

## **Beschlussvorlage**

**Drucksachen-Nr. 0176/2011**  
**öffentlich**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b>
Planungsausschuss	12.05.2011	Beratung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	31.05.2011	Entscheidung

### **Tagesordnungspunkt**

**Bebauungsplan Nr. 5285 - Eichelstraße - 5. Änderung**  
**- Beschluss der Stellungnahmen**  
**- Beschluss als Satzung**

### **Beschlussvorschlag:**

**I.** Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung des

**Bebauungsplans Nr. 5285 – Eichelstraße – 5. Änderung**

vorgebrachten Anregungen der Einwender

**B 1** werden nicht berücksichtigt,

**B 2** werden nicht berücksichtigt,

**B 3** werden nicht berücksichtigt,

**B 4** werden nicht berücksichtigt.

**II.** Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach beschließt gemäß § 10 BauGB und der §§ 7 und 41 Gemeindeordnung NW den

**Bebauungsplan Nr. 5285 – Eichelstraße – 5. Änderung**

als Satzung und die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dazu.

## **Sachdarstellung / Begründung:**

Gemäß Beschluss des Planungsausschusses vom 24.02.2011 wurde im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 5285 – Eichelstraße – 5. Änderung auf die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Stattdessen wurde den Bürgern die Möglichkeit gegeben, sich vom 01.03. – 14.03.2011 anhand eines architektonischen Modells über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und sich zu ihr zu äußern. In dem genannten Zeitraum gingen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen ein.

Im Anschluss an die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde gemäß Beschluss des Planungsausschusses vom 24.02.2011 der Bebauungsplan einschließlich der Begründung in der Zeit vom 15.03. – 15.04.2011 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.03.2011 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und um Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB gebeten. Im Zeitraum der Offenlagen gingen drei Stellungnahmen aus der Bürgerschaft ein. Nachfolgend werden die Inhalte der Schreiben in einer Kurzfassung aufgeführt und abgewogen. Die Schreiben sind den Fraktionen als Kopie zugegangen.

### **Anregungen der Einwenderin B 1, mit Schreiben vom 11.04.2011**

- a) Die Einwenderin B 1 fürchtet als Eigentümerin einer Erdgeschosswohnung mit Terrasse in dem Gebäudekomplex Steinstraße 2-10 bei Neubebauung des Plangebietes um ihre Privatsphäre und Lebensqualität. Sie erwartet für ihre Wohnung infolge der Planung eine extreme Wertminderung, da das geplante Gebäude in unmittelbaren Blickkontakt zu ihrer Wohnung steht. Die Einwenderin sieht das ungezwungene Bewegen in Ihrer Wohnung und das Sonnenbaden auf ihrer Terrasse nach Umsetzung der Planung als nicht mehr gewährleistet an.
- b) Sie weist darauf hin, dass durch die geplante Aufstockung, die geringe Entfernung ihrer Wohnung zur Neubebauung und den Baumbestand an der rückwärtigen Grenze des Plangebietes ihre Wohnung erheblich verschattet werde.

### **Stellungnahme des Bürgermeisters**

Zu a) Die Neuplanung berücksichtigt bei der Definition der Lage der Baukörper das Bestandsgebäude des ehemaligen Belgischen Internats. In Richtung Steinstraße 2-10 stimmen die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen mit dem Bestandsgebäude nahezu vollständig überein. Ein weiteres Heranrücken der neuen Baukörper an die Grenze des Grundstücks Steinstraße 2-10 ist planungsrechtlich ausgeschlossen. Die Einsehbarkeit der Terrasse und der Wohnung der Einwenderin wird durch die gegenüber dem Bestandsgebäude um 1,6m heraufgesetzte Gebäudehöhe und den möglichen Ausbau des obersten Geschosses als Wohnung (Bereich des jetzigen Dachstuhls) vergrößert. Die Einwenderin fühlt sich dadurch subjektiv in ihrer Privatsphäre gestört. Die Heraufsetzung der Gebäudehöhe auf 155m über N.N. geschieht im Interesse einer wirtschaftlichen Ausnutzung des Plangebietes und wird aus städtebaulicher Sicht angesichts der mehrgeschossigen Wohngebäude im Plangebietsumfeld für vertretbar gehalten. Die verstärkte Einsehbarkeit wird für zumutbar gehalten, da das Nachbargrundstück Steinstraße 2-10 gegenüber dem Plan-

gebiet deutlich erhöht liegt und der Abstand zum nächsten Wohngebäude des Plangebietes knapp 20m beträgt und damit über eine für Wohnungsbau im städtischen Kontext (der Nähe zur Innenstadt Bensbergs) übliche Distanz hinausgeht. Der Bürgermeister geht nicht von einer erheblichen Wertminderung der Wohnung der Einwenderin aus; während der Offenlage vorstellige Bürger aus der Nachbarschaft des Plangebietes haben demgegenüber vielfach geäußert, dass eine Neubebauung des brach liegenden Grundstücks als Aufwertung des Wohnumfeldes an der Falltorstraße / Eichelstraße empfunden wird.

Zu b) Der Verschattungseffekt der Wohnung der Einwenderin durch die gegenüber dem derzeitigen Belgischen Internatsgebäude heraufgesetzte Gebäudehöhe wird über den Jahreszeitraum gesehen als vergleichsweise gering eingeschätzt, zumal das Grundstück der Einwenderin im Vergleich zum Plangebiet erhöht liegt. Evtl. kann es in den Wintermonaten bzw. Zeiten, in denen die Sonne tief steht, zu Verschattungen der Wohnung kommen. Auch in diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Abstand des Gebäudekomplexes Steinstraße 2-10 zur Neubebauung im Plangebiet knapp 20m beträgt. Verschattungen, die sich durch Bäume auf Nachbargrundstücken ergeben, sind nicht Gegenstand von Bauleitplanverfahren.

### **Anregungen der Einwenderin B 2, mit Schreiben vom 13.04.2011**

- a) Auch die Einwenderin B 2 befürchtet als Eigentümerin einer Erdgeschosswohnung in dem Gebäudekomplex Steinstraße 2-10 bei Neubebauung des Plangebietes, dass ihre Privatsphäre und Lebensqualität beeinträchtigt wird. Sie befürchtet, dass durch eine Aufstockung der Gebäude durch die Einsehbarkeit ihrer Terrasse bzw. ihrer Wohnung Sonnenbäder und ein ungezwungenes Bewegen in ihrer Wohnung nicht mehr möglich seien.
- b) Die Einwenderin B 2 schlägt ein Gespräch des Investors mit den Anwohnern der rückwärtigen Wohnungen der Steinstraße 2-10 vor Baugenehmigung vor. Die anderen Anwohner hätten infolge der Umsetzung der Planung ähnliche Probleme wie sie.

### **Stellungnahme des Bürgermeisters**

Zu a) Die Neuplanung berücksichtigt bei der Definition der Lage der Baukörper das Bestandsgebäude des ehemaligen Belgischen Internats. In Richtung Steinstraße 2-10 stimmen die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen mit dem Bestandsgebäude nahezu vollständig überein. Ein weiteres Heranrücken der neuen Baukörper an die Grenze des Grundstücks Steinstraße 2-10 ist planungsrechtlich ausgeschlossen. Die Einsehbarkeit der Terrasse und der Wohnung der Einwenderin wird durch die gegenüber dem Bestandsgebäude um 1,6m heraufgesetzte Gebäudehöhe und den möglichen Ausbau des obersten Geschosses als Wohnung (Bereich des jetzigen Dachstuhls) vergrößert. Die Einwenderin fühlt sich dadurch subjektiv in ihrer Privatsphäre gestört. Die Heraufsetzung der Gebäudehöhe auf 155m über N.N. geschieht im Interesse einer wirtschaftlichen Ausnutzung des Plangebietes und wird aus städtebaulicher Sicht angesichts der mehrgeschossigen Wohngebäude im Plangebietsumfeld für vertretbar gehalten. Die verstärkte Einsehbarkeit wird für zumutbar gehalten, da das Nachbargrundstück Steinstraße 2-10 gegenüber dem Plangebiet deutlich erhöht liegt, der Abstand zum nächsten Wohngebäude des Plangebietes knapp 20m beträgt und damit über eine für Wohnungsbau im städtischen Kontext (der Nähe zur Innenstadt Bensbergs) übliche Distanz hinausgeht.

Zu b) Die von den Einwenderinnen B 1 und B 2 vorgetragenen Anregungen betreffen planungsrechtliche Regelungen insbesondere zur Lage, Baumasse und Höhe der Neuplanung. Den Anwohnern steht offen, Kontakt mit den späteren Investoren aufzunehmen

und zu versuchen, einen Konsens über die städtebauliche und architektonische Ausgestaltung der Wohngebäude herbei zu führen. Das Bebauungsplanverfahren ist hier jedoch das richtige Verfahren, um derartige Anregungen zu äußern und durch rechtsverbindliche Festsetzungen umsetzen zu lassen.

### **Anregungen der Einwender B 3, mit Schreiben vom 14.04.2011**

- a) Die Einwender B 3 weisen darauf hin, dass je nach Temperatur und Wetterlage die Geruchsbelästigung durch Rauch aus Kaminen der umgebenden Einfamilienhäuser so erheblich ist, dass es unmöglich ist, zu lüften.
- b) Sie machen darauf aufmerksam, dass durch die Einbuchtung und die Topographie (Höhensprung zwischen Plangebiet und nördlich angrenzendem Grundstück Steinstraße 2-10) ein Schalltrichter entsteht, der die im Plangebiet erzeugten Geräusche verstärkt. Diese Thematik solle bei der Zuordnung von Lärm erzeugenden Einrichtungen im Plangebiet entsprechend zu berücksichtigt werden.

### **Stellungnahme des Bürgermeisters**

- Zu a) Die Rauchentwicklung aus der Verbrennung von Holz in Kaminen privater Haushalte in der Umgebung des Plangebietes kann nicht durch den vorliegenden Bebauungsplan geregelt werden, da die Gebäude zum einen außerhalb des Plangebietes liegen und der Einsatz von fossilen Brennstoffen zur Heizung von Wohngebäuden in der Regel kein Gegenstand eines städtebaulich zu begründenden Bebauungsplans ist. Die Prüfung, ob Schadstoffgrenzwerte von Kaminfeuerungen eingehalten werden, ist eher Aufgabe der Bezirks-schornsteinfeger.
- Zu b) Die vom Plangebiet in Richtung des Grundstücks Steinstraße 2-10 ausgehenden Lärmemissionen sind begrenzt. Zum einen wird der Stellplatzbedarf überwiegend unterirdisch in Tiefgaragen gedeckt. Die Tiefgarageneinfahrten befinden sich entlang der Eichelstraße / Falltorstraße. Die Anlage von oberirdischen Stellplätzen ist an der östlichen Grenze des Plangebietes (an der Grenze zum Grundstück Falltorstraße 8) sowie im Umfeld des zentralen Gebäudes geplant. Der Bebauungsplan setzt darüber hinaus ein allgemeines Wohngebiet fest. Zulässig sind nur wohngebietstypische, das Wohnen nicht störende Nutzungen gemäß § 4 Baunutzungsverordnung. Das städtebauliche, dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Konzept sieht in der dem Grundstück Steinstraße 2-10 nächstgelegenen Gebäudezeile ausschließlich Wohnungen vor, während Wohnbegleitende gewerbliche und gesundheitliche, eher lärmintensivere Nutzungen (Cafe, Arztpraxen u.a.) im zentralen Bau-feld untergebracht werden sollen.

### **Anregungen der Einwender B 4, mit Schreiben vom 12.04.2011 (Eingang 18.04.2011 nach Fristende)**

- a) Die Einwender B 4 weisen als Bewohner einer Erdgeschosswohnung und Eigentümer mehrerer Wohnungen des Gebäudekomplexes Steinstraße 2-10 darauf hin, dass sie von der auf 155m über N.N. begrenzten festgesetzten maximalen Gebäudehöhe und den an ihr Grundstück bis auf 4,5m heranragenden neuen Wohngebäuden stark betroffen sind. Sie befürworten eine in Bezug auf die genannten Punkte architektonisch ansprechende Lösung mit einer geringeren Bautiefe.

## **Stellungnahme des Bürgermeisters**

Zu a) Bereits eine Ecke des Bestandsgebäudes des ehemaligen Belgischen Internats weist zum Grundstück Steinstraße 2-10 an der diesem nächstgelegenen Stelle einen Abstand von 4,5m auf. Die Neuplanung für das Grundstück und die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung übernimmt diesen Grenzabstand auf einer Länge von insgesamt 10m. Die Einwander sehen also von Ihrer Wohnung aus auf eine 10m lange, parallel zu ihrer Grundstücksgrenze ausgerichtete Hauswand. Ein weiteres Heranrücken der neuen Baukörper an die Grenze des Grundstücks Steinstraße 2-10 ist planungsrechtlich ausgeschlossen. Die planungsrechtliche Heraufsetzung der Gebäudehöhe um maximal 1,6m gegenüber dem Bestandsgebäude basiert auf der derzeitigen Entwurfs- und Grundrissplanung der vorgesehenen Gebäude für altengerechte Wohnungen. Den an der Grenze zum Grundstück Steinstraße 2-10 stehenden Gebäudekörper weiter abzurücken und in Richtung Eichelstraße zu verschieben, ohne die Baumasse zu reduzieren, ist nicht möglich, da von den Wohngebäuden im Plangebiet ein Sicherheitsabstand zum Tunnel der KVB-Stadtbahnlinie 1 von mindestens 2m eingehalten werden muss. Der nahe Grenzabstand des hinteren geplanten Gebäudekörpers wird insgesamt als verträglich gehalten, da das Grundstück Steinstraße 2-10 gegenüber dem Plangebiet deutlich erhöht liegt und der Abstand zum nächsten Wohngebäude im Plangebiet knapp 20m beträgt. Aus dem Blickwinkel der Wohnungen der Einwander in der Steinstraße 2-10 würde sich der optische Eindruck des ihnen nächstgelegenen Gebäudekörpers nicht wesentlich ändern, würde der Gebäudekörper um wenige Meter abgerückt. Die im Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche bedeutet, dass die neuen Hauptgebäude innerhalb dieser Grenzen errichtet werden müssen. Den Investoren bleibt es also unbenommen, architektonisch ansprechende Lösungen mit geringen Bautiefen vorzusehen.

## **Zu II.**

Nach Abwägung der eingegangenen Anregungen kann der Bebauungsplan Nr. 5285 – Eichelstraße – 5. Änderung als Satzung beschlossen werden.

Eine Verkleinerung des Bebauungsplans, die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB sind der Vorlage beigelegt.

## **Anlagen**

- Übersichtsplan
- Zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans
- Textliche Festsetzungen
- Begründung