

Begründung zur Abwägung der aus der Öffentlichkeit eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen zum BP Nr. 3345 - Lichtenweg - Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Aushang vom 20.04. bis 23.05.2015

Aus Datenschutzgründen wurden in der folgenden Synopse Name und Adresse der Einwender durch eine laufende Nummer ersetzt. Den Einwendern wurde die, ihnen zugeordnete Nummer, in der Eingangsbestätigung bekanntgegeben. Für die Fraktionen erfolgte die Zuordnung auf einer Liste, die mit den Kopien der Schreiben der Einwender übersandt wurde. Bei inhaltlich gleichen Stellungnahmen wird in der Synopse auf die jeweilige erste Abwägung in gleicher Sache verwiesen.

Stellungnahme				
Lfd. Nr.	vom	Inhalt in Kurzfassung und nach Themengruppen	Begründung zur Abwägung	berücksichtigt
	ingeg. am bisherige			
B 1	06.05.15/ 15.05.15	1. Umlegung Es ist gewünscht viel private Grünfläche in die Umlegungsmasse einzubringen (s. Anlage). Bei der Aufteilung des neuentstehenden Baulandes besteht Interesse an dem Bautyp Mehrfamilienhaus und /oder Reihenhaus (s. Anlage).	1. Umlegung Im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren folgt ein Umlegungsverfahren, in das die Anregung weitergeleitet wird. Der Vorentwurf zum Bebauungsplan berücksichtigt soweit bekannt und gewünscht bereits grundstücksrelevante Anregungen.	ja
	11.05.15/ 19.05.15			
B 2	19.05.15 per e-mail	1. Umlegung Es ist kein Einwurf von Grundstücksfläche in die Umlegung gewünscht. Das Grundstück soll so belassen werden, wie es ist.	1. Umlegung Das Grundstück wird in seinem Zuschnitt so belassen, wie es ist. Der Vorentwurf sieht hier keinen Eingriff durch weitere Bebauung vor.	ja
	19.05.15 per e-mail			
B 3	19.05.15	1. Heranrückende Wohnbebauung Die Bebauung rückt zu nahe an die Wohnhäuser der Ommerbornstraße heran. An der Schulstraße beträgt der Abstand zur Bebauung ca. 40 m - an der Ommerbornstraße im Mittel bis ca. 15 m. Die nach Westen ausgerichteten Gärten werden dadurch stark abgewertet.	1. Heranrückende Wohnbebauung Der Vorentwurf wurde diesbezüglich nochmals geändert. Er berücksichtigt weitestgehend die bestehenden Grundstücksgrenzen. Die Erschließungsstraße Richtung Osten wurde verkürzt und somit auch auf ein Gebäude an der Wendeanlage verzichtet. Dies führt zu einem weiteren Abrücken der neugeplanten Bebauung von den Gärten der Ommerbornstraße. Gleichzeitig konnte unter Berücksichtigung der Belange des Eigentümers ein Gebäude am Kopfe der Wendeanlage berücksichtigt werden.	ja
	22.05.15			

Stellungnahme				
Lfd. Nr.	vom	Inhalt in Kurzfassung und nach Themengruppen	Begründung zur Abwägung	berücksichtigt
	eingeg. am			
		<p>2. Bebauungsdichte Die geplante Bebauungsdichte nimmt von Norden nach Süden überproportional zu. Während im nördlichen Bebauungsgebiet 8 WE geplant sind, sind es im südlichen Teil 30 WE. Dadurch werden die Gärten und Häuser der Bewohner des südlichen Teiles der Ommerbornstraße durch die geplante Bebauungsdichte überproportional belastet.</p> <p>3. Umlegung 3.1 Die Eigentümer der Flurstücke 1006,1338 möchten, dass ihre Grundstücke nur bis zu den bestehenden Gartenhäusern in das Umlegungsverfahren aufgenommen werden (s. Anlage). 3.2 Die Eigentümer des Flurstückes 1340 stimmen einer Einbeziehung ihres Grundstückes in das geplante Umlegungsverfahren nicht zu (s. Anlage).</p> <p>4. Gebäudehöhen Damit die Westausrichtung der vorhandenen Wohnbebauung mit Gärten an der Ommerbornstraße nicht überproportional beeinträchtigt wird, wäre eine Begrenzung der Firsthö-</p>	<p>2. Bebauungsdichte Unter Zugrundelegung der Vorentwurfsplanung wurde die Konzeption mit einer gemischten Bebauungsstruktur in den Bebauungsplan übernommen. Aufgrund der hohen Wohnbaulandnachfrage in Bergisch Gladbach ist eine Entwicklung von qualitativ hochwertigem Wohnbauland unerlässlich für eine soziale und wirtschaftliche Entwicklung der Stadt. Der Vorentwurf sieht in Anlehnung an die Bebauung an der Schul- und Ommerbornstraße als auch unter Berücksichtigung der Topographie eine lockere, durchgrünte Wohnbebauung mit Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser vor. Da es sich beim Plangebiet um einen Südhang von nicht unerheblichem Gefälle handelt, ist eine Verdichtung Richtung Süden städtebaulich vertretbar, da die Bebauung im südlichen Bereich des Plangebietes weniger in Erscheinung treten wird. Um optische Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft zu minimieren wird im weiteren Verfahren im Rechtsplanentwurf eine maximale Höhenbegrenzung der Gebäude festgesetzt.</p> <p>3. Umlegung 3.1 siehe Stellungnahme unter B 1 Nr. 1. Der überarbeitete Vorentwurf orientiert sich weitestgehend an den bestehenden Grundstücksgrenzen. 3.2 Siehe Stellungnahme B 3 Nr. 1 Die Erschließungsstraße Richtung Osten wurde verkürzt und somit auch auf ein Gebäude an der Wendeanlage verzichtet. Somit wird das Flurstück von einer Neubebauung freigehalten.</p> <p>4. Gebäudehöhen siehe Stellungnahme B 3 Nr. 2 Um optische Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft zu minimieren und sich die Neubebauung in den gewachsenen Stadtraum einfügt, wird im weiteren Verfahren im Rechtsplanentwurf eine maximale Höhenbe-</p>	<p>nein</p> <p>tlw.</p> <p>ja</p> <p>ja</p>

Stellungnahme				
Lfd. Nr.	vom	Inhalt in Kurzfassung und nach Themengruppen	Begründung zur Abwägung	berücksichtigt
	eingeg. am bisherige			
		<p>hen des unteren und mittleren Gebäuderiegels angemessen.</p> <p>5. Bebauungsdichte Zur Auflockerung der Bebauungsdichte des südlichen Teiles des Plangebietes wäre eine Doppelhausbebauung im nördlichen Riegel sinnvoller, eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung im mittleren Riegel käme der Westausrichtung der Grundstücke im südlichen Teil der Ommerbornstraße wegen der anstehenden Topographie zugute. Die Wohnbebauung der Schulstraße wäre dadurch nicht beeinträchtigt, da diese wegen der Südhanglage über die Firste der Doppelhäuser schauen würden.</p> <p>6. verkehrliche Anbindung Die Anbindung des Plangebietes über den Lichtenweg erscheint wegen der anstehenden Topographie problematisch. Eine Anbindung an das vorhandene Straßennetz über den Rochus Weg wäre in mehrerer Hinsicht vorteilhafter.</p>	<p>grenzung der Gebäude in Anlehnung an die Bestandsgebäude festgesetzt werden.</p> <p>5. Bebauungsdichte Um den unterschiedlichen Wohnraumbedürfnissen gerecht werden zu können, sieht der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 3345 - Lichtenweg - unterschiedliche Wohnformen vor. In Anlehnung an die Topographie sind im Norden Einzelhäuser und Richtung Süden Doppel- und Reihenhäuser vorgesehen. Da es sich beim Plangebiet um einen Südhang von nicht unerheblichem Gefälle handelt, ist eine Verdichtung Richtung Süden städtebaulich vertretbar, da die Bebauung im südlichen Bereich des Plangebietes weniger in Erscheinung treten wird.</p> <p>6. verkehrliche Anbindung Zum Vorentwurf des Bebauungsplan Nr. 3345 - Lichtenweg - wurden verschiedene Straßenplanungen geprüft. Unter Berücksichtigung unterschiedlichster Belange (Topographie / Mitteinbeziehung von Grundstücken in die Umlegung / Erschließungsaufwand bzw - länge etc.) wurde eine Erschließung über eine Stichstraße, ausgehend vom Lichtenweg gewählt. Nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der Erschließungstich Richtung Osten verkürzt und gleichzeitig auf ein Gebäude an der Wendeanlage verzichtet.</p>	<p>nein</p> <p>nein</p>
B 4	20.05.15 22.05.15	<p>1. Umwelt / Artenschutz Nach eigenen Beobachtungen nutzen viele Tiere das Plangebiet als Lebensraum oder Jagdgebiet (Liste s. Anlage). Auch Fledermäuse wurden gesehen. In den letzten Jahren wurden verstärkt Bäume gefällt und somit bereits Lebensraum vernichtet.</p>	<p>1. Umwelt / Artenschutz Nächster Verfahrensschritt ist die Erstellung des Rechtsplanentwurfes. Hierzu werden zur Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft alle notwendigen umweltrelevanten Gutachten (Fachbeitrag 'Umwelt' / Artenschutz Untersuchung / Immissionsgutachten / Hydrogeologisches Gutachten / Bodengutachten) erstellt, welche die relevanten Belange darstellen und diese daraufhin im Rechtsplanentwurf Berücksichtigung finden werden.</p>	<p>ja</p>

Stellungnahme				
Lfd. Nr.	vom	Inhalt in Kurzfassung und nach Themengruppen	Begründung zur Abwägung	berücksichtigt
	eingeg. am bisherige			
B 5	20.05.15	<p>1. Fußwegeführung Der geplante Fußweg direkt an den Grundstücksgrenzen der Ommerbornstraße wäre ein Eingriff in die Privatsphäre. Eine alternative Führung (s. Anlage) wäre zu begrüßen. Grundsätzlich ist dieser Fußweg sinnvoll für das Neubaugebiet, damit man schneller zu Schule, Kindergarten etc. kommt, jedoch sollten die jetzigen Anwohner nicht benachteiligt werden. Da die Ommerbornstraße stark befahren ist, wird die Ruhe hinterm Haus sehr genossen.</p> <p>2. Umlegung Eine Erweiterung des Gartenlandes (ca. 100 qm / s. Anlage) im Zuge der Umlegung ist erwünscht. Dem Vorentwurf wird in vorliegender Form nicht zugestimmt.</p>	<p>1. Fußwegeführung Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 3345 - Lichtenweg sah bislang eine fußläufige Verbindung in Ost/West-Richtung z.T. entlang von privaten Hausgärten an der Ommerbornstraße vor. Aufgrund der Topographie, der Einsehbarkeit der privaten Gärten an der Ommerbornstraße, als auch unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse wurde der Vorentwurf zum Bebauungsplan bezüglich des Fußweges im östlichen Teil des Plangebietes nochmals überarbeitet. Vorgeesehen ist nun ein Fußweg ausgehend von der vorgesehenen Wendeanlage Richtung Norden und entlang der nördlichen Neubaugrundstücksgrenzen Richtung Severinsplatz.</p> <p>2. Umlegung Im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren folgt ein Umlegungsverfahren. Im Hinblick auf die Verlegung des Fußweges wäre im Zuge der Umlegung, eine Erweiterung der Gartenfläche möglich. Die Anregung wurde an die zuständige Fachaufgabe weitergeleitet.</p>	ja
	22.05.15			nein
B 6	21.05.15 per Fax	<p>1. Fußwegeführung Verlegung des vorgesehenen Fußweges. Der vorgesehene Fußweg verläuft unmittelbar an dem stark abschüssigen Grundstücksteil der Ommerbornstraße. Die Nähe könnte nicht nur ein technisches Problem angesichts des Gefälles darstellen. Die unmittelbare Nähe des Fußweges führt zu einer Störung der Privatsphäre in den angrenzenden Gärten und Wohnungen. Selbst durch eine Anpflanzung wäre diese Störung der Privatsphäre nicht vermeidbar.</p>	<p>1. Fußwegeführung Siehe Stellungnahme zu B 5 Nr. 1.</p>	ja
	21.05.15 per Fax			
B 7	21.05.15	<p>1. Fußwegeführung s. B 6</p>	<p>1. Fußwegeführung Siehe Stellungnahme zu B 5 Nr. 1.</p>	ja
	22.05.15			

Stellungnahme				
Lfd. Nr.	vom	Inhalt in Kurzfassung und nach Themengruppen	Begründung zur Abwägung	berücksichtigt
	ingeg. am bisherige			
B 8	21.05.15	1. Fußwegeführung s. B 6	1. Fußwegeführung Siehe Stellungnahme zu B 5 Nr. 1.	ja
	22.05.15			
B 9		1. Fußwegeführung s. B 6 Der Fußweg sollte eine maximale Breite von 1,50 m haben. 2. Umlegung Im Zuge der Flächenabtretung für den geplanten Fußweg wird ein deutlicher Zugewinn an Gartenfläche gefordert (s. Anlage). Der genaue Zuschnitt sollte sich an bestehenden Ausrichtungen und bisher genutzten Strukturen orientieren.	1. Fußwegeführung Siehe Stellungnahme zu B 5 Nr. 1. Als nächster Verfahrensschritt erfolgt die Erstellung des Rechtsplanentwurfes. Unter Berücksichtigung der verkehrstechnischen, ökologischen und eigentumsrechtlichen Belange wird der Fußweg in einer sich daraus ergebenden Breite als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden. 2. Umlegung Siehe Stellungnahme zu B 1 Nr. 1.	ja nein
B 10	22.05.15 per Fax	1. Fußwegeführung s. B 6	1. Fußwegeführung Siehe Stellungnahme zu B 5 Nr. 1.	ja
	22.05.15 per Fax			