

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0330/2015
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	24.09.2015	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

- Bebauungsplan Nr. 5511 - Platzer Höhenweg -**
- Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- Ergebnis der 1. Offenlage
- Beschluss zur erneuten Offenlage

Beschlussvorschlag:

- I.** Den im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung des
Bebauungsplans (BP) Nr. 5511 -Platzer Höhenweg-
vorgetragenen Anregungen der Einwender

- B 1** wird teilweise entsprochen.
- B 2** wird teilweise entsprochen.
- B 3** wird teilweise entsprochen.
- B 4** wird entsprochen.
- B 6** wird teilweise entsprochen.
- B 7** wird teilweise entsprochen.
- B 8** wird teilweise entsprochen.
- B 9** wird teilweise entsprochen.
- B 10** wird teilweise entsprochen.
- B 11** wird nicht entsprochen.
- B 13** wird entsprochen.
- B 14** wird teilweise entsprochen.
- B 15** wird teilweise entsprochen.
- B 16** wird teilweise entsprochen.
- B 17** wird nicht entsprochen.
- B 18** wird teilweise entsprochen.

B 19 wird nicht entsprochen.

B 21 wird entsprochen.

T 1 wird entsprochen.

T 2 wird entsprochen.

T 3 wird teilweise entsprochen.

T 4 wird teilweise entsprochen.

T 5 wird entsprochen.

T 6 wird entsprochen.

T 7 wird entsprochen.

T 8 wird entsprochen.

II. Den im Rahmen der 1. öffentlichen Auslegung des
Bebauungsplans (BP) Nr. 5511 -Platzer Höhenweg-
vorgetragenen Anregungen der Einwender

B 1 wird teilweise entsprochen.

T 1 wird entsprochen.

T 2 wird entsprochen.

T 3 wird teilweise entsprochen.

T 4 wird entsprochen.

III. Der
Bebauungsplan (BP) Nr. 5511 -Platzer Höhenweg-
ist mit den nach der 1. öffentlichen Auslegung erfolgten Änderungen unter Beifügung
der Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem.
§4a Abs.3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

Die Dauer der Auslegung wird auf 14 Tage verkürzt.

Sachdarstellung / Begründung:

Zu I

Die **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des BP Nr. 5511 -Platzer Höhenweg-** fand zusammen mit der Änderung Nr. 177 des Flächennutzungsplans in der Zeit **vom 07.04. – 07.05.2014** statt. Die zu diesem Verfahrensschritt eingegangenen Stellungnahmen wurden dem **Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss (SPLA)** bereits **in seiner Sitzung am 16.04.2015** nach Themen geordnet **vorgelegt**, jedoch nicht personenbezogen abgewogen. Nachdem zur 1. Offenlage nur noch 1 Schreiben aus der Öffentlichkeit einging, besteht die Gefahr, dass zahlreiche Themen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in der Abwägung unerwähnt bleiben. Um auch diese in der Offenlage formal abwägen zu können, **werden alle Einwände aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in die Abwägung zur Offenlage übernommen.**

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen von **Bürgern** 19 Stellungnahmen und nach Ablauf der Frist zwei weitere ein. Die Verwaltung empfiehlt alle Stellungnahmen in die Abwägung einzustellen. Diese sind in einer Synopse mit **der Begründung zur Abwägung** zusammengefasst und als **Anlage 1 der Vorlage** beigefügt. Aus datenschutzrechtlichen Gründen wurden die Einwender anonymisiert, d.h. durchnummeriert. **Eine Kopie aller Schreiben ist den Fraktionen zugegangen.** Die jeweilige Zuordnungsnummer ist auf den Schreiben vermerkt.

Die Synopse ist wie folgt aufgebaut:

Spalte 1 anonymisierter Einwender,

Spalte 2 Datum und Eingang des Schreibens,

Spalte 3 Inhalt des Schreibens in einer Kurzfassung nach Themengruppen geordnet,

Spalte 4 Begründung zur Abwägung,

Spalte 5 im B-Plan berücksichtigt ja / nein.

Die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)** wurden mit Schreiben vom 26.04.2014 an der Planung beteiligt. Von ihnen gingen innerhalb der gesetzten Frist 8 Stellungnahmen und nach Ablauf der Frist 4 weitere ein. Die Verwaltung empfiehlt alle Stellungnahmen in das Verfahren zum BP Nr. 5511 -Platzer Höhenweg- einzustellen. Die zur **Begründung der Abwägung** erstellte Synopse ist gleich der aus der Öffentlichkeitsbeteiligung aufgebaut und als **Anlage 2 der Vorlage** beigefügt. Die Schreiben der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden nicht anonymisiert. **Eine Kopie aller Schreiben ist den Fraktionen zugegangen.**

Zu II

Die **1. Offenlage** des BP Nr. 5511 -Platzer Höhenweg- erfolgte durch **Aushang in der Zeit vom 04.05. - 08.06.2015.** Während dieser Zeit ging nur noch **1 Schreiben von Bürgern** ein. **Eine Kopie des Schreibens ist den Fraktionen zugegangen.** Die **Begründung zur Abwägung der Stellungnahmen Bürger** ist als **Anlage 3 der Vorlage** beigefügt.

Die **Behörden und TÖB** wurden mit **Schreiben vom 22.04.2015** von der 1. Offenlage unterrichtet. Von ihnen gingen **innerhalb der Frist 3 Stellungnahmen und nach Ablauf der**

Frist 1 weitere Stellungnahme ein. Die Verwaltung empfiehlt alle Stellungnahmen in das Verfahren zum BP Nr. 5511 -Platzer Höhenweg- einzustellen. **Alle Schreiben sind den Fraktionen in Kopie zugegangen.** Die Begründung zur **Abwägung der Stellungnahmen Behörden und TÖB** ist als **Anlage 4 der Vorlage** beigelegt.

Zu III

Verkehrsplanung

Die Grundstückseigentümer haben mit der späten Einbeziehung des Plangebiets in den Erschließungsbereich Platzer Höhenweg **einen unentgeltlichen Erschließungsvorteil erlangt.** **Als Ausgleich hierfür werden sie vertraglich verpflichtet, die Erweiterung des Platzer Höhenwegs um einen Bürgersteig, öffentliche Stellplätze und Verkehrsgrün zu finanzieren.** Als Grundlage für den städtebaulichen Vertrag und die einvernehmliche Umlegung wurde eine Straßenausbauplanung bereits im Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Der 2001 ausgebaute Platzer Höhenweg ist im Planbereich in einer Breite von 5,50 m als Mischprofil ausgebaut. Im Zusammenhang mit dem BP Nr. 5511 -Platzer Höhenweg- soll ein **Gehweg in einer Breite von 1,80 m** auf 206 m Länge angebaut werden. Auf einer Länge von **ca. 100 m** - in Höhe der Häuser Nr. 22 bis 34 - soll zwischen der Fahrbahn und dem Gehweg ein **Grünstreifen** angeordnet werden. In dem Grünstreifen werden **vorhandene Bäume** soweit wie möglich **erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt.** Die geplanten Einfahrten zu den Baugrundstücken sind paarweise zusammengefasst. Die Festlegung der Einfahrtsbereiche erfolgte in Rückkopplung mit der Grundstücksteilung im parallel durchgeführten einvernehmlichen Umlegungsverfahren. Die Einfahrtsbreite ist mit 11 m so dimensioniert, dass ein zweiter Stellplatz neben der Einfahrt angefahren und Mülltonnen abgestellt werden können.

Die Versorgung mit öffentlichen Stellplätzen ist am Platzer Höhenweg als eher unbefriedigend anzusehen. Um die Situation nicht zu verschlechtern, sieht der BP im nördlichen Plangebiet die Anlage von **6 öffentlichen Stellplätzen** vor.

Änderungen nach der 1. Öffentlichen Auslegung

Nach Abwägung der in der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und 1. Öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen und mit fortschreitender einvernehmlicher Umlegung haben sich **wesentliche Änderungen und Ergänzungen** im BP Nr. 5511 -Platzer Höhenweg- ergeben. Diese sind nachfolgend einzeln aufgeführt und erläutert. Die Änderungen machen eine erneute Öffentliche Auslegung erforderlich.

Im Plan (siehe Anlage 5 der Vorlage) wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- **Festlegung von Einfahrtsbereichen und Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt für die geplante Bebauung.** Mit fortschreitender einvernehmlicher Umlegung wurde es möglich die Einfahrtsbereiche zu konkretisieren. Die Einfahrtsbreite ist so dimensioniert, dass ein zweiter Stellplatz neben der Einfahrt angefahren und Mülltonnen abgestellt werden können. Die Festsetzung dient dem Schutz der im Grünstreifen vorhandenen Bäume, dem Erhalt öffentlicher Stellplätze und der Verkehrssicherheit.
- **Veränderung der Gebäudehöhen der geplanten Bebauung.** Da die geplanten

Bauflächen auch nach Norden hin mit dem Verlauf des Platzer Höhenwegs abfallen, wurden sie zur Bestimmung der Gebäudehöhen in 5 Höhenabschnitte unterteilt. Als maximal zulässige Gebäudehöhe wurde die mittlere Höhe des jeweiligen Abschnittes gewählt. Dies führt jedoch dazu, dass höherliegenden Gebäude ins Erdreich eingegraben werden müssen. Daher werden die Höhenfestsetzungen nunmehr auf den jeweils höher gelegenen Bauabschnitt bezogen.

- **Aufweitung des Einfahrtsbereiches des geplanten Wirtschaftswegs.** Mit fortschreitender Verkehrsplanung wurde es erforderlich, die Einmündungsradien des geplanten Wirtschaftsweges zu vergrößern.

In den textlichen Festsetzungen (siehe Anlage 5 der Vorlage) wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- **unter 1.2, Maß der baulichen Nutzung**
wurde der obere **Höhenbezugspunkt bei Gebäuden mit Flachdach konkretisiert.**
„Der obere Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist an ihrem jeweils höchsten Punkt bei Gebäuden.....
- mit Flachdach die Oberkante des Hochpunktes der Dachhaut.“
- **unter 3, Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze**
wurde die **Zulässigkeit von Stellplätzen auf die der Straße zugewandten Grundstücksflächen begrenzt.**
„Stellplätze sind bis zur hinteren (der Straße abgewandten) Baugrenze zulässig.“
- **unter 5, Öffentliche Verkehrsflächen**
wurde, da es nunmehr eine zeichnerische Festsetzung zur **Begrenzung der Einfahrten** gibt die **textliche Regelung gestrichen.**
„~~Die innerhalb der Verkehrsfläche als Verkehrsgrün gekennzeichnete Fläche darf für jeweils eine Einfahrt mit einer Breite von maximal 3 m pro Grundstück überfahren werden.~~“
- **unter 10.1, Externe (Ausgleichs-) Maßnahmen**
wurde nach Verhandlungen mit den betroffenen Eigentümern die **Ausgleichsmaßnahme in der Quellmulde reduziert und das Ausgleichserfordernis dem Stand der Planung entsprechend angepasst.** Dies machte **weitere Maßnahmen erforderlich.**
„Die Umsetzung des Bebauungsplanes bedingt einen Eingriff von 13.482 Punkten gemäß der Bewertungsmethode des Landes NW. Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden folgende landschaftspflegerische Maßnahmen festgesetzt:
- Pflanzung von 6 Erlen in der Quellmulde des nordwestlich des Plangebiets vorhanden Siefens.
- Pflanzung von 7 Bäumen entlang des Platzer Höhenwegs entsprechend der Pflanzliste unter 9, davon 5 Bäumen nördlich des Plangebietes und 2 im südlichen Verkehrsgrünstreifen.
- Grünlandextensivierung im Ausgleichsgebiet Oberhombach (Gemarkung Herkenrath, Flur 2).“
- **unter D Hinweise** wurden folgende **ergänzt**
„2. Das Plangebiet ist durch Lärm- und Lichtimmissionen einer nördlich des Plan-gebiets vorhanden Sportanlage vorbelastet.“
„3. Das Plangebiet ist mit landwirtschaftlichen Gerüchen vorbelastet.“
„4. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Untere Denkmalbehörde der Stadt oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath unverzüglich zu informieren.....“

Alle Änderungen sind in den Textlichen Festsetzungen rot gekennzeichnet.

Das **Fachgutachten Umwelt** wurde dem Verfahrensstand angepasst und steht **zur 2. Offenlage der Öffentlichkeit zur Verfügung**. Hierbei wurde nach Rücksprachen mit dem Kreis insbesondere der Beitrag zur Bodenwertigkeit vertieft. **Seine Inhalte sind in die Begründung zum BP Nr. 5511 -Platzer Höhenweg- und den Umweltbericht eingeflossen**. Für alle weiteren Fachgutachten hat die Überprüfung keinen Überarbeitungsbedarf ergeben.

Die Verwaltung empfiehlt dem Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss, eine erneute öffentliche Auslegung des BP Nr. 5511 -Platzer Höhenweg- durchzuführen. Bei einer erneuten öffentlichen Auslegung kann gem. §4a Abs.3 BauGB die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme verkürzt werden, wenn durch die Änderungen und Ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. **Zur Verfahrensverkürzung wird für den BP Nr. 5511 -Platzer Höhenweg- eine öffentliche Auslegung von 14 Tagen als angemessen angesehen**.

Eine Verkleinerung des Satzungsplans, seine textlichen Festsetzungen und die Begründung zum Stand der 2. Öffentlichen Auslegung sind als Anlage 5 - 7 der Vorlage beigelegt.