

**Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister**

Federführender Fachbereich Planung	Drucksachen-Nr. 307/2005	
<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich		
<input type="checkbox"/> Nichtöffentlich		
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	30.06.2005	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan Nr. 2148 - Höhenweg -
- Beschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Beschlussvorschlag:

@->

Für den Bebauungsplan Nr. 2148 – Höhenweg – ist auf der Grundlage des Vorentwurfes vom März 05 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 des Baugesetzbuches mittels Aushang durchzuführen.

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

Die Vorlage zum BP Nr.2148 -Höhenweg- hat dem Planungsausschuss zuletzt in seiner Sitzung am 21.04.05 vorgelegen. Der Tagesordnungspunkt wurde auf Wunsch der CDU, verbunden mit der Bitte um eine gemeinsame Ortsbesichtigung, vertagt. Die Ortsbesichtigung fand am 24.05.05 statt, so dass nunmehr über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen werden kann.

Das **Plangebiet** des Bebauungsplans Nr. 2148 – Höhenweg – liegt im Wohnplatz Bergisch Gladbach Stadtmitte, nordöstlich des Zentrums. Es wird im Süden von der Max-Bruch-Str., im Westen vom Birkenhöhenweg, im Norden vom Birkenhöhenweg und der Margaretenhöhe und im Osten von der Grundstücksgrenze des Seniorenheimes begrenzt, **Planübersicht Anlage 1 der Vorlage**.

Allgemeine Planungsziele / Beschreibung der Planinhalte

Anlass der Planung sind – oft durch Änderung der Eigentumsverhältnisse ausgelöste – Bauwünsche, die bedingt durch relativ große Grundstücke zu einer deutlichen Verdichtung des Plangebietes führen würden. Obwohl das Plangebiet nach §34 BauGB weitgehend bebaubar ist, kann eine derartige Verdichtung insbesondere im Hinblick auf die Erschließungssituation nicht ungeprüft zugelassen werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplans wird zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Plangebietes erforderlich.

Im städtebaulichen Vorentwurf sind die beiden Bereiche grafisch hervorgehoben, für die aktuell konkrete Bauwünsche vorliegen. Dargestellt sind Planungen, die zwischen Investoren und Verwaltung abgestimmt bzw. von der Stadtplanung entwickelt worden sind. Für das Grundstück des Altenheims besteht das städtebauliche Ziel einer weitgehenden Erhaltung und Sicherung der Freiflächen und Parkanlagen bei moderaten baulichen Erweiterungsmöglichkeiten für die Heimnutzung.

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird von Westen über die Max-Bruch-Str. von Norden über den Straßenzug Rommerscheider Str. / Bergstr. / Höhenweg. und von Nord/Osten über die Margaretenhöhe erschlossen, wobei die Max-Bruch-Str. und die Margaretenhöhe nur bedingt als Erschließungsstraßen bezeichnet werden können. Die Max-Bruchstr. dient als Einbahnstraße in Richtung Plangebiet nur dem Zielverkehr und die Straße Margaretenhöhe bildet mit der Rommerscheider Str. einen Erschließungsring. Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt daher in erster Linie über den Straßenzug Rommerscheider Str. / Bergstr. / Höhenweg. Bis auf die Rommerscheider Str. sind alle Straßen in ihrer Dimensionierung und ihrem Ausbau als reine Anliegerstraßen zu bewerten.

Entwicklung aus dem FNP

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bergisch Gladbach sind das im Plangebiet liegende Seniorenheim als „Fläche für den Gemeinbedarf“ und alle anderen Flächen des Plangebietes als „Wohnbauflächen“ ausgewiesen. Die Planung wird aus dem FNP entwickelt.

Umweltbelange

Das Plangebiet ist landschaftsrechtlich nicht geschützt. Das angrenzende Strundetal und die Talhänge sind jedoch als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Direkt östlich und südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das von LÖBF als Naturschutzgebiet vorgeschlagene schützenswerte Biotop

BK 4908-095 „Strunder Bachtal“. Waldflächen sind durch das geplante Vorhaben nicht direkt betroffen, sie grenzen jedoch innerhalb der Schutzbereiche direkt an.

Eine Wasserschutzgebietsausweisung liegt nicht vor. Offene Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im weiteren Verfahren ist ein Gutachten zur Bewertung der Versickerungsfähigkeit der Böden zu erstellen (§ 51a Wasserhaushaltsgesetz).

Das Plangebiet selbst ist durch Ziergärten mit allgemeinen Arten ohne besondere Ausprägungen bestimmt. Die Außenanlagen des Seniorenheimes sind als strukturarme Parkanlage gestaltet. Südlich des Seniorenheimes grenzen Wiesen an. Bemerkenswert sind die vielen alten Bäume in den Privatgärten und im Straßenraum, die in der Planung berücksichtigt werden sollten. Um eine konkrete Aussage zum Baumbestand treffen zu können ist hier zunächst die Einmessung des älteren Baumbestandes erforderlich.

Auf das Plangebiet wirken im Wesentlichen Geräusche aus dem öffentlichen Straßenverkehr ein. Im Rahmen der Lärminderungsplanung für Bergisch Gladbach wurden der Höhenweg in Verlängerung mit der Margaretenhöhe in das Lärm- und Konfliktkataster aufgenommen. Die Straßen Birkenhöhenweg, Max-Bruch-Straße und südlicher Höhenweg wurden aufgrund ihrer untergeordneten Bedeutung im Straßennetz nicht in das Lärmkataster einbezogen, so dass über deren Emissionsvorbelastung ohne weitere Untersuchungen keine Aussagen getroffen werden können. Erst nach der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens kann über die Notwendigkeit und die Art der ggf. erforderlich werden Schallschutzmaßnahmen entschieden werden.

Im Plangebiet liegt keine im städtischen Altlastenkataster registrierte Verdachtsfläche.

Die Umweltprüfung ist den Fraktionen in Kopie zugegangen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Planungsausschuss das Verfahren zum BP Nr. 2148 –Höhenweg – mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB einzuleiten.

Eine Verkleinerung des städtebaulichen Vorentwurfes vom Januar 05 ist der Vorlage als Anlage 2 beigelegt.

Anlagen

<-@