

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0535/2019
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	04.12.2019	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6130 - Alte Marktstraße -
- Beschluss zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum
Bebauungsplan Nr. 6129 - Alte Marktstraße - und Einstellung des
Verfahrens**

**- 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 und das Verfahren einzustellen.
- 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.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet am Ortsrand von Refrath geschaffen werden.

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 am 01.10.2019 in Kraft getretene neue Flächennutzungsplan 2035 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 die Vorhabenträgerin bei dem hier zur Anwendung kommenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Kostentragung und Durchführung des Vorhabens in einer vereinbarten Frist.

Im Bebauungsplanverfahren kommt der Beschluss zum Baulandmanagement aus dem Jahr 2005 zur Anwendung.

2. Änderung der bisherigen Planung

Im Juli 2019 wurde der Beschluss des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses zur Einleitung des Verfahrens (siehe Drucksachennummer 0263/2019) mit dem Ansinnen vertagt, auch bei dieser Planung anteilig geförderten Wohnungsbau zu realisieren.

Diese Zielsetzung ist Teil der im Oktober 2019 vom Rat beschlossenen Baulandstrategie (siehe Drucksachennummer: 0378/2019), die im Rahmen von Baulandentwicklungen fortan Anwendung findet, um eine sozialgerechte, nachhaltige Bodenentwicklung sowie einen Ausgleich zwischen planungsbedingtem Nutzen und Lasten zu ermöglichen.

Die nun vorliegende aktualisierte Planung entspricht den Zielen der Baulandstrategie weitestgehend: es gelten die Regularien des alten Baulandbeschlusses von 2005 zur Finanzierung von Folgekosten und das Konzept wird um einen gebietsverträglichen Anteil an gefördertem Wohnungsbau ergänzt.

3. 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. 150 m Entfernung das Gelände der Kläranlage Beningsfeld sowie angrenzend ein Pferdegestüt. Im Gegensatz zur bisherigen Planung wird die Fläche des südwestlich gelegenen Reitplatzes, auf der das Bodendenkmal „Motte Penningsfeld“ verzeichnet ist, nicht in den Geltungsbereich einbezogen.

4. 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.

5. 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.

6. 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 (WFJ Immobilien und Projektentwicklung GmbH) und das Haaner Stadtplanungsbüro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH insbesondere hinsichtlich den Anforderungen der Abfallwirtschaft und des ruhenden Verkehrs weiterentwickelt. Nach der Vertagung des Einleitungsbeschlusses im Juli 2019 wurde es zudem, entsprechend der politischen Forderung nach geförderten Wohnungsbau, um ein Mehrfamilienhaus ergänzt.

Neben dem Mehrfamilienhaus, in dem sechs geförderte und zwei freifinanzierte Wohnungen realisiert werden sollen, sieht das städtebauliche Konzept überwiegend eine Einfamilienhausbebauung vor. Die 23 Einfamilienhäuser gliedern sich in vier Doppelhäuser und vier Reihenhausgruppen. Die Einfamilienhäuser sowie das Mehrfamilienhaus fügen sich mit 2,5 Geschossen in die 1- bis 2,5-geschossige Umgebung ein.

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 im Plangebiet 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. Zwischen Waldrand und Bebauung wird somit mindestens ein Abstand von 13 m eingehalten.

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sieht der Entwurf gemäß den verwaltungsinternen Vorgaben für die Einfamilienhäuser jeweils zwei, für die Wohneinheiten des Mehrfamilienhauses mindestens einen unabhängig voneinander anfahrbaren PKW-Stellplatz vor. Die Stellplätze der Reihenmittelhäuser im nördlichen Teil des Plangebietes sind in den Vorgartenbereichen sowie in unmittelbarer Nähe der Grundstücke am nordöstlichen Rand der Spielfläche geplant.

An der nördlichen Zufahrt zum Plangebiet befinden sich öffentliche Stellplätze sowie ein separater Müllstandort für die sechs Wohneinheiten im Zentrum des Plangebietes, die nicht unmittelbar durch das Müllfahrzeug angegliedert 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.

7. 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. 150 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, 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 fest schreibt, 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 äußerster südwestlicher Randlage wird mit 11 % Geruchsstundenhäufigkeit eine geringe Überschreitung errechnet.

Das Gutachterbüro hat aktuell mit Schreiben vom 29.08.2019 bestätigt, dass das vorliegende Gutachten unverändert Gültigkeit besitzt. Sollten sich im Laufe des Verfahrens Änderungen ergeben, wird ein neues Gutachten in Auftrag gegeben.

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 Untergrundsichtung und die Untergrundwasserverhältnisse im Plangebiet zu erfassen. Das Gutachten bestätigt die hohen Grundwassersstände, 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 eine Entwässerungsplanung zur gezielten Abführung der kaum versickerungsfähigen Niederschläge.

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 wurde.

Mit dem Wiedereinstieg in das Verfahren im Jahr 2018 beauftragte die Vorhabenträgerin das Büro Leinfelder Ingenieure GmbH mit der Straßen- und Entwässerungsplanung. Um Kellergeschosse und öffentliche Kanäle realisieren zu können, empfiehlt das Ingenieurbüro von der bisherigen Konzeption einer Flächendrainage Abstand zu nehmen. Zusätzlich würde eine Flächendrainage eine gezielte Ableitung des Schichtenwassers in den südlich angrenzenden Bach bedeuten, was seitens der Unteren Wasserbehörde kritisch gesehen wird.

Das jetzige Entwässerungskonzept sieht vor, das Niederschlagswasser der versiegelten Flächen (Dächer, Stellplätze, Zuwege etc.) in die Plangebietsstraßen einzuleiten und es anschließend über einen neu anzulegenden Kanal entlang des westlich benachbarten Grundstücks in die Straße Beningsfeld zu führen. Das restliche auf den unbefestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser kann durch eine geringe Erhöhung des Plangebiets mit versickerungsfähigem Material teilweise aufgenommen werden. Überschüssiges Wasser wird durch eine kleinräumige Geländemodellierung entweder oberirdisch über die Straßen Richtung Westen oder südlich in den Beningsfelder Bach abgeleitet.

Um die Folgen von Starkregenereignissen für die neuen und bestehenden Grundstücke abzuwenden, sollen im weiteren Verfahren alternative Möglichkeiten der Wasserabführung untersucht und planerisch optimiert werden.

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 grundsätzlich ein 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 zum jetzigen 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 IIIA der Wassergewinnungsanlage Refrath. Die Neuausweisung von Wohngebieten innerhalb der Zone IIIA ist unproblematisch, da es in ihnen keinen Umgang mit grundwassergefährdenden Stoffen gibt.

8. Ver- und Entsorgung

Sowohl das Schmutzwasser als auch das Niederschlagswasser werden in einem Trennsystem zunächst in die Plangebietsstraßen und anschließend über ein neu anzulegendes Kanalsystem südlich entlang des westlich benachbarten Grundstücks in die Straße Beningsfeld eingeleitet.

Da auf dem südwestlich benachbarten Grundstück das Bodendenkmal „Motte Penningsfeld“ liegt, wird bei der Kanalplanung eine enge Abstimmung zwischen dem Ingenieurbüro und der Denkmalbehörde stattfinden.

9. Umsetzung der Planung

Kostentragungs- und Durchführungsverpflichtung

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, 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 sowie die Herstellung von gefördertem Wohnungsbau verpflichtet. Ein städtebaulicher Vorvertrag, eine Vereinbarung zur Tragung der Planungskosten, ist bereits geschlossen worden.

Baulandmanagement

Das Bebauungsplanverfahren unterliegt dem Baulandmanagement-Beschluss des Rates vom 17.03.2005. Dieser besagt, dass nach Abzug aller Entwicklungskosten 25 % des erschließungsbeitragspflichtigen Nettobaulandwertes für die Finanzierung von Folgekosten bei der Gemeinde verbleiben sollen. Die Vorhabenträgerin hat sich zu diesem Beschluss schriftlich bekannt.

Als Übergang zwischen dem alten Beschluss und der neuen Baulandstrategie wurde diese monetäre Verpflichtung noch um die politische Forderung nach einem Anteil gefördertem Wohnungsbau ergänzt.

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 vor.

Wie bei § 13a BauGB wird auch bei § 13b BauGB auf die Erstellung eines Umweltberichts sowie einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet. Die Erhebung und Bewertung von Umweltbelangen ist aber weiterhin ein wichtiger Bestandteil der Planung.

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