

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Grundstücksnutzung	Drucksachen-Nr. 324/1999	
Beschlussvorlage	<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich	
	<input type="checkbox"/> Nicht öffentlich	
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	27.01.2000	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1215 - Am Vorend -
- Beschluss zur Aufstellung
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag

I. Gemäß § 2 in Verbindung mit §§ 8 ff. Baugesetzbuch ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan

Nr. 1215 -Am Vorend-

aufzustellen.

Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche im Straßengeviert Am Vorend, Leuchter Gemark, Hoppersheider Weg und Altenberger- Dom- Straße.

Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 Baugesetzbuch).

II. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Nr. 1215 -Am Vorend-

ist unter Beifügung der Begründung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Sachdarstellung / Begründung

Zu I und II:

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 25.11.1999 unter TOP A 10 über das städtebauliche Konzept des Vorhaben- und Erschließungsplanes beraten und beschlossen, unter Berücksichtigung der in der Sitzung erfolgten Anregungen das Planaufstellungsverfahren fortzusetzen.

Gemäß dem Beratungsergebnis enthält der vorliegende Bebauungsplanentwurf **folgende Änderungen:**

1. Ausschließliche Einzel- und Doppelhausbebauung und damit weitere Reduzierung der Wohneinheiten
2. 2 Stellplätze/ Wohneinheit auf privaten Grundstücken

Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der **naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung** erfolgen in den Bereichen Katterbachau und Terrassenstadt und umfassen gemäß Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages 101,6 %.

Aufgrund eigentumsrechtlicher Verhältnisse konnte seitens des Investors –trotz nachgewiesener Bemühungen- ein vollständiger Ausgleich in der Katterbachau nicht geführt werden, sodass ergänzend Maßnahmen in der Terrassenstadt erforderlich werden.

Unter Berücksichtigung der für einen Ausgleich hervorragenden Eignung der Katterbachau schlägt die Verwaltung vor, abweichend vom Landschaftspflegerischen Fachbeitrag die dort zu realisierenden Maßnahmen mit einem „Korrekturfaktor“ (Bonus) zu versehen.

Wenn auch rechnerisch Ausgleichsmaßnahmen in den Bereichen Katterbachau und Terrassenstadt gleichwertig anzusetzen sind, ist die Realisierung von Maßnahmen in der Katterbachau qualitativ hochwertiger zu beurteilen und rechtfertigt somit vorgenannten „Korrekturfaktor“.

Nicht zuletzt im Hinblick auf die im Bereich Katterbachau erheblichen Grunderwerbs- und Pachtkosten für eine Maßnahmenrealisierung sollte gleichzeitig auf einen Teil der Maßnahmen im Bereich Terrassenstadt (Maßnahme „K 2“ westlich d. Kanaltrasse) verzichtet werden.

Eine Kurzbeschreibung der Maßnahmen, die vorgeschlagenen Änderungen sowie die sich daraus ergebende Ausgleichsberechnung sind der Anlage 4 zu entnehmen.

Nächster Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB. Die genauen Planinhalte, die Textlichen Festsetzungen sowie die abwägungsrelevanten Inhalte des Durchführungsvertrages sind den Anlagen 1- 3 zu entnehmen.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag, die lärmtechnischen Untersuchungen sowie die hydrogeologische Beurteilung liegen den Ratsfraktionen vor.

- | | |
|-----------------|--|
| Anlage 1 | - Bebauungsplanentwurf Nr. 1215 (unmaßstäbliche Verkleinerung) |
| Anlage 2 | - Textliche Festsetzungen |
| Anlage 3 | - Begründung |
| Anlage 4 | - Übersicht ökologische Ausgleichsmaßnahmen |

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1215 – Am Vorend-
- Darstellung der Kompensationsmaßnahmen, abweichend vom
Landschaftspflegerischen Fachbeitrag

Entwicklungsziel/ Maßnahme	Fläche qm	Ökologische Aufwertung	Ökologischer Flächenwert	in v.H.
Notwendiger Kompensationsbedarf			96.272	100,0
K 1 (Katterbachaue) Entwicklung von bach- begleitenden Naßbrachen mit auetypischen Gehölzgruppen	2.330*/**	4	9.320	9,7
K 2 (Terrassenstadt) Anlage von extensiv genutzten Streuobstweiden mit Magergrünland	26.400*	3	79.200	82,3
<i>davon:</i>				
- westlich der Kanaltrasse	5.600		16.800	17,5
- östlich der Kanaltrasse	20.800**		62.400	64,8
K 3 (Terrassenstadt) Entwicklung eines naturnahen Erlen- Eschenwaldes	3.700*/**	2,5	9.250	9,6
Gesamt (Landsch. Fachbeitrag)	32.430		97.770	101,6
Gesamt (Verwaltungsvorschl.)	26.830		80.970	84,1
			(zzgl. Korrekturfaktor x für Katterbachaue)	

* Vorschlag Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

** Vorschlag der Verwaltung