**Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin**

Federführender Fachbereich Planung	Drucksachen-Nr. 305/2004	
	☒	Öffentlich
	☐	Nicht öffentlich
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	01.07.2004	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan Nr. 3351 - Lohplatz -
- Beschluss zur Aufstellung
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Beschlussvorschlag:

@->

- I.** Der Bebauungsplan Nr.3351 – Lohplatz - wird gemäß § 2 in Verbindung mit § 12 Baugesetzbuch aufgestellt.

Das Plangebiet liegt im Wohnplatz Bergisch Gladbach Sand. Es wird im Osten von der Straße Lohplatz und im Südwesten von der Straße an der Lohe begrenzt.

Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB).

- II.** Der Bebauungsplan Nr.3351 -Lohplatz- ist unter Beifügung der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Für den BP Nr.3351 – Lohplatz - wird keine UVP durchgeführt.

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

Zu I

Das Plangebiet liegt im Wohnplatz Bergisch Gladbach Sand. Es wird im Osten von der Straße Lohplatz und im Südwesten von der Straße an der Lohe begrenzt. Der **Übersichtsplan** ist als **Anlage 1 der Vorlage** beigefügt. Die Gesamtfläche des BP Nr.3351 -Lohplatz- beträgt ca. 11089m².

Der Bebauungsplan wurde auf Antrag des Investors Herr F. Strünker und der Teileigentümern Eheleute R. und H.-J. Schnitt mit Schreiben vom 31.3.00 ins Verfahren gebracht. Die Planung wird durch ein externes Büro, das Ingenieurbüro LAQUA durchgeführt.

Zu II

Der Bebauungsplan (BP) Nr.3351 -Lohplatz- wurde zuletzt in der Planungsausschusssitzung am 26.04.01 mit dem Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung beraten. Der Ausschuss hat dort folgenden Beschluss gefasst: „Das Verfahren zur Aufstellung des BP 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.“

Zwischenzeitlich wurde von dem Planungsbüro LAQUA der Bebauungsplanentwurf mit Textteil und Begründung erstellt. Der Entwurf sieht, wie vom Ausschuss gewünscht, **eine deutliche Reduzierung der Bebauungsdichte und der Wohneinheiten (WE) im Innenblock** vor. Hier waren in der ursprüngliche Planung 10 Doppelhaushälften, 1geschossig, mit je 2 Wohnungen also insgesamt 20 WE geplant. Die WE wurden in der Neuplanung auf **15 in nunmehr 3 Mehrfamilienhäusern** reduziert (Anzahl der Wohnungen auf max. 5 je Gebäude im Plan beschränkt). Zur Reduzierung der überbaubaren Fläche wurde die **Geschosszahl auf II**, wie im Umfeld üblich, **erhöht. Trauf- und Firsthöhe, die Dachform und die Bauweise werden im Plan eindeutig bestimmt.** Um darzustellen wie sich die Neuplanung in Bezug auf seine Höhe in die Umgebung einfügt ist ein **Geländeschnitt in der Anlage 5** der Vorlage beigefügt.

Die notwendigen **privaten Stellplätze** werden nunmehr **als Gemeinschaftsanlage entlang der Planstraße** (nur Stellplätze zulässig) **und als Garagenhof** (Garagen und Stellplätze zulässig). Damit ist der Vorschlag des Ausschusses, auf die ursprünglich geplanten Doppelparkgaragen zu verzichten, ebenfalls angenommen worden. Zusätzlich sind **4 öffentliche Stellplätze** im Straßenraum vorgesehen. Die bauordnungsrechtlich bei Mehrfamilienhäusern erforderlichen **Spielflächen werden als Gemeinschaftsanlage** ausgewiesen. Hierbei handelt es sich rechtlich jedoch um eine private Spielfläche.

Erläuterungen zu den einzelnen Planinhalten sind der **Begründung des Ingenieurbüros LAQUA zum BP Nr.3351 -Lohplatz- in der Anlage 4** der Vorlage zu entnehmen. Der **Satzungsplan und der Textteil sind als Anlage 2 - 3** der Vorlage beigefügt.

Die zur öffentlichen Auslegung erstellten Gutachten, die Umweltverträglichkeitsprüfung mit der Eingriffsbewertung, die schalltechnische Untersuchung und das hydrogeologische Gutachten sind den Fraktionen zugegangen. und können im Fachbereich 6-611 Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden. Da die Gutachten auf die alte Planung aufbauen, wurde geprüft ob sich durch die Neuplanung Verschlechterungen ergeben.

Schalltechnisches Gutachten

Im Dezember 2001 wurde vom Büro ADU cologne eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 3351 -Lohplatz- durchgeführt. **Laut Gutachten wird für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 3351 -Lohplatz- kein besonderer Lärmschutz erforderlich.**

Auf das Plangebiet wirken folgende Emittenten ein: Straßenverkehrslärm seitens der Herkenrather Str. und der Straßen Lohplatz und An der Lohe, Sport- und Freizeitlärm ausgehend vom Bolzplatz „Wilhelmshöhe“. Die Beurteilungspegel der verschiedenen Emittentenarten wurden jeweils für sich allein ermittelt und mit den zugehörigen Orientierungswerten verglichen.

Bei den Verkehrsprognosen fand der zu erwartende Zusatzverkehr aus dem Plangebiet Berücksichtigung. Die Bewertung der Immissionen innerhalb des Bebauungsplangebietes erfolgte anhand der Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet (WA). Laut Gutachten werden im Plangebiet mit maximal 53dB(A) am Tag und 42dB(A) in der Nacht die Orientierungswerte der DIN 18005 (55 dB(A) Tag, 45dB(A) Nacht) unterschritten. Das Plangebiet ist dem **Lärmpegelbereich 2** der DIN 4109 zuzuordnen. **Die hier geforderten Anforderungen an den Luftschallschutz sind mit den heute üblichen Baumaterialien zu erreichen.**

Für die Immissionen des Bolzplatzes Wilhelmshöhe stellt das Gutachten ebenfalls eine Unterschreitung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (55 dB(A) bzw. 50 dB(A)) für ein WA fest. Hier wurden Werte von maximal 45 dB(A) tagsüber außerhalb und 42 dB(A) tagsüber innerhalb der Ruhezeiten an den, dem Bolzplatz am nächsten gelegenen Fassaden der geplanten Wohnhäuser errechnet.

Hydrogeologisches Gutachten

Nach dem vorliegenden Gutachten des Büros GEOS vom November 2002 /Juni 2003 **ist eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund des Bodenmaterials im Plangebiet nicht möglich.** Die Kf-Werte liegen im Bereich von $1,0 \times 10^{-8}$ m/sec. Die Regenwasserableitung erfolgt in den Kanal.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Zur Beurteilung der Planung ist durch das Büro NARDUS im Februar 2003 eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erstellt worden. **Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der entsprechend § 1a BauGB ausgeglichen werden muss.** Wegen Änderungen in der Planung wurde eine Überarbeitung der UVP erforderlich. Die eigentliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist Gegenstand der Ergänzung zur UVP der Gesellschaft für Umweltplanung vom Mai 2004. Beide Gutachten sind seitens der Verwaltung auf Plausibilität geprüft worden.

Die Bewertung des Eingriffes erfolgte gemäß der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung – Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft des Ministeriums. Mit der Reduzierung der Bebauungsdichte wurde der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert. Die Gesamtbilanz weist **ein Defizit von 7.597 Punkten** auf. Auf Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes wird verzichtet. Nach §1a Abs.3 Satz1 und 2 BauGB kann ein **Ausgleich auch an anderer Stelle** als am Ort des Eingriffes erfolgen. Hierzu wurde eine bereits hergestellte und **im Ökokonto der Stadt Bergisch Gladbach bevorratete Maßnahme in der Grube Weiß** ausgewählt. Als Ausgleich wird anteilig die Pflege und Entwicklung sowie die Extensivierung einer Wiesenfläche zugeordnet. Die Maßnahme ist Bestandteil des Kompensationsflächenkonzeptes Grube Weiß und mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung abgestimmt. Die Zuordnung erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag gem. §11 BauGB.

Nächster Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit seinen textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB. Die externen Ausgleichsmaßnahmen sowie der Ausbau und die Übergabe der öffentlichen Verkehrsflächen werden in einem städtebaulichen Vertrag zum BP Nr.3351 -Lohplatz- parallel zur öffentlichen Auslegung geregelt. Dieser liegt spätestens zum Satzungsbeschluss vor.

Anlagen

Übersichtsplan

Bebauungsplanentwurf Nr. 3351 -Lohplatz-

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 3351 -Lohplatz-

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3351 -Lohplatz-

Gelände-/Gebäudeschnitt

<-@