

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0012/2014
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	13.02.2014	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 6456 - Frankenstraße -
- Aufstellung im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB)
- Ergebnis der erneuten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

I. Der Bebauungsplan

Nr. 6456 – Frankenstraße –

ist im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) aufzustellen.

II. Der Bebauungsplan

Nr. 6456 – Frankenstraße –

ist unter Beifügung der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen mit einem verkleinerten Geltungsbereich für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Sachdarstellung / Begründung:

Zu I. Beschluss zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB)

Die Verwaltung schlägt vor, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6456 – Frankenstraße – im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB fortzusetzen. Der Gesetzgeber sieht das beschleunigte Verfahren für bestimmte Bebauungspläne der Innenentwicklung vor. Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ermöglicht es, auf einen formellen Umweltbericht und einen Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft zu verzichten. Die Umweltbelange fließen dennoch in vollem Umfang in die planerische Abwägung ein.

Ergebnis der erneuten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlass für die Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens Nr. 6456 ist die Absicht der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) als Eigentümerin der „Belgiersiedlung“, nach dem Verkauf der meisten Grundstücke an der Frankenstraße die noch verbleibenden Restflächen an Private zu veräußern. Die Grundstücke werden überwiegend von Familien nachgefragt. Zu den wenigen noch nicht verkauften Grundstücken gehören zwei Grundstücke im Bereich Frankenstraße / Ecke Eichenhainallee sowie die Brachfläche des alten Tennisplatzes Im Hain nördlich der katholischen Kindertagesstätte St. Maria Königin. Der Bebauungsplan Nr. 6456 – Frankenstraße – schafft daneben die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den von Seiten der Anwohnerschaft und insbesondere der „Bürgergemeinschaft für den Erhalt des Kinderspielplatzes Frankenstraße“ geforderten Erhalt des dortigen Spielplatzes am alten Tennisplatz.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist bereit, den Kinderspielplatz am alten Tennisplatz der Stadt Bergisch Gladbach kostenlos zu übertragen. Im Gegenzug schafft der Bebauungsplan Nr. 6456 – Frankenstraße – neue Baurechte und trägt damit zu einer städtebaulich gewünschten Nachverdichtung an einem zentralen und verkehrsgünstig gelegenen, attraktiven Wohnstandort bei.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6456 – Frankenstraße – wurde vom Planungsausschuss bereits am 25.11.2004 gefasst. Aufgrund eines nicht einheitlichen Stimmungsbildes innerhalb der Anwohnerschaft als Resultat der vom 20.12.2004 bis zum 14.01.2005 durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde der räumliche Geltungsbereich des ursprünglich bis zur Trasse der Stadtbahnlinie 1 reichenden Bebauungsplans auf den mittleren und südlichen Abschnitt der Frankenstraße verkleinert. Das Aufstellungsverfahren ruhte in den darauf folgenden Jahren.

Auf der Grundlage des Beschlusses des Planungsausschusses vom 24.11.2011 wurde die Öffentlichkeit durch Aushang des überarbeiteten städtebaulichen Vorentwurfs nach § 3 Abs. 1 BauGB erneut beteiligt. Parallel dazu wurden den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben, zur Planung Stellung zu nehmen.

Die gegenüber der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgenommene Verkleinerung des räumlichen Geltungsbereichs hat dazu geführt, dass sich die Zahl der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit stark reduzierte. Die geringe Resonanz und die moderaten Inhalte der Stellungnahmen zeigen, dass die Planung in der Anwohnerschaft bzw. bei den von

der Planung Betroffenen auf eine grundsätzliche Zustimmung stößt. Von Seiten der Öffentlichkeit gingen insgesamt nur zwei Stellungnahmen ein. Darüber hinaus gaben drei Behörden Stellungnahmen zur Planung ab.

Sowohl die von der Öffentlichkeit als auch von den Behörden abgegebenen Stellungnahmen werden im Folgenden – thematisch gegliedert – in *Kurzfassung* mit der *Stellungnahme des Bürgermeisters* dargestellt. Kopien dieser Schreiben sind den Fraktionen zugegangen. Die Originale können im Fachbereich 6-61 sowie erstmals ergänzend dazu im städtischen Ratsinformationssystem SESSION eingesehen werden.

Veränderungssperre für Frankenforst

Kurzfassung

Ein Anwohner spricht sich dafür aus, bis zur endgültigen Klärung der Finanzierung und Realisierung des Autobahnzubringers für Frankenforst eine Veränderungssperre zu verhängen. Sollte das bisherige Konzept scheitern, sollte aus Sicht des Anwohners der Autobahnzubringer so nah wie möglich an die bestehende Anschlussstelle Bensberg-Frankenforst herangeführt werden.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Für den unmittelbaren Anschluss der Innenstadt an die Bundesautobahn A 4 durch den Neubau des Zubringers L 286 – Ortsumgehung Bergisch Gladbach / Refrath wurden im Auftrag des Landesbetriebes Straßenbau NRW als möglicher Straßenbaulastträger im Rahmen des Linienbestimmungsverfahrens mögliche Trassenvarianten untersucht. Das Vorhaben wurde in den Landesstraßenbedarfsplan NRW aufgenommen, in die zwei Bauabschnitte L 286 bis L 136 (Frankenforster Straße / Kölner Straße) und L 136 bis zu A 4 aufgeteilt und als vordringlicher bzw. weiterer Bedarf eingestuft. Die Realisierung der Maßnahme ist aufgrund dieser vom Land vorgenommenen Einstufung weiterhin ungewiss. Aus der Untersuchung möglicher Trassenvarianten ist die Wegeführung über den alten Bahndamm als günstigste Variante hervorgegangen. Um den Autobahnzubringer an das innerstädtische Verkehrsnetz anzuschließen, ist eine Anbindung an die Frankenforster Straße / Kölner Straße einschließlich des dafür erforderlichen Knotens untersucht worden. Weitere Straßenneubaumaßnahmen im Bereich Alt-Frankenforst sowie des davon westlich gelegenen Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 6454 – Frankenstraße – sind nicht geplant. Der Erlass einer Veränderungssperre für Frankenforst zur Einschränkung bzw. Verhinderung größerer Baumaßnahmen ist daher zur Sicherung eines Autobahnzubringers nicht erforderlich.

Bauverbot auf den noch unbebauten Grundstücken

Kurzfassung

Ein Anwohner spricht sich dafür aus, die noch unbebauten Grundstücke im Plangebiet als solche für die Allgemeinheit zu erhalten und nicht zu bebauen.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 6454 – Frankenstraße – gibt es nur wenige unbebaute Flächen, die einer Neubebauung zugeführt werden könnten. Der Entwurf des Bebauungsplans sieht eine moderate bauliche Nachverdichtung mit einer an den Bestand angepassten Bebauung im Bereich Frankenstraße / Ecke Eichenhainallee und auf der Fläche des alten Tennisplatzes vor. Zwei dieser noch bebaubaren Bereiche sind entweder privat und damit der Öffentlichkeit nicht zugänglich (Flurstück 4081, Frankenstraße / Ecke Eichenhainallee) oder liegen brach und sind abgezaunt (ehemaliger Tennisplatz). Lediglich ein Grundstück, das zurzeit als Spielplatz für Kleinkinder von Eltern aus dem näheren Umfeld genutzt wird, soll zugunsten einer Bebauung mit einem Doppelhaus aufgegeben werden. Die Verwaltung spricht sich dafür aus, die Möglichkeiten der baulichen Nachverdichtung entlang der Frankenstraße zu nutzen und damit indirekt einen Beitrag zur Schonung des Außenbereichs zu leisten. Die Eignung des Gebietes für eine Nachverdichtung ist angesichts der verkehrsgünstigen und dennoch ruhigen Lage im Nahbereich des Villenviertels Alt-Frankenforst und der Möglichkeiten, an vorhandene soziale und Versorgungsinfrastruktureinrichtungen (weiterführende Schule, Kindergarten etc.) anzuknüpfen, hoch.

Korrektur von Grundstücksgrenzen

Kurzfassung

Der Eigentümer des Grundstücks Frankenstraße 27 weist darauf hin, dass die vorhandenen Gartenzäune an den Grenzen der Reihenhausgrundstücke Frankenstraße 21, 23, 25 und 27 vermutlich nach alten Grundstücksplänen errichtet wurden und aufgrund der Planung neu eingemessen und erneuert werden müssten. Die für die Neuvermessung und Erneuerung entstehenden Kosten sollten von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben übernommen werden.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Die von den Privateigentümern der Grundstücke Frankenstraße 21, 23, 25 und 27 genutzten Gartenflächen ragen entsprechend der von den Eigentümern vorgenommenen Anpflanzungen und der Abgrenzungen durch Zäune tatsächlich über die vermessenen Flurstücksgrenzen hinaus. Dies ist bis heute möglich, weil die durch rückwärtige Gärten in Anspruch genommenen Flächen Bestandteile der angrenzenden Brachfläche (alter Tennisplatz) sind und aktuell keine Nutzungskonkurrenzen bestehen. Maßgebend für die nutzbare Fläche sind die Flächenzuschnitte entsprechend der Grundstückskaufverträge. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) weist darauf hin, dass die eingemessenen Flurstücksgrenzen mit den Kaufverträgen übereinstimmen.

Die Verwaltung hat die Vergrößerung der Grundstücke Frankenstraße 21 – 27 als städtebauliche Option geprüft und bei der BIMA als Grundstückseigentümerin des alten Tennisplatzes angefragt, ob diese bereit ist, mit den betroffenen Eigentümern Verhandlungen über einen für die Vergrößerung der Gärten erforderlichen Flächenerwerb aufzunehmen. Die BIMA lehnte diesen Vorschlag ab, da sie – aus Erfahrungen mit ähnlichen Fällen – davon ausgeht, dass eine Einigung mit allen betroffenen Eigentümern nicht in einem angemessenen Zeit- und Personalaufwand zu erreichen ist.

Altbergbau

Kurzfassung

Die Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung Bergbau und Energie – weist darauf hin, dass das Plangebiet über dem auf Blei- Zink- und Kupfererz verliehenen Bergwerksfeld „Consolidierte Galilei“ und darüber hinaus über mehreren erloschenen Bergwerksfeldern liegt. Möglicherweise könne im Bereich des Plangebietes Braunkohle abgebaut worden sein. Über Art und Weise sowie Lage und Ausdehnung des Bergbaus könne erst nach Durchführung entsprechender Erkundungsmaßnahmen (wie z.B. Bohrungen) verbindliche Aussagen getroffen werden. Über geplante zukünftige Bergbaumaßnahmen im Bereich des Plangebietes sei nichts bekannt.

Die Bezirksregierung Arnsberg gibt zu bedenken, dass im Fall, dass im Plangebiet im tages-/ oberflächennahen Bereich Hohlräume oder Verbruchzonen vorhanden seien, eine Absenkung oder ein Einsturz der Tagesoberfläche nicht ausgeschlossen werden könnte. Sie empfiehlt, die bergbaulichen Verhältnisse im Bereich des Baugrundstücks durch einen Sachverständigen bewerten zu lassen und auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB vorzunehmen.

Die Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Consolidierte Galilei“, die Firma Umicore Mining Heritage GmbH & Co KG, verneint auf Basis der ihr zur Verfügung stehenden Grubenpläne, dass Bergbautätigkeiten unterhalb des Plangebietes stattgefunden haben. Aufgrund der langen Bergbautradition in der Region könnten bergbauliche Tätigkeiten jedoch nie mit völliger Sicherheit ausgeschlossen werden. Die Firma Umicore teilt mit, dass im Plangebiet keine durch die Firma durchgeführten Bergbautätigkeiten zukünftig stattfinden werden. Sie hält eine Kennzeichnungspflicht nach § 9 Abs. 5 BauGB für nicht erforderlich.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Die Bezirksregierung Arnsberg und die Firma Umicore als sonstiger Träger öffentlicher Belange widersprechen sich in Ihren Stellungnahmen in Bezug auf die Empfehlung, aufgrund eines Verdachts auf frühere bergbauliche Tätigkeiten im Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 6454 – Frankenstraße – das Plangebiet zu kennzeichnen. Während die Bezirksregierung Arnsberg auf der Grundlage weiterer Untersuchungen eine Kennzeichnung empfiehlt, hält die Firma Umicore eine derartige Kennzeichnung für nicht erforderlich.

Die der Bezirksregierung vorliegenden Unterlagen (die sog. „Bensberger Lagerstättenkarte“) erlauben zunächst einmal eine Aussage über das mögliche Rohstoffvorkommen unterhalb des Plangebietes, aufgrund dessen bergbauliche Tätigkeiten stattgefunden haben könnten und begründen damit erst einmal einen Anfangsverdacht. Die der Firma Umicore vorliegenden Unterlagen (Grubenpläne) erlauben konkretere Aussagen darüber, ob unterhalb des Plangebietes früher tatsächlich Bergbau betrieben wurde. Die Bezirksregierung Arnsberg äußerte auf Nachfrage der Verwaltung am 24.10.2013, dass im vorliegenden Fall die Stellungnahme der Firma Umicore die Maßgebende sei.

Der Empfehlung der Firma Umicore entsprechend wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahren auf weitere Untersuchungen zum Altbergbau sowie auf eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 BauGB verzichtet.

Altlasten

Kurzfassung

Der Rheinisch-Bergische Kreis (RBK) weist darauf hin, dass sich über den nördlichen Bereich des Plangebietes eine Altlastenverdachtsfläche erstreckt. Altlastenverdachtsmomente ergäben sich durch eine ehemals westlich des Plangebietes gelegene Fabrik (Altstandort) sowie eine nördlich des Plangebietes liegende aufgefüllte Mulde (Altablagerung). Die Grundstücke Frankenstraße 35, 37, 39 und 41 befänden sich innerhalb der Altlastenverdachtsfläche. Die in den Jahren 1987, 1991 und 1992 durchgeführten Bodenuntersuchungen deuteten nach Aussage des RBK darauf hin, dass die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) nicht überschritten werden. Es gäbe auch keine Hinweise darauf, dass Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen zum Schutz des Grundwassers im Plangebiet erforderlich seien. Aus diesen Ergebnissen abgeleitet bestünden aus Sicht des Bodenschutzes keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Davon abgesehen empfiehlt der RBK, die Altlastenverdachtsfläche im Bebauungsplan zu kennzeichnen.

In seiner Stellungnahme fordert der RBK zudem, im Rahmen von konkreten Baumaßnahmen eine Reihe von Maßnahmen zu treffen, um die ordnungsgemäße Entsorgung des Bodenaushubmaterials sicherzustellen.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Bei der Altlastenverdachtsfläche, die die Grundstücke Frankenstraße 37 bis 41 im nördlichen Abschnitt des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 6454 – Frankenstraße – betreffen, handelt es sich um die registrierte Altlastenfläche Nr. 72 – Im Hain. Für die genannten Grundstücke liegen der Verwaltung eine Erstbewertung aus dem Jahr 1991 des Büros de Vries und Mayat (Bonn) sowie eine Folgeuntersuchung aus dem Jahr 1992/93 des Büros Dorsch Consult (Düsseldorf) vor. Beide Bodengutachten ergaben eine unauffällige Analytik. Aus Sicht der Verwaltung sind ausgehend von den Ergebnissen der aufgeführten Gutachten keine Einschränkungen oder Auflagen für die geplante Nutzung abzuleiten.

Für den Bereich des alten Tennisplatzes wurden durch das Büro GEOS im vergangenen Jahr Bodenproben genommen, um zu klären, ob der Boden durch die Tennisplatzanlage mit Schadstoffen belastet ist. Die Ergebnisse zeigen auch hier keine Auffälligkeiten. Auch für den Bereich des alten Tennisplatzes sind also weder Einschränkungen für die zukünftige Wohnnutzung noch Bodenmaßnahmen im Vorfeld der Bebauung des alten Tennisplatzes erforderlich.

Schutz des Grundwassers und vorhandener Gebäude durch Grundwasser

Kurzfassung

Der Rheinisch-Bergische Kreis (RBK) – Untere Umweltschutzbehörde – weist darauf hin, dass der Abstand zwischen der Geländeoberfläche und dem Grundwasser gering sei. Es sei daher davon auszugehen, dass bei eventuellen Abbrucharbeiten unter Erdgleichen oder bei Aushubarbeiten im Zuge von Bauvorhaben das Grundwasser erschlossen werde. Es könne nicht ausgeschlossen werden, dass sich durch Kellerbauten kleinräumige Veränderungen der Grundwassersituation mit Nachteilen für die vorhandene Bebauung ergeben. Entsprechende

Vorkommnisse seien im näheren Umfeld des Plangebietes dokumentiert. Auch Gründungsarbeiten für nicht unterkellerte Gebäude könnten sich negativ auf das Grundwasser auswirken. Auch eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken sei aufgrund des hohen Grundwasserstandes technisch problematisch.

Der RBK bittet, die folgenden Regelungen als Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen: „Im Plangebiet besteht nur ein geringer Abstand zwischen der Geländeoberfläche und der Grundwasseroberfläche. Es ist daher davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten im Plangebiet das Grundwasser erschlossen wird. Nach § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der Unteren Umweltschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.“

Der RBK empfiehlt darüber hinaus, die folgenden Regelungen als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen: „Neu zu errichtende Gebäude dürfen nicht unterkellert werden. Gebäude und sonstige Einrichtungen, wie z.B. Kanäle oder Leitungstrassen, sind so zu planen und auszuführen, dass die Auswirkungen auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers minimiert werden.“

Stellungnahme des Bürgermeisters

Dem im 1. Absatz vom RBK geäußerten Hinweis, dass im Plangebiet aufgrund des hohen Grundwasserspiegels eine dezentrale Versickerung von Niederschlägen problematisch sei, wird gefolgt. Der Bebauungsplanentwurf sieht keine Flächen für die zentrale Versickerung von Niederschlägen vor. Die im Plangebiet anfallenden Niederschläge werden über die vorhandene Kanalisation entsorgt. Die von dem RBK formulierten Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Den Anregungen, im Bebauungsplan verbindlich festzusetzen, dass Gebäude im Plangebiet nicht unterkellert werden dürfen, und dass Gebäude und sonstige Einrichtungen so auszuführen sind, dass die Auswirkungen auf das Grundwasser minimiert werden, wird aus den im folgenden ausgeführten Gründen nicht gefolgt.

1. Jede rechtsverbindliche Festsetzung in einem Bebauungsplan bedarf einer gesetzlichen Ermächtigungsgrundlage in § 9 Baugesetzbuch. Es ist rechtlich umstritten, ob der rechtsverbindliche Ausschluss von Keller gesetzlich legitimiert werden kann.

2. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Areal, in dem sämtliche Wohngebäude – sowohl die sog. „Soldaten-“ als auch die „Offiziershäuser“ – mit Keller errichtet wurden. Darüber hinaus wurde unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend auf den Grundstücken Im Hain 6-8 1991 ein Mehrfamilienhaus mit einer 40 Stellplätze fassenden Tiefgarage gebaut. Der westlich an das Plangebiet angrenzende Bebauungsplan Nr.6432 – Im Hain – sieht sogar ausdrückliche Regelungen für Gebäudeteile unterhalb der Erdoberfläche vor, wie z.B. die allgemeine Zulässigkeit von Tiefgaragen. Da also unterkellerte Wohngebäude innerhalb und in der Umgebung des Plangebietes seit den 50er Jahren verbreitete Praxis sind, sieht die Verwaltung es als nicht gerechtfertigt und hinreichend plausibel begründbar an, Keller bei Wohngebäuden auf den wenigen verbliebenen noch unbebauten Grundstücken auszuschließen.

Erstellung einer Durchgrünungsplanung, Schutz von Gehölzen als Festsetzung

Kurzfassung

Die Untere Landschaftsbehörde äußert keine grundlegenden Bedenken gegen die Planung. Davon abgesehen regt sie an, den Grünbestand zu erfassen, eine Durchgrünungsplanung zu erstellen und die erhaltenswürdigen und erhaltungsfähigen Gehölze durch Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu schützen. Aus Sicht der Landschaftsbehörde sollten für die durch die Neuordnung des Plangebietes verloren gehenden Gehölze ebenfalls über Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ein Ersatz geschaffen werden.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Eine gesetzliche Verpflichtung des Ausgleichs bzw. Ersatzes für gefälltte Bäume und Sträucher besteht im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6456 – Frankenstraße – wird im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) durchgeführt. Um eine bauliche Innenentwicklung in Gemeinden zu fördern, hat der Gesetzgeber beschleunigte Verfahren von der die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung ausdrücklich ausgenommen (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Verbindliche Festsetzungen über die Erhaltung sowie über den Ersatz von Gehölzen können daher nur, soweit erforderlich, aus städtebaulichen Gründen getroffen werden.

Hinsichtlich der Auswirkungen des Bebauungsplans auf bestehende Gehölze ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs zu unterscheiden zwischen den bereits mit Wohngebäuden durchgehend bebauten Grundstücken entlang der Frankenstraße, der Bebauung des Tennisplatzes und dem Spielplatz nördlich des Tennisplatzes.

- Für die bebauten Grundstücke entlang der Frankenstraße sieht der Bebauungsplanentwurf einen Spielraum für die Vergrößerung der Grundrisse der Bestandsgebäude auf der Gartenseite vor. Diese baulichen Erweiterungsmöglichkeiten sind überwiegend nicht mit Verlusten von bestehenden Gehölzen verbunden.
- Auf dem alten Tennisplatz hat sich eine Vegetation aus Sträuchern und jungen Birken angesiedelt, die bei einer Bebauung des Tennisplatzes weichen müssen.
- Der Spielplatz nördlich des alten Tennisplatzes geht in das Eigentum der Stadt Bergisch Gladbach über und wird planungsrechtlich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ gesichert. Auf der Fläche des Spielplatzes werden die dort vorhandenen größeren Laubbäume – soweit erhaltenswürdig – gepflegt und im Bestand gesichert. Sollte das Spielplatzmobiliar zukünftig umgestaltet, erneuert oder ergänzt werden, erfolgt dies mit Rücksicht auf den derzeitigen Baumbestand.

Da der größte Teil der Fläche des Kinderspielplatzes bereits heute einen dichten Baumbestand aufweist und beabsichtigt ist, die Fläche des Spielplatzes zu erhalten, werden Ergänzungen des Baumbestandes in Kombination mit einer planungsrechtlichen Sicherung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) als nicht erforderlich erachtet.

Erhalt von Bäumen, Anpflanzen von Sträuchern

Kurzfassung

Ein Anwohner bedauert, dass im Rahmen der geplanten Bebauung etliche Bäume gefällt werden müssten, darunter solche, die den Reiz von Frankenforst ausmachten. Als solche nennen die Anwohner

- drei Buchen und Nadelgehölze auf dem Grundstück Frankenstraße / Ecke Eichenhainallee,
- die Nadel- und Birkengehölze auf dem Spielplatz und
- eine alte Eiche an der Straße Im Hain.

Ein Anwohner regt an, zwischen den vorgesehenen Stellplätzen und dem Spielplatz Frankenstraße / Ecke Eichenhainallee zur gegenseitigen Abschirmung einen Grünstreifen anzulegen. Des Weiteren wird vorgeschlagen, wegen des Höhenunterschiedes des Wohnhauses Frankenstraße 27 zur Straßenverkehrsfläche der Frankenstraße von ca. 0,8 bis 1,3m die Böschung zwischen dem Grundstück Frankenstraße 27 und dem geplanten Fußweg mit einer Sichtschutzbepflanzung zu versehen und einen 1,5m hohen Metallgitter-Schutzzaun zu errichten. Bäume, die durch die geplanten Baumaßnahmen (Kanal-, Straßen- und Wohnungsbau) gefällt würden, sollten durch Neupflanzungen ersetzt werden.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf ist eine Abwägung vorgenommen worden zwischen der Wertigkeit von stadtbildprägenden und für den Natur- und Artenschutz wichtigen Bäumen und der nachträglichen Bebauung von Grundstücken. Der Bebauungsplan verfolgt die städtebauliche Zielsetzung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nachverdichtung zu schaffen und damit Außenbereichsflächen zu schonen. Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Baufelder ergänzen die bestehenden Reihen- und Einfamilienhäuser entlang der Frankenstraße. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen stellen sicher, dass das städtebauliche Erscheinungsbild der Siedlung, das im Wesentlichen durch die einheitlichen Gebäude- und Traufhöhen geprägt ist, erhalten bleibt und die Bestandsgebäude (mit geringfügigen Abweichungen) auf einer Linie fortgesetzt werden. Das bedeutet zugleich, dass die Buchen auf dem Flurstück 4081 (Grundstück Frankenstraße / Ecke Eichenhainallee) wegen des zu geringen Abstands zum Baukörper nicht erhalten werden können. Die auf dem Kleinkinderspielplatz Frankenstraße / Ecke Eichenhainallee befindlichen, aus Sicht des Arten- und Naturschutzes weniger wertvollen Birken und Nadelgehölzen werden ebenfalls einer Bebauung weichen.

Der von dem Eigentümer des Wohnhauses Frankenstraße 27 angesprochene Höhenunterschied zwischen seinem Wohnhaus und dem neu anzulegenden Fußweg ist aus der Örtlichkeit sowie den Ergebnissen der Vermessung des Plangebietes nicht nachzuvollziehen. Das Plangebiet ist eben und weist kein nennenswertes Gefälle auf. Das Grundstück Frankenstraße 27 befindet sich auf einem Höhenniveau von ca. 85,20m NHN. Die Höhendifferenz zur Straßenverkehrsfläche der Frankenstraße beträgt ca. 0,20m. Es ist daher von auszugehen, dass zwischen dem Grundstück Frankenstraße 27 und dem neu zu errichteten Fußweg kein merklicher Höhenunterschied sein wird und auch keine Böschung anzulegen ist. Die Errichtung eines Sichtschutzes zwischen Fußweg und Grundstück Frankenstraße 27 wird im Bebauungsplan nicht verbindlich vorgesehen, sondern bleibt der Ausführungsplanung bzw. den individuellen Vorstellungen des Eigentümers der Grundstücks Frankenstraße 27 vorbehalten.

Artenschutz

Kurzfassung

Anwohner weisen darauf hin, dass im Plangebiet verschiedene Tierarten ihre Brut-, Ruhe- und Rückzugsstätten haben (z.B. Fledermäuse, Eichhörnchen, Grünspechte, Amphibien).

Stellungnahme des Bürgermeisters

Die Verwaltung hat für das Plangebiet eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Anhand der für die im Plangebiet vorkommenden Lebensraumtypen / Biotoptypen wurde untersucht, welche geschützten bzw. planungsrelevanten Arten zu erwarten sind. Die Prüfung ergab keine direkten Hinweise auf das Vorkommen geschützter und planungsrelevanter Arten, da sowohl die spezielle Lebensraumausstattung (Altbäume mit Höhlen, offene Gewässer) fehlt als auch die Größe des Plangebietes den Habitatansprüchen der relevanten Tierarten nicht genügt.

Der der Verwaltung vorliegende Umweltverträglichkeitsstudie zur Ortsumgehung L 286n (Autobahnzubringer) lässt sich entnehmen, dass lediglich eine Fledermausart (Zwergfledermaus) in Frankenforst ihr Jagdrevier hat, diese Art jedoch in der Roten Liste als ungefährdet verzeichnet ist. Hinweise auf weitere geschützte Arten im Plangebiet liegen nicht vor. Es ist davon auszugehen, dass zudem weitere geschützte Tierarten, die im Schwerpunkt an der Saaler Mühle bzw. im Königsforst vorkommen, im Plangebiet einen Teillebensraum haben, ohne jedoch dort zu brüten.

Ausgleichsflächen

Kurzfassung

Aus Sicht eines Anwohners sollte der alte Tennisplatz in einen natürlichen Zustand versetzt werden und als Ausgleichsfläche gesichert werden.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans basiert auf dem Grundsatz einer behutsamen Nachverdichtung. Der alte Tennisplatz bietet im Bebauungskontext die einzige größere, für weitere Bebauung zur Verfügung stehende Fläche, ohne selbst von größerem Wert für den Naturschutz zu sein, da sich bislang lediglich Spontanvegetation angesiedelt hat. Das beschleunigte Verfahren, in dem der Bebauungsplan aufgestellt wird, sieht keinen naturschutzrechtlichen Ausgleich vor.

Dimensionierung der Wendeanlage, Sammelplatz für Müllbehälter

Kurzfassung

Der RBK – Kreisstraßen und Verkehr – weist darauf hin, dass die Wendefläche für die geplante Stichstraße den Vorgaben der „Sicherheitstechnischen Anforderung an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfälle“ nach der BG-Information 5104 vom Mai 2008 ent-

sprechen müsse. Sollte keine ausreichende große Wendefläche vorgesehen werden, sei ein Sammelplatz für die Müllbehälter an einer geeigneten Stelle, die vom Energieversorgungsunternehmen angefahren werden könne, anzulegen.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Das neue Wohngebiet auf der Fläche des alten Tennisplatzes wird über eine ca. 30m lange Erschließungsstraße an die Straße Im Hain angeschlossen. Da über die Stichstraße lediglich fünf Wohneinheiten erschließt, wäre eine für Müllfahrzeuge ausgelegte Wendeanlage nicht verhältnismäßig und aufgrund der Kürze der Straße nicht erforderlich. Die Mülltonnen der neuen Wohngebäude können auf einer im Bebauungsplan festgesetzten „Fläche für Gemeinschaftsanlagen“ im Einmündungsbereich der Planstraße in die Straße Im Hain aufgestellt werden.

Tieferlegung der Frankenforster Straße

Kurzfassung

Ein Anwohner schlägt vor, die Frankenforster Straße tiefer zu legen. Dies würde dazu führen, dass die beiden Stadtteile rechts und links der Straße zusammenwachsen.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Die Frankenforster Straße stellt angesichts eines Verkehrsaufkommens von ca. 20.000 Fahrzeugen pro Tag für Fußgänger in der Tat eine Barriere da, die nur an wenigen Stellen an lichtsignalgesteuerte Übergängen zu überbrücken ist. Die Frankenforster Straße in Troglage zu legen, wäre in Bezug auf das Ziel, Wegebeziehungen zu erleichtern und zu beschleunigen, kontraproduktiv, da eine neue Ebene (Ebene -1) für den motorisierten Verkehr geschaffen würde, die nur durch bauliche Maßnahmen (Brücken) für Fußgänger überwunden werden könnte. Darüber hinaus hätte diese sehr kostenaufwändige Maßnahme keine wesentlichen positiven Effekte zur Beschleunigung des Kfz-Verkehrs auf der Frankenforster Straße.

Fußweg am Tennisplatz - Bestandserhaltung

Kurzfassung

Es wird gebeten zu prüfen, ob auf der Straße Im Hain im Rahmen der Erschließungsmaßnahme ein Gehweg vorgesehen werden sollte und ob der vorhandene Durchgang zwischen dem alten Tennisplatz und den Reihenhäusern (Frankenstraße 21-27) erhalten werden kann.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Die Einwander beziehen sich auf einen informellen, als Trampelpfad ausgebildeten Fußweg zwischen dem momentan eingezäunten alten Tennisplatz und den Reihenhaushausgrundstücken Frankenstraße 21-27. Der erste Vorentwurf, der der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellt wurde, sah auf dem Gelände des alten Tennisplatzes eine zur Straße Im Hain ausgerichtete Reihenhausbauung vor, auf deren rückwärtiger Seite der derzeitige informelle Trampelpfad als angelegter Fußweg verlief. Mit der Änderung des Baukonzeptes zu einer von der Straße Im Hain unabhängigen Einfamilien- und Doppelhausbauung entfällt dieser Fußweg. Die Durchgängigkeit zwischen der Frankenstra-

ße und der Straße Im Hain für Fußgänger ist jedoch durch die Aufrechterhaltung der Spielplatzes zwischen dem alten Tennisplatz und den Wohngebäuden Frankenstraße 29-33 sichergestellt. Ab der Straße im Hain kann im oberen Abschnitt der Straße die wenig befahrene Mischverkehrsfläche und im weiteren südlichen Verlauf der beidseitige Bürgersteig der Straße Im Hain von Fußgängern einschließlich der Eltern, die ihre Kinder in die Kindertagesstätte St. Maria Königin bringen wollen, genutzt werden.

Fußweg zwischen Frankenstraße und dem Bolzplatz - Neuplanung

Kurzfassung

Von Seiten des Eigentümers des Grundstücks Frankenstraße 27 wird vorgeschlagen, wegen des Höhenunterschiedes des Wohnhauses Frankenstraße 27 in Bezug auf die Frankenstraße und auf den Kinderspielplatz Frankenstraße / Ecke Eichenhainallee von ca. 0,8 bis 1,3m zwischen dem Grundstück Frankenstraße 27 und dem geplanten Fußweg einen Abstand von mindestens 2,5m einzuhalten.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Der von dem Eigentümer des Wohnhauses Frankenstraße 27 angesprochene Höhenunterschied zwischen seinem Wohnhaus und dem neu anzulegenden Fußweg ist aus der Örtlichkeit sowie den Ergebnissen der Vermessung des Plangebietes durch die Verwaltung, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens stattgefunden hat, nicht nachzuvollziehen. Das Plangebiet ist eben und weist kein nennenswertes Gefälle auf.

Der neu geplante Fußweg zwischen der Frankenstraße und dem Spielplatz wird aus Kostengründen und Gründen der effektiven Flächennutzung unmittelbar entlang der seitlichen Grenzen des Grundstücks Frankenstraße 27 geführt. Aus Sicht des Anwohners ist die Einhaltung eines Abstands zwischen dessen Garten und dem öffentlichen Fußweg verständlich, um einen Abstand zur Privatsphäre herzustellen. Diese „Abstandsflächen“ würden dazu führen, dass sich die nördlich angrenzenden Gartenflächen sowie die Stellplatzfläche um eben diese Breite von 2,5m verkleinern. Die unmittelbare Nähe von Fußweg und dem Reihenhausgrundstück Frankenstraße 27 ist aus Sicht der Verwaltung angesichts der zu erwartenden geringen Nutzerfrequenz vertretbar. Es ist für den Einwender möglich, den Garten optisch durch eine Sichtschutzbepflanzung vor Einsicht von Passanten zu schützen.

Finanzierung der Stellplätze

Kurzfassung

Ein Anwohner stellt die Frage, wie die im städtebaulichen Vorentwurf vorgesehenen privaten Stellplätze finanziert werden sollen. Er fordert, als privater Grundstückseigentümer nicht zur Finanzierung dieser Stellplätze nach dem kommunalen Abgabengesetz (KAG) herangezogen zu werden.

Stellungnahme des Bürgermeisters

In der Frankenstraße wurde im Jahr 2011 der Mischwasserkanal neu verlegt, die Hausanschlüsse erneuert und im Zuge dieser Baumaßnahmen die seinerzeit sanierungsbedürftige Straßendecke saniert. Für die teilweise Deckung der entstandenen Kosten wurden von den betroffenen Grundstückseigentümern im vergangenen Jahr Beiträge nach dem Kommunalen Abgabengesetz (KAG) erhoben. Die im Bebauungsplanentwurf im Bereich Frankenstraße / Ecke Eichenhainallee vorgesehenen öffentlichen Parkplätze sollen durch städtische Mittel finanziert werden.

Errichtung von Stellplätzen

Kurzfassung

Anwohner stellen fest, dass im überarbeiteten städtebaulichen Vorentwurf – Stand: erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung – die im Bereich Frankenstraße / Ecke Eichenhainallee vorher vorgesehenen Stellplätze größtenteils entfallen sind. Sie bitten darum, die Berechnungsgrundlage für die Stellplatzanzahl bei beiden Entwürfen darzustellen. Ein weiterer Anwohner spricht sich dafür aus, nach Abriss der Garagen Frankenstraße / Ecke Eichenhainallee kostenlose Ersatz-Stellplätze für die Allgemeinheit zur Verfügung zu stellen.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Der erste Vorentwurf – Stand: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung – sah im Bereich Frankenstraße / Ecke Eichenhainallee einen öffentlichen Parkplatz mit insgesamt 20 Stellplätzen vor. Im überarbeiteten, dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden städtebaulichen Entwurf wurde der größere Parkplatz zugunsten eines Doppelhausgrundstücks aufgegeben. Um den in der Frankenstraße bestehenden Stellplatzmangel im öffentlichen Raum aufzufangen, sieht der Bebauungsplanentwurf eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplätze“ mit maximal neun Stellplätzen vor. Die Anzahl von neun Parkplätzen leitet sich nicht aus einer Bedarfsberechnung, sondern aus dem städtebaulichen Entwurf und der geplanten Doppelhausbebauung ab.

Die Stadt Bergisch Gladbach verlangt von den Eigentümern der Reihenhäuser an der Frankenstraße bei Neubaumaßnahmen und einer Wohnfläche von mehr als 100 m² im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens den Nachweis von zwei unabhängig voneinander anzufahrenden Stellplätzen auf dem jeweiligen Baugrundstück. Damit ist zunächst rechtlich sichergestellt, dass der öffentliche Straßenraum der Frankenstraße nicht durch private PKWs nicht zu parkt werden muss. Dass die Frankenstraße nicht vollständig von abgestellten privaten PKWs entlastet werden kann, begründet sich dadurch, dass zur Zeit der Errichtung der Siedlung in den 50er Jahren des 20. Jahrhunderts der Stellplatzbedarf durch die geringere Motorisierungsdichte pro Haushalt weitaus niedriger war als heute. Der Bebauungsplanentwurf sieht vor, den bestehenden, nur teilweise genutzten Garagenhof auf Eckgrundstück Frankenstraße / Eichenhainallee (Flurstück 3934) durch neun nicht überdachte ebenerdige Parkplätze zu ersetzen.

Erhalt der Kinderspielplätze

Kurzfassung

Ein Anwohner plädiert dafür, den Kleinkinderspielplatz Frankenstraße / Ecke Eichenhainallee sowie den Spielplatz am alten Tennisplatz einschließlich des alten Baumbestandes zu erhalten.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Während der Spielplatz am alten Tennisplatz von der Stadt erworben und erhalten wird, soll der Kleinkinderspielplatz aufgegeben und durch ein Doppelhausgrundstück überplant werden. Der Spielplatz am alten Tennisplatz soll erhalten werden, da er als Spielplatz der Kategorie B (Schulkinder mittleren Alters) für Kinder der Umgebung eine wichtige Versorgungsfunktion übernimmt.

Genehmigung von An-, Um- und Neubauten

Kurzfassung

Ein Anwohner spricht sich dafür aus, die baurechtliche Zulässigkeit von An- und Umbauten in den Vorgärten sowie Neubauten im Einzelfall zu prüfen. Die Forderung nach einem einheitlichen bebauungsfreien Grünstreifen von 3m Breite entlang der Frankenstraße sei nicht angemessen, da dieser Platz benötigt werde, um Autos, Fahrräder, Spielgeräte und Mülltonnen unterzubringen. Der Anwohner regt an, den Grundstückseigentümern einen größeren Spielraum bei Neu- und Umbaumaßnahmen zu überlassen, um die aus seiner Sicht etwas eintönigen Häuserblöcke abwechslungsreicher zu gestalten.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Der Bebauungsplan Nr. 6454 – Frankenstraße – ist erforderlich, um das einheitliche städtebauliche Erscheinungsbild der Frankenstraße zu erhalten. Der Entwurf sieht einzelne Rahmenvorgaben für die bauliche Umgestaltung der Bestandshäuser vor (Festsetzung der First- und Traufhöhe sowie der Dachneigung). Die Festsetzungen lassen einen gewissen Spielraum offen, die von dem Einwender als eintönig empfundenen Häuserblöcke umzugestalten.

Die Verwaltung erkennt an, dass die Möglichkeiten insbesondere der Eigentümer der Reihenmittelhausgrundstücke, PKWs abzustellen, angesichts der geringen Breite der Grundstücke von 8m begrenzt ist. Mit dem Verkauf der Reihenhaushausgrundstücke an private Eigentümer hat sich der Charakter der Siedlung bereits verändert. Einzelne Eigentümer haben die ehemals als Rasen gestalteten Vorgartenflächen als PKW-Stellplatz gepflastert oder geschottert (so etwa die Grundstücke Frankenstraße 9, 14 und 16). Der Bebauungsplanentwurf verzichtet auf verbindliche Vorgaben über eine Begrünung der Vorgärten der Reihenhäuser.

Geschosshöhen, Dachform

Kurzfassung

Einzelne Anwohner regen da, die zukünftige Beschattung durch die hinzutretenden Wohnhäuser in der Planung zu berücksichtigen. Sie sprechen sich dafür aus, sich in Bezug auf die Geschosshöhe und die Dachform an der vorhandenen Bebauung zu orientieren.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Bei dem Plangebiet handelt es sich nicht um einen hoch verdichteten innerstädtischen Bereich, sondern um ein aufgelockertes und grünes Wohngebiet mit maximal zweigeschossigen Wohnhäusern. Im Gegensatz zu Hochhäusern ist die Verschattung durch zweigeschossige Wohnhäuser in der Regel – so auch hier – zu vernachlässigen.

Durch die im Bebauungsplanentwurf getroffenen Festsetzungen einer zwingenden Dachform (Satteldach), einer Dachneigung von 28 bis 320 Grad und einer begrenzten Trauf- und Firsthöhe ist sichergestellt, dass sich die Neubauten harmonisch in den Gebäudebestand einfügen.

Zu III. Beschluss zur Offenlage

Die Verwaltung schlägt vor, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6456 – Frankenstraße – mit der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fortzusetzen.

Anlagen

- Übersichtsplan
- Entwurf des Bebauungsplanes
- Textliche Festsetzungen
- Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB