

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0246/2023
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	12.06.2023	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6130 – Alte Marktstraße –

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss fasst eine der drei alternativen Beschlussvarianten:

Beschlussvariante I

Das Verfahren zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6130 – Alte Marktstraße –

wird ohne weitere Prüfschritte eingestellt.

ODER

Beschlussvariante II

Die Verwaltung wird beauftragt, weitere Prüfschritte im Rahmen des Verfahrens zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6130 – Alte Marktstraße –

durchzuführen und den Ausschuss über die Ergebnisse in Kenntnis zu setzen.

ODER

Beschlussvariante III

Die Verwaltung wird beauftragt, ohne zusätzliche Prüfschritte, die erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB im Rahmen des Verfahrens zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6130 – Alte Marktstraße –

vorzubereiten. Grundlage der erneuten Offenlage ist ein mit der Politik abgestimmtes Konzept.

Kurzzusammenfassung:

Kurzbegründung:

Der Ausschuss für strategische Stadtentwicklung und Mobilität (ASM) hat am 08.02.2022 beschlossen, das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6130 – Alte Marktstraße – in die „Warteposition“ zu verschieben. Nun soll über den weiteren Fortgang des Verfahrens entschieden werden. Die Vorlage stellt den aktuellen Sachstand der Problematik sowie die dazugehörigen planerischen Lösungsansätze dar. Mit einer fachinternen Bewertung soll der Ausschuss befähigt werden, eine Entscheidung über den weiteren Fortgang des Verfahrens zu treffen.

Risikobewertung:

(...)

Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:

keine Klimarelevanz:	positive Klimarelevanz:	negative Klimarelevanz:

Weitere notwendige Erläuterungen:

Die Auswirkungen auf das Klima sind abhängig von der Wahl der Beschlussvariante. Bei Beschlussvariante I wird der Status Quo erhalten. Die Beschlussvarianten II und III könnten zu einer Umsetzung des Bebauungsplans führen. Die Umsetzung des Bebauungsplans hat negative Auswirkungen auf das Klima: Flächen werden versiegelt und Retentionsräume verlagert und flächenmäßig verkleinert. Zudem kommt es bei der Herstellung der Gebäude zu einem hohen Emissionsaufkommen.

Finanzielle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Mehrerträge:		Mehraufwendungen:	
		lfd. Jahr	Folgejahre	lfd. Jahr	Folgejahre
konsumtiv:	X				
investiv:	X				
planmäßig:	X				
außerplanmäßig:	X				

Weitere notwendige Erläuterungen:

Personelle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Einsparungen:	Einstellungen:
planmäßig			
außerplanmäßig:			
kurzfristig:			
mittelfristig:			
langfristig:			

Weitere notwendige Erläuterungen:

Die Weiterführung des Bebauungsplans hat personelle Auswirkungen. Momentan sind keine Personalkapazitäten für das Projekt vorgesehen.

Sachdarstellung/Begründung:

I. EINLEITUNG

Der Ausschuss für strategische Stadtentwicklung und Mobilität (ASM) hat am 08.02.2022 beschlossen, das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6130 – Alte Marktstraße – in die „Warteposition“ zu verschieben. Ein Jahr später wurde die Stadt bei der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss (SPLA) am 02.03.2023 im Rahmen der Diskussion zum Arbeitsprogramm "Verbindliche Bauleitplanung 2023" gebeten, eine Entscheidung zum weiteren Fortgang des Bebauungsplanverfahrens -Alte Marktstraße- herbeizuführen.

Bis zur Ruhestellung des Verfahrens am 08.02.2022 fanden viele Abstimmungstermine mit der Vorhabenträgerin statt. Die Vorlage stellt somit im Wesentlichen den Erkenntnis- und Beurteilungsstand bis zu diesem Zeitpunkt dar.

Während der Ruhestellung erarbeitete die Vorhabenträgerin weitere Unterlagen und Umplanungen. Durch die Entscheidung des SPLA, das Bebauungsplanverfahren -Alte Marktstraße- auf die Tagesordnung zu setzen, konnte eine Prüfung und Beurteilung der überarbeiteten Planunterlagen ausschließlich im Zeitraum vom 02.03.2023 bis zur Vorlagenfrist für diese Sitzung stattfinden. Die fachliche Einschätzung wurde daher nur anhand der eingereichten Unterlagen vorgenommen. Zusätzliche Prüfaufträge sind nicht erfolgt. Auf Abstimmungen mit der Projektträgerin und externen Behörden (Rheinisch Bergischer Kreis) wurde verzichtet.

Die nachfolgend dargestellte Historie des Verfahrens zeigt, dass die Planung auf der ehemaligen Pferdewiese in Refrath komplexen Rahmenbedingungen unterliegt. Insbesondere die Gefahrenlage durch Überflutungen bei Starkregen wird von der Nachbarschaft, der Presse und der Politik stets erneut vorgetragen. Die Vorlage soll nunmehr den aktuellen Sachstand der Problematik sowie die dazugehörigen planerischen Lösungsansätze darstellen und mittels einer fachinternen Bewertung den Ausschuss befähigen, eine Entscheidung über den weiteren Fortgang des Verfahrens zu treffen.

Themenbereiche, die über diesen Fokus hinausgehen, sind nicht Teil der Vorlage. Das betrifft sowohl positive Angebote seitens der WFJ GmbH als Investorin (Kita, mehr

geförderter Wohnungsbau, nachhaltige Wärmeversorgung) als auch die bei der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachte Bedenken (s.u).

II. HISTORIE

Seit über 15 Jahren bestehen Überlegungen, die Fläche südlich der Alten Marktstraße in Refrath wohnbaulich zu entwickeln. Nach einigen Jahren des Stillstands stellte die Projektentwicklungsgesellschaft WFJ 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.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6130 – Alte Marktstraße – sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohngebietes mit 23 Einfamilienhäusern und einem Mehrfamilienhaus geschaffen werden (Anlage 1). Die Einleitung des Verfahrens wurde am 04.12.2019 mit der Maßgabe beschlossen, sechs der acht Wohnungen im Mehrfamilienhaus im geförderten Wohnungsbau herzustellen (Drs. 0535/2019).

Es folgten die frühzeitige Beteiligung sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung (Offenlage) in den Jahren 2020/2021 (Drs. 0535/2019 und Drs. 0301/2020). Die Offenlage fand in der Zeit vom 14.01. bis zum 26.02.2021 statt.

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden über 100 Stellungnahmen aus der Bürgerschaft mit Anregungen und Bedenken eingereicht und eine Unterschriftensammlung mit über 1000 Unterschriften gegen das Verfahren vorgebracht.

Kritisiert wurden insbesondere die Dichte der Bebauung, das Angebot an sozialer Infrastruktur und die generelle Überplanung einer Außenbereichsfläche. Durch die zunehmende Gefahr von Starkregen befürchteten die Anwohnerinnen und Anwohner zudem eine Überflutung ihrer Grundstücke.

Um diese Bedenken der Überflutungsgefahr im Rahmen der Abwägung ordnungsgemäß zu bewerten und auszuräumen, wurden von der Vorhabenträgerin entsprechende Nachweise eingefordert. Diese konnten auf Basis der Ursprungsplanung nicht erbracht werden. Vielmehr erwiesen sich die Bedenken der Nachbarschaft als gerechtfertigt. Ein Weiterverfolgen der ursprünglichen Planung wäre ein klarer Abwägungsfehler zu Ungunsten der Nachbarschaft gewesen. Vor diesem Hintergrund war es absolut unumgänglich die Planung zu überarbeiten und die Geländemodellierung bzw. Straßenhöhenplanung als auch die Themen Grundwasser, Überflutungsflächen und Starkregen nochmals genauer zu betrachten.

Bevor die Überarbeitung allerdings zu einem Ergebnis führen konnte, beschloss der Ausschuss für strategische Stadtentwicklung und Mobilität am 08.02.2022 das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6130 – Alte Marktstraße – in die

„Warteposition“ zu verschieben und stattdessen den Bebauungsplan Nr. 2445 – An der Strunde – zu priorisieren. Die Verwaltung stellte daraufhin die aktive Bearbeitung des Verfahrens ruhend (Niederschrift zu Drs. 0815/2021).

In der Zwischenzeit arbeitete die Investorengesellschaft weiter daran, die aufgeworfenen Konflikte planerisch zu lösen. Ein Jahr später trat die WFJ GmbH erneut an die Stadt heran, um den aktuellen Planstand zu präsentieren.

Die dabei eingereichten Unterlagen wurden von der Verwaltung ressortübergreifend geprüft. Auf Grundlage der Ergebnisse wurde der nachfolgende Sachstandsbericht hinsichtlich der Themen Geländehöhen, Starkregen, Grundwasserstand ausformuliert. Auf die generelle Diskussion zur Baulandentwicklung im Außenbereich, zur Dimension der Dichte und zu Fragen der Versorgungsinfrastruktur soll an dieser Stelle nicht eingegangen werden.

III. SACHSTAND

Im Rahmen der Sachstandsdarstellung werden die strittigen Punkte Geländehöhen, Grundwasser und Überflutungsflächen jeweils im Bestand und der Planung betrachtet. Dabei werden die Probleme im Kontext der Planung sowie die von der Investorenmseite erarbeiteten Lösungsansätze beschrieben und mittels einer Einschätzung der Verwaltung bewertet.

Geländehöhen/Starkregen

Bestand

Die ehemalige Pferdewiese schließt im Norden überwiegend ebenerdig an die „Alte Marktstraße“ an. Im Vergleich zu den östlich angrenzenden Nachbargrundstücken liegt die Planfläche bis zu einem 1 m tiefer. Da die Wiese Richtung Süden abfällt, nimmt die Höhendifferenz zu den südöstlich gelegenen Nachbargrundstücken und der Straße „Im Holz“ weiter zu.

Bei starkem Regenfall sammelt sich das Niederschlagswasser im nördlichen Teil von Refrath in Senken und fließt topografisch folgend von Nordosten nach Südwesten. Über die Straße „Im Holz“ fließt das gebündelte Regenwasser schließlich auf das westlich tiefer gelegene Plangebiet. Da eine Versickerung aufgrund der Regenmenge und der Bodenverhältnisse nur verzögert stattfindet, steht ein Großteil der Fläche oftmals über einen längeren Zeitraum unter Wasser. (Siehe Anlage 2)

Planung Stand: Offenlage – Konfliktlage – Planungsauftrag

Im Entwässerungskonzept zur Offenlage im Jahr 2021 wurden diese Rahmenbedingungen nur unzureichend beachtet. Das Konzept sah vor, das Gelände des Plangebiets aufzuschütten und insgesamt ein Süd-West-Gefälle auszubilden. Der westlich angeordnete Spielplatz sollte im Starkregenfall als Überflutungsfläche dienen und nicht versickerungsfähiges Niederschlagswasser in den südlichen Kirchfelder Bach fließen.

Um die Vielzahl an Einwendungen in der Offenlage hinsichtlich des Themas „Überflutung“ einordnen zu können, wurde nachfolgend eine Simulation beauftragt, die die

Strömungswege im Starkregenfall (zu diesem Zeitpunkt noch 30-jähriges Regenereignis) mit und ohne Planung darstellte (BGS 2021). Die Modellsimulation zeigte neben handbaren Konflikten insbesondere auf, dass im Planfall Niederschlagswasser aus dem etwas höher liegenden Plangebiet auf die nördlich und östlich angrenzenden Nachbargrundstücke strömte (siehe Anlage 3).

Nach Gesprächen stellte sich heraus, dass diesem Missstand nur entgegengewirkt werden kann, wenn die Geländehöhe des Plangebiets im Norden und Osten an die Höhenlage der Nachbargrundstücke bzw. der Alte Marktstraße angeglichen wird. Das Gelände ist dabei so zu modellieren, dass das gesamte Niederschlagswasser in Richtung Süden und Westen fließt und keine Verschlechterung gegenüber der bisherigen Bestandsbebauung eintritt.

Aufgrund des niedrigen Grundwasserflurabstands wurde vereinbart, die überarbeitete Ingenieursplanung durch ein ergänzendes Bodengutachten kritisch prüfen zu lassen. Siehe Abschnitt Grundwasser.

Planung Stand: Heute – Nachgereichte Unterlagen

Anlässlich der dargestellten Konfliktlage überarbeitete die WFJ GmbH die Straßen- und Geländehöhenplanung und beauftragte erneut eine Starkregensimulation (Hydrotec 2022). Die zunehmenden Gefährdungssituation erforderte die Zugrundelegung eines 100-jährlichen Bemessungsregens.

In der überarbeiteten Simulation werden verschiedene Planvarianten dargestellt. Die Planvarianten 1 und 2 beruhen auf der aktuellen Straßenhöhenplanung. Bei den Varianten 3 und 4 wurden Optimierungen vorgenommen. In allen Varianten fließt das Niederschlagswasser über die Straßenquerschnitte überwiegend in drei westlich gelegene Versickerungsmulden. Zwei der Mulden liegen als multikodierter Nutzungsraum auf der Spielplatzfläche und eine ergänzende Mulde ist außerhalb des (derzeitigen) Plangebiets im Südwesten angeordnet. Ein zusätzlicher Notwasserweg im Südosten des Gebiets lässt Regenwasser dem Gefälle folgend in den Kirchfelder Bach fließen. Ebenfalls scheint es so, dass ein Überlauf von der südwestlichen Mulde in den Kirchfelder Bach vorgesehen ist.

In den Modellvarianten fließt kein Regenwasser aus dem Plangebiet auf die Nachbargrundstücke. Jedoch staut sich Wasser auf dem Grundstück „Im Holz 47“ bis zu 10 cm mehr gegenüber dem Bestand an. Innerhalb des Baugebiets steht Regenwasser bis max. 2 cm an. Hierzu siehe Anlage 4.

Stellungnahme der Verwaltung

Nach der Anpassung der Geländehöhen fließt das Regenwasser wie geplant weg von den Nachbargrundstücken in drei Mulden am westlichen Rand des Plangebiets.

Die neuen Geländehöhen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan-Entwurf übertragen. Die festgesetzten Geländehöhen sind an die Höhen der östlichen Grundstücke angepasst bzw. liegen leicht darunter. Allerdings gewährt eine Ausnahmeregelung

zugunsten der Erschließung/Entwässerung eine Abweichung von bis zu +/-0,3 m. Mit einer Abweichung von 30 cm würde sich das gewollte Ober-Unterlieger-Verhältnis stellenweise wieder umdrehen. Das Ziel, das bestehende Nordost-Südwest Gefälle über die Nachbargrundstücke hinweg aufrecht zu erhalten, wäre verfehlt. Das Regenwasser würde ohne zusätzliche Maßnahmen aus dem Plangebiet auf die nordöstlichen Nachbargrundstücke fließen. Eine Abweichung dieser Art dürfte folglich bei der Hälfte der östlichen Grundstücke nicht zugelassen werden. Ob die exakte Übertragung der optimierten Geländemodellvarianten in die Realität und die Umsetzung einer Höhenplanung ohne minimale Flexibilität möglich sind, bleibt fraglich.

In der Simulation ist zu erkennen, dass Niederschlagswasser über einen Notwasserweg am östlichen Rand des Grundstücks in den südlich gelegenen Kirchfelder Bach fließt. Auch die Mulde auf dem Reitplatzgrundstück sieht einen Überlauf in den selbigen Bach vor. Der Kirchfelder Bach fließt teils offen teils verrohrt in den Rechtsrheinischen Kölner Randkanal. Seit dem Starkregenunglück im Sommer 2021 besteht die Erkenntnis, dass dieser nach Köln verlaufende Kanal bereits am Rande seiner Kapazitäten ist. Für die Einleitung in den Kanal müsste daher eine Genehmigung beantragt werden, die voraussichtlich nur mit Auflagen erteilt werden würde. Selbiges gilt für die Regenwasserkanäle, die ebenfalls über den Rechtsrheinischen Randkanal entwässern. Dabei ist zu beachten, dass bei Starkregen ein Rückstau in das Plangebiet ausgelöst werden könnte. Allerdings gilt diese Aussage für alle gleichgelegten Planungsfälle.

Auch wenn in den Varianten von Hydrotec das Niederschlagswasser ohne größere Beeinträchtigungen in die Versickerungsmulden und den Bach gelenkt wird, kann die Simulation nur als Modell verstanden werden. Leicht abgeänderte Geländehöhen oder ein blockierter Notwasserweg können die Strömungswege verändern. Aufgrund der nahezu plangleichen Nachbargrundstücke und des enormen Starkregenflusses von der Straße „Im Holz“ ist die Fehleranfälligkeit in der Realität beachtlich. Die Gebäude im Plangebiet können durch entsprechende Vorgaben vor Hochwasser geschützt werden, für den Bestand gilt das nicht. Auch schon bei idealer Geländemodellierung wird in der Simulation das Bestandsgrundstück „Im Holz 47“ leicht mehr belastet als vor der Planung.

Grundwasser

Bestand

Der niedrigste gemessene Grundwasserflurabstand beträgt im Nordosten des Plangebiets 0,66 m. Richtung Südwesten steigt der Abstand zwischen Geländeoberkante und Grundwasser auf 1,71 m an. Dementsprechend strömt das Grundwasser in Richtung Westen, mit einem Abschlag nach West-Südwest (Geos 2022, S. 21, Anhang 13). Bei Starkregen kann die Menge an zufließendem Regenwasser nur schwerlich versickern bzw. verdunsten.

Planung Stand: Offenlage – Konfliktlage – Planungsauftrag

Wie oben dargestellt, sah das Plankonzept zum Zeitpunkt der Offenlage die Aufschüttung des Geländes vor. Der Sicherheitsabstand zum Grundwasser hatte jedoch zur Folge, dass im Starkregenfall ein Übertreten von Niederschlagswasser auf Fremdgrundstücke nicht verhindert werden hätte können. Die Entscheidung, das Geländeniveau abzusenken bzw. weniger stark anzuheben und an die Nachbarbebauung anzugleichen, erforderte die Überarbeitung des Baugrundgutachtens. Unter Annahme der höchsten jemals gemessenen Grundwasserstände sollte geprüft werden, ob eine Umsetzung der Planung ohne Beeinträchtigung von Menschen und Umwelt möglich ist.

Planung Stand: Heute - Nachgereichte Unterlagen

Das bisherige Baugrundgutachten wurde teilweise überarbeitet und erweitert (GEOS 2022). Als Grundlage wurden die Gelände- und Straßenhöhen der Erschließungsplanung mit Stand Juni 2021 herangezogen. Das Ingenieurbüro prüfte die Umsetzung der Wohngebäude einschließlich Keller sowie der Straßen und Kanäle anhand der maximal bekannten Grundwasserstände und formulierte im Bericht Hinweise zur Ausführung.

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die in das Grundwasser eintauchenden Kellerbereiche nachteilsfrei umflossen und teilweise unterströmt werden können. Eine Rückstausituation durch die geplanten Gebäude und eine Verschlechterung gegenüber der heutigen Situation sei nicht zu erwarten (GEOS 2022, S. 70).

Im Fazit resultiert das Gutachten, dass die Ausführung der Straßenarbeiten „durchaus realistisch“ ist. Für den Kanal- und Bau der Gebäude werden Umsetzungshinweise gegeben.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Straßen und Kanäle im Plangebiet verlaufen grob in Nord-Süd- (Planstraße 1.1) sowie in Ost-West-Richtung (Planstraße 1.2, 2). Sowohl beim Straßen- als auch beim Kanalbau ist mit negativen Auswirkungen auf den Grundwasserfluss zu rechnen.

Die Höhen der Straßenplanung liegen oberhalb des GW-Spiegels. Allerdings kann das Straßenplanum nicht auf dem anstehenden Boden aufgebaut werden, da dieser nicht ausreichend tragfähig ist. Hier müsste ein umfangreicher Bodenaustausch stattfinden, welcher noch keine Berücksichtigung im Baugrundgutachten gefunden hat. Dieser Baukörper verändert die Bodenschichten und verdichtet diese. Mit einer Störung des GW-Flusses ist zu rechnen. Die Auswirkungen werden im Gutachten nicht deutlich und können nicht eingeschätzt werden.

Bei den Kanälen wird die Lage und Ausrichtung in Kombination mit der Grundwasserfließrichtung kritisch gesehen. Bei einer Tiefe von bis zu 4,60 m ist davon auszugehen, dass die Kanäle im Grundwasser liegen. Unter Beachtung der Nord-Süd und Ost-West Ausrichtung der Straßen und der Grundwasserfließrichtung nach Westen und Süd-Westen ist zu befürchten, dass die Kanäle als Sperrkörper bzw. Abflusshindernis für das Grundwasser im Baugebiet fungieren. Welche Auswirkungen dies für die Neuplanung oder den Bestand in der Umgebung hat, kann nicht abschließend beurteilt werden. Es ist damit zu

rechnen, dass die älteren Bestandshäuser keine wasserdichten Keller haben. Von einem problemlosen umströmen der Baukörper kann nicht die Rede sein.

Überflutungsflächen/Starkregen

Bestand

Das überwiegend von der Straße „Im Holz“ auf das Plangebiet strömende Starkregenwasser breitet sich auf der Pferdewiese aus und fließt topografische begründet teilweise in den südlich gelegenen Kirchfelder Bach. Die Wiese dient als Retentionsraum für das aus dem nördlichen Refrath Richtung Westen zufließende Regenwasser.

Planung Stand: Offenlage – Konfliktlage – Planungsauftrag

In der Entwässerungsplanung zum Stand der Offenlage war angedacht, das Regenwasser im Starkregenfall oberirdisch in eine Mulde auf den Spielplatz zu führen. Bei der Ausgestaltung der Mulde wurden damals aber nur die Regenwassermengen aus dem Gebiet selbst und nicht das zufließende Niederschlagswasser von der Straße „Im Holz“ kalkuliert. Wie bereits im ersten Abschnitt „Geländehöhen/Starkregen“ dargestellt, führte diese Planung nicht nur zu einer Belastung der Nachbargrundstücke, sondern auch die westlich angrenzenden Grundstücke, darunter der Wald der Stadt Köln, wurden massiv überflutet. Daraus folgte, dass bei einer Überarbeitung der Planung das gesamte Starkregenwasser zu berücksichtigen ist und folglich ausreichend Überflutungsräume zur Verfügung gestellt werden müssen.

Planung Stand: Heute - Nachgereichte Unterlagen

Wie bereits oben beschrieben, sieht die überarbeitete Planung drei Mulden mit unterschiedlichen Kapazitäten vor. Die nördliche in der Spielfläche gelegene Mulde fasst mit einer Einstautiefe von 0,35 m ein Rückstauraum von 39,1 m³, die südliche ebenfalls in der Spielfläche gelegene Mulde verfügt mit einer Einstautiefe von 0,40 m über eine Rückhaltung von 43,8 m² und die größte Mulde zwischen Plangebiet und Reitplatz stellt bei einer Tiefe von 0,25 m ein Rückstauvolumen von 85 m³ zur Verfügung. Die Sohlen der Mulden liegen gemäß Planung 0,30 – 1,5 m über den maximalen Grundwasserständen. Siehe Anlage 5.

Der Überflutungsnachweis wurde nicht überarbeitet, da dieser nach wie vor auch nur für das tatsächliche Plangebiet zu führen ist. Als nicht abflussrelevant (s. Anlage 5 blaue Flächen) werden das Retentionsdach des Mehrfamilienhauses sowie die Grundstücke südlich der Verlängerung der Straße „Im Holz“, bei denen topografisch bedingt ein Abfluss in den Kirchfelder Bach stattfindet, betrachtet. Bei einem 100-jährigen Regenereignis wurde ein erforderliches Rückstauvolumen von 79,50 m³ berechnet. Die oben beschriebenen Mulden können diesen Bedarf bereitstellen.

Stellungnahme der Verwaltung

Bei idealen Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass im Starkregenfall das Niederschlagswasser in die drei vorgesehenen Mulden fließt. Jedoch lassen sich im Bodengutachten keine Aussagen dazu finden, ob eine Versickerung möglich ist. Mit Blick auf den geringen Abstand zwischen den Sohlhöhen der Versickerungsmulden und dem hohen Grundwasserstand ist damit zu rechnen, dass keine ausreichende Versickerungsleistung gegeben ist. Für eine Funktionsfähigkeit der Versickerungsanlagen ist in der Regel ein Abstand von mehr als 100 cm zwischen Muldensohle bzw. Rigole und Grundwasser erforderlich. Durch das nach Südwesten fließende Grundwasser ist bei den südlichen Mulden dieser Mindestabstand voraussichtlich gegeben. Der Abstand zwischen Muldensohle und Grundwasser liegt hierbei zwischen 100 und 150 cm. Die Sohle der nördlichen Mulde kann diesen Abstand nicht nachweisen. Im Bereich der nördlichen Mulde beträgt der Abstand zwischen Sohle und Grundwasser weniger als 30 cm.

Abgesehen von dieser Problematik sieht die südliche Mulde auf dem Spielplatz einen Überlauf in den Kanal vor. Dies ist aufgrund der Überlastung des Rechtsrheinischen Kölner Randkanals nicht zulässig.

Zudem liegt die südwestliche Mulde im Prüfbereich der denkmalgeschützten Motte. Hier wäre eine Genehmigung der unteren Denkmalbehörde bzw. des LVR einzuholen.

Darüber hinaus gibt die Verwaltung zu bedenken, dass eine Funktionsfähigkeit der Mulden regelmäßig zu überprüfen wäre. Da der Spielplatz nach Fertigstellung der Stadt übertragen werden würde, fiel diese Aufgabe bei den Spielplatzmulden ebenfalls der Stadt zu.

IV. FAZIT SACHSTAND

Die Simulation von Hydrotec weist nach, dass es anhand der angepassten Gelände- und Straßenhöhenplanung möglich ist, das gesamte Niederschlagswasser im Starkregenfall oberirdisch in drei Mulden und in den Kirchfelder Bach zu leiten. Da aber kleine Abweichungen bei der Geländemodellierung zu unvorhersehbaren Fließwegen führen können und die Menge an zufließendem Wasser in das Gebiet beachtlich ist, bleibt eine Unsicherheit und so auch ein Schadensrisiko bestehen. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass die Mulden aufgrund des hohen Grundwasserstandes und dem nicht genehmigungsfähigen Überlauf an den Kanal teilweise nicht umsetzbar sind. Zudem ist die Nachhaltung nicht geklärt und es könnte zu Konflikten mit dem Denkmalschutz kommen.

Durch den verringerten Grundwasserflurstand können auch die Erschließungsmaßnahmen zu negativen Folgen führen. Durch den erforderlichen Bodenaustausch für den Straßenbau sowie die Lage und Ausrichtung der Kanäle kann eine Sperrwirkung hinsichtlich des Grundwasserflusses mit negativen Folgen für die Nachbarschaft nicht ausgeschlossen werden.

Es ist jedoch festzustellen, dass die Nähe zum Grundwasser, aber auch die bereits hohe Belastung des Rechtsrheinischen Randkanals, Rahmenbedingungen sind, die bei vielen Planungen in Bergisch Gladbach zu beachten sind.

V. RECHTLICHE WÜRDIGUNG

Jedes Bauleitplanverfahren erfordert gem. § 1 Abs. 7 BauGB die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange. Das Abwägungsgebot ist das zentrale Gebot rechtsstaatlicher Planung.

Die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), sind zu ermitteln und zu bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB).

Daraus folgt, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB auch die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden (dies gilt auch für Überschwemmungen infolge von Starkregen), zwingend zu berücksichtigen sind. So muss einer Bauleitplanung eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen diesseits und jenseits der Plangrenzen keinen Schaden nehmen (VGH München, Urteil vom 15.03.2022 – 15 N 21.1422, auch OVG Münster, Urteil vom 10.05.2022 – 2 D 109/20.NE).

Da der BGH eine Haftung der Gemeinde bisher nur dann ausgeschlossen hat, wenn ein Starkregen eine statistische Wiederkehrzeit von 100 Jahren überschritten hat, ist dieses Szenario dem Überflutungskonzept zugrunde zu legen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 6130 – Alte Marktstraße – besteht der Sonderfall, dass das Plangebiet als Unterlieger-Fläche zusätzlich zuströmendem Oberflächenwasser ausgesetzt ist. Eine abschließende planungsrechtliche Beurteilung zu dieser Fallgestaltung besteht nicht, jedoch verdichtet sich die Rechtsprechungs- und Novellierungshistorie dahingehend, dass die Stadt bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auch bei Starkregen von angrenzenden Flächen (in diesem Fall von der Straße „Im Holz“) zufließendes Niederschlagswasser ausreichend zu berücksichtigen hat. Dieses Niederschlagswasser darf nicht auf private Anliegergrundstücke geleitet werden und dort zu Schäden führen. Der Straßenbaulastträger haftet für Überflutungsschäden aus Amtshaftung (§ 839 BGB i.V.m. Art. 34 GG; vgl. BGH, Urteil vom 21.11.2013 – III ZR 113/13).

Bislang gibt es nur Regelungen, die den natürlichen Abfluss von Freiflächen betreffen. So schreibt z.B. § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vor, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden darf. Ergänzend dazu kann das bekannte Weinberg-Urteil des Bundesgerichtshofs aus dem Jahr 1999 herangezogen werden. Dieses bestätigte eine Amtspflichtverletzung einer Gemeinde, die im Rahmen der Bauleitplanung eine Bebauung auf einer Versickerungsfläche (einer Wiese) zuließ, auf der das Hangwasser von Weinbergen jahrelang versickerte und es dadurch zu Schäden an den neugebauten Gebäuden kam (BGH, Urteil vom 18.02.1999 – III ZR 272–96).

So schlussfolgert auch der Jurist Spannowsky, dass im Fall der flächen- oder gebietsbezogenen Neuausweisung von Siedlungsflächen die Primärverantwortung für die Sicherstellung der ordnungsgemäßen Beseitigung von Niederschlagswasser und auch des von unbebauten und nicht bebaubaren Flächen in Baugebiete einfließenden Oberflächenwassers bei der für die Bebauungsplanung zuständigen Gemeinde liegt (Spannowski in: ZfBR 2020, 523 (531)).

Da im Falle des Baugebiets „Alte Marktstraße“ das Niederschlagswasser aus dem besiedelten Refrath zufließt, ist hier keine direkte, aber wohl eine indirekte Übertragung möglich. Denn um nochmal auf den Anfang des Abschnitts zu kommen, hat die Stadt bei der Aufstellung der Bauleitpläne eine Hochwasservorsorge/Überflutungsvorsorge zu betreiben. Hier kann es nicht darauf ankommen, ob das Wasser im Plangebiet anfällt, von Freiflächen zufließt oder topografisch bedingt aus einem angrenzenden Siedlungsgebiet hinzukommt. Stellt die Gemeinde in solchen Starkregengebieten Bebauungspläne auf, ist eine Konzeption zu Grunde zulegen, die das planrelevante Niederschlagswasser ohne Schaden beseitigt. Im Verfahren „Alte Marktstraße“ wurde ein entsprechendes Entwässerungskonzept erarbeitet. Bei regelhafter Funktionsweise (Geländemodellierung, Mulden) wird dem abwägungsrelevanten Belang der Hochwasservorsorge/Überflutungsvorsorge erst einmal Rechnung getragen.

Jedoch ist ein Bebauungsplan i.S. des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB nur erforderlich, soweit dieser auch vollziehbar ist. Eine Vollziehbarkeit der Planung ist aber nur gegeben, wenn auch die Beseitigung des Niederschlagswassers auf Dauer gesichert ist (BVerwG, Urteil vom 30.08.2001 - 4 CN 9/00).

Inwiefern eine dauerhafte Sicherstellung der Entwässerungsinfrastruktur gewährleistet werden kann, ist schwierig zu beurteilen. Die Funktionsfähigkeit der Mulden auf dem Spielplatz könnte durch die Stadt sichergestellt werden. Für die Mulde auf dem Nachbargrundstück wäre ggf. eine privatrechtliche Regelung denkbar oder die Stadt müsste diese Mulde ins städtische Eigentum übernehmen und hätte auch hier die Unterhaltungspflicht. Noch problematischer als die Unterhaltung der Mulden sind aber voraussichtlich die dauerhaft zu erhaltenden Geländehöhen, die ein maßgeblicher Bestandteil des Entwässerungskonzepts sind. Da kleine Abweichungen potenziell zu großem Schaden führen könnten, ist eine dauerhafte Sicherung hier zumindest mit Bedenken zu besetzen.

Daraus ist zu schließen, dass eine Amtshaftung im Falle eines fehlgeleiteten Fließweges nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.

VI. BESCHLUSSVARIANTEN

Zu Beschlussvariante I: Einstellung des Verfahrens

Bei der Wahl der Beschlussvariante I wird das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6130 – Alte Marktstraße – ohne weitere Prüfschritte eingestellt. Mit der Einstellung des Verfahrens und der Beibehaltung des Status Quo wird der Klimaanpassung Rechnung getragen. Eine Haftung der Stadt für etwaige Schäden kann ausgeschlossen werden.

Der Ausschuss nimmt zur Kenntnis, dass auf diesem Wege keine neuen (geförderten) Wohneinheiten errichtet werden und die hohen getätigten Investitionen der Projektträgerin ins Leere laufen.

Zu Beschlussvariante II: Weitere Prüfschritte

Die Analyse hat einige Problemfelder hervorgebracht. Mit weiteren Prüfschritten können diese Konflikte ggf. gelöst werden oder die sich daraus ergebenden Erkenntnisse eine Entscheidung zum weiteren Fortgang des Verfahrens vereinfachen.

Fasst der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss die Beschlussvariante II sind mindestens diese weiteren Prüfschritte zu unternehmen:

- Bei den Versickerungsmulden ist zu prüfen, ob eine Versickerung trotz des hohen Grundwasserstandes und ohne Anschluss an den Kanal möglich ist. Zudem ist die Genehmigung der Unteren Denkmalbehörde einzuholen.
- Die Einflussnahme von Straßen- und Kanalbau auf die Grundwasserfließrichtung ist ggf. durch einen externen Sachverständigen zu untersuchen. Der Kreis ist hinzuzuziehen.
- Die Aufnahmekapazität des Rechtsrheinischen Randkanals ist zu prüfen bzw. eine Einleitungsgenehmigung zu beantragen.
- Darüber hinaus ist zu prüfen, ob maximale Geländehöhenfestsetzungen ohne Ausnahmemöglichkeit festgesetzt werden können, ohne die Vollziehbarkeit des Bebauungsplans zu gefährden.
- Die Sicherstellung der dauerhaften Unterhaltung aller Mulden ist festzulegen.
- Der Bebauungsplanentwurf ist zu ändern. So ist der Geltungsbereich ggfls. um die zusätzlichen Mulden zu ergänzen.
- Unabhängig von der Entwässerungsthematik sind weitere Aspekte zu bearbeiten und zu prüfen. Z.B. könnte der Ansatz einer Kindertagesstätte im Gebiet weiterverfolgt werden. Aus einer solchen Umplanung können weitere Arbeitsschritte und Abwägungstatbestände erwachsen (z. B. zur verkehrlichen Erschließung).
- Nach Fertigstellung des Bebauungsplanentwurfs ist eine juristische Prüfung durchzuführen.

Erst mit der Erfüllung dieser Prüfaufträge und der angepassten Planung kann dem Ausschuss ein Beschlussvorschlag zur erneuten Offenlage unterbreitet und die erneute Offenlage durchgeführt werden. Im Rahmen der erneuten Beteiligung können neue bisher noch nicht beachtete Aspekte (z. B. in Hinblick auf eine mögliche Kindertagesstätte) aufgeworfen werden.

Mit dem Beschluss der Alternativvariante II erkennt der Ausschuss an, dass das Schadensrisiko durch die weiteren Erkenntnisse gesenkt werden kann, aber auch, dass eine

Verfahrensverlängerung die Investitionskosten und den Arbeitsaufwand steigern wird. **Eine Erfolgsgarantie gibt es nicht.** Die Arbeitskapazitäten der Stadt sind weiterhin begrenzt. Sollte dieses intensiv zu betreuende Verfahren weiterverfolgt werden, ist zu klären, ob dies zu Lasten anderer Verfahren erfolgen soll. Das Verfahren ist gemäß dem einstimmigen Beschluss zum Arbeitsprogramm "Verbindliche Bauleitplanung 2023" (Drs. 0688/2022) nicht aktiv. Arbeitskapazitäten sind hierfür aktuell nicht eingeplant.

Zu Beschlussvariante III: Erneute Offenlage

Mit der Variante III beauftragt der Ausschuss die Verwaltung, die erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB auf Grundlage der jetzt vorliegenden Planentwürfen und Gutachten durchzuführen. Die Rahmenbedingungen sind mit der Politik abzustimmen und in einem städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren. Z.B. die Art der Energieversorgung und die Anzahl der geförderten Wohnungen.

Mit Beschlussfassung der Alternativvariante III nimmt der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss zur Kenntnis, dass ein beachtliches Risiko hinsichtlich der Wasserproblematik bestehen bleibt, das Verfahren bei der erneuten Offenlage mit kritischen Gegenstimmen zu rechnen hat und nach Satzungsbeschluss Klagen wahrscheinlich sind. Ergänzende Prüfaufträge, die aus der Offenlage hervorgehen sind wahrscheinlich.

Mit der Weiterführung des Verfahrens auf Grundlage des jetzigen Planstands würdigt der Ausschuss die bisher erbrachten Investitionsleistungen der WFJ GmbH. Die Umsetzung des dringend benötigten (geförderten) Wohnungsbau wird wahrscheinlicher.

Die Verwaltung rät entschieden von der Beschlussvariante III ab. Ohne die aufgeworfenen Fragen zu klären, ist ein Abwägungsfehler und so die Unwirksamkeit des Bebauungsplans im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens wahrscheinlich.

Des Weiteren rät die Verwaltung auch von Beschlussvariante II ab. Es bleiben rechtliche Risiken. Es steht zu erwarten, dass, mit Blick auf weitere klimatische Verschlechterungen und damit einhergehenden weiter anwachsenden Risiken an Starkregenereignissen, zukünftig die rechtlichen Risiken und Haftungsansprüche (sowohl nach Anzahl als auch Kostenhöhe) ebenfalls ansteigen werden. Es bleiben, wie in der Vorlage benannt, zudem auch bei Bebauung und Nutzung des Grundstückes Unwägbarkeiten, die sich aus nicht ausschließbaren und unkontrollierbaren Geländeeingriffen und -veränderungen ergeben könnten. Dies dauerhaft und rechtssicher zu kontrollieren und auszuschließen wird kaum möglich sein.

Es steht zu erwarten, dass bei einem Schadensereignis die Stadt sich dann nicht nur mit den betroffenen Eigentümern in dem Neubaugebiet auseinander setzen müsste, sondern zudem mit denen im Bestand angrenzender Areale.

Anlagen

Anlage 1: Städtebauliches Konzept | Stand: Offenlage

Anlage 2: Starkregensimulation Refrath | Stand: Bestand

Anlage 3: Starkregensimulation | Stand: Offenlage

Anlage 4: Starkregensimulation | Stand: Überarbeitung

Anlage 5: Retentionsflächen | Stand: Überarbeitung

Im Ratsinformationssystem ebenfalls öffentlich einsehbar

(Gutachten und Fachbeiträge, die bei der Bewertung des aktuellen Planstands herangezogen wurden.)

- Bericht Hydrotec mbH (2022): Starkregennachweis „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6130 – Alte Marktstraße – Bergisch Gladbach“
- Geos GmbH (2022): Gutachten zur Geohydrologie, zum Bodenaufbau und zum Baugrund im Bereich von geplanten Straßen/Verkehrsflächen, Erschließungsbereichen und Wohngebäuden in dem vorhabenbezogenem Bebauungsplan 6130 – Alte Marktstraße – in Bergisch Gladbach-Refrath.