

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
Federführender Fachbereich
Stadtplanung

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0088/2015
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	16.04.2015	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan Nr. 3345 - Lichtenweg -
- Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung für den Bebauungsplan

Nr. 3345 - Lichtenweg -

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

Sachdarstellung / Begründung:

Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Bergisch Gladbach beabsichtigt im Osten des Ortsteiles Bergisch Gladbach Sand weitere Flächen einer Wohnbebauung zuzuführen.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Sand zwischen der Schulstraße im Norden, der Ommerbornstraße im Osten, dem Lichtenweg im Süden und dem St. Rochus Weg im Westen. Entlang der Schul- und Ommerbornstraße befindet sich eine heterogene Wohnbebauung. Im rückwärtigen Bereich der Bebauung findet man langgestreckte Hausgärten, im Südwesten schließt eine Waldfläche an. Der Lichtenweg ist in diesem Teilstück unbebaut. Topographisch handelt es sich um einen Südhang von nicht unerheblichem Gefälle.

Laut Wohnbaulandpotentialanalyse der Stadt Bergisch Gladbach ist die Fläche des Plangebietes für eine Wohnbebauung sehr gut geeignet und trägt zur Stabilisierung der Infrastruktur bei.

Das Bebauungsplangebiet umfasst ca. 2,4 ha und liegt laut Regionalplan im 'Allgemeinen Siedlungsbereich'.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als 'gemischte Baufläche' bzw. 'Grünfläche' ausgewiesen. Somit erfordert die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3345 - Lichtenweg - die Änderung des Flächennutzungsplanes, welche im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden soll. Ein Teilbereich der Fläche wird von 'gemischter Baufläche' bzw. 'Grünfläche' in Wohnbaufläche umgewandelt.

Städtebauliches Konzept

Bebauung:

Die Vorentwurfsplanung zum Bebauungsplan Nr. 3345 - Lichtenweg - sieht eine lockere, durchgrünte Wohnbebauung mit Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser vor. Aufgrund der Topographie ist im südlichen Bereich des Plangebietes entlang des 'Lichtenweges' auch eine etwas dichtere Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorstellbar.

Erschließung:

Die Erschließung erfolgt als Stichstraße von der Straße 'Lichtenweg' ausgehend. Darüber hinaus ist eine fußläufige Verbindung in Ost/West-Richtung vorgesehen. Hiermit soll eine leichtere Erreichbarkeit des neuen Wohngebietes vom Ortszentrum sowie den angrenzenden Sportanlagen ermöglicht werden.

Der ruhende Verkehr ist auf den privaten Grundstücken unterzubringen, bzw. die Besucherstellplätze im Straßenraum.

Umwelterheblichkeit:

Zur Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft wurde bereits frühzeitig eine Ersteinschätzung der Umweltbelange durchgeführt. Es wurden keine der oben skizzierten städtebaulichen Zielsetzung entgegen stehenden Belange erkennbar. Im südöstlichen Plangebiet befindet sich eine kleine Waldfläche. Diese stellt eine in den Siedlungsbereich greifende Übergangszone mit vereinzelt prägendem Baumbestand dar. Laut Geologischem Dienst stehen im Plangebiet schutzwürdige Böden (Stufe 3) an, wonach ein entsprechender funktioneller Ausgleich gewährleistet werden muss. Weder offene

Gewässer, noch ein **Wasserschutzgebiet** sind von der Planung betroffen.

Konkrete Vorkommen **artenschutzrechtlich** relevanter **Tierarten** sind nicht bekannt. Bei Fortführen des Verfahrens wird jedoch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

Auf das Plangebiet wirken Emissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr sowie dem westlich angrenzenden Sportplatz ein. Zur Ermittlung der **Lärmemissionen** aus der Sportplatznutzung wurde bereits im April 2014 ein Gutachten erstellt. Insgesamt ist die Situation als unkritisch einzustufen, da einerseits genügend große Abstände vorliegen, andererseits die Turnhalle an der östlichen Stirnseite des Sportplatzes abschirmend gegenüber dem Plangebiet wirkt.

Östlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich mehrere Bau und Bodendenkmäler.

Die Verwaltung empfiehlt dem Planungsausschuss, das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 3345 - Lichtenweg - auf der Grundlage des vorliegenden Vorentwurfes die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB mittels Aushang durchzuführen.

Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Städtebaulicher Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 3345 - Lichtenweg -