

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0272/2011
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	07.07.2011	Beratung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 4121 - Asselborner Weg - 2. Änderung **- Beschluss der Stellungnahmen** **- Beschluss als Satzung**

Beschlussvorschlag:

- I. Den im Rahmen der **erneuten** öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes

Nr. 4121 - Asselborner Weg - 2. Änderung

gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingereichten Anregungen von

B1 wird nicht entsprochen

T1 Rheinisch-Bergischer Kreis wird teilweise entsprochen.

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

Nr. 4121 - Asselborner Weg - 2. Änderung

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

Sachdarstellung / Begründung:

Zu I

Der Bebauungsplan (BP) Nr. 4121 - Asselborner Weg - 2. Änderung hat gemäß Planungsausschussbeschluss vom 12.05.2011 in der Zeit vom 23.05.11 bis einschl. 07.06.11 zum zweiten Mal öffentlich ausgelegen. In diesem Zeitraum ging eine Stellungnahme von Bürgern ein. **Die Anregung ist als Kopie den Fraktionen zugegangen.**

B 1 mit Schreiben vom 02.06.11

Kurzfassung

- Bedenken, dass ab der Traufhöhe weiterhin große kubusförmige Obergeschosse möglich sind.
- Anregung zur Beschränkung der Vollgeschosse auf die beiden unteren Geschosse sowie Festsetzung einer Dachneigung wie bei Heinrich-Böll-Straße.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) und einer Gebäudehöhe eindeutig bestimmt.

Bezugnehmend auf die vorhandene Bebauungsstruktur entlang der Heinrich-Böll-Straße setzt der Bebauungsplan für die 'Allgemeinen Wohngebiete' WA 1, WA 3 und WA 4 zwei Vollgeschosse fest.

Um das Erscheinungsbild der Gebäude in Bezug auf die Geschossigkeit einzugrenzen, wurden nach der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes, zusätzlich zur Gebäudehöhe und 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 Zusammenspiel der Festsetzungen der **Gebäudehöhen**, der **Geschossigkeit** und der **überbaubaren Fläche** wird so eine größtmögliche Harmonisierung von Doppelhaushälften erreicht.

Zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und um die städtebauliche Dominanz der zukünftigen Bebauung weiter zu konkretisieren wurde der Bebauungsplanentwurf nach der ersten öffentlichen Auslegung zusätzlich um eine Festsetzung einer '**Außenwandhöhe**' für die beiden östlichen, im Bebauungsplan vorgeschlagene Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes' WA 3 ergänzt. Aufgrund der nach Süden ansteigenden Topographie ist hier eine nach Süden ausgerichtete Außenwandhöhe von 7m städtebaulich vertretbar.

Auch durch die Verschiebung der überbaubaren Flächen der 'Allgemeinen Wohngebiete' WA 2 und 3 Richtung Westen wurde auf eine gegebenenfalls entstehende Verschattung oder Einsichtnahme der angrenzenden Gebäude eingegangen.

Daher schlägt die Verwaltung vor, an den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes festzuhalten.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.05.2011 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Von ihnen ging innerhalb der Frist eine Stellungnahme ein. Nachfolgend wird die Stellungnahme in einer Kurzfassung aufgeführt und abgewogen. **Die Stellungnahme ist den Fraktionen in Kopie zugegangen.**

T 1 Rheinisch-Bergischer Kreis, Der Landrat, Abt. 67 Planung und Landschaftsschutz, Am Rübezahwald 7, 51469 Bergisch Gladbach, mit Schreiben vom 06.06.2011

Kurzfassung

Stellungnahme aus Sicht der Unteren Landschaftsbehörde:

- Die Stellungnahme zu umweltrelevanten Aspekten entspricht nicht den Anforderungen eines landschaftspflegerischen Begleitplanes oder einem Umweltbereich
- 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:

- 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 Mindestdurchmesser von 22,00m - einschl. Der erforderlichen Freiräume - aufweisen. Bei Wendeschleifen ist ein Mindestdurchmesser von 25,00m erforderlich
- Sollte keine ausreichend große Wendefläche vorgesehen werden, ist ein Sammelplatz für Müllbehälter an einer geeigneten Stelle anzulegen. - Einhaltung von Sichtdreiecken
- Der Übergang von den Erschließungsstraße zum geplanten Fuß-/Radweg sollte baulich so gestaltet werden, dass dieser nicht von Kraftfahrzeugen genutzt werden kann
- Die Sichtfelder in den Einmündungsbereichen sind nach RAST 06, Ziffer 6.3.9.3 zu gestalten

Stellungnahme des Bürgermeisters

Die Anregungen wurden bereits im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan Nr. 4121 - Asselborner Weg - 2. Änderung vorgebracht.

Für die Forderung nach einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag gibt es in dem 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 BauGB, 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. Für die Bebauungsplanänderung besteht 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. Da 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.

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 angebotenen Wohneinheiten ausreichend bemessen. Die geplanten Straßen sind reine Anliegerstraßen mit ausschließlicher Erschließungsfunktion

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 haben wird, 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 Fachabteilung weitergeleitet.

Im Norden des Plangebiets besteht 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 Fachabteilung weitergeleitet.

Zu II

Unter Zugrundelegung des Abwägungsergebnisses der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander empfiehlt die Verwaltung, den Bebauungsplan Nr. 4121 - Asselborner Weg - 2. Änderung als Satzung zu beschließen.

Dem **Rat der Stadt Bergisch Gladbach** werden in seiner Sitzung am 19.07.2011 die in der **ersten** öffentlichen Auslegung (13.12.2010 - 14.01.2011) und der **erneuten** öffentlichen Auslegung (23.05.2011 - 07.06.2011) eingegangenen Stellungnahmen einschließlich der Abwägungsvorschläge in einer gesonderten Vorlage zusammengefasst vorgelegt.

Eine Verkleinerung des Bebauungsplanes Nr. 4121 - Asselborner Weg - 2. Änderung, die Textlichen Festsetzungen sowie die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan sind der Vorlage beigelegt.

Anlagen