

Absender

Bauaufsicht

Drucksachen-Nr.

0311/2012

öffentlich

Antrag

der SPD Fraktion vom 08.05.2012

**zur Sitzung:
Planungsausschuss am 26.06.2012**

Tagesordnungspunkt

Antrag der SPD Fraktion vom 08.05.2012, den im Bebauungsplan Nr. 5130 (ehemaliges Carpark-Gelände) vorhandenen Erdwall zu genehmigen

Inhalt:

Mit Schreiben vom 8. Mai 2012 stellt die SPD-Fraktion folgenden Antrag:
„Der Planungsausschuss der Stadt Bergisch Gladbach fordert die Verwaltung auf, den Antrag auf Herstellung des im B-Plan 5130 ehem. Carpark-Gelände vorgesehenen Grünstreifens durch Aufschüttung und Anpflanzung zu genehmigen.“

Der Antrag der SPD-Fraktion ist beigelegt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Erdwall neben der im ehemaligen Carpark-Gelände neu entstandenen Altenpflegeeinrichtung war bereits Gegenstand einer Anfrage im Planungsausschuss am 09.02.2012.

Der Bebauungsplan 5130 sieht umfangreich Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB vor (Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen). Diesen Festsetzungen liegen zum einen städtebauliche Gründe zugrunde, da das Plangebiet in einem überregionalen Grünzug liegt und unmittelbar an das Naturschutzgebiet der Grube Cox grenzt. Zum anderen dienen die Festsetzungen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und

Landschaft.

Der Vollzug der Festsetzungen steht, obwohl das Pflegeheim seit 2009 genutzt wird, bis heute aus. Der Grund hierfür liegt in dem Umstand, dass ein Teil der Festsetzungen im Hinblick auf die Nutzung des Gebäudes offensichtlich bei der Planung nicht berücksichtigt wurde und im nach hinein nur schwer korrigierbar ist.

Nach intensiver Auseinandersetzung mit der Thematik hat sich die Verwaltung bereit erklärt, die Umsetzung der o.g. Festsetzungen für das gesamte Plangebiet teilweise auch alternativ zu lösen und damit den Bauherren (betroffen ist auch die Wohnbebauung im hinteren Bereich) entgegenzukommen. Die Umsetzung wird nunmehr in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt, der als Entwurf vorhanden ist und sich in der abschließenden Verhandlungsphase befindet.

Während der gesamten Vertragsverhandlungen wurde von Bauherrenseite intensiv um den Erhalt des Walls gerungen.

Eine nachträgliche Genehmigung wurde aus folgenden Gründen abgelehnt:

In dem Bereich, wo der Erdwall im Zuge der Bauarbeiten des Altenpflegeheims ohne Baugenehmigung angelegt wurde, liegt lt. Bebauungsplan 5130 die Fläche „c“. (Kopie des Bebauungsplanes sh. Anlage 1). Auf dieser „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind Gehölzstreifen mit Sträuchern im Unterwuchs in einer Breite von 10 m anzulegen. Je 15 laufende Meter sind 1 Baum und 7 Sträucher der den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes beigefügten Artenliste C zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Der Bebauungsplan sieht einen Grünstreifen, aber keinen Wall vor. Ein Wall steht vielmehr im Widerspruch zum Bebauungsplan, da die Standsicherheit von großwüchsigen Bäumen auf einem hohen, angeschütteten Erdwall nicht zu gewährleisten ist. Ebenso entspricht der Bodenhaushalt bei einem Wall, z.B. die Versorgung mit Wasser, nicht einem günstigen Pflanzenstandort.

Wie im Antrag der SPD-Fraktion erwähnt, liegt eine Sachverständigenaussage vor, dass aus ökologischer Sicht keine Bedenken gegen den Erhalt des Walls im Hinblick auf die Festsetzung bestehen. Dieser Sichtweise wird aber von der Verwaltung nicht gefolgt.

Die Bebauung im ehemaligen Carpak-Gelände ist bis auf 3 Baufelder abgeschlossen. Für diese 3 Baufelder liegen der Bauaufsicht die Bauanträge vor und die beantragten Doppelhäuser werden in Kürze genehmigt werden. Zwei dieser Baufelder liegen unmittelbar neben dem jetzt noch vorhandenen Erdwall bzw. der Fläche „c“ (sh. Anlage 2). Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurde festgestellt, dass die Grundstücke, die in diesen Baufeldern liegen, geringfügig angeschüttet werden sollen, damit ein natürliches Gefälle jeweils vom Haus zur Straße erreicht wird.

Wenn der Erdwall in Gänze beseitigt würde, entstünde durch die jetzt geplante Geländeanhebung der Baufelder 1 und 2 jeweils ein Höhenunterschied zur Fläche „c“, der durch Stützmauern abgefangen werden müsste. Um diese schon rein optisch nicht gelungene Situation zu vermeiden, wurde seitens der Verwaltung jetzt vorgeschlagen, den Erdwall jeweils nur bis zur Höhe der Geländeanschlüpfungen zu beseitigen und dann das Gelände im Bereich der Fläche „c“ so zu modellieren, dass das Gelände keilförmig in die angrenzende multifunktionale Sportfläche ausläuft (sh. Anlage 3).

Mit diesem Vorschlag wurde dem Beseitigungspflichtigen für den Erdwall insofern entgegengekommen, als das Erdreich nicht vollständig beseitigt werden muss. Aus

ökologischer Sicht (Standfestigkeit der Bäume/ Wasserhaushalt) ist diese Lösung noch vertretbar.

Ein weiteres Entgegenkommen wird aus Sicht der Verwaltung abgelehnt. Es würde auch das Gesamtkonzept, das dem jetzt erarbeiteten Vertragsentwurf zur Umsetzung der oben genannten Festsetzungen zugrunde liegt, in Frage stellen. Den Interessen der „Gegenseite“ wurde in starkem Maße entgegengekommen, bei einem weiteren Entgegenkommen ist die ausreichende und erforderliche Berücksichtigung des Bebauungsplanes nicht mehr sichergestellt.