

Nach Erläuterungen seitens der Verwaltung empfiehlt der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss dem Rat folgende Beschlüsse:

Zum Schreiben des Aggerverbandes vom 19.09.2011

Der Aggerverband bittet aus Sicht der Gewässerentwicklung und –unterhaltung um die Berücksichtigung folgender Hinweise:

1. Die von der Bezirksregierung Köln aufgestellten Hochwassergefahrenkarten für die Dörspe und Othe sind bei der Planung zu berücksichtigen.
2. Bei einer Einleitung von zusätzlichem Niederschlagswasser über die bestehende Regenwasserkanalisation in die Dörspe sind ggf. bestehende Einleitungserlaubnisse über ein einschlägiges Wasserrechtsverfahren anzupassen.
Hierzu soll möglichst noch vor Schaffung des neuen Baurechts die Entwässerung des Gebiets mit den Fachbehörden abgestimmt werden.
Ggf. notwendige Rückhalteräume sollten im Rahmen der Bauleitung berücksichtigt werden.

Beschlussempfehlung:

zu 1.: Die Karte mit den neuen Überschwemmungsgrenzen der Bezirksregierung Köln sehen für den Bereich des Plangebietes kein Überschwemmungsgebiet vor. Das Plangebiet grenzt bis an diese Grenze heran. Insofern ist die aufgestellte Hochwassergefahrenkarte berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich, 8 Jastimmen, 1 Neinstimme, 2 Enthaltungen

zu 2.: Sollte die zusätzliche Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet zu einer Anpassung bestehender Einleitungsgenehmigungen führen, so ist vom Verursacher – Planveranlasser und heutigem Eigentümer der Grundstücksflächen – das geforderte einschlägige Wasserrechtsverfahren einzuleiten und in Abstimmung mit der Stadt zu beauftragen. Die Kosten sind vom Planveranlasser zu tragen. In diesem Verfahren sind auch ggf. notwendige Rückhalteräume zu berücksichtigen.
Dieses Verfahren ist vor Erlangung der Rechtskraft der Planung (Bekanntmachung) durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich, 10 Jastimmen, 1 Neinstimme

Zum Schreiben des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland vom 19.09.2011

Das Amt für Bodendenkmalpflege weist darauf hin, dass es nicht ausgeschlossen ist, dass im Plangebiet Bodendenkmäler existieren.

Es wird deshalb darum gebeten, einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Beschlussempfehlung:

In der Satzung/im Satzungstext ist unter dem § 4 "Hinweise" schon auf die Möglichkeit der Existenz von Bodendenkmälern, im Sinne der Anregung des Amtes, hingewiesen worden. Insofern wurde der Anregung schon entsprochen.

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich, 10 Jastimmen, 1 Neinstimme

Zum Schreiben der IHK vom 07.10.2011

Die IHK regt an, im Flächennutzungsplan zukünftig nicht die vorgesehene "Wohnbaufläche" als Art der baulichen Nutzung darzustellen, sondern eine "gemischte Baufläche".

Darüber hinaus wird auf denkbare Konfliktpotentiale durch eine zukünftige Wohnbebauung mit dem bestehenden Transportbetrieb/Baustoffe "Röttger" an der Lieberhausener Straße hingewiesen.

Beschlussempfehlung:

Die Darstellung "Wohnbaufläche" wurde gewählt, um deutlich zu machen, dass in dem Plangebiet auch vorwiegend nur Wohnen zulässig sein soll.

Es handelt sich um eine Fläche, die bislang dem Außenbereich und der Landwirtschaft zugeordnet war.

Eine Darstellung als gemischte Baufläche und Mischgebiet würde hier auch Nutzungen wie z.B. Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ermöglichen.

Eine solche Ausweitung der Nutzungs- und Ausnutzungsmöglichkeiten ist nicht gewollt.

Die angesprochenen Befürchtungen hinsichtlich der heranrückenden Wohnbebauung und dem Betrieb "Röttger" an der Lieberhausener Straße werden nicht geteilt.

Der Abstand zwischen dem Lagerplatz der Spedition, der aber selbst als "Wohnbaufläche" dargestellt ist, beträgt rd. 80 m. Der Abstand zwischen den neuen Flächen an der Lieberhausener Straße und der Mischgebietsfläche des Betriebes beträgt rd. 115 m.

Daraus ergibt sich aus der Erfahrung ein ausreichender Abstand zwischen dem Wohnen und dem Gewerbe.

Aus den Erkenntnissen bzw. Nichterkenntnissen des unmittelbar westlich angrenzenden Wohngebietes an der Straße "An der Dörspe", das ebenfalls als "Wohnbaufläche" dargestellt ist, muss geschlussfolgert werden, dass es keine Konflikte zwischen dem Wohnen und der gewerblichen Nutzung gibt.

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich, 10 Jastimmen, 1 Neinstimme

Zum Schreiben des Oberbergischen Kreises vom 10.10.2011

Der Oberbergische Kreis geht in seiner Stellungnahme noch einmal darauf ein, dass in der Ergänzungssatzung verbindliche textliche und zeichnerische Regelungen getroffen werden sollen,

die Erhaltung, Pflege und langfristige Sicherung des im Landschaftsplan Nr. 3 "Bergneustadt-Eckenhangen" festgesetzten geschützten Landschaftsbestandteiles (Nr. 2.4-27) gewährleisten. Die bisher getroffenen Regelungen zur Erhaltung des Baumbestandes sind nach Ansicht des Kreises "noch nicht im zur Verfügung stehenden Rahmen ausgeschöpft" worden.

Es wird daher angeregt durch die Festsetzung von bebaubaren bzw. überbaubaren Grundstücksflächen die zu schützenden Flächen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Es wird ferner auf die gesetzlichen Bestimmungen und deren Einhaltung hinsichtlich der fachplanerischen Bewertung und Bilanzierung und der zeitnahen Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen hingewiesen.

Hier wird in diesem Zusammenhang auf das Ökokonto verwiesen.

Beschlussempfehlung:

Die Aussage, dass die planerisch zur Verfügung stehenden Möglichkeiten noch nicht vollständig ausgeschöpft worden sind, mit den Festsetzungen, die jetzt im Entwurf enthalten sind, ist richtig. Gleichwohl muss aber auch gesagt werden, dass der jetzige Plan eine konkret einzuhaltende planerische Festsetzung, die zu erhaltenden Einzelbäume konkret benennt und schützt, enthält. Von der insbesondere geforderten Festsetzung von Baugrenzen wird hier abgesehen, da aus Sicht der Stadt der angesprochen Schutz des Wurzelbereiches nicht gewährleistet werden kann, da weder vom Kreis noch von der Stadt gesicherte Erkenntnisse vorliegen, wie weit dieser Wurzelbereich anzunehmen ist.

Es sollte daher vielmehr auf den Einzelfall abgestellt werden, d.h. wenn konkrete Bauvorhaben anstehen sollte untersucht werden, wie weit diese von den jeweiligen Wurzelbereichen entfernt zu planen und zu realisieren sind, damit ein effektiver Schutz erreicht wird.

Hierzu wäre dann im Einzelfall, im Baugenehmigungsverfahren, eine Untersuchung durch ein Fachbüro, durch einen Landschaftsplaner, etc. erforderlich, die vom Bauherrn anhand seiner konkreten Planung vorzulegen ist.

Die textlichen Festsetzungen, als ebenfalls verbindliche Festsetzungen der Planung, sollten dementsprechend ergänzt werden.

Es wird vorgeschlagen den Satzungstext im § 3 – Ökologischer Ausgleich / grünordnerische Maßnahmen – in dem Punkt "Erhaltungsmaßnahme Einzelbäume" nach dem letzten Satz wie folgt zu ergänzen:

Im konkreten Baugenehmigungsverfahren, wenn anhand der Planung, Stellung und Größe des Gebäudes und der Nebenanlagen klar ist, wie groß und an welcher Stelle der Eingriff erfolgen wird, ist vom Eingriffsverursacher durch ein Fachbüro oder einen Fachplaner nachzuweisen, wie der Schutz der Wurzelbereiche der Bäume erreicht werden kann. Hiefür sind auch Untersuchungen erforderlich, die belegen, wo dieser Wurzelbereich im Einzelfall liegt. Die Untersuchung ist zum Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens zu machen.

Mit dieser Festsetzung wird eine flexiblere Handhabung erreicht, da bei einer Festsetzung von starren Baugrenzen nicht dem Umstand Rechnung getragen wird, dass Bäume auch durch Umweltereignisse absterben oder umfallen können.

Der geschützte Landschaftsbestandteil wäre in einem solchen Fall auf natürliche Weise “zerstört“ worden und die starre Festsetzung von Baugrenzen wäre dann eine Einschränkung.

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich, 10 Jastimmen, 1 Neinstimme