

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Stadtentwicklung, Stadtplanung		Drucksachen-Nr. 66/2001
		☒ Öffentlich
		☐ Nicht öffentlich
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	13.02.2001	Beratung
Rat	15.02.2001	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 89 - Strunder Delle -

- Beschlüsse zu Anregungen (öffentliche Auslegung)
- Beschluss zum vereinfachten Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB
- Beschlüsse zu Anregungen (vereinfachtes Änderungsverfahren)
- Beschluss als Satzung

Beschlussvorschlag

- I Den im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 89 – Strunder Delle -, 2. Änderung gem. §3 Abs.2 BauGB vorgetragenen Anregungen der Einwender
- TÖB 1 Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Amt für Denkmalpflege wird teilweise stattgegeben,
 - TÖB 2 Rheinisch Bergischer Kreis, Untere Landschaftsbehörde wird stattgegeben.
- II Für die nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 89 – Strunder Delle -, 2.Änderung erfolgten Änderungen
- Wegfall des Lärmschutzwalles
 - Festlegung weiterer passiver Lärmschutzmaßnahmen
 - Reduzierung der Geschosshöhe
 - Festsetzung von Trauf- und Firsthöhe
- wird ein Beteiligungsverfahren nach §3 Abs.3 i.V.m. §13 BauGB durchgeführt.
Anregungen sind nur zu den Änderungen und Ergänzungen zugelassen.
- III Den im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach §3 Abs.3 i.V.m. §13 BauGB zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 89 – Strunder Delle -, 2.Änderung vorgetragenen Anregungen des Ein-

wenders

- TÖB Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Amt für Denkmalpflege wird teilweise stattgegeben.

IV Der Bebauungsplan Nr. 89 – Strunder Delle -, 2.Änderung wird gem. § 10 BauGB und §§ 7 und 41 Gemeindeordnung NW als Satzung beschlossen und die Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB dazu.

Sachdarstellung / Begründung

Zu I

Der Bebauungsplan Nr. 89 - Strunder Delle -, 2.Änderung hat gemäß Planungsausschussbeschluss vom 26.10.00 in der Zeit **vom 13.11.00 bis einschl. 13.12.00 öffentlich ausgelegen.**

In diesem Zeitraum gingen keine Stellungnahmen von Bürger/Innen ein.

Mit Schreiben vom 07.11.00 wurden die **Träger öffentlicher Belange** gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung unterrichtet. **Hier gingen Stellungnahmen**

- **vom Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Amt für Denkmalpflege und**
- **vom Rheinisch-Bergischen Kreis ein.**

Die Schreiben sind den Fraktionen in Kopie zugegangen.

Parallel wurden die Fachaufgaben innerhalb der Verwaltung über die Auslegung informiert. Hier gingen ebenfalls keine Anregungen ein.

T1 Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Amt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 17.11.00 und 21.08.00

Kurzfassung:

Gegen den im Planentwurf enthaltenen Lärmschutzwall bestehen erhebliche Bedenken. Die freie Lage der Burg Zweifel an der Ortseinfahrt von Herrenstrunden soll erhalten bleiben. Eine Konkretisierung der Höhen des geplanten Gebäudes wird gefordert. Es wird angeregt, bis zur Entscheidung über eine Denkmalsbereichssatzung, die Bebauungsplan-Änderung auszusetzen. Es wird angeregt, den vorliegenden Bauantrag bis zur Entscheidung über die Bauleitpläne zurückzustellen.

Aus dem Schreiben vom 21.08.00: Das Bauvorhaben ist von seiner Kubatur und Silhouette geeignet mit der benachbarten denkmalgeschützten Burg Zweifel zu konkurrieren. Es wird empfohlen den Gebäudekörper deutlich näher an die vorhandene südöstliche Bebauung heranzurücken und eine Drehung des Firstes sowie eine Reduzierung der Giebelbreite vorzunehmen. Die Gestaltung der Grundstückseinfriedung sollte im BP geregelt werden.

Stellungnahme des Stadtdirektors:

Die Denkmalpflege wiederholt ihre bereits bei der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Bedenken gegen bauliche Maßnahmen im Umgebungsschutz der Burg Zweifel. Während sich die Bedenken in der frühzeitigen Beteiligung gegen die Lage und Stellung des Wohngebäudes richten, werden nunmehr die Bedenken insbesondere gegen den erforderlichen Lärmschutzwall erhoben.

Im Umfeld der Änderung des Bebauungsplans ist, entgegen erster Annahmen, lediglich die Burg Zweifel als Objekt geschützt. Zwar befindet sich die Burg Zweifel im Ortseingangsbereich von Herrenstrunden, jedoch aus der Perspektive des Plangebietes nicht, wie vom Rheinischen Amt für Denkmalpflege dargelegt, in freier Lage. Vielmehr schließen sowohl im Norden als auch im Osten Wohngebäude an. Die Stadt hat im Rahmen ihrer Planungshoheit mit Beschluss des Planungsausschusses vom 26.10.00 beschlossen, diesen Gebäuden ein weiteres vorzulagern und damit den Ortsrand mit der Straße Strunder Delle abzurunden. Das geplante Einfamilienhaus ist nicht geeignet, mit der auf der anderen Straßenseite liegenden Burg Zweifel zu konkurrieren.

In der Abwägung wird dem privaten Belang des Eigentümers, an dieser Stelle ein Wohnhaus zu errichten, Vorrang vor den Belangen des Denkmalschutzes gegeben. Jedoch wurde mit dem Eigentümer darüber verhandelt, das Gebäude so zu gestalten, dass es sich deutlich der

Burg Zweifel unterordnet. Während die Lage des geplanten Gebäudes als selbstständige Einheit durch die Rücksichtnahme auf die Außenanlagen der bestehenden Gebäude bestimmt ist, wurde nach der öffentlichen Auslegung die Höhe des Gebäudes um ein Geschoss reduziert und Maximalhöhen für First und Traufe vorgegeben. Des Weiteren schirmt die vorhandene Fichtenreihe und die geplante Heckenpflanzung an der Straße Herrenstrunden das geplante Gebäude soweit ab, dass die Burg Zweifel weiterhin den Ortseingangsbereich dominiert.

Dem Einwand der Denkmalpflege gegen einen Lärmschutzwall wird stattgegeben, wobei gleichzeitig die passiven Lärmschutzmaßnahmen für das Wohngebäude erhöht werden. Da eine starke Vorbelastung durch Verkehrslärm für das geplante Baugrundstück vorliegt, wird für den Außenbereich auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme abgestellt.

Mit weiteren gestalterischen Festsetzungen zur Firstbreite und –stellung, sowie zur Grundstückseinfriedung soll der Bebauungsplan nicht belastet werden. Sie regeln sich vielmehr auf der nachfolgenden Ebene. Für das geplante Bauvorhaben wurde zwischenzeitlich eine Baugenehmigung gem. § 33 BauGB erteilt. Im Beteiligungsverfahren zu dieser Baugenehmigung hat die Denkmalpflege ihre Zustimmung erteilt.

Mit Schreiben vom 01.12.00 teilt der Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Amt für Denkmalpflege mit, dass in Herrenstrunden die Voraussetzungen für eine Denkmalbereichssatzung nicht gegeben sind.

T2 Rheinisch-Bergischer Kreis mit Schreiben vom 05.10.98

Kurzfassung:

Untere Landschaftsbehörde:

Es wird angeregt, die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag des Büros Rietmann vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen verbindlich zu machen. Es wird darauf hingewiesen, dass die in der Pflanzliste aufgeführte Schlehe in Gärten wegen ihrer Wurzelschösslinge problematisch ist. Es wird angeregt die südlich angrenzenden Grünflächen dauerhaft zu sichern.

Der Landschaftsbeirat lehnt den Lärmschutzwall ab und regt an die vorhandenen Fichten zu erhalten oder durch Neuanpflanzungen von Fichten zu ersetzen.

Stellungnahme des Stadtdirektors:

Die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag des Büros Rietmann vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen wurden, soweit wie rechtlich zulässig in den Bebauungsplan übernommen (Bepflanzung entlang der Straße Herrenstrunden, Erhalt des Walnussbaumes). Die im Anhang zum Textteil aufgeführte Pflanzliste ist als Auswahlkatalog anzusehen. Es steht dem Eigentümer frei bei seiner Auswahl auf die Schlehe zu verzichten. Die südlich angrenzende Grünfläche ist Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 89 - Strunder Delle - und in diesem als „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Damit ist ihre planungsrechtliche Sicherung gewährleistet.

Zu II und III

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde vom Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Amt für Denkmalpflege unter anderem angeregt, auf den geplanten Lärmschutzwall entlang der Straße Herrenstrunden zu verzichten, sowie die Höhe des geplanten Gebäudes einzuschränken. In der Abwägung wird diesen Anregungen stattgegeben. Hierzu wurden Änderungen im Plan, im Text und in der Begründung erforderlich. **Die Änderungen nach der öffentlichen Auslegung wurden im Plan und im Textauszug in der Anlage 1 und 2 gekennzeichnet.**

Werden durch Änderungen oder Ergänzungen eines Bebauungsplan-Entwurfes die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann ein vereinfachtes Änderungsverfahren durchgeführt werden. Hierbei werden den von der Änderung betroffenen Bürgern (Eigentümer und Mieter) gem. § 13 Nr. 2 und den Trägern öffentlicher Belange gem. § 13 Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Im Hinblick auf ein forciertes Verfahren wurden die von der Änderung Betroffenen bereits angeschrieben und um Stellungnahme bis spätestens zum 10.01.01 gebeten. Über die Weihnachtstage und die Jahreswende wurde eine 3-Wochenfrist als angemessen angesehen. Im Einzelfall war eine Fristverlängerung bis zum 26.01.01 erforderlich, da die Unterlagen nicht zugestellt werden konnten.

Von den angeschriebenen Betroffenen hat sich lediglich der Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Amt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 20.12.00 erneut zur Planung geäußert. Er bedauert, dass die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 89 - Strunder Delle - umgesetzt wird und verweist auf seine bereits im Schreiben vom 21.08.01 geäußerten Bedenken. Die Abwägung zu den vorgetragenen Anregungen erfolgt unter I dieser Vorlage. Das Schreiben ist den Fraktionen in Kopie zugegangen.

Die Durchführung des vereinfachten Änderungsverfahrens gem. § 3 Abs. 3 i.V.m. § 13 BauGB erfordert eine formelle Beschlussfassung, die – wie beabsichtigt - auch sanktionierend nachträglich erfolgen kann. Da die, nach der öffentlichen Auslegung, erfolgten Änderungen und Ergänzungen klar von den anderen Inhalten des Bebauungsplans Nr. 89 - Strunder Delle -, 2. Änderung zu trennen sind, wurden Anregungen nur zu diesen zugelassen.

Zu IV

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 89 - Strunder Delle - ist nicht aus dem Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt, daher erfolgt parallel ein Änderungsverfahren des FNP, siehe Vorlage in gleicher Sitzung.

Nach Abwägung der eingegangenen Anregungen empfiehlt die Verwaltung den Bebauungsplan Nr. 89 - Strunder Delle -, 2. Änderung als Satzung zu beschließen. Eine Planverkleinerung, textliche Festsetzungen, die Begründung des Bebauungsplans Nr. 89 - Strunder Delle -, 2. Änderung sind als Anlage 3 - 5 der Vorlage beigelegt.

Für die Bekanntmachung der Bebauungsplan-Änderung ist im weiteren Verfahren die Genehmigung der FNP-Änderung und ihre Bekanntmachung abzuwarten. Ist eine Bekanntmachung der BP-Änderung vor der Bekanntmachung der FNP-Änderung gewünscht, so bedarf sie gem. § 10 Abs. 2 BauGB ebenfalls einer Genehmigung der Bezirksregierung Köln.

Anlagen