

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Planung	Drucksachen-Nr. 176/2004	
Beschlussvorlage	☒ Öffentlich	
	☐ Nicht öffentlich	
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Bera- tung, Entscheidung)
Planungsausschuss	01.04.2004	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan Nr. 1243 - Eichen -
- Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung**

Beschlussvorschlag:

@->

Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans

Nr. 1243 – Eichen –

auf der Grundlage des überarbeiteten Vorentwurfs und unter Berücksichtigung des Beratungsergeb-
nisses fortzusetzen.

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 20.11.2003 für den Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 1243 – Eichen – die frühzeitige Bürgerbeteiligung beschlossen. Der Vorentwurf hing in der Zeit vom 19.01. bis 13.02.04 aus. Parallel zur Bürgerbeteiligung wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 17.12.2003 zur Stellungnahme aufgefordert.

Die eingegangenen Schreiben aus der Bürgerschaft sowie der Träger öffentlicher Belange sind den Fraktionen in Kopie zugegangen.

Die überwiegende Mehrheit der betroffenen Grundstückseigentümer im Plangebiet äußerte sich in Gesprächen oder Schreiben positiv bzw. aufgeschlossen gegenüber der Planung. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen zur Planung werden im Folgenden in thematischer Zusammenfassung dargestellt.

Erschließung des Plangebiets von der Kempener Straße

Im Vorentwurfsplan zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist die heute vor Ort vorhandene Engstelle auf der Straße Eichen dargestellt, die von den Gebäuden Nr. 5 und 6 gebildet wird. Nach Gesprächen mit den Eigentümern beider Häuser und dem beauftragten Verkehrsplanungsbüro schlägt die Verwaltung vor, das Haus Nr. 6 zu überplanen und die Straße zu verbreitern. Auf diese Weise wird in der Planung auch der Anregung der Eigentümer des Hauses Eichen Nr. 5 nördlich der Engstelle Rechnung getragen, die Straße aufzuweiten und einen Abstand zwischen der Straße und dem Gebäude vorzusehen.

Eine im Planungsausschusses am 20.11.2003 vorgeschlagene alternative Erschließung des Plangebiets über eine neue Straße etwa 40 m nördlich der heutigen Einmündung Eichen ist sowohl aus städtebaulichen wie auch aus verkehrstechnischen Gründen ungünstiger als ein Ausbau der vorhandenen Straße Eichen. Die vorgeschlagene Straße würde die geplante Wohnhausgruppe in diesem Bereich zerschneiden. Das Grundstück Eichen 5 wäre von drei Seiten von Verkehrswegen umschlossen. Die Orientierung für Ortsunkundige würde zudem deutlich erschwert.

Anbindung des Plangebiets an den Neuenhauser Weg / Fußwegeverbindung

Von Seiten der betroffenen Anlieger am Neuenhauser Weg wurde in der Bürgerbeteiligung Kritik an dem geplanten Fußweg geäußert, der das Plangebiet mit dem Neuenhauser Weg verbinden soll. Die Verwaltung ist jedoch weiterhin der Auffassung, dass dieser Fußweg sinnvoll ist und daher weiter verfolgt werden sollte. Im beigefügten Übersichtsplan kann man erkennen, dass der Weg die direkte Verbindung zur Straße Im Plackenbruch und damit zum Ortszentrum Schildgen darstellt. Die von der Straße Eichen kommende neue Erschließungsstraße und eine fußläufige Fortsetzung in Richtung des Katterbachs ist zur Erschließung des geplanten Spielplatzes ohnehin erforderlich, so dass der Weg auch gleich um 50 m bis zum Neuenhauser Weg verlängert werden sollte.

Die Bedenken der Eigentümer des vorhandenen Reihenendhauses am Neuenhauser Weg bzgl. ihrer Privatsphäre wurden im überarbeiteten Vorentwurf insofern berücksichtigt, als der geplante Fußweg nunmehr östlich der ebenfalls bereits vorhandene Baumreihe geführt wird, sodass die Baumreihe einen Puffer zwischen Weg und Privatgrundstück bildet. Das östlich des Weges gelegene Grundstück ist bisher nicht bebaut, sodass sich die Hochbauplanung auf den Weg einstellen kann.

Städtebauliche Anregungen

Die Eigentümer der Häuser Eichen 9 bis 13 haben sich schriftlich gegen die im Vorentwurf zur Bürgerbeteiligung dargestellte Bebauungsmöglichkeit im rückwärtigen Teil der Grundstücke Eichen 11 und 13 ausgesprochen. Die Eigentümer des Grundstücks Eichen 15 sind dagegen an einer Bebaubarkeit ihres sehr tiefen Grundstücks interessiert. Alle diese Anregungen sind in der Überarbeitung des Vorentwurfs berücksichtigt worden.

Von Anliegern Am Schönen Feld werden Bedenken vorgebracht gegen die von Westen heranrückende Bebauung in Form einer Reihenhauszeile. Der überarbeitete Vorentwurf reagiert auf diese Bedenken, indem die geplante Bebauung aufgelockert wird. Nunmehr sind an dieser Stelle ein Doppel- und ein Einzelhaus vorgesehen. Bei der geplanten Eingeschossigkeit ist der Abstand von 25 – 30 m zwischen vorhandener und geplanter Bebauung ausreichend groß, um Nachteile durch Verschattung etc. ausschließen zu können.

Für das Grundstück Ecke Neuenhauser Weg / Eichen wurden in 2003 positive Bauvorbescheide erteilt. Der städtebauliche Vorentwurf zur Bürgerbeteiligung hat die den Bescheiden zu Grunde liegenden Planungen übernommen. Da dieser Bereich im Landschaftsplan liegt und eine Bebauung von der Unteren Landschaftsbehörde sehr kritisch gesehen wird (s.u.), befürwortet die Verwaltung an dieser Stelle eine aufgelockerte Bebauung. Eine zusätzliche Verdichtung, wie sie von einem der Eigentümer in Form einer zweiten Baumöglichkeit auf dem Grundstück angeregt wird, würde diesem städtebaulichen Ziel widersprechen.

Ökologie / Landschaftsplan / Waldabstand

Der städtebauliche Vorentwurf zum Bebauungsplan greift die Struktur vor Ort auf und ergänzt sie um vier Gebäudegruppen an je einem Straßenstich. Gemäß einer Vorgabe aus der Städtebaulichen Voruntersuchung orientieren sich die geplante Bebauung und die bauliche Dichte – entgegen der vorgebrachten Auffassung der Arbeitsgemeinschaft der Naturschutzverbände – am Bestand der Straßen Eichen und Im Schönen Feld. Vorgesehen sind eingeschossige Einfamilienhäuser – überwiegend freistehend – bei Grundstücksgrößen zwischen 350 und 800 qm. Der Entwurf verzichtet bewusst auf eine stärkere Verdichtung.

Anders als die Naturschutzverbände hat die Untere (ULB) weder Bedenken gegen eine bauliche Erschließung der südlichen Plangebietshälfte, die außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Nr. 4 „Mittlere Dhünn“ liegt, noch gegen eine Bebauung der westlich der Straße Eichen gelegenen Wiesenfläche, für die der Landschaftsplan „Landschaftsschutz“ festsetzt.

Die ULB regt an, die Brachfläche nördlich des Neuenhauser Weges in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einzubeziehen und mit Festsetzungen zu belegen, die den Zielen des Landschaftsplans entsprechend den dauerhaften Erhalt der Brachfläche gewährleisten. Andernfalls wird befürchtet, dass in Folge der Bebauung südlich des Neuenhauser Weges auf der heutigen Brachfläche Baurechte nach § 34 BauGB entstehen. Für diese Fläche hat der Planungsausschuss am 18.04.2002 den Beschluss gefasst, ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten. In der gleichen Sitzung lehnte es der Ausschuss einstimmig ab, einen Aufstellungsbeschluss auf der Grundlage eines Antrages auf Erstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu fassen. Das Verfahren ruht zurzeit. Baurechte nach § 34 BauGB bestehen heute nicht auf dieser Fläche. Sie werden auch nicht entstehen, wenn die Bebauung auf der Grundlage des Bebauungsplans – Eichen – südlich des Neuenhauser Weges in Richtung Osten fortgesetzt werden sollte.

Von der ULB und dem Staatlichen Forstamt werden Bedenken vorgebracht gegen die Überplanung von Flächen östlich der Straße Eichen und südlich des Neuenhauser Weges wegen der Unterschreitung des Sicherheitsabstands zu Waldflächen. Es wird angeregt, die Waldbestände nördlich des Plangebiets und östlich der Straße Eichen durch entsprechende Festsetzungen zu sichern.

Entsprechend der im April 2002 vom Planungsausschuss beschlossenen Städtebaulichen Voruntersuchung zum Bereich Eichen / Plackenbruch wurden im Plangebiet – Eichen – die ökologisch hochwertigen Bereiche von der Planung von Wohnbauflächen ausgenommen, indem Waldflächen vorhandene Bachläufe erhalten bleiben. In Teilbereichen des Plangebiets wurde jedoch der von der ULB und dem Staatlichen Forstamt auch in diesem Verfahren wieder geforderte Sicherheitsabstand zwischen Wald und Wohngebäuden unterschritten.

Im vorliegenden Fall handelt es sich bei den Eigentümern der Waldflächen entweder um die Stadt selbst oder um von der Planung Begünstigte. Diese drei Grundeigentümer gehen das Risiko einer erhöhten Verkehrssicherungspflicht ein, da sie andernfalls auf Bebauungsmöglichkeiten verzichten müssten.

Das Staatliche Forstamt regt an, die Waldfläche im Südosten des Plangebiets sollte für Forstmaschinen und Holzabfuhrfahrzeuge erreichbar sein. Die hier nach Süden führende Planstraße sollte bis zum Wald mit gleichbleibender Breite vorgesehen werden und mit einem Wendepunkt enden. Im überarbeiteten Vorentwurf wird der Wald mit einer 4,75 m breiten öffentlichen Verkehrsfläche erschlossen. Die Stichstraße endet in einer auch für Lkw befahrbaren Wendeanlage.

Grundwasser / Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich Oberflächengewässer, die nicht überbaut werden dürfen. Der städtebauliche Vorentwurf wurde entsprechend den Vorgaben der Unteren Wasserbehörde (UWB) angepasst.

Eine Versickerung des Regenwassers scheint in weiten Teilen des Plangebiets nicht möglich zu sein. Eine Einleitung von zusätzlichen Wassermengen in die vorhandenen Fließgewässer wird von der UWB abgelehnt, da die hydraulischen Kapazitäten der im Anschluss an das Plangebiet verrohrten Vorfluter (unter der Kempener Straße) bereits ausgeschöpft sind. Das geforderte Niederschlagswasserbeseitigungskonzept ist bereits in Arbeit.

Im weiteren Verfahren wird eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung einschließlich der erforderlichen ökologischen Eingriffsregelung durchgeführt werden.

Des Weiteren wird eine Schalltechnische Untersuchung erstellt werden. Neben der Kempener Straße als Lärmquelle ist dabei vor allem zu untersuchen, welche immissionsrechtlichen Auswirkungen der auf dem Gelände der Grundschule Katterbach vorhandene Bolzplatz auf das Plangebiet hat. Die gilt insbesondere für das einzelne Haus an der Kempener Straße im Süden des Plangebiets.

Die Verwaltung schlägt vor, das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des überarbeiteten Vorentwurfs fortzusetzen.

Anlagen

- Übersichtsplan
 - Vorentwurf zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung
- Überarbeiteter Vorentwurf als Ergebnis

<-@

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