

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0395/2012
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	19.09.2012	Beratung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	23.10.2012	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 1428 - Haus Blegge -
- Beschluss der Stellungnahmen
- Beschluss als Satzung

Beschlussvorschlag:

I. Den im Rahmen der **öffentlichen Auslegung** des Bebauungsplans

(BP) Nr. 1482 -Haus Blegge-

gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) abgegebenen Stellungnahmen der Einwender

T 1 Rheinische NETZGesellschaft mbH wird entsprochen,

T 2 Rheinisch-Bergischer Kreis wird entsprochen,

**F 1 Stadt Bergisch Gladbach, Allgemeine Ordnungsbehörde für den
Kampfmittelbe- seitigungsdienst wird entsprochen.**

Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden zur Kenntnis genommen.

II. Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach beschließt gemäß § 10 BauGB und der §§ 7 und 41 Gemeindeordnung Nordrhein Westfalen (GO NW) den

BP Nr. 1482 -Haus Blegge-

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

Sachdarstellung / Begründung:

Zu I

Der Bebauungsplan (BP) Nr. 1482 -Haus Blegge- hat gemäß Planungsausschussbeschluss vom 26.06.12 in der Zeit **vom 09.07.12 bis einschl. 09.08.12 öffentlich ausgelegt**. In diesem Zeitraum gingen **von Bürgern keine Stellungnahmen** ein.

Die Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und die Fachbereiche innerhalb der Verwaltung wurden mit Schreiben vom 29.06.12 und 04.07.12 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Von ihnen gingen **innerhalb der Frist 2** 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 Rheinische NETZGesellschaft mbH, Maarweg 159 – 161, 50825 Köln mit Schreiben vom 10.07.12 und 22.03.12

Kurzfassung:

Grundsätzlich keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass

- sich das Plangebiet im Versorgungsgebiet der RNG befindet und die Versorgung aus den in der Paffrather Straße liegenden Anlagen erfolgen kann.
- über das Plangrundstück eine 10kV-Stromleitung verläuft. Ein Leitungsplan ist beigelegt.

aus dem Schreiben vom 22.03.12

Es wird darauf hingewiesen, dass

- sich das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone IIIB der Wassergewinnungsanlage Höhenhaus befindet und die Ge- und Verbote der entsprechenden Schutzverordnung zu beachten sind.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Der Hinweis auf die Versorgungslage wurde an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung im Bauantrag weitergegeben.

Die 10kV-Stromleitung verläuft außerhalb des Baufeldes, in dem der Neubau errichtet werden soll. Der Leitungsplan wurde ebenfalls zur Information an den Vorhabenträger weitergegeben.

Der Hinweis auf die Trinkwasserschutzzone IIIB der Wassergewinnungsanlage Höhenhaus wurde in die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommen.

T 2 Rheinisch-Bergischer Kreis, Abt. 67 Planung und Landschaftsschutz, Postfach 200450, 51434 Bergisch Gladbach mit Schreiben vom 07.08.12, 28.06.12 und 03.04.12

Kurzfassung:

Untere Landschaftsbehörde

Keine Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass

- die vorhandene Parkanlage Bedeutung für die Stadtökologie (klimatischer Ausgleichsraum, Rückzugsraum und Trittsteinbiotop im Biotopverbund), das Ortsbild und die historische Gesamtanlage hat.

Untere Umweltschutzbehörde

Schreiben vom 03.04.12

Es wird darauf hingewiesen, dass

- aufgrund des teilweise nur geringen Grundwasserflurabstandes im Plangebiet nicht auszuschließen ist, dass sich Baumaßnahmen nachteilig auf Höhe und Bewegung des Grundwassers auswirken können. In einem Bodengutachten ist die Unbedenklichkeit des Vorhabens auf den Grundwasserstand nachzuweisen. Eine abschließende Stellungnahme erfolgt nach Vorlage dieses Gutachtens.

Schreiben vom 28.06.12 nach Vorlage der Baugrunduntersuchung

- Nachteilige Auswirkungen auf Grundwasserhöhe und Fließrichtung sind nicht zu erwarten, sofern das geplante Gebäude nicht unterkellert wird.
- Eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort scheidet u.a. wegen der hohen Grundwasserstände aus.
- Nach Recherche der örtlichen Gegebenheiten wird an Stelle der vorhandenen zwei Verrohrungen kein offenes Gewässer gefordert. Eine sichere Vorflut für den Burggraben ist sicherzustellen.
- Für das geplante Gebäude ist ein Entwässerungskonzept mit der UUB abzusprechen und eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.
- Keine Bedenken gegen eine Einleitung von bis zu 10l/s.

Kreisstraßenbau- und Unterhaltung, ÖPNV und Verkehr

Da auf der Paffrather Str. im Bereich Haus Blegge ein beidseitiges Halteverbot besteht, wird angeregt,

- für das Vorhaben mehr als die geplanten 11 Stellplätze nachzuweisen.

Artenschutz

Keine Bedenken.

- Die vorgelegte Artenschutzprüfung vom 14.03.12 wird als ausreichend erachtet und den dort aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zugestimmt.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Untere Landschaftsbehörde

Für den BP Nr. 1482 -Haus Blegge- wird ein Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt. Mit der Einführung dieses Paragraphen in das BauGB wollte der Gesetzgeber der Verdichtung des Innenbereichs den Vorrang vor einer weiteren Zersiedlung des Außenbereichs geben. Er privilegiert Vorhaben der Innenverdichtung so weitgehend, dass für sie selbst kein Ausgleichserfordernis gesehen wird.

Gleichwohl wurde die Bedeutung der Parkanlage für die Stadtökologie, das Ortsbild und die Historie in die Abwägung eingestellt. So wurde der Standort des geplanten Gebäudes unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestands und hier insbesondere der Baumallee gewählt. Weiterhin wurde das geplante Gebäude so weit von der Straße weggerückt, dass von der Paffrather Straße aus weiterhin der Park des Haus Blegge als solcher erlebbar bleibt. Die Fläche des Neubaus beträgt ca. 850 qm. Damit werden ca. 2 % der Gesamtgröße der Parkanlage von ca. 36.000 qm zukünftig bebaut werden. Der ökologische Eingriff dürfte somit marginal sein, insbesondere nachdem über ein Artenschutzgutachten nachgewiesen wurde, dass keine geschützten Arten betroffen sind.

Untere Umweltschutzbehörde

Die Baugrunduntersuchung der Geo Consult, Overath vom 20.04.12 hat einen freien

Wasserspiegel in Tiefen zwischen 0,5m und 2,7m unter Geländeoberkante (GOK) bestätigt. Um eine Beeinträchtigung des Grundwasserspiegels sowohl in seiner Höhe als auch in seiner Fließrichtung zu vermeiden, schließt der Bebauungsplan textlich den Bau von Kellern aus. Hiermit soll auch gewährleistet werden, dass die benachbarten Fischteiche weiterhin ausreichend mit Wasser versorgt werden.

Eine Niederschlagsversickerung scheidet in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde aufgrund der hohen Grundwasserstände aus. Stattdessen soll ein vorhandener Niederschlagswasserkanal, der u.a. als Überlauf für den Burggraben dient, in einem Teilabschnitt als Stauraumkanal neu ausgebildet werden. Da dieser das Baufeld kreuzt wird es erforderlich ihn in den zu bebauenden Bereichen zu verlegen. Um eine Einleitung von 10l/s in die natürliche Vorflut im westlichen bzw. südlichen Teil des Plangebietes zu gewährleisten, muss das gesammelte Niederschlagswasser voraussichtlich im Stauraumkanal gedrosselt werden. Die Einleitgenehmigung für das Niederschlagswasser in die natürliche Vorflut wird parallel zum Baugenehmigungsverfahren bei der Unteren Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises beantragt. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend konkretisiert.

Kreisstraßenbau- und Unterhaltung, ÖPNV und Verkehr

In der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Stellplätze sind ca. 20 Stellplätze unterzubringen. Die Zahl der tatsächlich notwendigen Stellplätze wird im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ermittelt.

Artenschutz

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde um Aussagen aus dem Artenschutzgutachten ergänzt.

Nach Ablauf der Frist ging 1 weiteres Schreiben ein. Die Verwaltung empfiehlt alle Stellungnahmen in die Abwägung einzustellen.

F 1 Stadt Bergisch Gladbach, Allgemeine Ordnungsbehörde für dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf mit Schreiben vom 10.08.12

Kurzfassung:

– Es wurden keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln gefunden. Weiterhin werden allgemeine Hinweise zum Umgang mit Kampfmittelfunden gegeben.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Der bereits erfolgte textliche Hinweis auf der Planzeichnung wurde durch den neuen Hinweis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ersetzt.

Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

Nach Abwägung der in der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Einwendungen haben sich folgend aufgeführte Änderungen im BP Nr. 1482 -Haus Blegge- ergeben:

In den textlichen Festsetzungen wurde unter

– 8.1 der Begriff „gleichwertig“ durch den Begriff „gleichartig“ ersetzt und um den Hinweis zur den Pflanzqualitäten „Hochstamm 4 x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm“ ergänzt.

– Hinweise 1. der Hinweis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes aktualisiert.

Alle Änderungen dienen der Klarstellung von Festsetzungen und ergänzen Hinweise. Die Grundzüge der Planung werden durch sie nicht berührt.

Die Begründung eines Bebauungsplans ist nicht rechtsrelevant, daher sind Veränderungen im Laufe des Verfahrens üblich. Sie wird mit jedem Verfahrensschritt konkreter.

Zu II

Für den BP Nr. 1482 -Haus Blegge- wurde ein Verfahren gem. §13a BauGB durchgeführt. Im Verfahren nach § 13a BauGB wird auf den Umweltbericht, die zusammenfassende Erklärung und das Monitoring verzichtet. Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gelten als zulässig (keine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung).

Daher wird ein städtebaulicher Vertrag, der in der Regel Ausgleichs- und Erschließungsmaßnahmen zum Inhalt hat, nicht erforderlich.

Für die Abweichungen von den Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach erfolgt eine nachträgliche Berichtigung, Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Altenheim in Sonderbaufläche Klinik mit der Zweckbestimmung Rehabilitation.

Eine Verkleinerung des Satzungsplans, seiner textlichen Festsetzungen sowie der Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB sind als Anlage 2 – 4 der Vorlage beigelegt.