

## **Beschlussvorlage**

**Drucksachen-Nr. 0177/2011**  
**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. 6197 - Am Eichenkamp - - Beschluss der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung - Beschluss als Satzung**

#### **Beschlussvorschlag:**

- I. Den im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes

##### **Nr. 6197 - Am Eichenkamp -**

gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingereichten Anregungen von

**B 1** wird entsprochen,

**T 1** PLEDoc wird entsprochen,

**T 2** Rheinisch-Bergischer-Kreis wird teilweise entsprochen,

**T 3** RNG Rheinische Netzgesellschaft wird entsprochen.

- II. Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach beschließt gemäß § 10 BauGB und der §§ 7 und 41 GO NW den Bebauungsplan

##### **Nr. 6197 - Am Eichenkamp -**

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

## **Sachdarstellung / Begründung:**

### **Zu I**

Der Bebauungsplan (BP) Nr. 6197 - Am Eichenkamp - hat gemäß Planungsausschussbeschluss vom 24.02.2011 in der Zeit vom 08.03.11 bis einschl. 08.04.11 öffentlich ausgelegen. In diesem Zeitraum ging eine Stellungnahme eines Bürgers ein. **Diese Stellungnahme ist als Kopie den Fraktionen zugegangen.**

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

### **B 1 Persönlich vorgetragen am 05.04.2011**

---

#### **Kurzfassung**

Aufgrund der besonderen Lage und Topographie des Grundstückes 'Am Eichenkamp 11' sollte auf dem rückwärtig angrenzenden Grundstück eine unterirdische Erweiterung der überbaubaren Fläche um ca. 5m x 4m zugelassen werden.

#### **Stellungnahme des Bürgermeisters**

Das Flurstück Nr. 1342 (Am Eichenkamp 11) und das rückwärtig angrenzende, im Bebauungsplan vorgeschlagene Grundstück weisen als einzige Grundstücke des Bebauungsplanes eine besonders stark bewegte Topographie auf. Das belichtete Untergeschoss des Grundstückes 'Am Eichenkamp 11' liegt ca. 2m unter dem Niveau der heute bestehenden, angrenzenden Erschließungsstraße. Da in der Umsetzung des Bebauungsplanes auf diesem Grundstück noch bestehende Gebäude und unterirdische Betonbauwerke (Sandfang / Schnecke) entfernt und damit angrenzende Grundstücke mit Stützmauern abgefangen werden müssen, werden in diesem Bereich des Bebauungsplanes die Möglichkeit der Überschreitung der Baugrenzen für das Untergeschoss zugelassen. Somit können u. a. die Außenwände des Untergeschosses den Höhenunterschied der angrenzenden Baugrundstücke abfangen. Auch ist eine dem Grundstück 'Am Eichenkamp 11' angepasste Geländemodulation und Belichtung der Räume des Untergeschosses gewährleistet.

Die Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und die Fachbereiche innerhalb der Verwaltung wurden mit Schreiben vom 08.03.11 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Von ihnen gingen innerhalb der Frist drei 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 PLEDoc GmbH, Postfach 120255, 45312 Essen, mit Schreiben vom 28.03.11**

---

#### **Kurzfassung**

- Keine Bedenken
- Hinweis auf das Merkblatt zur Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen

- Empfehlung den Schutzstreifen - sofern vom Bebauungsplan betroffen - nachrichtlich zu übernehmen
- Maßnahmen innerhalb des Schutzstreifens sind mit dem zuständigen Energieversorgungsträger abzustimmen

### **Stellungnahme des Bürgermeisters**

Westlich des Bebauungsplangebietes verläuft eine unterirdische Ferngasleitung der Open Grid Europe GmbH und eine Kabelschutzrohranlage der GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co.KG im Schutzstreifen der Ferngasleitung. Die Lage der Ferngasleitung einschließlich eines 10m breiten Schutzstreifens wurden zeichnerisch in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Da diese jedoch außerhalb des Geltungsbereiches liegen wurde auf einen Hinweis auf Zulässigkeiten von Maßnahmen innerhalb des Schutzstreifens verzichtet.

### **T 2 Rheinisch Bergische Kreis, Der Landrat, Abt.67 Planung und Landschaftsschutz, Am Rübzahlwald 7, 51469 Bergisch Gladbach, mit Schreiben vom 07.04.2011**

---

#### **Kurzfassung**

##### Stellungnahme aus Sicht der Unteren Landschaftsbehörde:

- Bezüglich der mit der Planung vorbereiteten Eingriffe und deren sachgerechter Bewältigung wird die Erstellung eines qualifizierten landschaftspflegerischen Begleitplanes ange-regt. Ein Umweltbericht kann einen qualifizierten landschaftspflegerischen Begleitplan nicht ersetzen.
- Auf die pauschale Bewertung des Bestandes als 'Brache' wird aus fachlicher Sicht nicht zugestimmt.
- Die aktualisierte Fassung des Bewertungsverfahrens zum Eingriff in Natur und Landschaft ist zu berücksichtigen.
- Aufgrund der Belastung der Waldgebiete mit dem Grünabfall der angrenzenden Siedlungsbereiche sollte eine gegebenenfalls geplante Erschließung des Waldes so geplant werden, dass eine Durchfahrt mit Fahrzeugen und Schubkarren wirksam unterbunden wird. Aus dem gleichen Grund sollten Tore in den rückwärtigen Einfriedigungen auf den der Landschaft zugewandten West- und Südseite nicht zugelassen werden

##### Stellungnahme aus Sicht der Unteren Umweltschutzbehörde

- Keine Bedenken

##### Stellungnahme aus Sicht der Kreisstraßen und Verkehr:

- Es kann keine detaillierte Stellungnahme abgegeben werden. Im vorliegenden Plan sind keine Breiten der öffentlichen Verkehrsfläche enthalten; die Ringstraße ist aber in unterschiedlichen Breiten dargestellt. In der Begründung wird unter 4.3.6 aber nur von einer 4,50 m breiten Ringstraße gesprochen.
- Die vorgesehenen Fuß-/Radwege müssen den Mindestanforderungen der EAR 2010 entsprechen.
- Die Übergänge von den Erschließungsstraßen zum geplanten Fuß-/Radweg sollte baulich so gestaltet werden, dass dieser nicht von Kraftfahrzeugen genutzt werden kann.
- In den vorliegenden Unterlagen sind keine Hinweise auf die Anzahl der möglichen Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum ersichtlich. Da bei einer 4,5 m breiten Verkehrsfläche ein gesetzliches Haltverbot besteht, sind ausreichend Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum (Besucherparkplätze) vorzusehen.

- Bei einer - nutzbaren - Fahrbahnbreite von bis zu 5,0 m besteht ein gesetzliches Haltverbot. Erst ab einer Fahrbahnbreite ab 5,5 m ist i.d.R. ein Parken möglich.
- Bei der öffentlichen Verkehrsfläche ist *neben* der Fahrbahn ein hindernisfreier Sicherheitsraum mit zu berücksichtigen.

### **Stellungnahme des Bürgermeisters**

Für die Forderung nach einem landschaftspflegerische Fachbeitrag gibt es in Bebauungsplanverfahren keine rechtliche Grundlage. Laut § 2 Abs. 4 BauGB sind die Umweltauswirkungen vielmehr in einem Umweltbericht zu ermitteln und zu bewerten. Ein solcher Umweltbericht liegt für den Bebauungsplan Nr. 6197 - Am Eichenkamp - vor.

An der Einordnung der Fläche des ehemaligen Klärwerkes als 'Brache' wird weiterhin festgehalten, da die Fläche einen Sonderfall für die Auswahl der Biotope darstellt und keine klare Einordnung gegeben ist. Auch aufgrund der früheren Nutzung und der Entwicklung der Betriebsflächen liegen gute Gründe für die Einordnung der Fläche als Industrie- oder Siedlungsbrache vor. Auch die Abwertung des Biotopwertes ist durch die Nutzung als Häcksel- und Erdenmischplatz und als Lager und Betriebsfläche des Bereiches Stadtgrün begründet. Eine ungestörte Sukzession der Brache fand nicht statt. Der allgemeine Ansatz als 'Brache' wurde auch aus Praktikabilitätsgründen gewählt. Die Fläche ist nicht weiter parzelliert, was vor Ort eine Differenzierung unmöglich macht. Zudem ist der Erhalt von Teilen der Vegetation wegen des belasteten Bodens nicht möglich.

Die Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft und damit auch der Ausgleich wurden aktualisiert, da die geplante Grünfläche als 'Zier- und Nutzgarten' als strukturarm zu bewerten sind und Pflanzgebote für diese Fläche nicht vorgesehen sind. In der Eingriffsbilanzierung verbleibt somit ein kompensatorisches Defizit von -31252 Punkten, die über das städtische Ökokonto ausgeglichen werden. Für den Ausgleichsbedarf des Bebauungsplanes Nr. 6167 - Am Eichenkamp - durch das Ökokonto stehen ausreichend Grünlandflächen in Oberhombach zur Verfügung.

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.

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 Erschließungsplanung sieht eine Ringerschließung mit einer Breite von 4,50 m erschlossen, welche am südöstlichen Ende an die Straße ‚Am Eichenkamp‘ angebunden ist. Sie ist damit für die Zahl der darüber angebotenen Wohneinheiten ausreichend bemessen. Die Erschließungsstraße ist eine reine Anliegerstraße mit ausschließlicher Erschließungsfunktion. Innerhalb dieser Planstraßen ist die Anlage von Stellplätzen nördlich und südlich des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 vorgesehen. Die festgesetzten Breiten der Verkehrsflächen berücksichtigen die verkehrstechnischen Erfordernisse bei gleichzeitig geringst möglicher Inanspruchnahme von Grund und Boden. Gleichzeitig ist die überbaubare Fläche so bemessen,

dass bei der Erstellung von Einzel- bzw. Doppelhäusern die notwendigen Stellplätze in Form von Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen oder im Bauwuch errichtet werden können. Es besteht außerdem die Möglichkeit, weitere Stellplätze für Zweitwagen auf den privaten Grundstücken zu erstellen. Die Baugrenzen wurden 5m - 6m hinter die Straßenbegrenzungslinie gelegt, um einen ausreichenden 'Vorbereich' für die Anlage von Stellplätzen zu ermöglichen.

Eine Unterscheidung zwischen dem Fuß- und Radweg und der Erschließungsstraße lässt sich in der Umsetzung des Bebauungsplanes durch die Verwendung unterschiedlicher Baumaterialien und einer unterschiedlichen Farbgestaltung erzielen. Eine verbotswidrige Durchfahrt des Weges mit Kraftfahrzeugen könnte durch den Einbau von herausnehmbaren Pollern unterbunden werden. Da auch der hindernisfreie Sicherheitsraum neben der Fahrbahn die Umsetzung des Bebauungsplans betrifft und zu den Aufgaben der Ausführungsplanung gehört, wurden diese Anregungen an die zuständige Fachaufgabe weitergeleitet.

### **T 3 RNG Rheinische NETZGesellschaft, Maarweg 159 - 161, 50825 Köln, mit Schreiben vom 07.04.2011**

---

#### **Kurzfassung:**

- Keine Bedenken
- Die dargestellten Grundwassermessstellen sind Messstellen, der RheinEnergie AG und nicht der RNG Rheinische Netzgesellschaft. Die Eintragungen sind im Plan (Hinweise) und in der Begründung zu berichtigen. Der Grundbucheintrag hat demzufolge auch zugunsten der RheinEnergie zu erfolgen.

#### **Stellungnahme des Bürgermeisters:**

Der Hinweis zu den Grundwassermessstellen im Bebauungsplan und die Begründung zum Bebauungsplan wurden bezüglich der Eigentumsverhältnisse redaktionell geändert.

#### **Zu II:**

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Textteil und die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 6197 - Am Eichenkamp - redaktionell überarbeitet. Die Grundzüge der Planung sind durch die Änderungen nicht berührt.

Der Textteil wurde ergänzt unter:

#### Textliche Festsetzungen

- 2:2 Für die in WA 1 mit \* gekennzeichnete überbaubare Fläche kann als Ausnahme für das Untergeschoss eine Überschreitung der Baugrenzen
- nach Norden um max. 5 m mit einer max. Länge von 17 m Richtung Osten und
  - nach Osten um max. 4m mit einer max. Länge von 14 Richtung Norden zugelassen werden.

#### Hinweise

6. Grundwassermessstellen der RheinEnergie AG  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Grundwassermessstellen der

RheinEnergie AG. Die Nutzung bzw. Zugänglichkeit dieser Messstellen wird im Zuge der Vermarktung durch Eintrag im Grundbuch gesichert.

Unter Zugrundelegung des Abwägungsergebnisses der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander schlägt die Verwaltung vor, den Bebauungsplan 6197 - Am Eichenkamp - als Satzung zu beschließen.

Eine Verkleinerung des Bebauungsplanes Nr. 6197 - Am Eichenkamp -, die Textlichen Festsetzungen sowie die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB sind der Vorlage beigelegt.

Anlagen:

- Übersichtsplan
- Übersicht Bebauungsplan Nr. 6197 - Am Eichenkamp -
- Textliche Festsetzungen
- Begründung zum Bebauungsplan § 9 Abs. 8 BauGB