

## **Beschlussvorlage**

**Drucksachen-Nr. 0040/2010**  
**öffentlich**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b>
Planungsausschuss	04.03.2010	Entscheidung

### **Tagesordnungspunkt**

**Bebauungsplan Nr. 5211 - Am Milchbornbach - 1. Änderung**  
**- Beschluss der Aufstellung**  
**- Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

### **Beschlussvorschlag:**

**I.** Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff. Baugesetzbuch ist der Bebauungsplan

**Nr. 5211 - Am Milchbornbach - 1. Änderung**

als verbindlicher Bauleitplan im Sinne von § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (qualifizierter Bebauungsplan) aufzustellen.

Der Änderungsbereich wird im Nordosten von der Straße 'Am Milchbornbach' und im Süden durch die Bebauung der Straße am 'Milchborntalweg' begrenzt.

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

**II.** Der Bebauungsplan

**Nr. 5211 - Am Milchbornbach - 1. Änderung**

ist unter Beifügung der Begründung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

## **Sachdarstellung / Begründung:**

### **Zu I**

Der Bebauungsplan Nr. 5211 - Am Milchbornbach - wurde mit seiner Bekanntmachung am 27.09.1983 rechtskräftig.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 5211 - Am Milchbornbach - wird erschlossen durch die Straße 'Am Milchbornbach', den 'Milchborntalweg' und den 'Lärchenweg'. Für die Besucher des Naherholungsgebietes 'Hardt' ist ein öffentlicher Parkplatz für ca. 95 Stellplätze festgesetzt. Die vorhandene bzw. geplante Trasse des Milchbornbaches und die Ufergrundstücke sind zum Teil als private Grünfläche als auch öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' ausgewiesen. Weiterhin ist entlang des Milchbornbaches ein 3 m breiter Fußweg vorgesehen, der ein Teilstück des Wanderweges Naherholungsgebiet 'Hardt' und 'Saaler Mühle' bildet.

Der übrige Teil des Bebauungsplanes ist als reines Wohngebiet (WR), allgemeines Wohngebiet (WA), bzw. Mischgebiet (MI) für eine ein- bis zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze festgesetzt.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes betrifft die südlichen Grundstücke der Straße 'Am Milchbornbach', einschließlich der Parkplatzflächen, der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage', der privaten Grünflächen und des öffentlichen Fußweges.

Der Rechtsplanentwurf zum Bebauungsplan Nr. 5211 - Am Milchbornbach -, 1. Änderung sieht eine Umwandlung der bisherigen Parkplatzfläche in ein 'Allgemeines Wohngebiet' sowie öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Ufergrundstücke mit Fußweg' / 'Feucht- und Quellbereich' vor. Um einen sanften Übergang zwischen Siedlungsbereich und Bachau, und somit auch zum Landschaftsschutzgebiet, zu schaffen werden private Grünflächen festgesetzt. Die Errichtung von Nebengebäuden oder Gartenhäusern ist hier nicht zulässig.

Zur Ordnung und Sicherung einer städtebaulichen Entwicklung ist eine Fortsetzung der entlang der Straße 'Am Milchbornbach' vorherrschenden aufgelockerten Einfamilienhausbebauung bis einschließlich des Gebäudes Nr. 31 vorgesehen. Eine weiterführende Bauung würde zu konflikträchtigen Ein- und Ausfahrten im Kurvenbereich führen. Gleichzeitig wird so ein Waldabstand von 25 m zum Schutz der Menschen und Gebäude durch umstürzende Bäume eingehalten.

Der entlang des Milchbornbaches verlaufende Fußweg wird textlich festgesetzt. Auf eine genaue Ausweisung der Fuß- und Radwege wird verzichtet, um beim Ausbau die Besonderheiten der Örtlichkeit berücksichtigen zu können. Die genaue Lage der Fußwege richtet sich nach der Topografie und nach der Lage der erhaltenswerten Bäume.

Dieser Fußweg bildet ein Teilstück des Wanderweges Naherholungsgebiet 'Hardt' und 'Saaler Mühle'.

## **Zu II**

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 16.08.2007 beschlossen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5211 - Am Milchbornbach - 1. Änderung auf der Grundlage eines - im Gegensatz zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung - geänderten Vorentwurfes fortzusetzen.

Nächster Verfahrensschritt ist nun die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit den Textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Die Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung beteiligt.

Nach Auswertung der in der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und nach Auswertung der erstellten Gutachten (Umweltbericht, Bodenuntersuchung, geohydrologisches Gutachten und schalltechnische Untersuchung) wurde der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 5211 - Am Milchbornbach - 1. Änderung erarbeitet.

Alle Gutachten sind den Fraktionen in Kopie zugegangen.

## **Flächennutzungsplan**

Parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 5211 - Am Milchbornbach - 1. Änderung wird auch der Flächennutzungsplan geändert, der für diesen Bereich derzeit ‚Grünfläche‘ mit einer Parkplatzfläche darstellt.

Mit Schreiben vom 28.04.2009 teilt die Bezirksregierung Köln mit, dass die Flächennutzungsplanänderung den Zielen der Raumordnung angepasst ist.

## **Umweltbelange**

Aufgrund des § 1a BauGB besteht für die Kommunen die Pflicht zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung. Die Eingriffsregelung ist dann anzuwenden, wenn erstmals bauliche oder sonstige Nutzungen festgesetzt werden oder in Bezug auf den rechtlichen Ausgangszustand eines Planes eine zusätzliche Bebauung oder Nutzung festgesetzt wird.

Im vorliegenden Fall des Bebauungsplanes Nr. 5211 - Am Milchbornbach - 1. Änderung ist nicht mit einem **neuen** Eingriff zu rechnen, insofern ist auch kein Ausgleich zu erbringen.

Da die im Bebauungsplan Nr. 5211 - Am Milchbornbach - ausgewiesene Parkplatzfläche bis zum heutigen Zeitpunkt nicht umgesetzt wurde, befindet sich zurzeit im überplanten Bereich u.a. ein Quellbereich und Feuchtbereiche des Talgrundes. Aus Sicht der höheren Landschaftsbehörde können hierdurch der Wasserhaushalt und das Kleinklima im Tal des Milchbornbaches erheblich beeinträchtigt werden, so dass der Eingriff in den Talraum des Milchbornbaches so weit wie möglich minimiert werden sollte.

Der Bebauungsplanentwurf entspricht dem Hinweis der Höheren Landschaftsbehörde, in dem er im Quell- und Feuchtbereich auf Bebauung verzichtet und eine öffentliche Grünfläche vorsieht.

## **Schalltechnische Untersuchung**

Zur Beurteilung der lärmrelevanten Vorbelastung und der durch die Planung zu erwartenden Veränderungen der Lärmsituation wurde seitens der Verwaltung eine schalltechnische Untersuchung auf der Grundlage des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Planungskonzeptes durchgeführt.

### Schallimmissionen

Auf das Untersuchungsgebiet wirken Geräusche aus dem öffentlichen Straßenverkehr und dem Flugverkehr ein.

Die Berechnungen zu den Schallimmissions- und Konfliktplänen der Stadt Bergisch Gladbach zeigen, dass keine weiteren Emittentenarten das Untersuchungsgebiet i.S. der geltenden Rechtsvorschriften belasten.

- Straßenverkehr

Das Plangebiet ist dem Lärmpegelbereich II der DIN 4109 zuzuordnen. Der geforderte Lärmschutz ist mit den heute üblichen Baumaterialien zu erreichen. Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 5211 - Am Milchbornbach - 1. Änderung wird kein besonderer Lärmschutz erforderlich.

- Flugverkehr

Die Stadt Bergisch Gladbach ist von Fluglärm durch den Flughafen Köln / Bonn betroffen.

Zum Schutz gegen Fluglärm hat der Gesetzgeber im Fluglärmgesetz (FluglärmG) Schutzzonen definiert. Für Flugplätze, für die Lärmschutzbereiche nach dem „Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm“ festgesetzt sind, gelten innerhalb der Schutzzonen die Regelungen dieses Gesetzes. Das Stadtgebiet Bergisch Gladbach liegt **außerhalb** dieser Schutzzonen.

## **Immissionen durch Elektromagnetische Felder**

Im südlichen Teil des Bebauungsplangebietes verläuft eine oberirdische Hochspannungstrasse, für die der zurzeit rechtskräftige Bebauungsplan beiderseits ein Schutzstreifen von 18,5 m vorsieht. Diese Schutzstreifen werden in ihrer Breite weiterhin übernommen und befinden sich in der öffentlichen Grünfläche bzw. z.T. in privaten Grünflächen.

## **Niederschlagswasserbeseitigung**

Um Beeinträchtigungen des Natur- und Wasserhaushaltes auf ein Minimum zu beschränken, wird bei Bauvorhaben gemäß § 51a LWG die weitgehende Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem jeweiligen Grundstück angestrebt.

Nach Aussagen des Ingenieurbüros für Geologie + Umwelt (Geologin Beate Wittler) ist aufgrund hoher Grundwasserstände und der schlechten Durchlässigkeitswerte des Bodens im Bebauungsplangebiet eine Niederschlagsversickerung nicht möglich. Aus diesem Grund erfolgt die Niederschlagswasserbeseitigung über die vorhandene Mischwasserkanalisation.

## **Altlasten**

Für den Änderungsbereich des Bebauungsplan Nr. 5211 - Am Milchbornbach - 1. Änderung wurden im Juni 2005 Bodenuntersuchungen durchgeführt.

Auf Grund der vorliegenden Daten bestehen für eine Wohnnutzung keinerlei Einschränkungen. Insofern ist eine Kennzeichnung des Änderungsbereiches nach § 9, Abs. 5, Nr. 3 nicht erforderlich.

Bzgl. ausführlicher Informationen zu den im Entwurf getroffenen Festsetzungen wird auf die Ausführungen in der Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB verwiesen (s. Anlage).

## **Umlegung**

Zur Umsetzung der Planung wird eine Umlegung erforderlich. Die Anordnung der Umlegung wird in gleicher Sitzung behandelt.

**Die Verwaltung empfiehlt dem Planungsausschuss den Bebauungsplan Nr. 5211 - Am Milchbornbach - 1. Änderung gem. §3 Abs.2 BauGB für die Dauer eines Monats mit seiner Begründung öffentlich auszulegen. Eine Verkleinerung des Satzungsplans, seiner textlichen Festsetzungen sowie die Begründung sind als Anlage der Vorlage beigefügt.**

## **Anlagen**

- Ausschnitt aus dem zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5211 - Am Milchbornbach -
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5211 - Am Milchbornbach - 1. Änderung
- Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 5211 - Am Milchbornbach - 1. Änderung
- Bebauungsplanentwurfs Nr. 5211 - Am Milchbornbach - 1. Änderung
- Textliche Festsetzungen
- Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB