Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Stadtplanung		Drucksachen-Nr. 147/2003
Beschlussvorlage		☒ Öffentlich
		☐ Nicht öffentlich
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	26.03.2003	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2224 - Am Heidetur -
- Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung**

Beschlussvorschlag

Der Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung, das Aufstellungsverfahren zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2224 - Am Heidetur -

auf der Grundlage der Vorentwurfsplanung und unter Berücksichtigung des Beratungsergebnisses fortzusetzen.

Sachdarstellung / Begründung

Der Vorentwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2224 - Am Heidedor - wurde - zusammen mit dem Änderungsentwurf Nr. 144/ 2224 - Am Heidedor - des FNP - zuletzt in der Sitzung des Planungsausschusses am 19.09.2002 beraten und die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang sowie im Rahmen einer Bürgerversammlung am 06.11.2002 durchgeführt.

Das Protokoll der Bürgeranhörung vom 06.11.2002 ist der Vorlage (Anlage 3) beigelegt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB parallel zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung beteiligt.

Im Rahmen der Bürger- und Trägerbeteiligung ist eine Vielzahl von schriftlichen Stellungnahmen eingegangen.

Seitens des Vorhabenträgers wurde zu den vorgebrachten Einwänden Stellung genommen. Die Stellungnahme ist der Vorlage (Anlage 4) beigelegt.

Die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Einwände und schriftlich eingegangenen Stellungnahmen lassen sich thematisch wie folgt zusammenfassen:

1. Grundsätzliche Bedenken gegen eine Überplanung des Freiraumes

- Aus Sicht des Naturschutzes sind durch die geplante Bebauung gravierende Qualitätsverluste der Landschaftssubstanz zu befürchten.
- Die vorgesehene Bebauung beseitigt den „Keil“ der unversiegelten Landschaft, der sich bis zur Mutzer Straße streckt.
- Durch die geplante Bebauung werden wertvolle Vegetationsbestände (Wald, Baumreihen, Grünkulisse), die heute neben der ökologischen Wertigkeit Naherholungsfunktion besitzen, beseitigt bzw. gefährdet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der zurzeit überwiegend unbebaute Bereich zwischen der Bestandsbebauung am Keltenweg und dem Kath. Friedhof Hebborn ist in dem wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als „Wohnbaufläche“ dargestellt. In dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 9 - Mutzer Feld - werden Teilbereiche des Plangebietes als „Wohngebiet“ (WR) mit nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgewiesen. Für die beiden Bestandsgebäude innerhalb des Plangebietes setzt der Bebauungsplan überbaubare Grundstücksflächen fest.

Unter Bezugnahme auf die vorbereitende Bauleitplanung sieht die Konzeption für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2224 - Am Heidedor - den Aufschluss der überwiegend unbebauten Freiflächen für eine Wohnbebauung vor. Städtebauliche Zielsetzung der Baukonzeption ist die Ortsrandarrondierung mit einer aufgelockerten Einzel- und Doppelhausbebauung sowie einer auf ökologischen und landschaftsästhetischen Zielen basierenden Ortsrandeingrünung.

Die Ortsrandarrondierung zur Bildung eines klaren Abschlusses der Siedlungsstruktur mittels Bebauung und Eingrünung wird aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich positiv beurteilt.

Durch die Inanspruchnahme von Freiflächen, die heute mit ihren Vegetationsbeständen Freiraum- und Erholungsfunktionen erfüllen, werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist daher zu ermitteln und abzuschätzen, inwieweit ein Eingriff im Hinblick auf die Umweltrelevanz des Vorhabens und der Wertigkeit des Plangebietes vermieden, minimiert bzw. ausgeglichen werden kann (§ 1a BauGB).

Die Belange von Natur und Landschaft wurden im Rahmen der durchgeführten Ersteinschätzung (Umwelterheblichkeitsprüfung) geprüft und gewürdigt. Danach liegen keine Wertigkeiten (wesentliche bzw. geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft) innerhalb des Plangebietes vor, die eine Überplanung der betreffenden Freiflächen im Grundsatz ausschließen.

Das Erschließungs- und Bebauungskonzept zum VEP Nr. 2224 - Am Heidedor - umfasst eingriffsmindernde Maßnahmen, wie z.B. den Erhalt wertvoller Vegetationsbestände, Minimierung der Versiegelungsflächen (Straßen- und Wegeflächen) sowie eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung.

Der planbedingte Eingriff in Natur und Landschaft wird aus Sicht des Gutachters als ausgleichbar eingestuft.

Der notwendige Ausgleichsumfang sowie geeignete Ausgleichsflächen/ -maßnahmen (Ortsrandgestaltung, Anlage von Obstwiesen und Aufforstungen) werden im weiteren Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestimmt und festgesetzt. Durch die Ausgleichsmaßnahmen - vor allem innerhalb und unmittelbar angrenzend an das Plangebiet - kann der zu erwartende Verlust von vegetationstragenden Freiflächen eingriffsnah kompensiert und den befürchteten Qualitätsverlusten der Landschaftssubstanz entgegengewirkt werden.

Die Verwaltung schlägt vor, an der städtebaulichen Zielsetzungen einer Ortsrandarrondierung im Grundsatz festzuhalten und das Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan fortzusetzen.

2. Bebauungskonzeption/ Bebauungsdichte

- Die geplante Bebauung bewirkt eine nachhaltige Veränderung des Siedlungscharakters. Die „Körnung“ der geplanten Bebauung ist deutlich dichter als die bestehende Bebauung.
- Bedenken gegen die geplante Bebauungsdichte (Grundstücksgröße/ Geschossigkeit)

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Bestandbebauung im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes wird durch eine geringe Bebauungsdichte geprägt. Den seinerzeitigen städtebaulichen Zielsetzungen und den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 - Mutzer Feld - entsprechend umfassen die Baugrundstücke eine Größe von 700 bis über 1000 m² mit einer GRZ/ GFZ von 0,1 bis 0,2 .

Aufgrund veränderter städtebaulicher Leitbilder (sparsamer Umgang mit Grund und Boden), der gesellschaftspolitischen Zielsetzung, jungen Familien eine finanzierbare Eigenheimbildung zu ermöglichen (Eigenheimförderung) und nicht zuletzt aufgrund der Bodenpreisentwicklung in den letzten 30 Jahren erscheint die Vorgabe einer der Bestandsbebauung entsprechenden Bebauungsdichte städtebaulich nicht gerechtfertigt.

Die Bebauungsdichte (WE/ ha) innerhalb des Plangebietes (22.300 m² Bruttobauland) wurde im Rahmen des Abstimmungsprozesses mit der Verwaltung bereits mehrfach reduziert.

Gegenüber dem Ursprungsentwurf mit 27 Doppelhäusern (54 Wohneinheiten) umfasst die aktuelle Bebauungskonzeption Bauflächen für 10 freistehende Einfamilienhäuser sowie für 12 Doppelhäuser. Für die insgesamt 34 Wohneinheiten ergeben sich größere Grundstücke mit einer GRZ von 0,25 und GFZ von 0,5.

Bezogen auf die bereits reduzierte Bebauungsdichte, im Hinblick auf die gemäß Baunutzungsverordnung zulässigen Maximalwerte für Wohngebiete (WA/ GRZ 0,4 und GFZ 1,2) sowie vor dem

Hintergrund der vorstehend beschriebenen veränderten Leitbilder erscheint die vorliegende Konzeption städtebaulich vertretbar.

3. Planbedingte Auswirkungen auf die Bestandsbebauung

- Die Kinder befürchten eine Einsichtnahme in ihre Gärten sowie eine planbedingte Verkehrs- und Lärmzunahme.
- Erhebliche Verkehrsmehrbelastung für die „Bestandsimmobilie“ Am Heidetor Nr. 42
- Befürchtung, dass die eigene Bestandsimmobilie (Mutzer Straße Nr. 16) eine Wertminderung erfährt.
- Einwände gegen die geplante Verkehrsführung um das Bestandsgrundstück „Am Heidetor 48“ (Verminderung des Wohnwertes).
- Forderung der Reduzierung von Bauflächen und Baueinheiten

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vorgebrachten Einwände sind nachvollziehbar. Der Aufschluss der zurzeit überwiegend unbebauten Freiflächen mit einer Wohnbebauung wird zu einer nachhaltigen Veränderung der Bestandsituation führen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist daher zu ermitteln und zu bewerten, inwieweit Beeinträchtigungen der Bestandnutzungen vermieden oder durch geeignete Maßnahmen beschränkt werden können.

Darüber hinaus sind die Folgewirkungen des Vorhabens zu prüfen. Im Rahmen der planerischen Abwägung ist zu beurteilen, ob durch das geplante Vorhaben (Art und Maß der baulichen Nutzung) unzumutbare Beeinträchtigungen der Wohn- und Lebensqualität der betroffenen Anlieger zu erwarten sind.

Im Hinblick auf die Bestandsituation (Verkehrsbelastung Mutzer Straße/ Lärmvorbelastung) sind die planbedingten Mehrbelastungen vertretbar. Der durch die geplante Wohnbebauung zu erwartende Mehrverkehr auf der Mutzer Straße (35 WE x 2 Pkw = 70 Fahrzeuge + 18 Besucherfahrzeuge = 88 Fahrzeuge) führt zwar zu einer spürbaren Verkehrserhöhung (von 1.500 Kfz/ Tag auf ca. 1.600 Kfz/ Tag auf der Mutzer Straße), erscheint aber im Einmündungsbereich Planstraße/ Mutzer Straße aufgrund der geringen Größenordnung und fehlender Erschließungsalternativen gerechtfertigt.

Die im Rahmen eines Schalltechnischen Gutachtens ermittelten planungsbedingten Lärmpegelerhöhungen liegen zwischen 0,2 - 0,8 dB(A) und sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht vertretbar. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) werden sowohl in den Bestandsbereichen, als auch in dem zukünftigen Baugebiet eingehalten, so dass gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet werden können.

Da alternative Erschließungen des Plangebietes sowohl im Einmündungsbereich Mutzer Straße/ Planstraße (Bestandsimmobilie Mutzer Straße Nr. 16) als auch im nordöstlichen Plangebiet (Bestandsgrundstück Am Heidetor Nr. 42) nicht erkennbar sind (siehe auch Stellungnahme des Vorhabenträgers), verbleibt nur die Möglichkeit, durch eine Reduzierung von Bauflächen und Wohngebäuden die planbedingten Auswirkungen (Verkehrsbelastung/ Lärm) zu minimieren.

Eine Reduzierung von Bauflächen mit der Konsequenz einer weiteren Verminderung von Wohngebäuden/ Wohneinheiten wird aus Sicht des Vorhabenträgers nicht befürwortet. Vor dem Hintergrund der aufwendigen und kostenträchtigen Infrastrukturplanung sei bei einer weiteren Reduzierung von Bauflächen/ Baukörpern die Gesamtwirtschaftlichkeit des Vorhabens gefährdet.

Den wirtschaftlichen Belangen des Vorhabenträgers sind die Belange der betroffenen Anlieger gegenüber zu stellen.

4. Auswirkung der Planung auf den bestehenden Friedhof

- Die geplante Bebauung grenzt unmittelbar an den vorhandenen Friedhof, so dass Ruhe und Würde dieser Begräbnisstätte für immer nachhaltig gestört werden.

Kath. Kirchengemeinde Hl. Dreikönige Hebborn:

- Bedenken gegen die geplante Wohnbebauung (3 Häuser) unmittelbar angrenzend an den bestehenden Friedhof, da die Privatsphäre der trauernden Hinterbliebenen gestört wird.
- Befürchtung, dass die neu angesiedelten Bürger in einer ablehnenden und feindlichen Haltung den Gepflogenheiten des christlichen Abendlandes gegenüber stehen.
- Anregung, auf die betreffenden Gebäude zu verzichten und den dort bestehenden Wald als Pufferzone zwischen Wohngebiet und Friedhof zu erhalten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Gemäß den vorgebrachten Einwänden der Bürgerinnen und Bürger sowie der Kath. Kirchengemeinde werden durch die geplante Bebauung Nutzungskonflikte zwischen der Wohn- und der Friedhofsnutzung befürchtet.

Aufgabe der Bauleitplanung ist u.a., bestehende Nutzungskonflikte zu lösen und durch die Planung neue Konfliktsituationen zu vermeiden. Im Rahmen des Planungsprozesses ist daher zu prüfen, inwieweit vorhandene oder geplante Nutzungen innerhalb des Stadtgefüges nebeneinander verträglich sind und welches Konfliktpotenzial zu erwarten ist. Dabei kann es sich um visuelle Belästigungen, Lärm- oder Geruchsbelästigungen handeln.

Zur ausreichenden Vorsorge und Beachtung von Schutzwürdigkeiten umfasst das Immissionsschutzrecht eine Vielzahl von Gesetzen, Richtlinien und Orientierungshilfen. Für die hier zu beurteilende Friedhofsnutzung gibt es diesbezüglich keine Regelungen (z. B. Schutzabstände).

Zur Abschätzung und Bewertung der befürchteten Konfliktsituation bedarf es zum einen der Ermittlung des Störgrades der Wohnnutzungen (Lärm, Geruch, Einsichtnahme) sowie der Bewertung des Schutzanspruches der Friedhofsnutzung (Ruhe und Würde der Begräbnisstätte/ Privatsphäre des trauernden Hinterbliebenen) andererseits. Da die zu bestimmenden Größen nicht objektiv messbar sind, sondern auf subjektive Wahrnehmungen und Empfindungen beruhen, ist die Ermittlung einer Zumutbarkeitsschwelle nahezu unmöglich.

Der Vorschlag der Kath. Kirchengemeinde Hebborn ist nachvollziehbar und im Grundsatz zu befürworten, weil durch die Verlagerung der unmittelbar an den Friedhof geplanten Baugrundstücke potentielle Konfliktsituationen vermieden werden können.

Auf der anderen Seite stellt sich im Hinblick auf vergleichbare Situationen im Stadtgebiet jedoch die Frage der Verhältnismäßigkeit. Mehrere Friedhofsflächen im Stadtgebiet sind in integrierter Lage in ein Nutzungsgefüge eingebettet und grenzen unmittelbar auch an Wohnnutzungen.

In der Ortslage Nussbaum z.B. wurde auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1334 - Nußbaum, südl. Teil - eine vergleichbare Wohnbebauung unmittelbar neben dem Friedhof Nußbaum realisiert.

Eine von der Kath. Kirchengemeinde angeregte Verlagerung der geplanten Bebauung ist aufgrund der nur beschränkt zur Verfügung stehenden Fläche - ohne eine Erhöhung der Bebauungsdichte innerhalb des Plangebietes - nicht möglich. Dies wiederum wird im Hinblick auf die bestehende Bebauungsstruktur nicht befürwortet (siehe Bedenkenträger Anlieger). Sollte den Einwänden und Anregungen der Kath. Kirchengemeinde gefolgt werden, hätte dies einen Verzicht auf Wohnbebauung und einen weitere Reduzierung des Vorhabens zur Folge.

Den Belangen der Einwender sind die Belange des Vorhabenträgers (Verhältnismäßigkeitsgrundsatz/ Wirtschaftlichkeit des Gesamtvorhabens) gegenüber zu stellen.

Eine Kompromisslösung könnte z.B. darin bestehen, dass die beiden Nutzungen durch einen entlang der Friedhofsgrenze verlaufenden Sichtschutz (Heckenbepflanzung zwischen den ohnehin zur Erhaltung vorgesehenen Einzelbäumen) getrennt werden.

5. Verkehr - äußere Erschließung des Plangebietes

- Der Verkehrsfluss auf der Mutzer Straße - Teilstück zwischen der Hebborner Straße und der B 506 - ist bereits heute durch die dort parkenden Fahrzeuge kritisch. Die geplante Bebauung führt zu einer völligen Überlastung der Verkehrswege.
- Die Mutzer Straße wird von vielen Kindern auf ihrem Schulweg mit Fahrrädern befahren. Eine Erhöhung des Verkehrs stellt ein erhöhtes Gefahrenpotenzial für die Kinder dar.
- Der mit der Errichtung der geplanten Bebauung einhergehende Mehrverkehr wird zu einer noch stärkeren und unzumutbaren Verkehrsbelastung auf der Mutzer Straße führen.
- Hebborner Straße wird als Schleichweg Richtung Paffrath/ Hand genutzt.
- Anregung, die Mutzer Straße am nördlichen Wendehammer zu öffnen und wieder unmittelbar an die Odenthaler Straße anzubinden.
- Anregung, den Weg „Am Heidedor“ zu öffnen und an die Odenthaler Straße anzubinden.
- Anregung, eine neue Straße parallel zum Friedhof mit Anbindung unmittelbar an die B 506 (Alte Wipperfurther Straße) vorzusehen.
- Halbierung der Mutzer Straße in zwei Sackgassen mit Anbindung der beiden Straßen an die B 506 bzw. an die Odenthaler Straße
- Ausbildung des Verkehrsknotens Mutzer Straße/ B 506 als Kreisverkehr
- Anregung, für die Mutzer Straße eine Verkehrsberuhigung vorzusehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung angeregten alternativen Anbindungen des Plangebietes an das bestehende Straßennetz wurden eingehend geprüft.

Die vorgeschlagenen Varianten umfassen Anbindungsmöglichkeiten an die Odenthaler Straße/ L270 (Mutzer Straße im nördlichen Bereich bzw. Öffnung des Wirtschaftsweges „Am Heidedor“) sowie an die Alte Wipperfurther Straße/ B 506 (neue Straßentrasse entlang des Friedhofes mit Anbindung an die B 506) und fallen damit in den Zuständigkeitsbereich der Landesbetrieb Straßenbau NRW.

Mit Schreiben vom 26.02.2003 wird von dem Landesbetrieb Straßenbau zu den vorgeschlagenen Anbindungsvarianten Stellung genommen:

- Beide Straßen, B 506 und L 270 haben ein sehr hohes Verkehrsaufkommen, was nicht noch durch zusätzliche Knotenpunkte belastet werden sollte.
- Neue Anbindungen werden aufgrund der zusätzlichen Beeinträchtigung des Verkehrsflusses abgelehnt.
- Ein Kreisverkehrsplatz im Bereich der Mutzer Straße/ B 506 ist zwar vorstellbar, bedarf jedoch einer genauen Analyse der Verkehrsströme sowie einer Leistungsfähigkeitsberechnung.
- Die Mutzer Straße dient als Wohnsammelstraße. Es ist daher folgerichtig, das Neubaugebiet an die Mutzer Straße anzubinden. Sollten im nachfolgenden Knotenpunkt Mutzer Straße/ Alte Wipperfurther Straße Probleme auftreten, sind diese durch verkehrslenkende Maßnahmen zu beheben.

Die Verwaltung schließt sich der Stellungnahme des Landesbaubetriebes Straßenbau NRW an. Die Mutzer Straße als Wohnsammelstraße besitzt aufgrund ihres Ausbauprofils eine ausreichende Kapazität, um den planbedingten Mehrverkehr (35 Wohneinheiten/ ca. 100 Kfz) aufzunehmen.

Den seitens der Bürgerinnen und Bürger vorgetragenen Störungen des Verkehrsflusses durch parkende Fahrzeuge kann mit verkehrslenkenden Maßnahmen entgegengewirkt werden. Inwieweit durch die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes am Knoten Mutzer Straße/ B 506 eine Verbesserung der derzeitigen Verkehrssituation erzielt werden kann, bedarf einer genaueren Verkehrsuntersuchung außerhalb des Bebauungsplanverfahrens. Die Hinweise und Anregungen bezüglich der Verkehrssituation der Mutzer Straße wurden an den zuständigen Fachbereich weitergeleitet.

Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass das vorhandene Straßennetz/ äußere Erschließung ausreichend dimensioniert ist, um den nach Umsetzung der Planung VEP „Am Heidedor“ zu erwartenden Mehrverkehr aufzunehmen.

6. Verkehr - innere Erschließung des Plangebietes

- Geplante Straßen sind zu schmal für das zu erwartende Verkehrsaufkommen
- Hinweise bezüglich der Erschließungsplanung (Kreispolizeibehörde)

Stellungnahme der Verwaltung:

Diesbezüglich wird auf die Stellungnahme des Vorhabenträgers verwiesen. Die Erschließungsplanung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2224 - Am Heidedor - wurde im Vorfeld mit den zuständigen Dienststellen der Stadt abgestimmt. Die Straßenplanung entspricht den einschlägigen Richtlinien; die Anregungen der Kreispolizeibehörde werden bei der weiteren Straßenplanung Berücksichtigung finden.

7. Lärmbelastung

- Der mit der Errichtung der geplanten Bebauung einhergehende Mehrverkehr wird zu einer noch stärkeren und unzumutbaren Lärmbelastung im Bereich der Mutzer Straße führen.
- Er wird eine unzumutbare Lärmbelastung im Einmündungsbereich Mutzer Straße/ Planstraße (Wohnhaus Mutzer Straße Nr.12) befürchtet

Stellungnahme der Verwaltung:

Hinsichtlich der Einschätzung und Bewertung der vorgebrachten Einwände wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu 3. „Planbedingte Auswirkungen auf die Bestandsbebauung“ sowie auf die Stellungnahme des Vorhabenträgers zu 1. „Verkehr und Lärm“ verwiesen.

8. Umweltbelange - Eingriff in Natur und Landschaft/ Artenschutz

- Hinweis auf die ökologische Bedeutung des Plangebietes (Artenvielfalt/ strukturelle Vielfalt)
- Bedenken gegen den Eingriff in Natur und geschützte Landschaftsflächen
- Der Erhaltung des Landschaftsschutzgebietes als öffentliches Anliegen ist gegenüber den Privatinteressen Vorzug zu geben.
- Hinweis auf die Funktion des Plangebietes als Grundwassereinzugsgebiet
- Hinweise auf Enten, Käuze, Fledermäuse und Kröten; Aspekte und Forderungen der UVP-Richtlinie bezüglich Flora, Fauna und Habitat (FFH) sind zu berücksichtigen.
- Hinweis auf vorhandenes Feuchtbiotop auf dem Grundstück „Am Heidedor 48“ sowie den erforderlichen Amphibienschutz
- Die Ausformung der Kompensationsfläche sollte unter Berücksichtigung des vorhandenen Höhenverlaufs erfolgen und die Geländestruktur aufnehmen.
- Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen „Aufforstung im Verrieselungsbereich“ sowie „Kinderspielfläche in der Ausgleichsfläche“ widersprechen sich und sind nicht akzeptabel.

- Ein qualitativer Ausgleich auf den vorgesehenen Flächen innerhalb des Plangebietes ist nicht erreichbar.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Wesentlichen wird auf die folgenden Aussagen der Stellungnahme des Vorhabenträgers (2. Umwelt- und Landschaftsschutz/ Baurecht und Umweltverträglichkeitsprüfung) hingewiesen:

„Die beabsichtigte Planung nimmt Rücksicht auf die besondere Lage, sowie im Einzelnen auf vorhandene, ältere Laubgehölze, weshalb die heutige Wegeführung nicht als Erschließungsstraße übernommen wird und damit einzelne Laubbäume zum Erhalt festgesetzt werden können.

Des Weiteren sieht die Planung eine für heutige Verhältnisse recht geringe bauliche Nutzung vor (GRZ ca. 0,25), so dass eine weitgehend offene Bebauungsstruktur im Übergang zur freien Landschaft möglich wird. Aus diesem Grunde wird auch die Errichtung von Garagen in den Bauwischen untersagt, um den freien Durchblick in die Grünbereiche weiterhin zu gewährleisten.

Die zusätzlich beanspruchten Flächen im Landschaftsschutz sind im Wesentlichen ackerbauliche bzw. zwischenzeitlich durch Grünland genutzte landwirtschaftliche Flächen, ohne wertgebundene Strukturelemente. Die Inanspruchnahme erfolgt, um eine sinnvolle Auslastung der für die geplanten Gebäude erforderlichen Infrastruktur zu ermöglichen.“ (Vermeidung einer einseitigen Erschließung)

Die Inanspruchnahme von LSG-Flächen erfolgt im Hinblick auf einen städtebaulich sinnvollen Siedlungsabschluss (Ortsrandarrondierung/ Ortsrandeingrünung unter ökologischen und landschaftsästhetischen Zielsetzungen).

Nach Auffassung der Verwaltung stehen die mit der Ortsrandgestaltung verfolgten Ziele nicht im Widerspruch zu den Zielen des Landschaftsschutzes bzw. des Landschaftsplanes Nr. 4 - Mittlere Dhünn -. Dieser Auffassung schließt sich die Untere Landschaftsbehörde in ihrer Stellungnahme an.

Um Beeinträchtigungen des Grundwassereinzugsgebietes zu vermeiden, wird eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung vorgesehen. Das anfallende Regenwasser wird innerhalb des Plangebietes zur Versickerung gebracht und verbleibt somit vor Ort.

Die eingegangenen Hinweise zur Fauna innerhalb des Plangebietes werden im weiteren Verfahren Berücksichtigung finden.

Eine Ersteinschätzung der Umweltrelevanz des Vorhabens sowie der zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter liegt mit der Umwelterheblichkeitsprüfung bereits vor.

Im Rahmen der anstehenden Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU) werden die Bestandsituation (Fauna und Flora) detailliert ermittelt und die vorhabenbedingten Auswirkungen der Planung bewertet und nach einschlägigen Bewertungsverfahren quantifiziert. In der zu erstellenden Eingriffsbewertung werden Aussagen über die Eingriffsintensität und den erforderlichen Ausgleichsbedarf enthalten sein. Erst nach Vorliegen der detaillierten Untersuchung und eines Ausgleichskonzeptes (Umweltverträglichkeitsuntersuchung) können die vorgebrachten Einwände hinreichend überprüft und beurteilt werden.

9. Umweltbelange - Überplanung der Waldfläche

- Wald stellt einen ökologischen Trittstein zwischen der Stadtökologie und freier Landschaft dar.
- Der Wert des überplanten Waldes wird allein auf den forstwirtschaftlichen Wert bemessen, nicht aber auf den landschaftsökologischen Wert.

- Der Wegfall der Waldfläche, die heute neben der ökologischen Wertigkeit Naherholungsfunktion besitzt, wird zu einer Verschlechterung der Lebensqualität führen.
- Gegen die beabsichtigten Kompensationsmaßnahmen werden Bedenken vorgebracht; nach § 39 Landesforstgesetz NRW sind Eingriffe in den Wald durch die Schaffung neuer Waldflächen (Ersatzaufforstung) auszugleichen (Staatliches Forstamt).

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Bebauungskonzeption zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2224 - Am Heidetor - umfasst die Überplanung einer kleineren privaten Waldfläche, die heute - öffentlich zugänglich - als Naherholungsbereich dient. Zusammen mit den Freiflächen und Vegetationsbeständen des angrenzenden Friedhofes stellt das Gebiet zurzeit einen das Erscheinungsbild prägenden Landschaftsbestandteil dar.

Durch die vorgesehene Bebauungsplanung wird das Landschaftsbild insgesamt nachhaltig verändert. Die Arrondierung des Siedlungsrandes bedingt eine Ausweitung von Bauflächen. Im Gegenzug dazu sollen durch eine Ortsrandeingrünung die Voraussetzungen für eine auf ökologischen und landschaftsästhetischen Zielen basierende Ortsrandgestaltung geschaffen werden. Die Maßnahmen werden - unter Zugrundelegung der Zielsetzungen des Landschaftsplanes Nr. 4 - Mittlere Dhünn - mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt.

Der planbedingte Verlust einer das Landschaftsbild derzeit prägenden Grünkulisse erscheint vor dem Hintergrund der vorgesehenen Maßnahmen (Ortsrandgestaltung) ausgleichbar.

Der bestehende Baumbestand (Wäldchen) wird sowohl aus forstwirtschaftlicher als auch aus (wald)ökologischer Sicht als nicht hochwertig eingestuft. Dies vor dem Hintergrund, dass die Fläche, am unmittelbaren Siedlungsrand gelegen, anthropogen überprägt ist (z.B. durch Ablagerung von Gartenabfälle) und fortwährend in ihrer Entwicklung beeinträchtigt wird.

Darüber hinaus handelt es sich überwiegend um nicht heimische Baumarten; es fehlen typische Kraut- und Strauchschichten. Aufgrund der Fremdeinwirkungen und des Nutzungsdrucks (anthropogene Überprägung) hat sich der ökologische Wert im Laufe der Zeit eher vermindert als erhöht.

Hinsichtlich der Überplanung der Waldfläche (Waldumwandlung) bestehen seitens der Forstbehörde keine grundsätzlichen Bedenken. Im Rahmen eines Abstimmungsgesprächs zwischen Vorhabenträger und Forstbehörde wurde das Thema „Ersatzaufforstungsmaßnahmen i.S. des § 39 Landesforstgesetz“ bereits erörtert. Beabsichtigt ist die Schaffung von Ersatzaufforstungen im direkten Umfeld der Baumaßnahme in räumlicher Verbindung zu vorhandenem Wald.

10. Umweltbelange - Plausibilität der Umwelterheblichkeitsprüfung

- Die Aussagen der UEP stehen im Widerspruch zu den Feststellungen und Empfehlungen der UEP aus dem Jahre 1993. Die UEP erweckt den Eindruck eines einseitigen und interessenorientierten Gutachtens und kann daher nicht für eine sachbezogene Planung zugrunde gelegt werden.
- UEP ist eine Zweck- bzw. Gefälligkeitsexpertise; ein Gutachten unabhängiger, kompetenter Sachverständiger käme zu völlig anderen Ergebnissen.
- Eklatanter Unterschied der jeweiligen Bewertung des Plangebietes in der UEP von 1992 und 2002

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vorgebrachten Vorwürfe und die Unterstellung, die von dem Büro Smeets + Damaschek Planungsgesellschaft mbH erstellte Umwelterheblichkeitsprüfung sei ein Zweck- bzw. Gefälligkeitsgutachten, werden von der Verwaltung entschieden zurückgewiesen.

Die von dem (kompetenten) Büro erstellte Umwelterheblichkeitsprüfung wurde hinsichtlich des Untersuchungsumfanges mit der Verwaltung abgestimmt und nach Fertigstellung auf Plausibilität geprüft. Die in der Ersteinschätzung enthaltenen Aussagen sind nachvollziehbar und für eine Beurteilung der Umweltrelevanz des Gesamtvorhabens ausreichend.

11. Anschluss an das Abwassersystem

- Bedenken gegen den Anschluss des Plangebietes an das Abwassersystem der Mutzer Str.
- Plangebiet liegt in der geplanten Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Höhenhaus. Niederschlagswasser von befahrbaren Wegen sollte an den Kanal angeschlossen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Erschließungsplanung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2224 - Am Heidedor - wurde im Vorfeld mit den zuständigen Dienststellen der Stadt abgestimmt. Gemäß dem Abstimmungsergebnis ist aus Sicht des Abwasserwerkes ein Anschluss der geplanten Wohnbebauung an das Entsorgungnetz der Stadt (Abwassersystem der Mutzer Straße) problemlos möglich.

Für Neubaugebiete ist die eine dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers anzustreben. Die Erschließungsplanung für den Vorhaben- und Erschließungsplan sieht eine Versickerung des anfallenden Regenwassers innerhalb des Plangebietes vor.

Der Hinweis bezüglich des Umgangs mit Niederschlagswasser von befahrbaren Wohnwegen wird in der weiteren Erschließungsplanung Berücksichtigung finden.

12. Versorgung des Stadtteils mit sozialen Infrastruktureinrichtungen

- Hinsichtlich der sozialen Infrastruktur wird - im Hinblick auf den planbedingten Mehrbedarf - eine ausreichende Versorgung mit Kindergärten und Schulen angezweifelt.

Stellungnahme der Verwaltung

Den vorgebrachten Einwänden kann nicht gefolgt werden. Die Versorgung des Stadtteils Hebborn mit sozialen Infrastruktureinrichtungen (Kindertageseinrichtungen/ Schulen) ist - auch im Hinblick auf das Vorhaben - nach Aussagen der zuständigen Fachbereiche 4 und 5 ausreichend.

13. Belange der Bodendenkmalpflege

- Gegen die Planung werden Bedenken vorgebracht, weil wahrscheinlich mit der Zerstörung vermuteter, bedeutender archäologischer Bodendenkmäler zu rechnen ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aufgrund der vorgebrachten Bedenken wurden zwischenzeitlich mehrere Erörterungs- und Abstimmungsgespräche zwischen dem Vorhabenträger, Vertretern der Stadt (Untere Denkmalbehörde/ Stadtplanung) sowie dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege geführt. Es wurde vereinbart, in Abhängigkeit des zeitlichen Fortgangs des Bebauungsplanverfahrens, zur Sachverhaltsermittlung eine Prospektion (Grabung/ Sichtung/ Aufnahme) innerhalb des Plangebietes durchzuführen.

14. Versorgung des Plangebietes/ Stromversorgung

- Zur Sicherstellung der Stromversorgung innerhalb des Plangebietes ist ein Trafostandort für eine Kompaktstation erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Standort für eine Trafostation wird im weiteren Planverfahren mit dem Energieversorgungsträger abgestimmt und im Bebauungsplan festgesetzt.

Kopien der im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und Trägerbeteiligung eingegangenen Schreiben im vollen Wortlaut sind den Fraktionen zugegangen. Originale können im Fachbereich 6 - Stadtplanung eingesehen werden.

Fortsetzung des Verfahrens/ Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung schlägt vor, das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2224 - Am Heidedor - auf der Grundlage der Vorentwurfsplanung und unter Berücksichtigung des Beratungsergebnisses des Planungsausschusses fortzusetzen.

Anlagen

- Übersichtsplan (Anlage 1)
- Entwurf zum VEP Nr. 2224 (Anlage 2)
- Protokoll Bürgerversammlung (Anlage 3)
- Stellungnahme des Vorhabenträgers (Anlage 4)

Finanzielle Auswirkungen:

1. Gesamtkosten der Maßnahme:	EURO
2. Jährliche Folgekosten:	EURO
3. Finanzierung:	
- Eigenanteil:	EURO
- objektbezogene Einnahmen:	EURO
4. Veranschlagung der Haushaltsmittel: mit	EURO
5. Haushaltsstelle:	