

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0175/2011
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	12.05.2011	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan Nr. 5434 - Landschaftsverband -
- Umstellung des Verfahrens von VBP auf BP
- Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Beschlussvorschlag:

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

Bebauungsplan Nr. 5434 Landschaftsverband

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. 5434 Landschaftsverband

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

Sachdarstellung / Begründung:

Zu I

Anlass und Planungsgeschichte

Für das Grundstück der ehemaligen Straßenmeisterei des Landschaftsverbandes wurden dem Planungsausschuss in den letzten Jahren verschiedenste Planungsalternativen vorgestellt. In seiner Sitzung am 11.01.2006 sprach sich der Planungsausschuss zuletzt gegen eine Weiterführung des Verfahrens zur Realisierung eines Lidl-Marktes aus. Die Verwaltung nimmt den Wunsch des Ausschusses auf, das Grundstück einer Wohnbebauung bzw. entlang der Kölner Straße einer gemischten Nutzung (Praxen, Büros, Wohnungen) zuzuführen.

Ende 2010 hat der Landschaftsverband Rheinland das ca. 11.600 qm große Grundstück in 2 Teilflächen an folgende Gesellschaften verkauft:

- ca. 2.087 qm Grundstück parallel zur Kölner Straße an die medecum GmbH, Köln zur Errichtung eines medizinischen Kompetenzzentrums
- ca. 9.506 qm Grundstücksflächen im hinter liegenden Plangebiet an die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Köln zur Erstellung eines innerstädtischen Wohnquartiers

Verfahren

Da es sich bei dem aufzustellenden Bebauungsplan nunmehr nicht mehr nur um ein objektbezogenes Vorhaben handelt, sieht die Verwaltung vor, das Verfahren von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf ein Bebauungsplanverfahren umzustellen. Weiterhin wird durch den Bebauungsplan Nr. 5434 – Landschaftsverband – keine erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen zu Siedlungszwecken ausgelöst. Vielmehr verfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes das Ziel, eine brachgefallene Siedlungsfläche wieder nutzbar zu machen. Aus diesem Grund sieht die Verwaltung ebenfalls vor, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen. 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 Sonderbaufläche zu einer gemischten Baufläche bzw. Wohnbaufläche wird im Zuge der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 5434 – Landschaftsverband – 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 Widernutzbarmachung 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. 5434 Landschaftsverband bei ca. 11.600 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.

Bestandssituation

Das Plangebiet liegt im Bereich zwischen der Kölner Straße, der Ferdinand-Stucker-Straße, der Straße Freiheit und der Stadtbahntrasse (Linie 1). Die Bebauung entlang der Kölner Straße ist überwiegend von 2 bis 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern geprägt. Wegen der Verkehrsemissionen der Kölner Straße ist dieser Bereich zwar als Mischgebiet (MI) einzustufen, jedoch entspricht die vorhandene Nutzung oberhalb der Bahntrasse eher einem allgemeinen Wohngebiet (WA). Im weiteren Bereich des angrenzenden Baublockes, entlang der Ferdinand-Stucker-Straße und der Straße Freiheit entspricht die Art der Nutzung sogar einem reinen Wohngebiet (WR). Hier dominieren max. 2-geschossige Ein- bis Zweifamilienhäuser.

Städtebauliche Zielsetzung

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes Nr. 5434 – Landschaftsverband – ist die Wiedernutzung der heutigen Gewerbebrache, verbunden mit dem Bau eines Gesundheitszentrums und eines hochwertigen, innerstädtischen Wohnquartiers mit einer Mehr- und Einfamilienhausbebauung. Die vorhandenen Gebäude sowie die bestehenden Versiegelungen sollen vollständig abgerissen bzw. zurückgebaut werden. Im östlichen Teil des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit einem Spielplatz vorgesehen.

Bebauung

Das Städtebauliche Konzept basiert auf einem Planentwurf der Stadtverwaltung von 11/ 2005. Im Wesentlichen wird das Plangebiet wie folgt gegliedert:

- Medizinisches Kompetenzzentrum an der Kölner Straße

- Geschosswohnungsbau mit ca. 16 Eigentumswohnungen
- Doppel-/ Reihenhausgruppen - 20 Einfamilienhäuser

Medizinisches Kompetenzzentrum

Das medizinische Kompetenzzentrum ist als 3-geschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss geplant. Durch die Gebäudeanordnung parallel zur Kölner Straße wird die geplante Wohnnutzung im rückwärtigen Grundstücksbereich vor Verkehrslärmimmissionen geschützt. Der Eingangsbereich wird zur Kölner Straße angeordnet, um insbesondere den Besucherverkehr, der mit dem ÖPNV anreist, auf kürzestem Weg ins Gebäude zu führen.

Geschosswohnungsbau

Als städtebauliches Gegenstück zum 3-geschossigen medizinischen Kompetenzzentrum ist am Ende der Zufahrtsstraße ein Gebäuderiegel mit zwei 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern ebenfalls mit Staffelgeschoss geplant. Insgesamt sollen ca. 16 Eigentumswohnungen entstehen. Durch die Planung unterschiedlicher Wohnungsgrößen und barrierefreier Grundrisse werden verschiedene Zielgruppen angesprochen.

Die straßenseitige Fassade wird architektonisch vertikal durch die geplanten Treppenhäuser / Hauseingänge und horizontal durch die Fensteröffnungen / Fensterbänder gegliedert. Die Gartenseite wird durch die Anordnung von Balkonen und bodentiefen Fensteröffnungen bestimmt. Das Dachgeschoss wird als Staffelgeschoss zurückspringen, so dass ein gegliederter Abschluss entsteht. Das Dach soll als Flachdach oder als Pultdach gestaltet werden.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage nachgewiesen, deren Zufahrt an der nördlichen Gebäudeseite parallel zur Grundstücksgrenze geplant ist.

Doppel-/ Reihenhausgruppen

Im Anschluss an die zwei geplanten Mehrfamilienhäuser sind 20 Doppelhaushälften bzw. Reihenhäuser geplant. Um dem innerstädtischen Charakter gerecht zu werden, werden die Gebäude in gestaffelter Höhe errichtet. Dabei werden die Straßenfronten 3-geschossig und die Gartenseiten 2-geschossig geplant. Als Dachform sind analog zum geplanten Geschosswohnungsbau Flach- oder Pultdächer vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze werden zum größten Teil auf den jeweiligen Grundstücken im seitlichen Bauwuch bzw. vor den Häusern nachgewiesen. Erhaltenswerte - mit dem städtebaulichen Konzept zu vereinbarende Bäume - werden in das Grünkonzept eingebunden.

Erschließung

Zur gemeinsamen Erschließung der geplanten Bebauung wird ein neuer Einmündungspunkt an der Kölner Straße erforderlich. Die zurzeit im geplanten Einmündungsbereich vorhandene 'Trafostation' wird in das Plangebiet verlegt. Die vorhandene Bushaltestelle soll erhalten bleiben, um das medizinische Kompetenzzentrum optimal ans öffentliche Verkehrsnetz anzuschließen.

Die geplante Erschließungsstraße im Zufahrtsbereich zum medizinischen Kompetenzzentrum ist im getrennten Verkehrssystem mit einseitigem Gehweg geplant. Der Fußgängerverkehr vom/ins Wohnquartier soll dadurch im Zufahrtsbereich vom motorisierten Verkehr entflechtet werden.

Innerhalb des Wohnquartiers sind die Straßen zur Verkehrsberuhigung im Querschnitt als niveaugleiches Mischprofil geplant. Die Kreuzung von Planstraße I und Planstraße II ist mit

entsprechenden Fahrradien geplant, so dass ein dreiachsiges Müllfahrzeug wenden kann.

Öffentliche Stellplätze (Stellplatzschlüssel ca. 25%, ein Stellplatz auf vier Wohneinheiten) sind jeweils parallel der Planstraßen als Längsparker vorgesehen.

Zur fußläufigen Anbindung des Wohnquartiers an den vorhandenen Fuß- und Radweg parallel der Stadtbahntrasse bzw. zum Kindergarten sowie zum Lebensmittelmarkt an der Dariusstraße ist ein Fußweg zwischen medizinischem Kompetenzzentrum und der ersten Reihenhauszeile geplant.

Die Erschließung des nördlich anschließenden Blockinnenbereiches zwischen Kölner Straße / Ferdinand-Stucker-Straße / Freiheit ist zu einem späteren Zeitpunkt durch die Planstraße II optional möglich.

Zur Untersuchung möglicher Beeinträchtigungen der geplanten Wohnbebauung durch Verkehrslärm wird im weiteren Verfahren eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Zur dezentralen Energieversorgung des Plangebietes ist im Zufahrtsbereich zur Kölner Straße ein Blockheizkraftwerk geplant. Hierzu wird ein garagenförmiges Gebäude in einer Größe von ca. 6 m x 6 m erforderlich.

Umwelterheblichkeit

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich, der durch unterschiedliche Funktionsgebäude der ehemaligen Straßenmeisterei geprägt wird. Der Standort wurde bereits vor längerer Zeit geräumt. Die Gebäude sind zugemauert. Große Teile des Geländes sind versiegelt. Im nördlichen und östlichen Randbereichen ist inzwischen eine stark verwilderte Ruderalvegetation entstanden. Die älteren Halbstammobstgehölze sind vollständig zugewachsen. Das Plangebiet besitzt wegen des hohen Versiegelungsgrades für Pflanzen und Tiere nur einen begrenzten Wert. Die Fläche liegt relativ isoliert in der Bebauung ohne besondere Refugial- oder Vernetzungsfunktion.

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 nicht überschritten wird. Die umweltrelevanten Belange sind gleichwohl in der Abwägung zu berücksichtigen. Daher wird im weiteren Verfahren ein Fachbeitrag 'Umwelt' erstellt, in dem die umweltrelevanten Belange dargestellt und im Rechtsplanentwurf berücksichtigt werden.

Die Verwaltung empfiehlt dem Planungsausschuss, das Verfahren zum BP Nr. 5434 – Landschaftsverband - mit dem Beschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB einzuleiten.

Anlagen

- Übersichtsplan
- Städtebaulicher Vorentwurf
- Vorentwurf der Verwaltung Stand 2006