

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Stadtentwicklung, Stadtplanung		Drucksachen-Nr. 241/2001
		☒ Öffentlich
		☐ Nicht öffentlich
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	26.04.2001	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan Nr. 3351 - Lohplatz -
- Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung**

Beschlussvorschlag

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3351 -Lohplatz- ist unter Berücksichtigung der nachfolgenden Änderungen und Ergänzungen fortzusetzen.
Als Ergebnis aus der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange sind im Bebauungsplan mindestens Festsetzungen zur max. Trauf- und Firsthöhe, zur Bauweise und zur Dachform zu treffen. Im Innenbereich sind die Wohneinheiten zugunsten größerer Wohnungen um mindestens 5 zu reduzieren. Die Planung ist um öffentliche Stellplätze zu ergänzen.

Sachdarstellung / Begründung

In seiner Sitzung am 13.02.01 beschloss der Planungsausschuss, auf der Grundlage des Vorentwurfes, für den Bebauungsplan Nr. 3351 -Lohplatz-, die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB durch Aushang durchzuführen. Der Plan hing daraufhin in der Zeit vom 28.02.01 bis einschl. 27.03.01 aus.

In diesem Zeitraum **gingen 4 schriftliche Stellungnahmen von Bürger/Innen ein**, darunter eine Unterschriftenliste sowie eine Sammelstellungnahme der Sander Ortsvereine. Die Schreiben sind den Fraktionen in Kopie zugegangen.

Erwartungsgemäß legten in erster Linie die Anwohner der Str. Lohplatz ihre Betroffenheit dar. Zwar haben die Sander Bürger vereinzelt erkannt, dass es für den Erhalt ihrer Infrastruktur unablässig ist, weitere Bauflächen zu schaffen und damit die Einwohnerzahl zu erhöhen, jedoch wenden sie sich mehrheitlich dagegen, dass dies durch Verdichtung des Innenbereiches zwischen den Str. Lohplatz und an der Lohe, also im eigenen Umfeld geschieht. Vereinzelt ist man sogar der Meinung, dass es ausreicht Baulücken entlang der vorhandenen Straßen zu schließen. Gleichzeitig bedauert man jedoch, dass gerade dies in letzter Zeit zu massiv geschieht. Wenn von den Bürgern gefordert wird, dass sich Neubebauungen besser in die vorhanden dörfliche Struktur von Sand einfügen, so ist gerade der Bebauungsplan das beste Instrument klare Vorgaben für eine zukünftige Bebauung zu machen.

Des Weiteren unterstellt man der Stadt, dass sie einseitig Investorenplanung fördere. Da sich diese Front bedauerlicherweise schon sehr früh aufgebaut hat, war es auch in Gesprächen nicht mehr möglich, den Bürgern deutlich zu machen, dass gerade die Vergrößerung des Plangebietes und die Einbeziehung des Bestandes dazu dient, die Belange der angrenzenden Bürger ausreichend zu würdigen. Die Verwaltung empfiehlt weiterhin auch das Grundstück Lohplatz 9 im Plangebiet zu belassen. Zwar hat sich der Eigentümer gegen die Planung ausgesprochen, jedoch gleichzeitig deutlich gemacht, dass er für sich Baurechte in Anspruch nehmen will. Hier sollte das städtebauliche Ziel einer Straßenrandbebauung klar im Rechtsplan definiert werden. Die zur Umsetzung erforderliche Grenzregelung ist auch zu einem späteren Zeitpunkt denkbar. Das Begehren des Investors seine großen Innenbereichsflächen bebauen zu können, ist dahingehend nachvollziehbar, als das der Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach für sie Wohnbaufläche ausweist.

Fachlich nicht begründet sind die Einwände durch die Planung gehe den Anwohnern Gartenland und Spielflächen verloren. Die angesprochenen Flächen standen zu keinem Zeitpunkt der Öffentlichkeit zu Verfügung, sie sind vielmehr im Eigentum des Investors. Ihre ökologische Wertigkeit wurde in der Umwelterheblichkeitsprüfung vom März 1999 als unerheblich eingestuft. Diese Auffassung bestätigen die Unteren Landschaftsbehörde und der Naturschutzverbände in ihren Stellungnahmen. Im weiteren Verfahren wird in einer Umweltverträglichkeitsprüfung der Untersuchungsraum an das neue Plangebiet angepasst und in einer Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung der tatsächliche Eingriff ermittelt und die Ausgleichsmaßnahmen bestimmt.

Die Befürchtungen der Bürger, die geplanten Gebäude fügten sich in ihrem Maß nicht in die gewachsene dörfliche Struktur von Sand ein, lassen sich durch entsprechende Regelungen im Bebauungsplan entkräften. Der Rechtsplan sollte mindesten Festsetzungen über max. Trauf- und Frishöhen und über die Bauweise und die Dachform enthalten.

Nachvollziehbar sind die Bedenken der Bürger gegen die Dichte (Größe, Umfang) der Bebauung. Die Bürger befürchten, dass der durch 30 weitere Wohneinheiten entstehende Verkehr die Kapazitäten der Str. Lohplatz sprengt. Die Verwaltung empfiehlt im Innenbereich die Anzahl der Wohn-

einheiten zugunsten von größeren Wohnungen um min. 5 zu reduzieren. Mit der Reduzierung der Wohneinheiten können gleichzeitig die Bedenken gegen die geplanten Doppelparkergaragen ausgeräumt werden. Die Bürger sind der Meinung, dass die Doppelparkergaragen von den zukünftigen Bewohnern nicht angenommen und der ruhende Verkehr in die bereits stark belasteten Nachbarstraßen verdrängt wird.

Zur Abwägung wird im weiteren Verfahren eine schalltechnische Untersuchung, insbesondere in Bezug auf die Auswirkungen des Verkehrslärms, erforderlich.

Mit Schreiben vom 23.02.01 wurden die **Träger öffentlicher Belange** gem. §4 Abs.1 BauGB an der Planung beteiligt. **Hier gingen bis zum 27.03.01 Stellungnahmen**

von der Bezirksregierung Arnsberg

vom Staatlichen Umweltamt Köln

von der Arbeitsgemeinschaft der Naturschutzverbände im Rheinisch-Bergischen Kreis

von der BELKAW

vom Rheinisch Bergischen Kreis

ein. Die Schreiben sind den Fraktionen in Kopie zugegangen.

Parallel wurden die Fachaufgaben innerhalb der Verwaltung über die Planung informiert.

Die Bezirksregierung Arnsberg weist daraufhin, dass das Plangebiet tlw. über dem erloschenen Bergwerksfeld „Schmitzheide“ liegt, jedoch kein Bergbau umgegangen ist.

Der Hinweis des Staatlichen Umweltamtes Köln auf eine Altlastenverdachtsfläche hat sich als unbegründet erwiesen. Es handelt sich um eine außerhalb des Plangebietes liegende Hangfläche entlang der Str. Heiligenstock. In einer gutachterlichen Erstbewertung 1990 wurde festgestellt, dass von dieser keine Gefährdung ausgeht.

Die BELKAW regt für den Fall, dass die geplante Erschließung in Privatbesitz bleibt an, die Versorgungstrassen grundbuchlich zu sichern. Die Straßenfläche wird nach Abschluss eines Erschließungs- und Übernahmevertrages in städtisches Eigentum übergehen.

Sowohl die Arbeitsgemeinschaft der Naturschutzverbände als auch die Untere Landschaftsbehörde des Kreises haben gegen eine Bebauung des Innenbereiches keine grundlegenden Bedenken. Sie tragen lediglich Anregungen zum Umgang mit den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen vor.

Ein hydrogeologisches Gutachten und ein Entwässerungskonzept, wie von der Unteren Wasserbehörde gefordert, wird Gegenstand des weiteren Planverfahrens sein.

Sowohl der Kreis, als auch die zuständige Fachaufgabe in der Verwaltung weisen daraufhin, dass im Plan keine öffentlichen Stellplätze nachgewiesen wurden. Dem Investor wird im weiteren Verfahren freigestellt, diese entweder separat nachzuweisen oder die Straßenbreite entsprechend zu vergrößern.

Nach Auswertung der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung Träger öffentlicher Belange empfiehlt die Verwaltung dem Planungsausschuss das Verfahren mit den angegebenen Änderungen und Ergänzungen weiterzuführen.