

Stadt Bergisch Gladbach

Der Bürgermeister

Federführender Fachbereich
Stadtplanung

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0124/2014

öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	01.04.2014	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 5511 - Platzer Höhenweg - - Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung für den Bebauungsplan

(BP) Nr. 5511 -Platzer Höhenweg-

die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mittels Aus-
hang durchzuführen.

Sachdarstellung / Begründung:

Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplans (BP) Nr. 5511 -Platzer Höhenweg- liegt im Nord / Westen des Ortsteils Bergisch Gladbach Moitzfeld. Es umfasst die Straße „Platzer Höhenweg“ und eine Bautiefe westlich dieser. Ausgehend vom letzten hier bebauten Grundstück, Platzer Höhenweg 9 b, erstreckt es sich bis auf die Höhe des letzten straßenbegleitenden Wohngebäudes auf der gegenüberliegenden Straßenseite, Platzer Höhenweg 38, siehe **Anlage 1 der Vorlage**. Der BP Nr. 5511 -Platzer Höhenweg- hat eine Flächengröße von ca. 1,5 ha. Alle Grundstücke im Plangebiet bis auf die Straßenflächen befinden sich in Privatbesitz.

Im Osten und Süden grenzen die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 5522 -Platzer Höhenweg- sowie deren 1. Änderung mit überwiegend 2 geschossiger Wohnbebauung, im Westen eine beweidete Glatthaferwiese und im Norden eine Sportanlage mit Tennisplätzen und – halle sowie einem Fußballplatz an.

Anlass und Ziel der Planung

Die Erschließungsstraße „Platzer Höhenweg“ verläuft in Ortsrandlage und ist auf etwa der Hälfte ihrer Länge lediglich einseitig bebaut. Die Eigentümer der westlich der Straße liegenden unbebauten Grundstücke bemühen sich seit 2007 um eine Entwicklung ihrer Flächen und haben hierzu mehrere Vorschläge für eine Wohnbebauung vorgelegt. Im Verlauf der politischen und verwaltungsinternen Abstimmung hat sich die Planung von einer ursprünglich mehrzeiligen Bebauung mit zusätzlicher Erschließung auf eine reine Straßenrandbebauung reduziert.

Die abgestimmte Planung verfolgt das städtebauliche Ziel am Platzer Höhenweg eine klare bauliche Begrenzung des Ortsrandes zu schaffen und gleichzeitig eine wirtschaftliche Erschließung zu gewährleisten.

Städtebauliches Konzept

Die Planung sieht westlich des Platzer Höhenweges eine Straßen begleitende Bebauung mit maximal 13 freistehenden Einfamilienhäusern vor. Eine offene Bauweise soll vom Platzer Höhenweg aus weiterhin Ausblicke auf die Wälder des Milchborntales ermöglichen. Eine Eingrünung der geplanten Bauzeile zu den angrenzenden Weideflächen hin dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Weiterhin soll die städtebaulich wirksame Baumreihe entlang des Platzer Höhenweges erhalten werden.

Der Platzer Höhenweg ist im Mischprofil ohne Bürgersteig ausgebaut. Nachdem sich als Folge der Planung das Verkehrsaufkommen erhöht, ist ein parallel geführter Fußweg zwischen vorhandener Baumreihe und geplanter Bebauung vorgesehen. Dieser schließt an die Fußwegeverbindung zur Gemeinschaftsgrundschule Moitzfeld an und endet kurz vor der Sportanlage des TUS Moitzfeld. Stichwege zwischen den geplanten Wohngebäuden sollen die Bewirtschaftung des verbleibenden Weidelandes gewährleisten. **Der Plan ist der Vorlage als Anlage 2 beigelegt.**

Verfahren

Das hierzu erforderliche Planungsrechts soll mittels eines klassischen Bebauungsplans als Angebotsplan geschaffen werden. Die Planung erfüllt die Kriterien des Baulandbeschlusses vom 17.03.2005. Im Rahmen des Baulandmanagements hat die Eigentümerin eine Zustimmungsvereinbarung und die Verpflichtung zur Übernahme von Folgekosten unterschrieben.

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die daher erforderliche **177. Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren, siehe TOP 11 in gleicher Sitzung.**

Umweltbelange / Fachgutachten

Da im Jahr 2008 an gleicher Stelle, jedoch für den größeren Planbereich ein Scoping durchgeführt wurde, liegen in Bezug auf die Umweltbelange bereits einige Erkenntnisse vor.

Im Landschaftsplan Südkreis ist der Planbereich Teil des Landschaftsschutzgebiets „Bergische Hochfläche“. Die Schutzausweisung erfolgte zur Erhaltung und Entwicklung der Kulturlandschaft als ökologischer Ausgleichsraum, als ländlicher Erlebnisraum sowie für die Land- und Forstwirtschaft. Im Rahmen der Anpassungsabfrage hat der Kreis keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante FNP Änderung und damit gegen eine Straßenrandbebauung geltend gemacht. Enthält ein Landschaftsplan Darstellungen, für die der FNP eine bauliche Nutzung vorsieht, so tritt der Landschaftsplan für diese Bereiche außer Kraft, sobald ein Bebauungsplan in Kraft tritt.

Im Plangebiet oder in der näheren Umgebung befinden sich kein Lebensräume bzw. keine Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse, Flora Fauna Habitat Gebiete (FFH Gebiete). Nachdem für das eigentliche Plangebiet weder eine Pflanzenaufnahme noch eine Kartierungen zur Tierwelt vorliegt, müssen diese im weiteren Verfahren erstellt werden.

Das Plangebiet liegt auf der westlichen Flanke eines Höhenrückens mit Ausblicken über die Wälder des Milchbornbachtals. Im weiteren Verfahren sind insbesondere die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild zu ermitteln. Waldflächen sind von der Planung nicht direkt betroffen. Im Zuge der Planung geht jedoch eine alte Obstwiese verloren, während eine die Straße Platzer Höhenweg begleitende Baumreihe erhalten werden soll.

Weder offene Gewässer, noch ein Wasserschutzgebiet sind von der Planung betroffen. Der Planbereich tangiert jedoch im Norden den Kopf eines vorhandenen Siefens. Der Regenwasserkanal im Platzer Höhenweg mit dem dazugehörigen Regenrückhaltebecken im Sportplatzbereich dient mit einer Ausnahme ausschließlich der Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen. Eine Erweiterung der öffentlichen Regenwasserkanalisation ist derzeit nicht vorgesehen. Daher ist zunächst durch ein hydrogeologisches Gutachten zu prüfen, inwieweit eine örtliche Versickerung des Oberflächenwassers auf den jeweiligen Grundstücken möglich ist. Für die Beseitigung des Niederschlagwassers aus dem Plangebiet ist ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept aufzustellen.

Der Boden im Plangebiet weist einen mittleren bis hohen Ertragswert auf. Bisher liegen keine konkreten Hinweise auf Bodenbelastungen vor. Die Wahrscheinlichkeit erhöhter Schwermetallgehalte durch frühere westlich angrenzende Bergbautätigkeiten bedingt im weiteren Verfahren eine Bodenuntersuchung im Hinblick auf die Vorgaben der Bundes-Boden-Schutzver-

ordnung. Dies wäre im Rahmen des zu erstellenden hydrogeologischen Gutachtens denkbar.

Im Norden des Plangebietes befinden sich Sport- und Tennisplätze. Zur Ermittlung der Lärmemissionen aus dieser Nutzung wurde im Februar 2008 ein Gutachten erstellt. Diesem hat die Eigentümerin der Plangrundstücke im Juli 2011 ein weiteres hinzugefügt. Im Ergebnis der Gutachten entsteht durch die an die Sportflächen heranrückende Wohnbebauung ein Konflikt. Zum Schutz der geplanten Wohnbauflächen und nicht zuletzt zum Schutz der vorhandenen Sportanlage müssen im weiteren Verfahren Lärmschutzmaßnahmen geprüft werden.

Im Plangebiet und seinem direkten Umfeld befinden sich keine Baudenkmäler oder eingetragene Bodendenkmäler.