

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Stadtentwicklung, Stadtplanung		Drucksachen-Nr. 305/2000
		<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich
		<input type="checkbox"/> Nicht öffentlich
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	25.05.2000	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1224 - Seelsheide -
- Beschluss zur Aufstellung
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag

I. Der Vorhaben- und Erschließungsplan

Nr. 1224 - Seelsheide -

wird gemäß § 2 in Verbindung mit § 12 Baugesetzbuch aufgestellt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB).

II. Der Vorhaben- und Erschließungsplan

Nr. 1224 - Seelsheide –

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

Sachdarstellung / Begründung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1224 - Seelsheide - wurde zuletzt in der Planungsausschusssitzung am 25.11.1999 mit dem Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung beraten. Der Ausschuss hat beschlossen, das Planaufstellungsverfahren unter Berücksichtigung der in der Sitzung erfolgten Anregungen fortzusetzen.

Zwischenzeitlich wurde der zur öffentlichen Auslegung zu beschließende Vorhaben- und Erschließungsplan 1224 - Seelsheide - mit Textteil und Begründung erstellt.

Die zur öffentlichen Auslegung erstellten Gutachten, die Umweltverträglichkeitsprüfung mit der Eingriffsbewertung, die schalltechnische Untersuchung und das hydrogeologische Gutachten sind den Fraktionen zugegangen. und können im Fachbereich 6-610 Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden.

II. Schalltechnisches Gutachten

Im Mai 1998 wurde vom TÜV Rheinland Sicherheit und Umweltschutz GmbH eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Auf das Plangebiet wirken, ausgehend von der L 101, Altenberger-Dom-Straße, ausschließlich Emissionen aus dem Straßenverkehr ein. Die Berechnungsergebnisse ergeben eine leichte Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) im süd-östlichen Bereich der zukünftigen Bebauung (WA) am Tag und in der Nacht. Der erforderliche Schallschutz kann durch passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden.

III. Hydrogeologisches Gutachten

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B. Nach dem vorliegenden Gutachten des Geologischen Büros Slach vom Oktober 1999 ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich. Die Regenwasserableitung erfolgt in den Kanal. Vorfluter für die Regenwasserkanalisation der Stadt Bergisch Gladbach ist in diesem Bereich der Katterbach. Aufgrund seiner begrenzten Leistungsfähigkeit ist ein weiterer Anschluss von Entwässerungsflächen nur durch Zwischenschaltung von Rückhalteeinrichtungen möglich. Die Form der Rückhaltung wird im Zusammenhang mit der Erstellung der Erschließungsplanung ausgearbeitet werden. Bei der Bemessung der Rückhalteeinrichtung sollte der gesamte Innenbereich zwischen Seelsheide, Altenberger-Dom-Straße und Erschließungsstraße berücksichtigt werden.

IV. Umweltverträglichkeitsprüfung

Zur Beurteilung der Planung ist durch 'Profil Consult, Landscape GmbH' im April 2000 eine Umweltverträglichkeitsprüfung erstellt worden, die seitens der Verwaltung auf Plausibilität geprüft wurde.

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der entsprechend § 1a BauGB ausgeglichen werden muss. Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgte in der UVP anhand der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung – Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Mit der Reduzierung der Bebauungsdichte und dem weitgehenden Erhalt der vorhandenen Bäume wurde der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert.

Die UVP sieht u.a. als Verminderungsmaßnahme vor, die Versiegelung so gering wie möglich zu halten. Daher setzt der Vorhaben- und Erschließungsplan fest, dass Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Terrassen und der vorgesehene Rad- und Fußweg in wasserdurchlässigem Material auszubilden sind.

Aufgrund des § 1a BauGB besteht die Pflicht zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung.

Nach Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung der UVP können innerhalb des Plangebietes 55% der Eingriffe ausgeglichen werden.

Als Maßnahmen für den internen Ausgleich sind vorgesehen:

- Anlage einer mehrstufigen Hecke entlang der südwestlichen Plangrenze
- Pflanzvorschriften für die privaten Gärten
- Pflanzung von 2 Straßenbäumen
- Gestaltung des Fuß- und Radweges in wasserdurchlässigem Material

Zur Realisierung eines vollständigen Ausgleichs wird die Durchführung von Maßnahmen auf externen Flächen notwendig. Hierzu stellt der Vorhabenträger folgende Grundstücke zur Verfügung:

- Bereich Odenthaler Markweg,
Bergisch Gladbach, Gemarkung Paffrath, Flur 2, Flurstücke 4413, 4416 und 4248
(Größe 3328 qm)
- Bereich Waldstück Dünwalder Wald
Bergisch Gladbach, Gemarkung Paffrath, Flur 1, Flurstücke 768 / 297 und 298 / 1

Die Maßnahmen für den externen Ausgleich sind in der 'Ergänzung zur Umweltverträglichkeitsprüfung' nicht näher erläutert und sollen laut Gutachter erst im Durchführungsvertrag geregelt werden.

Stellungnahme der Verwaltung zur Umweltverträglichkeitsprüfung:

- Aufgrund gleichartiger naturräumlicher Gegebenheiten der Plangebiete 'Am Vorend' und 'Seelsheide' und der Kartiererergebnisse der Umweltverträglichkeitsprüfung zum nahegelegenen Plangebiet 'Am Vorend' hat die Verwaltung gegenüber dem Gutachter die Vermutung geäußert, dass auch im Plangebiet 'Seelsheide' sandliebende, schützenswerte Arten vorkommen können (Besprechung vom 15.10.1999). Diese Fragestellung nach typischen Artenvorkommen ist in der UVP nicht geklärt worden.
- Aufgrund § 1a (3) BauGB ist der Ausgleich außerhalb des Plangebietes möglich. Das Ausgleichsdefizit zwischen internen und externen Ausgleichsmaßnahmen muss in der UVP genau beschrieben und durch konkrete Ausgleichsflächen und -maßnahmen abgeglichen werden. Die UVP beschreibt zwar die konkrete Lage der externen Ausgleichsflächen, es fehlen jedoch Aussagen über die zurzeit vorhandene Nutzung bzw. über das aktuelle Planungsrecht. Darüber hinaus werden keine ausreichenden Angaben gemacht über Art und Durchführung der beabsichtigten Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzliste, Pflanzabstände, Pflanzschema).
Im Gegensatz zur Aussage in der 'Ergänzung zur Umweltverträglichkeitsprüfung' ist eine "genaue Planung der Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen 'Ämtern' der Stadt Bergisch Gladbach" bis zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung (11.05.00) nicht erfolgt. Dies hat zur Konsequenz, dass diese Maßnahmen noch während der öffentlichen Auslegung geklärt werden müssen
- Eine mögliche Beeinträchtigung der an das Plangebiet angrenzenden Waldfläche ist in der Umweltverträglichkeitsprüfung nicht untersucht worden.

Aus den Erfahrungen anderer Bauvorhaben ist eine Beeinträchtigung bei einem Abstand von 15 m zur Bebauung sehr wahrscheinlich. Entsprechend müssen eingriffsvermeidende bzw. minimierende Maßnahme zum Schutz der Bäume vorgesehen werden. Des Weiteren ist ungeklärt, inwieweit Maßnahmen hinsichtlich der Verkehrssicherungspflicht getroffen werden müssen. (s. auch 'Waldabstand')

In Bezug auf die o.g. Punkte besteht noch Abstimmungsbedarf mit der Unteren Landschaftsbehörde im Rahmen der Trägerbeteiligung zur öffentlichen Auslegung.

V. Waldabstand

Das Staatliche Forstamt Bergisch Gladbach machte in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung darauf aufmerksam, dass der Abstand der geplanten Bebauung zur Waldfläche, die im Süden an das Plangebiet angrenzt, 15 m beträgt. Dies sei bedenklich, weil der Runderlass des Innenministers und des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zum Waldrand grundsätzlich einen Sicherheitsabstand von 35 m vorschreibe.

Diese Problematik läßt die Verwaltung im Rahmen der Abwägung zur öffentlichen Auslegung zurzeit durch Rechtsbeistand klären. Falls ein größerer Sicherheitsabstand gegeben sein muss, würden eine Überarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanentwurfes und eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich werden.

Erläuterungen zur Planung sind der Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplanentwurf Nr. 1224 - Seelsheide - zu entnehmen.

Um eine Verzögerung des Verfahrens zu vermeiden soll auf Wunsch des Vorhabenträgers trotz der o.g. Punkte das Verfahren fortgesetzt werden, mit dem Risiko einer zweiten öffentlichen Auslegung.

Die zur öffentlichen Auslegung erstellten Gutachten, die Umweltverträglichkeitsprüfung mit der Eingriffsbewertung, die schalltechnische Untersuchung und das hydrogeologische Gutachten können im Fachbereich 6-610 Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden.

Nächster Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung des Vorhaben- und Erschließungsplanentwurfes mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Der Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.1224 - Seelsheide - wird parallel zur öffentlichen Auslegung erarbeitet.

Anlagen

- Vorhaben- und Erschließungsplanentwurf
- Textliche Festsetzungen
- Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplanentwurf Nr. 1224 - Seelsheide -
- Lageplan
- Isometrie