

Stellungnahme				
Lfd. Nr.	vom	Inhalt in Kurzfassung und nach Themengruppen	Begründung zur Abwägung	berücksichtigt
	eingeg. am			
	bisherige			
		<p>1.2 Öffentliche Stellplätze – mehr Parkbuchten zu erstellen.</p> <p>1.3 Bürgersteig – einen Fuß und Radweg anzulegen.</p>	<p>Durch die rege Bautätigkeit am Platzer Höhenweg gingen in den Jahren seit dem Ausbau des Platzer Höhenwegs zahlreiche öffentliche Stellplätze verloren. Ursächlich hierfür sind nicht nur die eigentlichen Grundstückseinfahrten, sondern zusätzliche eine Aneinanderreihung von privaten Stellplätzen und Carports entlang der Straße.</p> <p>Entsprechend des Straßenausbaus sind die öffentlichen Stellplätze in zwei Abschnitten zu betrachten. Im Tempo 30-Zonenbereich (südlicher Straßenabschnitt) befinden sich für ca. 51 Wohneinheiten (WE) und eine gewerbliche Nutzung (GE) noch 10 markierte öffentliche Stellplätze. Im weiteren Straßenabschnitt und damit auf der Höhe des Plangebietes sind öffentlichen Stellplätze nicht explizit ausgewiesen. Bei einer Straßenbreite von max. 5,70 m ist hier Parken ohne Behinderung für max. 12 Fahrzeuge möglich. Diese Stellplätze dienen ca. 37 WE, ca. 7 GE sowie dem hier vorhandenen Flüchtlingsheim. Da für die Ein- und Ausfahrten auf die privaten Grundstücke die gesamte Straßenbreite benötigt wird, spielt es für die Anzahl nutzbarer Stellplätze letztendlich keine Rolle auf welcher Straßenseite geparkt wird. Die Versorgung mit öffentlichen Stellplätzen ist am Platzer Höhenweg insbesondere im südlichen Straßenabschnitt als eher unbefriedigend anzusehen.</p> <p>Entsprechend seiner Funktion ist es alleinige Aufgabe des BP Nr. 5511 -Platzer Höhenweg- diese Situation nicht zu verschlechtern. Daher werden die für die Planung erforderlichen öffentlichen Stellplätze unabhängig vom vorhandenen Straßenprofil im nördlichen Plangebiet ausgewiesen. Wo im Weiteren durch Einfahrten der Neuplanung tatsächlich öffentliche Stellplätze verloren gehen, wird erst bei Umsetzung der Planung ersichtlich. Der BP Nr. 5511 -Platzer Höhenweg- grenzt jedoch, unter Berücksichtigung öffentlicher Stellplätze, die privaten Grundstückszufahrten stark ein. Als Grundlage für umsetzbare Festsetzungen wurde durch ein Fachbüro eine Verkehrsplanung erstellt.</p> <p>Ein separat geführter Bürgersteig ist am Platzer Höhenweg lediglich einseitig im südlichen Teil bis zu seiner Einengung vorhanden. Der nördliche Straßenbereich ist im Mischprofil ausgeführt. Wenngleich auch Mischprofile insbesondere zur Verkehrsberuhigung ihre Daseinsberechtigung haben und rechtlich unbedenklich sind, so trägt der Profilwechsel innerhalb des Straßenverlaufs zur Verunsicherung von Fußgängern und Autofahrern bei.</p> <p>Da der vorhandene Sportplatz u.a. dem Schulsport der Grundschule am Diakonissenweg dient, sah bereits der Vorentwurf des BP Nr. 5511 -Platzer Höhen-</p>	ja

Stellungnahme				
Lfd. Nr.	vom	Inhalt in Kurzfassung und nach Themengruppen	Begründung zur Abwägung	berücksichtigt
	eingeg. am			
	bisherige			
		<p>2. Geplante Bebauung Es wird angeregt,</p> <p>2.1 Bauweise – eine lockere Einfamilienhausbebauung anzustreben.</p> <p>2.2 Gebäudehöhen – die geplante Bebauung in der Höhe so zu reglementieren, dass die Bestandsbebauung darüber hinweg sehen kann.</p> <p>3. Natur und Landschaft Es wird angeregt,</p> <p>3.1 Aussicht / Landschaftsbild – Durchblicke durch die geplante Bebauung zu ermöglichen.</p>	<p>weg- einen parallel auf Straßenniveau geführten Bürgersteig bis zur, zwischen den beiden Straßen vorhandenen, Fußwegespanne vor. Der Entwurf zum BP Nr. 5511 -Platzer Höhenweg- nimmt nunmehr die Anregung zahlreicher Anlieger auf und dehnt diesen auf das gesamte Plangebiet aus. Der erforderliche Lückenschluss muss außerhalb des Planverfahrens geschaffen werden.</p> <p>Im Bebauungsplan kann die Bauweise als offene und als geschlossene Bauweise festgesetzt werden. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Für die Festsetzung einer „Einfamilienhausbebauung“ fehlt hingegen die Rechtsgrundlage. Das Ziel einer lockeren Bebauung wird im BP Nr. 5511 -Platzer Höhenweg- durch die Beschränkung der Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser erreicht. Hiermit wird die, im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes vorhandene Bauweise aufgenommen, wobei zusätzlich die offene Bauweise auf eine Gebäudelänge von maximal 17 m begrenzt wurde. Weiterhin wird durch die Begrenzung der Wohneinheiten indirekt eine Einfamilienhausbebauung erreicht.</p> <p>Das Plangebiet liegt ca. 1 m tiefer als der Platzer Höhenweg und fällt nach Nordwesten hin weiter ab. Um den Eingriff ins Landschaftsbild zu minimieren, wurde auf eine Anhebung der geplanten Bauflächen auf das Straßenniveau verzichtet und zur Begrenzung der Gebäudehöhen Maximalhöhen über Normal Höhen Null (NHN) gewählt. Innerhalb dieser sind 2 Vollgeschosse möglich. Die Gebäudehöhen staffeln sich dem Geländeniveau folgend. Damit sollten aus den Obergeschossen der gegenüberliegenden Gebäude weiterhin Ausblicke in die Landschaft möglich sein.</p> <p>Um eine Blickdurchlässigkeit der geplanten Bebauung zu gewährleisten wurde im BP Nr. 5511 -Platzer Höhenweg- eine Kombination von Tieflage der geplanten Gebäude, Begrenzung der Gebäudehöhen über NHN und Festsetzung einer offenen Bauweise mit Freihaltung eines Grenzabstandes gewählt.</p>	<p>ja</p> <p>ja</p> <p>ja</p> <p>ja</p>
B 2	19.04.14 22.04.14	<p>1. Verkehr Es wird angeregt,</p> <p>1.1 Straßenausbau / -gestaltung – die Straße Platzer Höhenweg zu verbreitern</p>	<p>siehe B 1, Nr. 1.1, Abs. 1</p>	<p>ja</p>

Stellungnahme				
Lfd. Nr.	vom	Inhalt in Kurzfassung und nach Themengruppen	Begründung zur Abwägung	berücksichtigt
	eingeg. am			
	bisherige			
		<p>tern, da sie nicht geeignet ist den Mehrverkehr der Planung aufzunehmen.</p> <p>1.2 Öffentliche Stellplätze – am Platzer Höhenweg mehr Stellplätze vorzusehen, da Parkplätze fehlen.</p> <p>1.3 Bürgersteig – am Platzer Höhenweg einen Bürgersteig vorzusehen, da Bürgersteige fehlen.</p> <p>2. Geplante Bebauung Es wird angeregt,</p> <p>2.3 Grundstücksgrößen – die Anzahl der zu bebauenden Grundstücke zu verkleinern.</p> <p>3. Natur und Landschaft Bedenken gegen die Planung, da – eine Bebauung ein zu großer Einschnitt in die noch vorhandene Natur ist.</p>	<p>siehe B 1, Nr. 1.2</p> <p>siehe B 1, Nr. 1.3</p> <p>Beim BP Nr. 5511 -Platzer Höhenweg- handelt es sich um einen Angebotsplan, d.h. ihm liegt keine konkrete Objektplanung zugrunde. Der in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellte Vorentwurf ist beispielhaft. Soweit der Bebauungsplanentwurf Grundstücksgrenzen darstellt, haben diese keinen Rechtscharakter. Sie dienen vielmehr der nachfolgenden Umliegung und Erschließungsplanung als Orientierung. Im Weiteren gibt es keinen städtebaulichen Grund die Grundstücksgrößen zu bestimmen.</p> <p>Der Eingriff in Natur und Landschaft muss bei der Ausweisung neuer Bauflächen regelmäßig ausgeglichen werden. Zum BP Nr. 5511 -Platzer Höhenweg- wurde ein Umweltbericht erstellt, dieser ist Bestandteil der Begründung. Aufgabe des Umweltberichtes ist es, die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln und zu bewerten. Der Planbereich wird heute überwiegend als Pferdeweide genutzt. Auf ihr befinden sich insgesamt 13 Einzelbäume unterschiedlicher Arten. Die Verkleinerung der vorhandenen Weide und der Verlust vereinzelter Bäume wurden nicht so hoch bewertet, dass sie eine Bebauung grundsätzlich ausschließen. Zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft sind Baumpflanzungen im Siefenkopf und entlang des Platzer Höhenwegs vorgesehen. Die verbleibenden Ökopunkte werden dem städtischen Ökokonto entnommen und dem Ausgleichsgebiet Oberhombach (Gemarkung Herkenrath, Flur 2) zur Grünlandextensivierung zugeordnet.</p>	<p>ja</p> <p>ja</p> <p>nein</p> <p>nein</p>

Stellungnahme					
Lfd. Nr.	vom		Inhalt in Kurzfassung und nach Themengruppen	Begründung zur Abwägung	berücksichtigt
	eingeg. am				
	bisherige				
			3.2 Baumbestand Es wird angeregt, – den vorhandenen Baumbestand in die Planung einzubeziehen.	Die im Plangebiet vorhandenen Bäume wurden kartiert und soweit wie möglich im Planentwurf berücksichtigt. Für den Verlust einzelner Bäume wurde textlich ein Ausgleich geregelt.	ja
B 3	28.04.14		Verkehr Bedenken gegen die Planung, da 1.1 Straßenausbau / -gestaltung – die Straße Platzer Höhenweg durch den Verkehr zur Sportanlage überlastet ist. 3. Natur und Landschaft Bedenken gegen die Planung, da 3.1 Aussicht / Landschaftsbild – der schöne Ausblick in die Natur durch die geplante Bebauung versperrt wird.	Die am Ende des Platzer Höhenwegs vorhandene Sportanlage wird vom TuS Moitzfeld und dem Tennishalle Moitzfeld e.V. betrieben und besteht aus 7 Tennisaußenplätzen, 1 Tennishalle mit 4 Innenplätzen und 1 Außenplatz, 1 Fußball-Ascheplatz und 1 Vereinshaus. Es handelt sich damit nicht um eine Großsportanlage. Der Verkehr zu dieser Anlage mag zwar subjektiv als viel empfunden werden, er überlastet jedoch nicht eine Anliegerstraße wie den Platzer Höhenweg, siehe auch B 1, Nr. 1.1, Abs.1 siehe B 1; Nr. 3.1	nein ja
	29.04.14				
B 4	29.04.14		Es wird angeregt, die Interessen des TuS Moitzfeld zu berücksichtigen und seine Entwicklungsmöglichkeiten durch heranrückende Wohnbebauung nicht zu behindern. Es wird darauf hingewiesen, dass – der Verein mit seinen Abteilungen Fußball, Tennis und Turn und Spiel Bedeutung für Moitzfeld hat. – der Verein zusätzlich zu den vorhandenen Tennisplätzen einen 8. und eine Trainingswand plant. – während der Ruhezeiten durchgehend Fußball und Tennis gespielt wird. – der Fußballplatz über eine Flutlichtanlage verfügt und die Umwandlung des Ascheplatzes in einen Naturrasenplatz geplant ist. – ca. 30 - 50 Zuschauer die Fußballspiele verfolgen.	Die geplante Wohnbebauung rückt an die vorhandene Sportanlage heran. Um den sich hieraus ergebenden Konflikt abzuwägen, wurde bereits im Februar 2008 das Gutachterbüro ADU cologne von der Stadt beauftragt, die aus der Nutzung der Sportanlage resultierenden Lärmimmissionen zu ermitteln. Diesem hat die Eigentümerin der Grundstücke im Plangebiet durch das Gutachterbüro Graner + Partner im Juli 2011 ein weiteres hinzugefügt. Die Gutachten unterscheiden sich zum einen in der Aufgabenstellung und zum anderen in ihren Emissionsansätzen. Während das Büro ADU 2008 die Aufgabe hatte, die aus der Nutzung der Sportanlage resultierenden Lärmimmissionen flächig für das zu diesem Zeitpunkt noch bis an den Sportplatz heranreichende BP-Gebiet zu ermitteln, prüfte das Büro Graner 2011 die Auswirkungen der vorhandenen Sportanlage auf unterschiedliche Bebauungsentwürfe der BGPE GmbH. Nach Auswertung dieser Gutachten wurden zum Einen das Plangebiet deutlich zurückgenommen und zum Anderen in Gesprächen mit dem TuS Moitzfeld als Betreiberin und dem Fachbereich Kultur und Sport der Stadt Bergisch Gladbach als Eigentümerin im Frühling 2014 die Nutzung der Sportanlage konkretisiert und schriftlich Entwicklungsziele formuliert. Diese sind Basis für eine Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchungen durch die Stadt Bergisch Gladbach	
	30.04.14				

Stellungnahme				
Lfd. Nr.	vom	Inhalt in Kurzfassung und nach Themengruppen	Begründung zur Abwägung	berücksichtigt
	ingeg. am			
		<ul style="list-style-type: none"> - der Fußballplatz auch für Schulsport und Bundesjugendspiele genutzt wird. - die Trainingszeiten in den späten Nachmittags- und Abendstunden liegen. 	<p>im Februar 2015.</p> <p>Die Sportart Tennis als eigentlicher Schwerpunkt des TuS Moitzfeld ist in der Immissionsbetrachtung unerheblich, d. h. auch bei voller Auslastung aller Plätze während der Ruhezeiten gibt es keine Immissionskonflikte mit der heranrückenden Wohnbebauung.</p> <p>Auf Wunsch der Stadt als Eigentümerin soll der Sportplatz weiter öffentlich zugänglich sein, damit auch andere Sporttreibende (Schüler, Stützpunkt für das Deutsche Sportabzeichen), die nicht dem TuS Moitzfeld angehören, sich dort betätigen können. Dies schließt eine professionelle Fußballnutzung durch den Verein, wie im Gutachten der ADU noch angenommen, eher aus. In dieser Funktion hat er eine besondere Schutzwürdigkeit, daher wird im BP Nr. 5511 -Platzer Höhenweg- auf Einschränkungen der Betriebszeiten für die Vereinsnutzung verzichtet. Für den Fall, dass sich die Zuschauerzahlen des Sportplatzes entgegen der Prognose erhöhen, muss auf der Umsetzungsebene eine erneute Prüfung erfolgen. Da der Sportplatz zeitlich deutlich vor der Errichtung der geplanten Wohnbebauung errichtet wurde, wirkt sich die Lärmvorbelastung schutzmindernd für diese aus. Dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme folgend, ist es den Bauwilligen im nördlichen Baufeld bei besonderer Empfindlichkeit zuzumuten, durch Selbsthilfemaßnahmen wie z.B. Platzierung des Gebäudes auf dem Grundstück oder durch die Grundrissgestaltung sich vor den Lärmbelastigungen von Seiten der Sportplatznutzung zu schützen.</p>	ja
B 5	30.04.14 02.05.14	Auf dem Flugblatt von Ursula und Dr. Jürgen Lang lediglich die Anmerkung „Unmöglich !!!“	Wird als Unmutsäußerung ohne Inhalt gewertet und daher nicht in die Abwägung eingestellt.	--
B 6	04.05.14 05.05.14	<p>1. Verkehr</p> <p>Bedenken gegen die Planung, da</p> <p>1.1 Straßenausbau / -gestaltung</p> <ul style="list-style-type: none"> - der untere Teil des Platzer Höhenweg bereits heute zu schmal ist und - nicht den Anforderungen der Anwohner gerecht wird (Versperren der Ausfahrten). 	<p>siehe B 1, Nr. 1.1, Abs.1</p> <p>siehe B 1, Nr. 1.1, Abs.2</p>	<p>ja</p> <p>nein</p>

Stellungnahme				
Lfd. Nr.	vom	Inhalt in Kurzfassung und nach Themengruppen	Begründung zur Abwägung	berücksichtigt
	eingeg. am			
		<p>1.2 Öffentliche Stellplätze – es an zusätzlichen Parkplätzen fehlt.</p> <p>1.3 Bürgersteig – der geplante Bürgersteig lückenhaft ist. Es wird angeregt den Platzer Höhenweg durchgängig mit einem Fußweg zu versehen und diesen auf Straßenniveau anzuheben.</p> <p>1.4 Erschließungsvarianten – der untere Teil des Platzer Höhenwegs in der vorhandenen Form nicht zur „inneren Erschließung“ des Baugebietes ausreicht. Erschließungsvarianten werden vorgestellt.</p> <p>2. Geplante Bebauung Es wird angeregt,</p> <p>2.1 Bauweise – eine Einfamilienhausbebauung anzustreben.</p> <p>2.2 Gebäudehöhen – die Bebauung auf zwei Geschosse zu beschränken.</p> <p>2.3 Grundstücksgrößen – die geplanten Grundstücke so zu schneiden, das sie dem Ziel einer „offenen Bauweise“ gerecht werden, da sie in ihren Proportionen ungewöhnlich schmal sind.</p> <p>3. Natur und Landschaft Bedenken gegen die Planung, da</p> <p>3.1 Aussicht / Landschaftsbild – durch die Zulässigkeit von Garagen in den</p>	<p>siehe B 1, Nr. 1.2</p> <p>siehe B 1, Nr. 1.3</p> <p>Der Platzer Höhenweg ist geeignet, den Mehrverkehr von 10 - 14 weiteren Häusern aufzunehmen. Da die Planung ausschließlich eine Erweiterung der vorhandenen Straßenrandbebauung vorsieht, gilt der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. Eine zusätzliche private Erschließung des Plangebiets entlastet nicht den Platzer Höhenweg und verschafft keine besseren Durchblicke in die Landschaft. Sie trägt vielmehr zu einer größeren Bodenversiegelung bei und erhöht deutlich die Baukosten.</p> <p>siehe B 1, Nr. 2.1</p> <p>siehe B 1, Nr. 2.2</p> <p>Die offene Bauweise ist durch einen seitlichen Grenzabstand und nicht durch die Grundstücksgröße bestimmt. siehe auch B 2, Nr. 2.3</p> <p>siehe B 1, Nr. 3.1</p>	<p>ja</p> <p>ja</p> <p>nein</p> <p>ja</p> <p>ja</p> <p>nein</p> <p>ja</p>

Stellungnahme				
Lfd. Nr.	vom	Inhalt in Kurzfassung und nach Themengruppen	Begründung zur Abwägung	berücksichtigt
	eingeg. am			
		<p>Abstandsflächen das städtebauliche Ziel „Ausblicke auf die Wälder des Milchborntal“ unrealistisch ist.</p> <p>4. Auslastung Infrastruktur Bedenken gegen die Planung, da – die vorhandenen Kanalkapazitäten nicht ausreichen.</p> <p>5. Kosten / Profit Es wird angeregt, – durch die Planung verursachte Erschließungskosten ausschließlich der Investorengruppe zuzuordnen.</p>	<p>In der Straße Platzer Höhenweg ist ein Trennsystem vorhanden. Die Schmutzwasserentwässerung des BP Nr. 5511 -Platzer Höhenweg- erfolgt mittels Pumpen in den vorhandenen Schmutzwasserkanal. Dieser ist ausreichend dimensioniert, das Abwasser des Bebauungsplangebiets zusätzlich aufzunehmen. Der Regenwasserkanal mit Regenrückhaltung kann jedoch ausschließlich die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen aufnehmen. Eine Erweiterung der öffentlichen Regenwasserkanalisation ist nicht geplant. Daher wurde für das Plangebiet von einem externen Büro ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung für das Plangebiet erstellt. Dem Konzept folgend wird das Niederschlagswasser aller befestigten Flächen dezentral über ein Mulden-Rigolen-System gedrosselt und gesammelt in einen Nebenbach des Saaler Mühlensbachs eingeleitet. Die Einleitungsstelle befindet sich in einer Siefenmulde nördlich des Plangebietes.</p> <p>Der BP Nr. 5511 -Platzer Höhenweg- unterliegt den Kriterien des im Rat der Stadt Bergisch Gladbach am 17.03.2005 gefassten Baulandbeschlusses. Der Beschluss hat das Ziel, bezahlbares Wohnbauland nachhaltig und kontinuierlich bereitzustellen. Hierzu sollen alle geeigneten bodenrechtlichen Instrumente zur Mitfinanzierung der Wohnfolgekosten ausgeschöpft werden. Für den BP Nr. 5511 -Platzer Höhenweg- wird eine einvernehmliche Umlegung durchgeführt. Im Rahmen dieser hat die Eigentümerin der Grundstücksflächen im Plangebiet eine Zustimmungsvereinbarung und die Verpflichtung zur Übernahme von Folgekosten unterschrieben. Die Grundstückseigentümer haben mit der späten Einbeziehung des Plangebiets in den Erschließungsbereich Platzer Höhenweg einen unentgeltlichen Erschließungsvorteil erlangt. Als Ausgleich werden sie vertraglich verpflichtet, die Erweiterung des Platzer Höhenwegs um einen Bürgersteig und Verkehrsgrün zu finanzieren. Damit ist diese Maßnahme für die restlichen Anlieger kostenfrei. Die Vereinbarungen verstoßen nicht gegen das Kopplungsverbot (§ 59 Abs. 2 Nr. 4 VwVfG).</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>10. Übergeordnete Planungen / Konzepte</p> <p>10.1 Wohnbaulandkonzept</p> <p>Bedenken gegen die Planung, da</p> <ul style="list-style-type: none"> – da das „Wohnbaulandkonzept 2011“ die Planflächen als unzureichend geeignet für eine Bebauung ausweist. 	<p>Der Planbereich des BP Nr. 5511 -Platzer Höhenweg- ist Bestandteil der in der Wohnbaulandpotentialanalyse untersuchten Fläche Nr. 55 - 198. Diese wurde in ihrer Gesamtgröße von 9,23 ha als „unzureichend geeignet“ eingestuft. Hierfür waren insbesondere der Entwässerungsaufwand, seine Lage im Natur- und Landschaftsschutz und seine Umweltrelevanz ausschlaggebend. Demgegenüber sind jedoch die Lage zu Kindergarten und Schule, die Lage zum ÖPNV und der Erschließungsaufwand als optimal eingestuft. Das führte dazu, dass eine Teilfläche aus dem Untersuchungsbereich am Platzer Höhenweg im Wohnbauland-konzept zur Arrondierung des Ortsrandes von Moitzfeld empfohlen wurde. Das Plangebiet ist dem Wohnbaulandentwicklungstyp 3 (Lage am Ortsrand) zuzuordnen. Für die Aktivierung der Flächen des Entwicklungstyps 3 muss auf jeden Fall Planungsrecht geschaffen werden. Für bereits erschlossene Flächen, wie die am Platzer Höhenweg soll dies bevorzugt geschehen. Mit der Aufstellung des BP Nr. 5511 -Platzer Höhenweg- wird den Empfehlungen des Wohnbaulandkonzeptes gefolgt.</p>	nein	
B 7	29.04.14	<p>Verkehr</p> <p>Bedenken gegen die Planung, da</p> <p>1.1 Straßenausbau / -gestaltung</p> <ul style="list-style-type: none"> – am Platzer Höhenweg bereits heute der Begegnungsverkehr zwischen LKWs und PKW nicht möglich ist. <p>1.3 Bürgersteig</p> <ul style="list-style-type: none"> – die geplante Bürgersteiglösung mangelhaft ist, da einseitig und nicht durchgehend. <p>1.4 Erschließungsvarianten</p> <p>Es wird angeregt,</p> <ul style="list-style-type: none"> – das Plangebiet über eine hinter Haus Nr. 7 abzweigende Privatstraße zu erschließen. 	<p>siehe B 1, Nr. 1.1, Abs.1</p>	ja	
	05.05.14	<p>2. Geplante Bebauung</p> <p>Es wird angeregt,</p> <p>2.2 Gebäudehöhen</p> <ul style="list-style-type: none"> – die geplanten Gebäude auf ein Vollgeschoss und ein ausgebautes Dach zu be- 	<p>siehe B 1, Nr. 1.3</p>	ja	
				<p>siehe B 6, Nr. 1.4</p>	nein
				<p>siehe B 1, Nr. 2.2</p>	ja

Stellungnahme				
Lfd. Nr.	vom	Inhalt in Kurzfassung und nach Themengruppen	Begründung zur Abwägung	berücksichtigt
	eingeg. am			
	bisherige			
		<p>grenzen (Firsthöhe 8 m über ursprüngliches Gelände).</p> <p>2.3 Grundstücksgrößen – die Grundstücksgrößen zu beschränken, da die geplanten Grundstücke aufgrund der Länge viel zu groß sind.</p> <p>2.4 Bauflächen – die Baufenster zu beschränken.</p> <p>3. Natur und Landschaft 3.1 Aussicht / Landschaftsbild Bedenken gegen die Planung, da – der schöne Blick auf Wiese, Wald und Schloss Bensberg verlorengeht. Es wird empfohlen im Grenzabstand nur einseitig Carports und Garagen zuzulassen.</p> <p>3.2 Baumbestand Es wird angeregt – die vorhandene Baumreihe zu erhalten.</p> <p>3.3 Grünflächen Bedenken gegen die Planung, da – ein Stück öffentlicher Raum und Naherholungsgebiet aufgegeben wird, ohne dass nachhaltige Vorteile erkennbar sind.</p>	<p>siehe B 2, Nr. 2.3</p> <p>Die überbaubare Fläche wird im BP Nr. 5511 -Platzer Höhenweg- von Baugrenzen bestimmt. Die Festsetzung von 3 unabhängigen Baufenstern unterstützt zum Einen das Planungsziel „Lockere Bebauung mit Durchblicken in die Landschaft und gibt zum Anderen der Umlegung und den zukünftigen Bauherren ausreichend Ausgestaltungsspielraum. Um Spielraum für spätere Anbauten, z.B. eines Wintergartens zulassen, wird die Tiefe der Bauflächen auf maximal 16 m festgesetzt</p> <p>siehe B 1, Nr. 3.1</p> <p>siehe B 2, Nr. 3.2</p> <p>Die überplanten Weideflächen befinden sich in Privateigentum. Sie sind damit der aktiven öffentlichen Naherholung entzogen und als Spielfläche für Kinder nur nutzbar, soweit die Eigentümerin dies duldet. Ihr Erholungswert beschränkt sich allein auf ihre optische Wirkung.</p>	<p>nein</p> <p>ja</p> <p>ja</p> <p>ja</p> <p>nein</p>

Stellungnahme				
Lfd. Nr.	vom	Inhalt in Kurzfassung und nach Themengruppen	Begründung zur Abwägung	berücksichtigt
	eingeg. am			
		<p>3.4 Geschützte Arten / Fauna Bedenken gegen die Planung, da</p> <ul style="list-style-type: none"> – Lebensraum des Roten Milans, kleiner Raubvögel, des Hermelins, des Feldhasen und verschiedener Krötenarten vernichtet wird. <p>4. Auslastung Infrastruktur Bedenken gegen die Planung, da</p> <ul style="list-style-type: none"> – der Kanal im Platzer Höhenweg überlastet ist. <p>5. Kosten / Profit Bedenken gegen die Planung, da</p> <ul style="list-style-type: none"> – die Stadt die Profitmaximierung der Investoren unterstützt. Es wird angeregt, Straßenumbauten für die vorhandenen Anwohner kostenfrei zu gestalten. <p>6. Landwirtschaftliche Fläche / Bodengüte Bedenken gegen die Planung, da</p> <ul style="list-style-type: none"> – landwirtschaftliche Nutzgebiete verkleinert werden. 	<p>Eine Artenschutzprüfung ist regelmäßig Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Bezogen auf das Messtischblatt Overath und die vorkommenden Biotoptypen ist im Plangebiet mit 27 als streng geschützte Tierarten nach FFH-Anhang IV und europäische Vogelarten (Artikel 1 V-RL) zu rechnen. Diese Tierarten wurden in einer Artenschutzprüfung am 12.05.2014 einer besonderen Betrachtung unterzogen. Tatsächliche Hinweise liegen nur für Fledermäuse, Rotmilan und Mäusebussard vor. Im Ergebnis kann für die 27 genannten Tierarten ausgeschlossen werden, dass sich der Erhaltungszustand durch die BP Nr. 5511 -Platzer Höhenweg- verschlechtert. In einer Art für Art Prüfung konnten keine Nistplätze von Mäusebussarden und Rotmilanen nachgewiesen werden. Einzelheiten sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt. Der Kreis hat keine Bedenken zur Artenschutzprüfung geäußert.</p> <p>siehe B 6, Nr. 4</p> <p>siehe B 6, Nr. 5</p> <p>Die im Plangebiet vorhanden Parabraunerden zählen aufgrund ihrer Fruchtbarkeit sowie ihrer Regelungs- und Pufferfunktion zu den besonders schutzwürdigen Böden. Aus den Bohrerergebnissen der hydrologischen Untersuchung lässt sich entsprechend eine vormals intensive landwirtschaftliche Nutzung ableiten, Dies belegen auch alte Luftbilder, auf denen eine Ackernutzung zu sehen ist. Die Fläche wird jedoch seit langem als private Pferdeweide genutzt und dient damit nicht mehr der landwirtschaftlichen Nutzwirtschaft. Mit der Planung gehen ca. 1,34 ha extensiv genutzte Pferdeweide verloren. Die verbleibenden Weideflächen sind mit 7,05 ha groß genug, um weiterhin eine artgerechte Pferdehaltung zu gewährleisten. Die Planung erfolgt in Übereinstimmung mit den Interessen der Eigentümer.</p>	<p>ja</p> <p>ja</p> <p>ja</p> <p>nein</p>

Stellungnahme				
Lfd. Nr.	vom	Inhalt in Kurzfassung und nach Themengruppen	Begründung zur Abwägung	berücksichtigt
	eingeg. am			
	bisherige			
		<p>7. Soziale Spannungen Bedenken gegen die Planung, da</p> <ul style="list-style-type: none"> – sich „normale“ Familien die Grundstücke nicht leisten können und damit eine Gentrifizierung in einem bisher gut gemischten Wohngebiet stattfindet. – durch die Neubewohner Probleme mit dem vorhandenen Übergangwohnheim befürchtet werden. <p>8. Bergbau / Bodenfeuchtigkeit Es wird darauf hingewiesen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> – sich unterhalb des Baugebietes der Eingang eines Bergbaustollens befindet <p>9. Immissionen Es wird darauf hingewiesen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> – es zu Lärmkonflikten zwischen der geplanten Wohnbebauung und den vorhandenen Sportflächen kommen wird. 	<p>Der Wert eines Baugrundstückes wird in einer freien Marktwirtschaft von Angebot und Nachfrage bestimmt. Ausschlaggebend für eine große Nachfrage ist in der Regel die Lage des Grundstückes. Auskunft über die Lagewerte gibt die Bodenrichtwertkarte der Stadt Bergisch Gladbach. Diese sieht für den Platzer Höhenweg keine räumlich differenzierte Werte vor. Mit Flächen für 10 - maximal 14 Häusern wird der BP Nr. 5511 -Platzer Höhenweg- den Lagewert nicht wesentlich verändern.</p> <p>Am Platzer Höhenweg sind seit den 80er Jahren Flüchtlinge untergebracht. Die Anlage ist nicht zuletzt deshalb in Moitzfeld akzeptiert, weil es sich um familienhausähnliche kleine Wohneinheiten handelt, in denen insbesondere Familien mit Kindern untergebracht sind. Hieran wird die Planung nichts ändern.</p> <p>Der Planbereich befindet sich über dem auf Blende, Blei und Kupfer verliehenen Bergwerksfeld „Jungfrau“. Im südlichen Planbereich verläuft der „Jungfrau-Stollen“. Feldeseigentümerin ist die Umicore Mining Heritage GmbH und Co. KG. Nach deren Grubenplänen verläuft im südlichen Planbereich von Nordwesten nach Südosten der stillgelegte „Jungfraustollen“. Dessen Lage ist im BP Nr. 5511 -Platzer Höhenweg- gekennzeichnet.</p> <p>Zu den Immissionsbelastungen des Plangebietes durch den vorhandenen Sportplatz liegen insgesamt 3 gutachterliche Stellungnahmen vor. Die Erste wurde 2008 auf der Grundlage eines größeren Plangebietes mit dem Planungsziel eines Ligasportplatzes erstellt und führte zu einer deutlichen Zurücknahme des ursprünglichen Plangebietes. Die letzten Immissionsberechnungen erfolgten auf der Grundlage von Gesprächen mit dem TuS Moitzfeld als Betreiberin und dem Fachbereich Kultur und Sport der Stadt Bergisch Gladbach als Eigentümerin im Februar 2015. Der eigentliche Sportschwerpunkt des TuS Moitzfeld, der Tennissport, ist in der Immissionsbetrachtung unerheblich, d. h. auch bei voller Auslastung aller Plätze während der Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen gibt es keine Immissionskonflikte mit der heranrückenden Wohnbebauung. Für den, für die Immissionsberechnungen maßgeblichen, Fußballplatz werden innerhalb der Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen die Immissionsrichtwerte erst erreicht, wenn länger als 4 Stunden Fußball gespielt wird. Dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme folgend, ist es daher den Bauwilligen im nördlichen Baufeld zuzumuten, durch Selbsthilfemaßnahmen wie z.B. Platzierung des Gebäudes auf dem Grundstück oder durch die Grundrissgestaltung sich vor</p>	<p>nein</p> <p>nein</p> <p>ja</p>

Stellungnahme				
Lfd. Nr.	vom	Inhalt in Kurzfassung und nach Themengruppen	Begründung zur Abwägung	berücksichtigt
	eingeg. am			
	bisherige			
			den Lärmbelastigungen von Seiten der Sportplatznutzung zu schützen. Weitere Ausführungen sind Begründung des Bebauungsplans unter 5.6 Immissionen zu entnehmen.	ja
B 8	02.05.14	<p>1. Verkehr</p> <p>1.1 Straßenausbau / -gestaltung Bedenken gegen die Planung, da</p> <ul style="list-style-type: none"> – der Mehrverkehr die Sicherheit der Fußgänger weiter gefährdet (starker Verkehr und zu hohe Geschwindigkeit im Zusammenhang mit der Sportanlage). <p>Es wird angeregt,</p> <ul style="list-style-type: none"> – am Platzer Höhenweg eine Spielstraße einzurichten. <p>1.2 Öffentliche Stellplätze Bedenken gegen die Planung, da</p> <ul style="list-style-type: none"> – die Parksituation am Platzer Höhenweg sehr angespannt ist. <p>1.3 Bürgersteig Es wird angeregt,</p> <ul style="list-style-type: none"> – einen barrierefreien Bürgersteig zu errichten. <p>2. Geplante Bebauung Es wird angeregt,</p> <p>2.2 Gebäudehöhen</p> <ul style="list-style-type: none"> – die Höhe der geplanten Gebäude zu begrenzen. <p>2.3 Grundstücksgrößen</p> <ul style="list-style-type: none"> – die die Zahl der Grundstücke durch breitere Grundstücke zu vermindern. 	<p>siehe B 1, Nr. 1.1, Abs. 1</p> <p>siehe B 1, Nr. 1.1, Abs. 2</p> <p>siehe B 1, Nr. 1.2</p> <p>Gestalterische Maßnahmen, wie eine barrierefreie Fußwegeführung, sind Aufgabe der nachfolgenden Ausbauplanung. siehe auch B 1, Nr. 1.3</p> <p>siehe B 1, Nr. 2.2</p> <p>siehe B 2, Nr. 2.3</p>	ja
	05.05.14			ja
				nein
				ja
				nein

Stellungnahme				
Lfd. Nr.	vom	Inhalt in Kurzfassung und nach Themengruppen	Begründung zur Abwägung	berücksichtigt
	eingeg. am			
		<p>2.4 Bauflächen – die die Bebauung lediglich bis auf Höhe des Haus Nr. 34 vorzusehen.</p> <p>3. Natur und Landschaft Es wird angeregt</p> <p>3.1 Aussicht / Landschaftsbild – einen Durchblick zwischen den geplanten Häusern zu gewährleisten.</p> <p>3.2 Baumbestand – die vorhandenen alten Bäume zu erhalten.</p> <p>3.3 Grünflächen Bedenken gegen die Planung, da – Spielraum für Kinder durch die Inanspruchnahme von Weideflächen verloren geht. – die gesamte Straße Platzer Höhenweg von der Grünfläche abgeschnitten wird.</p> <p>3.4 Geschützte Arten / Fauna Bedenken gegen die Planung, da – durch die Planung seltene Tiere wie Rotmilan, Hermelin und Feldhase ihren Lebensraum verlieren.</p> <p>3.5 Versiegelung Bedenken gegen die Planung, da – Grünfläche versiegelt wird.</p>	<p>Die im BP Nr. 5511 -Platzer Höhenweg- ausgewiesene Baufläche bleibt unter Berücksichtigung des vorhandene Siefenkopfs bereits deutlich hinter den im FNP der Stadt ausgewiesenen Wohnbauflächen zurück. Eine weitere Rücknahme ist städtebaulich nicht begründbar.</p> <p>siehe B 1, Nr. 3.1</p> <p>siehe B 2, Nr. 3.2</p> <p>Der Platzer Höhenweg verläuft in Ortsrandlage und ist auf etwa der Hälfte ihrer Länge lediglich einseitig bebaut. Mit einer beidseitigen Wohnbebauung soll die Grundlage für eine wirtschaftliche Erschließung und eine klare Ortsbegrenzung geschaffen werden. Da sich die angrenzenden Wiesen in Privatbesitz befinden, ist ihre Bedeutung für die Anwohner ausschließlich optischer Natur.</p> <p>siehe B 7, Nr. 3.4</p> <p>Jede Neuschaffung von Bauflächen ist ein Eingriff in Natur und Landschaft und zieht Versiegelungen nach sich. Daher muss in einem Bebauungsplanverfahren hierfür regelmäßig ein Ausgleich geschaffen werden. Die im Plangebiet beanspruchten Biotope wurden in ihrer ökologischen Wertigkeit erfasst und entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans ihrer zukünftigen Wertigkeit gegenübergestellt. Die Umsetzung des Bebauungsplanes bedingt einen Eingriff von 13.482 Punkten, der ausgeglichen werden muss. Zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft sind Baumpflanzungen im Siefenkopf und entlang des Platzer Höhenwegs vorgesehen. Die verbleibenden Ökopunkte wer-</p>	<p>nein</p> <p>ja</p> <p>ja</p> <p>nein</p> <p>ja</p>

Stellungnahme				
Lfd. Nr.	vom	Inhalt in Kurzfassung und nach Themengruppen	Begründung zur Abwägung	berücksichtigt
	eingeg. am			
		<p>5. Kosten / Profit Bedenken gegen die Planung, da – für die Stadt die Wertschöpfung über der Erhaltung der jetzigen Situation steht.</p> <p>6. Landwirtschaftliche Fläche / Bodengüte Bedenken gegen die Planung, da – extensiv genutzte Weideflächen verloren gehen.</p> <p>8. Bodenfeuchtigkeit / Bergbau, Es wird darauf hingewiesen, dass – die Böden am Platzer Höhenweg feucht sind. Es wird befürchtet, dass sich durch die Versiegelung die Wasserproblematik verschärft.</p> <p>9. Immissionen Es wird darauf hingewiesen, dass von der vorhandenen Sportanlage Lärm und Lichtemissionen ausgehen.</p>	<p>den dem städtischen Ökokonto entnommen und dem Ausgleichsgebiet Oberhombach (Gemarkung Herkenrath, Flur 2) zur Grünlandextensivierung zugeordnet.</p> <p>siehe B 6, Nr. 5</p> <p>siehe B 7, Nr. 6</p> <p>Die Hinweise auf feuchte Böden wurden zwischenzeitlich gutachterlich dahingehend bestätigt, dass die anstehenden Bodenarten schlechte Versickerungswerte aufweisen. Dies erschwert zwar die örtliche Niederschlagswasserbeseitigung, ist jedoch kein Ausschlusskriterium für eine Wohnbebauung. Daher wurde von einem externen Ingenieurbüro ein Entwässerungskonzept erstellt und mit der Unteren Wasserbehörde und Unteren Landschaftsbehörde beim Kreis abgestimmt. Wegen der topographischen Lage des Plangebiets wird sich die Situation für die vorhandenen Gebäude nicht verschlechtern.</p> <p>siehe B 7, Nr. 9</p>	<p>ja</p> <p>nein</p> <p>nein</p> <p>ja</p> <p>ja</p>
B 9	04.05.14	<p>1. Verkehr</p> <p>1.1 Straßenausbau / -gestaltung Es wird angeregt, – eine Verkehrsberuhigung (bauliche Maßnahmen) für den gesamten Platzer Höhenweg vorzusehen</p> <p>1.2 Öffentliche Stellplätze Bedenken gegen die Planung, da – der Mehrverkehr zu Parkplatzproblemen auf dem Platzer Höhenweg führt.</p>	<p>siehe B 1, Nr. 1.1, Abs. 2</p> <p>siehe B 1, Nr. 1.2</p>	<p>nein</p> <p>ja</p>
	05.05.14			

Stellungnahme				
Lfd. Nr.	vom	Inhalt in Kurzfassung und nach Themengruppen	Begründung zur Abwägung	berücksichtigt
	eingeg. am			
	bisherige			
		<p>1.3 Bürgersteig Es wird angeregt, – den geplanten Bürgersteig entlang aller geplanten Grundstücke zu führen oder ersatzweise einen Bürgersteig auf der anderen Straßenseite über das noch unbebauten städtische Grundstück vorzusehen.</p> <p>1.4 Erschließungsvarianten Es wird angeregt, – eine Privatstraße im rückwärtigen BP-Gebiet vorzusehen.</p> <p>2. Geplante Bebauung</p> <p>2.1 Bauweise Es wird angeregt, – dass die geplante Bebauung die vorhandene spiegeln soll. –</p> <p>2.2 Gebäudehöhen Es wird angeregt, – die Höhe der Gebäude auf 7 - 8 m festzusetzen.</p> <p>2.3 Grundstücksgrößen Bedenken gegen die Planung, da – die geplanten Grundstücke mit 15 - 16 m Breite auf ihre Länge zu schmal sind. Es wird angeregt, die Grundstücksbreite festzusetzen.</p>	<p>siehe B 1, Nr. 1.3 Verkehrstechnisch sinnvoll ist lediglich ein im gesamten Straßenverlauf durchgängiger Bürgersteig.</p> <p>siehe B 6, Nr. 1.4</p> <p>siehe B 1, Nr. 2.1</p> <p>siehe B 1, Nr. 2.2</p> <p>siehe B 2, Nr. 2.3</p>	<p>ja</p> <p>nein</p> <p>ja</p> <p>ja</p> <p>nein</p>

Stellungnahme				
Lfd. Nr.	vom	Inhalt in Kurzfassung und nach Themengruppen	Begründung zur Abwägung	berücksichtigt
	eingeg. am			
		<p>3. Natur und Landschaft Es wird angeregt,</p> <p>3.1 Aussicht / Landschaftsbild – das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten.</p> <p>3.2 Baumbestand – die am Platzer Höhenweg vorhandene Baumreihe zu erhalten.</p> <p>3.4 Geschützte Arten / Fauna Bedenken gegen die Planung, da – Lebensraum für Tiere wie Rotmilan, Bussard, Rehe, Hermelin und Hasen verloren geht.</p> <p>3.5 Versiegelung Es wird angeregt, – den Eingriff in die Natur, die Bodenversiegelung so schonend wie möglich zu gestalten.</p> <p>3.6 Landschaftsschutz Bedenken gegen die Planung, da – Landschaftsschutzgebiet in Baufläche umgewandelt wird.</p>	<p>siehe B 1, Nr. 3.1</p> <p>siehe B 2, Nr. 3.2</p> <p>siehe B 7, Nr. 3.4</p> <p>siehe B 8, Nr. 3.4</p> <p>Der BP Nr. 5511 -Platzer Höhenweg- ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Bergische Hochfläche“. Das Schutzgebiet hat das Entwicklungsziel „Erhaltung und Entwicklung der typischen bergischen Landschaften“. Hieraus ergibt sich ein Zielsetzungskonflikt mit dem Regionalplan, der an gleicher Stelle einen „allgemeinem Siedlungsbereich (ASB)“ darstellt. Im Rahmen der Anpassungsabfrage zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 177 / 5511 -Platzer Höhenweg- hat die Untere Landschaftsbehörde des Kreises jedoch keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Umwandlung in Wohnbaufläche geltend gemacht.</p> <p>Das Plangebiet umfasst lediglich einen kleinen Teil einer extensiv genutzten Weidefläche. In der Abwägung wird daher unter Achtung wesentlicher Entwicklungsziele des Landschaftsplanes der Schaffung von Wohnflächen Vorrang gegeben. Der BP-Entwurf nimmt Rücksicht auf landschaftliche Besonderheiten.</p>	<p>ja</p> <p>ja</p> <p>ja</p> <p>ja</p>

Stellungnahme				
Lfd. Nr.	vom	Inhalt in Kurzfassung und nach Themengruppen	Begründung zur Abwägung	berücksichtigt
	eingeg. am			
		<p>5. Kosten / Profit Es wird unterstellt, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> – die Stadt im Rahmen des Baulandmanagements von der Planung profitiert. <p>6. Landwirtschaftliche Fläche / Bodengüte Bedenken gegen die Planung, da</p> <ul style="list-style-type: none"> – der Landwirtschaft Fläche entzogen wird. <p>7. Soziale Spannungen Bedenken gegen die Planung, da</p> <ul style="list-style-type: none"> – befürchtet wird, dass die Bewohner der Grundstücke Platzer Höhenweg 35 bis 42 a (Flüchtlinge) durch die neuen Bewohner verdrängt werden. <p>8. Bodenfeuchtigkeit / Bergbau Es wird darauf hingewiesen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> – sich am unteren Ende des Siefens der stillgelegte Stollen eines Bergwerks befindet. <p>9. Immissionen Es wird darauf hingewiesen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> – im Plangebiet mit Licht- und Schallemissionen von der benachbarten Sportanlage zu rechnen ist. 	<p>So wurde ein vorhandener Siefenkopf nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung aus dem Plangebiet herausgenommen und Bauflächen so gelegt, dass vorhandene Einzelbäume erhalten werden können.</p> <p>siehe B 6, Nr. 5</p> <p>siehe B 7, Nr. 6</p> <p>siehe B 7, Nr. 7, Abs. 2</p> <p>siehe B 7, Nr. 8</p> <p>siehe B 7, Nr. 9</p>	<p>nein</p> <p>nein</p> <p>nein</p> <p>nein</p> <p>ja</p> <p>ja</p>
B 10	04.05.14	<p>3. Natur und Landschaft 3.2 Baumbestand Es wird angeregt,</p> <ul style="list-style-type: none"> – den vorhandenen alten Baumbestand zu erhalten. 	siehe B 2, Nr. 3.2	ja
	05.05.14			

Stellungnahme				
Lfd. Nr.	vom	Inhalt in Kurzfassung und nach Themengruppen	Begründung zur Abwägung	berücksichtigt
	eingeg. am			
		<p>3.3 Grünflächen Bedenken gegen die Planung, da</p> <ul style="list-style-type: none"> – Spielraum für Kinder durch die Inanspruchnahme von Weideflächen verloren geht. – die gesamte Straße Platzer Höhenweg von der Grünfläche abgeschnitten wird. <p>3.4 Geschützte Arten / Fauna Bedenken gegen die Planung, da</p> <ul style="list-style-type: none"> – Flora und Fauna (u.a. Fledermäuse, Kröten und heimische Singvögel) durch eine Bebauung gefährdet wären. <p>3.5 Versiegelung Es wird angeregt,</p> <ul style="list-style-type: none"> – den Eingriff in die Natur, die Bodenversiegelung so schonend wie möglich zu gestalten. <p>3.6 Landschaftsschutz Bedenken gegen die Planung, da</p> <ul style="list-style-type: none"> – Landschaftsschutzgebiet in Baufläche umgewandelt wird. 	<p>siehe B 8, Nr. 3.3</p> <p>siehe B 7, Nr. 3.4</p> <p>siehe B 8, Nr. 3.4</p> <p>siehe B 9, Nr. 3.4</p>	<p>nein</p> <p>ja</p> <p>ja</p> <p>nein</p>
B 11	03.05.14	Der Planentwurf wird begrüßt.	siehe B 1, Nr. 1.1, Abs. 2	nein
	06.05.14	Es wird angeregt, <ul style="list-style-type: none"> – eine Verkehrsberuhigung (bauliche Maßnahmen) für den gesamten Platzer Höhenweg vorzusehen. Ein Bürgersteig wäre <p>kontraproduktiv, da die Fußgänger auf der Straße die Verkehrsgeschwindigkeit reduziert.</p>		
B 12		Der Planentwurf wird begrüßt.	Wird als Kommentar ohne Inhalt gewertet.	--
	06.05.14			

B 13	05.05.14	3. Natur und Landschaft	siehe B 1, Nr. 3.1	ja		
	07.05.14	3.1 Aussicht / Landschaftsbild Bedenken gegen die Planung, da – die idyllische Sicht genommen wird.				
B 14	06.05.14	Bedenken gegen die Planung, da	Der Platzer Höhenweg ist im Planbereich nur einseitig bebaut und bildet die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich. Dies hält seit Jahrzehnten den Wunsch nach einer, zum Teil sehr umfangreichen Bebauung der angrenzenden mindergenutzten Weideflächen wach. Der BP Nr. 5511 -Platzer Höhenweg folgt in Bezug auf den Umfang der geplanten Wohnbauflächen den Empfehlungen des Wohnbaulandkonzeptes und sieht lediglich eine Arrondierung des Ortsrandes von Moitzfeld vor. Damit werden ein klarer Ortsabschluss geschaffen und die verbleibenden landwirtschaftlich nutzbaren Flächen vor weiteren baulichen Eingriffen geschützt. Weiterreichende Bauflächen entsprechen nicht dem Entwicklungsgebot, da der Regionalplan, Teilabschnitt Köln für sie einen Agrarbereich mit Schutz für die Landschaft ausweist.	ja		
	07.05.14	2. Geplante Bebauung – ein erster Häuserriegel weitere Bebauung bis zum Waldrand nach sich ziehen wird.				
		3. Natur und Landschaft 3.1 Aussicht / Landschaftsbild – dem Landschaftsbild schwerer Schaden zugefügt wird.			siehe B 1, Nr. 3.1	ja
		3.4 Geschützte Arten / Fauna – es sich um ein Gebiet mit hoher Bedeutung für den Artenschutz handelt.			siehe B 7, Nr. 3.4	ja
	3.6 Landschaftsschutz – die intendierte Baumaßnahme den Belangen des Landschaftsschutzes widerspricht.	siehe B 9, Nr. 3.6	nein			
	5. Kosten / Profit – die Stadt mit der Baumaßnahme Steuereinnahmen generieren will.	siehe B 6, Nr. 5	nein			
	6. Landwirtschaftliche Fläche / Bodengüte – es sich um Boden mit einem mittleren bis hohen Ertragswert handelt.	siehe B 7, Nr. 6 Die Wertigkeit der Böden wird aus dem Ökokonto der Stadt durch eine Grünlandextensivierung im des Ausgleichsgebiets Oberhombach (Gemarkung Herkenrath, Flur 2) ausgeglichen.	ja			

		<p>10. Übergeordnete Planungen / Konzepte 10.1 Freiraumkonzept – die intendierte Baumaßnahme unvereinbar mit dem Freiraumkonzept der Stadt Bergisch Gladbach ist.</p> <p>11. Frischluft – es sich um ein wichtiges Frischluftentstehungsgebiet handelt.</p>	<p>Das Freiraumkonzept ist Teil der vorbereitenden Planung für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Es wurde in den Jahren 2010/2011 erarbeitet und in seinen Grundzügen am 11.10.2011 im ASSG einstimmig beschlossen. Aus der Erfassung der umweltrelevanten Planungsgrundlagen und den Kartierungen vor Ort wurde als „Ergebnis“ die Karte „Freiraumfunktionen und Entwicklungsziele“ zusammengestellt. Für das Plangebiet ist in dieser die Erhaltung schutzwürdiger Böden und die Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen mit hoher Bedeutung für den Artenschutz dargestellt.</p> <p>Die dargestellte hohe Bedeutung für den Artenschutz basierte auf einer zwischenzeitlich abgängigen Obstwiese. Im Planverfahren zum BP Nr. 5511 - Platzer Höhenweg- wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass entsprechend der vorkommenden Biotoptypen für 27 Tierarten eine Verschlechterung ihres Erhaltungszustands ausgeschlossen werden kann. Zur Wertigkeit der Böden siehe 6.Landwirtschaftliche Fläche / Bodengüte</p> <p>Das Plangebiet befindet sich als Teil einer Weidefläche an der Flanke eines Bergrückens und ist damit ein potentielles Kaltluftentstehungsgebiet. Da mit ca. 1,34 ha lediglich ein kleiner Teilbereich der offenen Weideflächen in Anspruch genommen wird, dürften sich die Auswirkungen lokal begrenzt halten. Zusätzlich wirken sich die angrenzenden Wälder der Hardt mindern auf eine Durchlüftung bebauter Gebiete aus.</p>	<p>nein</p> <p>nein</p>
B 15	06.05.14	<p>1. Verkehr Bedenken gegen die Planung, da</p> <p>1.1 Straßenausbau / -gestaltung – der Platzer Höhenweg nicht geeignet ist weiteren Verkehr aufzunehmen. – Es wird angeregt, den Charakter der Straße zu erhalten und durch die Einrichtung einer Spielstraße die Verkehrsbelastung zu reduzieren.</p> <p>1.2 Öffentliche Stellplätze – am Platzer Höhenweg jetzt schon Parkplätze fehlen. Es wird angeregt, bedarfsorientiert Parkplätze zu schaffen.</p> <p>1.3 Bürgersteig – im Bereich des Plangebiets am Platzer Höhenweg ein Bürgersteig fehlt. Es wird</p>	<p>siehe B 1, Nr. 1.1, Abs. 1</p> <p>siehe B 1, Nr. 1.1, Abs. 2</p> <p>siehe B 1, Nr. 1.2</p> <p>siehe B 1, Nr. 1.3</p>	<p>ja</p> <p>nein</p> <p>ja</p> <p>ja</p>
	07.05.14			

	<p>angeregt, adäquate Gehwege zu schaffen.</p> <p>1.4 Erschließungsvarianten Es wird angeregt, – eine Privatstraße im rückwärtigen BP-Gebiet vorzusehen.</p> <p>2. Geplante Bebauung Es wird angeregt, 2.1 Bauweise – eine lockere Wohnbebauung vorzuschreiben.</p> <p>2.2 Gebäudehöhen – die Gebäudehöhen zu begrenzen.</p> <p>2.5 Wohneinheiten – die Anzahl der geplanten Wohneinheiten zu reduzieren.</p> <p>3. Natur und Landschaft Es wird angeregt, 3.1 Aussicht / Landschaftsbild – den Charakter der Landschaft zu erhalten.</p> <p>3.2 Baumbestand – den vorhandenen Baumbestand zu erhalten.</p> <p>4. Auslastung Infrastruktur Bedenken gegen die Planung, da – bezweifelt wird, dass der vorhandene Kanal und das Regenrückhaltebecken weitere Wassermengen aufnehmen können.</p> <p>5. Kosten / Profit Bedenken gegen die Planung, da – die Stadt die Planung aus rein monetären</p>	<p>siehe B 6, Nr. 1.4</p> <p>siehe B 1, Nr. 2.1</p> <p>siehe B 1, Nr. 2.2</p> <p>Innerhalb der ausgewiesenen Baufläche ist die Errichtung von 10 - 14 Wohnhäusern in offener Bauweise möglich. Der BP Nr. 5511 -Platzer Höhenweg begrenzt textlich die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal 2.</p> <p>siehe B 1, Nr. 3.1</p> <p>siehe B 2, Nr. 3.2</p> <p>siehe B 6, Nr. 4</p>	<p>nein</p> <p>ja</p> <p>ja</p> <p>ja</p> <p>ja</p> <p>ja</p> <p>ja</p>
--	--	--	--

		<p>Interessen für ein paar hunderttausend € durchsetzen will.</p> <p>– Es wird angeregt, die für die Planung erforderliche Infrastruktur für die unbeteiligten Anwohner kostenneutral anzupassen.</p> <p>8. Bodenfeuchtigkeit / Bergbau, Es wird darauf hingewiesen, dass die Böden am Platzer Höhenweg feucht sind.</p>	<p>siehe B 6, Nr. 5, Abs. 1</p> <p>siehe B 6, Nr. 5, Abs. 2</p> <p>siehe B 7, Nr. 8</p>	<p>ja</p> <p>ja</p> <p>ja</p>
B 16	04.05.14	<p>Es wird angeregt,</p> <p>1. Verkehr</p> <p>1.3 Bürgersteig</p> <p>– einen Gehweg ab Nr. 12a über das städtische Grundstück bis zum „roten Weg“ zu führen und ab dort ein Mischprofil für den Platzer Höhenweg vorzusehen.</p> <p>2. Geplante Bebauung</p> <p>2.1 Bauweise</p> <p>– die Neubebauung zurückhaltend in den gewachsenen dörflichen Bestand zu integrieren.</p> <p>2.2 Gebäudehöhen</p> <p>– die Gebäudehöhen auf 1 ½ zu beschränken.</p> <p>2.4 Bauflächen</p> <p>– für jedes Baugrundstück ein Einzelbaufenster auszuweisen.</p> <p>3. Natur und Landschaft</p> <p>3.1 Aussicht / Landschaftsbild</p> <p>– Blick- und Grünschnitten zwischen den geplanten Bauflächen zu etablieren und hierzu lediglich den einseitigen Anbau für Garagen und Stellplätze zuzulassen.</p>	<p>siehe B 1, Nr. 1.3</p> <p>Verkehrstechnisch sinnvoll ist lediglich ein im gesamten Straßenverlauf durchgängiger Bürgersteig. Zwei Änderungen in Folge, erst ein Wechsel der Straßenseite und dann ein weiterer ins Mischprofil, sind einem Fußgänger nicht zuzumuten und kaum barrierefrei zu gestalten.</p> <p>Die Bauweise am Platzer Höhenweg stellt sich sehr heterogen dar. Hier stehen Reste von Gehöften neben Mehrfamilienhäusern. Gleichwohl kann nicht von einem Dorfgebiet gesprochen werden.</p> <p>siehe B 1, Nr. 2.1</p> <p>In der Regel wird in der Bevölkerung unter einer 1 ½ Geschossigkeit ein 1 geschossiges Gebäude mit einem ausgebauten Dachgeschoss verstanden. Demgegenüber kennt die Bauordnung jedoch nur den Begriff des Vollgeschosses.</p> <p>siehe B 1, Nr. 2.2</p> <p>siehe B 7, Nr. 2.4</p> <p>siehe B 1, Nr. 3.1</p>	<p>nein</p> <p>ja</p> <p>nein</p> <p>nein</p> <p>ja</p>
	07.05.14			

		2.5 Wohneinheiten / Häuseranzahl – die Hausanzahl zu begrenzen.	Das Baugesetzbuch bietet keine Möglichkeit zur Begrenzung der zulässigen Häuserzahl. Jedoch bestimmt die ausgewiesene Bauflächengröße indirekt deren Anzahl. siehe B 15, Nr. 2.5	nein
B 19	05.05.14	2. Geplante Bebauung 2.6 Bepflanzung Es wird angeregt, – zu verhindern, dass die Baulücken mit Bäumen bepflanzt werden. 5. Kosten / Profit / Wertminderung Bedenken gegen die Planung, da – die Planung zu einer Wertminderung und Herabsetzung der Wohnqualität führt.	siehe Ausführungen zur Bauweise, B 1, Nr. 2.2 Darüberhinausgehend gibt es keinen städtebaulichen Grund die Rechte der zukünftigen Grundstückseigentümer in Bezug auf die Bepflanzung ihrer Grundstücke einzuschränken. Der Bebauungsplan schafft Bauflächen für 10 - 14 Wohnhäuser. Die geplante Bebauung fügt sich in Bezug auf die Bauweise und -höhe in die vorhandene Bebauung ein. Es ist nicht erkennbar, warum allein der Verlust der „Sicht auf die schöne Umgebung“ zur Wertminderung der Wohnqualität führt.	nein nein
	07.05.14			
nach Ablauf der Frist				
B 20		Die Planung wird befürwortet, da – sie auf eine einzeilige Bebauung reduziert wurde. – eine durchlässige Einzelhausbebauung geplant ist und damit – der grüne Charakter der Straße erhalten wird.	Wird als Kommentar für die Planung gewertet	--
	per Mail 19.05.14			
B 21	30.04.14	Bedenken gegen die Planung, da 1. Verkehr 1.1 Straßenausbau / -gestaltung – der Platzer Höhenweg nicht geeignet ist den Mehrverkehr aufzunehmen. 1.2 Öffentliche Stellplätze – die Parksituation schlecht ist. 9. Immissionen – befürchtet wird, dass die zukünftigen Bewohner sich über die vorhandenen Sportimmissionen beschweren.	siehe B 1, Nr. 1.1, Abs. 1 siehe B 1, Nr. 1.2 siehe B 7, Nr. 9	ja ja ja
	14.05.14			