

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0332/2013
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	16.07.2013	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 6129 - Alte Marktstraße - Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des

Bebauungsplans Nr. 6129 – Alte Marktstraße –

auf der Grundlage des durch die Verwaltung überarbeiteten städtebaulichen Vorentwurfs fortzusetzen.

Sachdarstellung / Begründung:

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6129 – Alte Marktstraße – dient dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet im Stadtteil Refrath am Ende der Alten Marktstraße zu schaffen. Das Bebauungsplanverfahren wurde am 01.07.2010 im Planungsausschuss mit dem Aufstellungsbeschluss eingeleitet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6129 umfasst eine etwa 1 ha große, extensiv als Pferdewiese genutzte Fläche. Es grenzt im Osten an aufgelockerte Wohnbebauung der Alten Marktstraße und der Straße Im Holz sowie im Westen, in Richtung der Straße Beningsfeld, an ein im Eigentum der Stadt Köln liegendes Waldstück. An der Straße Beningsfeld befindet sich zudem in ca. 200m Entfernung zum Plangebiet das städtische Klärwerk. Das Planverfahren basiert auf der Anfrage des Eigentümers, für das im Plangebiet liegende Grundstück Planungsrecht zu schaffen.

Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Gemäß Beschluss des Planungsausschusses vom 25.11.2010 führte die Verwaltung die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) durch.

Mit Schreiben vom 11.12.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, zur Planung Stellung zu nehmen. Im Anschluss an die Behördenbeteiligung erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 10.01. bis zum 10.02.2011 durch den Aushang von zwei im Auftrag der Gemeinnützigen Wohnungs-Genossenschaft e.G. Neuss (GWG Neuss) durch das Büro Architektur + Städtebau (Bad Honnef) erstellten Varianten des städtebaulichen Vorentwurfs.

Gegenstand beider Varianten war ein Wohngebiet, das im Bereich der Alten Marktstraße sowie im südlichen Bereich, in der Verlängerung der Straße Im Holz, durch Einfamilienhäuser geprägt ist. Im zentralen Abschnitt des Plangebietes sahen die Entwurfsverfasser zwei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser vor. Die Unterbringung der Stellplätze sollte in einer Tiefgarage erfolgen. Während entsprechend der Variante I des Vorentwurfs das Plangebiet über die Alte Marktstraße und eine Verlängerung der Straße Im Holz erschlossen werden sollte, basierte das Erschließungskonzept der Variante II auf einer zusätzlichen verkehrlichen Anbindung des Plangebietes an die Straße Beningsfeld (s. Anlage).

Fünf Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Stellungnahmen abgegeben. Von Seiten der Bürger sind bei der Verwaltung insgesamt 40 Schreiben eingegangen. Es haben sich ausschließlich Anwohner aus dem näheren Umfeld des Plangebietes – und hier insbesondere Bewohner der Alten Marktstraße und der Straße Im Holz – schriftlich geäußert.

Innerhalb der Anwohnerschaft stießen insbesondere die beiden vergleichsweise massiven, mit Tiefgaragen unterbauten Mehrfamilienhäuser im zentralen Bereich des Plangebietes auf Ablehnung. Befürchtet wurde zudem, dass die durch die Neubauvorhaben ausgelösten PKW-Verkehre die Aufenthaltsqualität der Alten Marktstraße und der Straße Im Holz für Kinder und Erwachsene vermindern und die Straßen verkehrlich stark belasten.

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 6129 – Alte Marktstraße – wurde daraufhin unterbrochen, im Frühjahr 2013 auf erneute Initiative des Grundstückseigentümers sowie aufgrund dem gegenüber der Verwaltung bekräftigten Interesse der Gemeinnützigen Wohnungs-Genossenschaft e.G. Neuss an dem Zwischenerwerb und der Vermarktung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans erneut aufgenommen.

Als Resultat der Öffentlichkeitsbeteiligung überarbeitete die Verwaltung daraufhin den zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegten städtebaulichen Vorentwurf grundlegend. Der neue Entwurf sieht ein aus Sicht der Verwaltung verträgliches, der Umgebungsbebauung angepasstes aufgelockertes Wohngebiet mit insgesamt 20 Einfamilienhäusern vor. Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des Baugebietes wurde die Grundidee der Variante I des städtebaulichen Vorentwurfs übernommen. Der nördliche Teil des Plangebietes wird über einen kurzen, von der Alten Marktstraße abzweigenden Stich erschlossen, der südliche Teil über eine Verlängerung der Straße Im Holz. Die Anbindung des Baugebietes an die Straße Beningsfeld entfällt aus Gründen einer kosten- und flächensparenden Erschließung und sowie aus Gründen des Denkmalschutzes. Unterhalb des zwischen dem Plangebiet und der Straße Beningsfeld liegenden Reitplatzes befindet sich nach Erkenntnissen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege das schutzwürdige Bodendenkmal „Motte Penningsfeld“, das bei der Anlage eines Straßenbaukörpers zwischen der Straße Beningsfeld und dem Baugebiet teilweise zerstört würde. Die Verwaltung bereitet derzeit die Eintragung des Bodendenkmals „Motte Penningsfeld“ in die Denkmalliste der Stadt Bergisch Gladbach vor.

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Bürger und der Behörden werden im Folgenden thematisch geordnet in Kurzfassung mit der Stellungnahme des Bürgermeisters aufgeführt. Die abwägungsrelevanten Schreiben sind den Fraktionen in Kopie zugegangen. Die Originale der Unterlagen können in Papierform in der Stadtplanung (Fachbereich 6-61) eingesehen werden.

Ziele der Stadtentwicklung – Neubaubedarf in Refrath

Kurzfassung

Viele Anwohner der Alten Marktstraße und der Straße Im Holz bezweifeln, dass in Refrath ein zusätzlicher Bedarf an Ein-, Doppel- und Mehrfamilienhauswohnungen bestehe. Die Bevölkerungsentwicklung von Bergisch Gladbach stagniere bzw. gehe sogar zurück. Indizien dafür seien massenhafte Leerstände im Stadtgebiet. Allein in Refrath stünden nach Aussagen eines Schornsteinfegers mehr als 100 Einfamilienhäuser leer.

Andere Anwohner verweisen auf leer stehende Häuser an der Hasselstraße, der Thielenbrucher Straße, Auf der Kaule und im Neubaugebiet Am Brandroster. Gefragt wird, warum diese leer stehenden Häuser nicht erst saniert werden, bevor naturbelassenes Land zugebaut werde. Die Bedenken größeren Leerstandes erstrecken sich auch auf das Plangebiet selbst. Von Seiten zweier Anwohner wird ein Wertverlust ihrer Wohnimmobilien infolge eines Wohnraumüberangebotes befürchtet.

Weitere Stellungnahmen beziehen sich auf den in den Straßen Im Holz / Klafterweg sich aktuell vollziehenden bzw. sich derzeit abzeichnenden Generationenwechsel. Im Holz wohnten mittlerweile zahlreiche junge Familien mit Kindern. Mehrere Einwender sprechen sich dafür

aus, den Abschluss des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) abzuwarten, bevor das Bebauungsplanverfahren fortgeführt wird.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Die Verwaltung kann die Aussage, im Stadtteil Refrath stünden mehr als 100 Einfamilienhäuser leer, nicht im Detail nachvollziehen, da Leerstände durch offizielle Statistiken nicht erfasst werden und nur hilfsweise über Aussagen von Bezirksschornsteinfegern oder Mitarbeitern von kommunalen Energieversorgern (Belkaw) über Stromverbräuche abgefragt werden können. Diese Daten müssten allerdings mit hohem Zeitaufwand statistisch aufbereitet werden.

Die Aussage, dass mehr als 100 Einfamilienhäuser in Refrath leer stehen, lässt nicht den Schluss zu, dass keine Nachfrage für die im Plangebiet überwiegend vorgesehenen Doppelhäuser vorhanden ist, da der Wohnungsmarkt in Bezug auf Einkommens-, Altersgruppen und Milieus hochgradig segmentiert ist. Bei den langfristig leer stehenden Wohngebäuden in Refrath handelt es sich meist um Wohngebäude in Siedlungen der Nachkriegszeit, die den heutigen Wohnbedürfnissen an Baustandards (Energieverbrauch), Ausstattung oder Wohnungszuschnitten nicht mehr entsprechen und mit hohem finanziellen Aufwand renoviert oder saniert werden müssen. Einen direkten Einfluss auf private Investitionen in die Renovierung und Sanierung von Wohngebäuden hat die Stadt Bergisch Gladbach nicht.

Selbst eine leicht rückläufige oder stagnierende Einwohnerentwicklung bedeutet für sich gesehen keinen stadtteilübergreifenden generellen Rückgang der Wohnungsnachfrage in Bergisch Gladbach. Allein der anhaltende Trend zum Single-Haushalt und der steigende Anteil älterer und allein lebender Menschen führt zu ansteigenden Pro-Kopf-Wohnflächen und damit zu einem stetigen Neubaubedarf.

Das durch den Bebauungsplan Nr. 6129 – Alte Marktstraße – geschaffene Neubaugebiet richtet sich hier vor allem an junge zahlungskräftige Familien mit Kindern. So zählen etwa die Wohnstraßen links und rechts der Straße In der Auen nördlich der Stadtbahnlinie 1-Haltestelle Lustheide nach den Untersuchungen des Integrierten Stadtentwicklungsprogrammes (ISEK) zu den Wohngebieten mit dem stadtweit höchsten Anteil von Zuzüglern aus Köln (ISEK, S. 37), die Wert legen auf ein attraktives Wohnumfeld und zugleich auf eine räumliche Nähe zur Stadt Köln. Dass die Alte Marktstraße eine beliebte Wohngegend für Familien mit Kindern ist, zeigt der von den Anwohnern angesprochene hohe Anteil dieser Gruppe an der Alten Marktstraße. Die Verwaltung rechnet damit, dass die Einfamilienhausgrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6129 – Alte Marktstraße – kurz- bis mittelfristig Kaufinteressenten finden.

Das Stadtentwicklungskonzept stellt fest, dass eine gute Wohnungsmarktsituation in Bergisch Gladbach gegeben ist, wenn

- unterschiedliche Bedürfnisse des Wohnens (z.B. Wohnen in der Kernstadt; Wohnen im Grünen) gedeckt werden können,
- für alle Bevölkerungsgruppen Angebote vorhanden sind und
- differenzierte Wohnformen und –größen in ausreichendem Maß zur Verfügung stehen (ISEK, Kap. 3.1, S. 32).

Der Bebauungsplan Nr. 6129 – Alte Marktstraße – trägt dazu bei, dass derartige Wohnraumangebote in guter Lage mit einem hohen Baulandpreisniveau geschaffen werden.

Landschaftsbild / Erholung

Kurzfassung

Ein Anwohner weist darauf hin, dass das Ensemble aus Wiese, Pferdekoppel, Waldstreifen und Einzelhäuser an der Alten Marktstraße zu den letzten schönen Ortsrandbereichen in Re-frath gehöre. Durch das Neubauvorhaben würde die jetzige Idylle des Plangebietes zerstört. Ein weiterer Anwohner sieht durch die Planung das Verunstaltungsgebot des § 12 S. 2 Bauordnung NRW verletzt.

Eine weitere Stellungnahme weist auf den hohen Erholungswert des Plangebietsumfeldes und die vielen Menschen hin, die im Bereich der Sackgasse der Alten Marktstraße und des angrenzenden Waldes regelmäßig joggen und im Übergang zur Schluchter Heide spazieren gingen. Es wird zudem angemerkt, dass durch die Alte Marktstraße ein offizieller Reit- und Wanderweg führt. Darüber hinaus nutzten täglich Gruppen, Radfahrer und Reiter die Alte Marktstraße aufgrund der Lage zwischen den beiden großen Naherholungsgebieten Gierather Forst und Mielenforst.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Die Verwaltung erkennt an, dass der von den Anwohnern erwähnte Übergangsbereich zwischen den letzten Wohngebäuden an der Alten Marktstraße, der Wiese und dem Wald von den meisten Nutzern als attraktiv empfunden wird. Hauptaufgabe eines Bebauungsplans ist es jedoch, zwischen den privaten und öffentlichen Belangen (§ 1 Abs. 7 BauGB) abzuwägen und möglichst einen Interessensausgleich zu finden.

Die Verwaltung weist jedoch darauf hin, dass das Plangebiet mit einer Fläche von knapp 1 ha eher geringe Ausmaße hat und die Möglichkeiten der Anwohner auf Naherholung in dem angrenzenden Waldstück und den Naherholungsgebieten Gierather Forst und Mielenforst auch nach Umsetzung des Baugebiets weiterhin bestehen bleiben. Auch die künftigen Bewohner im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6129 – Alte Marktstraße – profitieren von dem attraktiven Wohnumfeld.

Aus städtebaulicher Sicht wird durch das Neubaugebiet die Wohnbebauung am bisherigen Ortsrand der Alten Marktstraße / Im Holz arrondiert. Der größere offene Landschaftsraum beginnt erst jenseits der Straße Beningsfeld. Betrachtet man die in dem Abschnitt des Plangebietes lediglich einseitig bebaute Alte Marktstraße und insbesondere die abrupt an der östlichen Plangebietsgrenze „im Nichts“ endende Straße Im Holz, so wird deutlich, dass die Verkehrserschließung bereits ursprünglich auf eine Bebauung des bislang als Pferdewiese genutzten Plangebietes angelegt war. Dieses müsste auch den Mietern und Eigentümern der Wohngrundstücke entlang der Alten Marktstraße und Im Holz bei Einzug bzw. Erwerb der Wohngrundstücke bewusst gewesen sein.

Das „Verunstaltungsverbot“ des § 12 Abs. 2 Bauordnung NRW besagt, dass bauliche Anlagen so mit ihrer Umgebung in Einklang zu bringen sind, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten. Diese gesetzliche Regelung dient insbesondere innerhalb des Bebauungszusammenhangs der bauaufsichtsrechtlichen Abwehr von Einzelgebäuden, die offensichtlich und für den „Durchschnittsbetrachter“ aus dem städtebaulichen Rahmen des Straßenzuges bzw. der Ortslage fallen und den Bezug und die Rücksichtnahme auf die Umgebungsbebauung vermissen lassen. Bei der Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs wurde

darauf geachtet, dass die neue Bebauung die bestehende Bebauung harmonisch ergänzt.

Die Verwaltung sieht ebenso die Einschränkung für Erholungssuchende (Jogger, Reiter und Wanderer als Benutzer des durch die Alte Marktstraße verlaufenden Hauptwanderweges 15 (Leverkusen –Schlebusch – Königsforst)) durch das neue Baugebiet als vergleichsweise gering an, da lediglich ein Abschnitt von ca. 60m entlang der Alten Marktstraße neu bebaut wird und sich daher der Erholungswert des westlich angrenzenden Waldstücks und des jenseits der Straße Beningsfeld beginnenden offenen Landschaftsraumes nicht verringert.

Städtebau – Bauweise und Bebauungsdichte

Kurzfassung

Aus Sicht der überwiegenden Zahl der Anwohner sind die im zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgehängten städtebaulichen Vorentwurf in beiden Varianten vorgesehenen Mehrfamilienhäuser überdimensioniert und passen nicht in die durch Einfamilienhäuser geprägte Umgebung.

Im Bebauungsplanentwurf sollte eine Begrenzung des Maßes der Bebauung vorgesehen werden. Der Bergische Naturschutzverein fordert eine Begrenzung auf maximal zwei Vollgeschosse mit Satteldach. Ein Anwohner schlägt vor, eine maximale First- und Traufhöhe im Bebauungsplan vorzusehen. Der Bergische Naturschutzverein regt darüber hinaus an, im Bebauungsplan eine Begrünung von Fassaden, Dächern von Flachbauten und Garagen verbindlich vorzuschreiben.

Ein Anwohner regt an zu prüfen, ob durch die geplante Bebauung Nachteile für die mögliche Erschließung benachbarter Grundstücke entstünden, indem z.B. mögliche Zufahrten dauerhaft verhindert würden. Durch das Neubaugebiet würde die Erschließung von Wohnhäusern in zweiter Baureihe auf dem Grundstück Im Holz 46 und Alte Marktstraße 15 unmöglich gemacht. Ein Anwohner wendet sich gegen die geplante Tiefgaragenausfahrt des Geschosswohnungsbaus vor dem Fenster des Wohnhauses Im Holz 46.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Die Verwaltung nimmt die Kritik der Anwohner über die Höhe und die massiven Baukörper der beiden im städtebaulichen Vorentwurf des Büros Architektur + Städtebau vorgesehenen beiden dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser ernst.

Als Reaktion auf die in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Stellungnahmen überarbeitete die Verwaltung den städtebaulichen Vorentwurf. Der neue Vorentwurf sieht ein der Umgebungsbebauung angepasstes aufgelockertes Wohngebiet, das überwiegend aus Doppelhäusern bestehen soll. Von der Errichtung von Mehrfamilienhäusern wird abgesehen. Lediglich die Idee des Kinderspielplatzes im westlichen Teil des Plangebietes im Übergang zum Wald sowie die zweigeteilte Verkehrserschließung über die Alte Marktstraße und Im Holz aus dem städtebaulichen Vorentwurf wurden beibehalten.

Die Verwaltung beabsichtigt, im Bebauungsplanentwurf eine Begrenzung der Gebäudehöhen (über Festsetzungen maximaler Höhen und / oder die maximale Zahl der Vollgeschosse) vorzunehmen.

Die Begrünung von Fassaden und Dächern sämtlicher Wohngebäude im Plangebiet im Bebauungsplanentwurf verbindlich vorzuschreiben, wie es der Bergische Naturschutzverein fordert, befürwortet die Verwaltung nicht, da die Entscheidungen über derartige – vorwiegend aus ökologischen Gründen getroffenen – Begrünungsmaßnahmen den jeweiligen Grundstücks- und Hauseigentümern individuell überlassen werden sollte.

Nachteile für die Erschließung der an das Plangebiet unmittelbar östlich angrenzenden Grundstücke Im Holz 46 und Alte Marktstraße 15 ergeben sich nur insofern, als dass auf den genannten Grundstücken mögliche weitere Wohnhäuser in 2. Baureihe (Hinterlandbebauung) nicht mehr über das Plangebiet erschlossen werden können. Der städtebauliche Entwurf sieht im Sinne einer flächensparenden Bauweise eine Begrenzung der Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß vor. Die Zufahrten zu den Wohnhäusern in 2. Baureihe auf den Grundstücken Im Holz 46 und Alte Marktstraße 15 können neben den Wohnhäusern und damit auf den Grundstücken selbst und nicht über Fremdgrundstücke geführt werden. Dies ist auch städtebaulich sinnvoller, statt eine eigene Zufahrt über das Plangebiet bis an die Grenze zum Grundstück Im Holz 46 zu vorzusehen. Die von dem Eigentümer des Grundstücks Im Holz 46 kritisierte Tiefgaragenzufahrt entfällt im neuen Entwurf.

Verkehr – äußere Erschließung

Kurzfassung

Die Anwohner der Alten Marktstraße und der Straße Im Holz sprechen sich dafür aus, das Baugebiet ausschließlich oder überwiegend über die Straße Beningsfeld verkehrlich anzubinden und die Alte Marktstraße und die Straße Im Holz hingegen als Sackgassen zu belassen, um störende Durchgangsverkehre auszuschließen.

Demgegenüber plädieren die Untere Landschaftsbehörde, der Landschaftsbeirat und das Amt für Bodendenkmalpflege des Landschaftsverbandes Rheinland für einen Verzicht einer verkehrlichen Anbindung an die Straße Beningsfeld. Das Amt für Bodendenkmalpflege begründet seine Sichtweise mit dem Bodendenkmal „Motte Penningsfeld“, das durch eine Verbindungsstraße zwischen den Straßen Beningsfeld und Im Holz beeinträchtigt würde.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Hinsichtlich der äußeren Verkehrserschließung des Baugebietes wurde den Anregungen des Rheinisch-Bergischen Kreises und des Amtes für Bodendenkmalpflege gefolgt. Eine Verbindungsstraße zwischen der Straße Beningsfeld und dem Plangebiet würde das Bodendenkmal „Motte Penningsfeld“ in Teilen zerstören und den Verlust des historischen Wertes der unterirdischen Anlage bedeuten. Auch der Grundsatz des flächensparenden Bauens und der Beschränkung von Verkehrsflächen auf das für ordnungsgemäße Verkehrsabläufe notwendige Maß spricht für eine Verkehrsanbindung über die Alte Marktstraße und die Straße Im Holz. Beide Straßen erhalten in diesem Zuge erstmalig eine Wendeanlage.

Verkehr – Veränderungen des Verkehrsaufkommens

Kurzfassung

Einige Anwohner befürchten, dass durch die vorgesehene Planung ohne eine verkehrliche Anbindung an die Straße Beningsfeld die Verkehrsbelastung auf der Alten Marktstraße und der Straße Im Holz erheblich steigt. Für wahrscheinlich gehalten wird eine zusätzliche Verkehrsbelastung auf der Straße Im Holz von 60 bis 100 Fahrzeugen pro Tag. Bereits heute stelle der Berufsverkehr auf der Alten Marktstraße und der Straße Im Holz eine Lärm-, Abgas- und Unfallrisiko-Belastung dar.

Ein Anwohner stellt fest, dass auch die Haupteerschließungsstraßen von Refrath (hier: die Straßen Brandroster und Halbenmorgen) überlastet seien. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Anwohner der Straße Im Holz durch Baufahrzeuge zukünftig belästigt würden.

Weitere Anwohner fordern, im Wege eines Gutachtens feststellen zu lassen, welche Verkehrsanbindung zum Baugebiet die Anliegerstraßen am wenigsten belaste. Auf der Alten Marktstraße fehle ein Fußgängerweg, auf den Kinder, Wanderer und Reiter bei erhöhtem Verkehrsaufkommen ausweichen könnten.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Die Verkehrsbelastung auf der Alten Marktstraße und der Straße Im Holz ist nach Einschätzung der Verwaltung als niedrig einzuschätzen und mit anderen eher ruhigen Anwohnerstraßen in Refrath vergleichbar. Auf einer Länge von ca. 250m befinden sich an der Alten Marktstraße insgesamt 24 Wohnhäuser (überwiegend Einfamilienhäuser). Entsprechend dem städtebaulichen Vorentwurf werden voraussichtlich neun Einfamilienhäuser über eine von der Alten Marktstraße ausgehende Stichstraße erschlossen.

Der durch das neue Baugebiet ausgelöste Verkehr wird nach Einschätzung der Verwaltung voraussichtlich wenig mehr als 30 zusätzliche PKW-Fahrten¹ auf der Alten Marktstraße pro Tag betragen. In der Straße Im Holz wird bei vorhandenen 40 Wohngebäuden nach Umsetzung der Planung der Verkehr bei entsprechender Rechnung um voraussichtlich etwa 40 PKW-Fahrten pro Tag zunehmen.

Beide Zunahmen können verkehrstechnisch von den genannten Straßen problemlos bewältigt werden und führen aus Sicht der Verwaltung nicht dazu, dass die Alte Marktstraße und die Straße im Holz ihre Qualitäten als Kinderspielstraße und als Straße für Wanderer, Reiter und andere Erholungssuchende verlieren.

Durch ein Verkehrsgutachten feststellen zu lassen, welche Erschließungsvarianten die Anliegerstraßen am wenigsten belastet, hält die Verwaltung angesichts der vergleichsweise geringen durch das Neubaugebiet ausgelösten PKW-Verkehre für nicht erforderlich.

Angesichts eines zusätzlichen Verkehrsaufkommens von etwas mehr als 30 PKW-Fahrten pro Tag auf der Alten Marktstraße hat die Planung keine nennenswerten Effekte auf die Verkehrs-

¹ unter folgenden Annahmen: zwei PKWs pro Haushalt, drei Wege pro Person und Tag und dem Gebrauch des Autos in zwei von drei Fällen (der Verwaltung liegen zur Zeit keine aktuellen Zahlen über den sog. „modal split“ vor (= wie viele Wege von Bergisch Gladbacher Bürgern zu Fuß, mit dem Fahrrad, mit dem ÖPNV und mit dem Auto zurückgelegt werden)) und acht über die Alte Marktstraße erschlossene Wohneinheiten

belastung der Hauptverkehrsstraßen Brandroster / Halbenmorgen.

Verkehr – Müllfahrzeuge

Kurzfassung

Der Rheinisch-Bergische Kreis weist in Bezug auf die Dimensionierung von Wendeanlagen auf die Vorgaben der „Sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ (BG-Information 5104, Mai 2008) hin. Sollten die Maßvorgaben dieser Anforderung unterschritten werden, sei ein Sammelplatz für Müllbehälter vorzusehen.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Die Verkehrsflächen sind im überarbeiteten städtebaulichen Vorentwurf so bemessen, dass Müllfahrzeuge am Ende der Straße im Holz wenden können. An der Alten Marktstraße ist eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge im Bereich der Einmündung der neuen Planstraße in die Alte Marktstraße vorgesehen.

Flora und Fauna / Artenschutz

Kurzfassung

Einzelne Anwohner stellen fest, dass sich im Plangebiet auf der Pferdewiese eine für derartige Biotope (Feuchtwiesen) typische Flora und Fauna entwickelt habe. So würden Raubvögel, Igel, Mäuse, Kröten und heimische Fledermäuse die Wiese des Plangebietes als Lebensraum nutzen. Durch das Neubaugebiet werde zudem dem im angrenzenden Wald lebenden Damwild Lebensraum entzogen.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Besonders geschützte, im Planungsgebiet potenziell vorkommende Tierarten wurden einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen. Eingehender untersucht wurden hierbei Sperber als Raubvogelart sowie Fledermäuse und Amphibien. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass keine der drei Tiergattungen von der Planung beeinträchtigt wird.

Damwild steht nicht unter speziellem Schutz. Zudem stehen ausreichend Ausweichquartiere zur Verfügung, so dass eine Verkleinerung der Population infolge der Planung nicht zu erwarten ist.

Wald – Konflikte mit der Wohnnutzung

Kurzfassung

Aus Sicht der Unteren Landschaftsbehörde rückt die Bebauung zu dicht an den westlich angrenzenden Wald heran. Hierdurch entstehe ein Konflikt mit der Verkehrssicherheit. Zudem gebe es durch Verschattung, Feuchtigkeit und Laub einen Konflikt mit der Wohnnutzung. Der

Waldbestand sei dadurch gefährdet.

Ein Anwohner weist auf die mangelhafte Standsicherheit der Bäume des angrenzenden Waldes hin. So sei bereits ein Baum aus dem Waldstück auf die Stelle des Plangebietes gefallen, an der der Vorentwurf einen Spielplatz vorsehe.

Der Bergische Naturschutzverein regt an, den Puffer zwischen dem westlich des Plangebietes gelegenen Wald und der Bebauung im Plangebiet zu vergrößern und einen 25 bis 30m breiten stufigen Waldsaum anzulegen.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Entsprechend dem städtebaulichen Vorentwurf rücken die Wohngebäude bis auf ca. 20m an den westlich angrenzenden, im Eigentum der Stadt Köln liegenden Wald heran. Bei dem Wald handelt es sich um einen Eichenmischwald mittleren Alters auf staunassem Grund. Für die Verkehrssicherung ist die Eigentümerin des Waldes und damit die Stadt Köln zuständig. Unabhängig davon wurde die Standsicherheit der Bäume durch eine Ortsbegehung der Verwaltung geprüft. Innerhalb des dem Plangebiet angrenzenden Randbereichs des Waldes befinden sich nur einzelne größere potenziell sturzgefährdete Bäume. Diese sind derzeit nach Inaugenscheinnahme der Verwaltung in einem guten Gesundheitszustand. Die Gefahr, dass von dort aus Bäume in das Plangebiet stürzen und Menschen (u.a. spielende Kinder auf dem Kinderspielplatz) oder Wohngebäude gefährden könnten, sieht die Verwaltung als derzeit sehr gering an.

Um den Konflikt mit den Interessen der Stadt Köln als Waldeigentümerin und Verkehrssicherungspflichtige zu entschärfen und die Nachteile, die mit einem an Wohngebiete heranreichenden Wald verbunden sind (Verschattung, höhere Luftfeuchte, Schädigung der Vegetation durch Laub, Gefahr des Brandüberschlages), zu verringern, wurden die Wohngebäude im Entwurf bis auf einen Abstand von ca. 20m zum Wald abgerückt. Auch der Landesbetrieb Wald und Holz, der in Bauleitplanverfahren die Belange der Waldeigentümer vertritt und in der Regel auf Gefährdungen durch umstürzende Bäume, Brandüberschlag und Nachteile für die Grundstücksbesitzer (Verschattung, Vernässung) hinweist, erhob bereits gegen den ursprünglichen zur frühzeitigen Beteiligung ausgelegten Vorentwurf, in dem der Abstand zwischen dem Wald und den nächstgelegenen Wohnhäuser etwas mehr als 10m betrug, keine Bedenken.

Die Anlage eines Waldsaumes wird von der Verwaltung als nicht sinnvoll erachtet. Sollte ein Waldsaum auf der Fläche des bestehenden Hochwaldes neu angelegt werden, würde Hochwald abgeholzt werden müssen. Die Neuanlage eines Waldsaumes außerhalb des derzeitigen Waldes auf der Wiese des Plangebietes würde wiederum die zur Verfügung stehende Fläche im Plangebiet verkleinern und den Konflikt zwischen der Waldnutzung und dem neuen Wohngebiet durch den dann an die Wohngrundstücke näher herangerückten Wald neu auslösen bzw. verschärfen.

Wald – Veränderungen des Grundwasserspiegels

Kurzfassung

Einzelne Anwohner befürchten, dass durch das Neubaugebiet das Grundwasser in Richtung

Wald gedrängt werde, dadurch der Wald stärker versumpfe und sich damit die Tierwelt im Wald verändere. Der Wald würde seine Puffer- und Filterfunktion gegenüber den Lärm- und Geruchsemissionen des Klärwerks Beningsfeld verlieren. Bereits heute würden viele Bäume aufgrund des hohen Grundwasserspiegels die ersten Lebensjahre nicht überstehen. Gefragt wird zudem, welche Gegenmaßnahmen die Stadt bei dem hier geschilderten Szenario ergreifen werde.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Der hohe Grundwasserspiegel im Wald und im Plangebiet ist nicht anthropogen (= durch Eingriff von Menschen) verursacht, sondern größtenteils natürlichen Ursprungs. Der hohe Grundwasserspiegel erstreckt sich in südöstlicher Richtung weit über das Plangebiet hinaus. Dass bereits heute einige Bäume aufgrund des hohen Grundwasserspiegels die ersten Jahre nicht überstehen, wie ein Anwohner anmerkt, ist daher eher eine Folge der Bewirtschaftung des Waldes mit nicht standortgerechten Bäumen.

Geruchsimmissionen – Nähe zum städtischen Klärwerk Beningsfeld

Kurzfassung

Die Bezirksregierung Köln weist auf die Nähe des Plangebietes zum städtischen Klärwerk Beningsfeld und die daraus entstehenden Konsequenzen für das neue Wohngebiet und für den Betrieb des Klärwerks hin. Sie sieht das Heranrücken der Wohnbebauung an das Klärwerk kritisch und empfiehlt, ein weiteres Geruchsgutachten zu beauftragen, in dem unter anderem geruchsmindernde Maßnahmen am Klärwerk vorgeschlagen werden.

Aus Sicht eines Anwohners sei das durchgeführte Geruchsgutachten nicht objektiv und neutral, sondern diene allein dazu, die Bebauung der Wiese in einem Abstand von weniger als 500m zur Kläranlage zu rechtfertigen.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Der geringe Abstand des Plangebietes vom städtischen Klärwerk Beningsfeld von ca. 200m unterschreitet den laut Abstandserlass NRW für größere Klärwerke empfohlenen Orientierungswert von 500m. Der Empfehlung der Bezirksregierung, das vorliegende Geruchsgutachten aus dem Jahr 2008 zu aktualisieren und zu überarbeiten, wurde von der Verwaltung aufgegriffen. Das Gutachten wird momentan erarbeitet und liegt der Verwaltung daher noch nicht vor.

Die Neutralität der Geruchsgutachten wird durch die Auswahl eines fachlich anerkannten externen Gutachterbüros sichergestellt. Der Untersuchungsrahmen und die Methodik des Gutachtens wurde im Vorfeld mit den Fachbehörden (Staatliches Umweltamt Köln, Bezirksregierung Köln) abgestimmt. Die abgeschlossenen Gutachten werden darüber hinaus im Rahmen der Offenlage dem Rheinisch-Bergischen Kreis und der Bezirksregierung zur Verfügung gestellt.

Gewässerschutz – Kirchfelder Bach

Kurzfassung

Aus Sicht der Unteren Landschaftsbehörde werde der Kirchfelder Bach infolge der Umsetzung der Planung durch die dann beidseitig heranreichende Bebauung beeinträchtigt. Sie regt daher an, zum Schutz des Gehölzstreifens am Kirchfelder Bach im Bebauungsplan eine Erhaltungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu treffen.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Der Kirchfelder Bach ist ein Fließgewässer 3. Ordnung. Unterhaltungsträger ist die Stadt Bergisch Gladbach. Der Kirchfelder Bach fließt auf den privaten Grundstücken der Anlieger entlang der südlichen Grenze des Plangebietes oberirdisch in einem befestigten Bachbett, bevor er im weiteren Verlauf vor der Straße Beningsfeld in ein Rohr übergeht.

Die Entwicklung zu einem durchgängig naturnahen und mäandrierenden Fließgewässer im Bereich Beningsfeld ist durch die Verwaltung in den kommenden Jahren aufgrund von anderen, vorrangigen Maßnahmen nicht vorgesehen. Im Bereich des Plangebietes wurden auf der südlichen Seite des Gewässers zudem durch den Neubau von Mehrfamilienhäusern einschließlich der Zufahrten und Zuwegungen größere Flächen versiegelt und so eine Renaturierung des Baches verhindert.

Aus diesem Grund ist der Wert des Kirchfelder Baches im Abschnitt des Plangebietes für den Gewässer- und Naturschutz eher gering. Aufgrund der isolierten Lage zwischen verrohrten Bachabschnitten kann der Kirchfelder Bach im Abschnitt des Plangebietes also seine ökologische Funktion nur eingeschränkt wahrnehmen.

Die Verwaltung wird die Empfehlung der Unteren Landschaftsbehörde, eine Erhaltungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB aufzunehmen, bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs prüfen.

Boden / Hydrogeologie – hoher Grundwasserspiegel

Kurzfassung

Viele Anwohner weisen auf hoch anstehendes Grundwasser im Plangebiet und im Umfeld des Plangebietes hin. Viele befürchten durch das Neubaugebiet eine weitere Erhöhung des Grundwasserspiegels mit Folgen für die Substanz der Wohngebäude und die Aufenthaltsmöglichkeit in den Vorgärten. Es wird gefragt, wer für mögliche Schäden an Gebäuden aufkomme.

Eine Anwohnerin merkt an, dass der Grundwasserspiegel steige. Zudem stünde das Plangebiet nach länger anhaltendem Regen tagelang unter Wasser, und ein Großteil der Wiese sei im Sommer sumpfig. Viele Bestandsgebäude an der Alten Marktstraße seien daher nicht unterkellert oder wiesen Erdschosse als Hochparterre auf.

Von einem Teil der Anwohner der Alten Marktstraße wird auf die finanziellen Aufwendungen für bauliche Grundwasserschutzmaßnahmen hingewiesen. Eine Anwohnerin berichtet von einem 12.000 Euro teuren Grundwasserschaden im Keller infolge von starken Regenfäl-

len, weil der schnelle Grundwasseranstieg nicht von der Pumpe bewältigt werden konnte. Durch die geplante Tiefgarage würde das Wasser einen nicht einschätzbaren Schaden auf ihrem Grundstück verursachen. Die Stadt nehme durch die Planung verursachte Wasserschäden an Gebäuden im Plangebietsumfeld und im Plangebiet billigend in Kauf.

Ein Ehepaar behält sich vor, die Verwaltung für alle zukünftigen Wasserschäden, die durch die neue Bebauung und die damit verbundenen Änderungen des derzeitigen Strömungsverhaltens und Wasserabflusses entstehen, zu verklagen.

Die Untere Umweltschutzbehörde fordert, angesichts des hoch anstehenden Grundwassers im Plangebiet mit Grundwasserflurabständen von 1,0m bis 2,5m hydrogeologische und bodentypologische Vorerkundungen durchzuführen.

Aus Teilen der Anwohnerschaft wird angeregt, die Auswirkungen des Neubaugebietes auf die Grundwasserströmung zu untersuchen. Auch der Landschaftsbeirat des Rheinisch-Bergischen Kreises fordert nachdrücklich Informationen zu den Auswirkungen des Neubaugebietes auf den Grundwasserspiegel und zur Entwässerung des Plangebietes.

Ein Anwohner fragt, wer die Kosten für eventuelle Schäden an Wohnhäusern in der Nachbarschaft des Plangebietes bei einer Erhöhung des Grundwasserspiegels übernehme. Ein Anwohner fordert, dass ein Gutachten zu 100% ausschließen solle, dass im Plangebiet und im Plangebietsumfeld keine Wasserschäden an Gebäuden aufträten. Auch sollten die Auswirkungen des Neubaugebietes auf das Trinkwasser geprüft werden.

Die Untere Landschaftsbehörde rät, die im Plangebiet anfallenden Niederschläge in einen Kanal abzuleiten. Die Untere Umweltschutzbehörde fordert die Aufstellung eines Niederschlagsentwässerungskonzeptes sowie Maßgaben, wie Keller gegen dauerhaft oder zeitweise einstauendes Grundwasser gesichert werden können. Sie regt an, die Schmutzwasserbeseitigung durch einen Anschluss an den städtischen Kanal sicherzustellen.

Die Untere Umweltschutzbehörde regt an, bodenhydrogeologische und bodentypologische Vorerkundungen für den jeweiligen Bauherren im Plangebiet im Rahmen der Baugenehmigungen verbindlich vorzuschreiben. Aus den Ergebnissen der Vorerkundungen müssten ggfs. Maßnahmen zeitlich befristeter Grundwassersenkungen abgeleitet werden.

Die Untere Umweltschutzbehörde fordert weiterhin qualifizierte Baugrundgutachter, die bei Bauvorhaben im Plangebiet feststellen, auf welche Weise die Keller bzw. erdberührten Bauteile gegenüber dem aufstauenden Grundwasser abgedichtet werden müssen, etwa durch Erüchtigungen der Baukörper nach DIN 18195-6 oder Abdichtungen der Gebäude mittels weißer Wannen (Bauausführungen gemäß DIN 1045).

Die Untere Umweltschutzbehörde weist weiterhin auf die Pflicht gemäß § 16 Abs. 1 Bauordnung NRW hin, dass bauliche Anlagen so angeordnet, beschaffen oder gebrauchstauglich sein müssen, dass keine Gefahren oder unzumutbare Belästigungen entstehen.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Der Einfluss größerer Baumaßnahmen auf den Grundwasserspiegel in der Nachbarschaft der Baumaßnahmen lässt sich im Vorfeld selbst auf der Grundlage von bodenhydrogeologischen Untersuchungen nur schwer prognostizieren, da viele Faktoren die Grundwasserhöhe und

-strömung beeinflussen (geologischer Aufbau des Bodens, Vorkommen künstlicher Dämme (Straßen, Kanalisation) etc.).

Der städtebauliche Vorentwurf (Stand: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) sah in beiden Varianten zwei massive Mehrfamilienhäuser vor, die von Tiefgaragen unterbaut werden sollten. Insbesondere die Tiefgaragen hätten als unterirdische Sperren voraussichtlich die Fließrichtung der Grundwasserströmung beeinflusst und die Höhe des Grundwasserspiegels auf den angrenzenden Wohngrundstücken im Bestand verändert.

Allgemein ist jeder Bauherr dafür verantwortlich, sein Wohngebäude so zu planen und zu errichten, dass es gegen Umwelteinflüsse ausreichend geschützt ist und gegen eindringendes Grundwasser abgedichtet wird. Die Entscheidung, welche Maßnahme im Einzelnen zweckdienlich ist (eine Ertüchtigung des Baukörpers nach DIN 18195-6 oder eine Abdichtung des Gebäudes mittels weißer Wannen (Bauausführung gemäß DIN 1045)) liegt in der Verantwortung des jeweiligen Bauherren. Dazu gehört auch die Frage, ob der Bauherr im Einzelfall einen qualifizierten Baugrundgutachter einschaltet.

Der von der Verwaltung überarbeitete städtebauliche Entwurf sieht ein Wohngebiet mit zwanzig Einfamilienhäusern, überwiegend in Doppelhaus-Bauweise vor. Nach ersten Aussagen des mit dem Bodengutachten beauftragten Geologischen Büros Slach GmbH & Co KG ist davon auszugehen, dass der Einfluss des Doppelhauswohngebietes selbst bei Unterkellerungen auf die Grundwasserhöhe im Plangebiet sowie auf den angrenzenden Wohngrundstücken in der Nachbarschaft des Plangebietes als gering bzw. vernachlässigbar einzuschätzen ist. Die Verwaltung rechnet also damit, dass die Planung keinen nennenswerten Einfluss auf die Höhe des Grundwassers im angrenzenden Wohngebiet hat und sich der dortige Grundwasserspiegel nicht erhöht. Damit ist den Vorschriften des § 16 Abs. 1 Bauordnung NRW (von baulichen Anlagen dürfen keine unzumutbaren Belästigungen oder Gefahren ausgehen) Rechnung getragen.

Nach Abschluss des gutachterlichen Entwässerungskonzeptes wird die Verwaltung prüfen, ob bzw. welche Maßnahmen zur Entwässerung des Plangebietes erforderlich sind. Das im Neubaugebiet anfallende Schmutzwasser wird in jedem Fall über einen Anschluss an die städtische Kanalisation entsorgt.

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone IIIa des Wasserwerkes Refrath. Lediglich in dem engen Einzugsbereich von Trinkwasseraufbereitungsanlagen bestehen strenge Auflagen und Anforderungen an potenziell trinkwassergefährdende Nutzungen (insb. Gewerbe). Auswirkungen auf die Trinkwasserversorgung sind bei Wohnbauvorhaben innerhalb der Wasserschutzzone IIIa regelmäßig nicht zu befürchten.

Die von dem Rheinisch-Bergischen Kreis für die jeweiligen Bauherren im Plangebiet verbindlich geforderten bodenhydrogeologischen und bodentypologischen Vorerkundungen erfolgen bereits auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens durch die Untersuchungen des Büros Slach GmbH & Co KG (Wipperfürth) (Bodenaufbau, Versickerungsfähigkeit u.a.), des Büros GEOS H & P Umwelt-Service GmbH (Bergisch Gladbach) (Entwässerungskonzept) und des Ingenieurbüros Feldwisch (ebenfalls Bergisch Gladbach) (Bodenwertigkeit). Die Ergebnisse der Gutachten werden nach Prüfung durch die Verwaltung bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs berücksichtigt.

Denkmalschutz - Bodendenkmal „Motte Penningsfeld“

Kurzfassung

Das Landesamt für Bodendenkmalpflege weist darauf hin, dass im südwestlichen Teil des Plangebietes zwischen der Pferdewiese (dem Plangebiet) und der Straße Beningsfeld unterhalb der Erdoberfläche Reste einer mittelalterlichen Burganlage (sog. „Motte Penningsfeld“) vermutet werden. Aufgrund des besonderen historischen Wertes der Motte Penningsfeld für die Geschichte der Stadt Bergisch Gladbach sowie der erhaltenen herausragenden archäologischen Zeugnisse lägen laut Schreiben des Bodendenkmalamtes sowohl wissenschaftliche als auch städtebauliche Gründe für deren Erhaltung vor.

Das Landesamt regt an, im Bereich des Bodendenkmals im Bebauungsplan eine Grünfläche festzusetzen, um das Bodendenkmal zu schützen.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Die aus Sicht des Bodendenkmalschutzes schützenswerte „Motte Penningsfeld“ befindet sich zum größten Teil zwischen der Straße Beningsfeld und einem Fußweg. Ein Konflikt mit dem Baugebiet wird nicht gesehen, da dieser Bereich im rückwärtigen Bereich der Hausgärten der im Entwurf vorgesehenen Einfamilienhäuser liegt und damit nicht überbaut wird. Auch der räumliche Konflikt zwischen der Erhaltung der Motte und der Anlage einer Erschließungsstraße entsteht nicht mehr, da auf eine Verkehrsanbindung des Baugebietes an die Straße Beningsfeld, wie in der Variante II des städtebaulichen Vorentwurfs vorgesehen, verzichtet wird.

Die Verwaltung hat ein Verfahren zur Unterschutzstellung der „Motte Penningsfeld“ gemäß Denkmalschutzgesetz NRW eingeleitet.

Eingriff / Ausgleich

Kurzfassung

Der Geologische Dienst empfiehlt, den Eingriff in Natur und Landschaft des innerhalb eines Wasserschutzgebietes liegenden Plangebietes durch Entwicklungsmaßnahmen am Geotop GK-5008-004 („Quelle im Königsforst am Rennweg, nördlich des Wasserbaches“) des Geotopkatasters der GD NRW bzw. in Verbindung mit Maßnahmen an der Biotopkatasterfläche BK-5008-025 (Maßnahmen des Gewässerschutzes, Entwicklung naturnaher Bäche) auszugleichen.

Die Untere Landschaftsbehörde regt die Aufstellung eines landschaftspflegerischen Begleitplans an, um die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abzuhandeln und die Problematik, die sich aus dem hoch anstehenden Grundwasser ergibt, zu thematisieren.

Eine Anwohnerin regt an, für das Fällen der Eichen an der Alten Marktstraße im nordöstlichen Teil des Plangebietes im Jahr 2005 einen naturschutzrechtlichen Ausgleich durchzuführen.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Die Verwaltung wird nach Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs geeignete Ausgleichsmaßnahmen formulieren und in diesem Rahmen prüfen, ob den Vorschlägen des Geologischen Dienstes entsprochen werden kann. Auch der Anregung einer Anwohnerin, die im Jahr 2005 im Plangebiet gefällten Eichen in die Eingriffs-Ausgleichsberechnung mit einzubeziehen, wird im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs geprüft.

Die Verwaltung verzichtet im vorliegenden Verfahren auf einen landschaftspflegerischen Begleitplan. Sie prüft im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs, ob im Bebauungsplan zweckmäßigerweise Festsetzungen über Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB getroffen werden sollten.

Kosten / Finanzierung der Planung

Kurzfassung

Einige Anwohner setzen sich mit den Folgekosten der Planung auseinander. Gefragt wird, wer die Erschließungskosten des neuen Baugebietes trage. Ein Anwohner spricht sich gegen eine Übernahme der Ausbau- und Sanierungskosten der Alten Marktstraße aus, die in Zusammenhang mit der Bautätigkeit Dritter stünden.

Die Bezirksregierung Köln weist auf darauf hin, dass zusätzliche geruchsmindernde Maßnahmen am Klärwerk erforderlich werden könnten. Ein Anwohner befürchtet, dass die Aufwendungen am Klärwerk von jährlich 100.000 Euro für geruchsmindernde Maßnahmen über Abwassergebühren auf die Allgemeinheit umgelegt werden könnten.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Die Erhebung der Erschließungsbeiträge ist gesetzlich geregelt (§§ 127 und 128 BauGB). Für die Alte Marktstraße werden Erschließungsbeiträge nach der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen anteilig von den Anwohnern erhoben.

Laufende Investitionen am städtischen Klärwerk Beningsfeld sind erforderlich, um den gesetzlichen Anforderungen des Immissionsschutzes (einschließlich der Geruchsimmissionen) zu genügen. Dazu gehören auch Maßnahmen am Klärwerk zur Geruchsminderung. Die Höhe der Investitionen am Klärwerk für geruchsmindernde Maßnahmen lassen sich derzeit noch nicht beziffern. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass diese unabhängig von der Planung im Rahmen der laufenden Anpassung der Anlagen an den Stand der Technik vorgenommen werden müssen, und die geruchsempfindlichsten und für die Festsetzung der Maßnahmen maßgeblichen Standorte nicht im Plangebiet selbst, sondern außerhalb des Plangebietes liegen. Durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 6129 – Alte Marktstraße – rückt neue Wohnbebauung an das Klärwerk heran, jedoch nicht über die Grenze der heute bereits bestehenden Wohnbebauung (Wohnhaus Alte Marktstraße 28 sowie die Wohnhäuser Beningsfeld 9-13) hinaus.

Die Verwaltung schlägt vor, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6129 – Alte Marktstraße – auf der Grundlage des von der Verwaltung überarbeiteten städtebaulichen Vorentwurfs fortzusetzen.

Anlagen

- Übersichtsplan
- überarbeiteter städtebaulicher Vorentwurf – aktueller Stand
- Städtebaulicher Vorentwurf – Variante 1 – zum Stand: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
- Städtebaulicher Vorentwurf – Variante 2 – zum Stand: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung