

**Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
zum Bebauungsplan
Nr. 121 – Alt-Frankenforst – 3. vereinfachte Änderung**

GLIEDERUNG

- 1. Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung**
- 2. Räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Konzeption**
 - 3.1 Allgemeine Planungsziele
 - 3.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
 - 3.2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 3.2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.2.3 Erschließung
 - 3.2.4 Schutz von Natur und Landschaft
- 4. Eingriff / Ausgleich**
- 5. Artenschutzrechtliche Prüfung**
- 6. Verfahren**
- 7. Umsetzung des Bebauungsplans**

1. Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Im Geltungsbereich des seit 1975 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 121 – Alt-Frankenforst – ist die Erschließung von Baufeldern in zweiter Reihe vielfach über die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten geregelt. Durch diese Festsetzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Erschließungsanlagen auf fremden Privatgrundstücken geschaffen. Das eigentliche Nutzungsrecht wird durch eine Baulast oder eine Grunddienstbarkeit begründet. Mit der Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten in Bebauungsplänen sind häufig zugleich Grundstückserschließungen an anderer Stelle ausgeschlossen.

Zuletzt wurde im Jahr 2007 der Bebauungsplan Nr. 121 – Alt-Frankenforst – geändert. Mit der Herausnahme des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts wurden den Eigentümern bzw. Nutzern der Grundstücke Eichenhainallee 37 und 41 ermöglicht, die hinteren Baufelder über die jeweils eigenen Grundstücke zu erschließen.

Anlass für das vorliegende Bauleitplanverfahren ist das Ansinnen eines Eigentümers des im Villenviertel Frankenforst gelegenen Grundstücks Ulmenallee 8, dieses teilen zu lassen und das hintere (Flurstück Nr. 4089) als Baugrundstück zu veräußern. Der Bebauungsplan Nr. 121 lässt die Errichtung eines maximal zwei Wohneinheiten umfassenden Wohnhauses zu. Er sieht die Erschließung über die Buchenallee über das mit Bäumen bestandene Flurstück Nr. 2195 vor. Das dort zu diesem Zweck festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht schließt Erschließungsalternativen an anderer

Stelle aus. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans im Wege einer Einzelentscheidung nach § 31 BauGB ist nicht möglich, da die Erschließungskonzeption des Bebauungsplans berührt ist.

Um eine Erschließung des Baugrundstücks Flurstück Nr. 4089 über die Ulmenallee zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan Nr. 121 – Alt-Frankenforst – im Wege einer 3. vereinfachten Änderung den Wünschen des Grundstückseigentümers entsprechend angepasst werden.

Die aus privater Initiative hervorgegangene Änderung des Bebauungsplans steht mit der Verwirklichung der im Bebauungsplan Nr. 121 – Alt-Frankenforst – zugrunde liegenden Zielvorstellung einer aufgelockerten und durchgrünter Bebauung des Villenviertels in Einklang. Die Bündelungsfunktion des auf dem Flurstück Nr. 2195 festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts bleibt erhalten.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Alt-Frankenforst. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 121 – Alt-Frankenforst – 3. vereinfachte Änderung erstreckt sich über zwei Grundstücke am Ende der Straße Ulmenallee sowie einen Teil des Flurstücks Nr. 2195.

Das Plangebiet wird begrenzt durch

- das Grundstück Ulmenallee 6, die Straße Ulmenallee und dem Flurstück 3511 im Nordwesten,
- das Grundstück Ulmenallee 5 im Nordosten,
- die Frankenforster Straße im Südosten und
- die Grenzen der mit Ausnahme von dem Grundstück Buchenallee 8a/8b noch unbebauten Grundstücke, Flurstücke 3579, 2195, 1285/62 und 1286/62, im Südwesten.

Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Städtebauliche Konzeption

3.1 Allgemeine Planungsziele

Die städtebauliche Zielvorstellung der 3. vereinfachten Änderung entspricht der des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 121 – Alt-Frankenforst –, den parkartigen Charakter der Villensiedlung Frankenforst zu erhalten.

3.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Baugebiet entspricht den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 121 – Alt-Frankenforst –.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Auch in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 121 – Alt-Frankenforst – übernommen. Die gegenüber den Möglichkeiten des § 17 der Baunutzungsverordnung reduzierte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und Geschossflächenzahl (GFZ) von

0,4 dienen in Kombination mit der festgesetzten Mindestgröße bei neu zu bildenden Grundstücken von 1.000 qm (Festsetzung des BP Nr. 121 – Alt-Frankenforst) der Umsetzung des städtebaulichen Ziels der Sicherung des parkartigen Charakters der Villensiedlung Frankenforst.

3.2.3 Verkehrsflächen, Erschließung

Der einzige Änderungsinhalt der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 121 – Alt-Frankenforst – betrifft die private Erschließung des Flurstücks Nr. 4089 (z. Zt. Ulmenallee 8). Ein 5x10m großes Teilstück der auf dem Flurstück Nr. 2195 festgesetzten Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zurückgenommen. Damit verliert dieses Grundstück seine Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche der Buchenallee und erhält die Möglichkeit einer alternativen Anbindung an die Ulmenallee. Die Erschließung der übrigen, im Kreuzungsbereich Buchenallee / Frankenforster Straße gelegenen Grundstücke (Flurstück Nr. 2195, 1283/62, 1284/62 und 1285/62) bleibt weiterhin gewährleistet.

3.2.4 Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft

Der alte und in seinen unveränderten Inhalten noch weiterhin rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 121 – Alt-Frankenforst – schreibt vor, dass vorhandene Bäume und Sträucher zu erhalten sind. Eine Ortsbesichtigung hat ergeben, dass sich im Plangebiet drei vitale Eichen mit Stammumfängen zwischen 1,20 und 2,00m befinden, die aus ökologischer Sicht als erhaltenswert einzustufen sind. Zwei von ihnen befinden sich auf dem Nachbargrundstück, Flurstück Nr. 3593, nahe der planungsrechtlich möglichen Zufahrt zum Flurstück 4089 (z. Zt. Ulmenallee 8).

Die geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 121 – Alt-Frankenforst – des Erhalts vorhandener Bäume reichen zum Schutz der genannten Eichen aus. Darüber hinaus reichende Festsetzungen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 20 BauBG) sind städtebaulich nicht erforderlich.

4. Eingriff / Ausgleich

Durch die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 121 – Alt-Frankenforst – ändert sich die Lage der Zufahrt zu dem Grundstück, Flurstück Nr. 4089 (z. Zt. Ulmenallee 8). An die Stelle der bislang planungsrechtlich zulässigen Zufahrt über die Buchenallee tritt eine Zufahrt über die Ulmenallee. Der planungsrechtlich zulässige Eingriff in Natur und Landschaft bleibt unverändert, da sich die Erschließungsflächen innerhalb des Rahmens der auf 0,2 festgesetzten Grundflächenzahl zu bewegen haben. Die Eingriffsbilanz des Bebauungsplans ist gegenüber dem jetzigen Zustand daher neutral. Eine Ausgleichsnotwendigkeit besteht nicht.

5. Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 121 sind die Auswirkungen auf den speziellen Artenschutz zu prüfen (§§ 42 f. und § 62 BNatSchG). Artenschutzrelevant sind die im Kapitel 3.2.4 im Rahmen der Ortsbegehung festgestellten Eichen als potenzieller Lebensraum für Tiere. Eine Beeinträchtigung geschützter Arten kann auf Grundlage der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 121 – Alt-Frankenforst –, vorhandene Bäume zu erhalten, ausgeschlossen werden.

6. Verfahren

Die dritte Änderung des Bebauungsplans Nr. 121 – Alt-Frankenforst – wird in einem vereinfachten

Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die gesetzlichen Voraussetzungen gemäß § 13 Abs. 1 BauGB liegen vor. Die Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung des alten Bebauungsplans, es werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

7. Umsetzung des Bebauungsplans

Ein Bodenordnungsverfahren ist zur Umsetzung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Bergisch Gladbach, den 25.08.2009

S. Schmickler
Stadtbaurat