Stadt Bergisch Gladbach

Begründung

Bebauungsplan Nr. 6142
– An der Wallburg –

zur Satzung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Gliederung

1 Planungsanlass ... 3

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich ... 5

3 Verfahrensablauf ... 5

4 Übergeordnete Planungen ... 6
4.1 Regionalplan ... 6
4.2 Flächennutzungsplan ... 7
4.3 Übergeordnete Planungen und Konzepte der Stadt Bergisch Gladbach ... 7

5 Städtebauliche Situation ... 8
5.1 Siedlungsstruktur ... 8
5.2 Verkehrserschließung / ruhender Verkehr ... 9
5.3 Ver- und Entsorgung ... 9
5.4 Aktuelles Planungsrecht ... 11

6 Umweltbelange ... 12
6.1 Klima ... 12
6.2 Boden ... 12
6.3 Altlasten ... 13
6.4 Schützenswerte Gebiete des Naturschutzes ... 13
6.5 Pflanzen und Tiere ... 13
6.6 Artenschutzrechtliche Prüfung ... 14
6.7 Grundwasser ... 14
6.8 Hochwasser ... 15
6.9 Luftschadstoffe und Lärm ... 16
6.10 Kultur- und Sachgüter ... 19

7 Allgemeine Planungsziele ... 19

8 Begründung der Inhalte des Bebauungsplans ... 20
8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen ... 20
8.1.1 Art der baulichen Nutzung ... 20
8.1.2 Maß der baulichen Nutzung ... 20
8.1.3 Bauweise ... 23
8.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen ... 23
8.1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen ... 24
8.1.6 Verkehrsflächen ... 25
8.1.7 Leitungsrechte ... 27
8.1.8 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ... 28
8.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ... 29
8.3 Kennzeichnungen ... 30
8.4 Nachrichtliche Übernahmen ... 30
8.5 Hinweise ... 31

9 Ver- und Entsorgung ... 32

10 Planverwirklichung / Kosten ... 33

1 Planungsanlass

Die Stadt Bergisch Gladbach hat vor dem Hintergrund eines prognostizierten leichten Bevölkerungsanstiegs einen zusätzlichen Bedarf an Wohnungsneubau. Einer der Stadtteile mit dem stärksten Bevölkerungsdruck ist Refrath, das mit der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und an die Bundesautobahn A 4 sowie einer landschaftlich reizvollen Umgebung als attraktiver Wohnstandort gilt. Zugleich existieren in Refrath nur wenige Grundstücke im Bebauungszusammenhang, auf denen eine bauliche Verdichtung städtebaulich sinnvoll und verträglich ist. Mit der vorliegenden Planung – der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6142 An der Wallburg – sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Nachverdichtung im zentrumsnaher Lage in Refrath-Kippekausen auf einer Fläche von insg. 1,2 ha geschaffen werden. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6142 – An der Wallburg – umfasst zwei Teilbereiche: eine ca. 4.500 m^2 große Fläche nördlich des Refrather Friedhofs (Teilbereich A) und ein ca. 5.700 m^2 umfassendes Grundstück neben der katholischen Kirche St. Johann Baptist (Teilbereich B).

Teilbereich A: Zwischen der Bebauung An der Wallburg 9-15 und dem Refrather Friedhof

Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Überplanung des bislang für die Ablagerung von Grünabfällen des Friedhofs Refrath genutzten Grundstücks durch eine Wohnbaufläche ist ein Bauwunsch des im Jahr 2013 ins Leben gerufenen Vereins *„miteinanders e.V. – Verein zur Förderung neuer Wohnformen in Bergisch Gladbach und Region“* zur Errichtung eines sog. Mehrgenerationenhauses. Der Bergisch Gladbacher Verein verfolgt die Zielsetzung, die Idee des generationenübergreifenden Wohnens einem größeren Bevölkerungskreis bekannt zu machen und erste Wohnprojekte in Bergisch Gladbach umzusetzen. Realisiert wurde bislang lediglich ein Mehrgenerationenwohnhaus im Stadtteil Hand.

Die Suche nach geeigneten Grundstücken in städtebaulich integrierter Lage und einem attraktiven Wohnumfeld erwies sich für den Verein bislang als schwierig und wenig Erfolg versprechend. Der Stadtentwicklungsbetrieb AÖR beabsichtigt nun, das in seinem Eigentum liegende Grundstück (Flurstücke 44 und 1134, Flur 24, Gemarkung Refrath) an die Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft (RBS) zu verkaufen. Diese tritt als Bauherr des Mehrgenerationenhauses auf und beabsichtigt, das Haus an Mitglieder des eigens für das Projekt gegründeten Vereins *Wohnfreu(n)de Refrath e.V.* zu vermieten. In einem Teil des Gebäudes im Erdgeschoss sollen zudem ehemalige Schüler der Friedrich-Fröbel-Schule, einer Förderschule für geistig behinderte Kinder in Moitzfeld, unterkommen. Ein bestimmter Anteil der Wohnungen soll als sozialer Wohnraum errichtet werden.

Der Neubau von Mehrgenerationenhäusern wird vom Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend mit Mitteln des europäischen Sozialfonds gefördert mit dem Ziel, alternative Wohnformen für die momentan noch weit verbreitete, aber immer weniger akzeptierte Unterbringung älterer Menschen in Altenwohn- und Pflegeheimen zu entwickeln.

Leitgedanke der in Deutschland errichteten Mehrgenerationenhäuser ist das generationenübergreifende und gemeinschaftliche Wohnen in einem größeren Mehrfamilienhaus oder Gebäudekomplex aus mehreren selbständigen Wohngebäuden. Um den sozialen Austausch der Hausbewohner untereinander zu fördern, weisen die Mehrgenerationenhäuser häufig großräumige innere Erschließungsflächen, Gemeinschafts- und Veranstaltungsräume auf, durch deren Nutzung das Haus mit der Nachbarschaft des Wohnquartiers oder einer weiteren Umgebung sozial vernetzt ist.

Im Gegensatz zu diesen sehr offen angelegten Mehrgenerationenhäusern sieht der Hochbauentwurf des Mehrgenerationenhauses auf dem Grundstück nördlich angrenzend an den

Refrather Friedhof im Schwerpunkt ein Wohnhaus vor, in dem das gemeinschaftliche Wohnen und Leben betont wird und ein Austausch mit der Nachbarschaft stattfinden soll, das aber weitestgehend auf größere Veranstaltungen verzichtet. Eng in das Konzept des gemeinschaftlichen Wohnens eingebunden werden sollen die in einem Teil des Gebäudes untergebrachten ehemaligen Schüler und Schülerinnen der Friedrich-Fröbel-Schule.

Teilbereich B: Östlich St. Johann Baptist

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 6142 umfasst darüber hinaus ein an die katholische Kirche St. Johann Baptist angrenzendes, ca. 5.700 großes Grundstück (Flurstück 31, Flurstück 14, Gemarkung Refrath), auf dem sich ein Wohnhaus befindet und das durch seinen hohen Freiflächenanteil gut für eine bauliche Nachverdichtung geeignet ist. Die früher dort bestehende Hofanlage wurde nach Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes nach und nach zu einem Wohnhaus um- und ausgebaut.

Aus heute nicht mehr nachvollziehbaren Gründen wurde das Grundstück bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42/2 – Kippekausen –, der den nördlichen Teil der Modellsiedlung Kippekausen umfasst, nicht in die städtebauliche Neuordnung des Umfeldes einbezogen, sondern mit einer 48m breiten und 20m tiefen überbaubaren Grundstücksfläche eines Reinen Wohngebietes (WR) überplant. Die gewählte Festsetzung lässt einige Bebauungsoptionen zu. Aus heutiger Sicht würde durch die Umsetzung des Planungsrechts hier ein städtebaulicher Fremdkörper in der im Übrigen klar strukturierten und gegliederten Siedlung entstehen. Der Bebauungsplanentwurf Nr. 6142 – An der Wallburg – dient in diesem Abschnitt dazu, die den Fremdkörper produzierende Festsetzung zu korrigieren und das Grundstück einer zeitgemäßen und den heutigen Wohnbedürfnissen und der Umgebung angepassten städtebaulichen Entwicklung in Form einer Einfamilien- und Doppelhausbebauung zuzuführen.

Öffentlicher Fuß- und Radweg als Verbindung zwischen beiden Teilbereichen

Ein Grünzug teilt den Stadtteil Kippekausen in einen nördlichen und einen südlichen Abschnitt. Als öffentlicher Park verbindet er Kippekausen mit dem Landschafts- und Erholungsraum des Frankenforstes und der Saaler Mühle. In Richtung Refrather Geschäftszentrum endet er in Höhe des Hochhauses An der Wallburg 7 am Flurstück 1134. Das Flurstück 1134 wird zur Zeit von der städtischen Friedhofsverwaltung für die Lagerung von Grünabfällen genutzt.

Durch den Bebauungsplan Nr. 6142 – An der Wallburg – sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine umwegefreie, für Fußgänger und Radfahrer geeignete Anbindung des Parks an das Refrather Zentrum geschaffen werden.

Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 6142 – An der Wallburg – ist für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in seinem räumlichen Geltungsbereich erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB). Mit seiner Aufstellung werden die folgenden städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Schaffung von Wohnraum in städtebaulich integrierter Lage als Maßnahme der baulichen Innenentwicklung,
- Schaffung von Wohnungsangeboten in Einzel- und Doppelhäusern,
- Schaffung von Wohnungsangeboten im Bereich des gemeinschaftlichen und generationenübergreifenden Wohnens sowie für Menschen mit Behinderungen nach dem Prinzip der Inklusion,
- Korrektur einer städtebaulich nicht nachvollziehbaren planungsrechtlichen Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 42/2 und
- Herstellung eines Lückenschlusses einer Fuß- und Radwegeverbindung zum Refrather Geschäftszentrum.

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Kippekausen in städtebaulich integrierter Lage. Die Entfernung zur Refrather Zentrum, das gemäß dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Bergisch Gladbach die Funktion eines Nebenzentrums übernimmt, beträgt nach Luftlinie ca. 300m. Das Geschäftszentrum ist bislang sowohl zu Fuß als auch mit dem Auto allerdings nur mit Umwegen erreichbar, die tatsächliche Entfernung ist daher deutlich größer.

Neben Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern des täglichen und mittelfristigen Bedarfs im Geschäftszentrum Siebenmorgen sind auch soziale und kulturelle Einrichtungen wie Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen fußläufig erreichbar. Kippekausen selbst ist – abgesehen von den öffentlichen Einrichtungen im Zentrum – ein reiner Wohnstandort ohne nennenswerte gewerbliche Nutzungen.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich Haltestellen der folgenden Verkehrsmittel des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV): die Stadtbahnlinie 1 mit der Haltestelle Refrath mit einer Verbindung in Richtung Köln und Bensberg und die Buslinien 450, 451 und 452 mit den Haltestellen Siebenmorgen und Kippekausen Friedhof. Mit dem PKW ist die Innenstadt von Bergisch Gladbach und über die Anschlussstellen Refrath und Bensberg der Bundesautobahn A 4 die Innenstadt von Köln innerhalb von etwa 10 bzw. 20 Minuten erreichbar.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6142 – An der Wallburg – umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha. Er besteht im Wesentlichen aus zwei aneinander grenzenden Teilbereichen: einem 5.700m^2 großen Grundstück angrenzend an das Grundstück der katholischen Kirche St. Johann Baptist und einer 4.500m^2 großen Grünfläche zwischen dem Refrather Friedhof und den Wohngrundstücken An der Wallburg 9 bis 15. Darüber hinaus umfasst der Bebauungsplanentwurf die für die neue Erschließungsstraße zum Teilbereich A benötigten Flächen.

Der Bebauungsplan wird im Teilbereich A durch
- die Grundstücke An der Wallburg 9-15 u. das Hochhaus An der Wallburg 7 im Norden,
- die Friedhofszufahrt im Osten,
- den Friedhof Refrath im Süden und
- den südlichen Teil des zum Wohnhaus An der Wallburg 23a gehörenden Gartens im Westen

begrenzt.
Im Teilbereich B wird der Bebauungsplan durch
- die Wohngrundstücke An der Wallburg 23c, 23g und 31a im Norden,
- die Wohngrundstücke An der Wallburg 15 und 23 im Osten,
- den südlichen Teil des zum Wohnhaus An der Wallburg 23a gehörenden Gartens im Süden und
- die katholische Kirche St. Johann Baptist im Westen

begrenzt. Die genauen Grenzen können der Planzeichnung entnommen werden.

3 Verfahrensablauf

Am 24.09.2015 beschloss der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss das durch die Verwaltung ausgearbeitete „Städtebauliche Rahmenkonzept zur Weiterentwicklung des Grünzugs Kippekausen“ als Grundlage für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens. Das städtebauliche Rahmenkonzept sieht durch die punktuelle Bebauung des Grünzugs Kippekausen mit einem Solitärbau und die Überplanung der früheren landwirtschaftlichen

Hofanlage An der Wallburg 23a eine Anpassung des ursprünglichen, der Modellsiedlung Kippekausen zu Grunde liegenden Siedlungskonzeptes vor.

Am 25.04.2017 fasste der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6142 – An der Wallburg – im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Mehrgenerationenhauses, einer Doppelhaussiedlung und eines Teilstücks des Rad- und Fußweges durch den Grünzug Kippekausen zu schaffen. In gleicher Sitzung beschloss der Ausschuss, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen. Der Aushang des städtebaulichen Vorentwurfs und einer räumlichen Visualisierung des vom Verein *Wohn-freu(n)de Refrath e.V.* beabsichtigten Bauprojektes erfolgte im Zeitraum vom 19.06. bis zum 14.07.2017 im Rathaus Bensberg. Am 12.09.2017 beschloss der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss, das Verfahren auf der Grundlage der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung fortzusetzen.

Mit Beschluss des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses vom 25.04.2017 wurde zugleich das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42/2 – Kippekausen – 2. Änderung mangels fortbestehender städtebaulicher Erforderlichkeit eingestellt. Mit diesem Bebauungsplanverfahren sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine räumliche Ausdehnung des Friedhofs Refrath in nördlicher Richtung geschaffen werden. Ein im Rahmen des Planverfahrens erstelltes Bodengutachten zeigte jedoch auf, dass der Boden aufgrund seiner geringen Versickerungsfähigkeit aus hygienischen Gründen für die Anlage von Erdgräbern nicht geeignet ist.

Auf der Grundlage des Beschlusses des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses vom 2.10.2018 wurde die öffentliche Auslegung im Zeitraum 7.11. bis zum 7.12.2018 per Aushang durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 2.11.2018 um Stellungnahme gebeten. Auf Anregung eines von der Planung unmittelbar betroffenen Nachbarn wurde der Bebauungsplanentwurf geringfügig geändert, indem u.a. eine zusätzliche Baugrenze innerhalb des Baugebietes WR 1 eingefügt wurde. Diese Änderung des Planinhaltes erforderte eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB, die im Zeitraum vom 20.5. bis zum 31.5.2019 durchgeführt wurde.

Der Bebauungsplan Nr. 6142 – An der Wallburg – wird im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) aufgestellt. Die gesetzlichen Voraussetzungen liegen vor:

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung,
- die festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m^2 (§ 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB),
- der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben und
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Natura-2000-Gebiete).

Der Bebauungsplan wird ohne die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne eine Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft aufgestellt (§ 13a Abs. 2 BauGB).

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan Köln stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar, der von einem Gebiet für Grundwasser- und Gewässerschutz überlagert wird. Nach den im Regionalplan dargestellten Zielen der Raumordnung soll sich die Siedlungsentwicklung auf Allgemeine Siedlungsbereiche beschränken.

Das im Regionalplan dargestellte Gebiet für Grundwasser- und Gewässerschutz schließt Grundwasser gefährdende Nutzungen aus. Für Wohnbauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6142 sind wasserrechtliche Genehmigungen durch die Untere Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises erforderlich, die im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens eingeholt werden. In der Regel werden über die Festsetzung von Wohnbaugebieten in Bebauungsplänen keine grundwassergefährdenden Nutzungen planungsrechtlich vorbereitet, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen erteilt werden können.

Die Bezirksregierung Köln bestätigte mit Schreiben vom 29.05.2017 gem. § 34 des Landesplanungsgesetzes, dass die dem Bebauungsplan Nr. 6142 zugrunde liegende Planung an die übergeordneten Ziele der Raumordnung angepasst ist. Damit wird dem Anpassungsgebot für Bauleitplanungen gem. § 1 Abs. 4 BauGB entsprochen.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bergisch Gladbach aus dem Jahr 1976 stellt das Plangebiet im Teilbereich östlich der katholischen Kirche St. Johann Baptist als Wohnbaufläche und im übrigen Teilbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dar. Der Flächennutzungsplan wird zur Zeit für das gesamte Stadtgebiet neu aufgestellt.

Während das geplante Einzel- und Doppelhausgebiet aus der Wohnbauflächen-Darstellung des FNP entwickelt ist, erfordert die Überplanung der im FNP dargestellten, jedoch noch nicht realisierten Friedhofsfläche eine kleinräumige Änderung des FNP. Aufgrund des gewählten beschleunigten Verfahrens (§ 13a BauGB) kann dies im Wege der redaktionellen Berichtigung des FNP im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren erfolgen, indem die im FNP darstellte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof in Wohnbaufläche geändert wird. Die geordnete städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet (§ 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB) wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Der neue Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Baugebietes WR 1 eine Wohnbaufläche dar. Der Darstellungen des vom Rat beschlossenen, jedoch bis zum Stichtag 2.9.2019 noch nicht bekannt gemachten Flächennutzungsplans (FNP) stimmen mit den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs Nr. 6142 überein. Sollte die abschließende Bekanntmachung des neuen FNP zeitlich nicht mehr vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 6142 erfolgen, ist eine redaktionelle Berichtigung des FNP im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6142 erforderlich.

4.3 Übergeordnete Planungen und Konzepte der Stadt Bergisch Gladbach

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das vom Rat der Stadt Bergisch Gladbach am 14.02.2012 beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) sieht vor, dass neue Wohnangebote und Wohnqualitäten in integrierten Lagen geschaffen werden sollen (ISEK, S. 105). Diese Zielsetzung soll als Handlungsschwerpunkt mit hoher Priorität umgesetzt werden.

Wohnbaulandkonzept

Das vom Ausschuss für Stadtentwicklung, demographischen Wandel, soziale Sicherung, Integration, Gleichstellung von Frau und Mann (ASSG) am 07.09.2010 verabschiedete Wohnbaulandkonzept verzeichnet das an die Kirche St. Johann Baptist angrenzende Grundstück aufgrund der Nähe zum Refrather Geschäftszentrum als für eine Wohnbebauung hervorragend geeignet. Bislang nicht als Wohnbaupotenzialfläche erfasst ist die Grünfläche südlich der Wohngrundstücke An der Wallburg 9 bis 15. Das Wohnbaulandkonzept

bescheinigt dem Stadtteil Kippekausen nur wenige Baulandpotenziale, empfiehlt dennoch, die Baulandentwicklung auf die Innenentwicklung zu konzentrieren.

5 Städtebauliche Situation

Die Siedlung Kippekausen entstand im Zeitraum 1959-1961 nach dem damals weit verbreiteten städtebaulichen Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt für etwa 4.000 Einwohner als Modellsiedlung des Bundesbauministeriums im Rahmen eines Demonstrationsprogramms der damaligen Bundesregierung. Weite Teile der ca. 34 ha großen Siedlung werden durch Reihenhäuser geprägt. Die Reihenhaussiedlung wird an ihren geographischen Rändern durch Einfamilienhäuser, im Zentrum durch Geschosswohnungsbau ergänzt. Das städtebauliche Erscheinungsbild der Siedlung Kippekausen hat sich gegenüber der Entstehungszeit kaum geändert. Mit dazu beigetragen hat u.a. der nachträglich für die beiden Teilbereiche Süd und Nord erlassene Bebauungsplan Nr. 42 (42/1 und 42/2) – Kippekausen –, der im Wesentlichen den Gebäudebestand sichert. Erst im Jahr 1991 hat man für das Reihenhausgebiet im räumlichen Geltungsbereich des BP 42/2 bauliche Erweiterungen (Anbau, Aufstockungen etc.) im größeren Umfang zugelassen, die jedoch keinen großen Einfluss auf das städtebauliche Erscheinungsbild der Gesamtsiedlung haben.

Angesichts der günstigen Standortfaktoren (ruhige Wohnlage, attraktives landschaftliches Umfeld, gute Erreichbarkeit der Stadt Köln) zählt der Stadtteil Refrath zu den beliebten und stark nachgefragten Wohnstandorten der Stadt Bergisch Gladbach, was sich – bei einem geringen Angebot an unvermieteten Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt – u.a. auf stark ansteigende Bodenpreise niederschlägt. Für das gesamte Stadtgebiet Bergisch Gladbach sind die Bodenpreise für Baugrundstücke im Zeitraum 2013 bis 2016 um 23% gestiegen. In Refrath konzentriert sich mangels für Wohnungsbau geeigneter Flächen die Neubautätigkeit auf eine verstärkte Innenentwicklung, die sich als bauliche Verdichtung von Wohngrundstücken vollzieht, indem zumeist Einfamilienhäuser abgerissen und auf der Grundlage des § 34 BauGB durch Mehrfamilienhäuser ersetzt werden. Das Grundstück An der Wallburg 23a neben der katholischen Kirche zählt zu den wenigen innerstädtischen Flächen in Refrath mit einem größeren Nachverdichtungspotenzial.

5.1 Siedlungsstruktur

Das nördlich an das Plangebiet angrenzende Umfeld wird durch ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser sowie durch eingeschossige Gartenhofhäuser geprägt. Die Gartenhofhäuser bilden eine kammartige Struktur und sind nach Süden ausgerichtet, während die übrigen Einfamilienhäuser freistehend sind und allseitig umschließende Wohngärten aufweisen. Im Eingangsbereich zur neuen Erschließung des Teilbereichs A befinden sich Wohnhochhäuser, die mit ihren jeweils acht Geschossen eine besondere Funktion als städtebauliche Dominanten entlang des Grünzugs besitzen.

Der Teilbereich B des Plangebietes (östl. der Kirche) ist kein Bestandteil der ursprünglichen städtebaulichen Rahmenplanung der Mustersiedlung Kippekausen. Die aus der 1. Hälfte des 20. Jahrhunderts stammende frühere landwirtschaftliche Hofanlage, die ursprünglich von Westen über den Kirchplatz erschlossen wurde, blieb in ihrem Bestand bis heute erhalten, obwohl der seit dem Jahr 1974 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 42/2 – Kippekausen – eine Überplanung der Anlage durch eine 48m lange Baufläche vorsieht. Die entsprechenden Baurechte wurden bis heute jedoch nicht ausgenutzt.

Der in West/Ost-Richtung verlaufende Grünzug trennt den nördlichen von dem südlichen Teil der Siedlung Kippekausen. Der Grünzug bildet das grüne Rückgrat der Siedlung. Er ist im westlichen Abschnitt – mit Ausnahme des Teilbereichs A des Plangebietes – als öffentlicher Erholungspark ausgebildet und wird mit seinen Spiel- und Rasenflächen von Anwohnern für die Erholung und als sozialer Treffpunkt sowie von Kindern zum Spielen genutzt.

Im weiteren östlichen Verlauf prägen Sondernutzungen den Grünzug. Hierbei handelt es sich um die Kindertagesstätte „Arche Noah“, eine historische Turmhügelburg (Motte), die evangelische Gemeinschaftsgrundschule und die evangelische Kirche Kippekausen. Der Grünzug endet am Naherholungswald Frankenforst.

5.2 Verkehrserschließung / ruhender Verkehr

Durch die Siedlung Kippekausen führen die beiden Haupterschließungsstraßen An der Wallburg und Kippekausen, die die Siedlung an den Alten Traßweg bzw. an den Siebenmorgen an die örtlichen Verkehrsstraßen anbinden. Eine Umwege freie verkehrliche Anbindung an das Stadtzentrum von Refrath sah das damalige städtebauliche Konzept nicht vor, was aus heutiger Sicht als Defizit der Siedlung aufzufassen ist. Bestehende historische Fußwegeverbindungen wie der frühere Fußweg entlang der nördlichen Grenze des Grundstücks der Kirche St. Johann Baptist wurden gekappt und überplant. Eine grundsätzliche städtebauliche Reparatur wie z.B. die Schaffung einer neuen Straßenanbindung an das Refrather Zentrum ist heute nicht mehr möglich.

Die Straße An der Wallburg bildet das Erschließungsgerüst für den nördlichen Abschnitt von Kippekausen. Während die Gartenhofhäuser westlich der Haupterschließungsstraße kammartig über kurze Wohnstichstraßen erschlossen werden, werden die Reihenhäuser östlich der Haupterschließungsstraße An der Wallburg über Fußwege erschlossen. Aufgrund der fehlenden direkten Anbindung an das Refrather Zentrum und der nach „organischen“ Prinzipien entworfenen Struktur der Siedlung Kippekausen ist die Haupterschließungsstraße An der Wallburg nahezu frei von Durchgangsverkehr. Da die Siedlung eine reine Wohnsiedlung ist, ist auch der Anteil an Schwerlastverkehr bzw. gewerblichem Verkehr auf der Straße sehr gering.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs der Siedlung erfolgt zur Zeit, unterschieden nach den Gebäudetypen

- *Hochhaus* straßenbegleitend,
- *Reihenhaus* in großräumigen Sammelgaragen,
- *Gartenhofhaus* am den jeweiligen Enden der Stichstraßen und
- *Einfamilienhaus* zentral an den Enden der Stichstraßen bzw. dezentral auf den jeweiligen Wohngrundstücken.

Durch die dem Bebauungsplan Nr. 6142 – An der Wallburg – zugrunde liegende städtebauliche Planung wird das Erschließungsgerüst im Abschnitt B (östl. der Kirche) um eine weitere Stichstraße ergänzt. Für den Abschnitt A erhält die zwischen den Hochhäusern An der Wallburg 5 und 7 verlaufende Zufahrt zum Friedhof durch den Anschluss eines Baugrundstücks eine neue Funktion als Erschließungsstraße.

Die Schwachstellen der Verkehrserschließung liegen aus heutiger Sicht in der fehlenden direkten verkehrlichen Anbindung der Siedlung an das Refrather Zentrum und in der geringen Dimensionierung der Stichstraßen der Gartenhofhäuser. Die Breiten der Stichstraßen betragen lediglich ca. 4m (An der Wallburg 25-31) bzw. knapp 5m (An der Wallburg 17-31b).

5.3 Ver- und Entsorgung

Strom, Gas, Wasser

Hinsichtlich der Versorgung mit Strom, Gas und Wasser können die Baugebiete im Plangebiet über Netzvorstreckungen aus dem bestehenden Versorgungsnetz versorgt werden[1]. Im Abschnitt B (östl. der Kirche) erfolgt die Wasserversorgung derzeit über einen Anschluss an den Versorgungskanal im Straßenraum An der Wallburg 9-15. Für die geänderte Bebauung

[1] Stellungnahme der Rheinischen Netzgesellschaft vom 17.07.2017

des Grundstücks An der Wallburg 23a muss daher evtl. die Hausanschlussleitung umgelegt werden, um das Grundstück an die neue Erschließungsstraße anzubinden.

Schmutz- und Regenwasser

Bestand

Die ehemalige landwirtschaftliche Hofanlage – heute Wohnhaus – An der Wallburg 23a leitet zur Zeit das anfallende Schmutz- und Regenwasser in den Mischwasserkanal der Straße An der Wallburg 9-15 ein. Auf dem Grundstück zwischen dem Friedhof und der Wohnbebauung 9-15 liegt zur Zeit noch keine Kanalisation.

Planung

Das im Abschnitt B des Plangebietes (östl. der Kirche) anfallende Schmutzwasser kann in den Schmutzwasserkanal im Straßenraum An der Wallburg 17-31b bzw. in die neu erstellte Erschließungsstraße eingeleitet werden. Auf dem südlich der Gartenhofhäuser gelegenen Grundstück kann das zukünftig anfallende Schmutzwasser in den Schmutzwasserkanal der Friedhofszufahrt eingeleitet werden.

Deutlich komplizierter stellt sich die Entwässerung der auf den befestigten Flächen des Plangebietes anfallenden Niederschläge dar. Die Stadt Bergisch Gladbach geht davon aus, dass in beiden Teilbereichen des Plangebietes ein für eine gezielte Versickerung von Niederschlägen ungeeigneter Boden vorliegt. Für das Grundstück angrenzend an den Friedhof ist dies durch ein Gutachten des Geologischen Dienstes NRW bestätigt[2].

Eine Einleitung des Regenwassers in die nächstgelegenen Regenwasserkanäle (An der Wallburg 17-31b und Friedhofszufahrt) ist im natürlichen Gefälle nicht möglich, da diese Kanäle eine sehr hohe Sohlhöhe der Kanäle aufweisen und die Erschließungsstraßen bzw. -wege im Plangebiet stark angehoben werden müssten, um eine Regenentwässerung in freiem Gefälle zu ermöglichen. Zudem hat eine hydraulische Berechnung der Auslastung des Regenwasserkanals der Friedhofszufahrt bei Starkregenereignissen ergeben, dass der Kanal extreme Niederschläge nicht vollständig aufnehmen kann und bereits im Istzustand überlastet ist. Diese Überlastung erlaubt daher keine weitere Zuführung von Regenwasser.

Im Rahmen einer durch die Stadt Bergisch Gladbach beauftragten Entwässerungsplanung des Planungsbüros Schuhmacher GmbH (Wiehl) wurden verschiedene Entwässerungsvarianten hinsichtlich ihrer technischen Realisierbarkeit und ihrer Wirtschaftlichkeit untersucht. Für die Entwässerung der im Plangebiet anfallenden Niederschläge kommen die folgenden technisch umsetzbaren Varianten in Frage:
a) die Niederschlagsentwässerung über einen neuen Kanal unterhalb des erstmals hergestellten Fuß- und Radweges in Richtung Siebenmorgen, mit einer anschließenden Einleitung der nicht behandlungsbedürftigen Niederschläge in den Saaler Mühlenbach oder
b) eine Direkteinleitung der Niederschläge in den Saaler Mühlenbach über das Grundstück der Kindertagesstätte der katholischen Kirchengemeinde St. Johann Baptist, Kirchplatz 18 oder östlich davon über private Wohngrundstücke mit einer Kanalverbindung zwischen der Wendeanlage An der Wallburg 23c-23g und dem Saaler Mühlenbach. Es ist beabsichtigt, für die Umsetzung des Bebauungsplans die Variante b) zu wählen.

Grundwasser des Friedhofs

Am südlichen Rand des neuen Baugrundstücks des Abschnitts A (nördl. Friedhof) verläuft parallel zur Grenze des städtischen Friedhofs ein Drainagekanal des Friedhofs, der nicht im

[2] Geologischer Dienst NRW (2002): „Gutachten über die Eignung der Böden für Erdbestattungen auf einer geplanten Erweiterungsfläche des Friedhofs in Refrath „Kippekausen““, erstellt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42/2 2. Änderung

städtischen Kataster erfasst ist. Der Verlauf des Kanals kann nur näherungsweise anhand von drei aufgemessenen Einstiegsschächten ermittelt werden. Im Bereich zwischen den Einstiegsschächten sowie darüber hinaus im weiteren westlichen Verlauf wird von einem geradlinigen Verlauf ausgegangen. Zur Zeit der vermessungstechnischen Erhebung führte der Drainagekanal kein Wasser. Aufgrund der Überplanung durch ein Baugebiet wird die Zugänglichkeit zum Kanal für Unterhaltungs- und Reparaturmaßnahmen durch ein Leitungsrecht gesichert (s. Kap. 8.1.8). Im Bereich des westlichen Einstiegsschachtes auf dem Flurstück 1134 muss der Drainagekanal aufgrund eines zu geringen Abstands zum geplanten Wohngebäude geringfügig in Richtung der Friedhofsgrenze verlegt werden. Das im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Leitungsrecht berücksichtigt den vorhandenen Kanalverlauf, im Abschnitt der Kanalverlegung den zukünftigen voraussichtlichen Kanalverlauf.

5.4 Aktuelles Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42/2 – Kippekausen –, der nach Fertigstellung der Mustersiedlung Kippekausen vom Rat der Stadt Bergisch Gladbach im Jahr 1974 verabschiedet wurde, um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu steuern und – ausweislich der Begründung – das einheitliche städtebauliche Bild der Parksiedlung Kippekausen zu sichern. Der Bebauungsplan Nr. 42/2 sicherte Spielräume für zukünftige Aus-, Um- und Anbauten der vorhandenen Wohngebäude. Er schuf zudem neues Planungsrecht für die Anlage von Stellplätzen nördlich und südlich der Hochhäuser An der Wallburg 1 bis 7. Während die Stellplätze nördlich der Hochhäuser als Sammelgarage errichtet wurden, wurde die südlich des Hochhauses An der Wallburg 7 festgesetzte Tiefgarage im Grünzug nie realisiert.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes trifft der Bebauungsplan Nr. 42/2 die folgenden Festsetzungen:

- Reines Wohngebiet (§ 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)),
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4,
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8,
- zwei Vollgeschosse (Maximalwert),
- im Bereich der freistehenden Einfamilienhäuser eine offene bzw. im Bereich der Gartenhofhäuser eine geschlossene Bauweise und
- eine baukörperbezogene Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ohne bzw. mit nur geringen Spielräumen für bauliche Erweiterungen.

Darüber hinaus sichert der Bebauungsplan Nr. 42/2 im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes

- die katholische Kirche St. Johann Baptist im Westen (Festsetzung: Gemeinbedarfsfläche),
- den städtischen Friedhof im Süden (Festsetzung: Grünfläche, Zweckbestimmung Friedhof) sowie
- den Grünzug im Osten (Festsetzung: nicht überbaubare Fläche eines Reinen Wohngebietes).

Für das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 6142 trifft der Bebauungsplan Nr. 42/2 die folgenden Festsetzungen:

- Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO),
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4 und Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8,
- zwei Vollgeschosse (Maximalwert),
- ein 48m breites und 20m tiefes Baufeld östl. der Kirche und
- eine nicht überbaubare Grundstücksfläche eines Reinen Wohngebietes (§ 3 BauNVO).

Gemäß Bebauungsplan Nr. 42/2 erfolgt im Abschnitt A (östl. der Kirche) die Erschließung des Wohngebietes über eine nach Süden abzweigende Stichstraße, die in einer Wendeanlage mündet und von dort aus als 3m breite Verkehrsfläche das Baugebiet mit dem

Refrather Zentrum verbindet. Im Abschnitt B (nördl. Friedhof) sieht der alte Bebauungsplan eine private Zufahrt zum Friedhof vor, die mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger belegt ist.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 6142 werden Teilbereiche des alten Bebauungsplans Nr. 42/2 überlagert und damit planungsrechtlich ersetzt.

6 Umweltbelange

6.1 Klima

Das Plangebiet liegt innerhalb einer ca. 500m breiten Schneise, die die im Frankenforst entstehende Kaltluft in Richtung Refrather Zentrum weiterleitet[3]. Die Kaltluftschneise verläuft über den Grünzug, schließt jedoch auch den südlich angrenzenden städtischen Friedhof mit ein. Kaltluftschneisen haben als lokale Windsysteme bei austauscharmen Wetterlagen wie z.B. Hochdruckgebieten eine besondere Bedeutung für die Frischluftzufuhr[4]. Wenn möglich, sollten Kaltluftabflüsse nicht durch quer stehende Gebäude oder Bepflanzungen unterbrochen werden.

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 großflächige 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.

6.2 Boden

Der Rheinisch-Bergische Kreis hat in seiner Stellungnahme vom 18.07.2017 darauf hingewiesen, dass nach dem Bodeninformationssystem des geologischen Dienstes NRW im Plangebiet überwiegend besonders schutzwürdige Böden der Stufe 3 mit Archivfunktion der Natur und Kulturgeschichte vorliegen[5]. Der Geologische Dienst NRW selbst hat auf diesen Hinweis verzichtet[6].

Der natürliche Bodentyp im Plangebiet ist Braunerde-Gley, ein sandiger Lehmboden mit mittlerem bis hohem Ertrag. Aufgrund der bisherigen anthropogenen Vornutzung der Böden sind die besondere Schutzwürdigkeit des Bodens nicht mehr gegeben und die natürlichen Bodenfunktionen eingeschränkt. Die ursprünglich, vor Errichtung der Siedlung Kippekausen ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung wurde durch die Anlage der Siedlung so weit zurückgedrängt, dass eine Wiederaufnahme einer Landwirtschaft angesichts der zentralen Ortslage ausgeschlossen ist.

Den Baugrund bilden grundwasserbeeinflusste fluviatile Ablagerungen unterschiedlicher Substrate über Festgesteinsersatz (Tonstein / Oberdevon). Der Geologische Dienst NRW empfiehlt mit Schreiben vom 11.07.2017, die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu un-

[3] in: Freiraumkonzept der Stadt Bergisch Gladbach (2011)
[4] in: Freiraumkonzept, S. 45
[5] Rheinisch Bergischer Kreis, Stellungnahme vom 18.07.2017, S. 4
[6] Geologischer Dienst NRW, Stellungnahme vom 11.07.2017, S. 1

tersuchen. Der im Abschnitt A (nördl. Friedhof) vorzufindende Boden ist nur gering versickerungsfähig und für eine gezielte Versickerung von Niederschlägen ungeeignet [7].

Durch die Planung werden die natürlichen Bodenfunktionen wie Luftaustausch, Filter- und Pufferwirkung und die Versickerungsfähigkeit beeinträchtigt. Jedoch erfolgt die Planung in flächensparender Weise, da in Bezug auf die Erschließung auf vorhandene Verkehrsinfrastruktur zurückgegriffen werden kann. Die Planung entspricht damit als Maßnahme der Innenentwicklung dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Da der im Plangebiet anzutreffende Boden durch anthropogene Tätigkeiten bereits beeinflusst ist, ist der Beeinträchtigungsgrad der natürlichen Bodenfunktionen als vergleichsweise gering einzustufen. Der Rheinisch-Bergische Kreis äußert diesbezüglich keine Bedenken zur Planung[8].

6.3 Altlasten

Für das Plangebiet liegen keine Anhaltspunkte für das Vorkommen von Altlasten und altlastenverdächtige Flächen im Sinne des Landesbodenschutzgesetzes (§ 8 LBodSchG) oder für schädliche Bodenveränderungen vor.[9]

6.4 Schützenswerte Gebiete des Naturschutzes

Im Plangebiet selbst und in der Umgebung des Plangebietes liegen keine nach Bundes- oder Landesnaturschutzgesetz geschützten Gebiete. Weder das Plangebiet noch der südlich an das Plangebiet angrenzende Refrather Friedhof werden vom Landschaftsplan erfasst. Der Refrather Friedhof wird vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (*LANUV*) als schutzwürdiges Biotop (BK-5008-526-„Friedhof nördlich der Straße Kippekausen“) eingestuft und als geschützter Landschaftsbestandteil vorgeschlagen. Demgemäß sticht der Refrather Friedhof vor allem durch einen Arten- und Sortenreichtum an Koniferen (Nadelhölzern) hervor, die den Eindruck einer vielfältigen Parklandschaft vermitteln. Als Empfehlung spricht das LANUV aus, auf dem Friedhof in größerem Umfang Krautsäume und Ruderalstellen zu dulden. Durch die Planung wird der Arten- und Sortenreichtum des Biotops Friedhof nicht beeinträchtigt.

6.5 Pflanzen und Tiere

Im Teilabschnitt B (östl. der Kirche) besteht die Vegetation aus einer Gartenfläche, die von einer ca. 4m hohen Hecke aus Koniferen umgeben ist. Auf dem Rasen stehen einzelne Obstbäume. Der Teilabschnitt A (nördl. Friedhof) wird geprägt durch eine Rasenfläche, die im westlichen Bereich durch die Stadt Bergisch Gladbach zur Ablagerung von Grünabfällen des angrenzenden Friedhofs genutzt wird. In südlicher, westlicher und nördlicher Richtung wird das Grundstück durch größere Bäumen und Sträucher von der Umgebung abgegrenzt, entlang der Grenze zum Friedhof als Spontanvegetation. Östlich grenzt die Parkanlage des Grünzugs Kippekausen an.

Aus ökologischer und gestalterischer Sicht erhaltenswert werden von Seiten der Stadt Bergisch Gladbach eine dreistämmige Eiche (zur Zeit im Garten des Wohngrundstücks An der Wallburg 11, zukünftig auf dem Baugrundstück des Mehrgenerationenhauses), eine Kasta-

[7] Geologischer Dienst NRW (2002): „Gutachten über die Eignung der Böden für Erdbestattungen auf einer geplanten Erweiterungsfläche des Friedhofs in Refrath „Kippekausen““, erstellt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42/2 2. Änderung
[8] Rheinisch Bergischer Kreis, Stellungnahme vom 18.07.2017, S. 4
[9] a.a.O.

nie (im derzeitigen Garten des Wohngrundstücks An der Wallburg 9) und eine Eberesche (südl. des östlichen Flügels des Hochhauses An der Wallburg 7) eingestuft (s.a. Kap. 8.1.9).

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. Der Teilbereich A (nördlich Friedhof) besitzt als Grünlandbrache aufgrund des betont ruderalen Charakters eine höhere Wertigkeit insbesondere für Vögel und Kleinsäuger. Diesem Teilbereich kommt auch eine Funktion für die Biotopvernetzung zu.

Durch die Überplanung von innerstädtischen Freiräumen führt die Planung zu einem Verlust von Lebens- und Funktionsräumen im Naturhaushalt mit Ausgleichsfunktionen für die umgebenden Siedlungsräume. Diese Beeinträchtigung ist allerdings eine zwangsläufige Folge der baulichen Nachverdichtung im Innenbereich, wenn – wie in Refrath der Fall – keine alternativen bereits bebauten Flächen wie z.B. Gewerbebrachen für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen.

6.6 Artenschutzrechtliche Prüfung

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 keine konkreten Hinweise auf geschützte Tierarten im Plangebiet. Insbesondere sind durch die Planung keine erheblichen oder populationsrelevanten Beeinträchtigungen von planungsrelevanten Arten oder sonstigen Vogelarten zu erwarten. Der Bebauungsplanentwurf enthält darüber hinaus einen entsprechenden Hinweis, dass aus Gründen des Artenschutzes Rodungsarbeiten ausschließlich im Zeitraum 1.10 bis zum 28.2. eines Jahres zu erfolgen haben.

6.7 Grundwasser

Der größte Teil des Plangebietes liegt in der Wasserschutzzone IIIa der Wassergewinnungsanlage Refrath[10], eine schmale Fläche im Bereich der zukünftigen Zufahrt zwischen den Hochhäusern An der Wallburg 5 und 7 in der Wasserschutzzone IIIb.

Über die Höhe des Grundwasserspiegels im Plangebiet liegen verschiedene Informationen aus Grundwassermessstellen und Bodengutachten vor. An der nächstgelegenen, vom Plangebiet ca. 500m entfernten Grundwassermessstelle befindet sich das Grundwasser in Tiefen zwischen 0,0m und 1,2m unter Flur.[11] In den am 16.08.2016 durch das ingenieurgeologische Büro Bohne durchgeführten Sondierbohrungen wurden im Teilbereich A (nördl. Friedhof) an drei Stellen Grundwasser in Tiefen zwischen 0,82m und 2,11m angetroffen (a.a.O.). Der Rheinisch-Bergische Kreis geht von Grundwasserflurabständen zwischen 0,0 und 2,0m unter der Geländeoberkante aus.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Grundwasserschutzzone IIIa müssen die Genehmigungs- und Duldungspflichten sowie Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung beachtet werden. Unmittelbare Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans

[10] „Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der der Wassergewinnungsanlage der Bergische Licht-, Kraft- und Wasserwerke (BELKAW) GmbH“ vom 13.11.1987
[11] Bohne (2016): Geotechn. Stellungnahme zum Grundwasserstand u. der zulässigen Bodenpressungen

Nr. 6142 hat dies nicht, da es in den ausgewiesenen Wohngebieten i.d.R. nicht zum Einsatz von Grundwasser gefährdenden Stoffen kommt. Nach Hinweis des Rheinisch-Bergischen Kreises sind eine Dränung zur Regulierung des Grundwasserstandes, sonstige dauerhafte Maßnahmen zur Absenkung des Grundwassers und der Einbau von Recyclingbaustoffen nicht zulässig. Unterirdische Gebäudeteile sollten in wasserdichter Ausführung gebaut werden. Eine wahrscheinlich erforderliche temporäre Absenkung des Grundwassers bei Baugrunderschließungen muss als Gewässernutzung nach § 9 Wasserhaushaltsgesetz durch die Umweltschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises genehmigt werden. Dies gilt auch für bauliche Anlagen in größerer Tiefe wie z.B. Brunnen und Wärmepumpenanlagen.

6.8 Hochwasser

Die Untere Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises hat im Rahmen der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom 4.12.2018 darauf hingewiesen, dass das Baugebiet WR 1 in einem morphologischen Talraum liege. Es bestünde die Gefahr, dass bei Starkregenereignissen in diesem Talraum die Wassermengen eines 0,34 km^2 großen Einzugsgebietes zusammenlaufen und Grundstücke überfluten. Die Untere Wasserbehörde regte an, ein Ingenieurbüro mit der Erstellung einer Starkregengefahrenkarte zu beauftragen, in der Aussagen getroffen werden sollten zu möglichen Überflutungsgefahren, Fließwegen, Notwasserwegen und ggfs. Rückhalteräumen, um Überflutungen des Zentrums von Refrath und anderen Flächen zu vermeiden.

Die Stadt Bergisch Gladbach ist nach Prüfung der Sachlage und der besonderen örtlichen Verhältnisse des Baugebietes WR 1 zu der Einschätzung gekommen, dass vorliegend ein besonderes Schadensrisiko infolge von Starkregen unwahrscheinlich und ergänzend dazu im Rahmen der späteren Baumaßnahmen im Baugebiet WR 1 bewältigt bzw. minimiert werden können.

Grundsätzlich kann bei lang anhaltenden und extrem ergiebigen Niederschlägen (Starkregenereignissen) drückendes Grundwasser und oberflächig abfließendes Wasser in Gebäude eindringen und dadurch Schäden auslösen. Flächen mit einem hohen Schadensrisiko innerhalb von Siedlungsgebieten sind insbesondere Lagen in morphologischen Senken sowie Grundstücke, denen von befestigten Oberflächen große Mengen an Oberflächenwasser zufließen.

Die Stadt Bergisch Gladbach geht davon aus, dass aus den im Folgenden ausgeführten Gründen im Baugebiet WR 1 kein besonderes Überflutungsrisiko durch Starkregen besteht:

1) Im Bereich des Baugebietes WR 1 fällt das derzeitige Gelände in Richtung Westen bzw. Süden ab. Die aktuellen Geländehöhen betragen im Bereich der bestehenden, für die Umsetzung der Planung lediglich verbreiterten Erschließungsstraße östlich des Baugebietes WR 1 ca. 76,2m NHN (Normalhöhennull) und westlich des geplanten Mehrgenerationenhauses ca. 73,6m NHN. Im weiteren westlichen Verlauf fällt die Geländeoberfläche weiter ab. Hinsichtlich des Nord-Süd-Geländeniveaus liegen die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngrundstücke An der Wallburg 9-15 gegenüber dem aktuellen Geländeniveau des Baugebietes WR 1 momentan deutlich, bei einer geplanten Anschüttung und Nivellierung der Geländehöhenunterschiede leicht (bei einer Geländehöhe von 75,0m NHN im Plangebiet um ca. 0,5m) erhöht. Es sind daher keine Rückflüsse aus dem Plangebiet in Richtung Norden zu erwarten, die dort bei den Atriumhäusern Wasserschäden verursachen könnten. Angesichts des Ost-West-Gefälles fließen die bei Starkregen oberflächig abfließenden Niederschläge dem westlich angrenzenden Flurstück 29 zu, das als Grünland genutzt wird und nicht bebaubar ist. Bezogen auf das Flurstück 29 werden durch Starkregenzuflüsse aus dem Baugebiet WR 1 keine Schäden entstehen, weil die Zuflüsse sich auf der Grünfläche sammeln und dort allmählich versickern werden.

Die zwischen den Hochhäusern An der Wallburg 5 und 7 verlaufende Friedhofszufahrt liegt sowohl gegenüber den westlich als auch den östlich angrenzenden Grünflächen erhöht: gegenüber dem im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Baugebiet WR 1 deutlich erhöht (Höhendifferenz aktuell: ca. 2m; Höhendifferenz bei im Plangebiet angeschüttetem Gelände: ca. 1m) und gegenüber den östlich angrenzenden Grünflächen leicht erhöht. In Bezug auf den Oberflächenabfluss bei Starkregen bildet die Friedhofszufahrt aufgrund der leichten Dammlage daher eine bauliche Barriere gegenüber dem Baugebiet WR 1 aus Osten zufließenden Oberflächenwasser. Das Einzugsgebiet bei Starkregenfällen verkleinert sich daher gegenüber der von der Unteren Wasserbehörde angenommenen Fläche von 0,34 km^2 deutlich.

2) Es gibt für Wohnungsneubauten verschiedene Schutzmaßnahmen gegen eindringendes Grund- und Oberflächenwasser, wie z.B. Abdichtungen von Gebäuden durch weiße oder schwarze Wannen und die Erhöhung von Gebäudeeingängen.
3) Die Grundstücksversiegelungsrate ist im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes durch die Lage am Friedhof und innerhalb des Grünzugs Kippekausen sehr niedrig, so dass der natürlich anstehende Boden einen Teil der Niederschläge aufnehmen kann und die oberflächige Abflussrate im Vergleich zu anderen baulich hoch verdichteten Lagen (z.B. die Innenstadt von Bergisch Gladbach) oder vollständig versiegelten Verkehrsflächen als gering einzuschätzen ist.

6.9 Luftschadstoffe und Lärm

Luftschadstoffe

In Bezug auf Luftschadstoffe ist das Plangebiet gering vorbelastet. Die Planung führt zu keiner Überschreitung der Grenzwerte der 39. Bundes-Immissionsschutzverordnung[12].

Lärm

Für Teilbereich A (nördl. Friedhof) wurde durch die Stadt Bergisch Gladbach eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt. Überprüft wurde, ob durch den neuen Ziel- und Quellverkehr zum Baugebiet WR 1 entlang des Hochhauses An der Wallburg 7 sowie durch den Lärm der privaten Stellplätze des geplanten Mehrgenerationenhauses die Grenzwerte der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (16. BImSchV) und die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)[13] an den Fassaden der dem Plangebiet nächstgelegenen Wohnhäuser An der Wallburg 7 und 9 eingehalten oder überschritten werden. Nicht zu berücksichtigen war der Lärm der Fahrzeuge auf der privaten Stellplatzanlage in Bezug auf eigene Bauvorhaben.

Annahmen

Die Stadt Bergisch Gladbach geht im Abschnitt der Zufahrt zwischen den Hochhäusern An der Wallburg 5 und 7 von einem maximalen Verkehrsaufkommen von 125 Fahrzeugen pro Tag bzw. max. 7,5 Fahrzeugen pro Stunde aus. Hierbei handelt es sich um eine grobe Schätzung. Eine solche Vorgehensweise wird für vertretbar angesehen, da Abweichungen der Verkehrszahlen von 30% nur einen Unterschied von ca. 1 dB(A) ausmachen.

Durch die Festsetzung als Reines Wohngebiet und dem Ausschluss der in § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurde der LKW-Anteil des Verkehrs auf der Zufahrt zum Baugebiet WR 1 mit 2% als gering angesetzt. Es wurde von 0,22 bzw. 0,1 Stellplatzbewegungen (tags / nachts) auf den privaten Stellplätzen östlich

[12] „39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen – 39. BImSchV)“ vom 2.8.2010
[13] DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, Juli 2002; DIN 18005-1 Beiblatt 1: Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987

neben dem Mehrgenerationenhaus ausgegangen. Der Beurteilungspegel wurde in einer Höhe von 4,8m über Gelände angesetzt.

Die Lage der privaten Stellplätze (s. folgende Abbildung) entspricht der Darstellung des städtebaulichen Vorentwurfs der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB).

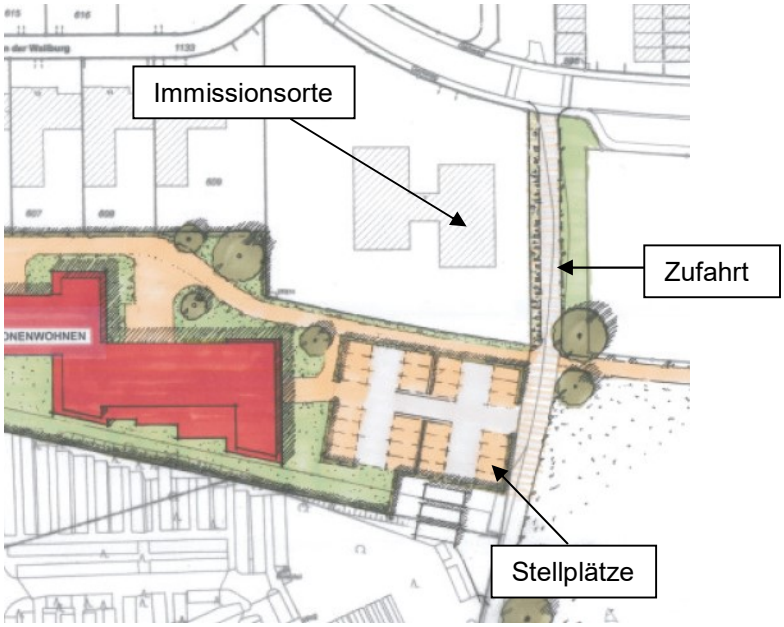


Abb. 2: voraussichtliche Lage der zukünftigen Zufahrt zum Baugebiet WR 1 sowie der privaten Stellplätze

Die betrachteten Immissionsorte (IO) können der folgenden Abbildung entnommen werden:



Abb.1: Lage der Immissionsorte (IO) am Hochhaus An der Wallburg 7 im Bereich der Zufahrt zum Baugebiet WR 1

Der Bebauungsplanentwurf setzt die Stellplätze nicht verbindlich fest. Allerdings können räumliche Abweichungen von dem dargestellten Standort aufgrund der Beengtheit der Baugebietes WR 1 nur geringfügig ausfallen.

Die Ermittlung des Grades der Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung erfolgte anhand einer Schallausbreitungsberechnung mit dem Programm LIMA

- für den Quell- und Zielverkehr des Mehrgenerationenhauses unter Berücksichtigung der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung und
- für den Parkplatzlärm neben dem Mehrgenerationenhaus unter Berücksichtigung der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90)[14] und der bayerischen Parkplatzlärmstudie[15].

Die DIN 18005-1 Beiblatt 1 gibt für städtebauliche Planungen Orientierungswerte für Reine Wohngebiete (WR) von 50 dB(A) tags bzw. 40 dB(A) nachts vor. Die 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (16. BImSchV) sieht für Reine und Allgemeine Wohngebiete Grenzwerte von 59 dB(A) für die Tages- und 49 dB(A) für die Nachtzeit vor.

Ergebnisse

Planungsbedingte Lärmpegelerhöhungen ergeben sich insbesondere für Anwohner der Wohnungen in den unteren Geschossen des Hochhauses An der Wallburg 7. Bereits im Ist-Zustand werden die Orientierungswerte der DIN 18005 aufgrund der überschlägigen Berechnung für das im Bebauungsplan Nr. 42/2 festgesetzte Reine Wohngebiet (WR) am Immissionsort IO 2 (Nordfassade) tags um 0,5 dB(A) durch den Kfz-Verkehr auf der Straße An der Wallburg überschritten. Im Nachtzeitraum (22.00 bis 6.00 Uhr) werden die Orientierungswerte an der Nordfassade und am nördlichen Punkt der Ostfassade des Ostflügels (Immissionsorte 1 bis 3) um bis zu 3,1 dB(A) überschritten.

Die Planung führt an den nach Norden ausgerichteten Wohnungen des Hochhauses An der Wallburg 7 (IO 1 und 2) zu einer marginalen und nicht wahrnehmbaren Lärmerhöhung um 0,1 bis 0,2 dB(A). Die größten relativen und absoluten Lärmpegelerhöhungen zeigen sich in den Bereichen, die aktuell sehr ruhig sind, wie an den nach Süden ausgerichteten Fassaden des Hochhauses (IO 6 und 7). Die größten planungsbedingten Lärmpegelerhöhungen oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 sind an der Ostfassade des Hochhauses An der Wallburg 7 an den Immissionsorten 3 und 4 mit bis zu 1,3 dB(A) zu verzeichnen.

Die bei dem Neubau oder der wesentlichen Änderung eines Verkehrsweges anzuwendenden Grenzwerte der 16. BImSchV werden an allen Immissionsorten um mehr als 5,7 dB(A) und damit weit unterschritten, so dass bei der vorliegenden Planung kein Anspruch auf Lärmschutz besteht.

Bewertung

Die planungsbedingte Erhöhung der Beurteilungspegel am Hochhaus An der Wallburg 7 wird in Abwägung mit anderen bauleitplanerischen Belangen aufgrund einiger physikalischer Gesetzmäßigkeiten und Orientierungsmaßstäbe aus den im folgenden aufgeführten Gründen für vertretbar gehalten:

- Die Orientierungswerte der DIN 18005 gelten als Abwägungsmaterial in der Bauleitplanung und müssen gegen andere in der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB abgewogen werden. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert (DIN 18005, Beiblatt 1, S. 2).
- Als kritischer Wert in Bezug auf einen ungestörten Schlaf nachts wird im Allgemeinen ein Lärmpegel von 45 dB(A) angesetzt, der für Allgemeine Wohngebiete (WA) für den Nachtzeitraum als Orientierungswert gemäß DIN 18005 festgelegt wurde. Die für Reine Wohngebiete (WR) festgelegten Orientierungswerte nachts von 40 dB(A) (Straßenverkehrslärm) bzw. 35 dB(A) (Gewerbelärm etc.) können heute in der Praxis angesichts

[14] Bundesministerium für Verkehr, Abteilung Straßenbau (1990): Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90)
[15] Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (2007): Parkplatzlärmstudie. Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen, 6. überarbeitete Auflage

der allgemeinen Zunahme des motorisierten Verkehrs i.d.R. nur noch in besonderen Lagen eingehalten werden.
- Die durch die durchgeführte Lärmuntersuchung festgestellte Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 nachts um 3 dB(A) (IO 1 und 2) fällt in einen Bereich, der in der Bauleitplanung einer Abwägung mit anderen Belangen zugänglich ist.
- An den aus Lärmschutzsicht kritischsten Orten (IO 1, 2 und 3) wird planungsbedingt eine Erhöhung des Lärmpegels um ca. 1 dB(A) prognostiziert. Die Erhöhung liegt deutlich unterhalb der Wahrnehmungsschwelle von 3 dB(A).
- Lärmschutzmaßnahmen sind vor allem als bauliche Abschirmung der Stellplätze neben dem Mehrgenerationenhaus z.B. durch die Errichtung einer Gabionenwand in Richtung der Gartenhofhäuser und des Hochhauses An der Wallburg 7 vorstellbar. Aus städtebaulichen Gründen – der Zielsetzung einer offenen Gestaltung in der Fortführung der Parkanlage Kippekausen – sieht der Bebauungsplanentwurf jedoch keine verbindliche Festsetzung einer Lärmschutzwand vor.

6.10 Kultur- und Sachgüter

Denkmalschutz

Die im Grünzug liegende Turmhügelburg (Motte Kippekausen) ca. 300m östlich des Plangebietes ist ein eingetragenes Bodendenkmal und unterliegt damit den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NRW. Die Turmhügelburg ist von Bäumen und einer Strauchvegetation umgeben. Zwischen dem Plangebiet und der Turmhügelburg befindet sich das Gebäude der evangelischen Kindertagesstätte Arche Noah. Eine Beeinträchtigung des Bodendenkmals Motte durch die Planung kann aufgrund der großen Entfernung und der durch die Lage der Kindertagesstätte und die vorhandene Vegetation bedingten fehlenden Sichtbeziehung zwischen dem Plangebiet und der Motte ausgeschlossen werden. Die Kirche St. Johann Baptist ist kein eingetragenes Denkmal und unterliegt daher nicht den Schutzbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NRW. Der Denkmalpflegeplan der Stadt Bergisch Gladbach verzeichnet die Kirche jedoch als „denkmalverdächtig“.

Sachgüter

Nach Informationen von Bewohnern von Wohnungen des Hochhauses An der Wallburg 7 aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit weist die Fassade und das Treppenhaus des Hochhauses an einzelnen Stellen Setzungsrisse auf. Von Seiten der Anwohner wird befürchtet, dass eine Bautätigkeit im Baugebiet WR 1 die Schäden am Hochhaus durch Setzungsrisse vergrößern.

Nach noch nicht bestätigten Informationen der Anwohner wurde ein privates Gutachten erstellt, um die Ursache des Schadens, z.B. Grundwasserveränderungen und Bautätigkeiten in der Umgebung, zu ermitteln. Die Risse haben grundsätzlich keine Relevanz auf den normativen Inhalt des Bebauungsplans Nr. 6142. Eine Bebauung des Flurstücks 1134 als Nachbargrundstück des Hochhauses An der Wallburg 7 wird grundsätzlich für möglich gehalten. Der Bauherr des im Baugebiet WR 1 zu errichtenden Wohngebäudes hat dafür zu sorgen, dass der durchgeführte Hoch- und Tiefbau den anerkannten Regeln der Technik entspricht und negative Auswirkungen auf Nachbargrundstücke infolge der Bautätigkeiten ausgeschlossen sind.

7 Allgemeine Planungsziele

Dem Bebauungsplan Nr. 6142 liegen die folgenden städtebaulichen Ziele zu Grunde:
- Schaffung von Wohnraum in städtebaulicher integrierter Lage als Maßnahme der baulichen Innenentwicklung,

- Schaffung von Wohnungsangeboten in Einzel- und Doppelhäusern,
- Schaffung von Wohnungsangeboten im Bereich des gemeinschaftlichen und generationenübergreifenden Wohnens sowie für Menschen mit Behinderungen nach dem Prinzip der Inklusion,
- Korrektur einer städtebaulich nicht nachvollziehbaren planungsrechtlichen Festsetzung des Bebauungsplan Nr. 42/2 und
- Herstellung eines Lückenschlusses einer Fuß- und Radwegeverbindung zum Refrather Geschäftszentrum.

8 Begründung der Inhalte des Bebauungsplans

8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung übernimmt der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 6142 die Festsetzungen des überplanten Bebauungsplans Nr. 42/2. Festgesetzt ist ein Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO.

Die beiden Teilbereiche des Plangebietes, die als WR 1 und WR 2 festgesetzt werden, liegen am Ende von schmalen Wohnstichstraßen bzw. auf der rückwärtigen Seite von Wohngrundstücken in sehr ruhiger Lage. Wohnfremde Nutzungen werden weitestgehend ausgeschlossen, um die Erschließungsstraßen des Plangebietes nicht mit zusätzlichen Verkehren zu belasten und Ruhestörungen für die Anwohner möglichst weitgehend zu reduzieren. Insbesondere das Baugebiet WR 2 eignet sich nicht für die in § 4 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen eines Allgemeinen Wohngebietes.

Der Bebauungsplanentwurf sieht einen Ausschluss der in § 3 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 und 2 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen gewerblichen und sonstigen Nutzungen vor. Zudem sind Anlagen zur Kinderbetreuung (§ 3 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauNVO) nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Beide Festsetzungen dienen dazu, den durch die Planung verursachten Verkehrszuwachs zu reduzieren und auf Wohnverkehre zu beschränken.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

In dem Bebauungsplanentwurf wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse (nur WR 1) und der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

8.1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird für beide Baugebiete auf 0,4 begrenzt. Damit dürfen jeweils maximal 40% der Flächen der Baugrundstücke von baulichen Anlagen bedeckt werden (§ 19 Abs. 2 BauNVO). Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO aufgeführten Anlagen um maximal 50% überschritten werden (§ 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO).

Der Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,4 lagen die folgenden Maßstäbe zu Grunde:

- Die Baulandpreise erreichen in den vergangenen Jahren in Refrath ein Preisniveau von zum Teil mehr als 500 Euro/m^2. Diese Entwicklung führt in der Praxis häufig zu einer baulichen Ausnutzung der Baugrundstücke im Grenzbereich des planungsrechtlich Zulässigen.
- Die Orientierung an den Obergrenzen für Reine Wohngebiete (WR) gemäß § 17 BauNVO trägt zum schonenden Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a

BauGB sowie zu einem geringen Verkehrsflächenanteil des Baugebietes bei. Die Grundflächenzahl von 0,4 entspricht dabei der in Refrath ortsüblichen Bebauungsdichte.

- Auf eine planungsrechtlich mögliche Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO, durch die noch mehr Wohnraum im Plangebiet geschaffen werden könnte, wurde jedoch verzichtet, um den Ziel- und Quellverkehr des Plangebietes einzugrenzen.

8.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Der Hochbauentwurf sieht für das Baugebiet WR 1 ein Zurückspringen des Gebäudes im dritten Geschoss vor, wodurch das Gebäude an der Nordseite gegenüber den Wohngebäuden An der Wallburg 9-15 optisch zurücktritt.

Der Bebauungsplanentwurf begrenzt für das Baugebiet WR 1 die Bebauung auf maximal zwei Vollgeschosse. Die Gebäudehöhe wird auf max. 85,0m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Bei einem Fuß- und Radweg, der etwa auf der Höhe der derzeitigen natürlichen, nicht aufgeschütteten Geländeoberfläche bei ca. 75m über NHN liegt und den vorliegend besonderen entwässerungstechnischen Anforderungen genügt (s. Kap. 5.3), entspricht dies einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 10m oberhalb des angrenzenden Geländes. Ein planungsrechtlich mögliches drittes Geschoss darf nicht als Vollgeschoss errichtet werden und daher aufgrund der landesbauordnungsrechtlichen Definition seit dem 1.1.2019 mit Inkrafttreten des Baurechtsmodernisierungsgesetzes NRW nur maximal 3/4 der Grundfläche des darunter liegenden zweiten Geschosses aufweisen.

Auf eine Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse im Baugebiet WR 2 kann aufgrund der alternativ vorgenommenen Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen als Gebäudehöhe über NHN in Kombination mit der gestalterischen Festsetzung der Dachform verzichtet werden, ohne eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gefährden.

8.1.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Der Bebauungsplanentwurf begrenzt die Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen über NHN.

WR 1

Das im Baugebiet WR 1 geplante Mehrgenerationenwohnhaus mit integrierter Behindertenwohngruppe und weiteren Räumen für den sozialen Austausch der Hausbewohner erfordert ein bestimmtes Bauvolumen. Die Hochbauplanung sieht aktuell ein dreigeschossiges Wohngebäude vor. Das oberste Geschoss ist als von den Außenwänden zurückgesetztes Geschoss vorgesehen.

Bei einer geplanten Dreigeschossigkeit und Geschosshöhen von knapp 3m ergibt sich eine Gebäudehöhe von ca. 9m. Dies entspricht bei einer an das Gebäude angrenzenden angenommenen Geländehöhe von ca. 75m über NHN einer Gebäudehöhe von 84m über NHN. Der Bebauungsplanentwurf lässt einen Gestaltungsspielraum für Änderungen des Hochbaus sowie der an das Gebäude angrenzenden Geländehöhe zu und begrenzt die Gebäudehöhe auf 85m über NHN.

Aus Sicht des Fußgängers auf der Haupterschließungsstraße An der Wallburg fällt bei dieser Höhenbegrenzung das Mehrgenerationenhaus kaum bzw. nur im Abschnitt zwischen dem Hochhaus An der Wallburg 7 und dem ersten Gartenhofhaus (An der Wallburg 9) in Erscheinung. Auch das städtebauliche Gesamtbild der Siedlung Kippekausen wird durch die in Bezug auf die Hauptverkehrsstraße An der Wallburg straßenabgewandte Bebauung „in zweiter Reihe“ kaum verändert.

Angesichts des besonderen Gebäudetyps der nördlich angrenzenden Wohnbebauung, die mit den Gartenhofhäusern üblicherweise eingeschossig angelegt wird, überragt das neue Mehrgenerationenhaus diese Bebauung um mehrere Meter. Bei Ausschöpfung der planungsrechtlichen Vorgaben ergibt sich bei den derzeitigen Firsthöhen der Gartenhofhäuser von ca. 80,30m eine Höhendifferenz von max. 4,70m.

Eine besondere Bedeutung besitzt die planungsrechtliche Begrenzung der Gebäudehöhe in Verbindung mit der Lage der überbaubaren Grundstücksfläche für die Verschattung der nördlich gelegenen Nachbargrundstücke An der Wallburg 9-15. Die Verschattungswirkung des Mehrgenerationenhauses für die angrenzenden Wohngrundstücke wird für vertretbar gehalten. Die ergänzenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften über Mindestabstände von Gebäuden zu Nachbargrenzen (§ 6 BauO NRW) gewährleisten, dass gesunde Wohnverhältnisse – eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung der Wohngebäude – dort weiterhin gewahrt werden.

Auch aus städtebaulicher Sicht wird die Überschreitung der Gebäudehöhen der Nachbarbebauung aufgrund der Sonderstellung des Baugrundstücks am Ende des Grünzugs Kippekausen, die vergleichbar ist mit den am östlichen Ende des Parks bebauten Grundstücken (insb. dem Grundstück der Kindertagesstätte Arche Noah, An der Wallburg 1a), für vertretbar gehalten. Die städtebauliche Funktion der achtgeschossigen Wohnhochhäuser An der Wallburg 1 bis 7 als Höhendominanten bzw. Orientierungspunkte in der Siedlung Kippekausen bleibt erhalten.

Für untergeordnete Gebäudeteile wie haustechnische Anlagen, Aufzugsüberfahrten oder Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie lässt der Bebauungsplanentwurf ausnahmsweise eine Überschreitung der für das Baugebiet WR 1 festgesetzten maximalen Gebäudehöhe um max. 1,5m zu, sofern durch die überschreitenden Aufbauten ein Mindestabstand von 1,5m zu den Gebäudeseiten eingehalten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO). Die beispielhaft aufgeführten Anlagen können für den Betrieb eines Mehrgenerationenhauses erforderlich sein, ohne die Gesamtkubatur eines Gebäudes stark zu verändern. Durch die Festsetzung eines Mindestabstands von den Gebäudeseiten wird gewährleistet, dass die untergeordneten Anlagen auf dem Dach aus Sicht des Fußgängers auf dem öffentlichen Fuß- und Radweg im unmittelbaren Nahbereich des Wohngebäudes nicht einsehbar sind.

WR 2

Für das Baugebiet WR 2 begrenzt der Bebauungsplanentwurf die Gebäudehöhe der Wohnhäuser, die als Doppel- und Einzelhäuser errichtet werden können. Wie im Baugebiet WR 1 ist auch hier die Bezugshöhe Normalhöhennull (NHN).

Die im Bebauungsplanentwurf festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 88m über NHN entspricht – bei Berücksichtigung des weitestgehend ebenen, lediglich im nordöstlichen Bereich leicht ansteigenden Plangebietes, einer Höhe der Straßenoberfläche von ca. 74,50m bei einer vollständigen Ausnutzung der Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche von 12m, einer Dachneigung von 40° Grad sowie einer Traufhöhe von ca. 7,70m – einer Gebäudehöhe von ca. 12,75m über den angrenzenden Verkehrsfläche[16]. Unter diesen Rahmenbedingungen ist eine bis zu zweigeschossige Bebauung mit ggfs. ausgebauten Dachgeschossen möglich.

Auch eine zweigeschossige Bebauung bleibt im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 42/2 – Kippekausen, der für die angrenzende Wohnbebauung ebenfalls eine zweigeschossige Bebauung vorsieht.

[16] ungefähre Werte, Beispielrechnung

8.1.3 Bauweise

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanentwurfs sieht für das Baugebiet WR 1 die Errichtung eines Mehrgenerationenhauses, für WR 2 Einzel- und Doppelhäuser vor.

Der Hochbauentwurf des Mehrgenerationenhauses sieht ein ca. 70m breites Gebäude vor. Da in offener Bauweise die Länge von Einzelhäuser nur max. 50m betragen darf (§ 22 Abs. 2 BauNVO), das Gebäude aufgrund des seitlichen Grenzabstandes jedoch auch keiner geschlossenen Bauweise entspricht, sieht der Bebauungsplanentwurf hier eine abweichende Bauweise vor. Gemäß Bebauungsplanentwurf sind ausschließlich Gebäude zulässig, die mit allseitigem Grenzabstand errichtet werden und eine Länge von mindestens 50m aufweisen. Es ist städtebauliche Zielsetzung, dass lediglich ein Baukörper entsteht.

Für das Baugebiet WR 2 sieht der Bebauungsplanentwurf eine offene Bauweise vor (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Die Gebäude müssen mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Es liegt in der Entscheidung des jeweiligen Bauherrn, zwischen einem Doppelhaus und einem Einzelhaus zu wählen. Einzelhäuser können mit einer vergleichsweise großen Grundfläche mit mehr als einer Wohneinheit errichtet werden. Für WR 2 ergibt sich damit das städtebauliche Erscheinungsbild einer aufgelockerten, zugleich verdichteten Wohnsiedlung. Aufgrund der auf dem Wohnungsmarkt erzielbaren höheren Baulandpreise (pro m^2) für Doppelhausgrundstücke im Vergleich zu Grundstücken mit freistehenden Einfamilienhäusern wird erwartet, dass im Baugebiet WR 2 überwiegend Doppelhäuser realisiert werden. Die engen planungsrechtlichen Vorgaben (überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudehöhe, gestalterische Festsetzungen) führen dazu, dass sich auch bei einer Mischung im Baugebiet WR 2 mit beiden Gebäudetypen (Doppelhaus, Einzelhaus) ein vergleichsweise einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild ergibt.

8.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen definiert die Lage und die Grundflächen der Hauptgebäude. Der Bebauungsplanentwurf sieht baukörperbezogene Festsetzungen vor, die den Bauherrn in Bezug auf die Gestaltung der Grundrisse nur geringe Spielräume überlassen, damit jedoch zugleich das städtebauliche Erscheinungsbild und die städtebauliche Ordnung klar festlegen. Dies verringert die Gefahr von Fehlentwicklungen.

Die im Baugebiet WR 2 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sehen eine von der Straße abgerückte Wohnbebauung vor. Die Festsetzung führt zu einem weiträumigeren optischen Eindruck des Straßenraums und ermöglicht den Grundstückseigentümern, zwei voneinander unabhängig anfahrbare Stellplätze auf dem Grundstück nachweisen zu können, wie es die Stadt Bergisch Gladbach aktuell bei Einfamilien- und Doppelhäusern fordert, und ggf. auch die Flächen vor den Wohnhäusern für evtl. vorhandene Zweitautos in Anspruch zu nehmen.

Die überbaubaren Flächen sind baukörperbezogen festgesetzt mit Grundflächen von überwiegend 15m (Breite) x 12m (Tiefe). Bei Doppelhäusern entspricht dies maximalen Grundrissen von jeweils 7,5m x 12m pro Doppelhaushälfte.

Die Größe und Geometrie der überbaubaren Flächen überlassen den Bauherren geringfügige Spielräume hinsichtlich der Grundrissgestaltung und der Lage der Gebäude auf dem Grundstück. Die überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen eine straßennahe Bebauung und damit eine eindeutige Aufteilung in Vor- und Hauptgarten.

Der Bebauungsplanentwurf sieht nach Anregung des betroffenen Grundstückseigentümers eine Überplanung der früheren landwirtschaftlichen Hofanlage (heute: Wohnhaus) An der Wallburg 23a vor. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche deckt nicht das komplette Wohnhaus ab. Um- und Ausbauten am Wohngebäude werden damit zukünftig weitestgehend ausgeschlossen. Der Grundstückseigentümer hat über seine anwaltliche Vertre-

tung diese Art der Festsetzung selbst vorgeschlagen. Orientierungsmaßstab für die getroffene Festsetzung ist das Ziel eines möglichst einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbildes innerhalb des Baugebietes WR 2. Die frühere landwirtschaftliche Hofanlage wurde daher durch eine den Nachbargrundstücken angepasste überbaubare Grundstücksfläche mit den Maßen 16m x 12m überplant.

Das Konzept des Mehrgenerationenwohnhauses mit integrierter Behindertenwohngruppe im Baugebiet WR 1 erfordert ein gewisses Raumprogramm, das auf drei Geschossen untergebracht wird. Form und Größe der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche basieren auf dem der Verwaltung vorliegenden Hochbauentwurf. Berücksichtigt bzw. abzuwägen waren u.a. die folgenden städtebaulichen Zielsetzungen bzw. Belange:

- die erstmalige Einrichtung eines durchgängigen und umwegefreien Fuß- und Radweges,
- die Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse auf den nördlich angrenzenden Wohngrundstücken,
- die Bedürfnisse der Friedhofsbesucher auf Privatsphäre, Nichteinsehbarkeit und Ruhe und
- der Kaltluftstrom, der den Grünzug Kippekausen durchfließt.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen in beiden Baugebieten WR 1 und WR 2 durch Gebäudeteile wie z.B. Vordächer, Eingangstreppen, eingehauste Eingangsbereiche, Erker und Balkone bis zu 1,5m auf einer Länge von nicht mehr als 40% der jeweiligen Gebäudeseite ausnahmsweise überschritten werden. Eine davon abweichende Sonderregel sieht der Bebauungsplanentwurf im Baugebiet WR 1 für das Erdgeschoss erschließende Gebäudeteile wie z.B. Windfänge vor, die die festgesetzte Baugrenze ausnahmsweise um bis zum 2m überschreiten dürfen. Beide Festsetzungen gewährleisten eine gewisse architektonische Flexibilität. Die räumliche Begrenzung der Überschreitungen sichert das städtebauliche Erscheinungsbild und dient dazu, dass sich das Gebäude optisch nicht zu stark ausdehnt bzw. durch die aufgeführten Gebäudeteile nicht zu stark optisch in Erscheinung treten.

Für das Baugebiet WR 1 sieht der Bebauungsplanentwurf zum Stand: Satzung für die Nordseite des zu errichtenden Wohngebäudes für ein 2. Obergeschoss eine um 1m, in Teilbereichen um 1,5m zurückgesetzte Baugrenze vor. Die zurückgesetzte Baugrenze dient dazu, ein städtebaulich erwünschtes Staffelgeschoss derart planungsrechtlich abzusichern, dass ein Staffelgeschoss ausdrücklich auf der Nordseite des Gebäudes von den Außenwänden zurückgesetzt wird und dadurch die Verschattungswirkungen in Bezug auf die nördlich angrenzenden Atriumhaus-Grundstücke verringert werden.

8.1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

In Reinen Wohngebieten (WR) sind Stellplätze und Garagen grundsätzlich nur zur Deckung des gebietseigenen Bedarfs zulässig. Durch den Ausschluss von Läden, nicht störenden Handwerksbetrieben und kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes (§ 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sowie von sonstigen Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 3 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauNVO) und die eingeschränkte Zulässigkeit von Anlagen zur Kinderbetreuung (§ 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) in den Baugebieten WR 1 und WR 2 beschränkt sich der Stellplatzbedarf im Wesentlichen auf Stellplätze für Anwohner und deren Besucher.

Das städtebauliche Konzept für das Baugebiet WR 2 sieht eine dezentrale Unterbringung der privaten Stellplätze auf den Wohngrundstücken vor. Aus stadtgestalterischen Gründen wurde zwischen Garagen und offenen bzw. überdachten Stellplätzen unterschieden. Der Bebauungsplanentwurf beschränkt die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen auf die seitlichen Grenzabstände der Wohngebäude im Bereich zwischen der festgesetzten vorderen und hinteren Baugrenze. Dies führt dazu, dass Garagen und überdachte

Stellplätze im Erscheinungsbild des Straßenraums optisch zurücktreten und zu untergeordneten Bestandteilen der Wohngebäude werden. Für das Grundstück am südlichen Rand des Baugebietes WR 2 sieht der Bebauungsplanentwurf eine Ausnahmeregelung vor. Aufgrund der geringen Flächengröße zwischen Wohngebäude und Straße ist es hier – als optischer Abschluss der Straße – möglich, im Bereich der geradlinigen Verlängerung der Erschließungsstraße auch Garagen und Stellplätze zu errichten. Im übrigen Teil des Baugebietes WR 2 sind PKW-Stellplätze nur als offene Stellplätze zulässig.

Im Baugebiet WR 1 sind die Stellplätze auch ohne explizite planungsrechtliche Vorgabe auf den östlichen Bereich des Baugebietes beschränkt, da der nördlich verlaufende Weg nur durch Fußgänger und Radfahrer und Sonderfahrzeuge (Feuerwehr, Krankenwagen) genutzt werden darf, nicht aber durch Anwohnerfahrzeuge. Aufgrund der räumlichen Beengtheit des Grundstücks und der Lage der Zufahrtsstraße im Osten geht die Stadt Bergisch Gladbach davon aus, dass Stellplätze für die Bewohner des Hauses als offene Stellplätze ebenerdig östlich des Wohngebäudes angelegt werden. Das Mobilitätskonzept sieht zudem eine Reduzierung der baurechtlich erforderlichen Stellplätze durch einzelne Carsharing-Stellplätze vor, so dass auch der Raumanspruch für die Stellplatzanlage insgesamt reduziert wird.

8.1.6 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplanentwurf sieht für beide Teilbereiche eine öffentliche Verkehrserschließung vor. Die Baugebiete werden über die Straße An der Wallburg (Hausnummern 17-31b) bzw. über eine verbreiterte Zufahrt zwischen den Wohnhochhäusern An der Wallburg 5 und 7 erschlossen.

Die gewählte Erschließung ist mit einem vergleichsweise geringen Erschließungsaufwand und Flächenbedarf verbunden und entspricht damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB). Für die Erschließung des Baugebietes WR 1 kann teilweise auf die vorhandene Zufahrt zum Friedhof zurückgegriffen werden, während die Zuwegung zu dem Wohnhaus flächensparend über den öffentlichen Fuß- und Radweg erfolgt.

WR 1

Die Verkehrswegeplanung sieht einen Ausbau der bestehenden Friedhofszufahrt auf 5,50m vor, so dass er für den Anwohnerverkehr sowie für Sonderfahrzeuge (Müllabfuhr, Feuerwehr) genutzt werden kann. Die für die Verbreiterung der Verkehrsfläche benötigte Fläche befindet sich in städtischem Eigentum.

Der Entwurf der öffentlichen verkehrlichen Erschließung (Straße, Fuß- und Radweg) basiert auf den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)[17], modifiziert durch besondere örtliche Verhältnisse und Anforderungen.

Die folgenden Belange wurde im Rahmen der Dimensionierung der öffentlichen Verkehrsanlagen berücksichtigt:

- Belange der Verkehrssicherheit (insb. ausreichende Fahrbahnbreiten),
- Belange des vorbeugenden Brandschutzes (An- und Abfahrt von Feuerwehrfahrzeugen),
- Raumbedarf von Sonderfahrzeugen der Feuerwehr, der städtischen Müllabfuhr (Niederflur-Fahrzeuge) und der städtischen Friedhofsverwaltung (Containerfahrzeuge) für Wende- und Abbiegevorgänge im Bereich der Querung des in westlicher Richtung ver-

[17] Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen: Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)

laufenden Fuß- und Radweges und im Bereich der Containerstellplätze vor dem Friedhof und
- die Grundsätze der flächensparenden Erschließung in Anlehnung an die Mindestmaße der RASt 06.

Für die verkehrliche Erschließung des Baugebietes WR 1 sieht der Bebauungsplan eine Verbreiterung der vorhandenen 3m breiten Friedhofszufahrt auf 5,50m vor. Dieser Querschnitt ist auf einen geschwindigkeitsreduzierten Begegnungsverkehr zwischen LKW und PKW bzw. – unter Inanspruchnahme eines befestigten Straßenrandstreifens – zwischen LKW und LKW ausgelegt. Die für die Verbreiterung der Straße in Anspruch genommenen Flächen liegen im städtischen Eigentum und sind teils als Rasen, teils als Auf- und Zufahrtsflächen für die Feuerwehr für die Brandbekämpfung des Hochhauses An der Wallburg 7 ausgestaltet.

Die Feuerwehrzufahrt zu dem Wohngebäude im Baugebiet WR 1 erfolgt über den neu geplanten, in Ost-West-Richtung verlaufenden und auf eine entsprechende Traglast auszulegenden 3m, in Teilbereichen 3,5m breiten Fuß- und Radweg. Die Aufweitung des Fußweges erfolgt aufgrund des für die Leiterwagen der städtischen Feuerwehr benötigten Raumbedarfs im Bereich der Kurven des Weges.

Nach den planungsrechtlichen Vorgaben (Gebäudehöhe max. 85m über NHN) entsteht voraussichtlich ein Gebäude, für das die Erforderlichkeit einer Durchfahrt bzw. einer Umfahrbarkeit für die Feuerwehr entfällt[18]. Die übrigen Anforderungen des Brandschutzes (ausreichende Traglast des Weges, Mindestgröße der Aufstellflächen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr auf dem Privatgrundstück (7 x 12m)) können bei entsprechender Ausführungsplanung eingehalten werden.

Die Breite des Fuß- und Radweges erlaubt einen störungsfreien Begegnungsverkehr von Fußgängern, Radfahrern und Müttern mit Kinderwägen. Der Fuß- und Radweg ist für den normalen PKW-Verkehr (Anwohner und Besucher) nicht benutzbar.

WR 2

Die Verkehrserschließung des Baugebietes WR 2 erfolgt über die Straße An der Wallburg 17-31b, die als einzige der von der Haupterschließungsstraße An der Wallburg abgehenden Stichstraßen unmittelbar am Plangebiet entlang läuft. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine von ihr abknickende Stichstraße, die in einer Wendeanlage endet.

Die Stadt Bergisch Gladbach beabsichtigt, die Straße an der Wallburg 17-31b endgültig herzustellen und in diesem Zusammenhang die Verkehrsfläche zu einer Mischverkehrsfläche auszubauen, um den Verkehrsteilnehmern (Kraftfahrer, Radfahrer, Fußgänger) – die Möglichkeit des Ausweichens vorausgesetzt – mehr Raum zu überlassen. Im aktuellen Zustand der Straße sind Begegnungsverkehre von LKW und PKW angesichts der derzeitigen geringen Fahrbahnbreite kaum bzw. nur unter starker Geschwindigkeitsreduzierung möglich. Auch der nur 1m breite, auf der Südseite der Straße vorhandene Bürgersteig lässt keine entspannten Begegnungen von Fußgängern zu.

Die Straße An der Wallburg 17-31b kann den durch das neue Baugebiet ausgelösten zusätzlichen Verkehr aufnehmen, ohne dass Verkehrsprobleme erwartet werden.

Erschließungsvarianten

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden zwei Erschließungsvarianten in die Planungsüberlegungen eingebracht, deren Umsetzbarkeit durch die Verwaltung geprüft wurde.

[18] § 5 BauO NW in den bis zum 31.12.2018 und ab dem 01.01.2019 geltenden Fassungen

Erschließung des Baugebietes WR 1 über die Straße Siebenmorgen

Von Seiten eines Bürgers wurde vorgeschlagen, das Baugebiet WR 1 von Westen zu erschließen und an die Straße Siebenmorgen anzuschließen. Zu diesem Zweck sollte die Zufahrt zum Kundenparkplatzes des Drogeriemarktes Rossmann (Siebenmorgen 32-34) geradlinig nach Osten verlängert werden und das Plangebiet verkehrlich anbinden. In diesem Fall könnte auf eine Zufahrt des Plangebietes im Bereich der Hochhäuser An der Wallburg 5 und 7 verzichtet werden.

Die vorgeschlagene Erschließungsvariante ist aus verschiedenen Gründen ausgeschlossen bzw. nicht umsetzbar:

- Die vorhandene Zufahrtsbreite von 3m reicht nicht für einen Zweirichtungsverkehr aus. Eine Verbreiterung der Zufahrt scheitert an entgegenstehenden Interessen der von einer Verbreiterung betroffenen Grundstückseigentümer.
- Der Erschließungsaufwand wäre bei dieser Variante sehr hoch. Die Zufahrt müsste auf einer Länge von ca. 160m um mindestens 1,5m verbreitert und im weiteren Verlauf neu angelegt werden.
- Gegen die vorgeschlagene Variante sprechen weiterhin gravierende Bedenken aus Sicht der Verkehrssicherheit, die bei einer Beibehaltung des derzeitigen Zustandes (Engpass im Bereich der Einmündung in den Siebenmorgen, Konflikte mit anderen Verkehrsströmen (insb. durch rückwärts ausparkende Autos der Parkplätze des Grundstücks Siebenmorgen 38a)) nicht gewährleistet werden kann.

Erschließung des Baugebietes WR 2 über die Straße An der Wallburg 9-15

Ein anderer Vorschlag aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung lautete, das WR 2 über eine geradlinige Verlängerung der Straße An der Wallburg 9-15 zu erschließen. Die Straße An der Wallburg 9-15 endet zur Zeit auf der Höhe des Wohnhauses An der Wallburg 15 in einer Wendeanlage.

Auch diese Erschließungsvariante ist aus verschiedenen Gründen ausgeschlossen. Eine geradlinige Verlängerung der Straße 9-15 stößt auf die ehemalige landwirtschaftliche Hofanlage (heute Wohnhaus) An der Wallburg 23a. Bei einem Erhalt des Wohnhauses müsste die Straße südlich um das Gebäude herumgeführt werden. Die Kurvenradien für PKWs würden einen Teilabriss des Wohngebäudes und damit einen schwerwiegenden Eingriff in das Privateigentum erfordern.

8.1.7 Leitungsrechte

Drainagekanal des Friedhofs (WR 1)

Entlang der Grenze zum Friedhof verläuft im Baugebiet WR 1 ein unterirdischer Drainagekanal, der den feuchten Boden des benachbarten Friedhofs entwässert. Da der Kanal nicht in seinem vollständigen Verlauf, sondern nur im Bereich der Einstiegsschächte vermessungstechnisch erfasst ist, kann der genaue Verlauf des Kanals nur annähernd ermittelt werden. Es wird von einem geradlinigen Verlauf zwischen den Einstiegsschächten ausgegangen.

Der Hochbauentwurf des Mehrgenerationenhauses sieht vor, das Gebäude unmittelbar an den westlichen Einstiegsschacht des Drainagekanals heranzurücken. Da der Drainagekanal in diesem Fall beschädigt würde, ist es erforderlich, ihn in diesem Abschnitt zu verlegen.

Der Drainagekanal muss zwecks Reinigung für die Stadt Bergisch Gladbach als Leitungsträger zugänglich bleiben. Der Bebauungsplanentwurf sieht 3m breiten Schutzstreifen vor, der von größeren baulichen Anlagen dauerhaft freigehalten werden muss, um eine Zugäng-

lichkeit zum Kanal zu gewährleisten. Der Bebauungsplanentwurf sieht ein entsprechendes Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers vor.

Das im Bebauungsplanentwurf eingetragene Leitungsrecht orientiert sich im westlichen Teil des Baugebietes WR 1 bis zur gemeinsamen Grenze der Grundstücke An der Wallburg 11 und 13 an dem derzeitig angenommenen Verlauf des Drainagekanals, darüber hinaus in westlicher Richtung an der voraussichtlich zukünftigen neuen Lage des Drainagekanals. Es ist geplant, im Baugebiet WR 1 am Übergang zum Friedhof die dortige Vegetation (Bäume und Sträucher) zu roden, eine neue Böschung anzulegen und den Drainagekanal in einem Teilabschnitt in die Böschung zu verlegen. Sollte die Planung des Leitungsverlaufs modifiziert werden, verschiebt sich auch der im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Bereich des Leitungsrechts. In diesem Zusammenhang wird, sollte es erforderlich sein, auf die Möglichkeiten einer Befreiung nach § 31 BauGB verwiesen.

Das Leitungsrecht auf dem betreffenden Flurstück ist grundbuchrechtlich durch ein Grunddienstbarkeit zugunsten des Leitungsträgers abzusichern.

Regenwasserkanal (WR 2)

Die Entwässerung der Baugrundstücke im Baugebiet WR 2 kann aufgrund des hoch liegenden Regenwasserkanals in der Straße An der Wallburg 17-23g, der geringen Versickerungsfähigkeit des dort anstehenden Bodens sowie fehlender wirtschaftlich zumutbarer Alternativen zu einer Regenkanalisation im Freigefälle in die Straße Siebenmorgen oder als Direkteinleitung in den Saaler Mühlenbach über das Grundstück der Kindertagesstätte der katholischen Kirchengemeinde St. Johann Baptist oder Privatgrundstücke im Bereich der Wendeanlage der Straße An der Wallburg 17-23g erfolgen.

Um die Entwässerungsvariante „Siebenmorgen“ offen zu halten, sieht der Bebauungsplanentwurf für eine Regenwasserkanalverbindung des Baugebietes WR 2 mit dem unterhalb des öffentlichen Fuß- und Radweg neu zu errichtenden Kanals zur Sicherung der Zugänglichkeit des Kanals für Unterhaltungsarbeiten einen 3,5m breiten Schutzstreifen vor, der mit einem Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers belegt ist. Die Errichtung von Garagen, überdachten und offenen Stellplätzen innerhalb des Schutzstreifens ist möglich, da für Reinigungen und sonstige Unterhaltungsmaßnahmen am Regenwasserkanal keine Erdarbeiten oberhalb der Kanals erforderlich sind.

8.1.8 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Der öffentliche Park Kippekausen verjüngt sich im Bereich des bislang für die Ablagerung von Grünabfällen des Städtischen Friedhofs Refrath genutzten, im Bebauungsplan als WR 1 festgesetzten Grundstücks. Seitens der Stadt Bergisch Gladbach wurde überlegt, in welcher Form die in der Parkanlage Kippekausen vorherrschende Grüngestaltung in den Bereich des Baugebietes WR 1 fortgesetzt werden kann, um eine insgesamt einheitliche freiraumplanerische Gestaltung in der Parkanlage zu ermöglichen. Aufgrund der großflächigen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und dem Flächenbedarf des öffentlichen Fuß- und Radweges sowie der baulichen Nebenanlagen (insb. für PKW-Stellplätze) ist der Raum für eine mögliche, die Parkanlage fortsetzende Begrünung im Bereich des WR 1 stark eingeschränkt. Auf eine zwingende Bindung, alleetypische großkronige Laubbäume anzupflanzen, wurde daher verzichtet.

Zu visuellen Abschirmung der östlich des Baufeldes zu erwartenden Stellplatzanlage und zur Randbegrünung des öffentlichen Fuß- und Radweges sieht der Bebauungsplanentwurf unmittelbar südlich angrenzend an den Weg einen ca. 3,5m breiten Streifen vor, in dem mindestens drei mittelkronige einheimische und standortgerechte Laubbäume anzupflanzen und bei Abgang zu ersetzen sind. Durch die Vorgabe von mittelkronigen Laubbäumen wird eine gewisse optisch abschirmende Wirkung der Bäume während der Vegetationsperiode

insbesondere für die Passanten des Fußweges und die Bewohner des nördlich gelegenen Hochhauses mit Blick auf die zu erwartende Stellplatzanlage gewährleistet.

Im Rahmen einer Ortsbegehung durch die Stadt Bergisch Gladbach wurden drei Bäume bzw. Baumgruppen als aus ökologischer sowie gestalterischer Sicht für erhaltenswert befunden (s. Kap. 6.5). Als erhaltenswert eingestuft wurden:

- eine dreistämmige Eiche (zur Zeit auf dem Wohngrundstück An der Wallburg 11),
- eine Kastanie (zur Zeit auf dem Grundstück An der Wallburg 9) und
- eine Eberesche (Grundstück An der Wallburg 7).

Die dreistämmige Eiche und die Kastanie befinden sich zukünftig nach Kündigung der Pachtverträge für die südlichen Wohngärten der Grundstücke An der Wallburg 9-15 innerhalb des Baugebietes WR 1. Während die oben aufgeführte Eiche dem neu angelegten Fuß- und Radweg weichen muss, kann die Kastanie aufgrund einer Verschwenkung des Fuß- und Radweges auch unter Gewährleistung der brandschutztechnischen Anforderungen (Durchfahrt eines Leiterwagens der Feuerwehr, erforderlicher lichter Raum von mind. 3,5m) erhalten bleiben. Aufgrund des hohen Alters des Baumes und der räumlichen Prägung des Baugebietes WR 1 sieht der Bebauungsplanentwurf für die Kastanie eine Erhaltungsfestsetzung vor. Die ebenso erhaltenswerte Eberesche liegt bereits auf dem Hochhausgrundstück An der Wallburg 7 außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 6142.

8.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zusätzlich zu den planungsrechtlichen Festsetzungen trifft der Bebauungsplanentwurf als Übernahme aus dem Bauordnungsrecht für das Baugebiet WR 2 gestalterische Festsetzungen nach § 86 Bauordnung NRW (ab dem 1.1.2019: § 89 Baurechtsmodernisierungsgesetz NRW).

Dachformen / Dachneigung

Der Bebauungsplanentwurf beschränkt die Hauptgebäude auf die Dachformen Satteldächer (WR 2) bzw. Flachdächer (WR 1). Als Flachdächer werden Dächer mit einer Dachneigung von maximal 10° Grad verstanden. Satteldächer sind auf eine Neigung zwischen 35° und 40° Grad beschränkt. Die zwingend vorgeschriebenen Dachformen und die Begrenzung der Spielräume hinsichtlich der Dachneigungen nehmen Rücksicht auf die jeweiligen örtlichen Gegebenheiten der beiden Baugebiete.

Das Baugebiet WR 2 liegt zwischen einer Einfamilienhaus- und einer Gartenhofhaussiedlung, deren Gebäude Satteldächer mit jeweils annähernd gleicher Dachneigung aufweisen. Dieses Prinzip wird durch die Einschränkung der zulässigen Dachneigungen für das Baugebiet WR 2 übernommen. Die vorgeschriebene Satteldachform soll dazu beitragen, dass der einheitliche Charakter der Siedlung erhalten und das Neubaugebiet nicht aus der vorherrschenden Dachlandschaft als baulicher Fremdkörper herausfällt. Die festgesetzte Dachneigung (35°- 40°) und die Dachform (Satteldach) tragen zudem zu einer Vereinheitlichung der Gestaltung innerhalb des Baugebietes WR 2 bei.

Die Beschränkung auf Wohngebäude mit einer Mindestbreite von 50m (abweichende Bauweise) im Baugebiet WR 1 erlaubt dort lediglich die Errichtung eines Wohngebäudes. Eine Homogenisierung der Gestaltung innerhalb des Baugebietes ist daher nicht erforderlich. Das festgesetzte Flachdach findet sich in unmittelbarer Umgebung bei den Hochhäusern An der Wallburg 1 bis 7 wieder.

Firstrichtung

In Bezug auf die Firstrichtung schreibt der Bebauungsplanentwurf eine traufständige Errichtung der Einzel- und Doppelhäuser vor, um das städtebauliche Erscheinungsbild und die

Dachlandschaft innerhalb des Baugebietes WR 2 zu vereinheitlichen. Diese Festsetzung erfolgt unter Berücksichtigung der näheren Wohnumgebung, in der keine traufständigen Wohngebäude vorzufinden sind. Lediglich die nördlich angrenzenden Wohngebäude An der Wallburg 23 f und g sowie 31 a und b weisen aufgrund der Schrägstellung der Gebäude keine eindeutige, einer giebel- oder traufständigen zuzuordnenden Ausrichtung zum Straßenraum auf. Die textliche Festsetzung, dass sich die festgesetzte Firstrichtung auf das Hauptdach des jeweiligen Hauptgebäudes bezieht, hat lediglich klarstellenden Charakter.

Dacheindeckung

Der Bebauungsplanentwurf beschränkt die Dacheindeckung auf die Farbe grau in matter Ausführung. Diese Festsetzung erfolgt unter besonderer Berücksichtigung der in der Modellsiedlung Kippekausen überwiegend vorherrschenden graugetönten Dacheindeckungen. Innerhalb eines Radius von mind. 150m um das Baugebiet WR 2 sind keine roten, erdfarbenen oder glänzenden Dacheindeckungen vorhanden. Auch mehr als 50 Jahre nach Errichtung der Modellsiedlung Kippekausen weisen die in der Siedlung vorhandenen Dächer damit eine erstaunliche Einheitlichkeit in Bezug auf die Farbgebung (graue Farben) auf, obwohl der den nördlichen Teilabschnitt der Siedlung abdeckende Bebauungsplan Nr. 42/2 – Kippekausen – die Farbe der Dacheindeckung nicht vorschreibt. Die Einschränkung auf graue Farben erfolgt also im Hinblick auf die Einheitlichkeit der Dacheindeckungsfarbe der Modellsiedlung. Die auf dem deutschen Markt verfügbaren Dacheindeckungen können zweifelsfrei dem Begriff „matte Grautöne“ bzw. anderen üblichen Farbtönen (z.B. rot bzw. erdfarben) zugeordnet werden. Der Bezug auf gebräuchliche Farbskalen (z.B. RAL-Farben) in der gestalterischen Festsetzung ist daher nicht erforderlich.

Für eine Begrenzung auf matte Grautöne spricht zudem die optisch stark prägende Wirkung des Baugebietes WR 2 durch die unmittelbar östlich angrenzende katholische Kirche St. Johann Baptist, die eine graufarbene Schieferdacheindeckung aufweist und im Denkmalpflegeplan der Stadt Bergisch Gladbach als „denkmalverdächtig“ eingestuft wird. Aus stadtgestalterischen Gründen sollen die Dacheindeckungen im Baugebiet WR 2 farblich und hinsichtlich der Sonnenreflektion mit dem Dachschiefer der Kirche harmonieren. Sowohl glänzende Materialien als auch andersfarbige Eindeckungen (z.B. Rot- und Blautöne) würden diesem Anspruch nicht gerecht werden.

Dachgauben

Die Anlage einer Dachgaube vergrößert den nutzbaren Dachraum eines Wohngebäudes mit Satteldach und erweitert die architektonischen Möglichkeiten für eine natürliche Belichtung und Besonnung des Dachraums. Auf der anderen Seite durchbricht sie die Dachhaut und führt somit zusammen mit anderen Dachgauben zu einer „unruhigeren“ Dachlandschaft. Um auszuschließen, dass Dachgauben – bei Berücksichtigung der abstandsrechtlichen Vorschriften der Landesbauordnung – optisch zu stark hervortreten, sieht der Bebauungsplanentwurf eine Beschränkung der Breiten von Dachgauben auf maximal 50% der jeweiligen Trauflänge vor. Bei Doppelhäusern ist der Bezugspunkt die Traufe der jeweiligen Doppelhaushälfte.

8.3 Kennzeichnungen

Der Bebauungsplanentwurf enthält keine Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB.

8.4 Nachrichtliche Übernahmen

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt – bis auf einen schmalen Streifen im Bereich der Zufahrt zwischen den Grundstücken An der Wallburg 5 und 7, der in der Wasserschutzzone IIIb liegt – in der

Wasserschutzzone IIIa der Wassergewinnungsanlage Refrath (Wasserschutzgebietsverordnung Refrath vom 13. November 1987, veröffentlicht im Amtsblatt Nr.49 für den Regierungsbezirk Köln). Die entsprechenden Genehmigungs- und Duldungspflichten sowie Verbote der Verordnung sind zu beachten.

8.5 Hinweise

Der Bebauungsplanentwurf enthält planungsrelevante Informationen für Bauherren, auf die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange hingewiesen haben bzw. der Stadt Bergisch Gladbach aus Untersuchungen und Gutachten vorliegen.

Altlasten

Es liegen keine Anhaltspunkte für Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Plangebiet vor.

Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Bergisch Gladbach oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/ 9030-0, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf weist darauf hin, dass auf der Grundlage der Auswertung von Luftbildern aus den Jahren 1939-1945 und anderen historische Unterlagen unmittelbar angrenzend an das Plangebiet südlich des Wohngrundstücks An der Wallburg 23c unter dem dort verlaufenden Fußweg zur Kirche St. Johann Baptist ein Bombenblindgänger liegen könnte. Die Karte mit dem Verdachtsort kann im Fachbereich 6 – Stadtplanung, 5. Obergeschoss des Rathauses Bensberg, Wilhelm-Wagener-Platz, 51429 Bergisch Gladbach, eingesehen werden.

Im Vorfeld von Bauarbeiten in räumlicher Nähe zu dem Verdachtsort ist Kontakt mit der Ordnungsbehörde der Stadt Bergisch Gladbach aufzunehmen und eine Auskunft einzuholen, inwieweit Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc.) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Entwässerung

Der im Baugebiet WR 1 anzutreffende Boden ist nur gering versickerungsfähig und für eine gezielte Versickerung von Niederschlägen gemäß einem Bodengutachten des Geologischen Dienstes NRW aus dem Jahr 2002 ungeeignet. Aufgrund der hoch liegenden Kanäle im näheren Umfeld des Plangebietes und der bei Starkregenereignissen hydraulischen Überlastung des unterhalb der Friedhofszufahrt liegenden Regenwasserkanals ist die Entwässerung der Niederschläge durch einen Anschluss an den Regenwasserkanal der Straße Siebenmorgen oder eine Direkteinleitung in den Saaler Mühlenbach sicherzustellen.

Nach Abstimmung mit dem Rheinisch-Bergischen Kreis werden die aus dem Plangebiet zu entwässernden Niederschläge als nicht behandlungsbedürftig aufgefasst, so dass eine nachgeschaltete Regenklärung vor der Einleitung in den Saaler Mühlenbach fachlich nicht unbedingt erforderlich ist. Eine zeitliche und inhaltliche Abhängigkeit von der im städtischen Abwasserbeseitigungskonzept vorgesehenen Maßnahme ABK Nr. 01.01.374 (die Errich-

tung einer Niederschlagswasserbehandlungsanlage im Bereich Einmündungsbereich Siebenmorgen / Saaler Mühlenbach) besteht aus diesem Grunde nicht. Da die hydraulische Kapazität des Saaler Mühlenbaches noch nicht abschließend beurteilt werden kann, ist für die Umsetzung der Baumaßnahmen im Bereich des Baugebietes WR 1 evtl. der Bau eines Regenrückhaltebeckens im Baugebiet WR 1 oder unterhalb der neuen Fuß- und Radwegeverbindung kurz vor der Einmündung des Weges in den Siebenmorgen erforderlich, um die Niederschlagswasser gedrosselt und zeitlich verzögert in den Saaler Mühlenbach einzuleiten. Das anfallende Schmutzwasser kann in den Schmutzwasserkanal der Friedhofszufahrt eingeleitet werden.

Auch im Baugebiet WR 2 lassen die dort anzutreffenden Grundwasser- und Bodenverhältnisse keine Versickerung der Niederschläge zu. Eine Ableitung der anfallenden Niederschläge im natürlichen Gefälle in den Regenwasserkanal An der Wallburg 17 bis 31b ist aufgrund der hohen Lage des Bestandskanals nicht möglich. Auch hier ist die Entwässerung der Niederschläge durch einen Anschluss an den Regenwasserkanal der Straße Siebenmorgen oder eine Direkteinleitung in den Saaler Mühlenbach sicherzustellen. Das anfallende Schmutzwasser kann in die Straße An der Wallburg 17-31b bzw. in die neue Erschließungsstraße abgeleitet werden.

Grundwasser

In dem Plangebiet steht Grundwasser eines zusammenhängenden Grundwasserleiters hoch an. Es kann ein bis zu oberflächennaher Grundwasserspiegel vorliegen. Der Rheinisch-Bergische Kreis weist darauf hin, dass eine dauerhafte Regulierung des Grundwasserstandes durch eine Dränung zum Schutz von erdberührten Bauteilen nicht zulässig ist. Unterirdische Gebäudehüllen sollten in wasserdichter Ausführung gebaut werden.

Während der Baumaßnahmen muss voraussichtlich der Grundwasserspiegel temporär abgesenkt und Grundwasser abgeleitet werden. Für beide Maßnahmen muss im Vorfeld eine Zustimmung der Unteren Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises eingeholt werden. Die wasserrechtliche Unbedenklichkeit ist durch Gutachten nachzuweisen. Ob Erdwärmesonden-Wärmepumpenanlagen, Brunnen, geothermische Nutzungen oder andere Anlagen in größerer Tiefe zulässig sind, ist im Vorfeld mit der Unteren Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises abzuklären.

Wasserschutzgebiet

Der größte Teil des Plangebietes liegt innerhalb der Schutzzone IIIa der Wasserschutzgebietsverordnung Refrath.[19] Eine schmale Fläche im Bereich der zukünftigen Zufahrt zwischen den Grundstücken der Hochhäuser An der Wallburg 5 und 7 befindet sich in der Wasserschutzzone IIIb. Die entsprechenden Genehmigungs- und Duldungspflichten sowie Verbote der Verordnung sind zu beachten.

9 Ver- und Entsorgung

Strom, Gas, Wasser

Hinsichtlich der Versorgung mit Strom, Gas und Wasser können die Baugebiete im Plangebiet über Netzvorstreckungen aus dem bestehenden Versorgungsnetz versorgt werden[20].

[19] Wasserschutzgebietsverordnung Refrath vom 13. November 1987. Veröffentlicht im Amtsblatt Nr.49 für den Regierungsbezirk Köln, ausgegeben in Köln am 7. Dezember 1987, i. d. F. der Änderungsverordnung vom 4. Februar 1999
[20] Stellungnahme der Rheinischen Netzgesellschaft vom 17.07.2017

Entwässerung

s. Kap. 5.3 und 8.5 („Hinweise“, Abschnitt „Entwässerung“)

10 Planverwirklichung / Kosten

Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplans ist kein gesetzliches Umlegungsverfahren erforderlich.

Herstellung der Erschließungsanlagen

Die Stadt Bergisch Gladbach beabsichtigt, für die beiden im Plangebiet liegenden Baugebiete WR 1 und WR 2 die Herstellung der Erschließungsanlagen auf der Grundlage von Erschließungsverträgen den jeweiligen Grundstückseigentümern zu übertragen.

Baulandmanagement

Der Bebauungsplan Nr. 6142 unterliegt nicht dem Beschluss des Rates vom 17.03.2005 über das städtische Baulandmanagement, über das private Grundstückseigentümer an den Folgekosten der Planung beteiligt werden. Der Beschluss betrifft ausschließlich Bebauungspläne, die erstmalig Planungsrecht für Wohnnutzungen schaffen. Der Bebauungsplan Nr. 6142 überplant Flächen, die durch den Bebauungsplan Nr. 42/2 – Kippekausen – bereits als Wohngebiete festgesetzt wurden.

Kosten

Zur Umsetzung des Bebauungsplans beabsichtigt der städtische Immobilienbetrieb, die in seinem Eigentum liegenden Flurstücke Nr. 44 (Flur 14) sowie Nr. 1134 (Flur 25), beide Gemarkung Refrath, bis auf die für die öffentliche Erschließungsanlagen erforderlichen Flächen an die Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft zu veräußern.

Die städtischen Kosten für die erstmalige öffentliche Erschließung des Baugebietes WR 2 können über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen bis zu einem Anteil von 90% refinanziert werden (§ 129 Abs. 1 S. 3 BauGB).

Das als Mehrgenerationenwohnhaus konzipierte Wohngebäude im WR 1 soll durch die Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft mit öffentlichen Mitteln gefördert zum Teil als sozialer Wohnungsbau errichtet werden. Gemäß den Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW[21] können Förderzusagen an Höchstmieten geknüpft werden, die innerhalb eines bestimmten Zeitraums nicht überschritten werden dürfen und die weit unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmieten liegen. Die Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft ist daher zu einer wirtschaftlichen Bauweise und zu niedrigen Unterhaltungskosten angehalten.

Verzicht auf eine planungsrechtliche Bindung zur Vermietung von Wohnungen an Senioren

Das in der Begründung vielfach erwähnte Ziel, im Baugebiet WR 1 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Mehrgenerationenhauses zu schaffen, lässt sich durch die fehlenden „besonderen bodenrechtlichen Eigenschaften“ eines Mehrgenerationenhauses planungsrechtlich nicht 1:1 umsetzen, sondern nur innerhalb eines allgemein festgesetzten Wohngebietes (hier: Reines Wohngebiet) realisieren. Zwar werden Senioren teilweise in der Kommentierung zum BauGB als „Personengruppe mit besonderem Wohn-

[21] Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen – IV A 2 – 2010-02/06 v. 26.1.2006 – zuletzt geändert durch Runderlass vom 19.01.2017 – IV.2-2010-01/17, S. 11

bedarf“ angesehen. Jedoch schreibt die Landesbauordnung NRW für Wohnungsneubau mit mehr als zwei Wohnungen verpflichtend die Errichtung mindestens eines Geschosses als barrierefreies und rollstuhlgeeignetes Geschoss vor (§ 49 Abs. 2 BauO NW in der bis zum 31.12.2018 gültigen Fassung). Mit dem Inkrafttreten des Baurechtsmodernisierungsgesetzes NRW ab dem 1.1.2019 müssen Gebäude der Gebäudeklassen 3 bis 5 mit Wohnungen alle Wohnungen barrierefrei und eingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein (§ 49 Abs. 1 BauModG NRW). Die Auffassung, dass Senioren unter diesem Umständen zur Personengruppe mit besonderem Wohnbedarf gehört, die nur auf Teilbereiche des Wohnungsneubaumarktes zurückgreifen können, wird seitens der Stadt Bergisch Gladbach nicht geteilt.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den

Harald Flügge
Stadtbaurat