

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0536/2010
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	25.11.2010	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 4121 - Asselborner Weg - 2. Änderung
- Ergebnis frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

- I. Der Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Nr. 4121 - Asselborner Weg - 2. Änderung

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

- II. Der Bebauungsplan

Nr. 4121 - Asselborner Weg - 2. Änderung

ist unter Beifügung der Begründung gem. §3 Abs. 2 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Sachdarstellung / Begründung:

Zu I.

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 4121 - Asselborner Weg - 2. Änderung wurde zuletzt in der Sitzung des Planungsausschusses am 04.03.2010 beraten. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand durch Aushang vom 06.04. bis zum 07.05.2010 statt. Parallel dazu wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die eingegangenen Anregungen und Bedenken werden im Folgenden in Kurzfassung mit der Stellungnahme des Bürgermeisters dargestellt. Kopien dieser Schreiben sind den Fraktionen zugegangen. Die Originale können bei Fachbereich 6-61 eingesehen werden.

Kurzfassung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung schriftlich eingegangenen Stellungnahmen der Bürger:

- Sicherstellung einer eingeschossigen Bauweise bzw. Festsetzung von Firsthöhen in Anlehnung an die bestehende Bebauung
- Auflockerung des zurzeit vorgesehenen zu engen und zu dicht besiedelten Vorhabens (Baudichte)
- Belassen der Heinrich-Böll-Straße als Sackgasse. Eine Öffnung bedeutet steigenden Durchgangsverkehr und damit verbundenen Lärm und Abgase sowie in besonderem Maße eine Gefährdung spielender Kinder
- Wegfall von 4 Stellplätzen und somit weitere Verschärfung der Parkplatzsituation. Die Anwohner haben als Kostenträger der Erschließungsmaßnahme diese Stellplätze finanziert.
- Verlust von Wiesenflächen und wertvoller Goldulmen. Die Anlage von 5 Bäumen im Bereich der Verkehrsfläche war Auflage des Bebauungsplanes.
- Größtmöglicher Abstand der Neubebauung zur Bestandsbebauung
- Anteilige Kostenerstattung Erschließung

Stellungnahme des Bürgermeisters

Bauweise / Firsthöhen

Unter Zugrundelegung der vom Planungsausschuss beschlossenen Vorentwurfsplanung wurde das Konzept mit einer Einfamilienhausbebauung (Einzel- und Doppelhäuser) in die Planung übernommen.

Zur Umsetzung baugestalterischer Absichten enthält der Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauONW. Alle hier behandelten Festsetzungen dienen der Vermeidung von Entwicklungen, die für das Zusammenwirken der geplanten Wohngebäude störend wirken. Sie gewährleisten zugleich die für die Realisierung von Bauvorhaben nötigen Gestaltungsspielräume.

So setzt der Bebauungsplan für das geplante Wohngebiet das geneigte Dach fest, da das vorherrschende Erscheinungsbild der Dachlandschaft in der Umgebung überwiegend durch Satteldächer geprägt wird. Aneinandergrenzende Hauseinheiten eines Doppelhauses sind mit der gleichen Dachneigung auszuführen, um eine größtmögliche Harmonisierung beider Doppelhaushälften zu gewährleisten. Weiterhin ist zur Wahrung und Herstellung eines einheitlichen

und homogenen Erscheinungsbildes eine maximale Firsthöhe in Abhängigkeit von der Topographie festgesetzt.

Dem gleichen Ziel dienen die Beschränkungen der Dachaufbauten / Dacheinschnitte. Darüber hinausgehend sollen die Dachflächen möglichst zusammenhängend als ablesbarer Abschluss des Gebäudes ablesbar sein. Die Firstrichtung wird geregelt, um eine Traufständigkeit der zulässigen Gebäude zu erreichen und eine „Sägezahnbebauung“ in Folge einer Giebelständigkeit zu verhindern. Nebengebäude, Garagen und untergeordnete Gebäudeteile von Hauptgebäuden sind von der Festsetzung ausgenommen, da dies die Gestaltungsfreiheit zu stark einschränken würde.

Baudichte

Zur Vermeidung einer zu starken Verdichtung sieht der Bebauungsplanentwurf - in Anlehnung an den zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplan - eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor. Das Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin durch die Festsetzungen einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) und einer Firsthöhe eindeutig bestimmt. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht der in § 17 BauNVO genannten Obergrenze. Sie orientiert sich an der umgebenden Bebauung entlang der Heinrich-Böll-Straße.

Sackgasse

Die zurzeit bestehende Wohnbebauung der Heinrich-Böll-Straße wird über einen Erschließungsstich des Asselborner Weges erschlossen.

Die Befürchtung, durch Öffnung der Heinrich-Böll-Straße zur Ringerschließung könne zuviel Durchgangsverkehr einziehen, kann nicht geteilt werden. Der Erschließungsstich Asselborner Weg dient lediglich dem Anliegerverkehr der Wohnbebauung der 'Heinrich-Böll-Straße'. Auch durch die geplante Ringerschließung der Heinrich-Böll-Straße bleibt es weiterhin beim Anliegerverkehr des Wohngebietes und verhindert - im Gegensatz zur Stichstraßenerschließung - vermehrte Verkehrsbewegung (Ein- und Ausfahrt) durch den direkten Abfluss wieder zurück auf den Asselborner Weg.

Öffentliche Parkplatzsituation

Der Bebauungsplanentwurf sieht eine aufgelockerte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor, die jeweils maximal zwei Wohneinheiten umfassen. Die vorgesehenen Anliegerstraßen sind mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m - 6,00 m ausreichend dimensioniert, um das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen. Die erforderlichen Stellplätze je Wohneinheit werden auf den Grundstücken nachgewiesen, Stellplätze für Besucher sind im ausreichend dimensionierten öffentlichen Straßenraum der neuen Planstraße vorgesehen.

Verlust von Grünflächen / Bäume

Der Bebauungsplan Nr. 4121 - Asselborner Weg - 2. Änderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist, dass der Bebauungsplan der Innenentwicklung der Städte dient und im Gegenzug einer Zersiedlung durch Inanspruchnahme von Freiraum entgegenwirkt. Dies ist im vorliegenden Fall durch die Widernutzbarmachung einer im Siedlungszusammenhang gelegenen Brachfläche gegeben.

Die Erforderlichkeit eines Ausgleiches im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt bei Plänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1, bei denen die Grundfläche von 20.000 qm nicht überschritten wird. Die umweltrelevanten Belange sind gleichwohl in der Abwägung zu berücksichtigen.

Daher wurde von Seiten der Stadt Bergisch Gladbach ein Fachbeitrag 'Umwelt' erstellt, in dem die umweltrelevanten Belange dargestellt und im Rechtsplanentwurf berücksichtigt wurden.

Allerdings besteht aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes noch eine Ausgleichsverpflichtung, welche durch eine Erhaltungsfestsetzung des Waldbestandes im Norden des Plangebietes und der Gehölze auf der Straßenböschung des Asselborner Weges Berücksichtigung findet.

Abstand Neubebauung / Bestandsbebauung

Der Bebauungsplanentwurf berücksichtigt die Anregung, da sich die bestehende Bebauung mit Fensteröffnungen und Terrassen zur neu geplanten Bebauung ausrichtet. Durch eine Erweiterung des Abstandes zur Bestandsbebauung kann eine Einsichtnahme bzw. Verschattung dieser Gebäude vermieden werden.

Anteilige Kostenerstattung Erschließung

Die Stadt stellt zum Zweck der Abwasserbeseitigung in ihrem Gebiet öffentliche Abwasseranlagen.

Die Gemeinden können bestimmen, dass ihnen der Aufwand für die Herstellung, Erneuerung, Veränderung und Beseitigung sowie die Kosten für die Unterhaltung eines Haus- oder Grundstücksanschlusses an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigungsanlagen ersetzt werden. Der Aufwand und die Kosten können in der tatsächlich geleisteten Höhe oder nach Einheitssätzen, denen die der Gemeinde oder dem Gemeindeverband für Anschlüsse der gleichen Art üblicherweise durchschnittlich erwachsenden Aufwendungen und Kosten zugrunde zu legen sind, ermittelt werden (§ 10 Kostenersatz für Haus- und Grundstücksanschlüsse KAG NRW).

Weiterhin erhebt die Stadt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 127 ff.) sowie nach Maßgabe der Erschließungsbeitragsatzung.

Eine anteilige Kostenrückerstattung ist nicht vorgesehen.

Kurzfassung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung schriftlich eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange:

- Durch die Erweiterung des Plangebietes nach Westen ist eine weitere geologische Formation betroffen. Die jeweiligen Baugrundeigenschaften und deren Versickerungsfähigkeiten sind zu berücksichtigen.
- Durch die Neubebauung entsteht eine stärkere Versiegelung als im Bestand bzw. als durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes möglich. Diese Flächen gehen für den Naturhaushalt und als gestalterische Struktur im Ortsbild verloren. Auf das festgesetzte, aber bisher nicht umgesetzte Pflanzgebot von 20 Laubbäumen in der Gemeinbedarfsfläche wird hingewiesen. Die Erstellung eines landschaftspflegerischen Begleitplanes wird angeregt. Auf die positiven Auswirkungen von Grünflächen auf den Naturhaushalt, das Kleinklima und die Gestaltqualität wird hingewiesen. Der Gehölzbestand ist aufzunehmen und soweit möglich bzw. sinnvoll zu erhalten.
- Die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist zu prüfen.
- Die Einleitung von Niederschlagswasser in den nahe gelegenen Siefen ist nicht möglich.
- Hinweis auf §§ 15 und 16 DSchG NW und Sicherstellung, dass bei der Planrealisierung auf die gesetzl. Vorgaben hingewiesen wird. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde

ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder der LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Es wird angeregt einen entsprechenden Hinweis in die Planunterlagen aufzunehmen.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Niederschlagswasserbewirtschaftung /Baugrund

Nach § 51a Landeswassergesetz NRW (Beseitigung von Niederschlagswasser) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder orts-nah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die Bodenarten des Plangebietes neigen je nach Untergrund zu schwacher Staunässe. Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers ist daher vor Ort nicht möglich. Das Plangebiet wird über eine z.T. neu zu erstellende Kanalisation für Schmutz- und Regenwasser an die bestehende öffentliche Kanalisation zur Entwässerung angeschlossen. Gemäß einer hydraulischen Berechnung wird für die Menge des anfallenden Regenwassers eine Rückhaltung notwendig, z.B. in Form eines Stauraumkanals im Straßenraum.

Weiterhin berücksichtigt der zur öffentlichen Auslegung zu beschließende Bebauungsplan-entwurf Nr. 4121 - Asselborner Weg - 2. Änderung - die Ergebnisse eines seitens der Verwaltung in Auftrag gegebenen Bodengutachtens der GEOS H&P Umwelt-Service GmbH. Dies kommt zu dem Ergebnis, dass kein Erfordernis für umwelthygienische Maßnahmen besteht.

Landschaftspflegerischer Begleitplan /Gestaltungselemente /Grünflächen /Versiegelung

Der Bebauungsplan Nr. 4121 - Asselborner Weg - 2. Änderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Erforderlichkeit eines Ausgleiches im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt bei Plänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1, bei denen die Grundfläche von 20.000 qm nicht überschritten wird.

Die umweltrelevanten Belange sind gleichwohl in der Abwägung zu berücksichtigen.

Daher wurde von Seiten der Stadt Bergisch Gladbach ein Fachbeitrag 'Umwelt' erstellt in dem die umweltrelevanten Belange dargestellt und im Rechtsplanentwurf berücksichtigt wurden.

Bodendenkmalpflege

Ein entsprechender Hinweis ist im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgenommen worden.

Zu II.

Nächster Verfahrensschritt ist nun die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit den Textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Die Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung beteiligt.

Nach Auswertung der in der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und nach Auswertung der erstellten Gutachten (Fachbeitrag 'Umwelt' einschl. schalltechnische Untersuchung, Bodengutachten) wurde der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 4121 - Asselborner Weg - 2. Änderung erarbeitet.

Alle Gutachten sind den Fraktionen in Kopie zugegangen.

Umweltbelange

Der Bebauungsplan Nr. 4121 - Asselborner Weg - 2. Änderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist, dass der Bebauungsplan der Innenentwicklung der Städte dient und im Gegenzug einer Zersiedlung durch Inanspruchnahme von Freiraum entgegenwirkt. Dies ist im vorliegenden Fall durch die Widernutzbarmachung einer im Siedlungszusammenhang gelegenen Brachfläche gegeben.

Die Erforderlichkeit eines Ausgleiches im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt bei Plänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1, bei denen die Grundfläche von 20.000 qm - wie im vorliegenden Fall - nicht überschritten wird. Die umweltrelevanten Belange sind gleichwohl in der Abwägung zu berücksichtigen.

Daher wurde von Seiten der Stadt Bergisch Gladbach ein Fachbeitrag 'Umwelt' erstellt, in dem die umweltrelevanten Belange dargestellt und im Rechtsplanentwurf berücksichtigt wurden.

Rechtlich gesehen besteht kein Eingriff bzw. Ausgleichsbedarf durch die Bebauungsplanänderung. Allerdings besteht aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes noch eine Ausgleichsverpflichtung welche durch eine Erhaltungsfestsetzung des Waldbestandes im Norden des Plangebietes und der Gehölze auf der Straßenböschung des Asselborner Weges Berücksichtigung findet.

Bei Ortsbegehungen wurden keinerlei Hinweise auf ein Vorkommen von geschützten Arten vorgefunden.

Schallimmissionen

Straßenverkehr

Der Lärm aus dem Straßenverkehr generell stellt keine überhöhte Vorbelastung dar. Die Lärmkarten aus dem Schallimmissionsplan (2003) zeigen, dass die **Orientierungswerte der DIN 18005** am Tag und in der Nacht **unterschritten** werden. Für die Neuplanung bedeutet das, dass die übliche Bauausführung unter Beachtung der baurechtlichen Vorschriften bereits zu einem ausreichenden Schallschutz führt.

Gewerbelärm

Auf das Plangebiet und die umliegende Nachbarschaft wirkt Gewerbelärm aus dem Gewerbegebiet Herkenrath ein. Die Gewerbestandorte befinden sich südlich und östlich des Plangebietes. Es existieren bereits sensiblere Immissionsorte in direkter Nachbarschaft, so dass aus immissionsschutzrechtlicher Hinsicht **keine Überschreitungen** der geltenden **Immissionsrichtwerte der TA Lärm** zu erwarten sind.

Flugverkehr

Im Plangebiet sind Fluglärmbeurteilungspegel von 50 dB(A) tags und 47 dB(A) zu erwarten. Bei Außenlärmpegeln nachts von > 45 dB(A) müssen Fenster grundsätzlich geschlossen bleiben, um die Einhaltung der empfohlenen Innenpegel zu gewährleisten. Daher wird von Seiten der Gutachter empfohlen, dass unter solchen Gegebenheiten passiver Lärmschutz angezeigt ist. Dabei muss gewährleistet sein, dass die Belüftung von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder durch gleichwertige Maßnahmen sicher gestellt ist.

Da das Plangebiet nicht innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Schutzzonen liegt und Fluglärm keine kontinuierliche Lärmquelle (Änderungen von Flugrouten / Flughöhen etc) darstellt, werden konkrete Festsetzungen von Lärmschutzmaßnahmen als unverhältnismäßig erachtet. Dennoch weist der Bebauungsplan auf eine nächtliche Vorbelastung durch Fluglärm hin und dass durch Lärmschutzmaßnahmen, durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder durch gleichwertige Maßnahmen die Ruhe und eine Belüftung von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) sichergestellt werden kann.

Luftschadstoffe

Die Luftqualität der Stadt Bergisch Gladbach entspricht der lufthygienischen Situation einer Ballungsrandzone. Die in der Nachbarschaft befindlichen verkehrsreichen Straßenabschnitte wurden mittels Schadstoff-Screening des LANUV (Landesanstalt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz) im Jahr 2009 untersucht. Die Ergebnisse zeigen, dass die Grenzwerte der 39. BImSchV für PM 10 (Feinstaub) und für NO₂ (Stickstoffdioxid) eingehalten sind, somit sind auch für die Strasse Asselborner Weg und der unmittelbaren Umgebung keine Überschreitungen zu erwarten.

Lichtimmissionen

Auf das Plangebiet wirkt derzeit nur die Straßenbeleuchtung als künstliche Lichtquelle ein. Künftig kann sich aufgrund zusätzlicher bzw. neuer gewerblicher Bebauung die Lichtimmission z. B. durch Reklameschilder verändern. Es ist sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte der Lichtimmissionsrichtlinie NRW eingehalten werden.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die im Planbereich anstehenden Bodenarten neigen, je nach Untergrund, zu schwacher Stau-nässe. Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers ist daher vor Ort nicht möglich. Somit erfolgt die Ver- und Entsorgung des Bebauungsplangebietes durch den Anschluss an das städtische Versorgungsnetz. Gemäß einer hydraulischen Berechnung wird für die Menge des anfallenden Regenwassers eine Rückhaltung notwendig, z.B. in Form eines Stauraumkanals im Straßenraum.

Altlasten

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet keine im Altlasterkataster registrierte Verdachtsfläche.

Der zur öffentlichen Auslegung zu beschließende Bebauungsplanentwurf Nr. 4121 - Assel-

borner Weg - 2. Änderung - berücksichtigt die Ergebnisse eines seitens der Verwaltung in Auftrag gegebenen Bodengutachtens der GEOS H&P Umwelt-Service GmbH. Aus umwelt-geologischer Sicht bestehen keine Bedenken für die geplante Wohnnutzung.

Die Verwaltung empfiehlt dem Planungsausschuss den Bebauungsplan Nr. 4121 - Asselborner Weg - 2. Änderung gem. § 3 Abs.2 BauGB für die Dauer eines Monats mit seiner Begründung öffentlich auszulegen. Eine Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfes, seiner textlichen Festsetzungen sowie die Begründung sind als Anlage der Vorlage beigelegt.

Anlagen

- Übersichtsplan Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4121 - Asselborner Weg - 2. Änderung
- Übersicht des Bebauungsplanentwurfes Nr. 4121 - Asselborner Weg - 2. Änderung
- Textliche Festsetzungen
- Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB