

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Stadtentwicklung, Stadtplanung		Drucksachen-Nr. 341/2002
		<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich
		<input type="checkbox"/> Nicht öffentlich
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	27.06.02	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2223 - Am Heidetur -
- Vorstellung der Vorentwurfsplanung
- Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Beschlussvorschlag

Der Planungsausschuss stimmt der vorliegenden Vorentwurfsplanung im Grundsatz zu und beauftragt die Verwaltung, für den

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2224 - Am Heidetur -

die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang des Vorentwurfes sowie im Rahmen einer Bürgerversammlung durchzuführen.

Sachdarstellung / Begründung

I. Planungshistorie

Der Planungsausschuss hat sich zuletzt in seiner Sitzung am 26.10.2000 mit dem Projekt „Vorhaben- und Erschließungsplan Am Heidetor“ im Rahmen der Beratung eines Bürgerantrages gemäß § 24 GO NRW befasst. Die Verwaltung wurde beauftragt, ein entsprechendes Bauleitplanverfahren für den Bereich in Bergisch Gladbach - Hebborn einzuleiten.

Bebauungsplan Nr. 9 - Mutzer Feld - / Bebauungsplan Nr. 2223 - Mutzer Straße -

Die zur Beurteilung anstehenden Grundstücke werden zum größten Teil von dem Geltungsbereich des seit dem 06.07.1967 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 9 - Mutzer Feld - erfasst und sind überwiegend als „nicht überbaubare Grundstücksflächen“ innerhalb des festgesetzten „reinen Wohngebietes“ (WR) bzw. als „öffentliche Baufläche“ mit der Zweckbestimmung „öffentliche Spielplatzfläche bei evtl. Siedlungsausweitung“ ausgewiesen (Anlage 2).

Bereits im Jahre 1990 hat der Rat einen Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 2223 - Mutzer Straße - gefasst mit dem Ziel, aufgrund veränderter städtebaulicher Zielsetzungen auf zurzeit unbebauten Flächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzliche Wohnbebauungen zu schaffen. Durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 2223 - Mutzer Straße - soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 9 ersetzt werden.

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 2223 - Mutzer Straße - wurde den interessierten Bürgerinnen und Bürgern in einer Versammlung am 21.09.1993 vorgestellt. Das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde im Planungsausschuss beraten, das Aufstellungsverfahren aufgrund vorrangiger Verfahren bislang jedoch nicht fortgeführt.

Anregungen gemäß § 24 GO

Unter Bezugnahme auf das bisherige Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 2223 - Mutzer Straße - wurde von den Eigentümern der betreffenden Grundstücke, vertreten durch Herrn Dipl.-Ing. U. Barthel, mit Schreiben von 16.11.1998 und 02.03.1999 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Realisierung einer Wohnbebauung östlich der Bebauung am Keltenweg angeregt. Hintergrund der Bürgeranträge war die Wiederaufnahme bzw. Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens.

Nach vorheriger Beratung im Hauptausschuss am 12.01.1999 hat sich der Planungsausschuss in seinen Sitzungen am 18.03.1999 und 26.10.2000 mit den Anregungen befasst und die Verwaltung beauftragt, das Aufstellungsverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchzuführen.

II. Planungsstand

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2224 - Am Heidetor -

Die vorliegende und zur Beurteilung anstehende Konzeption wurde gegenüber der dem Planungsausschuss am 26.10.2000 vorgelegten Planfassung geringfügig verändert.

Die Erschließungs- und Baukonzeption wurde im Wesentlichen beibehalten, die Spielplatzfläche wird jedoch wieder an dem im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgesehenen Standort nördlich der Bebauung Keltenweg vorgesehen.

Die Plankonzeption für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2224 - Am Heidedor - umfasst im Wesentlichen:

- den Aufschluss der überwiegend unbebauten und zurzeit landwirtschaftlich genutzten Grundstücksbereiche zwischen dem Friedhof Hebborn und den bebauten Grundstücken Keltenweg für eine Wohnbebauung
- die Neuerrichtung von 22 freistehenden Wohngebäuden in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern (insgesamt ca. 35 Wohneinheiten)
- die Integration des bestehenden Wohngebäudes „Am Heidedor Nr. 48“
- die Erschließung des Plangebietes über eine Planstraße „Am Heidedor“ mit Anbindung an die Mutzer Straße. Über die Planstraße soll zusätzlich der bestehende Friedhof sowie das vorhandene Wohngebäude „Am Heidedor Nr. 48“ erschlossen werden; damit könnte die derzeitige „provisorische“ Anbindung des Wohngebäudes an die Odenthaler Straße kompensiert werden.
- Anbindung des Plangebietes mittels konzipierter Fußwege an die bestandsgebundenen Bereiche des Keltenweges sowie an den geplanten Spielplatz nördlich des Keltenweges. Die vorhandenen Fußwegeverbindungen zwischen der Mutzer Straße und der Odenthaler Straße sowie zwischen dem Friedhof und dem Keltenweg bleiben erhalten.
- als Ausgleich für den durch die beabsichtigte Bebauung bedingten Eingriff in Natur und Landschaft werden Flächen nördlich und östlich der geplanten Bebauung vorgesehen.

Der Vorhabenträger, die NORD-SÜD Hausbau GmbH, beabsichtigt die Herstellung der Erschließungsanlage sowie die Realisierung der Bauvorhaben. Ein Teilbereich der Baugrundstücke soll jedoch frei an örtliche Bauwillige veräußert werden (Angebotsplanung). Nähere Bestimmungen und Regelungen zur Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden in dem Durchführungsvertrag, der als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt zu schließen ist, enthalten sein.

Eine ausführliche Projektbeschreibung und Begründung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie eine Verkleinerung der Plankonzeption sind der Vorlage beigelegt (Anlagen 3 und 4).

Umwelterheblichkeitsprüfung

Für die aktuelle Vorentwurfsplanung zum VEP Nr. 2224 - Am Heidedor - wurde zwischenzeitlich eine Umwelterheblichkeitsprüfung durch das Büro SMEETS + DAMASCHEK, Erfstadt erstellt. Den Ergebnissen der UEP entsprechend wird durch das geplante Vorhaben ein Eingriff in Natur und Landschaft bewirkt, der als ausgleichbar eingestuft wird. Es ist beabsichtigt, den größten Teil der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes zu realisieren. Darüber hinaus stehen außerhalb des Plangebietes in räumlicher Nähe weitere Ausgleichsflächen zur Verfügung.

Hinsichtlich der Art der Ausgleichsmaßnahmen wird im Rahmen einer zukünftigen Ortsrandgestaltung die Anlage von extensiv genutzten Obstwiesenflächen oder Aufforstungen vorgeschlagen.

Im weiteren Aufstellungsverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2224 - Am Heidedor - werden die Umweltbelange im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU) eingehend untersucht, der zu erwartende Eingriff quantifiziert sowie Art und Maß der erforderlichen Ausgleichsflächen/ Ausgleichsmaßnahmen bestimmt.

Die Umwelterheblichkeitsprüfung des Büros SMEETS + DAMASCHEK (Juni 2002) ist der Vorlage beigelegt (Anlage 5).

Immissionsschutz (Lärmschutz)

Im Rahmen des Planverfahrens wurde zwischenzeitlich durch das Büro „Dipl.-Ing. Gerd Kluge“, Wuppertal, eine „Schalltechnische Voruntersuchung“ zur Ermittlung der Geräuschvorbelastung durchgeführt. Den Ergebnissen entsprechend wird das Plangebiet durch Verkehrslärm der im Süden verlaufenden „Alten Wipperfürther Straße (B 506)“ und der im Osten vorbeiführenden „Odenthaler Straße (L 270)“ vorbelastet. Die Geräusche des östlich der L 270 in ca. 500 m Entfernung liegenden Reiterhofes sowie die der Tennishalle mit Außenplätzen und des Bolzplatzes in der Kiesgrube „Krämer“ sind nicht wahrnehmbar. Sie werden durch die ca. 15 m hohe dazwischen liegende Geländeerhebung abgeschirmt.

In einer Langzeitmessung wurden für das Plangebiet Mittelungspegel für den Tag von 50,1 dB(A) sowie für die Nacht von 45,0 dB(A) als Vorbelastung ermittelt. Es kann daher gefolgert werden, dass die für „Allgemeine Wohngebiete“ geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 55 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht innerhalb des Plangebietes eingehalten werden. Insofern stehen der geplanten Wohnbebauung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken entgegen.

III. Weitere Vorgehensweise/ Beschlussvorschlag

Durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2224 - Am Heidedor - soll ein Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 9 - Mutzer Feld - bzw. des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 2223 - Mutzer Straße - ersetzt werden.

Die Verwaltung schlägt vor, für die vorliegende Vorentwurfsplanung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2224 - Am Heidedor - eine erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang des Vorentwurfes sowie im Rahmen einer Bürgerversammlung durchzuführen.

Dies vor dem Hintergrund, dass sich die aktuelle Plankonzeption grundlegend von der bisherigen Vorentwurfsplanung zum Bebauungsplan Nr. 2223 - Mutzer Straße - unterscheidet und die frühzeitige Bürgerbeteiligung für den Bebauungsplan bereits 9 Jahre zurückliegt.

Flächennutzungsplan

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird die Durchführung eines Änderungsverfahrens des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der FNP stellt für den überwiegenden Bereich des Plangebietes zurzeit „Wohnbaufläche“ dar. Die FNP-Änderung umfasst die Umwandlung von einer bislang dargestellten „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ sowie in „Grünfläche“ (Ausgleichsflächen).

Die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurde zwischenzeitlich bei der Bezirksregierung Köln angefragt, eine schriftliche Anpassungsbestätigung liegt der Verwaltung jedoch noch nicht vor. Sobald diese vorliegt, wird das erforderliche FNP-Änderungsverfahren eingeleitet.

Landschaftsschutz

Teilbereiche der für eine Wohnbebauung konzipierten Grundstücksflächen liegen im Bereich des Landschaftsschutzes und werden von dem gültigen Landschaftsplan Nr. 4 - Mittlere Dhünn - erfasst.

Parallel zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung werden Abstimmungen mit der zuständigen Landschaftsbehörde (Landschaftsplan - Untere Landschaftsbehörde) hinsichtlich der Herausnahme der

betreffenden Fläche aus dem Landschaftsplan sowie hinsichtlich der vorgesehenen Ausgleichs- flächen/ -maßnahmen geführt.

Die Verwaltung beabsichtigt, die „Träger öffentlicher Belange“ gemäß § 4 Abs. 1 BauGB parallel zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung zu beteiligen.

Anlagen

- Anlage 1 - Übersichtsplan
- Anlage 2 - Bebauungsplan Nr. 9 - Mutzer Feld - (Ausschnitt)
- Anlage 3 - Vorentwurf zum VEP Nr. 2224 - Am Heidedor -
- Anlage 4 - Erläuterungen zur Plankonzeption - VEP Nr. 2224 - Am Heidedor -
- Anlage 5 - Umwelterheblichkeitsprüfung zum VEP

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: | |