

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0020/2016
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	16.02.2016	Beratung

Tagesordnungspunkt

- Bebauungsplan Nr. 5511 - Platzer Höhenweg -**
- Beschluss der Stellungnahmen**
- Beschluss über den städtebaulichen Vertrag**
- Beschluss als Satzung**

Beschlussvorschlag:

- I.** Den im Rahmen der 2. öffentlichen Auslegung des
Bebauungsplans (BP) Nr. 5511 -Platzer Höhenweg-
vorgetragenen Anregungen der Einwender:
 - T 1** **Geologischer Dienst NRW** wird nicht entsprochen.
 - T 2** **Rheinisch Bergischer Kreis, Abt. 67, Planung und Landschaftsschutz** wird teilweise entsprochen.

- II.** Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach beschließt den **städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan (BP) Nr. 5511 -Platzer Höhenweg-** in der vorliegenden Fassung abzuschließen.

- III.** Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach beschließt gemäß §10 BauGB und der §§7 und 41 GO NW den
Bebauungsplan (BP) Nr. 5511 -Platzer Höhenweg-
als Satzung und dazu die Begründung gemäß §9 Abs.8 BauGB.

Sachdarstellung / Begründung:

Zu I

Stellungnahmen zur 2. Offenlage

Der Bebauungsplan (BP) Nr. 5511 -Platzer Höhenweg- hat gemäß Beschluss des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses vom 24.09.15 in der Zeit vom 12.10. bis einschl. 26.10.15 erneut öffentlich ausgelegen. In diesem Zeitraum gingen von BürgerInnen keine Stellungnahmen ein.

Die **Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange** und die Fachbereiche innerhalb der Verwaltung wurden mit Schreiben vom 01.10.15 über die 2. öffentliche Auslegung benachrichtigt. **Von ihnen gingen innerhalb der Frist 2 für die Planung relevante Stellungnahmen ein.** Alle Stellungnahmen sind den Fraktionen in Kopie zugegangen. Die **Begründung zur Abwägung der Stellungnahmen Behörden und TÖB** ist als **Anlage 1 der Vorlage** beigelegt.

Zu II

Städtebaulicher Vertrag

Der BP Nr. 5511 -Platzer Höhenweg- unterliegt den Kriterien des im Rat der Stadt Bergisch Gladbach am 17.03.2005 gefassten Baulandbeschlusses. Der Beschluss hat das Ziel, bezahlbares Wohnbauland nachhaltig und kontinuierlich bereitzustellen. Hierzu sollen alle geeigneten bodenrechtlichen Instrumente zur Mitfinanzierung der Folgekosten der Planung ausgeschöpft werden. Für den BP Nr. 5511 -Platzer Höhenweg- geschieht dies in der **Kombination einer Einvernehmlichen Umlegung mit einem Städtebaulichen Vertrag.**

Im Rahmen der Einvernehmlichen Umlegung wurde zwischenzeitlich Einigung über die neuen Grundstücksverhältnisse und die Folgekosten erzielt. **Während in der Umlegung die zur Umsetzung der Planung erforderlichen Flächen und Grunddienstbarkeiten gesichert werden, regelt der Städtebauliche Vertrag die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen.**

Der Städtebauliche Vertrag gliedert sich wie folgt in fünf Teile:

- Teil A, Allgemeines,
- Teil B, Ausgleichsmaßnahmen
- Teil C, Ausbau der Verkehrsflächen
- Teil D, Anlagen zur Entwässerung
- Teil E, Schlussbestimmungen

Teil B Ausgleichsmaßnahmen

Im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan wurde der, auf den im Geltungsbereich befindlichen Grundstücken zu erwartende und nicht vermeidbare Eingriff in Natur und Landschaft und der sich daraus ergebende Ausgleichsbedarf mit 13.482 Ökopunkten ermittelt.

Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft wurden folgende Maßnahmen zugeordnet:

- innerhalb des Plangebiets (Gemarkung Bensberg Honschaft, Flur 3, Flurstück Nr. 2560) in der südlich festgesetzten Verkehrsgrünfläche zur Ergänzung der vorhandenen Baumreihe die Pflanzung von 2 Bäumen,
- direkt nördlich an das Plangebiet angrenzend (Gemarkung Bensberg Honschaft, Flur 3, Flurstück Nr. 2561) entlang des Platzer Höhenweges zur Ergänzung der vorhandenen Baumreihe die Pflanzung von 5 Bäumen,
- nord/westlich an das Plangebiet angrenzend (Gemarkung Bensberg Honschaft, Flur 3, Flurstück Nr. 2561) in der vorhandenen Quellmulde die Pflanzung von 6 Bäumen und
- soweit der Ausgleich nicht im näheren Umfeld des Plangebietes möglich war, aus dem Ökokonto der Stadt Bergisch Gladbach ein Teil der Ersatzmaßnahme (12.132 Ökopunkte) dem Ausgleichsgebiet Oberhombach.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden in Ersatzvornahme durch die Stadt umgesetzt. Die BGPE GmbH verpflichtet sich alle Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen zu übernehmen und die für die Maßnahmen im unmittelbaren Umfeld des BP Nr. 5511 -Platzer Höhenweg- erforderlichen Grundstücksteile dauerhaft zur Verfügung zu stellen. Die Stadt verpflichtet sich, die aus dem Ökokonto der Stadt zugeordnete Ausgleichsmaßnahme auf Dauer vorzuhalten.

Teil C Ausbau der Verkehrsflächen

Der BP Nr. 5511 -Platzer Höhenweg- wird über den Platzer Höhenweg erschlossen. Dieser wurde bereits im Jahre 2005 erstmalig endgültig hergestellt. Dafür wurden im Jahre 2006 von den Eigentümern aller zu diesem Zeitpunkt erschlossenen Grundstücke Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) erhoben. Die Baugrundstücke des BP Nr. 5511 -Platzer Höhenweg- waren nach der damaligen planungsrechtlichen Situation dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen und daher nicht erschließungsbeitragspflichtig.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird nunmehr auch für die Baugrundstücke im Plangebiet Baurecht geschaffen. Bei der Erhebung des Erschließungsbeitrags ist stets auf die Grundstücksverhältnisse zum Zeitpunkt des Entstehens der sog. sachlichen Beitragspflicht abzustellen. Eine nachträgliche Heranziehung der Baugrundstücke zu Erschließungsbeiträgen ist nicht möglich. **Der für die Grundstücke im BP Nr. 5511 -Platzer Höhenweg- hierdurch entstandene Erschließungsvorteil wird durch eine Erweiterung der Straßenfläche um einen Gehweg mit Pflanzbeeten und öffentlichen Stellplätzen ausgeglichen.** Ursächlich für die Straßenflächenerweiterung ist der BP Nr. 5511 -Platzer Höhenweg-.

Die erforderlichen Straßenbaumaßnahmen werden auf der Grundlage der Entwurfsplanung des Büros Eckle durch die Stadt erstellt. Die BGPE GmbH verpflichtet sich alle Kosten zu übernehmen. Die im BP Nr. 5511 -Platzer Höhenweg- festgesetzten **öffentlichen Verkehrsflächen werden** in der Einvernehmlichen Umlegung **an die Stadt Bergisch Gladbach übertragen.**

Teil D Anlagen zur Entwässerung

Die angetroffenen Untergrundverhältnisse zeigen aufgrund der anstehenden Bodenarten **ungünstige Voraussetzungen für eine Niederschlagswasserversickerung**. Das Büro Eckle Ingenieure GmbH, Bergisch Gladbach hat daraufhin ein **Entwässerungskonzept** erstellt und mit der Unteren Wasserbehörde und Unteren Landschaftsbehörde beim Kreis abgestimmt. Dem Konzept folgend wird das Niederschlagswasser aller befestigten Flächen dezentral über ein Mulden-Rigolen-System gedrosselt und gesammelt in einen Nebenbach des Saaler Mühlenbachs eingeleitet.

Die BGPE GmbH verpflichtet sich im Teil D des städtebaulichen Vertrags, auf Grundlage dieser Entwurfsplanung **für die geplante Entwässerungsmaßnahme die Ausführungsplanung auf ihre Kosten erstellen zu lassen, mit der Stadt abzustimmen und die Entwässerungsanlagen herzustellen. Die Stadt Bergisch Gladbach verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen** für den öffentlichen Bereich der Entwässerung **in seine Unterhaltung zu übernehmen.**

Die Teile A und E enthalten allgemeine Regelungen zum Gegenstand des Vertrages, zur Rechtsnachfolge und zum Haftungsausschluss. Der Stadt entstehen aus diesem Vertrag keine Kosten. Auf das Vorhandensein des Städtebaulichen Vertrags wird in der Planzeichnung des BP Nr. 5511 -Platzer Höhenweg- hingewiesen. **Der Städtebauliche Vertrag ist den Fraktionen in Kopie zugegangen.**

Zu III

Ergänzungen im Plan nach der 2. öffentlichen Auslegung

Nach der Ausarbeitung des Städtebaulichen Vertrags wurden im BP Nr. 5511 -Platzer Höhenweg- die Randhöhen des geplanten Gehweges im Bereich der zukünftigen Einfahrten ergänzt.

Beim BP Nr. 5511 -Platzer Höhenweg- handelt es sich um einen Angebotsplan. BGPE GmbH plant die einzelnen Grundstücke weiter zu verkaufen. Es ist daher davon auszugehen, dass die Bebauung zu unterschiedlichen Zeiten erfolgt. Die im Plan ergänzten Randhöhen des geplanten Gehweges sollen, bis zu seinem endgültigen Ausbau, als Orientierung zum Angleichen der Grundstückszufahrten dienen.

Eine Verkleinerung des Satzungsplans, seiner textlichen Festsetzungen sowie der Begründung gem. §9 Abs.8 BauGB zum Bebauungsplan BP Nr. 5511 -Platzer Höhenweg- sind als Anlage 2 - 4 der Vorlage beigelegt.