



Referat	Stadtplanung und Denkmalschutz	Öffentlich							
Auskunft erteilt	Rasch / Eggert	Drucksache Nummer 16 / 1912							
Aktenzeichen	513-29-72								
Datum	30.07.2020								
Beratungsweg	Sitzungstermin	TOP	Vor- beratung	Beschl.- fassung	Ja	Nein	Enthal- tungen	Mehr- heit	Abwei- chender Beschluss
Planungs- und Umweltausschuss	20.08.2020	A	X						
Rat	01.09.2020	A		X					

Klimarelevante Auswirkungen des Beschlusses:	
<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja (bitte kurze Erläuterung)

Betreff:	Bebauungsplan „Re-57 Opladener Straße / Angerweg“ - Beratung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB, Aufhebung des alten Aufstellungsbeschlusses (Rat 24.03.2020, DS 16/1774), Fassen eines neuen Aufstellungsbeschlusses mit geänderter Gebietsbegrenzung, Zustimmung zum Entwurf; Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB -
Beschluss- vorschlag :	<p>1. Zum Bebauungsplan „Re-57 Opladener Straße / Angerweg“ wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und § 13a (2) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB durch Auslegung des Bebauungsplanes in der Zeit vom 23.06.2020 bis einschließlich dem 24.07.2020 durchgeführt.</p> <p>2. Der am 24.03.2020 gefasste Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Re-57 Opladener Straße / Angerweg“ (DS Nr. 16/1774) wird aufgehoben und gemäß § 2 (1) BauGB i. V. m. § 13a BauGB mit geänderter Gebietsbegrenzung neu aufgestellt.</p> <p><u>Gebietsbegrenzung des Bebauungsplanes „Re-57 Angerweg / Opladener Straße“</u></p> <p>Im Norden: Ein Teil der gemeinsamen Grenze der Flurstücke 675 und 771, gemessen ab dem Schnittpunkt der nach Norden verlängerten Grenze der Flurstücke 700 und 701 mit der nördlichen Grenze des Flurstücks 675, bis zum gemeinsamen Grenzpunkt der Flurstücke 675, 771 und 739, die westliche Grenze des Flurstücks 739 bis zu einem Schnittpunkt mit der nach Westen verlängerten Grenze der Flurstücke 66 und 610, die Verbindung dieses Schnittpunktes mit dem nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 66, die nördliche Grenze des Flurstücks 66, die westliche Grenze des Flurstücks 612 ausgehend vom gemeinsamen Grenzpunkt mit den Flurstücken 610 und 66 bis zum nördlichen Grenzpunkt des Flurstücks 612, die Verbindung des nördlichen Grenzpunktes des Flurstücks 612 mit dem nordöstlich nächstliegenden Grenzpunkt des Flurstücks 1048 und die</p>

	<p>anschließende Verbindung mit dem gemeinsamen Grenzpunkt der Flurstücke 463, 569 und 1119, die südwestlichen Grenzen der Flurstücke 569, 575, 577, 1174 und 1177.</p> <p>Im Osten: Die Verbindung des südlichen Grenzpunktes des Flurstücks 1177 mit dem östlichen Grenzpunkt des Flurstücks 616, die südöstliche Grenze des Flurstücks 616, die östliche Grenze des Flurstücks 614 zwischen dem gemeinsamen Grenzpunkt der Flurstücke 614, 616 und 618 bis zum nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 513 sowie die östliche Grenze des Flurstücks 513.</p> <p>Im Süden: Die Südgrenzen des Flurstücks 513 vom gemeinsamen Grenzpunkt der Flurstücke 513, 618 und 278 bis zum nördlichen Grenzpunkt des Flurstücks 922, die gemeinsame Grenze der Flurstücke 922 und 277, ein Teil der gemeinsamen Grenze der Flurstücke 922 und 278 bis zum südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 278, eine Verbindung vom südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 278 und dem nördlichen Grenzpunkt des Flurstücks 755, ein Teil der nordwestlichen Grenze des Flurstücks 755 bis zum nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 755 und einer Verbindung zum südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 754, die östliche Grenze des Flurstücks 754, die Nordostgrenze des Flurstücks 753, die Nordgrenze der Flurstücke 753, 405 und 767.</p> <p>Im Westen: Eine Verbindung des gemeinsamen Grenzpunktes der Flurstücke 767, 741 und 1162 und dem südlichen gemeinsamen Grenzpunkt der Flurstücke 700 bzw. 701, die westliche Grenze des Flurstücks 701, eine gradlinige Verlängerung der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 700 und 701 in Richtung Norden bis zum Schnittpunkt mit der nördlichen Grenze der Flurstücke 675.</p> <p>Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,4 ha und liegt in der Flur 10 der Gemarkung Reusrath.</p> <p>3. Dem Entwurf des Bebauungsplanes „Re-57 Opladener Straße / Angerweg“ wird zugestimmt.</p> <p>4. Zum Bebauungsplan „Re-57 Opladener Straße / Angerweg“ werden gemäß § 4 (2) BauGB die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.</p>
Frank Schneider	<p>Im Auftrag</p> <p>Ulrich Beul Fachbereichsleiter Stadtentwicklung</p>

Sachverhalt zum Bebauungsplan "Re-57 Opladener Straße / Angerweg"

Die Grundstückseigentümerin eines 0,7 ha großen Grundstückes an der Opladener Straße (Hausnummern 33 und 37) hatte sich im Herbst 2019 mit einem Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes an den Rat der Stadt Langenfeld Rhld gewandt. Die Zielrichtung wird in dem Antrag mit der Schaffung von 18 öffentlich geförderten Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus an der Opladener Straße sowie der weiteren Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern im rückwärtigen Grundstücksbereich umschrieben.

Das Grundstück befindet sich im Stadtteil Reusrath südlich der LVR-Klinik zwischen der Opladener Straße und dem südlich gelegenen Angerweg. Auf dem Grundstück wurden in der Zwischenzeit die baulichen Anlagen abgebrochen und die Fläche wurde geräumt.

Für den Bereich Opladener Straße, Brunnenstraße, Angerweg und Gieslenberger Straße gibt es gegenwärtig keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Bewertung von Vorhaben erfolgt anhand von § 34 BauGB entlang der Opladener Straße. Im rückwärtigen Bereich, der zum Teil zwischen 60 und 100m tiefen Grundstücke an der Opladener Straße und der Brunnenstraße, fehlt es bislang an einer baulichen Vorprägung, so dass hier für eine wohnbauliche Entwicklung zurzeit keine planungsrechtliche Grundlage besteht.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Langenfeld Rhld. stellt diesen Bereich des Stadtgebietes als Wohnbaufläche dar. Es handelt sich um eine der wenigen Reserveflächen, die für Zwecke der Wohnraumentwicklung im gültigen Flächennutzungsplan noch enthalten sind.

Der Planungs- und Umweltausschuss hat daher in seiner Sitzung am 23.01.2020 die Verwaltung damit beauftragt, einen Aufstellungsbeschluss vorzubereiten und erste Ideen für eine mögliche städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet aufzuzeigen. Der Bebauungsplan sollte als sogenannter Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Der Bebauungsplan ist im Sinne einer „Angebotsplanung“ zu verstehen, die die grundlegenden planerischen Rahmenbedingungen für eine Entwicklung dieses Bereiches schafft, und die die später folgende Bebauung auf privaten Grundstücken planungsrechtlich ermöglichen soll.

Die Verwaltung hat vor diesem Hintergrund zwei Entwurfsskizzen angefertigt und diese dem Planungs- und Umweltausschuss am 05.02.2020 präsentiert. Der Ausschuss hat daraufhin beschlossen, dass auf der Grundlage der beiden Skizzen eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB von der Verwaltung vorbereitet und durchgeführt werden soll.

Aufgrund der durch die Corona-Pandemie ausgelösten und über das Frühjahr 2020 herrschenden Beschränkungen für das öffentliche Leben sowie aus Gründen eines vorbeugenden Infektionsschutzes, hat die Verwaltung auf eine der sonst üblichen abendlichen „Präsenzveranstaltungen“ verzichtet und die sogenannte „frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit“ gemäß § 3 (1) BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung für die Dauer eines Monats durchgeführt. Zeitgleich wurden die Planunterlagen auf der Internetseite der Stadt Langenfeld Rhld. unter www.langenfeld.de/stadtplanung ausgestellt. Im Zuge der Lockerungen der coronabedingten Einschränkungen nahmen während der Offenlage zahlreiche Bürgerinnen und Bürger das Beratungsangebot im Rathaus wahr und suchten den direkten Dialog mit der Verwaltung. Innerhalb der Beteiligungsfrist sind bis einschließlich 24.07.2020 insgesamt 62 Stellungnahmen und eine Unterschriftenliste zum Bebauungsplanverfahren „Re-57 Opladener Straße / Angerweg“ eingegangen. Von den Schreiben mit Anregungen sind etwas mehr als die Hälfte etwa gleichlautend formuliert. Angesprochen werden in diesen Schreiben drei Punkte bzw. Themenblöcke:

Punkt 1 beschreibt, dass die hinteren Gartengrundstücke der Brunnenstraße bzw. der Opladener Straße nicht zum Verkauf stehen und die Eigentümerinnen und Eigentümer kein Interesse an einer Baulandentwicklung in ihren rückwärtigen Gärten haben.

Diese Ausführung ist teilweise zutreffend. Verschiedene Eigentümerinnen und Eigentümer haben sich ablehnend gegenüber der Planung geäußert; andere haben aber auch ihr Interesse an einer baulichen Entwicklung im Zuge des Verfahrens kundgetan.

Punkt 2 beschreibt die Verkehrsbelastung im Bereich Neustraße, Brunnenstraße und Angerweg. Hierzu wird im Zuge der weiteren Planung ein Sachverständigenbüro mit einer „verkehrstechnischen Untersuchung“ beauftragt. In einem solchen Verkehrsgutachten sind die gegenwärtigen Verkehrszahlen zu erheben und zusätzliche bzw. durch die Planung verursachte Verkehre zu prognostizieren. Darüber hinaus sind der Verkehrsfluss und die Verkehrsqualität zu ermitteln sowie die Anbindung an die Opladener Straße und den Angerweg zu untersuchen bzw. zu bewerten. Die Verwaltung wird die in den Schreiben genannten Informationen zum Themenfeld Verkehr in anonymisierter Form (Stichwort: Datenschutz) dem Sachverständigenbüro zur Verfügung stellen, damit die darin geäußerten Bedenken und Argumente überprüft werden können.

Als 3. Punkt wird das gewählte Offenlageverfahren anstelle einer öffentlichen Präsenzveranstaltung kritisiert. Hierzu ist anzumerken, dass auch die Verwaltung die öffentlichen Veranstaltungen im Bürgersaal und den direkten Austausch mit der Bürgerschaft schätzt. Die Durchführung von Präsenzveranstaltungen in geschlossenen Räumen mit einer unbekannt großen Anzahl von Menschen stellt die Stadtverwaltung, die rechtlich einwandfreie Verfahren bei größtmöglichem Schutz der Bevölkerung vor Ansteckung mit Covid-19 durchführen muss, vor große Herausforderungen.

In diesem Zusammenhang möchte die Verwaltung die Gelegenheit nutzen und erläutern, dass es im Vorfeld kaum abschätzbar ist, wie viele Bürgerinnen und Bürger nach vorheriger Bekanntmachung (Amtsblatt, Anzeigen, Tagespresse, Internet) bei einer Bürgerversammlung tatsächlich erscheinen; je nach Themen waren es in der Vergangenheit mal zwei Teilnehmende, mal sind es fünfzig und ein anderes Mal sind es über zweihundert. Aufgrund des sich bereits im Vorfeld abzeichnenden großen Interesses in der Tagespresse, im Internet und in der Bürgerschaft war daher von einer größeren Zahl von Menschen auszugehen, die eine solche Veranstaltung aufsuchen wollen würde. Nach Auffassung der Verwaltung sind die Zeiten für Veranstaltungen mit einer größeren Anzahl von Menschen in geschlossenen Räumen noch nicht wiedergekommen. Aus diesem Grund sind die Möglichkeiten genutzt worden, die das Baugesetzbuch in Verbindung mit einem neuen Gesetz für die Weiterführung von Planverfahren in Corona-Zeiten vorsieht, um eine kontaktlose bzw. kontaktarme Beteiligung durchzuführen und den Planungsbetroffenen Gelegenheit zur Meinungsäußerung zu geben. Aufgrund der Besonderheit dieses Vorgehens hat die Verwaltung sogar die sonst ortsübliche Bekanntmachung durch ein Anschreiben an die im Geltungsbereich liegenden Grundstückseigentümer ergänzt und auf die frühzeitige Beteiligung (in diesem besonderen Fall durch Auslegung) hingewiesen. Gewiss lässt sich das gewählte Vorgehen kritisieren; gleichwohl hätte bei einer Ansteckung mit Covid-19 im Zuge einer öffentlichen Veranstaltung im Ratssaal niemand die Verantwortung tragen wollen. Insofern ist die Verwaltung der Auffassung, dass das gewählte Vorgehen sicherlich nicht glücklich, aber unter den gegebenen Rahmenbedingungen wahrscheinlich die beste Option gewesen ist.

Neben den weitgehend gleichlautenden Schreiben sind natürlich auch weitere Stellungnahmen zum Verfahren eingegangen. Die Anwohnerschaft der Opladener Straße lehnt eine rückwärtige Bebauungsmöglichkeit in den tiefen Gartengrundstücken überwiegend ab und wünscht den Erhalt der heutigen Strukturen. Eine Familie an der Opladener Straße äußert in einem späteren Schreiben den Wunsch einer Baumöglichkeit im Garten mit Erschließung über die bereits vorhandene Zufahrt.

Ein Teil der im Plangebiet liegenden Eigentümer der Brunnenstraße würde eine grundstücksbezogene Planung begrüßen, um später eine eigenständig bebaubare Fläche im rückwärtigen Garten zu erhalten. Ein anderer Teil der Brunnenstraße lehnt, ähnlich wie ein Großteil der Bewohnerschaft von der Opladener Straße, die Planung ab und wünscht einen Fortbestand des Status Quo.

Darüber hinaus gibt es eine Vielzahl weiterer Schreiben der Anwohnerschaft außerhalb des Geltungsbereiches; ein Großteil von der Brunnenstraße und dem Angerweg. In diesen Schreiben ist der Verkehr auf der Neustraße, der Brunnenstraße und dem Angerweg ein stark beherrschendes Thema. Besonders die mit den Einrichtungen an der Gieslenberger Straße (Kindergarten, Grundschule, Sportplatz) verbundenen Hol- und Bringverkehre erregen bereits heute großen Unmut. Hier ist von hohen Verkehrszahlen zu den jeweiligen Tageszeiten, überhöhten Geschwindigkeiten und rücksichtslosen bzw. verkehrsgefährdenden Fahrweisen die Rede. Es besteht natürlich in Zusammenhang mit der Planung die Sorge, dass sich durch die Planung diese negativen Aspekte weiter-

hin verstärken. Zu diesem Thema wird die verkehrstechnische Untersuchung den Sachverhalt für die weitere Planung aufklären.

Ein weiteres Problemfeld wird von den Anwohnenden im sogenannten „ruhenden Verkehr“ gesehen. Eine Vielzahl von Stellungnahmen berichten bereits heute von einem unzureichenden Angebot an Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum. Durch die Planung zusätzlicher Wohneinheiten wird eine Verschärfung der Parkraumsituation in den umliegenden Straßen befürchtet. Die Verwaltung wird auch dieses Themenfeld im Zuge des Planverfahrens weiter beobachten.

Insgesamt wird in den Stellungnahmen mit Anregungen zu dem Thema „Verkehr“, die Anbindung des Plangebietes an den Angerweg abgelehnt. In einer großen Zahl der Schreiben wird eine Verbindung für Fußgänger- und Radverkehre bzw. für Rettungsfahrzeuge angeregt. Die Erschließung des neuen Baugebietes wird ein weiteres zentrales Thema der bereits vorgesehenen verkehrstechnischen Untersuchung gesehen, die im Zuge der weiteren Planung erfolgen soll.

Konkrete Anregungen, die Bezug zu den unterschiedlichen Inhalten der einzelnen Planvarianten hatten, wurden insgesamt nur sehr wenige geäußert. Lediglich eine Stellungnahme aus der Langfelder Bürgerschaft gibt ausdrücklich der Planungsvariante 2 den Vorzug. Eine andere Stellungnahme favorisiert die Variante 1.

In einzelnen Stellungnahmen kommt auch eine grundsätzliche Kritik an einer Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke zum Ausdruck. Hier werden Anregungen vorgebracht, die eine geringere Versiegelung von Flächen und stärkere Berücksichtigung von ökologischen Belangen in der Planung zum Inhalt haben.

Die Verwaltung schlägt vor, auf der Grundlage dieses frühzeitigen Beteiligungsschrittes die Planung zu verändern. In diesem Zusammenhang sollte auch die Abgrenzung des Plangebietes angepasst werden. Aufgrund der Stellungnahmen, die eine Bereitschaft der Teilnahme an einer solchen Planung grundsätzlich ausschließen, sollte das Plangebiet verkleinert und entsprechende Grundstücksteile an der Opladener Straße bzw. der Brunnenstraße aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden. An diesen Stellen ist eine kurz- bzw. mittelfristige Umsetzbarkeit der Planung nicht gegeben.

Die Verwaltung hat unter Annahme eines verkleinerten Plangebietes eine Entwurfsskizze angefertigt. Die Planungsvariante 3 zeigt neben dem bereits projektierten und öffentlich geförderten Wohnungsbau an der Opladener Straße ein Baugebiet mit Ein- und Mehrfamilienhäusern. Insgesamt finden auf der verkleinerten Planungsfläche in dieser Variante 6 Doppelhäuser (12 Wohneinheiten), 2 Einzelhäuser und zwei Mehrfamilienhäuser ihren Platz. Bei einer angenommenen Zweigeschossigkeit plus Dach sind auf dem rd. 1,4 ha großen Areal insgesamt etwa 25 bis 30 Wohneinheiten möglich, die zu den bereits projektierten 18 Sozialwohnungen an der Opladener Straße hinzukommen. Die Erschließung erfolgt wie über die Opladener Straße durch eine Stichstraße in Richtung Süden, die in einer platzartigen Wendeanlage (z.B. für Müllfahrzeuge) endet. In dieser Platzsituation ließen sich z.B. Parkplätze und Baumscheiben anordnen. Eine Verbindung zum Angerweg besteht in dieser Variante 3 nur für den Fuß- und Radverkehr bzw. für Rettungs- oder andere Einsatzfahrzeuge.

Eine verkehrstechnische Untersuchung sollte für die weitere Planung, die im Beteiligungsverfahren aufgetretenen Fragen zu heutigen bzw. zukünftigen Verkehrsbelastungen beantworten und eine Klärung der Fragestellungen zur Anbindung und Erschließung des Plangebietes herbeiführen.

Die Verwaltung empfiehlt, den Aufstellungsbeschluss „Re-57 Opladener Straße / Angerweg“ aufzuheben und einen neuen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Re-57 Opladener Straße / Angerweg“ mit neuer Gebietsbegrenzung zu fassen. Darüber hinaus schlägt die Verwaltung vor, auf der Grundlage der verkleinerten Planungsvariante 3 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.