

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Stadtentwicklung, Stadtplanung		Drucksachen-Nr. 367/2001
		<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich
		<input type="checkbox"/> Nicht öffentlich
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	21.06.2001	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

- Bebauungsplan Nr. 5130 - Ehemaliges Carpark Gelände -**
- Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses des Rates vom 02.04.1992
- Beschluss zur Aufstellung
- Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag

- I. Der Beschluss des Rates vom 02.04.1992 zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 5130 -Ehemaliges Carpark-Gelände - wird aufgehoben.

- II. Gemäß § 2 in Verbindung mit §§ 8 ff Baugesetzbuch ist der Bebauungsplan Nr. 5130 - Ehemaliges Carpark-Gelände - als verbindlicher Bauleitplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) aufzustellen.

Der Bebauungsplan umfasst das Gelände des ehemaligen Carparks der belgischen Streitkräfte auf der Nordseite der Gladbacher Straße vor der Einmündung der Straße Am Milchbornbach in die Gladbacher Straße.
Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 Baugesetzbuch).

- III. Der Bebauungsplan Nr. 5130 - Ehemaliges Carpark-Gelände - ist unter Beifügung der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Sachdarstellung / Begründung

1. Planungshistorie

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 02.04.1992 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 5130 - Ehem. Carpark-Gelände - gefasst.

Der Bebauungsplanentwurf wurde nach Beschlussfassung im Planungsausschuss (einstimmig) am 30.11.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.01.1996 bis 01.03.1996 öffentlich ausgelegt.

Maßgeblicher Planungsanlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von Flächen für Wohnnutzungen sowie für Dienstleistungseinrichtungen (Mischnutzungen) in integrierter Lage innerhalb des Stadtgebietes. Ergänzend ist die Errichtung von zwei Sportplätzen geplant, die zur Verringerung des Defizits an Sportflächen im Stadtgebiet beiträgt.

Nachdem das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 5130 - Ehemaliges Carpark-Gelände - auf Wunsch der Grundstückseigentümerin nicht abgeschlossen wurde und seit 1996 ruht, soll das Verfahren nunmehr auf Grundlage einer geringfügig veränderten Planung fortgesetzt werden.

2. Planungsstand

Die in Teilbereichen geänderte Baukonzeption für das ehemalige Carpark-Gelände an der Gladbacher Straße wurde dem Planungsausschuss in seinen Sitzungen am 30.11.2000 sowie am 13.02.2001 zur Beratung vorgelegt.

Der Planungsausschuss beauftragte die Verwaltung am 13.02.2001, den Bebauungsplanentwurf auf Grundlage der vorgelegten, geänderten Plankonzeption zu erstellen und für die erneute öffentliche Auslegung vorzubereiten.

Die aktuelle Entwurfsfassung zum Bebauungsplan Nr. 5130 - Ehemaliges Carpark-Gelände - umfasst gegenüber der ursprünglichen Planfassung folgende Änderungsinhalte:

- separate Zufahrten von der Gladbacher Straße auf das geplante Sportplatzgelände einerseits sowie in das Misch- bzw. Allgemeine Wohngebiet andererseits
- Erweiterung und planungsrechtliche Sicherung der Verkehrsflächen "Gladbacher Straße" für eine zusätzliche Busspur bzw. für zusätzliche Abbiegespuren in das Plangebiet
- Reduzierung und Minimierung der Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes durch ein verändertes Erschließungskonzept
- Ausweisung eines Mischgebietes (MI) für eine dreigeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise entlang der Gladbacher Straße für Mischnutzungen (Mischgebiet MI) mit einer Überbauungsoption der Planstraße, um die Lärmschutzwirkung für die rückwärtigen Wohngebiete zu erhöhen,
- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) im rückwärtigen Bereich für eine bis zu dreigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise alternativ als Mehrfamilienhausbebauung oder als Reihenhausbebauung (Einfamilienhäuser)

3. Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes

Unter Berücksichtigung der vorstehend aufgeführten Änderungen wurde zwischenzeitlich der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 5130 - Ehemaliges Carpark-Gelände - überarbeitet.

Im Rahmen der Überarbeitung wurden folgende gutachterlichen Untersuchungen durchgeführt:

1. Nachtrag aus Mai 2001, erstellt durch das Büro NARDUS, Wiehl zur Umweltverträglichkeitsstudie aus dem Jahre 1995, erstellt durch das Büro MOHR, SORG & HEMBACH (Aktualisierung der vorliegenden Eingriffsbewertung in Bezug auf die veränderte Planung)
2. Nachtrag vom 02.04.2001 zur Schalltechnischen Untersuchung, erstellt durch das Büro Graner und Partner, Bergisch Gladbach (Überarbeitung des vorliegenden Gutachtens unter Berücksichtigung der aktuellen Verkehrsbelastung sowie im Hinblick auf die geänderte Planung)
3. Erstellung eines Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes für die geplanten Baugebiete MI und WA, erstellt im April 2001 durch das Büro LAQUA, Bergisch Gladbach, auf der Grundlage der Hydrogeologische Untersuchung aus dem Jahre 1996

Die Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchungen sind in der vorliegenden Entwurfsfassung zum Bebauungsplan Nr. 5130 - Ehemaliges Carpark-Gelände - berücksichtigt worden.

4. Fortsetzung des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan

Im weiteren Planverfahren sind, parallel zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, folgende Prüfungen und Abstimmungen durchzuführen:

Niederschlagswasserbeseitigungskonzept:

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt, wurde - im Hinblick auf die Anforderungen des § 51 a Landeswassergesetz (LWG) - die Möglichkeit der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung des anfallenden Regenwassers geprüft.

Aufgrund der vorhandenen, z.T. erheblichen Bodenbelastung mit Schwermetallen wird jedoch auf eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes verzichtet. In Abwägung der unterschiedlichen wasserrechtlichen Belange (Versickerung des Regenwassers einerseits/ Schutz des Grundwassers andererseits) wird einer Einleitung des Regenwassers in die bestehende städtische Kanalisation nach Reduzierung durch Rückhaltung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes Vorrang eingeräumt.

Die beabsichtigte Vorgehensweise der Niederschlagswasserbeseitigung wird parallel zur öffentlichen Auslegung mit den betroffenen Trägern öffentlicher Belange (Rheinisch-Bergischer Kreis-Untere Wasserbehörde/ Staatliches Umweltamt) abgestimmt.

Umweltverträglichkeit/ Ausgleichsmaßnahmen

Die bisherige Konzeption zum Bebauungsplan Nr. 5130 - Ehemaliges Carpark-Gelände - sah vor, den durch die geplanten Nutzungen (Wohn- und Mischgebietsbebauung/ Sportplatznutzungen) zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft durch Ausweisung privater Grünflächen in Verbindung mit Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet auszugleichen.

Durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes können jedoch nur 19 % des zu erwartenden Eingriffes ausgeglichen werden. Weitere Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sind bei Beibehaltung der vorgesehenen Flächennutzungen nicht möglich.

Anlässlich der Planänderungen wurde im Rahmen einer im Mai 2001 durchgeführten Untersuchung (Nachtrag zur Umweltverträglichkeitsstudie aus dem Jahre 1995) durch das Büro NARDUS geprüft, inwieweit sich die Änderungen des Erschließungs- und Baukonzeptes (aktuelle Plankonzeption) auf die vorliegende Eingriffsbewertung (1995) auswirken.

Durch die veränderte Erschließungsplanung und der damit verbundenen Reduzierung geplanter Verkehrsflächen kann der Eingriff zwar geringfügig reduziert werden, insgesamt verbleibt jedoch

ein **Ausgleichsumfang von 24.995 m²** (gegenüber 25.084 m² - alte Plankonzeption). Die Berechnung des Kompensationsbedarfes ergab, dass ca. **5.900 m² Kompensationsfläche den geplanten Baugebieten (MI und WA)** sowie ca. **19.100 m² Kompensationsfläche den geplanten Sportplatzflächen** zuzuordnen sind.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden die ästhetischen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der für die ausgewiesenen Baugebiete MI und WA ermittelte Ausgleichsbedarf vollständig ausgeglichen.

Ausgleichsdefizite verbleiben für den Bereich der geplanten Sportplatzflächen.

"Externe" Ausgleichsmaßnahmen

Zur hinreichenden Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft (§ 1 a BauGB) ist beabsichtigt, weitere Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes im Raum Lückerrath vorzusehen und durchzuführen. Zielsetzung ist es, das vorstehend beschriebene, für die geplanten Sportplatzflächen verbleibende, Ausgleichsdefizit durch "externe" Ausgleichsmaßnahmen mindestens um 50 % zu reduzieren.

Eine Vollkompensation des Eingriffes wird nach Abwägung der privaten und öffentlichen bzw. sozialen, naturschutzrechtlichen und städtebaulichen Belange aus folgenden Gründen nicht befürwortet:

1. Durch die Errichtung der beiden Sportplatzflächen soll das bestehende Defizit im Stadtgebiet beseitigt und der Bedarf an Sportplatzflächen für den Schul- und Vereinssport gedeckt werden. Die sozialen Belange sind als öffentliche Belange den Belangen von Natur und Landschaft entgegen zu setzen.
2. Durch die Errichtung der beiden geplanten Sportplätze werden zusätzliche Flächenversiegelungen vorgenommen, die - in Verbindung mit der zukünftigen Sportplatznutzung - einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen. Dieser zu erwartende Eingriff ist jedoch insofern zu relativieren, dass es sich bei der angedachten Sportplatznutzung um eine zeitlich begrenzte, extensive Flächennutzung handelt. Dagegen sind Eingriffe, die z.B. durch Flächenversiegelung, Bebauung und Gebäudenutzung in den angrenzend geplanten Baugebieten zu erwarten sind, aufgrund der Nutzungsintensität als wesentlich weitreichender zu bewerten. Die vorstehend beschriebenen "eingriffsmindernden" Aspekte einer zeitlich begrenzten Sportplatznutzung sind bei der Ermittlung des vorzusehenden Ausgleichsumfanges mit zu berücksichtigen.
3. Das ehemalige Carparkgelände wurde bis vor 10 Jahren von dem belgischen Internat in Teilbereichen mit einer Sportplatznutzung belegt. Überreste der Sportanlage (Rasenplatz + umgebende Laufbahn) sind zum Teil noch erhalten. Obwohl die Nutzung aufgegeben wurde und das Gelände seit Anfang der 90'ger Jahre brach liegt, hätte die Sportplatznutzung jeder Zeit wieder aufgenommen werden können.. Insofern erfolgt der prognostizierte Eingriff in Natur und Landschaft im Bereich der Sportplatzflächen vor allem durch die Errichtung und Nutzung einer zweiten, multifunktional nutzbaren Sport- und Spielfläche. Die Vornutzung von Teilflächen des Plangebietes als Sportplatz ist daher "eingriffsmindernd" in die planerische Abwägung einzustellen.

Wie bereits vorstehend ausgeführt, ist beabsichtigt, für den durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 5130 - Ehemaliges Carpark-Gelände - zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft im Raum Lückerrath "externe" Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Dabei sollen zwischen der Bensberger Straße und dem Bahndamm vorhandene Freiflächen in ihrem Bestand geschützt und durch Pflegemaßnahmen naturnah entwickelt werden. Die Entwicklungsziele orientieren sich an der Kartierung der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten von 1989 (Biotopkataster 5008-33) und setzen die Empfehlungen zur Pflege und zur Entwicklung dieser Flächen um.

Die noch näher zu bestimmenden Maßnahmen sollen auch den regionalen Grünzug zwischen Lerbach und Refrath stärken und durch Pflege und Flächenschutz stabilisieren.

Das Büro NARDUS wurde zwischenzeitlich von der Verwaltung beauftragt, ein Konzept für "Pflegemaßnahmen im Lückerather Wald" zu erstellen, welches dann als "externe" Ausgleichsmaßnahme für den Bebauungsplan Nr. 5130 - Ehemaliges Carpark-Gelände - vorgesehen wird. Im Rahmen der Untersuchung wird sichergestellt, dass die Planungen für den Bebauungsplan Nr. 2385 - Erweiterung Gewerbegebiet Zinkhütte - durch die geplante Ausgleichsmaßnahme nicht behindert werden.

Das "Pflegekonzept - Lückerather Wald" wird spätestens zu Beginn der öffentlichen Auslegung vorliegen, so dass - parallel zur öffentlichen Auslegung - eine Abstimmung der Ausgleichsmaßnahme mit den Trägern öffentlicher Belange (Rheinisch-Bergischer Kreis -Untere Landschaftsbehörde) erfolgen kann.

Erwerb der Flächen für die geplanten Sporteinrichtungen durch die Stadt

Die Grunderwerbsverhandlungen zwischen der Grundstückseigentümerin und der Stadt bezüglich der Flächen, die für die geplanten Sporteinrichtungen benötigt und von der Stadt erworben werden sollen wurden zwischenzeitlich eingeleitet und werden parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes zum Abschluss gebracht.

Die Verwaltung beabsichtigt, dem Finanz- und Liegenschaftsausschuss in seiner ersten Sitzung nach den Sommerferien am 04.09.2001 eine Vorlage zum Ankauf der betreffenden Flächen zur Beratung und Entscheidung vorzulegen. Nach Ermächtigung durch den Finanzausschuss kann dann - parallel zum Bebauungsplanverfahren - ein Kaufvertrag abgeschlossen und die Grundstücksübertragung vollzogen werden.

5. Beschlussvorschlag

zu I. und II.

Aufgrund der veränderten Erschließungsplanung (zwei separate Zufahrten in das Plangebiet/ zusätzliche Flächen für eine Busspur bzw. zusätzliche Abbiegespuren) ist die Einbeziehung der vorhandenen Verkehrsflächen der Gladbacher Straße in das Plangebiet erforderlich. Es wird daher vorgeschlagen, den Aufstellungsbeschluss des Rates vom 02.04.1992 aufzuheben und für den um die Flächen der Gladbacher Straße erweiterten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5130 - Ehemaliges Carpark-Gelände - einen erneuten Aufstellungsbeschluss zu fassen.

zu III.

Durch die nach der 1. öffentlichen Auslegung vorgenommenen Änderungen des Bebauungsplanentwurfes werden die Grundzüge der Planung berührt. Aufgrund der Änderungen sowie der Tatsache, dass die 1. öffentliche Auslegung bereits 5 Jahre zurück liegt, ist eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 5130 - Ehemaliges Carpark-Gelände - gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Die Verwaltung schlägt dem Planungsausschuss vor, dem vorliegenden Entwurf zuzustimmen und die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 5130 - Ehemaliges Carpark-Gelände - zu beschließen.

Die Umweltverträglichkeitsstudie (UVS - Büro MOHR, SORG & HEMBACH, 1995) sowie der Nachtrag zur UVS (Büro NARDUS, Mai 2001) sind den Fraktionen als Kopie zugegangen.

Ein Übersichtsplan des Plangebietes, der bisherige der aktuelle Bebauungsplanentwurf, die Textlichen Festsetzungen sowie die Begründung zum Bebauungsplan sind der Vorlage beigelegt.

Anlagen

- Verfahrensdaten
- Übersichtsplan
- Planverkleinerung
- Textliche Festsetzungen
- Begründung zum B-Plan