



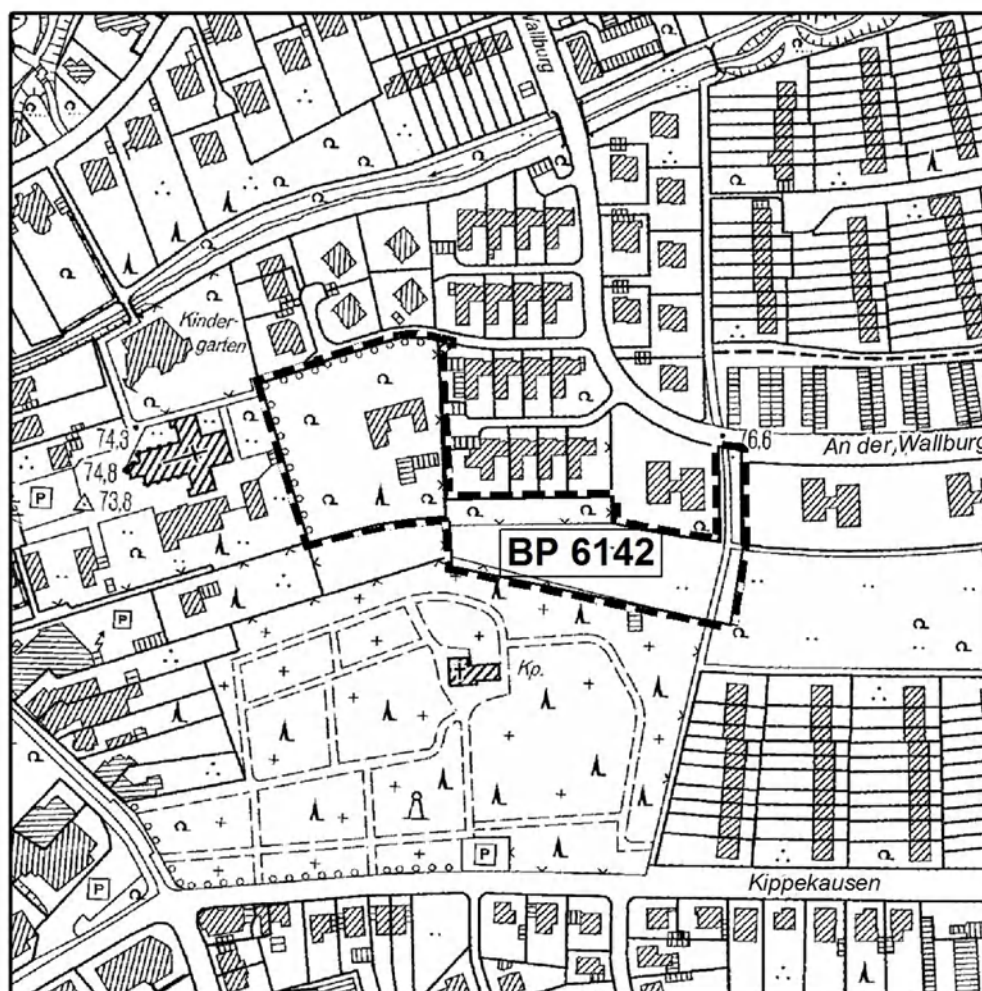
## Fachbereich 6 Stadtplanung

### Information

Zur Städtebaulichen Planung

### Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 6142 – An der Wallburg –

Bergisch Gladbach – Kippekausen



Weitere Auskunft erteilt:

Rathaus Bensberg  
Tobias Zampich  
Raum 509  
Tel: 02202 / 14 - 1392

## ERLÄUTERUNGEN

### Bebauungsplan Nr. 6142 – An der Wallburg – in Bergisch Gladbach – Kippekausen

---

#### Anlass

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 Diepschrather Weg im Stadtteil Hand realisiert worden.

Für den Neubau eines Mehrgenerationenhauses in Bergisch Gladbach suchte der Verein vor allem Grundstücke in städtebaulich integrierter Lage. Das Interesse des Vereins fokussiert sich nun auf ein städtisches Grundstück zwischen dem Refrather Friedhof und der Wohnbebauung An der Wallburg 9-15, das Bestandteil des Grünzugs 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 beschloss der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss, das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan Nr. 42/2 – Kippekausen – zu Grunde liegt, zu ändern. Vorgesehen ist nun:

- 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 die Änderungen als Grundlage für die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens.

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.

Durch die am 25.04.2017 vom Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss beschlossene Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6142 – An der Wallburg – sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das **Mehrgenerationen- und Behindertenwohnprojekt** geschaffen werden. Mit dem Einbezug eines Grundstücks östlich St. Johann Baptist in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen zugleich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den **Neubau von Doppelhäuser** als Maßnahme der Innenentwicklung und einen Lückenschluss des Rad- und Fußweges durch den Grünzug Kippekausen geschaffen werden.

Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss beschloss am 25.04.2017, für den Bebauungsplan An der Wallburg die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung über Aushang durchzuführen. Der Aushang des städtebaulichen Vorentwurfs erfolgt in der Zeit vom 19.06. bis zum 14.07.2017.

### **Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1,3 ha und besteht im Wesentlichen aus zwei Teilbereichen:

- einem Grundstück östlich des Kirchengrundstücks **St. Johann Baptist** und
- einem noch unbebauten Grundstück zwischen den Wohngrundstücken **An der Wallburg 9-15** und dem städtischen Friedhof Refrath.

### **Ziel des Bebauungsplans**

Dem Bebauungsplan liegen die folgenden übergeordneten städtebaulichen Ziele 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.

## **Übergeordnete Planungsziele**

### Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das vom Rat im Jahr 2012 beschlossene sog. Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) empfiehlt als einen von mehreren Handlungsschwerpunkten mit hoher Priorität, neue Wohnangebote und Wohnqualitäten in integrierten Lagen zu schaffen (ISEK, S. 105).

### 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.

### 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. Die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 42/2 – Kippekausen – 2. Änderung wurde am 25.04.2017 vom Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss (TOP 11) beschlossen.

### **Städtebauliche Eignung**

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 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 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 „Sackgasenlage“ (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.

### **Städtebauliches Konzept**

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).

## **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.

### 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 Lehmboden 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 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 des 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 Luftreinhalte und des Lärmimmissionsschutzes keine Erfordernisse in Bezug auf die Planung.

## **Verfahren**

Der vorliegende Bebauungsplan wird in einem beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB). Die Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beträgt vier Wochen. Als zweite Stufe der Öffentlichkeitsbeteiligung schließt sich im weiteren Verfahren die öffentliche Auslegung des Rechtsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB an.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft findet entsprechend § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB nicht statt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung im Anschluss an das Bauleitplanverfahren angepasst.

**Schriftliche Stellungnahmen richten Sie bitte an die**  
**Stadt Bergisch Gladbach**  
**Fachbereich 6**  
**Stadtplanung**  
**Postfach 20 09 20**  
**51439 Bergisch Gladbach**