

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0036/2010
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	04.03.2010	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 4121 - Asselborner Weg - 2. Änderung - Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Beschlussvorschlag:

I. Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff und dem § 13a Baugesetzbuch ist der

Bebauungsplan Nr. 4121 – Asselborner Weg – 2. Änderung

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

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

II. Der Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung für den

Bebauungsplan Nr. 4121 – Asselborner Weg – 2. Änderung

die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mittels Aushang durchzuführen.

Sachdarstellung / Begründung:

Zu I

Anlass und Planungsgeschichte

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Herkenrath zwischen den Straßen Asselborner Weg im Westen und Heinrich-Böll-Straße im Osten. Während sich westlich und östlich des Plangebietes Wohnbebauung anschließt, befindet sich südlich der vom Asselborner Weg ausgehenden Stichstraße eine gewerbliche Nutzung (Großhandel) und nördlich des Plangebietes ein Waldgebiet.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 4121 – Asselborner Weg –, in Kraft getreten am 23.01.1980, setzte für das Plangebiet zwei durch eine Erschließungsstraße getrennte Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen Schule und Kindergarten (nördlich) bzw. Schule (südlich) fest. Das Gelände wurde daraufhin mit einem Pavillon der Grundschule Herkenrath sowie einem Kindergarten bebaut. Der überwiegende Teil des Bebauungsplanes Nr. 4121 wurde im Jahr 1996 geändert (1. Änderung), um der Ansiedlung eines größeren Schulkomplexes Platz zu bieten. Hierfür wurde auf die trennende Erschließung verzichtet, die beiden separierten Gemeinbedarfsflächen vereinigt und mit der Zweckbestimmung ‚Schule‘ versehen. Für den bereits mit einem Kindergarten bebauten Bereich wurde die Zweckbestimmung ‚Kindergarten‘ festgesetzt.

Während dieser Teil der Fläche heute durch die Katholische Kindertagesstätte St. Antonius Abbas genutzt wird und auch in Zukunft genutzt werden wird, wurden die Pläne zur Verwirklichung eines Schulkomplexes verworfen. Auch der vorhandene Pavillon, der seit einigen Jahren leer stand, wurde schließlich 2009 abgerissen. Ein erneuter Bedarf für eine öffentliche Nutzung ist an dieser Stelle nicht zu erkennen.

Aus diesem Grund verfolgt die Verwaltung die Absicht, die bislang im Wege der Erbpacht von der Eigentümerin, Kath. Kirchengemeinde St. Antonius Abbas, Herkenrath, gepachtete Fläche einer Wohnnutzung zuzuführen. Wie die Eigentümerin der Verwaltung bereits im Jahre 2006 in Ihrem Schreiben vom 23.02.2006 mitgeteilt und in einem Gespräch im Januar 2010 noch einmal bestätigt hat, befürwortet sie diese Absicht. Die von dem Kindergarten auch weiterhin in Anspruch genommene Fläche wird ebenfalls in den Änderungsbereich einbezogen, um im Verfahren auch einen Einfluss auf die Gestaltung des Übergangs zu der zu überplanenden Fläche zu gewährleisten.

Verfahren

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4121 – Asselborner Weg – 1. Änderung wird keine erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen zu Siedlungszwecken ausgelöst. Vielmehr verfolgt die Änderung das Ziel, eine brachgefallene Siedlungsfläche wieder nutzbar zu machen. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan Nr. 4121 – Asselborner Weg – 2. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Hierdurch ergeben sich folgende Konsequenzen für das Aufstellungsverfahren:

- Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB finden Anwendung. Insbesondere wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht

abgesehen. Ungeachtet dessen werden die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie auf die schützenswerten Arten im Verfahren betrachtet.

- Da die Fläche bereits Bestandteil der Siedlungsfläche ist, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft entfällt somit.
- In Fällen, in denen die Festsetzungen des Bebauungsplanes von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, ist statt der Durchführung eines Änderungsverfahrens der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Die in diesem Fall nötige Berichtigung der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bergisch Gladbach von einer Gemeinbedarfsfläche zu einer Wohnbaufläche wird im Zuge der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 4121 – Asselborner Weg – 2. Änderung erfolgen.

Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist, dass der Bebauungsplan der Innenentwicklung der Städte dient und im Gegenzug einer Zersiedlung durch Inanspruchnahme von Freiraum entgegenwirkt. Dies ist im vorliegenden Fall durch die Wiedernutzbarmachung einer im Siedlungszusammenhang gelegenen Brachfläche gegeben. Auch wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht unterliegen. Es bestehen ebenso keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete). Das beschleunigte Verfahren kann ohne Prüfung des Einzelfalles auf Bebauungspläne angewandt werden, deren Festsetzungen eine bebaubare Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² zulassen. Da die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4121 – Asselborner Weg – 2. Änderung bei ca. 16.920 m² liegt, steht der Durchführung des beschleunigten Verfahrens nicht entgegen.

Zu II

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit wird jedoch kein Gebrauch gemacht, um bereits zu Beginn des Verfahrens Anregungen für die weitere Planung zu sammeln. In der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden die städtebaulichen Ziele, die der Änderung des Bebauungsplanes zugrunde liegen, vorgestellt. Ausgehend von den Entwicklungszielen wurden zwei Vorentwürfe als Varianten erstellt. Im Folgenden werden zunächst die grundsätzlichen städtebaulichen Ziele erläutert. Anschließend werden die beiden Varianten in Bezug auf die Hauptunterschiede dargelegt.

Städtebauliche Zielsetzung

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes Nr. 4121 – Asselborner Weg – 2. Änderung ist die Wiedernutzung brachgefallener Flächen, verbunden mit der Schaffung von Wohnraum im Stadtteil Herkenrath. Eine Innenentwicklung schont nicht nur den Freiraum und mindert die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich. Darüber hinaus ist die für die bauliche Nutzung benötigte Infrastruktur (verkehrliche Erschließung, Kanalnetz) in dieser städtebaulich integrierten Lage bereits zu großen Teilen vorhanden.

Die Wohnzwecken dienende Bebauung soll überwiegend in Form von Einfamilienhäusern in Einzel- und Doppelhausbauweise erfolgen. Die vorgesehene Bebauung fügt sich als

„Lückenschluss“ in die vorhandene bauliche Struktur der Wohngebiete westlich des Asselborner Weges und um die Heinrich-Böll-Straße ein. Die vorhandene Eingrünung des ehemaligen Schulgebäudes soll entlang der Straße Asselborner Weg in Form einer grünen Raumkante aufgegriffen werden.

Vorentwurf – Varianten

Beide Varianten basieren auf der beschriebenen städtebaulichen Zielsetzung. Der Hauptunterschied liegt in der Ausgestaltung der inneren verkehrlichen Erschließung des Gebietes.

Variante 1

Die Heinrich-Böll-Straße wird als Erschließungsstraße gespiegelt und als Wohnstraße abgeschlossen. Um die dann U-förmige Erschließung wird ein Wohngebiet aus Einzel- und Doppelhäusern entwickelt. Der Kindergarten wird über einen Fußweg, der die vorhandene Kanaltrasse aufgreift, mit dem Wohngebiet verbunden.

Variante 2

Die Heinrich-Böll-Straße wird in gerade Linie bis zum Asselborner Weg verlängert. Die Bebauung in der nördlichen Hälfte des Plangebietes orientiert sich an dieser Erschließung. Im südlichen Bereich ergibt sich eine variabel nutzbare, zusammenhängende Fläche. Im Vorentwurf ist dort eine gemischte Bebauung aus Einfamilienhäusern und einer Sonderwohnform dargestellt. Hierfür käme die Unterbringung von Mehrgenerationenwohnen oder ähnlichen, auf die Erfordernisse des demografischen Wandels ausgerichteten Konzepten in Betracht. Für den Fall, dass sich im Stadtteil Herkenrath ein mangelnder Bedarf abzeichnet, ist jedoch auch hier eine rein aus Ein- und Zweifamilienhäusern bestehende Bebauung vorstellbar.

Der ruhende Verkehr ist in beiden Varianten auf den privaten Grundstücken unterzubringen, bzw. die Besucherstellplätze im Straßenraum. Im Rahmen der Planung ist auch eine Verbesserung der Parkplatzsituation des Kindergartens anzustreben. Eine mögliche Lösung ist in der Entwurfsvariante 1 dargestellt. Wie diese genau ausgestaltet wird, ist im weiteren Verfahren zu klären.

Zur Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft wurde bereits frühzeitig ein Scoping durchgeführt und hierfür die innerhalb der Verwaltung berührten Fachbereiche bzw. Abteilungen, der Landkreis (in seiner Funktion als Untere Landschaftsbehörde samt Untere Umweltschutzbehörde) sowie der Landesbetrieb Wald und Holz NRW beteiligt. Es wurden keine der oben skizzierten städtebaulichen Zielsetzung entgegen stehenden Belange erkennbar. Einige Hinweise, nämlich auf erhaltenswerte Bäume als Teil der Eingrünung des ehemaligen Schulgebäudes und auf die Belange des Waldes, sind bereits in die Entwürfe eingeflossen. Immissionen aus Straßenverkehrs- und Gewerbelärm stehen der Planung nicht entgegen.

Voraussetzung für die Umsetzung der beschriebenen Ziele ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4121 – Asselborner Weg – 1. Änderung. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4121 – Asselborner Weg – 2. Änderung zu fassen sowie die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang durchzuführen.

Anlagen

- Übersichtsplan
- Vorentwurf – Variante I
- Vorentwurf – Variante II