

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Stadtentwicklung, Stadtplanung		Drucksachen-Nr. 610/2000
		<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich
		<input type="checkbox"/> Nicht öffentlich
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	26.10.2000	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 3333 - Kirche Sand -
- Beschluss zur Aufstellung
- Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Beschlussvorschlag

Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff Baugesetzbuch ist der Bebauungsplan

Nr. 3333 – Kirche Sand –

als verbindlicher Bauleitplan im Sinne von § 30 Abs. 1 (qualifizierter Bebauungsplan) aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich wird im Westen durch die Ommerbornstraße, im Norden durch die Herkenrather Straße und im Südosten durch land- und forstwirtschaftliche Flächen begrenzt.

Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 Baugesetzbuch).

II. Der Planungsausschuss beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans **Nr. 3333 – Kirche Sand –** auf der Grundlage des Vorentwurfes fortzusetzen und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang.

Sachdarstellung / Begründung

Zu II.

Vorgeschichte

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 07.05.1992 einstimmig beschlossen, für den Bereich zwischen der Herkenrather Straße und der Ommerbornstraße in Sand einen städtebaulichen Entwurf zu erarbeiten. Vorausgegangen war eine Untersuchung zu verschiedenen potentiellen Wohnbauflächen im Ortsteil Sand. Nachdem die CDU-Fraktion im September 1990 den Antrag gestellt hatte, vorhandene Wohnbauflächen in Sand zu erschließen oder ggf. im Flächennutzungsplan neue Wohnbauflächen darzustellen, waren seitens der Verwaltung für verschiedene Standorte Umwelterheblichkeitsprüfungen durchgeführt worden. Einige der potentiellen Bauflächen wurden daraufhin nicht weiterverfolgt. Für die Bereiche „Lohhecke“ und „Kirche Sand“ sollten jedoch Vorentwürfe erarbeitet bzw. Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden. Das Verfahren Nr. 3333 – Kirche Sand – ist dann allerdings nie über das Stadium eines groben Vorentwurfs hinausgekommen, da die Eigentümer der maßgeblichen Grundstücke nicht an einer Erschließung interessiert waren.

Aktueller Planungsanlass

Die Eigentümer des ortsansässigen Lebensmittelmarktes an der Herkenrather Straße 5 sind auf Grund der Konkurrenzsituation durch die neu entstandenen Lebensmitteldiscounter im Bereich Lochermühle gezwungen, das Geschäft in Größe und Sortiment zu erweitern. Da die beabsichtigten Veränderungen am bisherigen Standort nicht zu verwirklichen sind, wollen die Betreiber des Lebensmittelmarktes auf der Südseite der Herkenrather Straße einen Neubau errichten. Die avisierte Fläche gehört zu den oben erwähnten potentiellen Wohnsiedlungsbereichen und stellt sich heute als Grünland (Wiese) dar.

Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des geplanten Supermarktes (Vollsortimenter mit 700 qm Verkaufsfläche plus Getränkemarkt mit 200-300 qm VF) ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Der Flächennutzungsplan stellt entlang der Herkenrather Straße eine gemischte Baufläche dar, so dass für diesen Bereich keine Änderung des F-Plans erforderlich wäre.

Stadtentwicklungspolitisches Ziel für den Ortsteil Sand ist weiterhin, über eine Verdichtung des Siedlungsbereiches eine verbesserte Auslastung der Infrastruktureinrichtungen (hier insbesondere der Grundschule) zu erreichen. Die Verwaltung hat das Vorhaben zur Errichtung des Lebensmittelmarktes daher zum Anlass genommen, für den Gesamtbereich des Bebauungsplans Nr. 3333 – Kirche Sand – einen städtebaulichen Vorentwurf erarbeiten zu lassen, auf dessen Grundlage das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt werden soll. Ob das Bebauungsplanverfahren für das gesamte Plangebiet oder nur für einen Teilbereich (Lebensmittelmarkt) fortgeführt wird, kann erst nach der Bürgerbeteiligung entschieden werden.

Umwelterheblichkeitsprüfung

Das Plangebiet umfasst die in der Umwelterheblichkeitsprüfung von 1991 untersuchten Flächen B und C. Die UEP macht folgende zusammenfassende Aussagen. Beide Flächen stellen sich als intensiv genutztes Grünland (Wiese) dar. Sie besitzen nahezu keine Merkmale eines Lebensraumes von Belang für die Fauna. „Hinsichtlich ihres Artenreichtums von Flora und Fauna (potentiell), aber auch wegen des weitest gehenden Mangels an landschaftlichen Strukturelementen, sind diese Standorte, gemessen an ihrem ursprünglichen, natürlichen Potential, stark verarmt. Demzufolge ist

der ökologische Wert dieser Flächen vergleichsweise gering anzusetzen.“ Im Ergebnis der UEP wurden u.a. die Flächen B und C als grundsätzlich für eine Nutzungsänderung geeignet eingestuft. Konkrete Planungen müssen ggf. im Einzelnen auf ihre Umweltverträglichkeit hin untersucht werden.

Die UEP von 1991 wurde im September 2000 auf ihre Aktualität überprüft und ergänzt um Aussagen zu den sich im Plangebiet nördlich und westlich der Fläche C anschließenden, sehr tiefen Hausgrundstücke.

Die Überprüfung ergab eine weitgehende Gültigkeit der UEP von 1991. Die UEP ist den Fraktionen als Kopie zugegangen.

Planinhalte

Das Plangebiet, das eine Größe von ca. 4,5 Hektar aufweist, wird durch seine Topografie geprägt. Von einer Hügelkuppe fällt das Gelände sowohl nach Norden zur Herkenrather Straße wie auch nach Westen zur Ommerborn Straße mit teilweise 10% Gefälle nach Sand hinunter ab. Geplant ist ein durchgrüntes Wohngebiet das den Ortsteil Sand zur Landschaft hin abrundet und zudem ein neuer Standort für einen Lebensmittelmarkt.

Der Lebensmittelmarkt ist in der Planung an der Herkenrather Straße placiert. Angeplant ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Nutzfläche von ca. 1100 QM, davon 700 QM Verkaufsfläche, und 70-80 Stellplätzen.

Da der Lebensmittelmarkt und die dazugehörigen Parkplätze annähernd niveaugleich realisiert werden müssen (Problematik Einkaufswagen etc.), ist er entlang der Herkenrather Straße orientiert. Dieses ermöglicht einen geringeren Einschnitt in den Hang und zugleich eine eindeutige Orientierung des Lebensmittelmarktes zum Ortsteil.

Der Eingangsbereich ist mit einer kleinen Vorplatzfläche zur Herkenrather Straße geplant, um auch dem von Sand kommenden Fußgänger eine sichere Wegbeziehung zu bieten.

Der Lebensmittelmarkt ist in einer "U"- Form angeordnet, um einen möglichst effizienten Schallschutz sowohl der bestehenden Nachbarbebauungen, als auch der neu geplanten Wohnbebauung zu gewährleisten. Angedacht ist, den Baukörper und den Parkplatz durch Baumpflanzungen und ggf. ein Gründach gestalterisch verträglich in den Hang einzupassen.

Das geplante Wohngebiet ist mit ca. 68 Wohneinheiten konzipiert. Um eine für Familien interessante Wohnsituation zu schaffen werden fast ausschließlich Reihen und Doppelhäuser in der Planung vorgesehen. Die ca. 26 Reihenhäuser auf einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von ca. 250 QM (Mittelhaus), die ca. 40 Doppelhaushälften auf durchschnittlich ca. 450 QM. Die Bebauung passt sich topografisch dem Gelände an und ist zum Ortsteil Sand orientiert. Angeplant ist eine Geschossigkeit von 2 Geschossen + Dach.

Das geplante Wohngebiet soll von der Herkenrather Straße aus erschlossen werden. Eine neue Planstraße soll gegenüber der Einmündung Dombach Sander Straße in das neue Wohngebiet hinein führen.

Die Planstraßen sind als gemischt genutzte Verkehrsflächen mit der Breite 5,5 Meter bzw. 4,75 Meter angedacht. Geplant sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit und zusätzlich ca. 10 öffentliche Stellplätze.

Die Stellplätze der Doppelhäuser sind als Garagen oder Carports auf den Grundstücken geplant, die Stellplätze der Reihenhäuser sind als Carports oder offene Stellplätze entlang der Planstraße angelegt.

Wichtiges Element der Erschließung des Wohngebietes ist der fußläufige Bezug zum Kindergarten und Bereich Sand- Kirche/ Schule. Ein Fußweg soll das Wohngebiet entlang des neuen Spielplatzes mit dem Kindergarten verbinden und eine fußläufige Anbindung der Neubebauung mit dem Ortskern gewährleisten.

Gemäß Spielplatzbedarfsplan ist im Plangebiet ein öffentlicher Spielplatz vorgesehen. Auch der Flächennutzungsplan enthält bereits eine entsprechende Darstellung. Nach Berechnungen des Jugendamtes wird an diesem Standort ein Spielplatz in einer Größe von 700 qm benötigt. Der eingepflanzte Spielplatz erfüllt mit seiner Größe von ca. 750 qm diese Anforderung und ist durch seine Lage neben dem Kindergarten sowohl an das Neubaugebiet, als auch an den bestehenden Ort angebunden.

Zu I.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3333 – Kirche Sand – dient der Sicherung der Planung. Bauliche Entwicklungen der Vergangenheit verhindern eine städtebaulich verträgliche Erschließung des Plangebietes über die Ommerbornstraße. Auf Grund der topografischen Verhältnisse und aus Gründen einer wirtschaftlichen Erschließung verbleibt nur noch eine sinnvolle Möglichkeit, das Plangebiet über ein noch unbebautes Grundstück an der Herkenrather Straße zu erschließen. Diese Lage hat den weiteren Vorteil, dass an dieser Stelle eine Kreuzung mit der gegenüberliegenden Dombach-Sander-Straße entstehen würde, was verkehrstechnisch günstiger ist als ein Versatz der beiden Straßen.

Die Verwaltung schlägt vor, den Aufstellungsbeschluss zu fassen, das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des Vorentwurfs fortzusetzen und die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang durchzuführen.

Eine Verkleinerung des städtebaulichen Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 3333 – Kirche Sand – ist der Vorlage beigelegt.

Anlagen

- Verkleinerung des Vorentwurfs