

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Stadtentwicklung, Stadtplanung	Drucksachen-Nr. 240/2001				
<table border="1"> <tr> <td>☒</td> <td>Öffentlich</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>Nicht öffentlich</td> </tr> </table>		☒	Öffentlich	☐	Nicht öffentlich
☒	Öffentlich				
☐	Nicht öffentlich				
Mitteilungsvorlage					
für ▼	Sitzungsdatum				
Planungsausschuss	26.04.2001				

Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan Nr. 3342 - Lohhecke -
- Fortsetzung des Verfahrens**

Inhalt der Mitteilung

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 13.02.2001 für den Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 2135 – Lohhecke – die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Vorentwurf hing in der Zeit vom 08.03. bis 28.03.2001 im Rathaus Bensberg aus. Am 14.03.01 fand eine Bürgerversammlung im Rathaus Bergisch Gladbach statt. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte parallel zum Aushang.

Das Beteiligungsverfahren ist auf große Resonanz gestoßen. In der Kürze der Zeit war angesichts der Vielzahl an schriftlichen Stellungnahmen eine eingehende Prüfung der Argumente noch nicht möglich. Dieser Sachstandsbericht dient daher einer ersten Information über die eingegangenen Schreiben.

Anhand der eingegangenen Stellungnahmen sind deutlich zwei Gruppen – Befürworter bzw. Gegner der Planung – zu unterscheiden. In dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan ist erkennbar, dass sich fast alle Eigentümer im Plangebiet zu den Vorentwürfen geäußert haben. Darüber hinaus gab es auch Stellungnahmen von Bürgern außerhalb des Plangebiets, entweder als selbständige Schreiben oder in Form von Unterschriften unter einer Liste gegen die Planung.

Im Folgenden werden die Argumente aus der frühzeitigen Beteiligung zusammenfassend dargestellt. Die Schreiben sind den Fraktionen in Kopie zugegangen.

Argumente für die Planung

- Die Planung ist städtebaulich gut konzipiert mit einer lockeren Einfamilienhausbebauung bei geringer Baudichte.
- Die großzügig bemessenen Plangrundstücke lassen eine vernünftige Bebauung ohne Siedlungscharakter zu.
- Die heutigen Gartengrundstücke an der Schulstraße sind so groß, dass ihre Pflege zunehmend schwer fällt bzw. einer Vermietung der Wohnungen hinderlich ist.
- Die Grundstücke sind wirtschaftlich besser zu nutzen.
- Die Planung schafft Bauland für die Eigentümer oder die Kinder.
- Die Fußwegeverbindung durch das Plangebiet erleichtert Fußwegebeziehungen durch Sand, z.B. den Zugang zum Friedhof für alle Bewohner nördlich der Sander Straße.
- Die Planung trägt zum Erhalt der Grundschule und weiterer Infrastruktureinrichtungen bei.
- Der Großteil der Befürworter der Planung spricht sich für Alternative 2 aus, weil sie die Gesamtbebauung auflockert und topografisch sinnvoller ist. Die Untere Landschaftsbehörde favorisiert die Alternative 2 wegen der besseren Berücksichtigung der Topografie und wegen des geringeren Eingriffs.

Argumente gegen die Planung

- Die derzeitige gärtnerische Nutzung der Grundstücke (Freizeit und Erholung, Obst- und Gemüseanbau) soll für die Zukunft gesichert werden.
- Die Sander Straße bringt als Landesstraße erhebliche Belastungen durch Lärm und Abgase für die Anwohner mit sich. Die Grundstücke mit ihren Gebäuden und Gärten werden durch die Planung zusätzlich belastet (Verkehrslärm, Abgase, Verschattung).
- Die Planhäuser liegen so dicht zur Sander Straße, dass Nachbarkonflikte vorprogrammiert sind. Es fehlt an ausreichendem Licht- und Lufteinfluss, unabhängig von den Jahreszeiten.
- Die Qualität der Umwelterheblichkeitsprüfung wird angezweifelt. In einigen Gärten liegen Biotope, z.T. wurden Rote-Liste-Arten gefunden (Garten- oder Hausrotschwanz).
- Die nach Landesbauordnung notwendigen Stellplätze der Gaststätte an der Sander Straße werden in der Planung ignoriert bzw. überplant.
- Die Ausfahrt der Planstraße auf die Sander Straße wird eine Gefahrenquelle darstellen. Der Bereich liegt in einer Kurve und ist nur schwer einzusehen. Die Ausfahrten auf Sander Straße und Schulstraße werden die Schulkinder gefährden.
- Die Mehrheit soll von Grundstückseigentümern soll Sanierungs-, Abbruch- und Erschließungskosten übernehmen zu Gunsten einer Minderheit. Anwohner sollen gezwungen werden, Grundstücke zu verkaufen bzw. Schulden aufzunehmen, um eine Erschließungsvorhaben zu finanzieren, das sie nicht befürworten.
- Bezogen auf § 1 Abs. 3 BauGB wird das Planerfordernis für die Planung Lohhecke angezweifelt. Das Gebiet ist bereits bebaut, und die Anwohner haben sich bewusst für eine grüne Umgebung und große Gärten entschieden. Die Verdichtung in der Lohhecke ist nicht zu begründen. Man droht mit der Kommunalaufsicht.

Anregungen

- Das Verfahren sollte eingestellt oder auf den Bereich der Interessengemeinschaft beschränkt werden.
- Der westliche Wendehammer könnte nach Osten vorverlegt und so der Gaststätte Keller eine rückwärtige Andienung ihrer Stellplätze angeboten werden bei fußläufiger Anbindung der Wendeanlage an die Sander Straße über die Zufahrt Keller.

- Die bisherigen Nord-Süd-Grenzen der Grundstücke sollten weitgehend erhalten werden, um Grenzstreitigkeiten zu vermeiden.
- Die Planung sollte auch kleinere Grundstücke à ca. 300 qm vorsehen.
- Der ruhende Verkehr muss ausschließlich im Plangebiet selbst untergebracht werden.
- Die Idee einer Bebauung des Plangebiets sollte aufgegeben werden zu Gunsten einer parkähnlichen öffentlichen Grünanlage im Innenbereich Lohhecke.
- Die acht Sander Ortsvereine stehen der Planung – Lohhecke – grundsätzlich positiv gegenüber mit der Begründung einer dauerhaften Sicherung der Infrastruktur (insbes. der Schule) in Sand. Eine Erschließung sollte aber ihrer Meinung nach mehrheitlich von den Anliegern akzeptiert werden. Man regt an, die beiden Erschließungstiche zu kürzen, um auf diese Weise die bauliche Dichte zu reduzieren und so das Konfliktpotential im Plangebiet zu verringern.

Die Verwaltung wird in den nächsten Wochen die eingegangenen Argumente prüfen. Es ist abzuwägen, ob und wenn ja, wie die Planung weiter verfolgt werden soll. In Abhängigkeit von der Diskussion im Planungsausschuss wird die Verwaltung in einer der nächsten Sitzungen eine überarbeitete Planfassung vorlegen.