

## **Beschlussvorlage**

**Drucksachen-Nr. 0540/2010**  
**öffentlich**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b>
Planungsausschuss	24.02.2011	Entscheidung

### **Tagesordnungspunkt**

- Bebauungsplan Nr. 6456 - Frankenstraße -**  
**- Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**  
**- Beschluss zur erneuten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Planungsausschuss beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans

**Nr. 6456 – Frankenstraße –**

auf der Grundlage des überarbeiteten Vorentwurfs und mit verkleinertem Geltungsbereich fortzusetzen und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung der erneuten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mittels Aushang.

## **Sachdarstellung / Begründung:**

Für den Bebauungsplan Nr. 6456 – Frankenstraße – wurde in der Sitzung des Planungsausschusses am 25.11.2004 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen (DS-Nr. 479 / 2004). Der Aushang der Planung fand vom 20.12.2004 bis 14.01.2005 statt.

Die Planung sah zum einen Erweiterungsmöglichkeiten in Form von Anbauten und Aufstockungen für die belgischen Reihenhäuser vor. Des Weiteren sollte im Bereich der Tennisplätze eine bauliche Nutzung ermöglicht werden und der angrenzende Spielplatz erhalten bleiben. Für den Bereich nördlich der Parkstraße wurden zwei Bebauungsalternativen aufgezeigt. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen zahlreiche Stellungnahmen von Bürgern ein (siehe unten). Es gab sowohl Befürworter als auch Gegner der geplanten Erweiterungsmöglichkeiten, nicht nur für die „Belgierhäuser“, sondern auch bezüglich einer Übertragung dieser Regelungen auf die übrigen Reihenhäuser im Plangebiet.

Das Verfahren ruhte daraufhin. In der Folge wurden alle eingehenden Bauanträge auf Basis von § 34 BauGB beurteilt. Der erarbeitete Gestaltungsrahmen für die belgischen Reihenhäuser wurde hierbei berücksichtigt. Zwischenzeitlich wurden durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) zahlreiche „Belgierhäuser“ veräußert und von den neuen Eigentümern saniert bzw. erweitert.

Mit dem Verkauf der Reihenhäuser war insbesondere der Zuzug von jungen Familien mit Kindern verbunden. In letzter Zeit gingen daher von Seiten der Anwohner vermehrt Nachfragen zum Erhalt, zur Erneuerung bzw. zur Pflege des Spielplatzes an der Frankenstraße ein. Die Spielplatzfläche befindet sich derzeit noch im Eigentum der BIMA. Die Stadt Bergisch Gladbach kann aufgrund des Nothaushaltes keine Finanzmittel zum Erwerb dieser Fläche aufbringen. Es wurden daher erneut Verhandlungen mit der BIMA aufgenommen, um die Spielplatzfläche im Rahmen der geplanten Bebauung der angrenzenden, ehemaligen Tennisplätze zu sichern und an die Stadt zu übertragen. Das Bebauungsplanverfahren soll aus diesen Gründen nun fortgeführt werden.

### **Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Neben der Beteiligung der Öffentlichkeit durch Aushang wurden zugleich den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TÖB) mit Schreiben vom 15.12.2004 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Sowohl die von den Bürgern als auch von den TÖB's eingegangenen Anregungen und Bedenken werden im Folgenden in Kurzfassung mit der Stellungnahme des Bürgermeisters dargestellt. Kopien dieser Schreiben sind den Fraktionen zugegangen. Die Originale können im Fachbereich 6-61 eingesehen werden.

### **1. Erweiterungsmöglichkeiten der belgischen Reihenhäuser**

#### **Kurzfassung**

Einige wenige Eigentümer direkt an die „Belgierhäuser“ angrenzender Grundstücke sprechen

sich gegen die Erweiterungsmöglichkeiten für die „Belgierhäuser“ aus, da sie Verschattungen ihrer Grundstücke und eine dreigeschossige Bauweise befürchten.

Ein größerer Teil der Bürger bzw. Anwohner befürwortet die für die „Belgierhäuser“ vorgesehenen Erweiterungsmöglichkeiten und regt an, diese auch für die übrigen, erst später in den 60er und 70er Jahren errichteten Reihenhäuser im Plangebiet festzusetzen, um den gestiegenen Ansprüchen bzgl. Wohnfläche, altengerechten Wohnraums und technischer Erfordernisse (Wärmeschutz) gerecht zu werden.

Ein anderer größerer Teil der Anwohner hingegen möchte gerade diese Übertragung verhindern und spricht sich gegen An- und Ausbaumöglichkeiten für die später errichteten Reihenhäuser aus. Während die vorgeschlagene Bauweise für die „Belgierhäuser“ als angemessen akzeptiert wird, werden für die übrigen Reihenhäuser, die zum Teil dichter und auf kleineren Grundstücken stehen, Nachteile erwartet. Durch Anbauten von 2,5m bis 3,5m werden verschattete Terrassen, Wohnbereiche und Gärten der angrenzenden Nachbarn befürchtet. Durch eine Erhöhung des Drenpels um 1,50m bzw. der Dächer werde der Siedlungscharakter massiv gestört.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Eine Mehrheit der Bürger bzw. Anwohner stimmt den Erweiterungsmöglichkeiten für die „Belgierhäuser“ zu. Zu der Frage einer Übertragung dieser Erweiterungsmöglichkeiten auf das übrige Plangebiet hingegen gibt es kein eindeutiges Votum. Befürworter und Gegner halten sich die Waage. Die Verwaltung empfiehlt daher, den Bebauungsplan für den Bereich der „Belgierhäuser“ fortzuführen, die erst später errichteten Reihenhäuser aus den 60er und 70er Jahren jedoch aus dem Plangebiet auszuklammern und den Geltungsbereich entsprechend zu verkleinern. Die Gauben- und Anbaugestaltung kann für letztere wie bisher im Einzelfall unter Einbeziehung der Nachbarinteressen erfolgen.

## **2. Einbeziehung der Häuser Eichenhainallee 67-77 sowie des Grundstücks im Südosten des Plangebietes an der B 55**

### **Kurzfassung**

Ein Teil der Bürger bzw. Anwohner regt an, die Häuser Eichenhainallee 67-77 mit in das Plangebiet einzubeziehen, da eine Ausgrenzung eine wesentliche Beschränkung der Ausbaumöglichkeiten für diese Häuser und eine damit verbundene Wertminderung bedeutet. Ein Bürger regt an, den Geltungsbereich darüber hinaus an der Südost-Seite bis zur B 55 zu erweitern, um die Vereinbarkeit der dortigen Bebauung mit dem angrenzenden Bereich zu sichern.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Bei der Frage, ob die Häuser der Eichenhainallee 67-77 mit ins Plangebiet einbezogen werden sollen und dadurch Ausbaumöglichkeiten erhalten, treffen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ebenfalls Gegner und Befürworter unter den direkt betroffenen Anwohnern aufeinander. Zudem weisen die Häuser eine größere Tiefe und dadurch eine etwas größere Grundfläche auf als die belgischen Reihenhäuser. Die Verwaltung empfiehlt daher, diesen Bereich nicht mit zu überplanen.

Die Frage der Bebauung des Grundstücks an der B 55 ist sowohl räumlich als auch thematisch vom vorliegenden Plangebiet zu trennen. Das zur Einbeziehung in den Geltungsbereich vorgeschlagene Grundstück wird separat von der Frankenforster Straße bzw. der Buchenallee erschlossen und weist baulich einen vollkommen anderen Charakter als die benachbarte Reihenhausbauung auf. Derzeit besteht hier aus Sicht der Verwaltung kein Handlungsbedarf.

### **3. Bebauung nördlich der Parkstraße**

#### **Kurzfassung**

Mehrere Bürger bzw. Anwohner sprechen sich für die Bebauungsvariante A (Einfamilienhäuser) aus, da diese dem Charakter der Siedlung am ehesten gerecht werde und die Pflege der Anlage, Gärten usw. besser sichergestellt sei. Ein Bürger spricht sich für den Erhalt und die Sanierung der Gebäude aus, da diese erst vor einiger Zeit neue Fenster erhalten haben und renoviert wurden.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Bebauung nördlich der Parkstraße wurde zwischenzeitlich nach § 34 BauGB genehmigt und befindet sich derzeit im Bau. Vorgesehen sind Einfamilienhäuser in Form von Reihenhäusern. Ein Erhalt der Gebäude war nicht möglich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird entsprechend verkleinert.

### **4. Bergbau**

#### **Kurzfassung**

Die Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung Bergbau – weist darauf hin, dass im Bereich der Eichenhainallee möglicherweise Bergbau stattgefunden haben könnte. Sollte das Planverfahren fortgesetzt werden, wird die Einschaltung eines Sachverständigen empfohlen. Ggf. ist die betroffene Fläche (Gefahr von Hohlräumen und Verbruchzonen) im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 BauGB zu kennzeichnen. Dem Schreiben ist eine Karte beigelegt mit Eintragung der betroffenen Flächen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Bei Weiterführung des Verfahrens ist die Entscheidung über eine entsprechende Kennzeichnung zu treffen.

### **5. Grünplanung**

#### **Kurzfassung**

Eine Eingriffsregelung ist nicht erforderlich, da es sich um einen 34er Bereich handelt. Die Untere Landschaftsbehörde regt an, eine Durchgrünungsplanung zu erstellen, den Bestand zu erfassen und die erhaltungswürdigen und erhaltungsfähigen Gehölze durch Festsetzungen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu schützen bzw. in Folge der Planung verloren gehende Gehölze über entsprechende Festsetzungen zu ersetzen.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Erhaltenswerte Bäume befinden sich – abgesehen von dem Bereich nördlich der Parkstraße, welcher bereits nach § 34 BauGB bebaut wird – hauptsächlich im Bereich der Spielplatzfläche. Die Stadt hat sowohl ein Interesse am Erhalt des Spielplatzes als auch am Erhalt der darauf befindlichen Bäume. Es ist geplant, dass die Fläche in städtisches Eigentum übergeht. Über eventuell zu treffende Festsetzungen wird im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes entschieden. Bei den übrigen Bereichen des nunmehr verkleinerten Plangebietes handelt es sich weitestgehend um Bestandsbebauung, so dass auf eine Grünplanung verzichtet wird.

## **6. Altlasten / Bodenschutz / Grundwasser**

### **Kurzfassung**

Es wird auf die Altlastfläche Nr. 72 „Im Hain“ hingewiesen. Es handelt sich um eine Altablagerung bzw. einen Altstandort einer ehem. chemischen Fabrik. Ggf. sind im weiteren Planverfahren weitere Untersuchungen erforderlich. „Die nach § 51a LWG NW erhobene Forderung nach dezentraler Niederschlagswasserableitung in den Untergrund ist nur zulässig in Bereichen, wo gutachterlicherseits eine Durchströmung kontaminierter Ablagerungen mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Sollte dies nicht möglich sein [...], ist vorsorgehalber auf eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswässern am betreffenden Standort ganz zu verzichten.“

Das geplante Gebiet liegt im Bereich mit planungsrelevant hoch anstehendem Grundwasser eines zusammenhängenden Grundwasserleiters, und zwar im Bereich von Grundwasserflurabständen von 0 m bis 2,5 m. Es sollte daher ermittelt und unter Beachtung der Vorgaben des § 16 BauO NRW berücksichtigt werden, inwieweit Kellerausbauten möglich sind bzw. wie sie ggf. gegenüber dauerhaft oder nur zeitweilig einstauendem Grundwasser zu sichern sind.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Hintergrund für die Ausweisung der Verdachtsfläche ist einerseits die ehemalige Pharmafabrik Lappe zwischen den Straßen ‚Im Hain‘ und Rosenstraße (nicht Teil des Plangebietes, sondern Teil des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 6432 – Im Hain –) sowie andererseits der Bereich eines ehemaligen Sumpfbereiches zwischen den Straßen ‚Im Hain‘, Frankenstraße und Parkstraße. Zwischen 1987 und 1992 haben hierzu verschiedene Untersuchungen stattgefunden. Bei Weiterführung des Verfahrens sollten die Ergebnisse dieser Untersuchungen berücksichtigt werden. Ggf. ist eine Kennzeichnung von Teilflächen mit entsprechenden Hinweisen erforderlich.

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes kann ein entsprechender Hinweis zum Thema Grundwasser aufgenommen werden.

## **Überarbeiteter Vorentwurf**

Die Verwaltung empfiehlt, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgrund der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung auf den südlichen Teilbereich zu verkleinern. Der Bereich nördlich der Parkstraße sollte ausgeklammert werden, da hier eine Bebauung bereits nach § 34 BauGB genehmigt wurde. Der Bereich der Reihenhäuser aus den 60er und 70er Jahren sollte ausgeklammert werden, da unter den Anwohnern ein sehr strittiges Meinungsbild bezüglich Erweiterungsmöglichkeiten analog zu den „Belgierhäusern“ besteht.

Für den verbleibenden Geltungsbereich wurde der Vorentwurf mit folgender Zielsetzung überarbeitet (siehe Anlage):

- Erhalt bzw. Sicherung des Spielplatzes mit seinem Baumbestand sowie der damit einhergehenden Fußwegeverbindung zur Straße ‚Im Hain‘ sowie zur Frankenstraße
- Städtebauliche Aufwertung des Plangebietes durch Umnutzung der ehemaligen Tennisplätze und Garagenhöfe zu Einfamilienhäusern (freistehend und als Doppelhäuser)
- Bauliche Ergänzung der Reihenhausezeile an der Ecke Frankenstraße / Eichenhainallee aufgrund des großzügigen Grundstückszuschnitts
- Schaffung öffentlicher Stellplätze an der Frankenstraße aufgrund der vorhandenen Dichte der Reihenhausebebauung

Der Vorentwurf aus der frühzeitigen Beteiligung sah seinerzeit im Bereich der ehemaligen Tennisplätze eine Reihenhausezeile entlang der Straße ‚Im Hain‘ vor sowie eine öffentliche Fußwege- und Grünverbindung zwischen dem Spielplatz und dem südlich gelegenen Kindergarten. Der Bedarf für die öffentliche Wegeverbindung wird jedoch in Frage gestellt, da alternativ der Gehweg an der Straße ‚Im Hain‘ benutzt werden kann. Ein Wegfall der Grünfläche in diesem Bereich hätte bei der seinerzeit vorgesehenen Reihenhausebebauung an der Straße ‚Im Hain‘ zu sehr langen, schmalen Grundstückszuschnitten geführt. Der überarbeitete Entwurf sieht deshalb nunmehr eine kleine Stichstraße von ca. 35m Länge vor, die eine optimierte Grundstücksausrichtung nach Südost (statt Nordost) und optimierte Grundstückszuschnitte ermöglicht.

Die Verwaltung empfiehlt auf Basis des überarbeiteten Vorentwurfs eine erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mittels Aushang.

## **Anlagen**

- Übersichtsplan Vorentwurf, Stand frühzeitige Beteiligung
- Übersichtsplan verkleinerter Geltungsbereich
- Überarbeiteter Vorentwurf