

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0172/2011
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	12.05.2011	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 4121 - Asselborner Weg - 2. Änderung - Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

- I. Den im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes

Nr. 4121 - Asselborner Weg - 2. Änderung

gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingereichten Anregungen von

- B 1** wird teilweise entsprochen
- B 2** wird teilweise entsprochen
- B 3** wird teilweise entsprochen
- B 4** wird teilweise entsprochen
- T 1** Bergischer Naturschutzverein wird teilweise entsprochen
- T 2** Rheinisch-Bergischer-Kreis wird teilweise entsprochen
- T 3** LVR Amt für Bodendenkmalpflege wird entsprochen

- II. Der Entwurf des Bebauungsplans

Nr. 4121 - Asselborner Weg - 2. Änderung

ist unter Beifügung seiner Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen erneut gem. § 4a Abs. 3 BauGB auszulegen.

Die Dauer der Auslegung ist auf 14 Tage zu verkürzen.

Sachdarstellung / Begründung:

Zu I.

Der Bebauungsplan (BP) Nr. 4121 - Asselborner Weg - 2. Änderung hat gemäß Planungsausschussbeschluss vom 25.11.2010 in der Zeit vom 13.12.10 bis einschl. 14.01.11 öffentlich ausgelegen.

Im Zeitraum der Offenlage gingen vier Stellungnahmen von Bürgern ein. **Alle Anregungen und Stellungnahmen sind als Kopie den Fraktionen zugegangen.**

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurden von **Bürgern** folgende Anregungen vorgebracht:

B 1 mit Schreiben vom 03.01.11

Kurzfassung

- a) Festsetzen einer eingeschossigen Bauweise
- b) Bauhöhen festsetzen wie am Asselborner Weg
- c) Festsetzung einer GFZ von 0,5 mit maximal einem zulässigen Vollgeschoss und Angabe der Dachneigung und einer Firsthöhe
- d) Keine Überschreitung der Baugrenzen

Stellungnahme des Bürgermeisters

- a) Die Anregungen wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgebracht. Entsprechend dem Diskussionsergebnis (Beratung des Ergebnisses der Bürgerbeteiligung in der Planungsausschusssitzung am 25.01.2011) wurde im Bebauungsplanentwurf an den **Höhenfestsetzungen** - in Anlehnung an die Bebauung an der Heinrich-Böll-Straße - bzw. des Asselborner Weges festgehalten.
Zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und um die städtebauliche Dominanz der zukünftigen Bebauung weiter zu konkretisieren, setzt der Bebauungsplan nunmehr zusätzlich in Anlehnung an die Topographie und aufgrund der Größe der überbaubaren Flächen für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 (Einzelhäuser) eine Eingeschossigkeit fest. Aufgrund der sehr eng bemessenen überbaubaren Flächen für Doppelhäuser unter Berücksichtigung der nach Norden abfallenden und nach Süden ansteigenden Topographie ist eine Festsetzung von zwei Vollgeschossen für die 'Allgemeinen Wohngebiete' WA 1, 3 und 4 städtebaulich vertretbar.
- b) In Anlehnung an die Nachbarbebauung und im Hinblick auf das topographisch bewegte Gelände wird an den Festsetzungen der Bauhöhen für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, 3 und 4 weiterhin festgehalten. Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 wird die Gebäudehöhe auf 8 m reduziert.
Weiterhin wurde die Bezeichnung 'Firsthöhe' redaktionell in '**Gebäudehöhe**' geändert. Hierdurch wird die Möglichkeit gegeben, außer dem Satteldach auch weitere geneigte Dachformen zuzulassen. Die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche ist für die

Einordnung in den Bebauungszusammenhang das geeignete Maß, das auch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eindeutig und ohne größeren Aufwand nachgewiesen werden kann.

- c) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen einer **Grundflächenzahl** (GRZ) und einer Geschosshöhe eindeutig bestimmt. Als Grundflächenzahl (GRZ) wird die Obergrenze für 'Allgemeine Wohngebiete' gemäß § 17 BauNVO gewählt. Hiermit wird dem Planungsziel einer ortszentrennahen Innenverdichtung durch Wohnungsbau Rechnung getragen. Die festgesetzte Geschosshöhe (GFZ) von 0,8 bleibt unterhalb der in § 17 BauNVO genannten Obergrenze. Sie orientiert sich an der umgebenden Bebauung entlang der Heinrich-Böll-Straße.

Um das Erscheinungsbild in Bezug auf die Geschosshöhe einzugrenzen, wurden zusätzlich zur Gebäudehöhe in Anlehnung an die Topographie für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - 3 **Traufhöhen** festgesetzt. Hiermit wird sichergestellt, dass die Gebäude nicht drei- bis viergeschossig in Erscheinung treten. Im Zusammenhang mit der Festsetzung der Gebäudehöhe, Geschosshöhe und der überbaubaren Fläche wird so eine größere Harmonisierung von Doppelhaushälften erreicht. Zugleich wird das Ortsbild der Einfamilienhausbebauung im Bebauungsplangebiet gewahrt.

Aufgrund der Topographie (abfallend Richtung Norden) und einer maximalen Gebäudehöhe von nur 8 m über Straßenniveau wird von einer Traufhöhenfestsetzung im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 abgesehen.

Zur Umsetzung weiterer baugestalterischer Absichten enthält der Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauONW. Alle hier behandelten Festsetzungen dienen der Vermeidung von Entwicklungen, die für das Zusammenwirken der geplanten Wohngebäude störend wirken. Sie gewährleisten zugleich die für die Realisierung von Bauvorhaben nötigen Gestaltungsspielräume.

So setzt der Bebauungsplan für das geplante Wohngebiet das **geneigte Dach** fest, da das vorherrschende Erscheinungsbild der Dachlandschaft in der Umgebung überwiegend durch Satteldächer geprägt wird. Aneinandergrenzende Hauseinheiten eines Doppelhauses sind mit der gleichen Dachneigung auszuführen, um eine größtmögliche Harmonisierung beider Doppelhaushälften zu gewährleisten. Durch die Festsetzung einer Gebäudehöhe im Zusammenhang mit der Traufhöhe wird gewissermaßen eine Dachneigung mit einem begrenzten Spielraum vorgegeben.

- d) Zur Erhöhung der Gestaltungsfreiheit sind geringfügige Überschreitungen der überbaubaren Flächen durch untergeordnete Bauteile in Form von textlichen Nebenbestimmungen zulässig und städtebaulich vertretbar. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden, abgeleitet aus dem städtebaulichen Konzept, durch Baugrenzen bestimmt.

B 2 mit Schreiben vom 03.01.2011

Kurzfassung

- a) Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise mit Satteldächern und Dachneigung in Prozent wie die bestehenden Gebäude der Heinrich-Böll-Straße
- b) Keine Überschreitung der Baugrenzen

- c) Firsthöhenfestsetzung wie die bestehende Bebauung
- d) Für die südlichen Gebäude der Planstraße B sollte ein Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze 5m betragen

Stellungnahme des Bürgermeisters

- a) Die Anregungen wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgebracht. Entsprechend dem Diskussionsergebnis (Beratung des Ergebnisses der Bürgerbeteiligung in der Planungsausschusssitzung am 25.01.2011) wurde im Bebauungsplanentwurf an den **Höhenfestsetzungen** - in Anlehnung an die Bebauung an der Heinrich-Böll-Straße - bzw. des Asselborner Weges festgehalten. Lediglich wurde die Bezeichnung 'Firsthöhe' redaktionell in '**Gebäudehöhe**' geändert. Hierdurch wird die Möglichkeit gegeben, außer dem Satteldach auch weitere geneigte Dachformen zuzulassen. Die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche ist für die Einordnung in den Bebauungszusammenhang das geeignete Maß, das auch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eindeutig und ohne größeren Aufwand nachgewiesen werden kann.

Zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und um die städtebauliche Dominanz der zukünftigen Bebauung weiter zu konkretisieren, setzt der Bebauungsplan nunmehr zusätzlich in Anlehnung an die Topographie und aufgrund der Größe der überbaubaren Flächen für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 (Einzelhäuser) eine **Eingeschossigkeit** fest. Gleichzeitig wird die Gebäudehöhe auf 8 m reduziert. Aufgrund der sehr eng bemessenen überbaubaren Flächen für Doppelhäuser unter Berücksichtigung der nach Norden abfallenden und nach Süden ansteigenden Topographie ist eine Festsetzung von **zwei Vollgeschossen** für die 'Allgemeinen Wohngebiete' WA 1, 3 und 4 städtebaulich vertretbar.

Um das Erscheinungsbild in Bezug auf die Geschossigkeit einzugrenzen, wurden zusätzlich zur Gebäudehöhe in Anlehnung an die Topographie, für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - 3 **Traufhöhen** festgesetzt. Hiermit wird sichergestellt, dass die Gebäude nicht drei- bis viergeschossig in Erscheinung treten. Im Zusammenhang mit der Festsetzung der Gebäudehöhe, Geschossigkeit und der überbaubaren Fläche wird so eine größere Harmonisierung von Doppelhaushälften erreicht. Zugleich wird das Ortsbild der Einfamilienhausbebauung im Bebauungsplangebiet gewahrt.

Aufgrund der Topographie (abfallend Richtung Norden) und einer maximalen Gebäudehöhe von nur 8 m über Straßenniveau wird von einer Traufhöhenfestsetzung im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 abgesehen.

Zur Umsetzung weiterer baugestalterischer Absichten enthält der Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauONW. Alle hier behandelten Festsetzungen dienen der Vermeidung von Entwicklungen, die für das Zusammenwirken der geplanten Wohngebäude störend wirken. Sie gewährleisten zugleich die für die Realisierung von Bauvorhaben nötigen Gestaltungsspielräume.

So setzt der Bebauungsplan für das geplante Wohngebiet das **geneigte Dach** fest, da das vorherrschende Erscheinungsbild der Dachlandschaft in der Umgebung überwiegend durch Satteldächer geprägt wird. Aneinandergrenzende Hauseinheiten eines Doppelhauses sind mit der gleichen Dachneigung auszuführen, um eine größtmögliche Harmonisierung beider Doppelhaushälften zu gewährleisten. Durch die Festsetzung

einer Gebäudehöhe im Zusammenhang mit der Traufhöhe wird gewissermaßen eine Dachneigung mit einem begrenzten Spielraum vorgegeben.

- b) Zur Erhöhung der Gestaltungsfreiheit sind geringfügige Überschreitungen der überbaubaren Flächen durch untergeordnete Bauteile in Form von textlichen Nebenbestimmungen zulässig und städtebaulich vertretbar. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden, abgeleitet aus dem städtebaulichen Konzept, durch Baugrenzen bestimmt.
- c) Siehe Stellungnahme unter Punkt a)
- d) Da sich die bestehende Bebauung mit Fensteröffnungen und Terrassen zur neu geplanten Bebauung ausrichtet, sieht der nach der Offenlage überarbeitete Bebauungsplanentwurf eine Verschiebung der überbaubaren Flächen der 'Allgemeinen Wohngebiete' WA 2 und 3 Richtung Westen vor. Mit der damit gegebenen Erweiterung des Abstandes zur Bestandsbebauung kann eine Einsichtnahme bzw. Verschattung dieser Gebäude vermieden werden.
Eine Zurücknahme der südlichen Gebäude entlang der Planstraße B auf einen Abstand von 5 m kann nicht Rechnung getragen werden, um die Erstellung von Stellplätzen vor den Gebäuden auf den privaten Grundstücken weiterhin zu ermöglichen.

B 3 mit Schreiben vom 28.12.2011

Kurzfassung

- a) Keine Ausnahmen für die Überschreitung von Baugrenzen
- b) Festsetzung einer GFZ von 0,5
- c) Festsetzen einer maximal eingeschossigen Bauweise
- d) Beibehaltung der Heinrich-Böll-Straße als 'Sackgasse' sowie Darstellung der Planstraße B als 'Sackgasse'

Stellungnahme des Bürgermeisters

- a) Zur Erhöhung der Gestaltungsfreiheit sind geringfügige Überschreitungen der überbaubaren Flächen durch untergeordnete Bauteile in Form von textlichen Nebenbestimmungen zulässig und städtebaulich vertretbar. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden, abgeleitet aus dem städtebaulichen Konzept, durch Baugrenzen bestimmt.
- b) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen einer **Grundflächenzahl** (GRZ) und einer Geschoszahl eindeutig bestimmt. Als Grundflächenzahl (GRZ) wird die Obergrenze für 'Allgemeine Wohngebiete' gemäß § 17 BauNVO gewählt. Hiermit wird dem Planungsziel einer ortszentrennahen Innenverdichtung durch Wohnungsbau Rechnung getragen. Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bleibt unterhalb der in § 17 BauNVO genannten Obergrenze. Sie orientiert sich an der umgebenden Bebauung entlang der Heinrich-Böll-Straße.
- c) In Anlehnung an die Nachbarbebauung und im Hinblick auf das topographisch bewegte Gelände wird an den Festsetzungen der Bauhöhen für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, 3 und 4 weiterhin festgehalten. Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 wird die

Gebäudehöhe auf 8 m reduziert.

Weiterhin wurde die Bezeichnung 'Firsthöhe' redaktionell in '**Gebäudehöhe**' geändert. Hierdurch wird die Möglichkeit gegeben, außer dem Satteldach auch weitere geneigte Dachformen zuzulassen. Die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche ist für die Einordnung in den Bebauungszusammenhang das geeignete Maß, das auch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eindeutig und ohne größeren Aufwand nachgewiesen werden kann.

Zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und um die städtebauliche Dominanz der zukünftigen Bebauung weiter zu konkretisieren, setzt der Bebauungsplan nunmehr zusätzlich in Anlehnung an die Topographie und aufgrund der Größe der überbaubaren Flächen für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 (Einzelhäuser) eine **Eingeschossigkeit** fest. Gleichzeitig wird die Gebäudehöhe auf 8 m reduziert. Aufgrund der sehr eng bemessenen überbaubaren Flächen für Doppelhäuser unter Berücksichtigung der nach Norden abfallenden und nach Süden ansteigenden Topographie ist eine Festsetzung von **zwei Vollgeschossen** für die 'Allgemeinen Wohngebiete' WA 1, 3 und 4 städtebaulich vertretbar.

Um das Erscheinungsbild in Bezug auf die Geschossigkeit einzugrenzen, wurden zusätzlich zur Gebäudehöhe in Anlehnung an die Topographie, für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - 3 **Traufhöhen** festgesetzt. Hiermit wird sichergestellt, dass die Gebäude nicht drei- bis viergeschossig in Erscheinung treten. Im Zusammenhang mit der Festsetzung der Gebäudehöhe, Geschossigkeit und der überbaubaren Fläche wird so eine größere Harmonisierung von Doppelhaushälften erreicht. Zugleich wird das Ortsbild der Einfamilienhausbebauung im Bebauungsplangebiet gewahrt.

Aufgrund der Topographie (abfallend Richtung Norden) und einer maximalen Gebäudehöhe von nur 8 m über Straßenniveau wird von einer Traufhöhenfestsetzung im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 abgesehen.

- d) Die Anregung zur 'Beibehaltung der 'Sackgasse' wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgebracht. Entsprechend dem Diskussionsergebnis (Beratung des Ergebnisses der Bürgerbeteiligung in der Planungsausschusssitzung am 25.01.2011) wurde im Bebauungsplanentwurf an der Erschließung des Plangebietes festgehalten. Die zurzeit bestehende Wohnbebauung der Heinrich-Böll-Straße wird über einen Erschließungsstich des Asselborner Weges erschlossen. Die Befürchtung, durch Öffnung der Heinrich-Böll-Straße zur Ringerschließung könne zuviel Durchgangsverkehr einziehen, kann nicht geteilt werden. Der Erschließungsstich Asselborner Weg dient lediglich dem Anliegerverkehr der Wohnbebauung der 'Heinrich-Böll-Straße'. Auch durch die geplante Ringerschließung der Heinrich-Böll-Straße bleibt es weiterhin beim Anliegerverkehr des Wohngebietes und verhindert - im Gegensatz zur Stichstraßenerschließung - vermehrte Verkehrsbewegung (Ein- und Ausfahrt) durch den direkten Abfluss wieder zurück auf den Asselborner Weg.

B 4 mit Schreiben vom 28.12.2011

Kurzfassung

- a) Keine Ausnahmen für die Überschreitung von Baugrenzen
- b) Festsetzung einer GFZ von 0,5
- c) Festsetzen einer maximal eingeschossigen Bauweise

- d) Beibehaltung der Heinrich-Böll-Straße als 'Sackgasse'
- e) Festsetzung einer Firsthöhe im Allgemeines Wohngebiet 2 auf 8 m

Stellungnahme des Bürgermeisters

- a-e) Zur Erhöhung der Gestaltungsfreiheit sind geringfügige Überschreitungen der überbaubaren Flächen durch untergeordnete Bauteile in Form von textlichen Nebenbestimmungen zulässig und städtebaulich vertretbar. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden, abgeleitet aus dem städtebaulichen Konzept, durch Baugrenzen bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen einer **Grundflächenzahl** (GRZ) und einer Geschosszahl eindeutig bestimmt. Als Grundflächenzahl (GRZ) wird die Obergrenze für 'Allgemeine Wohngebiete' gemäß § 17 BauNVO gewählt. Hiermit wird dem Planungsziel einer ortszentrennahen Innenverdichtung durch Wohnungsbau Rechnung getragen. Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bleibt unterhalb der in § 17 BauNVO genannten Obergrenze. Sie orientiert sich an der umgebenden Bebauung entlang der Heinrich-Böll-Straße.

In Anlehnung an die Nachbarbebauung und im Hinblick auf das topographisch bewegte Gelände wird an den Festsetzungen der Bauhöhen für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, 3 und 4 weiterhin festgehalten. Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 wird die **Gebäudehöhe auf 8 m** reduziert.

Weiterhin wurde die Bezeichnung 'Firsthöhe' redaktionell in '**Gebäudehöhe**' geändert. Hierdurch wird die Möglichkeit gegeben, außer dem Satteldach auch weitere geneigte Dachformen zuzulassen. Die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche ist für die Einordnung in den Bebauungszusammenhang das geeignete Maß, das auch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eindeutig und ohne größeren Aufwand nachgewiesen werden kann.

Zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und um die städtebauliche Dominanz der zukünftigen Bebauung weiter zu konkretisieren, setzt der Bebauungsplan nunmehr zusätzlich in Anlehnung an die Topographie und aufgrund der Größe der überbaubaren Flächen für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 (Einzelhäuser) eine **Eingeschossigkeit** fest. Gleichzeitig wird die Gebäudehöhe auf 8 m reduziert. Aufgrund der sehr eng bemessenen überbaubaren Flächen für Doppelhäuser unter Berücksichtigung der nach Norden abfallenden und nach Süden ansteigenden Topographie ist eine Festsetzung von **zwei Vollgeschossen** für die 'Allgemeinen Wohngebiete' WA 1, 3 und 4 städtebaulich vertretbar.

Um das Erscheinungsbild in Bezug auf die Geschossigkeit einzugrenzen, wurden zusätzlich zur Gebäudehöhe in Anlehnung an die Topographie, für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - 3 **Traufhöhen** festgesetzt. Hiermit wird sichergestellt, dass die Gebäude nicht drei- bis viergeschossig in Erscheinung treten. Im Zusammenhang mit der Festsetzung der Gebäudehöhe, Geschossigkeit und der überbaubaren Fläche wird so eine größere Harmonisierung von Doppelhaushälften erreicht. Zugleich wird das Ortsbild der Einfamilienhausbebauung im Bebauungsplangebiet gewahrt.

Aufgrund der Topographie (abfallend Richtung Norden) und einer maximalen Gebäudehöhe von nur 8 m über Straßenniveau wird von einer Traufhöhenfestsetzung im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 abgesehen.

Die Anregung zur 'Beibehaltung der 'Sackgasse' wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgebracht. Entsprechend dem Diskussionsergebnis (Beratung des Ergebnisses der Bürgerbeteiligung in der Planungsausschusssitzung am 25.01.2011) wurde im Bebauungsplanentwurf an der Erschließung des Plangebietes festgehalten. Die zurzeit bestehende Wohnbebauung der Heinrich-Böll-Straße wird über einen Erschließungsstich des Asselborner Weges erschlossen. Die Befürchtung, durch Öffnung der Heinrich-Böll-Straße zur Ringschließung könne zuviel Durchgangsverkehr einziehen, kann nicht geteilt werden. Der Erschließungsstich Asselborner Weg dient lediglich dem Anliegerverkehr der Wohnbebauung der 'Heinrich-Böll-Straße'. Auch durch die geplante Ringschließung der Heinrich-Böll-Straße bleibt es weiterhin beim Anliegerverkehr des Wohngebietes und verhindert - im Gegensatz zur Stichstraßenerschließung - vermehrte Verkehrsbewegung (Ein- und Ausfahrt) durch den direkten Abfluss wieder zurück auf den Asselborner Weg.

Die Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und die Fachbereiche innerhalb der Verwaltung wurden mit Schreiben vom 13.12.10 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Von ihnen gingen innerhalb der Frist 4 für die Planung relevante Stellungnahmen ein. Nachfolgend werden die Stellungnahmen in einer Kurzfassung aufgeführt und abgewogen. **Alle Stellungnahmen sind den Fraktionen in Kopie zugegangen.**

T 1 Bergischer Naturschutzverein RBN, Schmitzbüchel 2, 51491 Overath mit Schreiben vom 26.12.2010

Kurzfassung

- a) Private Grünfläche im Übergangsbereich zum Waldrand i.S. eines stufigen Waldsaumes sollten klarer definiert und mit bestimmten Pflanzauflagen versehen werden.
- b) Im Übergangsbereich sollten Hütten, Schuppen, Unterstände oder Kompostkästen sowie Zaunanlagen mit Tor zum Wald konsequent ausgeschlossen werden.

Stellungnahme des Bürgermeisters

- a) Zur Sicherung ökologisch wertvoller Vegetationsflächen und zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes setzt der Bebauungsplan private Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB fest. Die Festsetzung sichert den im Norden des Plangebietes bestehenden, alten Laubwaldbestand, welcher für das Orts- und Landschaftsbild stark prägend ist. Gleichzeitig wird ein sanfter Übergang zwischen Siedlungsbereich und Wald geschaffen. Zusätzlich wird dieser Gehölzbestand als 'Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' gesichert. Im Waldbestand ist eine ordnungsgemäße forstwirtschaftliche Nutzung weiterhin zulässig. Bei Konflikten können dort die vorhandenen Bäume entnommen werden. Diese Lücken sind mit heimischen Bäumen (Gehölzliste A) oder Sträuchern (Gehölzliste B) zu schließen.

Eine redaktionelle Ergänzung des Bebauungsplanes durch die Bestimmung des Waldrandes erachtet die Verwaltung als sinnvoll und wird im Rechtsplan aufgenommen.

- b) Ein Ausschluss von Nebengebäuden innerhalb der privaten Grünfläche wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Eine Nichtzulassung von Toren an den Hausgrundstücken würde der Erreichbarkeit der angrenzenden Waldflächen widersprechen, welche u.a. auch der Erholung dienen. Die Vermeidung des Eintrages von Müll ist nicht über einen Bebauungsplan regelbar, jedoch sieht das Landschaftsgesetz NW Regelungen (Verbote) vor.

**T 2 Rheinisch Bergische Kreis, Der Landrat, Abt.67 Planung und Landschaftsschutz, Am Rübzahlwald 7, 51469 Bergisch Gladbach ,
mit Schreiben vom 13.01.2011**

Kurzfassung

Stellungnahme aus Sicht der Unteren Landschaftsbehörde:

- a) Die Stellungnahme zu umweltrelevanten Aspekten entspricht nicht den Anforderungen eines landschaftspflegerischen Begleitplanes oder einem Umweltbereich
- b) Die Verrechnung von bestandserhaltenden Festsetzungen mit noch offenen Kompensationserfordernissen wird nicht mitgetragen

Stellungnahme aus Sicht der Unteren Umweltschutzbehörde

- Keine Bedenken

Stellungnahme aus Sicht der Kreisstraßen und Verkehr:

- c) Wendeflächen müssen den Vorgaben der 'Sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für Sammlung von Abfällen' nach BG-Information 5104 vom Mai 2008 entsprechen. Nach Ziffer 4 sind Wendekreise geeignet, wenn sie einen Minstdurchmesser von 22,00m - einschl. Der erforderlichen Freiräume - aufweisen. Bei Wendeschleifen ist ein Minstdurchmesser von 25,00m erforderlich
- d) Sollte keine ausreichend große Wendefläche vorgesehen werden, ist ein Sammelplatz für Müllbehälter an einer geeigneten Stelle anzulegen. - Einhaltung von Sichtdreiecken
- e) Der Übergang von den Erschließungsstraße zum geplanten Fuß-/Radweg sollte baulich so gestaltet werden, dass dieser nicht von Kraftfahrzeugen genutzt werden kann
- f) Die Sichtfelder in den Einmündungsbereichen sind nach RAS 06, Ziffer 6.3.9.3 zu gestalten

Stellungnahme des Bürgermeisters

- a) Für die Forderung nach einem landschaftspflegerische Fachbeitrag gibt es in Bebauungsplanverfahren keine rechtliche Grundlage.
Die Erforderlichkeit eines Ausgleiches im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt bei Plänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1, bei denen die Grundfläche von 20.000 qm - wie im vorliegenden Fall - nicht überschritten wird.
Die umweltrelevanten Belange sind gleichwohl in der Abwägung zu berücksichtigen.
- b) Für die Bebauungsplanänderung besteht nach § 13 a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 rechtlich gesehen kein Eingriff bzw. Ausgleichsbedarf. Allerdings besteht aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes noch eine Ausgleichsverpflichtung. Diese sieht vor, 20 Bäume der

freien Wahl auf den Flächen für Gemeinbedarf anzupflanzen, wobei Bäume, die erhalten werden, auf die Anzahl anrechenbar sind.

Durch eine Erhaltungsfestsetzung des Waldbestandes im Norden des Plangebietes und der Gehölze auf der Straßenböschung des Asselborner Weges findet dieser Ausgleichsbedarf im Bebauungsplanes Nr. 4121 - Asselborner Weg - 2. Änderung Berücksichtigung, das bisher Nebenanlagen bzw. Nebengebäude auf der Gemeinbedarfsfläche und somit auch im Waldbereich nicht ausgeschlossen waren, hätten diese Bäume ebenfalls gefällt werden dürfen. Mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und der Sicherung des bestehenden alten Laubwaldbestandes durch die Festsetzung als 'Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' kommt der Bebauungsplan der Ausgleichsverpflichtung aus dem Bebauungsplan Nr. 4121 - Asselborner Weg - 1. Änderung nach.

- c) Die Planung der verkehrlichen Erschließung des Bebauungsplangebietes beruht auf den **Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen** (RASt). Sie bauen nicht nur auf den früheren Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) und Hauptverkehrsstraßen (EAHV 93) auf, sondern beziehen auch die neuesten Erkenntnisse und Regelwerke zum Fußgängerverkehr, Radverkehr, Öffentlichen Verkehr etc. mit ein.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Asselborner Weg **mit Anbindung** an die Heinrich-Böll-Straße. Die Planstraßen werden mit einer Breite von 5,50 m und 6,00 m ausgebaut und sind damit für die Zahl der darüber angebundenen Wohneinheiten ausreichend bemessen. Die geplanten Straßen sind reine Anliegerstraßen mit ausschließlicher Erschließungsfunktion.

- d) Lediglich die Planstraße C verfügt über einen Wendehammer, der jedoch keine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge vorsieht. Da dieser Erschließungsstich jedoch ausschließlich Erschließungsfunktion für Anlieger von vier Gebäuden und seine Länge lediglich 30 m beträgt, wird von einer größeren Wendeanlage abgesehen. Die vorgebrachte Anregung eine Sammelstelle für Mülltonnen vorzusehen, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Kennzeichnung ist Aufgabe der Ausführungsplanung. Die Anregung wurde an die zuständige Fachaufgabe weitergeleitet.
- e) Im Norden des Plangebiets besteht zusätzlich eine Anbindung des Wohngebietes an den Asselborner Weg über eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung. Hierdurch werden kurze Wege für Fußgänger und Radfahrer gewährleistet. Die Unterscheidung zwischen dem Fuß- und Radweg und der Erschließungsstraße kann in der Umsetzung des Bebauungsplanes durch die Verwendung unterschiedlicher Baumaterialien und einer unterschiedlichen Farbgestaltung erzielt werden. Da diese Anregung die Umsetzung des Bebauungsplans betrifft und zu den Aufgaben der Ausführungsplanung gehört, wurde diese Anregung ebenfalls an die zuständige Fachaufgabe weitergeleitet.
- f) Die Planung der verkehrlichen Erschließung des Bebauungsplangebietes beruht auf den **Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen** (RASt). Sie bauen nicht nur auf den früheren Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) und Hauptverkehrsstraßen (EAHV 93) auf, sondern beziehen auch die neuesten

Erkenntnisse und Regelwerke zum Fußgängerverkehr, Radverkehr, Öffentlichen Verkehr etc. mit ein.

T 3 Landschaftsverband Rheinland, Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endericher Straße 133, 53115 Bonn, mit Schreiben vom 17.01.2011

Kurzfassung

Bitte um Hinweise auf die Bestimmung der §§ 15 und 16 DSchG NW (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern)

Stellungnahme des Bürgermeisters

Die Anregung ist bereits in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemacht worden, so dass sie in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan bereits aufgenommen wurde.

Zu II.

Nach der Abwägung der in der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen haben sich **Änderungen** und Ergänzungen im Bebauungsplan Nr. 4121 - Asselborner Weg - 2. Änderung ergeben.

Eingehend auf die Belange der Anwohner, werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes konkretisiert. Diese dienen der Vermeidung von Entwicklungen, die für das Zusammenwirken der geplanten Wohngebäude störend wirken. Nachfolgend sind die Änderungen und Ergänzungen dargestellt.

In der Planzeichnung:

- Die Bauflächen des WA 2 wurden Richtung Westen und Süden verschoben.
Die Bauflächen des WA 3 wurden Richtung Westen verschoben
- Festsetzung von Geschossigkeiten:
WA 1,3 und 4 : II Geschosse
WA 2: I Geschoss
- Definition des Waldrandes

Im Textteil unter:

Textliche Festsetzungen

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 Abs. 3 BauGB)

Es wurde geändert:

- Firsthöhe in **Gebäudehöhe**
- Gebäudehöhe in WA 2 von 11m auf 8 m über Straßenniveau

Es wurde ergänzt:

- In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' **WA 1** ist für Gebäude eine Traufhöhe von max. 6m Straßenniveau (Planstraße A) zulässig.
- In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' **WA 2** ist für Gebäude eine Traufhöhe von max. 6, 50 m Straßenniveau (Planstraße A) zulässig.
- In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' **WA 3** ist für Gebäude

eine Traufhöhe von max. 6,50 m Straßenniveau (Planstraße B) zulässig.

- Für die mit * gekennzeichneten Gebäude gilt beim Ausbau von Pultdächern oder Staffelgeschossen zusätzlich:
Für nach Süden ausgerichtete Gebäudeaußenwände ist eine 'Außenwandhöhe' (AWH) von maximal 7 m über Straßenniveau (Planstraße B) zulässig.

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

Innerhalb der privaten Grünfläche sind Nebengebäude nicht zulässig.

Aufgrund der Änderungen und Ergänzungen empfiehlt die Verwaltung dem Planungsausschuss eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 4121 - Asselborner Weg - 2. Änderung. Bei einer erneuten öffentlichen Auslegung kann gem. §4a Abs.3 BauGB die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme verkürzt werden.

Zur Verfahrensverkürzung wird für den Bebauungsplan Nr. 4121 - Asselborner Weg - 2. Änderung eine öffentliche Auslegung von 14 Tagen als angemessen angesehen.

Eine Verkleinerung des Bebauungsplanes Nr. 4121 - Asselborner Weg - 2. Änderung die Textlichen Festsetzungen sowie die Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind der Vorlage beigelegt.

Anlagen

- Übersichtplan
- Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 4121 - Asselborner Weg - 2. Änderung
- Textliche Festsetzungen
- Begründung zum Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB