

Fachbereich 6 - Stadtplanung

BESCHLUSSVORLAGE

öffentliche Sitzung

nichtöffentliche Sitzung

Beratungsfolge

Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)

Planungsausschuss	Entscheidung

Gremium
Planungsausschuss

Sitzung am
29.01.2003

Tagesordnungspunkt
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1224 - Seelsheide -
 - Ergebnis der 1. öffentlichen Auslegung
 - Beschluss zur 2. öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag

- I** Den im Rahmen der 1. Öffentlichen Auslegung des
Vorhaben- und Erschließungsplans Nr.1224 –Seelsheide-
 gem. §3 Abs.2 BauGB vorgetragenen Anregungen der Einwender
- **B 1** Olaf Pohland wird teilweise stattgegeben,
 - **B 2** Christoph und Heidi Fellauer wird nicht stattgegeben,
 - **B 3** Dr. Helge Jürgen und Christa Dargel wird teilweise stattgegeben.
 - **T 1** Rheinisch Bergischer Kreis wird teilweise stattgegeben,
 - **T 2** Staatliches Forstamt, Untere Forstbehörde wird teilweise stattgegeben,
 - **T 3** Rechtsrheinische Gas- und Wasserversorgung wird stattgegeben,
 - **T 4** BELKAW wird teilweise stattgegeben,
 - **F 1** Feuerwehr wird nicht stattgegeben,
 - **F 2** Verkehr wird stattgegeben,
 - **F 3** Kinderbüro wird nicht stattgegeben,
 - **F 4** Bauaufsicht wird stattgegeben.

II Der
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1224 –Seelsheide-
 ist unter Beifügung der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch für die Dauer eines
 Monats erneut öffentlich auszulegen.

Der Vorhaben und Erschließungsplan (VEP) Nr.1224 -Seelsheide- hat dem Planungsausschuss zuletzt in seiner Sitzung am 28.11.02 vorgelegen. In dieser Sitzung ist der Ausschuss nicht dem Vorschlag der Verwaltung gefolgt, die öffentliche Auslegung zu beschließen und dem Investor Gelegenheit zu geben bis zu zur eigentlichen Auslegung mehrere Punkte nachzubessern. Vielmehr wurde der Beschluss zurückgestellt und auf Wunsch der CDU Fraktion die Nachforderungen um die Punkte

- Sicherung einer Zuwegung zu den beiden Waldparzellen
 - Festschreibung auf 13 Wohneinheiten
 - Verkleinerung der nordwestlichen Baumasse auf 10x12m für eine Wohneinheit ergänzt.
- Wobei der letzte Punkt nach einem Gespräch mit dem Investor wieder zurückgenommen wurde.

Der Investor legt nunmehr einen in seinen textlichen Festsetzungen und seiner Begründung überarbeiteten vorhabenbezogenen Bebauungsplan vor. **Die Ergänzungen in Bezug auf die nachgeforderten Punkte sind in den Anlagen 2 und 3 gekennzeichnet.** Der Rechtsplan selbst blieb unverändert.

Weiterhin wurde der Verwaltung ein **Nachtrag zu der** den Fraktionen bereits zugegangenen **Umweltverträglichkeitsprüfung** vorgelegt. Dieser ist als **Anlage 4** der Vorlage beigelegt.

Der VEP Nr. 1224 - Seelsheide - wurde in der Planungsausschusssitzung am 25.05.2000 mit dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung beraten. Dass der Plan zu diesem Zeitpunkt unausgereift und mit dem Risiko einer 2. öffentlichen Auslegung behaftet war, hat der Vorhabenträger billigend in Kauf genommen, siehe hierzu die Beschlussvorlage unter TOP 8.

Die Öffentliche Auslegung fand nach den Sommerferien in der Zeit vom 11.09. – 11.10.00 statt. Während der öffentlichen Auslegung gingen 3 Schreiben von betroffenen Bürgern ein, die im wesentlichen die Bedenken aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wiederholen. Die Bürger sind weiterhin der Meinung, dass sich das Vorhaben in Bezug auf die Anzahl der Häuser, die Gestalt der Häuser und die Grundstücksgröße nicht in die Umgebungsbebauung einfügt. Der Vorhabenträger hat zu den einzelnen Bedenken Stellung bezogen und zum Teil seine Planung für die 2. Öffentliche Auslegung überarbeitet. Sowohl die Schreiben der Bürger als auch die Stellungnahme des Vorhabenträgers zu diesen Schreiben sind den Fraktionen in Kopie zugegangen. Die Abwägung der einzelnen Einwände erfolgt nachfolgend.

**B 1 Olaf Pohland, Zehntweg 53, 51467 Bergisch Gladbach,
mit Schreiben vom 17.09.00**

Kurzfassung:

- Die enge Bebauung passt sich nicht in die Umgebung ein. Die Gärten haben zum Teil nur 5m Länge.
- Die hohe Versiegelung lässt ein Absinken der Grundwasserspiegels erwarten.

Stellungnahme der Bürgermeisterin:

Soweit der Einwender sich auf das Verhältnis von befestigter zu nichtbefestigter Grundstücksfläche (GRZ) bezieht, weist der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr.1224 -Seelsheide- mit einer GRZ von 0,4 (Hauptgebäude) + einer Erhöhung für Stellplätze und Garagen auf 0,6 tatsächlich eine deutlich höhere Dichte, als die vorhandene Bebauung auf. Sowohl an der Straße Seelsheide als auch an der Altenberger-Dom-Str. sind die vorhandenen GRZ-Werte unter 0,3. Die Verwaltung teilt nicht die Darstellung des Vorhabenträgers, dass sich diese Dichte durch die Nähe zum Zentrum begründet. Das Plangebiet liegt vielmehr am Ortsrand von Schildgen an der Stadtgrenze zu Köln, jedoch wurden für das Plangebiet durch den Planungsausschuss in seiner Sitzung am 19.03.98 und

den Hauptausschuss in seiner Sitzung am 28.4.99 Zielvorgaben beschlossen. Diese sehen eine GRZ von max. 0,4 vor. Hierbei wurde berücksichtigt, dass die Tendenz zu kleineren Grundstücken geht und im Sinne der Nachhaltigkeit sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden muss. Nachdem die Bebauungsdichte auch das Hauptthema der frühzeitigen Bürgerbeteiligung war, beschloss der Planungsausschuss weiterhin „Die Bebauungsdichte ist um mindestens ein weiteres Gebäude zu reduzieren“. Diesem Beschluss ist der Vorhabenträger dahingehend nachgekommen, dass er eine Baufläche im nord/westlichen Planbereich zur 1. öffentlichen Auslegung geringfügig verkleinerte und damit den Abstand zur Nachbargrenze vergrößerte. Sie ist jedoch so bemessen, dass die Gefahr besteht, dass auf ihr weiterhin 2 Gebäude entstehen können. Im Entwurf zur 2. öffentlichen Auslegung wird dies nunmehr ausgeschlossen, indem die Bauweise auf ein Einzelhaus beschränkt wird. Weiterhin wird im Durchführungsvertrag die Anzahl der Wohngebäude auf max. 13 begrenzt.

Zur Begrenzung der Einwohnerdichte wurde der VEP für die 2. öffentlichen Auslegung dahingehend nachgebessert, dass nur noch 1 Wohneinheit je Haus zulässig ist. Mit dieser Festsetzung wird indirekt auch der PKW-Verkehr reduziert. Die Str. Seelsheide ist so dimensioniert, dass sie diesen Mehrverkehr aufnehmen kann.

Im FNP der Stadt Bergisch Gladbach ist der gesamte Baublock als Wohnbaufläche ausgewiesen. Bei der Tiefe des Baublockes mussten die vorhandenen Anlieger damit rechnen, dass der Innenbereich irgendwann bebaut wird.

Bei der Erschließung neuer Bauflächen gilt aufgrund der Regelung des §51a Landeswassergesetz seit dem 01.01.96 der Vorrang der Orts nahen Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerung), sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Um die Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet beurteilen zu können, wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben. Nach der geologischen Untersuchung des Büros Slach&Partner vom Oktober 1999 ist eine Versickerung vor Ort nicht möglich. Daher empfiehlt der Gutachter die anfallenden Niederschlagswässer einer Kanalisation zuzuleiten. Grundwasserabsenkungen während der Kanalbauarbeiten sind der Verwaltung nicht bekannt. Grundwasserabsenkungen durch 13 Wohnhäuser mit zugehöriger Erschließung sind langfristig am Grundwasserspiegel nicht ablesbar. Sie können jedoch bei hohen Grundwasserständen während der Bauarbeiten durch das leer Pumpen der Baugruben vorübergehend entstehen. Alle Eingriffe ins Grundwasser sind genehmigungspflichtig und werden durch die Untere Wasserbehörde des Kreises überwacht. Von dort sind keine Bedenken gegen die Planung geäußert worden, vielmehr wird eine Regenrückhaltung zur gedrosselten Einleitung in den Regenwasserkanal gefordert. Diese wird im Durchführungsvertrag geregelt.

B 2 Christoph und Heidi Fellauer, Seelsheide 19, 51467 Bergisch Gladbach, mit Schreiben vom 10.10.00

Kurzfassung:

- Bedenken gegen die Art der Bebauung, das Vorhaben fügt sich nicht in das vorh. Siedlungsbild ein. Das Verhältnis Grundstücksgröße zu bebauter Fläche ist unharmonisch.
- Bedenken gegen die Person des Vorhabenträgers
- Sicherungsmaßnahmen zum Schutz der vorh. Einfriedung sollten im Durchführungsvertrag geregelt werden.

Stellungnahme der Bürgermeisterin:

Soweit der Einwender sich auf das Verhältnis von befestigter zu nichtbefestigter Grundstücksfläche (GRZ) bezieht, weist der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr.1224 -Seelsheide- mit einer GRZ von 0,4 (Hauptgebäude) + einer Erhöhung für Stellplätze und Garagen auf 0,6 tatsächlich eine deutlich höhere Dichte, als die vorhandene Bebauung auf. Sowohl an der Straße Seelsheide als auch an der Altenberger-Dom-Str. sind die vorhandenen GRZ-Werte unter 0,3. Die Verwaltung teilt nicht die Darstellung des Vorhabenträgers, dass sich diese Dichte durch die Nähe

zum Zentrum begründet. Das Plangebiet liegt vielmehr am Ortsrand von Schildgen an der Stadtgrenze zu Köln, jedoch wurden für das Plangebiet durch den Planungsausschuss in seiner Sitzung am 19.03.98 und den Hauptausschuss in seiner Sitzung am 28.4.99 Zielvorgaben beschlossen. Diese sehen eine GRZ von max. 0,4 vor. Hierbei wurde berücksichtigt, dass die Tendenz zu kleineren Grundstücken geht und im Sinne der Nachhaltigkeit Sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden muss. Nachdem die Bebauungsdichte auch das Hauptthema der frühzeitigen Bürgerbeteiligung war, beschloss der Planungsausschuss weiterhin „Die Bebauungsdichte ist um mindestens ein weiteres Gebäude zu reduzieren“. Diesem Beschluss ist der Vorhabenträger dahingehend nachgekommen, dass er eine Baufläche im nord/westlichen Planbereich zur 1. öffentlichen Auslegung geringfügig verkleinerte und damit den Abstand zur Nachbargrenze vergrößerte. Sie ist jedoch so bemessen, dass die Gefahr besteht, dass auf ihr weiterhin 2 Gebäude entstehen können. Im Entwurf zur 2. öffentlichen Auslegung wird dies nunmehr ausgeschlossen, indem die Bauweise auf ein Einzelhaus beschränkt wird. Weiterhin wird im Durchführungsvertrag die Anzahl der Wohngebäude auf max. 13 begrenzt.

Zur Begrenzung der Einwohnerdichte wurde der VEP für die 2. öffentlichen Auslegung dahingehend nachgebessert, dass nur noch 1 Wohneinheit je Haus zulässig ist. Mit dieser Festsetzung wird indirekt auch der PKW-Verkehr reduziert. Die Str. Seelheide ist so dimensioniert, dass sie diesen Mehrverkehr aufnehmen kann.

Der VEP weist Gebäude mit max. 2 Geschossen und Satteldächern mit einer Dachneigung von 30-45Grad aus. Damit fügt sich das Vorhaben in Bezug auf seine optischen Gestalt durchaus in das vorhandene Siedlungsbild ein, welches von einer heterogenen Bebauung mit 1 – 2 Geschossen und Satteldächern geprägt wird.

Soweit die Bedenken der Einwender sich aus den Erfahrungen gegen die Person des Vorhabenträgers richten, können diese nicht Gegenstand eines öffentlichen Verfahrens sein. Diese Konflikte müssen vielmehr privatrechtlich ausgeräumt werden.

Bestandteil des Durchführungsvertrages ist ein sogenannter Erschließungs- und Übernahmevertrag. In diesem wird der in Bergisch Gladbach übliche Straßenausbaustandard, sowie die Übernahme der Verkehrsflächen geregelt. Schäden während der Bauarbeiten sind dem Privatrecht zuzuordnen und müssen durch die ausführenden Baufirmen geregelt werden.

B 3 Dr. Helge Jürgen und Christa Dargel, Seelheide 21, 51467 Bergisch Gladbach, mit Schreiben vom 23.09.00

Kurzfassung:

- dass Vorhaben auf 9 bis 10 Häuser und
- auf ein Geschoss plus Satteldach zu reduzieren,
- ausreichende Mindestabstände zur vorh. Bebauung und zum Wald einzuhalten,
- vorh. Bäume und Büsche zu ergänzen,
- das nord/westliche Baufenster sollte zu allen Nachbargrenzen 7m einhalten,
- ein dort vorh. Ahornbaum sollte im Plan als zu erhalten festgesetzt werden,
- der Planungszustand sollte ausreichend im VEP und Durchführungsvertrag konkretisiert werden,
- Dachneigungen und Dacheindeckungen sollten gleich sein,
- die Anzahl der öffentlichen Stellplätze sollte verdoppelt werden,
- die Bauzeit sollte im Durchführungsvertrag auf 2 Jahre begrenzt und die Ausführung durch Ausführungsbürgschaft gesichert werden.

Stellungnahme der Bürgermeisterin:

Soweit der Einwender sich auf das Verhältnis von befestigter zu nichtbefestigter Grundstücksfläche (GRZ) bezieht, weist der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr.1224 -Seelsheide- mit einer GRZ von 0,4 (Hauptgebäude) + einer Erhöhung für Stellplätze und Garagen auf 0,6 tatsächlich eine deutlich höhere Dichte, als die vorhandene Bebauung auf. Sowohl an der Straße Seelsheide als auch an der Altenberger-Dom-Str. sind die vorhandenen GRZ-Werte unter 0,3. Die Verwaltung teilt nicht die Darstellung des Vorhabenträgers, dass sich diese Dichte durch die Nähe zum Zentrum begründet. Das Plangebiet liegt vielmehr am Ortsrand von Schildgen an der Stadtgrenze zu Köln, jedoch wurden für das Plangebiet durch den Planungsausschuss in seiner Sitzung am 19.03.98 und den Hauptausschuss in seiner Sitzung am 28.4.99 Zielvorgaben beschlossen. Diese sehen eine GRZ von max. 0,4 vor. Hierbei wurde berücksichtigt, dass die Tendenz zu kleineren Grundstücken geht und im Sinne der Nachhaltigkeit Sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden muss. Nachdem die Bebauungsdichte auch das Hauptthema der frühzeitigen Bürgerbeteiligung war, beschloss der Planungsausschuss weiterhin „Die Bebauungsdichte ist um mindestens ein weiteres Gebäude zu reduzieren“. Diesem Beschluss ist der Vorhabenträger dahingehend nachgekommen, dass er eine Baufläche im nord/westlichen Planbereich zur 1. öffentlichen Auslegung geringfügig verkleinerte und damit den Abstand zur Nachbargrenze vergrößerte. Sie ist jedoch so bemessen, dass die Gefahr besteht, dass auf ihr weiterhin 2 Gebäude entstehen können. Im Entwurf zur 2. öffentlichen Auslegung wird dies nunmehr ausgeschlossen, indem die Bauweise auf ein Einzelhaus beschränkt wird. Weiterhin wird im Durchführungsvertrag die Anzahl der Wohngebäude auf max. 13 begrenzt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) weist Gebäude mit max. 2 Geschossen und Satteldächern mit einer Dachneigung von 30-45 Grad aus. Damit fügt sich das Vorhaben in Bezug auf seine optische Gestalt durchaus in das vorhandene Siedlungsbild ein, welches von einer heterogenen Bebauung mit 1 – 2 Geschossen und Satteldach geprägt ist. Die 2-Geschossigkeit dient einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Bei Festsetzung einer 1-Geschossigkeit wird, bei gleichem Wohnflächenanspruch, der Grundflächenverbrauch deutlich höher. Zur Begrenzung der Gebäudehöhe wurde zur 2. öffentlichen Auslegung jedoch die Hauptgesimshöhe von 6,50m auf 6,00m reduziert.

Darüber hinausgehend wurde textlich geregelt, dass bei Doppelhäusern die aneinandergrenzenden Dächer in gleicher Dachneigung auszuführen sind. Auf die Festlegung von Baumaterialien wurde verzichtet.

Soweit der vorhabenbezogene Bebauungsplan keine Baulinien festsetzt, und dies ist hier der Fall, greift beim eigentlichen Bauantrag zusätzlich das Bauordnungsrecht. Abhängig von der Gebäudehöhe sind Abstandflächen zu Nachbargrundstücken einzuhalten. Diese Abstandflächen gewährleisten die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse.

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr.1224 -Seelsheide- nimmt für die 2. öffentliche Auslegung die Bauflächen zum vorh. Wald hin geringfügig zurück, sodass nunmehr zwischen Wald und bebaubaren Flächen Abstände von 15-20m vorhanden sind. In NRW gibt es keine rechtlichen Regelungen, mit denen der Abstand zwischen einer Wohnbebauung und einem Wald festgelegt wird. Ein Runderlass des Innenministers (MBl. NW 1975, 1477) gibt einen Sicherheitsabstand von 35m als Sollbestimmung vor. Es handelt sich jedoch lediglich um eine Verwaltungsvorschrift, der die Untere Forstbehörde mit ihrer Forderung hier auch nachkommt. Im Verfahren zum VEP ist im Rahmen der Abwägung darüber zu entscheiden welcher Waldabstand zu fordern ist. Der Vorhaben und Erschließungsplan Nr.1224 -Seelsheide- setzt sich jedoch weder in Plan und Text, noch in der Begründung damit auseinander. Vielmehr verschärft der Vorhabenträger diesen Konflikt, indem er mit seiner Ausgleichsmaßnahme „Waldsaum“, die Abstandflächen zwischen Wald und Wohngebäude auf 8-14m weiter verkürzt. Hier muss dringend in der Planung und Begründung nachgearbeitet werden. Auch werden in der 2. öffentlichen Auslegung Abstimmungen mit der Unteren Forstbehörde erforderlich.

Zweck der Abstandsvorschrift sind neben der gegenseitigen Gefahrenabwehr, städtebauliche Grundsätze. Die Gefahr „Waldbrand“ kann z.B. durch ein Verbot von offenen Feuerstellen und / oder durch das Vorschreiben einer bestimmten Entfernung des Schornsteines vom Waldrand im Textteil des Planes überwunden werden. Zu berücksichtigen wäre dabei, dass im regenreichen Bergischen Land Waldbrände eher selten sind.

Schwieriger ist die Gefahr „umstürzende Bäume“ zu überwinden. Sie unterliegt den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und der Sicherheit der Wohnbevölkerung des §1 Abs.5. BauGB. Von hohen Bäumen geht nicht automatisch eine Gefährdung aus, sonst wären diese innerhalb bebauter Ortslagen überhaupt nicht zulässig. Es fehlt vielmehr der konkrete Nachweis, dass keine Gefahr von der vorhanden Bäumen ausgeht. Vorschläge der Unteren Forstbehörde mit den Waldeigentümern eine gemeinsame Lösung zu finden, wurden offenbar vom Vorhabenträger nicht aufgegriffen.

Der Waldabstand kann weiterhin für die Verschattung der Baugrundstücke von Bedeutung sein. Theoretisch kann diese mit Verschattungsdiagrammen überprüft werden. Im vorliegenden Fall liegt der Wald süd- /westlich der Baugrundstücke und die Bäume sind ca. 30m hoch, daher kann mit Sicherheit davon ausgegangen werden, dass nicht nur die Gärten sondern auch die Wohngebäude in der Mittags- und Nachmittagssonne verschattet werden. Die Grundstücke werden jedoch nur einseitig von Bäumen verschattet, so dass davon auszugehen ist, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

Bleibt der Aspekt des Landschaftsschutzes, für den Erhalt des Landschaftsbildes kann es durchaus von Bedeutung sein, dass Wohnbebauung nicht zu nah an Waldränder heranrückt. Jedoch befinden wir uns im vorliegenden Fall nicht in einer klassischen Waldrandlage, vielmehr ist der „Wald“ als Restfläche bereits heute von 2 Seiten von Wohnbebauung umgeben. Auch weist der FNP der Stadt die Flächen als Wohnbauflächen aus. Womit die Stadt langfristig die Umwandlung der Waldflächen in Wohnbauflächen als Ziel formuliert hat. Hierauf geht auch der Landschaftsplan Nr.4 Mittlere Dhünn mit seiner Festsetzung „Erhaltung der Landschaft bis zur Rechtskraft eines Bebauungsplans“ ein. Für die vorh. Waldflächen wurde als städtebauliches Ziel „Landschaft auf Zeit“ formuliert. An diese können nicht die gleichen Anforderungen wie an einen klassischen Wald gestellt werden. Verbleibt zu klären, welche ökologische Bedeutung die Fläche als Trittsteinbiotop hat. Hierauf geht leider auch das neue ökologische Gutachten des Vorhabenträgers mit keinem Wort ein.

Soweit vorh. Bäume im Plangebiet liegen und nicht durch Bauflächen überplant oder beeinträchtigt sind, werden diese zum Erhalt festgesetzt. Auch sieht der Plan zum Wald hin die Anpflanzung eines Waldsaumes vor. Zwar wurden weitere Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet nicht explizit festgesetzt, jedoch werden erfahrungsgemäß die Eigentümer auf ihren Grundstücken auch ohne entsprechende Vorschriften solche vornehmen. Vorschriften in diese Richtung finden selten die Akzeptanz der Bürger, sodass ihr Nutzen sehr zweifelhaft ist.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind auf den jeweiligen Baugrundstücken 2 unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze geplant. Darüber hinausgehend sind 6 öffentliche Stellplätze im Straßenraum vorgesehen. Damit ist der aus der Planung resultierende Stellplatzbedarf ausreichend gedeckt.

Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) ist die unmittelbare objektbezogene Planung und Durchführung eines konkreten Bauvorhabens samt Erschließungsanlage durch einen Vorhabenträger. Er ist im §12 des Baugesetzbuches (BauGB) als Unterfall des Bebauungsplanes ausgestaltet. Als solcher besteht er aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, seinem Textteil und als wesentlicher Bestandteil dem Durchführungsvertrag. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.1224 -Seelshcide- lehnt sich in seinen recht konkreten Aussagen an die Baunutzungsverordnung an. Weitere Einzelheiten, wie die konkrete Anzahl der Häuser, die Art des Ausgleiches, sowie die Frist zur Durchführung des Bauvorhabens und die erforderlichen Bürgschaften werden im Durchführungsvertrag geregelt. Dieser wird als öffentlich rechtlicher Vertrag vom Rat der Stadt Bergisch Gladbach beschlossen und muss vor Satzungsbeschluss vorliegen.

Mit Schreiben vom 01.09.00 wurden die **Träger öffentlicher Belange** gem. §3 Abs.2 BauGB von der öffentlichen Auslegung unterrichtet. Die 4 eingegangenen Schreiben sind den Fraktionen in Kopie zugegangen.

Parallel wurden die **Fachaufgaben** innerhalb der Verwaltung über die Auslegung informiert. Hier gingen ebenfalls 4 Schreiben ein, die den Fraktionen in Kopie vorliegen.

T1 Rheinisch Bergischer Kreis mit Schreiben vom 09.10.00

Kurzfassung:

Untere Landschaftsbehörde:

Die vorgeschlagenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden nur bedingt akzeptiert.

- Es werden fachliche Bedenken gegen die UVP geäußert. Hieraus ergibt sich ein Umlanungs- und Überarbeitungsbedarf für die UVP.
- Die im Plan dargestellten Heckenpflanzungen werden befürwortet. Es wird angeregt eine Grünvernetzung von Südwest nach Nordost festzusetzen.
- Die darüber hinausgehenden, als Ausgleich angerechneten, Begrünungsmaßnahmen der Hausgrundstücke werden wegen der Bebauungsdichte abgelehnt. Es sollte eine weniger intensive Bebauung angestrebt werden.
- Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes können fachlich nicht nachvollzogen werden. Für sie werden Genehmigungen der Unteren Landschaftsbehörde und der Unteren Wasserbehörde erforderlich. Diese werden jedoch nicht in Aussicht gestellt.
- Laut Gutachten soll das anfallende Regenwasser in den vorhandenen Kanal eingeleitet werden. Es fehlen im Plan Aussagen zur Regenrückhaltung.

Amt für Gesundheitsdienste:

- Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und die Lufthygiene sind in der UVP nicht berücksichtigt. Dies sollte nachgeholt werden.
- Zwar wird auf erforderliche Schallschutzmaßnahmen entlang der Altenberger-Dom-Str. hingewiesen, jedoch fehlen Aussagen zu den eigentlichen Maßnahmen. Die erforderlichen Schalldämmmaße gem. Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ als Mindestwerte sind festzusetzen.

Stellungnahme der Bürgermeisterin:

Für die 2. öffentliche Auslegung wurde ein völlig neues ökologisches Gutachten erstellt. Dieses wird dem Kreis in Kopie zur 2. öffentlichen Auslegung übersandt.

Soweit der Einwender sich auf das Verhältnis von befestigter zu nichtbefestigter Grundstücksfläche (GRZ) bezieht, weist der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr.1224 -Seelsheide- mit einer GRZ von 0,4 (Hauptgebäude) + einer Erhöhung für Stellplätze und Garagen auf 0,6 tatsächlich eine deutlich höhere Dichte, als die vorhandene Bebauung auf. Sowohl an der Straße Seelsheide als auch an der Altenberger-Dom-Str. sind die vorhandenen GRZ-Werte unter 0,3. Die Verwaltung teilt nicht die Darstellung des Vorhabenträgers, dass sich diese Dichte durch die Nähe zum Zentrum begründet. Das Plangebiet liegt vielmehr am Ortsrand von Schildgen an der Stadtgrenze zu Köln, jedoch wurden für das Plangebiet durch den Planungsausschuss in seiner Sitzung am 19.03.98 und den Hauptausschuss in seiner Sitzung am 28.4.99 Zielvorgaben beschlossen. Diese sehen eine GRZ von max. 0,4 vor. Hierbei wurde berücksichtigt, dass die Tendenz zu kleineren Grundstücken geht und im Sinne der Nachhaltigkeit sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden muss. Nachdem die Bebauungsdichte auch das Hauptthema der frühzeitigen Bürgerbeteiligung war, beschloss der Planungsausschuss weiterhin „Die Bebauungsdichte

ist um mindestens ein weiteres Gebäude zu reduzieren“. Diesem Beschluss ist der Vorhabenträger dahingehend nachgekommen, dass er eine Baufläche im nord/westlichen Planbereich zur 1. öffentlichen Auslegung geringfügig verkleinerte und damit den Abstand zur Nachbargrenze vergrößerte. Sie ist jedoch so bemessen, dass die Gefahr besteht, dass auf ihr weiterhin 2 Gebäude entstehen können. Im Entwurf zur 2. öffentlichen Auslegung wird dies nunmehr ausgeschlossen, indem die Bauweise auf ein Einzelhaus beschränkt wird. Weiterhin wird im Durchführungsvertrag die Anzahl der Wohngebäude auf max. 13 begrenzt.

Im neuen VEP wird auf einen großen Teil der Heckenpflanzungen verzichtet. Als Ausgleichsmaßnahme ist nunmehr lediglich ein 7 – 8,5m breiter Waldsaum angelegt. Art und Dauer der Pflege ist mit dem Forst noch abzustimmen und werden dann im Durchführungsvertrag geregelt.

Als neue externe Ausgleichsmaßnahme schlägt der Vorhabenträger eine Grünlandfläche in Dresherscheid vor. Hier soll im Zusammenhang mit anderen Ausgleichsmaßnahmen auf einer Teilfläche von 5200m² Magergrünland entwickelt werden. Einzelheiten werden im Durchführungsvertrag geregelt. Das Gutachten wird dem Kreis im Rahmen der 2. öffentlichen Auslegung übersandt.

Da die Regenrückhaltung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen liegt, ist eine gesonderte Ausweisung nicht erforderlich. Einzelheiten zur Regenrückhaltung werden im Erschließungsteil des Durchführungsvertrages geregelt.

Die neue UVU geht nunmehr auf die Auswirkungen des Vorhabens auf Klima und Lufthygiene ein. Der Gutachter sieht in diesem Bereich keine Beeinträchtigungen der Umwelt durch das Vorhaben.

Für die 2. öffentliche Auslegung wurde der Plan dahingehend nachgebessert, dass nunmehr textlich Schallschutzmaßnahmen formuliert werden.

T1 Staatliches Forstamt, Untere Forstbehörde mit Schreiben vom 10.10.00

Kurzfassung:

Da die auf der angrenzenden Waldfläche vorhandene Altbuchen und Fichten Höhen von 25 bis 30 Meter erreichen, ist der Abstand der geplanten Bebauung von 15 bis 20m als unzureichend anzusehen. Es werden erhebliche Bedenken gegen die Bebauung im Süden geltend gemacht.

Stellungnahme der Bürgermeisterin:

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr.1224 -Seelsheide- nimmt für die 2. öffentliche Auslegung die Bauflächen zum vorh. Wald hin geringfügig zurück, sodass nunmehr zwischen Wald und bebaubaren Flächen Abstände von 15-20m vorhanden sind. In NRW gibt es keine rechtlichen Regelungen, mit denen der Abstand zwischen einer Wohnbebauung und einem Wald festgelegt wird. Ein Runderlass des Innenministers (MBI. NW 1975, 1477) gibt einen Sicherheitsabstand von 35m als Sollbestimmung vor. Es handelt sich jedoch lediglich um eine Verwaltungsvorschrift, der die Untere Forstbehörde mit ihrer Forderung hier auch nachkommt. Im Verfahren zum VEP ist im Rahmen der Abwägung darüber zu entscheiden welcher Waldabstand zu fordern ist. Der Vorhaben und Erschließungsplan Nr.1224 -Seelsheide- setzt sich jedoch weder in Plan und Text, noch in der Begründung damit auseinander. Vielmehr verschärft der Vorhabenträger diesen Konflikt, indem er mit seiner Ausgleichsmaßnahme „Waldsaum“, die Abstandsflächen zwischen Wald und Wohngebäude auf 8-14m weiter verkürzt. Hier muss dringend in der Planung und Begründung nachgearbeitet werden. Auch werden in der 2. öffentlichen Auslegung Abstimmungen mit der Unteren Forstbehörde erforderlich.

Zweck der Abstandsvorschrift sind neben der gegenseitigen Gefahrenabwehr, städtebauliche Grundsätze. Die Gefahr „Waldbrand“ kann z.B. durch ein Verbot von offenen Feuerstellen und / oder durch das Vorschreiben einer bestimmten Entfernung des Schornsteines vom Waldrand im

Textteil des Planes überwunden werden. Zu berücksichtigen wäre dabei, dass im regenreichen Bergischen Land Waldbrände eher selten sind.

Schwieriger ist die Gefahr „umstürzende Bäume“ zu überwinden. Sie unterliegt den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und der Sicherheit der Wohnbevölkerung des §1 Abs.5. BauGB. Von hohen Bäumen geht nicht automatisch eine Gefährdung aus, sonst wären diese innerhalb bebauter Ortslagen überhaupt nicht zulässig. Es fehlt vielmehr der konkrete Nachweis, dass keine Gefahr von der vorhandenen Bäumen ausgeht. Vorschläge der Unteren Forstbehörde mit den Waldeigentümern eine gemeinsame Lösung zu finden, wurden offenbar vom Vorhabenträger nicht aufgegriffen.

Der Waldabstand kann weiterhin für die Verschattung der Baugrundstücke von Bedeutung sein. Theoretisch kann diese mit Verschattungsdiagrammen überprüft werden. Im vorliegenden Fall liegt der Wald süd- /westlich der Baugrundstücke und die Bäume sind ca. 30m hoch, daher kann mit Sicherheit davon ausgegangen werden, dass nicht nur die Gärten sondern auch die Wohngebäude in der Mittags- und Nachmittagssonne verschattet werden. Die Grundstücke werden jedoch nur einseitig von Bäumen verschattet, so dass davon auszugehen ist, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

Bleibt der Aspekt des Landschaftsschutzes, für den Erhalt des Landschaftsbildes kann es durchaus von Bedeutung sein, dass Wohnbebauung nicht zu nah an Waldränder heranrückt. Jedoch befinden wir uns im vorliegenden Fall nicht in einer klassischen Waldrandlage, vielmehr ist der „Wald“ als Restfläche bereits heute von 2 Seiten von Wohnbebauung umgeben. Auch weist der FNP der Stadt die Flächen als Wohnbauflächen aus. Womit die Stadt langfristig die Umwandlung der Waldflächen in Wohnbauflächen als Ziel formuliert hat. Hierauf geht auch der Landschaftsplan Nr.4 Mittlere Dhünn mit seiner Festsetzung „Erhaltung der Landschaft bis zur Rechtskraft eines Bebauungsplans“ ein. Für die vorh. Waldflächen wurde als städtebauliches Ziel „Landschaft auf Zeit“ formuliert. An diese können nicht die gleichen Anforderungen wie an einen klassischen Wald gestellt werden.

Verbleibt zu klären, welche ökologische Bedeutung die Fläche als Trittsteinbiotop hat. Hierauf geht leider auch das neue ökologische Gutachten des Vorhabenträgers mit keinem Wort ein. Nicht erkennbar ist weiterhin, inwieweit sich der Vorhabenträger mit der Erschließung der vorh. Waldflächen auseinandergesetzt hat. Bisher hatten die Waldeigentümer immerhin ein Notwegerecht, das nunmehr durch die Geschlossenheit der Bebauung (Wohnhaus, Garage, Wohnhaus usw.) verloren geht.

T3 Rechtsrheinische Gas- und Wasserversorgung mit Schreiben vom 13.09.00

Kurzfassung:

Der Planungsbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B (Entwurf) des Wasserwerkes Höhenhaus. Keine Einwände sofern das Niederschlagswasser nicht durch Vorfluter näher an das Wasserwerk Höhenhaus herangeleitet wird.

Stellungnahme der Bürgermeisterin:

Da die vorhandenen Böden für eine Versickerung vor Ort nicht geeignet sind, wird das Niederschlagswasser in die Trennkanalisation eingeleitet.

T4 BELKAW mit Schreiben vom 31.07.00

Kurzfassung:

Eine Trassenführung für die Versorgungsleitungen der BELAW, wie vom Investor vorgesehen

wird nicht akzeptiert. Die von der BELKAW vorgesehene Ersatztrasse liegt zum Teil außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und berührt zum Teil Fremdgrundstücke. Hier wird die Sicherung von Leitungsrechten erforderlich, die bisher im Verfahren nicht berücksichtigt wurden.

Stellungnahme der Bürgermeisterin:

Auch der Plan zur 2. öffentlichen Auslegung sichert auf den privaten Grundstücken keine Trasse für Versorgungsleitungen der BELKAW. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist dies auch nicht zwingend erforderlich, da eine solche Festsetzung nicht direkt wirkendes Recht ist. Vielmehr wird weiterhin ein Leitungsrecht durch grundbuchliche Sicherung erforderlich. Diese Grunddienstbarkeiten werden im Durchführungsvertrag geregelt. Hierzu sind Absprachen mit der BELKAW erforderlich.

F 1 Feuerwehr Schreiben eingegangen am 09.10.00

Kurzfassung:

- Im Plangebiet muss eine Löschwassermenge von 800l/min über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen.
- Der nächstgelegene Wasserhydrant muss von allen Häusern in ca. 70m Entfernung erreichbar sein.

Stellungnahme der Bürgermeisterin:

In den Unterlagen des Investors gibt es keinen Hinweis darauf, ob die Forderungen der Feuerwehr eingehalten werden können. bis zur 2. öffentlichen Auslegung ist vom Vorhabenträger zu prüfen, ob die geforderte Löschwassermenge vorgehalten werden kann und ob jedes Haus höchstens 70m von einem Hydranten entfernt liegt. Sollte dies nicht der Fall sein, sind erforderliche Maßnahmen im Verfahren zum Vorhaben- und Erschließungsplan zu treffen.

F 2 Verkehr mit Schreiben vom 11.09.00

Kurzfassung:

- Entweder muss das Vorhaben auf eine Wohneinheit je Gebäude begrenzt, oder die Dimensionierung der Verkehrsflächen vergrößert werden.
- Der private Stellplatz an der nord/östlichen Plangebietsgrenze ist nicht anfahrbar.

Stellungnahme der Bürgermeisterin:

Zur Reduzierung des Verkehrs werden im Plan zur 2. öffentlichen Auslegung die Wohneinheiten auf 1 je Gebäude reduziert.

Um die Anfahrbarkeit des Stellplatzes zu gewährleisten wurden die öffentlichen Stellplätze auf die andere Straßenseite verlegt.

F 3 Kinderbüro mit Schreiben vom 18.09.00

Kurzfassung:

- Die Summe der Baumaßnahmen in Schildgen, macht im VEP Seelsheide einen öffentlichen Spielplatz erforderlich.

- Auf der Basis eines Rahmenplanes sollte weiterhin geprüft werden, ob für Schildgen eine KITA erforderlich wird.

Stellungnahme Bürgermeisterin:

Es gilt der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. Der Vorhaben und Erschließungsplan Nr.1224 - Seelsheide- löst mit 13 WE selbst kein Spielplatz- oder gar Kindertagesstättenbedarf aus. In einer Wohnsiedlung mit Einfamilienhäusern in verkehrsberuhigter Lage bieten sich viele Möglichkeiten für das Spiel von Kindern an. Kindergärten werden heute nicht üblicherweise im nahen Umfeld in Anspruch genommen, sondern nach pädagogischen Aspekten oder anderen räumlichen Zusammenhängen (z.B. in der Nähe des Arbeitsplatzes der Eltern) ausgewählt. Soweit sich für Schildgen grundsätzlich ein Bedarf an Einrichtungen für Kinder ergibt, gehört diese Forderung nicht ins Verfahren zum VEP.

F 4 Bauaufsicht mit Schreiben vom 07.09.00

Kurzfassung:

Die Gebäudehöhe ist eindeutig zu definieren.

Stellungnahme der Bürgermeisterin:

Zur 2. öffentlichen Auslegung wurde die festgesetzte Hauptgesimshöhe von 6,00m mit Bezug auf den § 6 Abs. 4, Satz 1 und 2 der BauONW definiert.

Nachdem das Verfahren zum Vorhaben und Erschließungsplan Nr.1224 - Seelsheide- 2 Jahre lang auf Wunsch des Vorhabenträgers ruhte, bat er mit Schreiben vom 10.10.02 das Verfahren wieder aufzunehmen und nunmehr zum Abschluss zu bringen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, seine textlichen Festsetzungen und seine Begründung wurden zwischenzeitlich in folgenden wesentlichen Punkten geändert:

- als Ergänzung Begrenzung der Wohneinheiten auf eine,
- Änderung der Bauweise für ein Baufenster im nord/westlichen Planbereich von Einzel- und Doppelhaus in Einzelhaus,
- Ergänzung der Gebäudestellung,
- Verkleinerung der Baufenster,
- Herausnahme von festgelegten Heckenpflanzungen,
- Ergänzung eines Gemeinschaftsmüllplatzes,
- Bestimmung des Fußweges (bisher als Verkehrsfläche festgesetzt),
- Herausnahme von Pflanzgeboten,
- Umorganisation der öffentlichen Stellplätze,
- Verringerung der Hauptgesimshöhe von 6,50m auf 6,00m,
- Formulierung einer Überschreitungsregelung für die GRZ,
- und Aufnahme von Lärmschutzmaßnahmen.

Inwieweit sich die Änderungen aus den Anregungen zur 1. öffentlich Auslegung ergeben, entnehmen sie bitte der vorangegangenen Abwägung. **Die Vielzahl der Änderungen und die Tatsache, dass ein vollkommen neue UVU erstellt wurde, machen eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich. Erläuterungen zur Planung sind der Begründung zum Vorhaben-**

und Erschließungsplanentwurf Nr. 1224 - Seelsheide - zu entnehmen. Plan, Textteil und Begründung für die 2. öffentliche Auslegung sind der Vorlage als Anlage 1 – 3 beigelegt.

Umweltverträglichkeitsprüfung (-untersuchung)

Aufgrund des §1a Abs.2 BauGB besteht für die Kommunen die Pflicht zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung. Zur Abwägung der ökologischen Belange wurde im Verfahren zum Vorhaben und Erschließungsplan Nr.1224 - Seelsheide- ein Gutachten erstellt. Nachdem die erste Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), trotz mehrfacher Korrektur strittig blieb, hat der Vorhabenträger zur 2. öffentlichen Auslegung ein neues Gutachten in Auftrag gegeben. Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.1224 - Seelsheide- ist nicht UVP pflichtig im Sinne des UVPGesetzes. Der Titel des Gutachtens ist daher irreführend, inhaltlich handelt es sich um eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung und entsprechend ist ihr Inhalt zu bewerten.

Die UVP des Büros Nardus vom Oktober 2002 hält, wegen der geringen bis mittleren Wertigkeit des Plangebietes, alle Eingriffe in Natur und Landschaft für ausgleichbar. Die Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen erfolgte in Anlehnung an die Arbeitshilfe für die Bauleitplanung der Landesregierung NW. Bei der Bewertung des Ausgangszustandes ergibt sich ein Gesamtwert von 22.260 Biotopwertpunkten. Innerhalb des Plangebietes wird in einer Größenordnung von ca. 440m² eine Fläche zur „Entwicklung einer Waldrandzone mit Kräutersaum“ festgesetzt. Der weitere Kompensationsbedarf wird außerhalb des Plangebietes südlich von Dresherscheid gedeckt. Hier wird bislang intensiv bewirtschaftetes Wirtschaftsgrünland in einer Größenordnung von 5.200m² durch Ausmagerung in eine Rotschwingel-Weißklee-Weide umgewandelt. Laut Gutachten sind die beiden Maßnahmen geeignet den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen.

Die Plausibilität des Gutachtens wurde zwischenzeitlich in der Verwaltung geprüft. Auch hier blieben Fragen zum Umgang mit den direkt angrenzenden Waldflächen offen. Das Gutachten ist mit der Unteren Landschaftsbehörde beim Kreis und mit dem Forst abzustimmen.

Die zur 2. öffentlichen Auslegung neu erstellte Umweltverträglichkeitsuntersuchung geht den Fraktionen in Kopie zu, sobald diese der Verwaltung vorliegen.

Im nächsten Verfahrensschritt soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum 2. Mal öffentlich ausgelegt werden.

Anlagen zum VEP 1224 –Seelsheide-

- Verkleinerung vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Textliche Festsetzungen
- Begründung
- Nachtrag zur Umweltverträglichkeitsprüfung