

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Stadtplanung		Drucksachen-Nr. 642/2002
Beschlussvorlage		☒ Öffentlich
		☐ Nicht öffentlich
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss		Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 47 - Im Plackenbruch - 1. Änderung
- Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Beschlussvorschlag

Der Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Nr. 47 - Im Plackenbruch -, 1. Änderung

auf der Grundlage des überarbeiteten Vorentwurfes und unter Berücksichtigung des Beratungsergebnisses fortzusetzen.

Sachdarstellung / Begründung

Für den südlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 47 - Im Plackenbruch - hat der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 18.04.2002 den Aufstellungsbeschluss zur Planänderung gefasst. Der Bebauungsplan Nr. 47 - Im Plackenbruch - von 1970 umfasst die gesamte Flachdachsiedlung „Im Plackenbruch“ und setzt für die beiden Grundstücke im Süden des Plangebiets eine Fläche für Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Schule) bzw. einen Garagenhof sowie eine Kläranlage fest.

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 47 - Im Plackenbruch - 1. Änderung sieht für das städtische Grundstück die Fortsetzung der in der Siedlung vorherrschenden Reihenbebauung vor. Durch einen Grünstreifen von der benachbarten Bungalowzeile abgesetzt ist eine Reihe aus fünf Einheiten geplant. Das Prinzip der Siedlung, Stellplätze bzw. Garagen entlang der Straße Plackenbruch aufzureihen, wird fortgesetzt. Der heute bestehende Trampelpfad über den Bach in Richtung Neuenhauser Weg wird aufgegriffen. Hier soll - z.T. in Kombination mit der Stellplatzanlage für die Reihenhauszeile ein öffentlicher Fußweg bis zum Bach entstehen

In Anlehnung an die westlich im Plangebiet - Im Plackenbruch II - geplante Doppelhausbebauung ist auch für das Privatgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47 ein Doppelhaus vorgesehen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB fand durch Aushang vom 28.09.2002 bis zum 28.10.2002 statt. Parallel dazu wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Im Folgenden werden die Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in thematischer Zusammenfassung dargestellt.

Grundwasserproblematik / Regenwasserbeseitigung

Kurzfassung:

- Bedenken gegen die Versickerung bzw. Regenwasserentwässerung
- Grundwasserproblematik auf dem östlichen Grundstück des Plangebietes
- Überflutungs- und Überschwemmungsgebiet
- Wasserschutzzone III b
- Grundwasserhöhenänderungen, Trinkwasserströme
- Zukünftig anfallendes Regenwasser sollte wenn möglich im Plangebiet versickert werden, eine Einleitung von Regenwasser in den Quellsiefen ist zu vermeiden
- Erarbeitung eines Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes
- Keine Zustimmung von der Unteren Wasserbehörde für eine ungedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser in den Siefen

Stellungnahme der Bürgermeisterin:

Um Beeinträchtigungen des Natur- und Wasserhaushaltes auf ein Minimum zu beschränken, wird bei Bauvorhaben gemäß § 51a LWG die weitgehende Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem jeweiligen Grundstück angestrebt.

Somit wird für den Bebauungsplan Nr. 47 - Im Plackenbruch -, 1. Änderung die Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens bzw. Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes einschließlich der Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erforderlich, welches dann Berücksichtigung bei der Erstellung des Rechtsplanes findet.

Das Plangebiet liegt in der geplanten Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes zum Wasserwerk Köln-Höhenhaus.

Erhaltung des Biotopkomplexes / Baumschutz

Kurzfassung:

- Beeinträchtigung des schützenswerten Bereiches des Katterbach-Quellsiefen
- Erhalt der bestehenden Bäume
- Verkleinerung eines Biotopkomplexes, von dem das Plangebiet einen Teilausschnitt darstellt.
- Entwicklungsziele des Landschaftsplanes Nr. 4 'Mittlere Dhünn':
- Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft
- Erhaltung eines Landschaftsraumes mit hoher Grundwasserneubildungsrate durch natürliche Flächenversickerung / Vermeidung einer Nutzungsintensivierung, die zu einer Verschmutzung des ergiebigen Grundwassers führen könnte
- Zweckbestimmung für Brachflächen - natürliche Entwicklung
- Besondere Festsetzung für forstliche Nutzung; Wiederaufforstung
- Erstellung eines landschaftspflegerischen Begleitplanes
- Berücksichtigung bei den Ausgleichsbetrachtungen, dass siedlungsnahen Lebensräume u.a. für Vögel verloren gehen.

Stellungnahme der Bürgermeisterin:

Zurzeit weist das östliche Grundstück des Plangebietes eine zusammenhängende Waldfläche nördlich des Neuenhauser Weges auf. Hier hat sich ein junger Baumbestand aus Ahorn, Buchen und Eschen entwickelt. Die ehemals gut ausgebildete Strauch- und Krautschicht ist stark durch Erholungsnutzung und Gartenabfälle beeinträchtigt. Im Bereich des Quellsiefen des Katterbachs stocken ältere Erlen und Hainbuchen. Hier haben sich ein dichter Ilexbestand und teilweise Brombeeren ausgebildet. Der Quellsiefen ist zurzeit nicht wasserführend.

Das westliche Grundstück weist zur Straße hin eine eingezäunte Gartenfläche mit Scherrasen und einzelnen Gehölzen, überwiegend Fichten auf. Im Südosten des Grundstückes tritt der bis dahin verrohrte Katterbach zu Tage und fließt offen weiter entlang der südlichen Grundstücksgrenze nach Südwesten. Sein Uferbereich ist geprägt durch große Erlen und Brombeeren. Die Sohle und der Uferbereich sind nicht befestigt und weisen ein naturnahes Profil auf.

Aufgrund des § 1a BauGB besteht für die Kommunen die Pflicht zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung.

Die Eingriffsregelung ist dann anzuwenden, wenn erstmals bauliche oder sonstige Nutzungen festgesetzt werden oder in Bezug auf den rechtlichen Ausgangszustand eines Planes eine zusätzliche Bebauung oder Nutzung festgesetzt wird.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 47 - Im Plackenbruch - aus dem Jahr 1970 setzt im Bereich des Gartengrundstückes ein 'reines Wohngebiet' und für das Waldgrundstück 'Gemeinbedarfsfläche - Schule' fest, ohne Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung zu treffen. Geht man von einem Versiegelungsgrad von ca. 50% im Schulbau aus, ist mit der nunmehr geplanten Wohnbebauung gegenüber den schon bestehenden Baurechten kein zusätzlicher Eingriff zu erwarten.

Nach § 1a BauGB sind folglich keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Im weiteren Verfahren wird eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung durchgeführt und bei der Erarbeitung des Rechtsplanentwurfes Nr. 47 - Im Plackenbruch -, 1. Änderung werden die Grundsätze zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen berücksichtigt.

Waldabstand / Zuwegungsmöglichkeit der östlich angrenzenden Waldfläche

Kurzfassung:

- Befürchtung bei Abholzung der Bäume, dass auf der östlich gelegenen Waldparzelle, bei Sturm Bäume abbrechen. Daher sollte auf dieser Parzelle ebenfalls ein Streifen abgeholzt werden und mit niedrigen Bäumen und Büschen bepflanzt werden.

- Waldabstand von 35 m zur Wohnbebauung
- Unterschreitung des Sicherheitsabstandes zum Wald
- Durch Zurückdrängen des Hochwaldbestandes würde die Gefahr bestehen, dass ältere Laubbäume im Bereich des Katterbach-Quellsiefens gefällt werden müssen und so der ökologisch wertvolle Bereich beeinträchtigt wird.
- Schaffung einer Zufahrt zu den Waldflächen
- Wegfall des direkt am Waldrand gelegenen Reihenhauses
- Darstellung des Uferstreifens entlang des Katterbachs als 'Öffentliche Grünfläche'

Stellungnahme der Bürgermeisterin:

Nach dem Runderlass des Innenministers und des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (NRW) vom 18. Juli 1975 soll bei einer Bebauung ein Wald-Gebäude-Sicherheitsabstand von 35 m eingehalten werden. Ein fehlender Sicherheitsabstand führt aufgrund der Verkehrssicherungspflicht des Waldeigentümers zu ständigen Eingriffen im Waldbereich. Der Hochwaldbestand wird dadurch weiter zurückgedrängt.

Aufgrund der Anregung des Forstes und unter Berücksichtigung der Interessen des Waldeigentümers wird im überarbeiteten Vorentwurf zur Erweiterung des Waldabstandes und zur Sicherung der gerodeten Flächen gegen Sturmschäden auf das an den Wald angrenzende Gebäude verzichtet. Diese Fläche soll zur Herstellung eines ökologisch wertvollen Waldsaumes genutzt werden.

Weiterhin wird im Norden des Plangebietes, entlang des Fußweges, eine Zufahrtsmöglichkeit zur östlich angrenzenden Waldfläche vorgesehen.

Bei der Erarbeitung des Rechtsplanes werden die genauen Festsetzungen der Flächen bestimmt.

Eingeschossige Bauweise / Reduzierung auf 4 Gebäude

Kurzfassung

- 1-geschossige Bebauung als einheitliche Fortsetzung der Bauweise 'Im Plackenbruch'
- Reduzierung der Anzahl der Häuser
- Auflockerung der Bebauung

Stellungnahme der Bürgermeisterin:

Der überarbeitete Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 47 - Im Plackenbruch - 1. Änderung sieht für das städtische Grundstück die Fortsetzung der in der Siedlung vorherrschenden Reihenbebauung vor. Durch einen Grünstreifen von der benachbarten Bungalowzeile abgesetzt ist eine Reihe aus vier Einheiten geplant. Zur Erweiterung des Waldabstandes und zur Sicherung der gerodeten Flächen gegen Sturmschäden wird auf ein an den Wald angrenzende Gebäude verzichtet. Diese Fläche soll zur Herstellung eines ökologisch wertvollen Waldsaumes genutzt werden.

Da eine eingeschossige Flachdachbebauung in der heutigen Zeit im Sinne des energie- und flächensparenden Bauens als nicht mehr vertretbar angesehen wird, ist beabsichtigt, planungsrechtlich eine zweigeschossige Bebauung mit flachgeneigtem Pultdach zu ermöglichen. Das Pultdach passt sich besser an die benachbarten Flachdachbauten an als ein Satteldach.

In Anlehnung an die westlich im Plangebiet - Im Plackenbruch II - geplante Doppelhausbebauung ist auch für das Privatgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47 - Im Plackenbruch -, 1. Änderung ein Doppelhaus mit zwei Geschossen ohne Dachausbau städtebaulich vertretbar.

Im weiteren Verfahren wird der Rechtsplanentwurf erarbeitet, der die genaue Bauweise festsetzt.

Verschiebung der Gebäude Richtung Süden

Kurzfassung:

- Möglichkeit zum Erwerb von ca. 10 m von dem bestehenden Waldgrundstück

- Bebauung Richtung Bachaue verschieben

Stellungnahme der Bürgermeisterin:

Seitens der Anlieger wurde der Wunsch geäußert, von der Stadt einen 10 m breiten Grundstücksstreifen zur Vergrößerung ihrer jeweiligen Gartenbereiche zu erwerben. Unter Berücksichtigung einer möglichen Flächenabtretung wurde ein Vorentwurf erarbeitet, welcher zur Gewährleistung einer für eine Einfamilienhausbebauung sinnvollen und verwertbaren Parzellierung sowie zur Einhaltung eines ausreichenden Abstandes zur nördlich angrenzenden Bebauung, eine Fläche von 5 m Breite vorsieht.

Eine weitere Zurücknahme der Bebauung - aufgrund von Einsehbarkeit in die Nachbargebäude - wird für nicht sinnvoll erachtet, da gleichzeitig auch zur Erhaltung und Entwicklung des südlich gelegenen Uferstreifens des Katterbachs ein ausreichender Sicherheitsabstand gewährleistet sein muss.

Der Vorentwurf sieht für die nördlich gelegenen Grundstücke, als auch für die im Änderungsgebiet liegenden Grundstücke eine Grundstückstiefe von 35 m (rückwärtiger Gartenbereich von ca. 18 m) vor, an der auch weiterhin festgehalten werden sollte.

Bachaue

Kurzfassung

- Mindestabstand für den südlich verlaufenden Bach von 5 m auf jeder Seite ab Böschungsoberkante
- der Uferschutzstreifen soll keiner Nutzung unterliegen

Stellungnahme der Bürgermeisterin:

Im Bereich des Quellsiefen des Katterbachs, der zeitweise kein Wasser führt, stocken ältere Erlen und Hainbuchen. Im Südosten des westlichen Grundstückes tritt der bis dahin verrohrte Katterbach zu Tage und fließt offen weiter entlang der südlichen Grundstücksgrenze nach Südwesten. Sein Uferbereich ist geprägt durch große Erlen und Brombeeren. Die Sohle und der Uferbereich sind nicht befestigt und weisen ein naturnahes Profil auf.

Die Bachaue bzw. der Quellsiefen des Katterbachs werden insofern in der Planung berücksichtigt, als ein Uferstreifen erhalten und entwickelt werden soll. Die Breite des Streifens ist im weiteren Verfahren noch genau zu bestimmen.

Erschließung der nördlichen Grundstücke über den Fußweg

Kurzfassung:

- Ermöglichung eines Zuganges der nördlich gelegenen Gärten vom geplanten Gehweg

Stellungnahme der Bürgermeisterin

Ein rückwärtiger Zugang zu den nördlich gelegenen Grundstücken könnte über die Zuwegung der Reihenhäuser erfolgen und wird im weiteren Verfahren geprüft.

Die Verwaltung schlägt vor, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 - Im Plackenbruch -, 1. Änderung auf der Grundlage des **überarbeiteten Vorentwurfes** sowie des Beratungsergebnisses fortzusetzen und den Bebauungsplanentwurf für die öffentliche Auslegung vorzubereiten.

Anlagen

- verkleinerte Kopie des Vorentwurfes
- verkleinerte Kopie der überarbeiteten Fassung des Vorentwurfes

Finanzielle Auswirkungen:

- | | |
|---|------|
| 1. Gesamtkosten der Maßnahme: | EURO |
| 2. Jährliche Folgekosten: | EURO |
| 3. Finanzierung: | |
| - Eigenanteil: | EURO |
| - objektbezogene Einnahmen: | EURO |
| 4. Veranschlagung der Haushaltsmittel:
mit | EURO |
| 5. Haushaltsstelle: | |