Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Drucksachen-Nr. 329 / 2003

Fachbereich 6 - Stadtentwicklung und Stadtplanung

BESCHLUSSVORLAGE

[X] öffentliche Sitzung
[ ] nichtöffentliche Sitzung

Beratungsfolge	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	**Beratung**
Rat	**Entscheidung**

Gremium	Sitzung am
Planungsausschuss	**26.06.2003**

Tagesordnungspunkt
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1224 – Seelsheide –
– Beschlüsse zu Anregungen
– Durchführungsvertrag
– Beschluss als Satzung

Beschlussvorschlag

I. Den im Rahmen der 2. Öffentlichen Auslegung des

Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1224 – Seelsheide –

vorgetragenen Anregungen der Einwender
B 1 Dr. Helge Jürgen und Christa Dargel wird teilweise entsprochen,
B 2 Herr Peter Dettmar wird nicht entsprochen,
T 1 GEW RheinEnergie AG wird entsprochen,
T 2 Staatliches Forstamt wird teilweise entsprochen,
T 3 Rhein.-Berg. Kreis Der Landrat wird teilweise entsprochen,
T 4 Deutsche Telekom wird entsprochen.

II. Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach beschließt, den Durchführungsvertrag in der vorliegenden Fassung abzuschließen.

III. Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach beschließt gemäß § 10 BauGB und der §§ 7 und 41 GO NW den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1224 – Seelsheide –

als Satzung und dazu die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB.

Zu I.

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 29.01.2003 die erneute Offenlegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1224 – Seelsheide – beschlossen. Der Plan lag in der Zeit vom 13.03. – 14.04.2003 öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 04.03.2003 parallel zur Offenlage beteiligt.

Während der öffentlichen Auslegung gingen ein Schreiben von Anliegern sowie sechs Schreiben von Trägern öffentlicher Belange ein. Die abwägungsrelevanten Anregungen werden im Folgenden in Kurzfassung dargestellt mit der Stellungnahme der Bürgermeisterin. Kopien dieser Schreiben sind den Fraktionen zugegangen. Die Originale können bei Fachbereich 6-611 eingesehen werden.

Mit Schreiben vom 15.10.2000 hat Herr Peter Dettmar Anregungen nach § 24 GO NW eingereicht. Der Ausschuss für Anregungen und Beschwerden hat den Bürgerantrag in seiner Sitzung am 29.11.2000 an den Planungsausschuss überwiesen. Dort sollte er nach § 3 Baugesetzbuch berücksichtigt werden. Die Verwaltung schlägt vor, im Rahmen der Abwägung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Beschlussvorschlag I. B 2 über die Anregungen von Herrn Dettmar zu beschließen, auch wenn die Anregungen nicht während der 2. öffentlichen Auslegung, sondern bereits im Jahr 2000 eingegangen sind.

B 1 Eheleute Dargel, Seelsheide 21, 51467 Berg. Gladbach, Schreiben vom 24.04.2003

Kurzfassung

a) Die Stellungnahmen der Eheleute Dargel vom 26.08.99 und 23.09.00 werden aufrecht gehalten.
b) Reduzierung der Häuseranzahl auf höchstens 11 und Vergrößerung der nordwestlichen Parzelle
c) Auf der Nordwestecke knapp außerhalb des Plangebiets befindet sich ein schützenswerter Ahornbaum, auf dem Plangrundstück selbst eine Kiefer und eine Fichte. Man fürchtet um die Bäume, wenn die Baugrube ausgehoben wird. Der Abstand des Plangebäudes zur westlichen Grenze sollte wegen des dortigen Baumbestandes auf mind. 5 m, besser 7 m vergrößert werden.
d) Eine zukünftige Veränderung der geplanten Situation durch Aufstockung der Wohneinheiten oder Teilung von Grundstücken sollte durch den VEP, einen evtl. späteren Bebauungsplan und den Durchführungsvertrag unterbunden werden.
e) Im Text ist von 6 öffentlichen Stellplätzen die Rede, in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage (2. öff. Auslegung) sind jedoch nur 5 eingetragen.
f) Beschränkung der Immissionen der Baustelle und des Bauverkehrs durch Festschreibung einer knappen Frist zur Herstellung des Vorhabens (ca. 2 Jahre Bauzeit), Sicherstellung der Fertigstellung durch Ausführungsbürgschaft einer renommierten Bank
g) Eine Durchfahrt zu den Waldparzellen ist nicht erforderlich, da diese aus Richtung Klutstein erreichbar sind.

Stellungnahme der Bürgermeisterin

a) Die genannten Schreiben zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung bzw. zur ersten öffentlichen Auslegung sind im laufenden Verfahren behandelt worden. Zuletzt hat der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 29.01.2003 über die Anregungen der Eheleute Dargel zur ersten öffentlichen Auslegung beschlossen. Die betreffende Beschlussvorlage ist gemeinsam mit dieser Vorlage dem Rat zur Fassung des Satzungsbeschlusses vorzulegen.

b) Nachdem die Bebauungsdichte auch das Hauptthema der frühzeitigen Bürgerbeteiligung war, beschloss der Planungsausschuss, die Bebauungsdichte zu reduzieren. Diesem Beschluss ist der Vorhabenträger dahingehend nachgekommen, dass er eine Baufläche im nord-westlichen Planbereich zur 1. öffentlichen Auslegung geringfügig verkleinerte und damit den Abstand zur Nachbargrenze vergrößerte. Sie war jedoch so bemessen, dass die Gefahr bestand, dass auf ihr weiterhin zwei Gebäude entstehen könnten. Im Entwurf zur 2. öffentlichen Auslegung wurde diese Möglichkeit ausgeschlossen, indem die Bauweise auf ein Einzelhaus beschränkt wurde. Weiterhin wird im Durchführungsvertrag die Anzahl der Wohngebäude auf max. 13 begrenzt.
Für das Plangebiet wurde vom Planungsausschuss in seiner Sitzung am 19.03.98 und vom Hauptausschuss in seiner Sitzung am 28.4.99 Zielvorgaben beschlossen. Diese sehen eine Grundflächenzahl von max. 0,4 vor. Hierbei wurde berücksichtigt, dass die Tendenz zu kleineren Grundstücken geht und im Sinne der Nachhaltigkeit sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden muss. Die Zahl von 13 Einfamilienhäusern ist daher als städtebaulich vertretbar anzusehen.

c) Die beiden genannten Nadelbäume fallen nicht unter die Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach. Sie gelten nicht als schützenswert und können vom Grundstückseigentümer jederzeit gefällt werden. Der genannte Ahornbaum steht zwar auf dem Nachbargrundstück, greift jedoch im Kronen- wie im Wurzelbereich in das Plangrundstück. Der Eigentümer des Baumes unterliegt der Verkehrssicherungspflicht. Ein Erhalt des Baumes wäre auch mit einer Rücknahme der Baugrenze nicht garantiert, da der (künftige) Eigentümer des Plangrundstückes eine Beschneidung verlangen könnte, was in diesem Fall die Fällung des Baumes bedeuten würde. Der Baum liegt im sog. Außenbereich und steht folglich nicht unter dem Schutz der Baumschutzsatzung.

d) Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan gibt als Bauweise „Einzel- und Doppelhäuser" vor. Mehr als 13 Häuser können folglich im Plangebiet nicht entstehen. Zudem ist festgesetzt, dass – mit Ausnahme des nordwestlichen Einzelhauses – pro Haus nur eine Wohnung entstehen darf. Dies ist zusätzlich im Durchführungsvertrag geregelt. Diese Regelung ist deutlich schärfer als in konventionellen Bebauungsplänen, in denen mindestens zwei Wohnungen pro Haus zugelassen werden müssen.

e) Es ist richtig, dass in der Beschlussvorlage zum Beschluss zur zweiten öffentlichen Auslegung auf Seite 6 irrtümlich von sechs öffentlichen Stellplätzen die Rede ist. In der Planung waren jedoch immer nur fünf Stellplätze enthalten. Auch in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wird von fünf öffentlichen Stellplätzen gesprochen. Diese Zahl ist mit der Fachaufgabe 7-66 Verkehrsflächen abgestimmt.

f) Der Durchführungsvertrag wird eine Frist zur Fertigstellung der Hochbau- und Erschließungsmaßnahmen von drei Jahren enthalten. Bürgschaften muss der Vorhabenträger auf Grundlage des Vertrages für die Straßen- und Kanalbaukosten sowie für die Kostenübernahme

bzw. Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen stellen.

g) Eine Durchfahrt über die Planstraße in das Waldstück ist weiterhin nicht vorgesehen.

B 2 Herr Peter Dettmar, Altenberger-Dom-Str. 45, 51467 Berg. Gladbach, Schreiben vom 15.10.2000

Kurzfassung

a) Die vorgesehene Bebauung ist zu dicht. Anzahl der Häuser und Grundstücksgrößen stehen in keinem Verhältnis zur vorhandenen Bebauung. Die Zahl der Wohneinheiten sollte auf sieben begrenzt werden. Es ist eine erhöhte akustische Belastung der eng anliegenden Gärten sowie eine Verminderung der Lebensqualität durch gesteigertes Verkehrsaufkommen zu erwarten.
b) Die Abstände zum Waldgebiet sind zu gering sowie der Verkehrsraum im Innenbereich zu schmal.

Stellungnahme der Bürgermeisterin

a) Soweit der Einwender sich auf das Verhältnis von befestigter zu nichtbefestigter Grundstücksfläche (GRZ) bezieht, weist der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. 1224 – Seelsheide – mit einer GRZ von 0,4 (Hauptgebäude) plus einer Erhöhung für Stellplätze und Garagen auf 0,6 tatsächlich eine deutlich höhere Dichte, als die vorhandene Bebauung auf. Sowohl an der Straße Seelsheide als auch an der Altenberger-Dom-Str. liegen die GRZ-Werte unter 0,3. Die Verwaltung teilt nicht die Darstellung des Vorhabenträgers, dass sich diese Dichte durch die Nähe zum Zentrum begründet. Das Plangebiet liegt vielmehr am Ortsrand von Schildgen an der Stadtgrenze zu Köln, jedoch wurden für das Plangebiet durch den Planungsausschuss in seiner Sitzung am 19.03.98 und den Hauptausschuss in seiner Sitzung am 28.4.99 Zielvorgaben beschlossen. Diese sehen eine GRZ von max. 0,4 vor. Hierbei wurde berücksichtigt, dass die Tendenz zu kleineren Grundstücken geht und im Sinne der Nachhaltigkeit sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden muss. Die Zahl von 13 Einfamilienhäusern ist daher als städtebaulich vertretbar anzusehen.
Nachdem die Bebauungsdichte auch das Hauptthema der frühzeitigen Bürgerbeteiligung war, beschloss der Planungsausschuss, die Bebauungsdichte zu reduzieren. Diesem Beschluss ist der Vorhabenträger dahingehend nachgekommen, dass er eine Baufläche im nord-westlichen Planbereich zur 1. öffentlichen Auslegung geringfügig verkleinerte und damit den Abstand zur Nachbargrenze vergrößerte. Sie war jedoch so bemessen, dass die Gefahr bestand, dass auf ihr weiterhin zwei Gebäude entstehen könnten. Im Entwurf zur 2. öffentlichen Auslegung wurde diese Möglichkeit ausgeschlossen, indem die Bauweise auf ein Einzelhaus beschränkt wurde. Weiterhin wird im Durchführungsvertrag die Anzahl der Wohngebäude auf max. 13 begrenzt.
Da der Bereich zwischen Altenberger-Dom-Straße und Seelsheide schon seit Jahrzehnten im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, mussten die Anwohner damit rechnen, dass hier über kurz oder lang eine Wohnbebauung entstehen würde.

b) Zum Thema Waldabstand siehe Stellungnahme zu T 2 Punkt b).
Die Breiten der geplanten Verkehrsflächen sind mit der bei der Stadt zuständigen Fachaufgabe 7-66 Verkehrsflächen abgestimmt. Es handelt sind um in Wohngebieten durchaus übliche Straßenquerschnitte.

T 1 GEW RheinEnergie AG, Schreiben vom 02.04.2003

Kurzfassung

In der als ‚öffentlicher Fuß- und Radweg' festgesetzten Verbindung zur Altenberger-Dom-Str. benötigt der Versorgungsträger Platz für einen Leitungsstreifen von 1,50 m Breite zur Verlegung von Energie- und Wasserversorgungsanlagen. Dieser Leitungsstreifen darf sich nicht mit Leitungstrassen anderer Leitungsträger überschneiden, ggf. ist die Breite des Fuß- und Radwegs entsprechend anzupassen.

Stellungnahme der Bürgermeisterin

Mit Datum vom 04.06.2003 wurden der Verwaltung von Seiten des Vorhabenträgers verschiedene Unterlagen übergeben. Darin ist ein Querschnitt des Fuß- und Radweges enthalten, der die geplante Lage von Kanälen und Versorgungsleitungen darstellt. Dieser Querschnitt wurde von der GEW RheinEnergie abgezeichnet.

T 2 Staatliches Forstamt Berg. Gladbach, Schreiben vom 04.04.2003

Kurzfassung

a) Anders als in Punkt 6.2 der Begründung behauptet, hat das Forstamt nie „empfohlen", den Sicherheitsabstand zwischen Wald und den Gebäuden durch den Einschlag der Bäume auf dem Nachbargrundstück zu schaffen. Das Forstamt hat vielmehr den Einschlag aus Gründen der Verkehrssicherung befürchtet.
b) Trotz geplanten Waldsaum besteht weiterhin eine Gefahr durch umstürzende Bäume. Dies gilt auch für gesunde Bäume. Dieser Gefahr kann nur mit Vergrößerung des Abstandes begegnet werden.
c) Die Zufahrt zum Wald (gemäß Punkt 14 der Begründung gesichert) muss auch für schwere Holzrückemaschinen möglich sein.

Stellungnahme der Bürgermeisterin

a) Die Begründung nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch wurde entsprechend geändert gegenüber der Begründung zur öffentlichen Auslegung. Die Aussage, das Forstamt habe den Einschlag empfohlen, wurde vom Vorhabenträger aus der Begründung herausgenommen.

b) Absolute Sicherheit über die dauerhafte Standfestigkeit auch von gesunden Bäumen kann es nicht geben. Im Bebauungsplanverfahren ist daher im Rahmen der Abwägung darüber zu entscheiden, wie groß die Gefahr eines Umsturzes ist, welche Belange neben dieser Gefahr zu berücksichtigen sind, und welcher Waldabstand letztlich zu fordern ist.
Die Gefahr umstürzender Bäume betrifft die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB. Von hohen Bäumen geht laut Rechtsprechung des BVerwG regelmäßig keine ernstliche Gefährdung aus, sonst wären diese innerhalb bebauter Ortslagen überhaupt nicht zulässig. So steht z.B. das Gebäude Altenberger-Dom-Straße 41 nur wenige Meter von dem fraglichen Waldstück entfernt.
Im Nachtrag zur UVP führt das Büro NARDUS aus, dass es sich bei den angrenzenden Bäumen überwiegend um Rotbuchen und Rot-Eichen handelt, die als entsprechend standfest gel-

ten und von den städtischen Baumschutzsatzungen selbst dann vor dem Fällen geschützt werden, wenn sie unmittelbar neben den Häusern stehen.
Um das Risiko eines Umsturzes besser einschätzen zu können, hat der Vorhabenträger im Juni 2003 einen öffentlich bestellten vereidigten Sachverständigen für die Bruch- und Standfestigkeit von Bäumen beauftragt, die innerhalb des 35 m-Abstandes stehenden Bäume zu begutachten. Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass die Bäume durchweg vital sind. Er empfiehlt jedoch, Sicherungsvorkehrungen zu treffen bei zwei sehr schräg in Richtung Plangebiet gewachsenen Hainbuchen sowie einer „zwieseligen" Rotbuche mit zwei gleich starken Stämmen, was statisch ungünstig ist.
Auf der Grundlage dieser gutachterlichen Aussage hält es die Verwaltung für vertretbar, zu Gunsten der Erhaltung der ökologisch hochwertigen Bäume auf einen Eingriff in den Waldbestand zu verzichten. Um die Gefahr zu minimieren, verpflichtet sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag, die vom Baumgutachter vorgeschlagenen Sicherungsmaßnahmen in Abstimmung mit dem Sachverständigen und der Eigentümerin durchzuführen.

c) Der Wald südlich des Plangebiets wird auch nach Umsetzung der Planung – Seelsheide – zugänglich sein. Die einfachste Möglichkeit ergibt sich von der Straße Am Klutstein über eine sechs Meter breite Wegeparzelle, die auch für schwere Holzrückemaschinen geeignet ist. Sollte der Eigentümer der Wegeparzelle und des südlichen Teils des Waldstücks den Zugang in den nördlichen Teil verweigern, muss sich die Eigentümerin des nördlichen Teils auf das Notwegerecht berufen oder über ihr eigenes Grundstück Altenberger-Dom-Straße 41 eine Zufahrtsmöglichkeit schaffen. Da der Wald also von Süden und Osten zugänglich ist, wäre es unverhältnismäßig, eine zusätzliche Zugangsmöglichkeit über das Plangebiet – Seelsheide – zu schaffen.

T 3 Rhein.-Berg. Kreis Der Landrat, Schreiben vom 09.04.2003

Kurzfassung

Untere Landschaftsbehörde

a) Der Waldabstand ist mit 15-20 m zu gering, um Konflikte grundsätzlich ausschließen zu können. In diesem Punkt kann den Ausführungen des Nachtrags zur UVU nicht gefolgt werden. Der geplante Waldsaum ist nicht geeignet, die Bebauung vor umstürzenden Bäumen zu schützen. Zur Lösung des Konfliktes wird die Übernahme einer Grunddienstbarkeit der Bauherren gegenüber dem Waldbesitzer, welche die Erhaltung des Waldbestandes sichert und die Obliegenheiten hinsichtlich der Verkehrssicherheit regelt, vorgeschlagen. Das Faktum, dass der Waldbestand an der Ostseite bereits an Bebauung mit der gleichen Problematik angrenzt, verschärft die Situation aufgrund der geringen Größe des Waldbestandes.
b) Es wird angeregt, der Vernetzungsfunktion durch die Festsetzung einer naturnahen Grünverbindung von Südwest nach Nordost Rechnung zu tragen.
c) Es bestehen Bedenken gegen die Errichtung von Versickerungs- bzw. Rückhalteanlagen für Regenwasser und von zusätzlichen Einleitungsstellen von Regenwasserkanälen in Vorfluter außerhalb des Plangebiets in Waldbereichen. Die ULB regt an, die ausreichende Dimensionierung der vorhandenen Regenwasserbehandlungsanlagen zu prüfen.
d) Die ULB regt an, die Erhaltung der geplanten externen Kompensationsmaßnahme dauerhaft, entsprechend der Nutzungszeit der durch die Planung ermöglichten Anlagen planungsrechtlich zu sichern.

Stellungnahme der Bürgermeisterin

a) Siehe Stellungnahme zu T 2 Punkt a).
Zur Eintragung einer Grunddienstbarkeit: Nach Aussagen des Forstamtes ist diese Möglichkeit juristisch umstritten und behebt nicht die Gefahr, die von den Bäumen ausgeht.

b) Das Plangebiet stellt sich heute überwiegend als Garten-/ Grünlandbrache mit durchschnittlicher ökologischer Bedeutung dar. Nach Umsetzung werden Hausgärten entstehen sowie ein dem südlichen Waldstück vorgelagerter Waldsaum. Unter dieser Voraussetzung und mit Hinweis auf die Darstellung des gesamten Bereiches als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan („Natur auf Zeit") wird die Festsetzung einer explizit ausgewiesenen Grünfläche als Trittsteinbiotop für entbehrlich gehalten.

c) Es sind keine zusätzlichen Einleitungsstellen vorgesehen. Das Regenwasser wird in den RW-Kanal in der Altenberger-Dom-Straße geführt, der wiederum in den Katterbach einleitet.

d) Die externe Ausgleichsfläche ist Teil einer größeren Maßnahme, die im Rahmen des Ökokontos von der Stadt bereitgestellt wird. Die Stadt ist Eigentümerin der Fläche und bindet sich mit dem Satzungsbeschluss des Rates zu den betroffenen Bauleitplanverfahren selbst, die Fläche dauerhaft (d.h. zeitlich unbegrenzt) zu pflegen. Zu diesem Zweck wird im Fall des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1224 – Seelsheide – vom Vorhabenträger eine bestimmte Summe an die Stadt gezahlt, die die Kosten für Grunderwerb, Herstellung und Unterhaltung der diesem VEP zugeordneten Teil der Ausgleichsmaßnahme deckt.

T 4 Deutsche Telekom, Schreiben vom 26.03.2003

Kurzfassung

Die Telekom weist darauf hin, dass eine unterirdische Versorgung des Plangebietes aus wirtschaftlichen Gründen nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.

Stellungnahme der Bürgermeisterin

Der Vorhabenträger wird im Durchführungsvertrag zur Sicherstellung einer unterirdischen Verlegung der Telekommunikationskabel verpflichtet, da eine oberirdische Verlegung aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht ist (ortsbildprägende Wirkung).

Zu II.

Der Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1224 – Seelsheide – ist den Fraktionen in Kopie zugegangen. Er enthält folgende Regelungsinhalte:

- Das Vorhaben ist bebauungsplangemäß definiert mit 13 Einzel- und Doppelhäusern.
- Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vorhaben innerhalb von 3 Jahren nach dem Inkrafttreten der Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan fertig zu stellen.
- Regelungen zur Genehmigung, Errichtung und Übernahme von Erschließungsanlagen und Kanalisation

- Herstellung bzw. Kostenübernahme der im Bebauungsplan und im Umweltverträglichkeitsgutachten festgelegten Ausgleichsmaßnahmen, Sicherung der Ausgleichsflächen per Baulast sowie die Regelung der Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen
- Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die vom Baumgutachter vorgeschlagenen Sicherungsmaßnahmen im benachbarten Waldstück in Abstimmung mit dem Sachverständigen und der Eigentümerin durchzuführen.
- Der Vorhabenträger hat für Erschließungsanlagen und Kanalisation sowie für Ausgleichsmaßnahmen Bürgschaften zu erbringen.

Die vom Vorhabenträger eingereichte Straßen- und Kanalplanung ist geprüft. In diesem Zusammenhang wurden auch die Anregungen von Fachbereich 7-66 aufgenommen. Gleiches gilt für die Anregung der Feuerwehr, dass kein Gebäude weiter als 70 m vom nächsten Hydranten entfernt liegen darf. Da die GEW RheinEnergie in der Mitte des Plangebietes einen Hydranten installieren wird, ist diese Vorgabe erfüllt.

Zu III.

Der Vorhabenträger zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1224 – Seelsheide – hat zwischenzeitlich gewechselt. Der bisherige Vorhabenträger, die R.R. Baubetreuungsgesellschaft mbH aus Bergisch Gladbach, wird abgelöst durch die IVV Immobiliengruppe aus Troisdorf. Die IVV wird gegenüber der Stadt vertreten durch den geschäftsführenden Gesellschafter Herbert Blatzheim.

Die IVV Immobiliengruppe hat ihre Verfügungsberechtigung an den Grundstücken im Plangebiet anhand eines notariellen Kaufvertrag nachgewiesen. Die Bonität wurde mit Hilfe einer Bankauskunft belegt.

Nach Abwägung aller eingegangenen Anregungen kann der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1224 – Seelsheide – als Satzung beschlossen werden.

Nach der öffentlichen Auslegung ist dem Bebauungsplanentwurf noch ein Hinweis bzgl. des im Plangebiet hoch anstehenden Grundwassers zugefügt worden. Gegen eindringendes Wasser und eventuelle Auftriebskräfte sind entsprechende bauliche Maßnahmen vorzusehen. Die Grundzüge der Planung werden davon nicht berührt.

Die Beschlussvorlage zu TOP 10 der Planungsausschusssitzung vom 29.01.2003 ist gemeinsam mit dieser Vorlage dem Rat zur Fassung des Satzungsbeschlusses vorzulegen.

Eine Verkleinerung des Bebauungsplans, Textliche Festsetzungen sowie die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB sind der Vorlage beigefügt.

Anlagen
- Verfahrensdaten
- Übersichtsplan
- Entwurf des Bebauungsplans (unmaßstäbliche Verkleinerung)
- Textliche Festsetzungen
- Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Verfahrensdaten zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

NR. 1224 - Seelsheide - VEP

Aufstellung		
Beschluss		25.05.00
Bürgerbeteiligung		
Beschluss		10.06.99
Aushang	vom	04.08.99
	bis	01.09.99
Bürgerversammlung		Keine
Ergebnis im Planungsausschuss		25.11.99

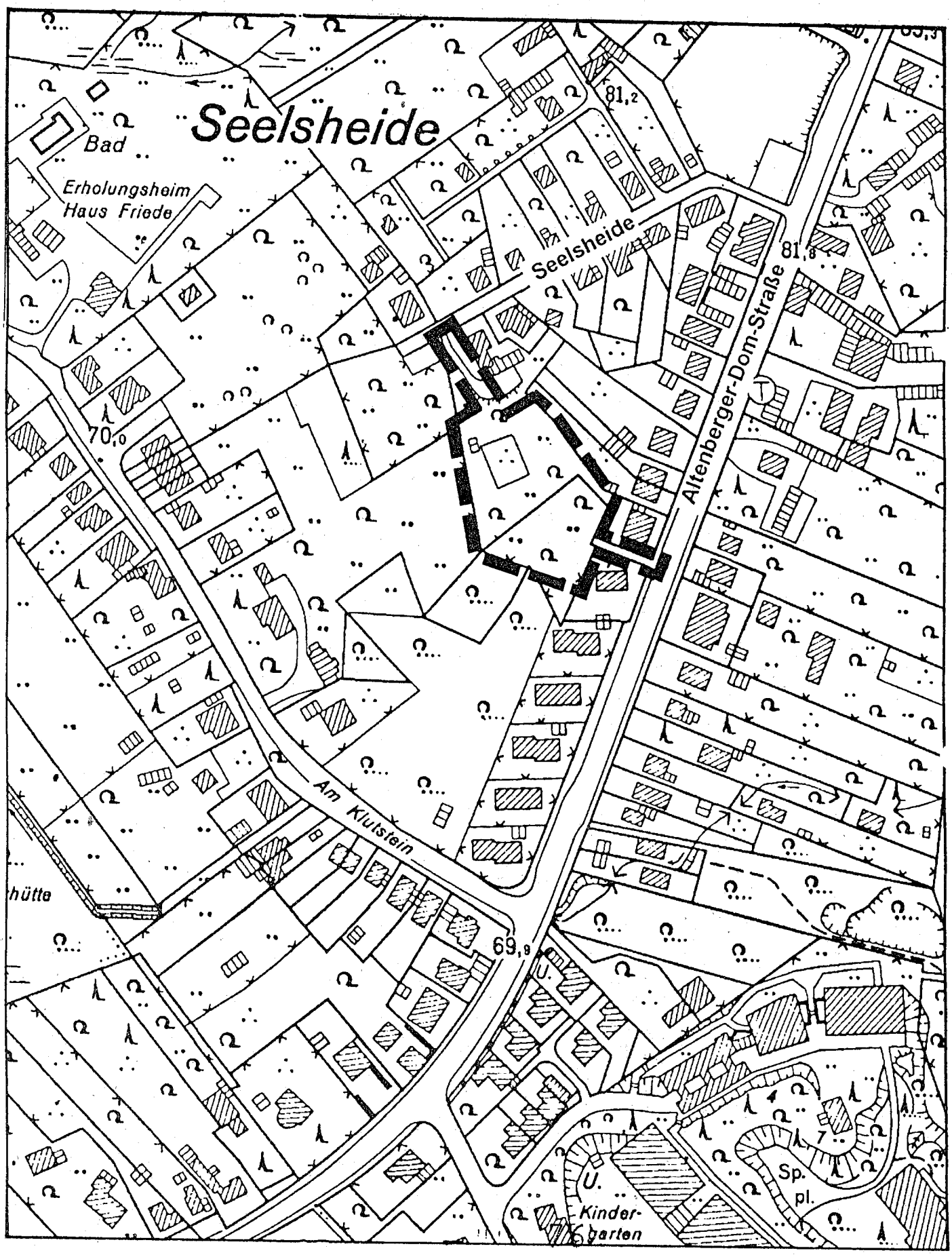
Öffentliche Auslegung		1. Öffentlicher Auslegung	2. Öffentlicher Auslegung
Beschluss		25.05.00	29.01.03
Auslegungszeit	vom	11.09.00	13.03.03
	bis	11.10.00	14.04.03

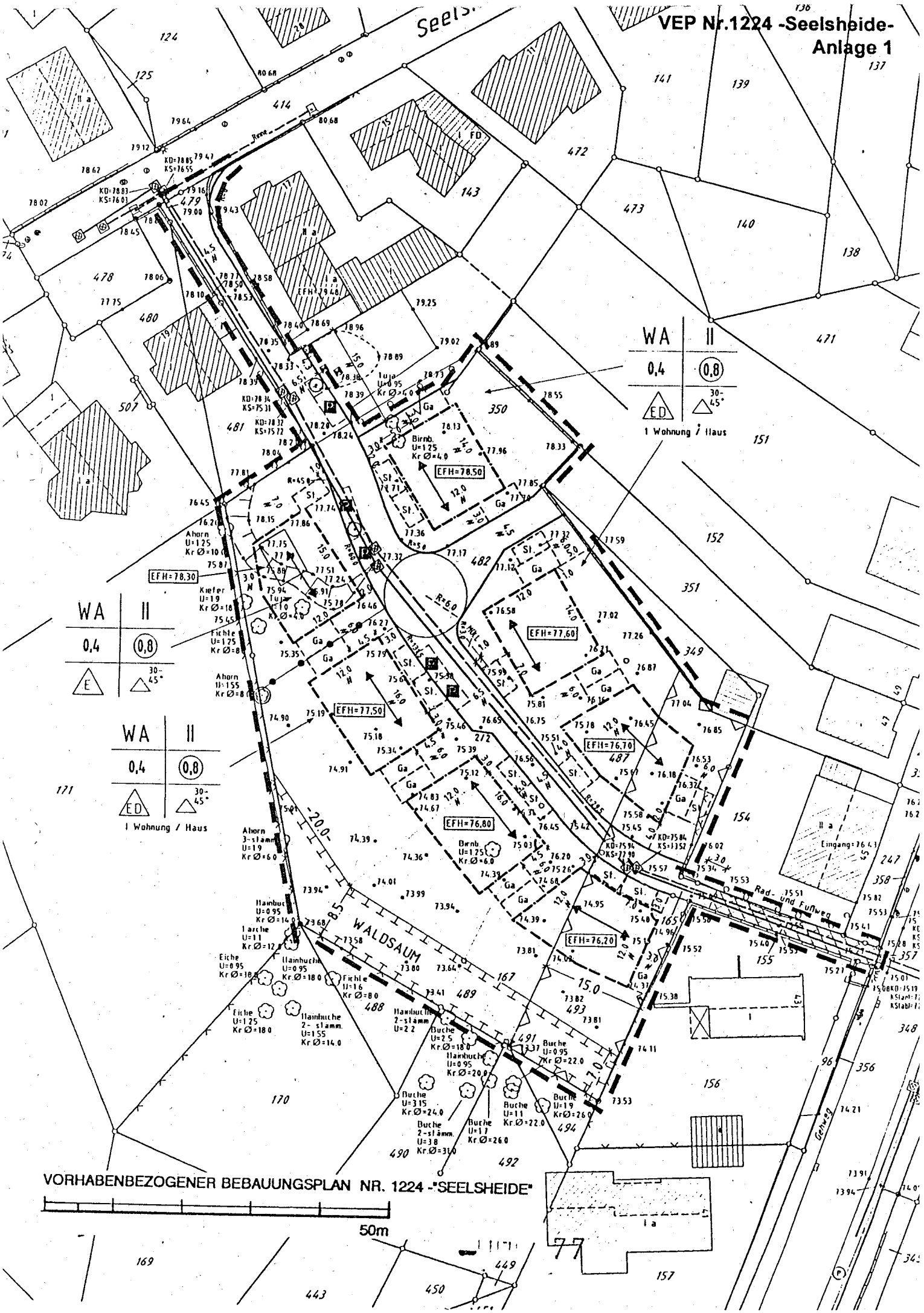
Satzung

Beschluss PlanA

Beschluss Rat

Übersicht
VEP 1224 - Seelsheide -
Maßstab 1:2500




WA
II
0,4
0,8
ED
30-45°
1 Wohnung / Haus
WA
II
0,4
0,8
E
30-45°
WA
II
0,4
0,8
ED
30-45°
1 Wohnung / Haus
EFH=78,50
EFH=78,30
EFH=77,60
EFH=77,50
EFH=76,70
EFH=76,80
EFH=76,20
WALDSAUM
Rad- und Fußweg
Seelsheide
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 1224 -"SEELSHEIDE"
50m

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 1224 - SEELSHEIDE -

TEIL "B" -TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Art der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO).

2. **Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist festgelegt durch die maximale Grund- uund Geschoßflächenzahl, die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs.2, Satz 1, 3 u.4 BauNVO)

2.2 Für bauordnungsrechtlich erforderliche Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten kann die höchstzulässige GRZ ausnahmsweise von 0,4 auf 0,6 erhöht werden (§ 17 Abs.1, § 19 Abs.4 BauNVO und § 31 Abs.1 BauGB)

2.3 Hauptgesimshöhe HGH max.= 6,00 m über der festgesetzten Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EFH) (= Wandhöhe gem. § 6 Abs.4, Satz 1 u.2 BauONW, bezogen auf Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EFH))

2.4 Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EFH) kann ausnahmsweise um das Maß der eventuellen Änderung der angrenzenden Straßenhöhe abgeändert werden (gem. § 31 Abs.1 BauGB).

3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (§ 23 Abs.1 BauNVO) und durch die GRZ (§ 16 Abs.2 BauNVO) festgesetzt.

4. **Garagen, überdachte u. nichtüberd. Stellplätze** (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

4.1 Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze sind auf den dafür ausgewiesenen Flächen einzurichten. Die ausgewiesenen Flächen können ausnahmsweise bis zu 3 m verschoben werden, wenn dies aus funktionellen Gründen erforderlich ist (§ 31 Abs.1 BauGB).

5. **Sonstige Festsetzungen** (gem. § 86 BauONW)

5.1 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind für die aneinandergrenzenden Hauseinheiten jeweils die gleichen Dachneigungswinkel anzuwenden.

5.2 Dachaufbauten sind jeweils nur in 1 Ebene und bis zu einer Gesamtlänge von maximal 60 % der Länge der jeweiligen Hauseinheit zulässig.

5.3 Schornsteine von Feuerstätten mit Öl- oder Festbrennstoffen sind an ihrem Austritt mit einem Funkenflugschutz zu versehen.

5.4 Gestaltung nicht überbaubarer Flächen:
Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind in wasserdurchlässigem Material auszubilden.

6. Bepflanzungsvorschriften
Auf den Baugrundstücken und den gekennzeichneten Flächen entlang des Waldes sind Bepflanzungen vorzunehmen und zu unterhalten (§ 9 Abs.1, Nr. 20 BauGB), deren Art und Umfang im "Durchführungsvertrag" festgelegt ist.

7. Hinweise:

7.1 Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach in der jeweils letzten Fassung (§ 9 Abs.6 BauGB).

7.2 Niederschlagswässer aller wasserundurchlässigen Flächen sind in den Regenwasserkanal einzuleiten.

7.3 Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B.

7.4 Im "Bereich für passive Lärmschutzmaßnahmen" werden für die Aufenthaltsräume fensterunabhängige Lüftungsanlagen gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" empfohlen.

7.5 Im gesamten Plangebiet stehen hohe Grundwasserstände an. Es müssen entsprechende bauliche Maßnahmen gegen eindringendes Wasser und eventuelle Auftriebskräfte vorgesehen werden.

Die rechtsverbindlichen Festsetzungen bestehen aus Planzeichnung und Textfassung

RECHTSGRUNDLAGEN

Gesetzliche Grundlagen in der jeweils zur Offenlage/ Satzungsbeschluß gültigen Fassung:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
PlanzV	Planzeichenverordnung
BauO NW	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung)
GO NW	Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
LG NW	Landschaftsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen
LWG NW	Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen
DSchG NW	Denkmalschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen

Der Satzung ist eine "Begründung" beigefügt. Es gehört außerdem zum Vorhaben- u, Erschließungsplan ein "Durchführungsvertrag".