Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich **Stadtentwicklung, Stadtplanung**	Drucksachen-Nr. **56/2001**	
	X	Öffentlich
		Nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Beratungsfolge ∀	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss		**Entscheidung**

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 1527 - Breslauer Straße -
- Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Beschlussvorschlag

Der Planungsausschuss beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1527 – Breslauer Straße – auf der Grundlage der beiden vorgestellten Vorentwurfsalternativen fortzusetzen und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mittels Aushang und Versammlung.

Sachdarstellung / Begründung

Für den Bereich – Breslauer Straße – hat der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 24.04.1997 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens beschlossen, nachdem aus den Reihen der Siedlungsgemeinschaft immer wieder Vorstöße zur Schaffung von Planungsrecht gemacht worden waren (Bürgeranträge, Petition). Am 05.08.1999 hat der Planungsausschuss mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1527 – Breslauer Straße – die Absicht der Stadt bekräftigt, in diesem Gebiet planerisch tätig zu werden.

In der Sitzung am 21.01.2000 teilte die Verwaltung dem Planungsausschuss mit, dass sie beabsichtige, ein privates Planungsbüro mit der Entwurfserstellung für den Bebauungsplan zu beauftragen bei Kostenübernahme durch die an der Planung interessierten Grundstückseigentümern. Der städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt und den Vertretern der Siedlergemeinschaft zur Übernahme der Planungskosten wurde am 31.10.2000 unterzeichnet. Daraufhin wurde das Büro H + B Stadtplanung aus Köln mit Datum vom 03.11.2000 beauftragt, die Planung aufzunehmen.

Das Plangebiet liegt in ebenem Gelände. Die Flächengröße beträgt etwa 3 ha. Das Plangebiet umfasst in erster Linie die zz. als Gartenland genutzten Grundstückparzellen zwischen Breslauer Straße und Diepeschrather Wald. Zum Teil werden angrenzende Gartenflächen in die Planung mit einbezogen. Östlich des Plangebiets schließt sich die Wohnsiedlung Eschenbroich an, die überwiegend in den 50er Jahren entstanden ist. Die Bebauung an der Breslauer Straße stellt heute den Abschluss des Siedlungsbereichs dar, die eigentliche Zäsur zur Landschaft bildet jedoch der Waldrand.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet derzeit noch als Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert. Konflikte mit den Zielen der Landesplanung sind nicht gegeben, da die Flächen östlich des Diepeschrather Waldes im gültigen Gebietsentwicklungsplan als Wohnsiedlungsbereich dargestellt sind.

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet. Seitens der Höheren Landschaftsbehörde wird die Herausnahme der Fläche aus dem Landschaftsschutz in Aussicht gestellt.

Umwelterheblichkeit

Das Plangebiet ist im Wesentlichen von einer strukturarmen Kleingartenanlage geprägt. Entlang der Kleingartenanlage begleitet eine Gehölzreihe den Entwässerungsgraben, der die westliche Plangebietsgrenze von der Gasleitungstrasse trennt.

Erhebliche Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf den Umweltbereich Natur und Landschaft sind aufgrund des Verlustes von Biotopfunktionen zu erwarten. Hier muss der Eingriff in Natur und Landschaft im Rahmen der UVP ermittelt und bewertet werden. Aus Sicht des Biotopverbundes müssen sowohl die Funktion der Pufferung als auch der Grundwasserneubildung in bei der Bebauungskonzeption durch entsprechende Maßnahmen (Bebauungsdichte, Entwässerungskonzeption) Berücksichtigung finden.

Die Ergebnisse der UEP lassen keine erheblichen Auswirkungen der geplanten Maßnahme auf die untersuchten Umweltbereiche Geologie und Boden, Wasser, Klima Biotopverbund, Landschaftsbild erwarten, wenn folgende Vorstellungen berücksichtigt werden:

- Der durch die Maßnahme versiegelte Flächenanteil sollte im Rahmen einer möglichst lockeren Bebauung mit hohem Grünflächenanteil minimiert werden.

- Die im Umfeld vorhandenen wertvollen Feuchtlebensräume dürfen nicht durch Grundwasserabsenkung bzw. Verringerung der Grundwasserneubildungsrate gefährdet werden. Der Eingriff in den Grundwasserhaushalt sollte im Rahmen der Entwässerungskonzeption minimiert werden.
- Die Gehölzstrukturen im Plangebiet entlang des Entwässerungsgrabens am westlichen Rand des Plangebietes sollten erhalten bleiben und im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen erweitert werden.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes zum Wasserwerk Köln-Höhenhaus.

Im Plangebiet liegt keine registrierte Verdachtsfläche hinsichtlich einer Schadstoffvorbelastung des Bodens vor.

Südlich des Plangebietes befindet sich das im Rahmen der Tranche 2 als FFH gemeldete NSG Thielenbruch. Die Entfernung der südlichen Grenze des Plangebietes zum FFH Thielenbruch beträgt ca. 200 m. Laut Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 26.04.2000 ist im Einzelfall zu prüfen, ob eine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes durch bauliche Anlagen, die innerhalb eines Mindestabstandes von 300 m liegen, hervorgerufen wird. Eine erhebliche Beeinträchtigung würde gemäß Runderlass eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach sich ziehen. Nach erster Einschätzung ist eine erhebliche Beeinträchtigung aufgrund folgender Aspekte zunächst nicht zu erwarten. Der versiegelte Flächenanteil würde bei angestrebter lockerer Einzelhausbebauung nur gering sein. Diese Beanspruchung wird als nicht ausschlaggebend für das FFH-Gebiet eingeschätzt, wenn eine für den Wasserhauhalt günstige Entwässerungskonzeption dabei Berücksichtigung findet. Im weiteren Verfahren muss die FFH-Relevanz bezüglich der konkreten Bau- und Entwässerungskonzeption neu überprüft werden.

Die Umwelterheblichkeitsprüfung ist den Fraktionen in Kopie zugegangen

Planinhalte

Die Vorentwurfsplanung wurde in zwei Alternativen erstellt, die beide in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zur Diskussion gestellt werden sollen. Städtebauliches Ziel der Planung ist eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung in Anlehnung an die bestehende Wohnsiedlung Eschenbroich, die trotz vieler Um- und Anbauten an den Häusern noch einen homogenen Charakter aufweist. Die Planung sieht ist eine maximal zweigeschossige Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern vor. Die bauliche Dichte ist der Umgebungsbebauung angepasst.

Die lang gestreckte Form des Plangebiets lässt wenig Spielraum für den städtebaulichen Entwurf.
Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt aus der Siedlung Eschenbroich über die Königsberger Straße, was hier zu einer Mehrbelastung durch Verkehr führt, die im weiteren Verfahren näher zu untersuchen ist. In beiden Entwurfsalternativen gruppiert sich die Bebauung entlang einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße, die an beiden Enden mit Wendeanlagen versehen ist.

In Alternative 1 reiht sich die Bebauung (18 Doppelhaushälften, 18 freistehende Häuser) an der Straße auf mit platzartigen Aufweitungen im Süden und in der Mitte des Plangebietes. In Alternative 2 (20 Doppelhaushälften, 15 freistehende Häuser) werden drei Bebauungsbereiche gebildet, die durch Grünflächen (Ausgleichsmaßnahmen) von einander getrennt werden. Durch diese „grünen Finger“ werden Siedlung und Landschaft stärker mit einander verzahnt. Die Neubausiedlung wird von der unmittelbaren Waldnähe bestimmt, was dem Standort einen besonders landschaftsbezogenen Charakter und eine hohe Lagegunst verleiht.

Südlich des Plangebiets, jenseits eines kleinen Waldstücks, betreibt ein Bauunternehmen seinen Betriebshof bestehend aus Verwaltungsgebäude, Fuhrpark und Materiallager. Die neue Wohnbebauung muss aus Immissionsschutzgründen einen ausreichenden Abstand zu diesem Betrieb einhalten. Die auf Grund des Abstandserlasses NW im Vorentwurf vorgesehenen 100 m müssten nach einer ersten Einschätzung durch das Staatliche Umweltamt Köln ausreichen, um Lärmprobleme im Plangebiet zu vermeiden.

Es wird angestrebt, die auf Grund des Eingriffs infolge der Neubebauung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet unterzubringen, so dass nicht auf externe Flächen zurückgegriffen werden muss. Die Lage des Wohngebietes an der Grenze zwischen Siedlungsbereich und Landschaft bietet sich dafür an, im Übergang zum Wald Flächen für Ausgleichsmaßnahmen vorzuhalten.

Wichtiges Element der Planung sind Fußwegeverbindungen aus der Siedlung Eschenbroich durch das neue Wohngebiet in den Wald als Naherholungsgebiet. Eine Busverbindung besteht über die Linie 453, deren Haltestelle an der Breslauer Straße liegt. Die Buslinie verkehrt zwischen Hand und Herkenrath und bindet den Planbereich an die Innenstadt mit S-Bahnhaltepunkt und Busbahnhof an.

Anlagen

- Alternative 1 des Vorentwurfs
- Alternative 2 des Vorentwurfs