Region zu gewinnen und die Abwanderung von Familien zu verringern (ISEK, S. 105).

Regionalplan

Der Regionalplan – Teilabschnitt Region Köln – stellt das Plangebiet als einen Allgemeinen Siedlungsbereich dar. An der westlichen Plangebietsgrenze schließt regionalplanerisch, überlagert von einem regionalen Grünzug, ein Agrar- und Freiraumbereich an.

Die zusätzliche Darstellung des Plangebietes als Gebiet für „Grundwasser- und Gewässerschutz“ entspricht auf städtischer Ebene der Schutzzone IIIA der Wassergewinnungsanlage Refrath, in der der Umgang mit grundwassergefährdenden Stoffen und auf der Ebene der Bauleitplanung die Neuausweisung von Industriegebieten untersagt ist. Die Ausweisung von Wohngebieten ist in Bezug auf den Grundwasserschutz unkritisch.

Die Planung stimmt daher mit den Zielen der Raumordnung überein.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen des Plangebiets als Wohnbaufläche dar.

Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt planungsrechtlich im Außenbereich. Für die Entwicklung einer Wohnbebauung ist ein Bebauungsplanverfahren notwendig.

4. Bestandssituation / städtebauliche Eignung

Die zurzeit als Pferdewiese genutzte Fläche ist aufgrund der bereits stark wohnbaulich geprägten Nachbarschaft und der unmittelbaren Nähe zu Erholungsgebieten für eine arrondierende Wohnbebauung geeignet.

Zugleich besteht in Refrath eine große Nachfrage nach Bauplätzen, die sich u.a. in stark ansteigenden Bodenpreisen zeigt.

5. Städtebauliches Konzept

Das vorliegende städtebauliche Konzept basiert auf dem ursprünglich von der Stadtverwaltung erarbeiteten Entwurf aus dem Jahr 2013. In Rücksprache mit der Stadt wurde es durch die Vorhabenträgerin, die WFJ Immobilien und Projektentwicklung GmbH, und des Haaner Stadtplanunsbüros ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH insbesondere hinsichtlich des Stellplatzangebots und der Bedürfnisse der Abfallwirtschaft weiterentwickelt.

Es sieht für das Plangebiet eine Einfamilienhausbebauung mit insgesamt 26 Wohneinheiten vor, die in vier Doppelhäuser und fünf Reihenhausgruppen unterteilt sind.

Das Gebiet wird nördlich über eine Abzweigung der „Alten Marktstraße“ und südwestlich über eine Verlängerung von der Straße „Im Holz“ verkehrlich erschlossen. Beide Straßen enden in Sackgassen bzw. im südlichen Teil in einer Wendeanlage. Somit wird Durchgangsverkehr in der Neubausiedlung unterbunden.

Entlang der Waldfläche am westlichen Grundstücksrand ist in Nord-Süd-Ausrichtung eine öffentliche Spielfläche für Kinder bis 12 Jahren vorgesehen. Die Spielplatzfläche wird von einem Weg gesäumt, der eine fußläufige Durchwegung durch das Gebiet ermöglicht.

Zum Waldrand wird somit ein Abstand von mindestens 13 m zur nächsten Bebauung eingehalten.

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sieht der Entwurf jeweils zwei unabhängig voneinander anfahrbare PKW-Stellplätze je Wohngebäude vor. In der Regel wird je Wohneinheit ein Garagenstellplatz sowie ein weiterer nicht überdachter Stellplatz auf dem eigenen Grundstück vorgesehen. Die Stellplätze der Reihenmittelhäuser im nördlichen Teil des Plangebietes sind im Vorgartenbereich sowie in unmittelbarer Nähe des Grundstückes geplant. Hierfür sind Flächen am nordöstlichen Rand der Spielfläche und südlich der „Alten Marktstraße“ vorgesehen.

An der nördlichen Zufahrt zum Plangebiet befinden sich sieben öffentliche Parkplätze sowie ein separater Müllstandort für die sechs Wohneinheiten im Zentrum des Plangebietes, die nicht unmittelbar durch das Müllfahrzeug angedient werden können. An der Zufahrt der nördlichen Eingangsstraße sowie an der Wendeanlage (verlängerte Straße „Im Holz“) im südlichen Teilabschnitt ist ein ungehindertes Wenden für Einsatz- und Müllfahrzeuge möglich.

6. Umweltbelange

Für das Gebiet wurden bereits erste Voruntersuchungen durchgeführt, um die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung (vgl. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB) vorläufig einzuschätzen. Diese folgenden bisher erhobenen Umweltdaten waren bei der Erstellung der aktuellen Bebauungskonzeption bekannt.

Geruchsimmissionen

In ca. 100 m Entfernung südwestlich des Plangebiets liegt die Kläranlage Beningsfeld, die abgesehen vom innerstädtischen „Zanders Areal“ die Klärung des im gesamten Stadtgebiet anfallenden Abwassers sicherstellt. Da von der Kläranlage und auch vom nahegelegenen Gestüt Geruchsimmissionen ausgehen, sind diese als umweltrelevante Belange in der Wechselwirkung mit der Planung zu prüfen.

Um diese Prüfung durchzuführen, wurde im Jahr 2008 und erneut im Jahr 2013 das Büro iMA Richter & Röckle GmbH & Co.KG beauftragt, ein Geruchsgutachten zu erstellen. Die

Gutachten, die zunächst mittels einer Begehung und anschließend mit einer Ausbreitungsberechnung erstellt worden sind, kamen zu dem Ergebnis, dass die Richtwerte der GIRL (Geruchsimmissionsrichtlinie), die eine maximale Geruchsstundenhäufigkeit von 10 % im Jahr festschreibt, bis auf einen kleinen Bereich in südwestlicher Randlage des Plangebiets eingehalten werden: bei Funktionstüchtigkeit aller vier Biofilter der Kläranlage liegt die Geruchsstundenhäufigkeit im Plangebiet weitestgehend zwischen 4 und 8 %. In südwestlicher Randlage wird mit 11 % Geruchsstundenhäufigkeit eine geringe Überschreitung errechnet.

Im Laufe des Verfahrens wird ein aktualisiertes Gutachten erstellt, das auch mögliche Erweiterungsbestrebungen des Klärwerks mitdenkt.

Schallimmissionen

Da es sich bei der Kläranlage Beningsfeld um einen Tag- und Nachtbetrieb handelt, gehen von ihr nicht nur Geruchsimmissionen, sondern auch zu prüfende Schallimmissionen aus. Die Auswirkungen auf das Plangebiet sind im Laufe des Verfahrens mittels eines schalltechnischen Gutachtens zu untersuchen.

Durch Verkehrslärm liegt keine nennenswerte Belastung vor.

Boden und Grundwasser

Im Jahr 2012 wurde das Büro Slach GmbH & Co. KG beauftragt, ein Bodengutachten zu erstellen, um die Untergrundschichtung und die Untergrundwasserverhältnisse im Plangebiet zu erfassen. Das Gutachten bestätigte die hohen Grundwasserstände, die bei länger anhaltenden oder erhöhten Niederschlägen zu einer Überflutung der Wiese führen. Die niedrigen Grundwasserflurabstände von 0,7 bis 1,7 m gefährden zwar nicht die Tragfähigkeit der Bauwerke, erfordern aber ein Drainagesystem, das das Niederschlagswasser geregelt abführt. Der Bau von Kellern wird in diesem Zusammenhang als schwierig erachtet.

Auf diesen Erkenntnissen aufbauend, wurde im Jahr 2013 die GEOS H & P Umwelt-Service GmbH beauftragt, verschiedene Drainagesysteme zur Niederschlagsentwässerung zu entwickeln. Als Ergebnis gingen drei Drainagevarianten hervor, von denen aus fachgutachterlicher Sicht das Konzept der Flächendrainage favorisiert wird. Bei einer Flächendrainage wird das Gelände mit einer mineralhaltigen Bodenschicht aufgeschüttet und das Niederschlagswasser mittels einer Geogitter- bzw. Geotextilschicht in den südlich verlaufenden Beningsfelder Bach genehmigungspflichtig eingeleitet. Der Beningsfelder Bach liegt im Bereich des Plangebiets offen und fließt im Anschluss verrohrt auf Kölner Stadtgebiet in den Rechtsrheinischen Randkanal.

Das Konzept der Flächendrainage wird im laufenden Verfahren und in Rücksprache mit dem Rheinisch Bergischen Kreis geprüft und technisch und fachlich weiterentwickelt.

Neben der Begutachtung des Untergrunds wurde auch die Schutzwürdigkeit des Bodens im Plangebiet erfasst. Die Untersuchung des Ingenieurbüros Feldwisch kam im Jahr 2013 zu dem Ergebnis, dass sich aufgrund der ausgeprägten Grundnässe auf mehr als 70 % der Fläche ein sehr oder besonders hohes Biotopentwicklungspotenzial feststellen lässt. Eine Archivfunktion und eine natürliche Bodenfruchtbarkeit sind nicht erkennbar.

Arten- und Biotopschutz

Der 2. Quadrant des Messtischblattes 5008 Köln-Mülheim des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) verzeichnet für das Plangebiet insgesamt 19 planungsrelevante Arten.

Um eine detaillierte Aussage über das Vorkommen planungsrelevanter Arten für die im Plangebiet vorherrschenden Biotoptypen treffen zu können, ist im weiteren Verfahren die Durchführung einer Artenschutzprüfung notwendig. Hier ist insbesondere auch der südlich verlaufende Beningsfelder Bach mit seinen Uferzonen einzubeziehen.

Wald

Westlich des Plangebiets grenzt eine Waldfläche an, die im Eigentum der Stadt Köln liegt. Ein Abstand zwischen Bebauung und Waldrand ist geboten, um die Belange des Naturschutzes sowie der Forstwirtschaft zu berücksichtigen und gesunde Wohnverhältnisse durch Vorbeugung von Sturzschäden, Brandüberschlag und Verschattung zu gewährleisten.

Ein Mindestabstand ist in Nordrhein-Westfalen gesetzlich nicht definiert und unterliegt daher der Abwägung. Im städtebaulichen Entwurf ist zu jetzigem Planungsstand ein Abstand von mindestens 13 m zwischen Wald und Bebauung vorgesehen.

Als Eigentümerin des Waldes fordert die Stadt Köln von Bauantragsstellern in Waldrandlage den Abschluss von Haftungsausschlussvereinbarungen.

Landschafts- und Gewässerschutz

Die im Westen an das Plangebiet angrenzende Waldfläche ist im Landschaftsplan als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wird ein Abstand der Bebauung zur Waldfläche eingehalten.

Das Plangebiet liegt ferner innerhalb der Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Refrath. Die Neuausweisung von Wohngebieten innerhalb der Zone IIIA ist unproblematisch, da es in ihnen keinen Umgang mit grundwassergefährdenden Stoffen gibt.

7. Ver- und Entsorgung

Da die nahegelegenen Schmutzwasserkanäle in der „Alten Marktstraße“ und der Straße „Im Holz“ in Bezug auf das Plangebiet in Hochlage liegen, kann die Entwässerung wahrscheinlich nur mittels eines Drucksystems erfolgen.

Das Niederschlagswasser muss, wie bereits erläutert, aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers mittels einer Drainageentwässerung in den südlich verlaufenden Beningsfelder Bach abgeleitet werden.

8. Umsetzung der Planung

Kostentragungs- und Durchführungsverpflichtung

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verpflichtet sich der Vorhabenträger, hier die WFJ Immobilien und Projektentwicklung GmbH zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten sowie zur Durchführung des Vorhabens in einer bestimmten Frist. Nachweise über die Grundstücksverfügbarkeit sowie die finanzielle Leistungsfähigkeit der Vorhabenträgerin liegen vor.

Im Laufe des Verfahrens wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem sich die Vorhabenträgerin formell zu diesen Punkten bekennt. Ein städtebaulicher Vorvertrag, eine Vereinbarung zur Tragung der Planungskosten, ist bereits geschlossen worden.

Beschleunigtes Verfahren (§ 13b BauGB)

Die Verwaltung empfiehlt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6130 – Alte Marktstraße – im beschleunigten Verfahren gemäß dem mit der BauGB Novelle 2017 neu hinzugekommenen § 13b BauGB aufzustellen. Der Gesetzgeber eröffnet damit befristet die Möglichkeit, unter bestimmten Bedingungen Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13a BauGB einzubeziehen. Die von § 13b BauGB formulierten Anwendungsvoraussetzungen liegen hier vor: mit der Planung wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet, die überbaubare Grundfläche beträgt weniger als 10.000 m² und das Plangebiet schließt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Ein Satzungsbeschluss bis Ende des Jahres 2021 ist zudem realistisch.

Wie bei § 13a BauGB wird auch bei § 13b BauGB auf die Erstellung eines Umweltberichts sowie einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

Baulandmanagement

Das Bebauungsplanverfahren unterliegt dem Beschluss des Rates vom 17.03.2005 zum Baulandmanagement. Die WFJ Immobilien und Projektentwicklung GmbH hat der Erstvereinbarung zum Baulandmanagement zugestimmt.

Zu III.

Die Verwaltung schlägt vor, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6130 – Alte Marktstraße – die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mittels Aushang durchzuführen.

Anlagen

1. Übersichtsplan: Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 01.07.2010 zum Bebauungsplan Nr. 6129 – Alte Marktstraße –
2. Übersichtsplan: Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6130 – Alte Marktstraße –
3. Städtebauliches Konzept (Maßstab 1:1000)