

**Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
zum Bebauungsplan
Nr. 4362 – Am Rothfeld – 1. Änderung**

1. Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 4362 – Am Rothfeld – wurde seinerzeit für den östlichen Teilbereich des Ortsteils Bärbroich aufgestellt und ist seit dem 25.06.1999 rechtsverbindlich. Im Südosten des Bebauungsplanes ist ein Spielplatz auf dem Gelände der ehemaligen Schule ausgewiesen. Die Umsetzung des geplanten Spielplatzes ist bis heute nicht erforderlich geworden, da im selben Bebauungsplan- bzw. Wohngebiet ein großzügiger Spielbereich für unterschiedliche Altersgruppen besteht.

Der Spielflächenbedarf für den Ortsteil Bärbroich wird nach Überprüfung durch den derzeitigen Bestand ausreichend gedeckt. Ein Großteil der im Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen ist zwischenzeitlich bebaut. Größere Bevölkerungszuwächse sind in Bärbroich in den nächsten Jahren nicht zu erwarten. Eine alternative Nutzung der bisher als Spielplatz ausgewiesenen ca. 600m² großen Fläche ist daher möglich. Hierzu ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4362 – Am Rothfeld – erforderlich. Sollte es im Ortsteil Bärbroich zukünftig neue Baugebietsausweisungen geben, muss eine erneute Bedarfsprüfung vorgenommen werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Bereich der Spielfläche unter Berücksichtigung der Weiterführung des von Westen kommenden, bestehenden Fußweges in die südlich angrenzende zur Wohnnutzung ausgewiesene Fläche mit einzubeziehen und die Bedingungen für eine Wohnbebauung durch Verschiebung der Baugrenze Richtung Norden zu optimieren. Hierdurch entsteht zugleich der Bedarf, die bisherige textliche Festsetzung hinsichtlich der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen zu verändern, da ansonsten unnötig lange Zufahrten vorgegeben wären (siehe unten). Da auf dem westlich angrenzenden Flurstück durch das bereits zurückliegende Gebäude mit Baugrenze eine ähnliche Situation gegeben ist, wird dieses Flurstück mit in den Änderungsbereich einbezogen.

Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 4362 – Am Rothfeld – kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB geändert werden, da er folgende Voraussetzungen erfüllt:

- Die Fläche befindet sich in einem bereits beplanten Bereich, ist von Wohnbebauung umgeben und erfährt eine Nutzungsänderung. Es handelt sich demnach um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m².
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete).

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4362 – Am Rothfeld – 1. Änderung ist

durch die entsprechende Signatur im Plan eindeutig festgesetzt.

Das Plangebiet befindet sich in Bergisch Gladbach Bärbroich und umfasst die Grundstücke der Gemarkung Herkenrath, Flur 6, Flurstücke Nr. 1381, 1382 sowie 1383. Es wird begrenzt durch die Landesstraße L 329 im Süden, die Gemeinbedarfsfläche im Westen (Flurstück Nr. 600/75), den bestehenden Fußweg im Nordwesten (Flurstück 1294) sowie die vorhandene Wohnbebauung im Nordosten (Flurstück Nr. 1293) und Osten (Flurstück Nr. 1384). Ebenfalls im Nordosten grenzt ein Teilstück des Hasselsheider Weges an.

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

Regionalplan

Der Regionalplan stellt für das Plangebiet Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich vollständig als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

4. Städtebauliche Konzeption

Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend der oben beschriebenen städtebaulichen Zielsetzung wird anstelle der bisherigen öffentlichen Grünfläche mit der Festsetzung Spielplatz ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im zeichnerischen Teil durch die Festlegung einer Baugrenze bestimmt. Sie wurde gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan um ca. 12m nach Norden verschoben, um eine Südorientierung der Gärten zu erreichen, und orientiert sich nunmehr am Nachbargebäude Bärbroich 15/17.

Stellplätze und Garagen

Im bisherigen Bebauungsplan sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der seitlichen Abstandsflächen (Bauwich) zwischen vorderer und hinterer Baugrenze zulässig (vgl. Punkt 1.2 der textlichen Festsetzungen). Diese Festsetzung wurde seinerzeit mit dem Ziel einer weitgehenden Durchgrünung der rückwärtigen Grundstücksteile und der damit verbundenen Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft getroffen.

Die bisherige Festsetzung wird für den Änderungsbereich aufgehoben, um für die Grundstücke mit zurückversetzter Baugrenze Stellplätze und Garagen auch in räumlicher Nähe zur Erschließung zu ermöglichen und damit lange Zufahrten sowie eine Zerschneidung der Grünbereiche zu vermeiden. Um jedoch unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche eine bauliche Front aus Garagen zu vermeiden und einen Vorplatz zum störungsfreien Ein- und Ausfahren zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass Garagen einen Abstand von 5m zur Erschließungsstraße einhalten müssen.

Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereiches kann unverändert über die Landesstraße L 329 (Bärbroich) erfolgen. Um alternativ auch eine Erschließung von Norden zu ermöglichen (bei Teilung des Grundstückes zumindest für den östlichen Bereich), wird die Verkehrsfläche des Hasselheider Weges um ca. 2m nach Westen ausgedehnt. Eine darüber hinaus gehende Erschließung von Norden ist aufgrund des damit verbundenen Flächenverbrauches und Kostenaufwandes nicht vorgesehen.

Fuß-/Radweg

Der im Bebauungsplan Nr. 4362 – Am Rothfeld – ausgewiesene Fuß-/Radweg wurde bereits umgesetzt und trifft im Nordwesten auf das Flurstück Nr. 1382. Unter Einbeziehung der geplanten Spielplatzfläche ist derzeit eine durchgehende Verbindung parallel zur Landesstraße gegeben, welche vom westlichen Ende Bärbroichs (Johann-Burum-Str.) bis zum östlichen Bereich noch über den Hasselheider Weg hinaus verläuft. Diese Verbindung soll erhalten bleiben. Sie stellt eine durchgängige, abseits der stark und schnell befahrenen Landesstraße verlaufende und – wie am vorhandenen Trampelpfad erkennbar – auch genutzte Verbindung dar. Die Verbindung wird durch die Ausweisung einer 2,50m breiten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gesichert.

Sonstige Festsetzungen

Bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie aller weiteren planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gelten die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 4362 – Am Rothfeld – bis auf nachfolgend genannte unverändert. Auf eine gesonderte Begründung wird daher verzichtet.

Lediglich die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Pflanzliste wurden in die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht übernommen, da sie für diesen Bereich nicht relevant sind. Ebenso entfällt die nachrichtliche Übernahme der Baumschutzsatzung, da diese zwischenzeitlich aufgehoben wurde.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über das vorhandene städtische Versorgungsnetz. Das Entwässerungskonzept des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4362 – Am Rothfeld – sieht eine Ableitung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers im Trennsystem vor. Die vorliegende Planänderung hat hierauf keine Auswirkungen.

6. Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt, das heißt es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Dementsprechend kann auf die Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht, die Angabe über vorliegende umweltbezogene Informationen, die zusammenfassende Erklärung und das Monitoring verzichtet werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei einer Grundfläche von weniger als 20.000m² - wie im vorliegenden Fall - Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes als vor der planerischen Ent-

scheidung erfolgt oder zulässig. Die umweltrelevanten Belange sind gleichwohl in der Abwägung zu berücksichtigen.

Für die südliche Hälfte des Änderungsbereiches besteht bereits Baurecht. Hier wird die überbaubare Fläche zugunsten von Südgärten zurückgenommen und stattdessen in Richtung Norden verschoben. Die sich entlang der Straße erstreckende Weißdornhecke ist aus ökologischer Sicht erhaltenswert. Da die Erschließung jedoch von Süden aus ermöglicht wird, und dies bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan so vorgesehen war, wird von einer Festsetzung zum Erhalt abgesehen.

Der nördliche Teilbereich ist derzeit großteils geschottert und wird zeitweise zum Abstellen von PKW's genutzt. Der am nördlichen Rand des Plangebietes stehende Birnbaum weist eine deutlich verminderte Vitalität auf und ist daher bei Anlegung des Fußweges nicht zu erhalten. Die Größe der überbaubaren Fläche ändert sich insgesamt nicht. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt sind daher durch die Planänderung nicht zu erwarten.

Die Regelungen zum Lärmschutz im Bebauungsplan Nr. 4362 – Rothfeld – bleiben ebenfalls unverändert. Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass die Lärmbelastung durch die Straße Bärbroich seit der Rechtskraft des Bebauungsplan Nr. 4362 – Rothfeld – im Jahr 1999 derart gestiegen ist, dass die bestehenden Festsetzungen zumal vor dem Hintergrund einer zurückversetzten Baugrenze nicht ausreichend sind (beispielsweise keine neuen Wohn- oder Gewerbegebiete, die zusätzlichen Verkehr auf der Landesstraße erzeugen).

Schutzgebiete o.ä. sind von der Planänderung nicht betroffen.

7. Umsetzung des Bebauungsplans

Da sich die Fläche des Plangebietes vollständig im städtischen Eigentum befindet, sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

Aufgestellt:

Bergisch Gladbach, den 17.11.2008

S. Schmickler
Stadtbaurat