

Begründung der Abwägung der aus der Öffentlichkeit eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 6142 – An der Wallburg – aus der **öffentlichen Auslegung** (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Öffentliche Auslegung per Aushang vom 7.11. bis zum 7.12.2018

| Lfd. Nr. | vom | Inhalt in Kurzfassung | Begründung zur Abwägung | berücksichtigt |
|----------|------------|--|--|----------------|
| | eingeg. am | | | |
| | bisherige | | | |
| B 01 | 28.08.18 | <p>Der Einwender kritisiert die Ausweitung der Friedhofszufahrt und die Nutzung für Müllabfuhr, Wäschewagen und Krankenwagen zum neu geplanten Mehrgenerationenhaus.</p> <p>Im Umfeld der Hochhäuser An der Wallburg gebe es einen Parkraummangel. Dieser werde durch den Neubau des Mehrgenerationenhauses verstärkt.</p> | <p>Die Verwaltung hat bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs mögliche Alternativen der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes geprüft. Die nun vorgesehene Erschließung des Mehrgenerationenhauses zwischen den Hochhäusern An der Wallburg 7 wurde schließlich favorisiert und dem Bebauungsplanentwurf zu Grunde gelegt, da der Mehraufwand für die Erschließung vergleichsweise gering ist. Der vorhandene, bislang ausschließlich von Radfahrern, Fußgängern und von der Friedhofsverwaltung genutzte Fußweg ist so angelegt, dass er auch von Fahrzeugen benutzt werden kann. Für eine Zufahrt zum Mehrgenerationenhaus muss er lediglich verbreitert werden. Die für die Verbreiterung in Anspruch genommenen Flächen liegen im städtischen Eigentum und sind als Rasenflächen bzw. Aufstell- und Zufahrtsflächen für die Feuerwehr ausgestaltet</p> <p>Unabhängigkeit von der Parkplatzsituation des Plangebietsumfelds ist der durch ein Bauvorhaben verursachte Stellplatzbedarf auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Dies gilt auch für die Bebauung des im Bebauungsplanentwurfs festgesetzten Baugebiet WR 2.</p> <p>Der individuelle Stellplatzbedarf wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ermittelt. Bei sachgemäßer Ermittlung und Stellplatzforderung ist eine Verschärfung des Parkdrucks in der Nachbarschaft ausgeschlossen. In der aktuellen Praxis der Stadt Bergisch Gladbach richtet sich die Zahl der</p> | nein |
| | 28.08.18 | | | nein |

| | | | | |
|--|--|---|---|---------------------------------------|
| | | <p>Beklagt wird der durch die Nutzung des neuen ebenerdigen Parkplatzes am Mehrgenerationenhaus im Baugebiet WR 1 verursachte Verkehrslärm.</p> <p>Die Grünfläche südlich der Hochhäuser sei die „Grüne Lunge“ für die Siedlung. Die von den Bewohnern genutzte Erholungsfläche ginge durch das Bauvorhaben verloren.</p> | <p>für einen Wohnungsbau erforderlichen Stellplätze nach der Lage des Gebäudes, der Zahl der Wohneinheiten und der Wohnungsgrößen. Die Stadt Bergisch Gladbach fordert für Wohnanlagen mit mehr als 10 Wohneinheiten aktuell einen Nachweis von mindestens 1 (Wohnfläche < 60m²) bzw. 1,2 Stellplätzen (Wohnfläche <100m²) pro Wohnung. Darüber hinaus gibt es für Grundstücke mit einer guten Anbindung an Haltestellen des ÖPNV einen Nachlass, im vorliegenden Fall des Mehrgenerationenhauses von 10%.</p> <p>Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Baugebiet WR 1 wurden mehrere Varianten untersucht, die Geräuschemissionen zu verringern. Die Anbringung einer Lärmschutzwand auf der Nordseite eines möglichen Parkplatzes wurde aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen verworfen; das Grundstück des Mehrgenerationenhauses soll im Bereich der Außenanlagen möglichst einen „offenen“ Freiraumeindruck vermitteln. Eine Lärmschutzwand in Richtung Hochhaus An der Wallburg 7 hat darüber hinaus nur eine eingeschränkte Schutzwirkung für die unteren Etagen des Hochhauses.</p> <p>Die verbindliche Unterbringung der Stellplätze des Baugebietes WR 1 in einer Tiefgarage wurde verworfen, da der Bau einer Tiefgarage sehr kostenaufwändig ist. Eine Tiefgarage unterhalb des Mehrgenerationenhauses müsste zusätzlich durch eine „weiße Wanne“ gegen hoch anstehendes Grundwasser abgedichtet werden, was die Baukosten weiter erhöht. Die Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft hält eine Tiefgarage daher unter den vorliegenden Rahmenbedingungen (hohes Grundwasser, niedriges bis mittleres Einkommensniveau der zukünftigen Mieter, langfristige Vermietbarkeit der Wohnungen) für nicht finanzierbar.</p> <p>Das städtebauliche Konzept der Siedlung Kippekausen ist in sich geschlossen und ursprünglich nicht auf eine städtebauliche Nachverdichtung, wie sie durch den Bebauungsplan Nr. 6142 vorgesehen ist, ausgelegt. Durch die Bebauung des Flurstücks 1134 verringert die Planung den Grünflächenanteil in Kippekausen. Allerdings handelt es sich um ein Randgrundstück des Grüngürtels, das primär für die Ablagerung von Grünabfällen des städtischen Friedhofs Refrath genutzt wird. Die Freizeitaktivitäten der Anwohner konzentrieren sich bereits heute auf die Grünflächen südlich der Wohnhochhäuser.</p> | <p>nein</p> <p>nein</p> |
|--|--|---|---|---------------------------------------|

| | | | | |
|-------------|----------------------|--|---|-------------|
| B 02 | 10.07.17 | <p><i>Wiedervorlage des Schreibens vom 10.7.2018 im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Inhalte des Schreibens und Abwägung s. B9 der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.</i></p> <p>Die Gesundheit der Anwohner könne nicht weiter gewährleistet werden, da insbesondere die am Wendehammer liegenden Häuser für Krankenwagen und Feuerwehr nicht mehr erreichbar seien, wenn Baustellenfahrzeuge die Straße blockieren (B9) (B21).</p> <p>Ein Anwohner befürchtet ein Verkehrschaos auf der Stichstraße (B2). Sie sei mit einer Breite von nur 4m zu schmal und ließe Begegnungsverkehr zwischen LKWs und PKWs nur zu, wenn der Gehweg überfahren werde (B9) (B21).</p> | <p>Die Führung des Baustellenverkehrs muss im Rahmen der Baumaßnahmen geklärt und festgelegt werden. Trotz der engen Fahrbahnbreite der Straße An der Wallburg 17-23 von 4m kann nach erster Einschätzung der Baustellenverkehr über diese Stichstraße abgewickelt werden, da aufgrund der bislang eher geringen Zahl der über die Straße erschlossenen Wohngebäude das Verkehrsaufkommen gering ist. Begegnungsfälle von LKW und PKW, bei denen aufgrund der geringen Fahrbahnbreite ein Fahrzeug zurücksetzen muss, wird es daher nur in Einzelfällen geben.</p> <p>Die Baustellenfahrzeuge werden im Plangebiet selbst abgestellt, sie blockieren daher nicht die Straße An der Wallburg 17-23. Die Entscheidung über die spätere Ausgestaltung der Straße erfolgt nach dem Bebauungsplanverfahren im Vorfeld der Straßenbaumaßnahme. Die Belange der Verkehrssicherheit werden im Rahmen der Straßenausbauplanung mit berücksichtigt.</p> | nein |
| | 11.07.17 | | | |
| B 03 | 03.12.18 | <p>Der Einwender kritisiert, dass die im städtebaulichen Änderungskonzept Kippekausen dargestellte durchgehende Fußwegeverbindung durch den Grünzug Kippekausen nicht in den Entwurf des Bebauungsplans übernommen worden sei. Dadurch werde eine große Chance vertan.</p> | <p>Die Stadt Bergisch Gladbach hält an der Idee eines durchgängigen Fußweges in Richtung Geschäftszentrum Siebenmorgen fest. Es ist jedoch nicht erforderlich, den im Bebauungsplanentwurf dargestellten Fußweg über den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6142 - An der Wallburg - hinaus planungsrechtlich zu sichern, da er entweder bereits im öffentlichen Park liegt (östlich des Geltungsbereich des Bebauungsplans) bzw. im südlich der Kirche bereits ausparzelliert ist und in städtischem Eigentum liegt.</p> | nein |
| | 03.12.18 per mail | | | |
| B 04 | 04.12.18 | <p>Das Mehrgenerationenhaus führe zu einer massiven Verschlechterung der Wohn- und Lebensqualität in den Gartenhofhäusern 9-15. Die Aussicht aus den eingeschossigen Gartenhofhäusern werde durch das Gebäude extrem eingeschränkt. Sowohl in den Wohn- und Essbereichen als auch im Garten fiele der Blick direkt auf eine hohe Gebäudemauer. Damit werde der Blick auf den Horizont bzw. in den Himmel verdeckt.</p> | <p>Blickbeziehungen sind innerhalb der Bauleitplanung nur in besonderen Ausnahmefällen wie z.B. bei der Betroffenheit von Belangen des Denkmalschutzes abwägungsrelevant.</p> <p>Die geltenden landesbauordnungsrechtlichen Vorschriften des § 6 BauO NRW regeln die Mindestabstände zwischen Gebäuden untereinander und Gebäuden zur Grenze des Nachbargrundstücks. So ist grundsätzlich ein Abstand von mindestens 3m zum Nachbargrundstück einzuhalten, darüber hinaus gilt ein Mindestabstand, der von der Wandhöhe eines Gebäudes abhängt. Die gesetzlichen Vorschriften versuchen einen Kompromiss zu finden</p> | nein |
| | 05.12.18 | | | |

| | | | | |
|--|--|---|--|--|
| | | <p>Durch den geringen Abstand zwischen den Gartenhofhäusern und dem Mehrgenerationenhaus entstehe eine deutliche Schallzunahme.</p> <p>Der Anteil an Grünflächen und Bäumen werde drastisch reduziert.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, die Baugrenze des WR 1 um mindestens 9m zur südlichen Grundstücksgrenze der Gartenhofhäuser zurückzusetzen.</p> <p>Es wird angeregt, auf die im Plan gezeigten Gebäudevorsprünge links und rechts des Zugangsbereichs der Behindertengruppe zu verzichten und die nördlichen Gebäudeaußenwände geradlinig vorzusehen.</p> <p>Der Einwender schlägt vor, den im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Grünstreifen zwischen dem WR 1 und den Grundstücksgrenzen der Flurstücke Nr. 606, 607 und 608 auf 3m zu verbreitern und den Fuß- und Radweg zu begradigen.</p> | <p>zwischen den Eigentumsrechten an Grundstücken und den Ansprüchen des Nachbarn auf gesunde Wohnverhältnisse. Der Bebauungsplanentwurf ermöglicht die Errichtung eines den gesetzlichen Abstandsflächen-Vorschriften entsprechenden Mehrfamilienhauses.</p> <p>Die vom Baugebiet WR 1 ausgehenden Schallemissionen in Richtung der Wohngrundstücke An der Wallburg 9-15 liegen deutlich unterhalb der gesetzlichen Richt- und Orientierungswerte.</p> <p>Das im Bebauungsplanentwurf als Baugebiet WR 1 festgesetzte Grundstück besitzt aufgrund seiner Randlage im Grünzug und der aktuellen Nutzung für Grünabfälle des Friedhofs eine nur ungeordnete Erholungsfunktion für die Bewohner der Siedlung Kippekausen, die ihre Freizeit- und Erholungsaktivitäten in den Grünanlagen südlich der Wohnhochhäuser ausüben. Grünflächen und Bäumen können darüber hinaus eine Funktion für den Natur- und Artenschutz besitzen. Der Stadt Bergisch Gladbach liegen keine Hinweise auf das Vorkommen von gesetzlich geschützten Tier- und Pflanzenarten vor.</p> <p>Das dem Baugebiet WR 1 zugrunde liegende städtebauliche Ziel – die Errichtung eines Mehrgenerationenhauses als Ort des sozialen Austauschs und der Begegnung verschiedener Generationen – verlangt ein auf den spezifischen Nutzungszweck abgestimmtes architektonisches Konzept, das nur durch einen Sonderbaukörper umgesetzt werden kann. Die im Bebauungsplanentwurf festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich auf der Nordseite vergleichsweise eng an dem der Stadt Bergisch Gladbach vorliegendem Hochbauentwurf, während auf der zum Friedhof ausgerichteten Südseite ein gewisser Gestaltungsspielraum gelassen wird. Eine Verschiebung der überbaubaren Grundstücksgrenze in Richtung Süden um 9m und eine Begradigung des Fuß- und Radweges und damit einhergehend der Vergrößerung des Abstandes des Fuß- und Radweges von den nördlich angrenzenden Grundstücken auf 3m ist angesichts der vorgesehenen Baumasse nicht möglich.</p> | <p>nein</p> <p>nein</p> <p>nein</p> |
|--|--|---|--|--|

| | | | | |
|-------------|----------|--|---|-------------|
| B 05 | 05.12.18 | Durch die Planung werde der Kaltluftstrom abgeschnürt. Über die Auswirkung der Planung auf den Kaltluftstrom seien keine tragfähigen Ermittlungen vorgenommen worden. Dies führe zu einem Abwägungsdefizit. | Durch den Bebauungsplan Nr. 6142 wird im Bereich des Abschnitts A (nördl. Friedhof) ein kleinflächiger Teil des Grünzugs mit einem Baugebiet überplant. Der Kaltluftstrom wird durch die Bebauung jedoch nur geringfügig abgeschwächt, da der vorgesehene Baukörper eine Kaltluftstrom-parallele Westausrichtung aufweist und auch der angrenzende groß-flächige Friedhof weiterhin bei besonderen Wetterlagen vom Kaltluftstrom durchflossen wird. Aus mikroklimatischer Sicht ist der Gebäudekörper optimiert ausgerichtet, dennoch wird der Kaltluftstrom durch die Planung leicht abgeschwächt. Vom Friedhof fließt ein weiterer Kaltluftstrom in Richtung Nordwesten ab. Dieser Kaltluftstrom wird nur am Rand tangiert. | nein |
| | 10.12.18 | Es wird angemerkt, dass auf dem Vorhabengrundstück bezogen auf das Flurstück 606 schützenswerte Arten vorhanden sind. | Entsprechend der geringen Größe der im Plangebiet vorkommenden Freiflächen gibt es nur eine geringe Artenvielfalt an Tieren. Bei Ortsbegehungen wurden einzelne Allerweltsarten wie z.B. Kohlmeise und Amsel gesichtet. Es werden keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen von planungsrelevanten oder sonstigen Vogelarten erwartet. | nein |
| | | Der laut Planung nicht zu erhaltende Baum diene Singvögeln, die in dem von der Planung betroffenen Bereich nisten würden - u.a. auch dem Grünspecht - als Brutplatz. Auf dem Pachtgrundstück (Flurstück 606) sei ein toter Feuersalamander nachgewiesen worden. Im Übrigen seien Igel, Eichhörnchen, Fledermäuse, Lurche und Molche vorhanden. In diesem Zusammenhang wird auf das bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingereichte Schreiben vom 23.06.17 verwiesen. Hierzu würden Videoaufnahmen gesondert zur Verfügung gestellt. Es sei nicht nur der Refrather Friedhof schützenswert, sondern auch das Plangebiet. Die genannten Gesichtspunkte seien bislang bauleitplanerisch noch nicht bewältigt worden. | Alle genannten Arten wie Eichhörnchen und Igel sind zu erwarten und entsprechen einer durchschnittlichen Ausstattung des Lebensraumes Garten. Im gewählten vereinfachten Verfahren ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Nur der genannte Grünspecht entspricht dem Spektrum der planungsrelevanten Arten in NRW. Die oben genannten Hinweise gelten sinngemäß auch für die Überbauung des gepachteten Gartens des Einwenders B5. Aus Sicht des Artenschutz könnte der Grünspecht nur dann gefährdet werden, wenn in den am Rand des Baugebietes WR 1 befindlichen Bäumen nistet. Diese Bäume werden durch den Bebauungsplan nicht durch überbaubare Grundstücksflächen oder andere Festsetzungen, die bauliche Anlagen nach sich ziehen, überplant. Ob im Einzelfall ein Nistbaum aus Artenschutzgründen erhalten werden muss, kann innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens überprüft werden. Vorgezogene Artenschutz-Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. | nein |
| | | Es fehlte eine Betrachtung der von den Eigentümern der Häuser An der Wallburg 9-15 gepachteten Gartenflächen hinsichtlich erhaltenswerter Bepflanzungen. | Die Analyse der erhaltenswerten Bepflanzungen umfasst auch die gepachteten Gartenflächen. Eine rechtliche Relevanz besitzt dieser Begriff jedoch nur aus Sicht des Arten- und Naturschutzes; die Untersuchung des städtischen Grünflächenamtes legte den Fokus auf eine landschaftsgärtnerische Bewertung erhaltenswerter Bepflanzungen. | nein |

| | | | | |
|--|--|---|---|---------------------------------------|
| | | <p>Die für die Verkehrslärmbeurteilung zugrunde liegenden Zahlen - ein maximales Verkehrsaufkommen von 125 Fahrzeugen pro Tag bzw. 7,5 Fahrzeugen pro Stunde - seien zu niedrig angesetzt. Das Verkehrsaufkommen sei bereits heute mit mindestens 250 Fahrzeugbewegungen doppelt so hoch.</p> <p>Es gebe zu wenig Stellplätze im Plangebiet, der Stellplatzmangel werde durch die Planung verschärft.</p> | <p>Die durch die Stadt Bergisch Gladbach durchgeführte Verkehrslärmeinschätzung untersuchte insbesondere die lärmempfindlichen Immissionsorte des östlichen Flügels des Wohnhochhauses An der Wallburg 7. Die dortigen Wohnungen sind durch den neuen Zufahrtsverkehr zum Baugebiet WR1 lärmtechnisch betroffen.</p> <p>Auf der bestehenden asphaltierten Zufahrtsstraße zum städtischen Friedhof Refrath verkehren momentan nur die Fahrzeuge der städtischen Friedhofsverwaltung.</p> <p>Das maximale Verkehrsaufkommen von 125 Fahrzeugen pro Tag errechnet sich aus für realistisch gehaltenen drei Fahrten / Wohneinheit plus Mitarbeiter- und Versorgungsfahrten.</p> <p>In Bezug auf den Zusammenhang zwischen dem Fahrzeugaufkommen und dem verursachten Verkehrslärm wird darauf hingewiesen, dass eine Abweichung von 30% von den angenommenen Zahlen nur zu einer Pegeländerung von ca. 1 dB(A) führt.</p> <p>In der Lärmberechnung wurden die Parameter: Straßengattung, Art des Fahrbahnbelages, Regelquerschnitt der Straße, Steigung der Straße, erlaubte Höchstgeschwindigkeit für PKW / LKW mit betrachtet.</p> <p>Unabhängigkeit von der Parkplatzsituation des Plangebietsumfelds ist der durch ein Bauvorhaben verursachte Stellplatzbedarf auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Dies gilt auch für die Bebauung des im Bebauungsplanentwurfs festgesetzten Baugebiet WR 2.</p> <p>Der individuelle Stellplatzbedarf wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ermittelt. Bei sachgemäßer Ermittlung und Stellplatzforderung ist eine Verschärfung des Parkdrucks in der Nachbarschaft ausgeschlossen. In der aktuellen Praxis der Stadt Bergisch Gladbach richtet sich die Zahl der für einen Wohnungsbau erforderlichen Stellplätze nach der Lage des Gebäudes, der Zahl der Wohneinheiten und der Wohnungsgrößen. Die Stadt Bergisch Gladbach fordert für Wohnanlagen mit mehr als 10 Wohneinheiten aktuell einen Nachweis von mindestens 1 (Wohnfläche < 60m²) bzw. 1,2 Stellplätzen (Wohnfläche < 100m²) pro Wohnung. Darüber hinaus gibt es für Grundstücke mit einer guten Anbindung an Haltestellen des ÖPNV einen Nachlass, im vorliegenden Fall des Mehrgenerationenhauses von 10%.</p> <p>Die Freiflächen innerhalb der Baugebietes WR 2 bieten ausreichend Platz für die Unterbringung des von den Bauvorhaben ausgelöstem Stellplatzbe-</p> | <p>nein</p> <p>nein</p> |
|--|--|---|---|---------------------------------------|

| | | | | |
|--|--|---|--|--|
| | | <p>In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf werde darauf hingewiesen, dass der Hochbauentwurf für das Baugebiet ein Zurückspringen des Gebäudes im 3. OG vorsehe, wodurch das Gebäude an der Nordseite gegenüber den Wohngebäuden An der Wallburg 9 -15 optisch zurücktrete. Die aktuelle Planung sehe jedoch ein Zurückspringen des obersten Geschosses gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses nicht mehr vor.</p> <p>Hinsichtlich der Festsetzung von Vollgeschossen verweise der Bebauungsplan auf die rechtswidrige Regelung § 2 Abs. 6 BauO NRW i.d.F. des Gesetzes zur Modernisierung des Bauordnungsrechts in NRW. Dies bedürfe einer ergänzenden Abwägung.</p> <p>Es wird angemerkt, dass die Blickbeziehungen aus den Atrien der Gartenhofhäuser An der Wallburg 11, 13 und 15 in der Begründung nicht erwähnt würden. Das Mehrgenerationenhaus wirke vom Standpunkt der Atrien aus gesehen erdrückend. Die Wirkung werde durch die Erhöhung der Geschosskante verstärkt.</p> | <p>darf. Davon abgesehen gehen den Bebauungsplan Nr. 6142 - An der Wallburg - keine Parkplätze verloren, da das Plangebiet zur Zeit als Grünfläche bzw. als privates Baugrundstück genutzt wird.</p> <p>Die aktuelle Planung des Mehrgenerationenhauses (s. auch Anlage 5 der Beschlussvorlage BV 388/2017 zur Sitzung des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses am 12.09.2017) sieht ein nach Norden hinter die Außenfassade zurücktretendes 3. Obergeschoss vor.</p> <p>Der Stadt Bergisch Gladbach liegen keine Anhaltspunkte vor, dass § 2 Abs. 6 der Landesbauordnung NRW i.d.F. des Gesetzes zur Modernisierung des Bauordnungsrechts rechtswidrig ist. Selbst wenn dem so sei, ist die Stadt Bergisch Gladbach daran gehalten, bestehendes Recht anzuwenden.</p> <p>Blickbeziehungen sind innerhalb der Bauleitplanung nur in besonderen Ausnahmefällen wie z.B. bei der Betroffenheit von Belangen des Denkmalschutzes abwägungsrelevant.</p> <p>Die geltenden landesbauordnungsrechtlichen Vorschriften des § 6 BauO NRW regeln die Mindestabstände zwischen Gebäuden untereinander und Gebäuden zur Grenze des Nachbargrundstücks. So ist grundsätzlich ein Abstand von mindestens 3m zum Nachbargrundstück einzuhalten, darüber hinaus gilt ein Mindestabstand, der von der Wandhöhe eines Gebäudes abhängt. Die gesetzlichen Vorschriften versuchen einen Kompromiss zu finden zwischen den Eigentumsrechten an Grundstücken und den Ansprüchen des Nachbarn auf gesunde Wohnverhältnisse. Der Bebauungsplanentwurf ermöglicht die Errichtung eines den gesetzlichen Abstandsflächen-Vorschriften entsprechenden Mehrfamilienhauses.</p> <p>Die seit dem 1.1.2019 geltenden Vorschriften der novellierten Landesbauordnung sehen vor, dass ein als „Staffelgeschoss“ ausgestaltetes oberstes Geschoss nicht mehr zwingend hinter die Außenwände eines Gebäude zurücktreten muss. Um das Zurückspringen des Staffelgeschosses zu den</p> | <p>nein</p> <p>nein</p> <p>teilweise</p> <p><i>erneute Offenlage erforderlich</i></p> |
|--|--|---|--|--|

| | | | | |
|--|--|---|---|---|
| | | <p>Der 70m lange Baukörper des Mehrgenerationenhauses sei völlig untypisch und wirke wie ein abriegelnder Klotz.</p> <p>Die Belange des Friedhofsbesucher auf Privatsphäre, Nichteinsehbarkeit und Ruhe würden nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Straße An der Wallburg 17-23b sei für die Erschließung des Baugebietes WR 2 auch nach einer Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche zu schmal.</p> <p>Die auf S. 26/33 des Planentwurfes geschilderte Erschließung des Baugebietes vom Westen sei verkehrstechnisch die beste Lösung.</p> | <p>nördlichen Nachbarn hin sicherzustellen, enthält der Bebauungsplan-Entwurf für die 2. Offenlage im Gebiet WR 1 eine weitere Baugrenze, die nur für das 3. Geschoss gilt. Wird das betreffende Gebäude 3-geschossig ausgeführt, so muss das 3. Geschoss auf der Nordseite zurückgesetzt werden. Hierdurch verringert sich der Verschattungseffekt in Bezug auf die angrenzenden Gartenhofhäuser An der Wallburg 9 - 15 (erneute Offenlage).</p> <p>Das dem Baugebiet WR 1 zugrunde liegende städtebauliche Ziel – die Errichtung eines Mehrgenerationenhauses als Ort des sozialen Austauschs und der Begegnung verschiedener Generationen – verlangt ein auf den spezifischen Nutzungszweck abgestimmtes architektonisches Konzept, das nur durch einen Sonderbaukörper umgesetzt werden kann, der den städtebaulichen Rahmen der angrenzenden Gartenhofhäuser überschreitet, jedoch deutlich unterhalb der Bruttogeschossfläche der benachbarten Wohnhochhäuser An der Wallburg 1-7 liegt.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf sieht für das im bisherigen Grünzug gelegene Grundstück ein Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) vor. Die Störungsauswirkungen von Reinen Wohngebieten auf die Nachbarschaft sind sehr gering. Die Bedürfnisse der Friedhofsbesucher auf Privatsphäre und Nichteinsehbarkeit können durch blickdichte Bepflanzungen in Kombination mit einem Zaun entlang der Grenze zum Baugebiet WR 1 sichergestellt werden.</p> <p>Die Stadt Bergisch Gladbach beabsichtigt, die Straße An der Wallburg 17-23b innerhalb der bestehenden Flurstücksgrenzen zu einer Mischverkehrsfläche auszubauen. Dadurch wird die bestehende Trennung zwischen dem einseitigen Bürgersteig und der Fahrbahn aufgehoben und die Fahrbahn verbreitert, um die Verkehrsabläufe auf der Straße zu verbessern.</p> <p>Die Verwaltung hat bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs mögliche Alternativen der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes geprüft. Die nun vorgesehene Erschließung des Mehrgenerationenhauses zwischen den Hochhäusern An der Wallburg 7 wurde schließlich favorisiert und dem Bebauungsplanentwurf zu Grunde gelegt, da der Mehraufwand für die Erschließung vergleichsweise gering ist. Der vorhandene, bislang ausschließlich von Radfahrern, Fußgängern und von der Friedhofsverwaltung genutzte Fußweg ist so angelegt, dass er auch von Fahrzeugen benutzt werden kann. Für eine Zufahrt zum Mehrgenerationenhaus muss er lediglich verbreitert werden. Die für die Verbreiterung in Anspruch genommenen Flächen liegen</p> | <p>nein</p> <p>nein</p> <p>nein</p> <p>nein</p> |
|--|--|---|---|---|

| | | | | |
|-------------|----------|--|--|---------------------------------------|
| | | | <p>im städtischen Eigentum und sind als Rasenflächen bzw. Aufstell- und Zufahrtsflächen für die Feuerwehr ausgestaltet. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist daher vergleichsweise gering.</p> <p>Gegen eine verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Straßennetz über die Straße Siebenmorgen und eine geradlinige Verlängerung der Zufahrt zu den Kundenparkplätzen der Drogerie Rossmann in östlicher Richtung sprechen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Engpass im Bereich der Einmündung in den Siebenmorgen, • die fehlende Grundstücksverfügbarkeit. So befinden sich wichtige Flächen für eine verbreiterte Zufahrt in Privateigentum. Die Breite des städtischen Grundstücks beträgt lediglich 3m, in Teilabschnitten weniger. • Konflikte mit anderen Verkehrsströmen, u. a. mit rückwärts ausparkenden Autos der Parkplätze des Privatgrundstücks Siebenmorgen 38a und • der hohe Erschließungsaufwand: Die Länge einer Zufahrt des Plangebietes über den Siebenmorgen beträgt 160m, zudem müsste die Zufahrt neu angelegt bzw. um mindestens 1,5m verbreitert werden. | |
| B 06 | 06.12.18 | <p>Das Mehrgenerationenhaus führe zu einer massiven Verschlechterung der Wohn- und Lebensqualität in den Gartenhofhäusern 9-15. Die Aussicht aus den eingeschossigen Gartenhofhäusern werde durch das Gebäude extrem eingeschränkt. Sowohl in den Wohn- und Essbereichen als auch im Garten fiele der Blick direkt auf eine hohe Gebäudemauer. Damit werde der Blick auf den Horizont bzw. in den Himmel verdeckt.</p> <p>Durch den geringen Abstand zwischen den Gartenhofhäusern und dem Mehrgenerationenhaus entstehe eine deutliche Schallzunahme.</p> | <p>Blickbeziehungen sind innerhalb der Bauleitplanung nur in besonderen Ausnahmefällen wie z.B. bei der Betroffenheit von Belangen des Denkmalschutzes abwägungsrelevant.</p> <p>Die geltenden landesbauordnungsrechtlichen Vorschriften des § 6 BauO NRW regeln die Mindestabstände zwischen Gebäuden untereinander und Gebäuden zur Grenze des Nachbargrundstücks. So ist grundsätzlich ein Abstand von mindestens 3m zum Nachbargrundstück einzuhalten, darüber hinaus gilt ein Mindestabstand, der von der Wandhöhe eines Gebäudes abhängt. Die gesetzlichen Vorschriften versuchen einen Kompromiss zu finden zwischen den Eigentumsrechten an Grundstücken und den Ansprüchen des Nachbarn auf gesunde Wohnverhältnisse. Der Bebauungsplanentwurf ermöglicht die Errichtung eines den gesetzlichen Abstandsflächen-Vorschriften entsprechenden Mehrfamilienhauses.</p> <p>Die vom Baugebiet WR 1 ausgehenden Schallemissionen in Richtung der Wohngrundstücke An der Wallburg 9-15 liegen deutlich unterhalb der gesetzlichen Richt- und Orientierungswerte.</p> | <p>nein</p> <p>nein</p> |
| | 10.12.18 | | | |

| | | | | |
|-------------|---------------------------------|---|---|---------------------------------------|
| | | <p>Der Anteil an Grünflächen und Bäumen werde drastisch reduziert.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, die Baugrenze des WR 1 um mindestens 9m zur südlichen Grundstücksgrenze der Gartenhofhäuser zurückzusetzen.</p> <p>Es wird angeregt, auf die im Plan gezeigten Gebäudevorsprünge links und rechts des Zugangsbereichs der Behindertengruppe zu verzichten und die nördlichen Gebäudeaußenwände geradlinig vorzusehen.</p> <p>Der Einwender schlägt vor, den im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Grünstreifen zwischen dem WR 1 und den Grundstücksgrenzen der Flurstücke Nr. 606, 607 und 608 auf 3m zu verbreitern und den Fuß- und Radweg zu begradigen.</p> | <p>Das im Bebauungsplanentwurf als Baugebiet WR 1 festgesetzte Grundstück besitzt aufgrund seiner Randlage im Grünzug und der aktuellen Nutzung für Grünabfälle des Friedhofs eine nur ungeordnete Erholungsfunktion für die Bewohner der Siedlung Kippekausen, die ihre Freizeit- und Erholungsaktivitäten in den Grünanlagen südlich der Wohnhochhäuser ausüben. Grünflächen und Bäumen können darüber hinaus eine Funktion für den Natur- und Artenschutz besitzen. Der Stadt Bergisch Gladbach liegen keine Hinweise auf das Vorkommen von gesetzlich geschützten Tier- und Pflanzenarten vor.</p> <p>Das dem Baugebiet WR 1 zugrunde liegende städtebauliche Ziel – die Errichtung eines Mehrgenerationenhauses als Ort des sozialen Austauschs und der Begegnung verschiedener Generationen – verlangt ein auf den spezifischen Nutzungszweck abgestimmtes architektonisches Konzept, das nur durch einen Sonderbaukörper umgesetzt werden kann. Die im Bebauungsplanentwurf festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich auf der Nordseite vergleichsweise eng an dem der Stadt Bergisch Gladbach vorliegendem Hochbauentwurf, während auf der zum Friedhof ausgerichteten Südseite ein gewisser Gestaltungsspielraum gelassen wird. Eine Verschiebung der überbaubaren Grundstücksgrenze in Richtung Süden um 9m und eine Begradigung des Fuß- und Radweges und damit einhergehend der Vergrößerung des Abstandes des Fuß- und Radweges von den nördlich angrenzenden Grundstücken auf 3m ist angesichts der vorgesehenen Baumasse nicht möglich.</p> | <p>nein</p> <p>nein</p> |
| B 07 | 07.12.18 | <p>Der Einwender weist darauf hin, dass sich infolge der Planung sich die Verkehrssituation der engen Straße An der Wallburg 17-23b negativ verändern wird und sich die Lärmbelastung für das Grundstück der Einwender (An der Wallburg 23g) verstärkt.</p> <p>Der Einwender kritisiert, dass Garagenzufahrten des/r neuen Wohngebäude/s gegenüber dem Haus An der Wallburg 23g gemäß Bebauungsplanentwurf zulässig sind. Es wird angeregt, dass Garagen ausschließlich über die Erschließungsstraße des Baugebietes WR zugelassen werden sollten.</p> | <p>Die Stadt Bergisch Gladbach beabsichtigt, die Straße An der Wallburg 17-23b innerhalb der bestehenden Flurstücksgrenzen zu einer Mischverkehrsfläche auszubauen. Dadurch wird die bestehende Trennung zwischen dem einseitigen Bürgersteig und der Fahrbahn aufgehoben und die Fahrbahn verbreitert, um die Verkehrsabläufe auf der Straße zu verbessern.</p> <p>Ein- und Ausfahrten aus Garagen von Ein- und Doppelhausgebäuden des im Entwurf festgesetzten Baugebietes WR 2 stellen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für Nachbarn dar, sondern sind gebietstypisch.</p> | <p>nein</p> <p>nein</p> |
| | <p>07.12.18 per mail</p> | | | |