

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0171/2011
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	12.05.2011	Beratung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	31.05.2011	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Ergänzungssatzung Nr. 1333 - Am Steinernen Kreuz -
- Beschluss der Stellungnahmen
- Beschluss als Satzung

Beschlussvorschlag:

I. Den im Rahmen der öffentlichen Auslegung der

Ergänzungssatzung Nr. 1333 – Am Steinernen Kreuz –

gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingereichten Anregungen von

- B 1 wird teilweise entsprochen,
- T 1 LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland wird entsprochen,
- T 2 PLEdoc GmbH wird entsprochen,
- T 3 Geologischer Dienst NRW wird entsprochen,
- T 4 Rheinisch-Bergischer Kreis wird teilweise entsprochen,
- T 5 Landesbetrieb Wald und Holz wird nicht entsprochen.

II. Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach beschließt gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB und der §§ 7 und 41 GO NW die

Ergänzungssatzung Nr. 1333 – Am Steinernen Kreuz –

als Satzung und dazu die Begründung gemäß § 34 Abs. 5 BauGB.

Sachdarstellung / Begründung:

Zu I.

Der Entwurf zur Ergänzungssatzung Nr. 1333 – Am Steinernen Kreuz– war zuletzt Gegenstand der Sitzung des Planungsausschusses am 09.09.2010. Gemäß Beschluss des Planungsausschusses wurde die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 21.09.2010 bis 21.10.2010 durchgeführt. Von Seiten der Bürger ging eine Stellungnahme zum Satzungsentwurf ein. Der Einwender ist nach einem Gespräch mit der Verwaltung unter der Voraussetzung der unten genannten Änderungen nunmehr mit dem Satzungsinhalt einverstanden.

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurde den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 14.09.2010 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Anregungen und Bedenken werden im Folgenden in Kurzfassung mit der Stellungnahme des Bürgermeisters dargestellt.

Die Kopien dieser Schreiben sind den Fraktionen zugegangen. Die Originale können bei Fachbereich 6-61 eingesehen werden.

B 1 Einwender mit Schreiben vom 23.09.2010

Kurzfassung

Der Einwender befürchtet eine zu hohe Bebauungsdichte mit „siedlungsähnlichem Charakter“. Der Übergang in die freie Landschaft müsse gewährleistet sein, was bei fünf Häusern nicht der Fall sei. Stattdessen seien ein oder zwei Häuser an dieser Stelle sinnvoll.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Durch die geplanten Baufenster ergeben sich bereits Grundstücksgrößen von über 800m². Im Vergleich zu einer heute teilweise üblichen Doppelhaus- oder Reihenhausbauung mit Grundstücken von 200 bis 300m² sind die Grundstücke bereits recht großzügig. Bei zwei Häusern entstünden hingegen Grundstücksgrößen von ca. 2250m². Ob für diese in heutiger Zeit eine Nachfrage besteht, ist fraglich. Die fünf Baufenster werden daher beibehalten.

Aufgrund der vorliegenden Bedenken wurde jedoch die maximale Gebäudehöhe über Straßenniveau für die drei südlichen Baufenster von 9m auf 8,5m reduziert. Damit wären beispielsweise weiterhin zwei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss zulässig, jedoch insgesamt mit einer geringeren Höhe und damit auch Baumasse. Zudem werden Garagen und überdachte Stellplätze nur noch auf einer Seite der Baukörper (hier der nordwestlichen) in den Abstandsflächen zugelassen und nicht wie bisher geplant auf beiden Seiten. Hierdurch wird eine aufgelockerte Bebauung mit Durchlässigkeit zur freien Landschaft gewährleistet und eine „Kettenbebauung“ vermieden.

T 1 LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endenicher Str. 133, 53115 Bonn, mit Schreiben vom 5.10.2010

Kurzfassung

Derzeit sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Das Amt für Bodendenkmalpflege bittet um Aufnahme von folgendem Hinweis:

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Bergisch Gladbach als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B 484, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/ 9030-22, unverzüglich zu melden. Die Anzeigepflicht entsteht nicht erst dann, wenn eindeutig geklärt ist, dass es sich um Zeugnisse der Geschichte (archäologische Bodendenkmäler) handelt. Es genügt vielmehr, dass dem Laien erkennbar ist, dass es sich um ein Bodendenkmal handeln könnte. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Ein entsprechender Hinweis wird in die Ergänzungssatzung aufgenommen.

T 2 PLEdoc GmbH, Postfach 12 02 55, 45312 Essen, mit Schreiben vom 8.10.2010

Kurzfassung

Die PLEdoc bestätigt, dass die vorhandene Ferngasleitung im Plan zur Ergänzungssatzung im erforderlichen Umfang lagerichtig dargestellt ist und erklärt sich mit den Erläuterungen unter Punkt 2 der textlichen Festsetzungen einverstanden.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Kenntnisnahme.

T 3 Geologischer Dienst NRW – Landesbetrieb –, De-Geiff-Str. 195, 47803 Krefeld, mit Schreiben vom 14.10.2010

Kurzfassung

Die den Karstluftgrundwasserleiter schützenden Deckschichten dürfen bei Bauarbeiten nicht durchstoßen werden, insbesondere, da das Plangebiet innerhalb der Wassergewinnungsanlage „Köln-Höhenhaus“ (WSZ III B) liegt. Eine Baugrunduntersuchung ist diesbezüglich empfehlenswert.

- Unterirdische Hohlräume sind nicht auszuschließen.
- Der Karstluftgrundwasserleiter ist sehr verschmutzungsgefährdet.
- Bei den Bauarbeiten sind Verunreinigungen des Karstluftgrundwasserleiters auszuschließen.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Ein entsprechender Hinweis wird in die Ergänzungssatzung aufgenommen.

T 4 Rheinisch-Bergischer-Kreis, Abt. 67 Planung und Landschaftsschutz, Am Rübezahlwald 7, 51469 Bergisch Gladbach, mit Schreiben vom 19.10.2010

Kurzfassung

- a) Die Untere Landschaftsbehörde regt an, die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag von Frau Dipl. Ing. Barbara Schaar vom 10. April 2010 vorgesehenen Erhaltungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet durch entsprechende Festsetzungen oder vertraglich umzusetzen. Eine ausschließliche Kompensation über das stadteigene Ökokonto in der Grube Weiß sei nicht sachgerecht.
- b) Die Untere Umweltschutzbehörde bestätigt, dass die in der Begründung vorgesehene Verfahrensweise zur Niederschlagswasserbeseitigung mit der Stadt Bergisch Gladbach (Planungsamt/Abwasserbetrieb) abgesprochen ist.
Sie weist darauf hin, dass die Grundstücke in der Wasserschutzzzone IIIB Höhenhaus liegen. Gemäß I.1.e der Anlage 1 der Wasserschutzzonenverordnung sei für die Ergänzungssatzung eine separate Genehmigung nach der Wasserschutzzonenverordnung erforderlich und bei der Unteren Umweltschutzbehörde zu beantragen.
Des Weiteren nimmt die Untere Umweltschutzbehörde inhaltlich Bezug auf die im Rahmen ihrer Stellungnahme vom 05.10.2007 abgegebenen Anregungen und Hinweise.
- c) Das Sachgebiet Kreisstraßen und Verkehrslenkung weist – nach Abstimmung mit der Kreispolizeibehörde – auf die zu erwartende veränderte Situation im Zusammenhang mit dem ruhenden Verkehr hin. Bei Straßenbreiten unter 5,0m bestehe ein gesetzliches Halteverbot. Dies sollte bei der Anforderung an die Anzahl der privaten Stellplätze berücksichtigt werden.

Stellungnahme des Bürgermeisters

- a) Die Frage nach einem ortsnahe ökologischen Ausgleich wurde von Seiten der Verwaltung geprüft. Die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag vorgeschlagenen Maßnahmen sind für die Festsetzung in einer Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB zu komplex. Hier können nur einzelne Festsetzungen getroffen werden. Diese sind bereits durch die baulichen Festsetzungen zur Steuerung der Dichte der Bebauung ausgereizt. Ein Ausgleich über das städtische Ökokonto wird daher als geeigneter angesehen.
- b) Ein Hinweis auf die Lage im Wasserschutzgebiet ist in der Ergänzungssatzung bereits enthalten. Die erforderlichen Genehmigungen werden im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren eingeholt. In den textlichen Festsetzungen wird ein entsprechender Hinweis ergänzt. Die Stellungnahme vom 05.10.2007 bezieht sich ausschließlich auf die Fläche westlich der Straße „Im Drosselhain“ und nicht auf den Satzungsbereich.
- c) Die Straße hat eine Breite von 5,50m. Ein gesetzliches Halteverbot besteht somit nicht.

T 5 Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Bergisches Land, Bahnstr. 27, 51688 Wipperfürth, mit Schreiben vom 21.10.2010

Kurzfassung

Von Seiten des Landesbetriebes Wald und Holz bestehen erhebliche Bedenken gegen den Satzungsinhalt. Aus Sicht des Landesbetriebes ist das Satzungsgebiet mit einem geschätzten

Flächenanteil von 50% als Wald anzusehen. Eine Geländepflege der ursprünglichen Garten-
nutzung sei nicht mehr zu erkennen. Große Bereiche des Plangebietes hätten sich zu einem
Wald gemäß § 2 Abs. 1 BWaldG entwickelt, auch wenn dieser Zustand während der Erstel-
lung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages im April 2006 noch nicht erkennbar gewe-
sen sein mag.

Des Weiteren sei der Bereich westlich der Straße „Am Steinernen Kreuz“ aufgrund von ledig-
lich einem Bestandsgebäude nicht durch eine bauliche Nutzung geprägt, sondern vielmehr der
freien Landschaft zuzuordnen. Dem Flächennutzungsplan könne aufgrund seiner Parzellenun-
schärfe nicht ohne weiteres eine Bauentwicklungsabsicht im Bereich des Plangebietes ent-
nommen werden.

Da die Satzung die Waldbelange bislang nicht würdige, seien auch keine spezifischen Kom-
pensationsmaßnahmen für die überplanten Waldfunktionen vorgesehen. Die Eingriffs-
Ausgleichs-Bilanzierung sei daher zu überarbeiten.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Zur Definition des Begriffes „Wald“ verweist der Landesbetrieb Wald und Holz auf den § 2
Abs. 1 Bundeswaldgesetz (BWaldG). Das Bundeswaldgesetz legt im darauf folgenden Absatz
(§ 2 Abs. 2 BWaldG) fest, was auf keinen Fall als Wald gelten soll:

„Kein Wald im Sinne dieses Gesetzes sind

4. in der Flur oder im bebauten Gebiet gelegene kleinere Flächen, die mit einzelnen Baum-
gruppen, Baumreihen oder mit Hecken bestockt sind oder als Baumschulen verwendet wer-
den.“

Der Baumbestand im Satzungsbereich ist viel zutreffender als Baumgruppe oder Einzelbäume
und Hecken zu beschreiben denn als Wald. Ein geschlossener Baumbestand ist an keiner Stel-
le, auch nicht ansatzweise anzutreffen. Auf der im forstlichen Sinne kleinen Fläche des Plan-
gebietes wird sich das für Wald typische „Waldinnenklima“ nicht bilden können. Auch im
landschaftsökologischen Sinne betrachtet fehlen typische Waldpflanzen und Waldbewohner.
Ein typisches Waldinnenklima ist nicht vorhanden. Diese Einschätzung wurde durch eine
nochmalige Ortsbesichtigung im Dezember 2010 durch den FB 7 „Umwelt und Technik“ be-
kräftigt. Die rechtlichen und landschaftsökologischen Argumente sprechen deutlich gegen die
Annahme einer Waldfläche. Die Bedenken des Landesbetriebes Wald und Holz, Belange des
Waldes seien betroffen und ein forstlicher Ausgleich notwendig, werden daher zurückgewie-
sen.

Trotz seiner Parzellenunschärfe lässt sich aus dem Flächennutzungsplan aufgrund einer Dar-
stellungstiefe der baulichen Nutzung von 40m durchaus eine Bauentwicklungsabsicht erken-
nen. Dies wird dadurch bekräftigt, dass im Landschaftsplan Südkreis die Fläche bereits als
temporäres Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist. Eine solche Festsetzung erfolgt nur für
Flächen, für die im Flächennutzungsplan eine bauliche Nutzung vorgesehen ist.

Bei einer Ergänzungssatzung kommt es nicht auf eine bauliche „Abrundung“ an, sondern es
wird ausdrücklich die Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke ermöglicht. Im vor-
liegenden Fall ist das Plangebiet durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs ge-
prägt, da hinreichende Zulässigkeitsmerkmale im Hinblick auf Art und Maß der baulichen
Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche bestehen.

Zu II.

Als Ergebnis der Offenlage wurden nachfolgend aufgeführte Änderungen an Plan und Textteil vorgenommen:

Plan

- Änderung der Gebäudehöhe von 9m auf 8,5m für die südlichen drei Baufenster
- Berichtigung der nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 1840, da diese noch nicht abschließend vermessen war; dadurch leichte Veränderungen an der Baugrenze des nördlichsten Baugrundstücks

Textliche Festsetzungen

- Ergänzung unter 1.4: "auf der jeweils nordwestlichen Seite der Baukörper"
- Ergänzung der Themen Baugrund, Genehmigung Wasserschutzgebiet und Bodendenkmalpflege unter Hinweise

Die Begründung wurde entsprechend geändert. Durch die Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher ist keine erneute Offenlage erforderlich. Der Grundstückseigentümer ist mit den Änderungen einverstanden.

Nach Abwägung der eingegangenen Anregungen kann die Ergänzungssatzung Nr. 1333 – Am Steinernen Kreuz – als Satzung beschlossen werden.

Anlagen

- Planentwurf zur Ergänzungssatzung
- Textliche Festsetzungen
- Begründung gemäß § 34 Abs. 5 BauGB