Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich **Stadtentwicklung, Stadtplanung**	**Drucksachen-Nr.** **68/2001**
	X **Öffentlich** **Nicht öffentlich**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge ∀	**Sitzungsdatum**	**Art der Behandlung** (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss		**Entscheidung**

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 3351 - Lohplatz -
- Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Beschlussvorschlag

I. Der Planungsausschuss befürwortet grundsätzlich die Ziele (Schaffung von Wohnflächen im Innenblock zwischen den Straßen Lohplatz und An der Lohe) der Planung BP Nr.3351 – Lohplatz-.

II. Er beauftragt die Verwaltung die Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs.1 BauGB mittels Aushang auf der Grundlage des Vorentwurfes durchzuführen.

Sachdarstellung / Begründung

Bisheriger Verfahrensablauf

Mit Antrag vom 26.03.99 legte die Gartensiedlungs-Gesellschaft Gronauer Wald mbH & Co. oHG ihre Planungsabsichten für Grundstücke zwischen den Straßen Lohplatz und An der Lohe in Bergisch Gladbach Sand dar und beantragte hierfür die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. In seiner Sitzung am 10.06.99 erhielt der Planungsausschuss hierzu eine Mitteilung.

Im zurzeit unbebauten Innenbereich sah die Planung die Errichtung von 2 Doppelhäusern (4 WE) sowie von 6 Reihenhäusern in 2geschossiger Bauweise vor. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgte von der Straße Lohplatz. Weiterhin sollte ein Gebäude an der Straße Lohplatz durch ein Doppelhaus ersetzt werden. Die Verwaltung vertrat die Ansicht, dass der Bebauungsvorschlag sich wegen seiner Dichte nicht in die Umgebung einfüge. Gleichzeitig entstanden durch die Planung im weiteren Innenblock, außerhalb des Plangebietes, Baurechte gem. §34 BauGB, wodurch die Bebauungsdichte in diesem Bereich von Sand weiter zunahm. Da sich die betroffenen Grundstücksteile ebenfalls im Eigentum der Gartensiedlungs-Gesellschaft befanden, bat die Verwaltung den Investor diese mit ins Plangebiet einzubeziehen und gleichzeitig die Bebauungsdichte zu verringern.

Daraufhin wurde die Planung vom Vorhabenträger überarbeitet. Mit Schreiben vom 29.07.99 erneuerte der Vorhabenträger seinen Antrag und legte zwei Planvarianten vor, die zwar eine veränderte Planung jedoch keine Reduzierung der Dichte beinhalteten. Auch kam der Investor nicht dem Wunsch der Verwaltung nach, die Veränderungen in den bestandsgebundenen Bereichen darzulegen. Weitere Verhandlungsgespräche folgten.

Investorenwechsel und Planerwechsel

Mit Schreiben vom 31.3.00 wurde der Verwaltung eine Änderung der Eigentumsverhältnisse mitgeteilt. Neuer Eigentümer ist Herr F. Strünker, zum Teil in Eigentümergemeinschaft mit den Eheleuten R. und H.-J. Schnitt. Der Grundbuchnachweis liegt der Verwaltung vor. Hierdurch hat der Vorhabenträger nachgewiesen, dass er über die von ihm überplanten Grundstücksteile verfügt.

Mit dem Investorenwechsel übernahm das Planungsbüro LAQUA die Durchführung der Planung.

Wechsel des Planungsinstrumentes

Bei den weiteren Verhandlungen mit dem Vorhabenträger stellte sich heraus, dass mit dem Planungsinstrument Bebauungsplan alle Interessen, die des Investors auf der einen und die der betroffenen Nachbarn und der Öffentlichkeit auf der anderen Seite besser abgewogen werden können.

Hierbei fertigt das vom Investor beauftragte Planungsbüro LAQUA zur Beschleunigung des Verfahrens den Entwurf zum Bebauungsplan. Das Verfahren selbst (Vorlagen für den PA, Beteiligung TÖB, Zusammenstellung des Abwägungsmaterials usw.) wird, wie beim Vorhaben- und Erschließungsplan durch die Verwaltung durchgeführt. Die Rechtsgrundlage für diese Vorgehensweise ergibt sich aus dem § 4b BauGB. Erforderliche Gutachten wie z.B. die Umweltverträglichkeitsprüfung werden vom Investor kostenfrei zur Verfügung gestellt, sodass auch hier der Verwaltung keine Mehrarbeit und keine Kosten entstehen. In städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB werden im folgenden die Übernahme der Erschließungs- und Ausgleichskosten geregelt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3351 -Lohplatz- wird hiermit auf ein seit Anfang des Jahres in Stadt Bergisch Gladbach praktiziertes Verfahren umgestellt und unter gleicher Nummer als Bebauungsplan weitergeführt. Der Planungsausschuss wurde in seiner Sitzung am 27.01.00 in einer Mitteilungsvorlage unter dem Tagesordnungspunkt Nr. 8 über diese Vorgehensweise unterrichtet.

Beschreibung der Planinhalte

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 3351 -Lohplatz- sowie Erläuterungen zur Planung des Planungsbüros LAQUA sind als **Anlage 1 und 2 der Vorlage** beigefügt.

In Anlehnung an die umliegende Bebauung sieht die Planung an der Straße Lohplatz die Errichtung von zwei 2geschossigen Mehrfamilienhäusern vor. Die Gebäude sollen jeweils 4 – 5 Wohnungen enthalten. Die erforderlichen Stellplätze werden in Tiefgaragen untergebracht.

Die Erschließung des Innenbereiches erfolgt von der Straße Lohplatz über eine Sackgasse auf Grundstücken des Investors. Der Wendehammer ist für ein 3achsiges Müllfahrzeug ausgelegt. Über einen Fußweg wird die Verbindung zur Straße An der Lohe hergestellt.

Im Innenbereich sind 10 Doppelhaushälften, 1geschossig, mit je 2 Wohnungen geplant. Eine entsprechende Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten wird aus städtebaulichen Gründen im Plan angestrebt. Die erforderlichen ca. 30 Stellplätze werden etwa zur Hälfte in Doppelparkergaragen nachgewiesen.

Entwicklung aus dem FNP

Im Flächennutzungsplan der Stadt ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Der Bebauungsplan Nr.3351 -Lohplatz- **ist damit als aus dem FNP entwickelt anzusehen**.

Umwelterheblichkeit des Vorhabens

Die bereits vom ersten Vorhabenträger vorliegende Umwelterheblichkeitsprüfung des Büros Nardus vom März 1999 **lässt keine erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf bestimmte Umweltbereiche erwarten**. Obwohl das Plangebiet vergrößert wurde, eignet sich die UEP als Einstieg in das Verfahren. Die durch die Vergrößerung des Plangebietes hinzugekommenen Flächen sind in ihrer ökologischen Wertigkeit den bereits bewerteten Flächen gleichzusetzen. In der im Verfahren folgenden Umweltverträglichkeitsprüfung werden die ökologischen Belange auch im Bestand nachgebessert. **Die UEP ist den Fraktionen in Kopie zugegangen**.

Ein Ausgleich für den Eingriff in Natur- und Landschaft soll so weit wie möglich im Plangebiet durch intensive Bepflanzung der Freiflächen erfolgen. Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgt in der Umweltverträglichkeitsprüfung im weiteren Verfahren.

Ein geohydrologisches Gutachten zur Versickerungsfähigkeit der Böden, sowie Untersuchungen zur Lärmbelastung werden im Laufe des weiteren Verfahrens in Auftrag gegeben.

Bodenordnende Maßnahmen

Um eine städtebaulich sinnvolle Straßenrandbebauung an der Straße Lohecke zu erhalten, wird zwischen den Hausnummern 5 und 9 eine Grenzregelung erforderlich. Hier können durch Grundstückstausch, sowohl der Eigentümer der Hausnr. 9, als auch der Investor ökonomische Baugrundstücke erhalten.