

**Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin**

Federführender Fachbereich Stadtentwicklung, Stadtplanung		Drucksachen-Nr. 69/2001	
Beschlussvorlage		<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich	
		<input type="checkbox"/> Nicht öffentlich	
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)	
Planungsausschuss		Entscheidung	

Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan Nr. 3342 - Lohhecke -
- Beschluss zur erneuten frühzeitigen Bürgerbeteiligung**

Beschlussvorschlag

Der Planungsausschuss beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3342 – Lohhecke – auf der Grundlage der beiden vorgestellten Vorentwurfsvarianten fortzusetzen und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mittels Aushang und Versammlung.

Sachdarstellung / Begründung

Vorgeschichte

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 07.05.1992 beschlossen, für den Bereich „Lohhecke“ zwischen der Sander Straße und der Schulstraße 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.

Zum Bebauungsplanverfahren Nr. 3342 – Lohhecke – fand am 25.01.1995 eine Bürgerversammlung statt, auf der eine mögliche Bebauung des Bereiches diskutiert wurde. Anhand der Einwände und Anregungen aus der Bürgerbeteiligung hatte die Verwaltung daraufhin drei Vorentwürfe erarbeitet und dem Planungsausschuss in seiner Sitzung am 14.09.1995 vorgelegt. Der Ausschuss entschied sich für den Vorentwurf Nr. 2 (s. Anlage) als Grundlage für das Verfahren.

Nachdem das Bebauungsplan drei Jahre geruht hatte, wurde seitens einer Gemeinschaft von Grundeigentümern aus dem Plangebiet am 16.12.1998 gemäß § 24 GO NW die Fortsetzung des Bauleitplanverfahrens angeregt. Die Anregung wurde im Hauptausschuss am 09.03.1999 und nach ihrer Überweisung im Planungsausschuss am 10.06.1999 behandelt.

In der Sitzung am 21.01.2000 teilte die Verwaltung dem Planungsausschuss mit, dass sie beabsichtige, ein privates Planungsbüro mit der Entwurfserstellung für den Bebauungsplan zu beauftragen bei Kostenübernahme durch die an der Planung interessierten Grundstückseigentümern. Der städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt und der Interessengemeinschaft – Lohhecke – zur Übernahme der Planungskosten wurde am 28.08.2000 unterzeichnet. Daraufhin wurde das Büro H + B Stadtplanung aus Köln mit Datum vom 03.11.2000 beauftragt, die Planung aufzunehmen.

Bei dem Plangebiet (3,5 ha) handelt es sich um einen mit größtenteils aufgelockerter, straßenbegleitender Bebauung gefassten Block. Die Nutzung wird überwiegend durch eine heterogene ein- bis dreigeschossige Wohnbebauung bestimmt. Entlang der Sander Straße finden sich einzelne kleinere Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen (Bäckerei, Gaststätte etc.) im Sinne eines Mischgebietes. Der im Wesentlichen unbebaute innere Blockbereich ist von tiefen Grundstücken geprägt, die überwiegend der Schulstraße zugeordnet sind. Im zentralen Bereich liegen die Flächen einer Gärtnerei teilweise brach. Das Gelände weist ein z.T. starkes Gefälle von Südosten nach Nordwesten auf.

Die Darstellung des gesamten Plangebiets als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan entspricht nicht mehr den aktuellen Zielen der Stadtentwicklung. Parallel zum Bebauungsplanverfahren ist daher eine Änderung des F-Plans erforderlich, in der der südliche Teil des Plangebiets als Wohnbaufläche dargestellt wird.

Umwelterheblichkeit

Das Plangebiet zählte als Fläche F zu den Untersuchungsflächen der Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) für Sand von 1991. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens –Lohhecke – wurde im August

1998 vom Büro NARDUS eine eigene UEP für das Plangebiet erstellt. Die UEP ist von der Verwaltung auf Plausibilität geprüft worden. Die beiden Umwelterheblichkeitsprüfungen sind den Fraktionen in Kopie zugegangen. Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst.

Das Plangebiet ist geprägt von Zier- und Nutzgärten mit mehr oder weniger intensiver Nutzung und nur vereinzelt Großgehölzen. Der Artenreichtum wird als durchschnittlich bezeichnet. Die gesamte Flora des Plangebietes ist auf Grund der teilweise intensiven Nutzungen (Wohnhäuser mit Gärten, Gärtnerei mit Gewächshäusern und Frühbeeten) sowie der vorbelasteten Gewächshausbranche anthropogen beeinträchtigt. Im Plangebiet dominieren häufige „Allerweltsarten“. Seltene, gefährdete oder regional bemerkenswerte Pflanzenarten konnten nicht nachgewiesen werden. Gleiches gilt für die im Plangebiet vorzufindende Fauna.

Das Plangebiet hat insgesamt keine oder nur eine geringe Biotopqualität. Es liegt weder im Landschaftsschutzgebiet noch in einer Wasserschutzzone. Oberflächengewässer werden von der Planung nicht berührt.

Die Fa. GEO CONSULT im Januar 1998 für das Plangebiet eine Untersuchung zu Baugrund und Hydrogeologie erstellt. Diese hat ergeben, dass nur in einer minimalen Fläche des Bebauungsplangebietes für eine Regenwasserversickerung vertretbare Durchlässigkeitswerte anzutreffen sind. Für den überwiegenden Teil des Plangebietes in eine Versickerung nicht möglich. Die Entwässerung soll entsprechend über die Trennkanalisation erfolgen, was bereits mit dem Staatlichen Umweltamt Köln abgestimmt ist.

Im Auftrag der Stadt hat die Firma GEO CONSULT im Januar 1998 auch eine Gefährdungsabschätzung vorgelegt. Die Ergebnisse der chemischen Analysen zeigen flächendeckend insgesamt keine Auffälligkeiten. Eine einzelne Probe enthielt deutlich erhöhte Schwermetallanteile, die der Gutachter als Ausreißerwert einstuft.

An der Sander Straße gibt es bereits heute hohe Lärmimmissionen auf Grund der Vorbelastung durch die L 329. Entsprechende Schallschutzmaßnahmen müssen im Laufe des weiteren Verfahrens untersucht werden. Untersuchungsbedarf aus Sicht des Schallschutzes besteht außerdem für die Schulstraße, gewerbliche Betriebe im Plangebiet und den nahe gelegenen Sportplatz.

Planinhalte

Die Vorentwurfsplanung wurde in zwei Alternativen erstellt, die beide in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zur Diskussion gestellt werden sollen. Städtebauliches Ziel der Planung ist eine lockere Bebauung aus Einfamilienhäusern in Anlehnung an die bestehende offene Bauweise an der Sander Straße wie auch an der Schulstraße. Ähnlich wie der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 3333 – Kirche Sand – dient die Planung im Bereich Lohhecke der Stärkung von Sand durch eine bauliche Verdichtung im Zentrum des Ortsteils.

Die beiden Alternativen des Vorentwurfs unterscheiden sich vor allem in der Erschließung des Plangebietes. Alternative 1 orientiert sich bzgl. der Erschließung an dem alten Vorentwurf von 1995. Über die Parzelle des Hauses Sander Str. 208 wird eine Planstraße in den Blockinnenbereich geführt und verzweigt sich dort. Die Bebauung reiht sich entlang einer in West-Ost-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße auf, die an beiden Enden mit Wendeanlagen versehen ist. In Alternative 1 passt sich die Erschließung stärker der terrassierten Hanglage des Plangebietes an. Die von der Sander Straße abzweigende Planstraße erschließt den topografisch etwas niedriger gelegenen Westen des Gebietes. Der höher gelegene östliche Teil des Plangebietes wird von einer zweiten Wohnstraße erschlossen, die an die Schulstraße angebunden ist. Beide Erschließungsstraßen sind durch einen Fußweg mit einander verbunden, der wegen des Höhenunterschieds als Treppe

penanlage auszubilden ist. Auf Grund der besonderen topografischen Situation wird an der östlichen Erschließungsstraße eine individuelle Hangbebauung vorgeschlagen. Um die Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse nicht zu beeinträchtigen, werden die Gebäude zusätzlich versetzt angeordnet.

Die Planung von 1995 (s. Anlage) hatte ein Mehrfamilienhaus an der Schulstraße sowie 31 Einfamilienhäuser in Einzel- und Doppelhausbauweise vorgesehen. Aus heutiger Sicht und unter Würdigung der in den vergangenen Jahren vorgebrachten Bedenken gegen die Planung erscheint die bauliche Dichte des damaligen Vorentwurfs als zu hoch. In den Alternativen des neuen Vorentwurfs wurde die Zahl der Gebäude daher deutlich reduziert. Der Vorentwurf Alternative 1 enthält nunmehr noch 24 und die Alternative 2 noch 22 Einfamilienhäuser. Um einen möglichst aufgelockerten Charakter der Neubebauung zu erreichen, sind die Einfamilienhäuser freistehend geplant. Doppel- oder Reihenhäuser sind nicht vorgesehen.

Die Höhe der geplanten Gebäude sollte ein Vollgeschoss nicht überschreiten, da andernfalls in der Hanglage auf Grund von Geschosstaffelungen leicht der Eindruck einer zu massiven Bebauung entstehen könnte (Souterrain, EG, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss). Über Geländeschnitte in exemplarischen Teilbereichen des Plangebietes wurde durch das planende Büro geprüft, ob die Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse der Bestandsbebauung entlang der Sander Straße beeinträchtigt werden könnten. Mit eingeschossigen Hanghäusern im räumlich engeren östlichen Teil des Plangebietes soll eine Verschattung der Gebäude an der Sander Straße vermieden werden.

Wichtiges Element der Planung sind die Fußwegeverbindungen. In Nord-Süd-Richtung entsteht eine fußläufige Verbindung zwischen Sander Straße und Schulstraße. Die beiden Wendeanlagen der Erschließungsstraßen werden über Fußwege im Westen an die Sander Straße und im Osten an das Schulgelände angebunden, um Umwege für Fußgänger zu vermeiden.

Eine Busverbindung besteht über die Linie 453, deren Haltestelle an der Sander Straße liegt. Die Buslinie verkehrt zwischen Hand und Herkenrath und bindet den Planbereich an die Innenstadt mit S-Bahnhaltepunkt und Busbahnhof an.

Eine Bewertung des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft wird im Rahmen der im weiteren Verfahren zu erstellenden Umweltverträglichkeitsprüfung vorgenommen. Da es sich bei der Planung um die Verdichtung eines Baublocks handelt, wird der erforderliche Ausgleich nur in begrenztem Maße im Plangebiet selbst möglich sein, so dass auf externe Ausgleichsflächen zurückgegriffen werden muss.

Anlagen

- Übersichtsplan
- Vorentwurf Stand 1995
- Alternative 1 zum Vorentwurf Stand Jan. 2001
- Alternative 2 zum Vorentwurf Stand Jan. 2001