

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Stadtentwicklung, Stadtplanung		Drucksachen-Nr. 67/2001	
Beschlussvorlage		<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich	
		<input type="checkbox"/> Nicht öffentlich	
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)	
Planungsausschuss		Entscheidung	

Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan Nr. 3333 - Kirche Sand -
- Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung**

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3333 – Kirche Sand – auf der Grundlage des geänderten Vorentwurfs und unter Berücksichtigung des Beratungsergebnisses fortzusetzen.

Sachdarstellung / Begründung

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 26.10.2000 für den Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 3333 – Kirche Sand – die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang beschlossen. Der Vorentwurf hing vom 08.11.– 06.12.2000 im Rathaus Bensberg aus. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte parallel zum Aushang.

Gegenstand des Verfahrens ist die planungsrechtliche Sicherung eines Lebensmittelmarktes an der Herkenrather Straße sowie ein neues Wohngebiet zwischen Herkenrather Straße und Ommerbornstraße zur Abrundung und Stärkung des Ortsteils Sand.

Während des Beteiligungsverfahrens gingen von Bürgern sieben und von Trägern öffentlicher Belange elf Schreiben ein. Die Einwendungen sind den Fraktionen in Kopie zugegangen. Die Originale können bei FB 6 Stadtplanung eingesehen werden.

Die Schreiben aus der Bürgerschaft stammen von Grundstückseigentümern aus dem Plangebiet sowie von den Sander Ortsvereinen.

Einwendungen und Anregungen von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange

Die Sackfabrik Hofsummer beabsichtigt eine Betriebserweiterung in der nordöstlichen Ecke des Grundstücks in Form einer weiteren Lagerhalle anschließend an die jetzigen Betriebsgebäude und fragt, ob die beabsichtigte Betriebserweiterung mit den Zielen des B-Plans vereinbar ist.

Der Eigentümer großer Teile des überplanten Grünlandes im Südwesten des Plangebietes ist „kurz- oder mittelfristig nicht an der Bebauung“ seines Grundstückes interessiert. Auch die Eigentümer der Grundstücke Ommerbornstraße 11, 13 und 15 haben kein Interesse an einer Überplanung ihrer Gartenflächen. Falls die Planung weiter verfolgt werde, sollte die Spielplatzfläche von vorhandenen Wohngrundstücken abgerückt werden. Man sei bereits durch den Kindergarten belastet.

Die Eigentümer des Grundstücks, über das das künftige Wohngebiet von der Herkenrather Straße aus erschlossen werden soll, haben sich im Beteiligungsverfahren nicht geäußert. Die Eigentümer der links und rechts angrenzenden Parzellen wenden sich jedoch gegen die Erschließungsstraße. Es wird angeregt, das Wohngebiet über die Ommerbornstraße zu erschließen.

Im Gegensatz zu den Äußerungen betroffener Grundstückseigentümer begrüßen die Sander Ortsvereine (Sportverein, Männergesangsverein, Fanfarenkorps, Damenchor, KG Närrische Sander, Pfarrgemeinderat) in ihrem Schreiben ausdrücklich die Planung, insbesondere die Möglichkeit der Ansiedlung junger Familien, gerade auch zur Stärkung der Sander Infrastruktur. Man wünscht eine gemischte Bebauung aus Reihen-, Doppel- und freistehenden Einfamilienhäusern.

In der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange weisen die Untere Landschaftsbehörde (ULB) wie auch die Forstbehörde darauf hin, dass zwischen Wald und Gebäuden ein Mindestabstand von 35 m eingehalten werden sollte.

ULB und Umweltverbände regen an, die Erschließung der verbleibenden Freifläche und des Waldes auf einen Punkt zu bündeln, um die im Süden des Plangebietes angrenzenden intakten vielfältigen Lebensräume zu schützen. Die Zuwegung ist so zu gestalten, dass eine Bewirtschaftung der Waldflächen, aber auch eine gelenkte Erholungsnutzung der Landschaft möglich ist.

Die Forstbehörde gibt zu Bedenken, dass der südlich an das Plangebiet angrenzende Waldbereich alle fünf Jahre durchforstet werden muss. Zum Abtransport von anfallendem Holz muss eine geeignete Zuwegung ermöglicht werden. Die Straße (erforderliche Traglast: 40 to.) muss für Langholztransporter und Kurzholzzüge mit Anhänger befahrbar sein.

Zum Thema Niederschlagswasserbeseitigung werden unterschiedliche Aussagen gemacht. Während die ULB vorschlägt, notwendige Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen nach Möglichkeit im Bereich zwischen dem Plangebiet und dem Wald anzuordnen, meinen die Umweltverbände, dass Regenrückhaltmaßnahmen vorrangig unterirdisch vorgesehen werden sollten, um „landschaftsuntypische“ Entwässerungsbauwerke am Rande der Siedlung zu vermeiden.

Im weiteren Verfahren ist eine schalltechnische Untersuchung zu erstellen, in der insbesondere mögliche Immissionskonflikte zwischen dem geplanten Lebensmittelmarkt und benachbarter Wohnbebauung zu prüfen sind (Anlieferverkehr, Parkplatzgeschehen, Kühlanlagen etc.).

Stellungnahme der Bürgermeisterin

Im Beteiligungsverfahren haben sich sechs betroffene Grundstückseigentümer gegen die Erschließung und / oder die Planung des neuen Wohngebietes ausgesprochen. Im überarbeiteten Vorentwurf wird die Überplanung der rückwärtigen Gärten Ommerbornstraße zurückgenommen, so dass drei der sechs Einwander nicht mehr direkt von der Planung betroffen werden. Mit durchschnittlich 40 m zwischen der Bebauung an der Ommerbornstraße und den geplanten Gebäuden wird eine großzügige grüne Pufferzone zwischen Bestand und dem neuen Wohngebiet ermöglicht. Auch der von der Forstbehörde Waldabstand wird in der überarbeiteten Planfassung eingehalten. Der neue Vorentwurf sieht insgesamt eine etwas geringere bauliche Dichte vor. Die Zahl der Einfamilienhäuser reduziert sich von bisher 68 auf 58.

Die Verwaltung bleibt bei ihrer Auffassung, dass das Plangebiet aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen über eine Kreuzung Herkenrather Straße / Dombach-Sander-Straße erschlossen werden sollte. An dieser Stelle bietet ein unbebautes Grundstück ausreichenden Raum, während man an der Ommerbornstraße eine Erschließungsstraße durch vorhandene Bausubstanz führen müsste, was auch dort zu entsprechendem Widerstand führen würde.

Die drei auch von der überarbeiteten Planfassung weiterhin betroffenen Eigentümer haben aus ihrer Sicht zwar verständliche Nachteile durch die Planung, alle drei haben jedoch auch zum Teil erhebliche wirtschaftliche Vorteile durch die Schaffung von Baurechten auf ihren Grundstücken.

Auslöser für die Vorentwurfsplanung war die von Verwaltung und Politik unterstützte Verlagerung des ortsansässigen Lebensmittelmarktes auf die Südseite der Herkenratherstraße und deren planungsrechtliche Sicherung durch ein Bebauungsplanverfahren. Der derzeitige Eigentümer dieser Fläche, dem auch die südlich angrenzenden Waldflächen gehören, braucht kurzfristig eine für schwere Holzfahrzeuge geeignete Zuwegung in den Wald, um hier dringend erforderliche Durchforstungsarbeiten durchführen zu können. Diese Forderung wurde im Beteiligungsverfahren auch von der Forstbehörde gestützt. Die planungsrechtliche Sicherung einer Zuwegung in den Wald ist ein weiteres Argument, das Bebauungsplanverfahren im vorgeschlagenen Umfang fortzuführen.

Das Plangebiet Kirche Sand bietet die Chance, den Ortsteil Sand im Südosten zu ergänzen und auf diese Weise abzurunden. Das Gebiet ist die am besten für eine Bebauung geeignete Erweiterungsfläche in diesem topografisch sehr bewegten Teil der Stadt. Auch aus ökologischer Sicht finden sich hier die am wenigsten empfindlichen Bereiche. Die Verwaltung sieht sich durch das die Planung ausdrücklich begrüßende Schreiben der Sander Ortsvereine in ihrer Auffassung unterstützt.

Nach Abwägung der privaten Belange der betroffenen Grundeigentümer gegen das städtebauliche Ziel einer Stärkung des Ortsteils Sand schlägt die Verwaltung vor, das Verfahren auf der Grundlage des überarbeiteten Vorentwurfs fortzusetzen.

Anlagen

- Übersichtsplan
- Vorentwurf aus der Bürgerbeteiligung
- überarbeiteter Vorentwurf