

STADT BEDBURG

Zu TOP:

Drucksache: WP7-
66/2008 4. Ergänzung

Fachbereich I	Sitzungsteil
Az.: 61 26 00	öffentlich

Beratungsfolge:	Sitzungstermin:
Ausschuss für Struktur und Stadtentwicklung	
Ausschuss für Struktur und Stadtentwicklung	29.04.2008
Ausschuss für Struktur und Stadtentwicklung	10.02.2009
Stadtentwicklungsausschuss	14.09.2010
Rat der Stadt Bedburg	21.09.2010

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 30a/Kaster – Erweiterung des Baugebietes Am Mühlenkreuz mit Anbindung an die Neue Bergstraße in Königshoven –
hier:

- a) Vorberatung über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange und Behörden gemäß § 4 Abs. 1 und § 4a Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen
- b) Beschluss der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

Zu a) Der Rat der Stadt Bedburg führt über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange und Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen eine Abwägung durch und fasst hierüber einzelne Beschlüsse gemäß der Abwägungsliste -Anlage A)-.

Zu b) Der Rat der Stadt Bedburg billigt den vorliegenden Bebauungsplanentwurf nebst Begründung und fasst für den Bebauungsplan Nr. 30a /Kaster den Beschluss zur Offenlage. Ferner beauftragt er die Verwaltung, die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Beratungsergebnis:

Gremium:						Sitzung am:
Einstimmig:	Mit Stimmenmehrheit:	Ja	Nein	Enthaltung	Laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss
Bemerkungen:						

Begründung:

Die folgende Begründung wurde dem Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 14.09.2010 beigegeben. Der Stadtentwicklungsausschuss vertagte die Beratung auf die Ratssitzung am 21.09.2010, um am vorhergehenden Montag, den 20.09.2010 zu der Thematik einer Bürgerversammlung durchzuführen. In Abhängigkeit vom dortigen Beratungsausgang ist die Beschlussvorlage wie vorliegend zu übernehmen oder ggf. abzuändern. Die Anlagen zur Sitzungsvorlage sind den Ratsmitgliedern bereits mit der Einladung zur Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 14.09.2010 zugegangen.

Begründung zur Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses:

Der Ausschuss für Struktur und Stadtentwicklung der Stadt Bedburg hat in seiner Sitzung am 29.04.2008 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 30a /Kaster gefasst. In seiner Sitzung am 10.02.2009 hat der Ausschuss einen erneuten Aufstellungsbeschluss gefasst und die Verwaltung mit der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beauftragt. Diese wurde in der Zeit vom 06.05.2009 bis zum 28.05.2009 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen lassen sich der beigefügten Abwägungsliste entnehmen. Mittlerweile wurde die entsprechende Flächennutzungsplanänderung rechtskräftig.

Das Plankonzept der frühzeitigen Beteiligung sah u. a. eine Nichtanbindung der Straßen am Mühlenkreuz vor. Im Gegensatz zu diesem Konzept sieht der Entwurf zur Offenlage eine Anbindung des Neubaugebietes an die beiden Straßen „Am Mühlenkreuz“ wie auch die „Neue Bergstraße“ vor.

Dem geänderten Plankonzept liegen insbesondere folgende Abwägungen zugrunde:

Erschließung des Baugebietes / Verkehre

Neben einigen weiteren Anregungen (siehe Abwägungsliste) wird von Bewohnern der Straße „Am Mühlenkreuz“ insbesondere eine Anbindung des neuen Baugebietes an die vorhandenen Straßen „Am Mühlenkreuz“ kritisch gesehen. Angeführte Gründe sind insbesondere die Wohnruhe sowie befürchteter übermäßiger Verkehr aus dem Neubaugebiet. Wie die verkehrstechnische Untersuchung des Büros IVV Aachen aus Januar 2009 zeigt, entsteht durch die Neubebauung ein zusätzlicher Verkehr von insgesamt ca. 155 Fahrzeugen am Tag. Für die verkehrsreichste Stunde (morgens) sind dies ca. 10 % also etwa 16 Fahrzeuge pro Stunde auf allen Anbindungsstraßen insgesamt. Wohnstraßen mit einem Querschnitt entsprechend der Straße Am Mühlenkreuz (1) können problemlos Verkehrsstärken von insgesamt bis zu 400 Kfz/h aufnehmen, die Straße Am Mühlenkreuz (2) ist für eine Verkehrsstärke bis 150 Kfz/h ausgelegt. Auch führt die neue Wohnbebauung insgesamt nicht zu einer Verkehrsbelastung, die atypisch für ein Wohngebiet wäre.

Ein von der Stadt in Auftrag gegebenes Rechtsgutachten der Kanzlei Lenz & Johlen kommt vielmehr zu dem Schluss, dass ein Abwägungsfehler entstehen könnte, sollte eine Anbindung lediglich über die Neue Bergstraße und zu Lasten deren Anwohner erfolgen, um die Anwohner der Straße Am Mühlenkreuz nicht stärker zu belasten.

Um eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten am Mühlenkreuz, insb, bergab zu erreichen, können auf den neuen Anbindungen versetzte Parkflächen angeordnet werden. Hiermit verleitet man zum einen Autofahrer zum langsameren Fahren, zum anderen wird die Verbindung für Durchfahrten von der Straße Am Mühlenkreuz zur Neuen Bergstraße unattraktiver. Nicht zuletzt führt der geringe Straßenquerschnitt von 6,0 m (insgesamt als Mischverkehrsfläche mit Stellplatzflächen) im Neubaugebiet zu einer Geschwindigkeitsreduzierung.

Eine Anbindung sowohl über die Neue Bergstraße als auch über die Straße Am Mühlenkreuz sollte jedoch auch aus anderen Gründen erfolgen:

Die Straße „Am Mühlenkreuz“, wie auch die „Neue Bergstraße“, sind bisher als Sackgassen mit nur einer Anbindung an die Gustav-Heinemann-Straße bzw. die Brunnenstraße angebunden. Daraus ergibt sich eine Anfälligkeit für die Bewohner im Falle einer Störung. Sollte aus verschiedenen Gründen (z.B. Baustelle, Straßenfest, Kanalbau, Lieferverkehr, etc), eine Durchfahrt der einzigen Anbindungsstraße nicht möglich sein, kann der Verkehr mangels Alternativen nicht anderweitig geführt werden. Mag dies für eine geringe Anzahl an Bewohnern bei kurzen Sackgassen kurzzeitig hinnehmbar sein, führt dies bei längeren Sackgassen mit einer höheren Anzahl an angeschlossenen Grundstücken zu nicht hinnehmbaren Störungen. Daher ergeben sich für Wohngebiete dieser mittleren Größe bei einer Anbindung über mindestens zwei Zufahrtsstraßen funktional erhebliche Vorteile gegenüber einer Anbindung lediglich über eine Straße. Zudem war im Ursprungsplan Nr 30 / Kaster für die Bebauung „Am Mühlenkreuz“ (alt) am westlichen Ende schon immer eine Unterbrechung des Grünstreifens durch den Anschluss einer Verkehrsfläche festgesetzt. Anders als zwischen Mühlenkreuz und Allhovener Straße – wo ein durchgehend festgesetzter Grünstreifen eine Straßenverbindung ausschließt – ist an den Enden Mühlenkreuz (1) und (2) planungsrechtlich immer eine Weiterführung der Straße angedacht gewesen.

Mit Schreiben vom 24.01.2010 äußerten auch zahlreiche Anwohner der Neuen Bergstraße Bedenken gegen eine beidseitige Anbindung an die Neue Bergstraße sowie die Straßen Am Mühlenkreuz um u. a. eine Verkehrsberuhigung zu erreichen. Im Falle einer Anbindung lediglich an die Neue Bergstraße, ergibt sich für diese jedoch kein vermindeter Verkehr gegenüber einer beidseitigen Anbindung. Der „Durchgangsverkehr“ bei einer beidseitigen Anbindung – von IVV auf ca. 60 Kfz / Tag und Richtung prognostiziert – ist geringer als der Verkehr, der auf der Neuen Bergstraße durch eine Anbindung des Neubaugebietes an das Mühlenkreuz wegfiel.

Vor diesem Hintergrund haben Familien, die das Schreiben vom 24.01.2010 mit unterschrieben haben, ihre Unterschrift unter dem Vorbehalt widerrufen, dass nicht der gesamte Baustellenverkehr über die Neue Bergstraße, sondern auch über die Straßen Am Mühlenkreuz abgewickelt werden soll. Wie bereits mündlich in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses mitgeteilt, kann eine Führung des Baustellenverkehrs – welcher im Übrigen kein Gegenstand einer Festsetzung im Bebauungsplan sein kann – nicht, wie von einigen Anwohnern angeregt, über den nördlich des Plangebiets liegenden Feldweg geführt werden:

- Der bestehende Feldweg hat derzeit keinerlei ausreichende Entwässerung und Befestigung. Für eine Straße, die für den Zeitraum der Bebauung ausreichend für die Befahrung von LKW ist, müsste eine ausreichende Frostschutz-, Schottertragschicht sowie eventuell eine Tragdeckschicht auf einer Länge von ca. 600 m hergestellt werden. Stellenweise starkes Gefälle sowie mögliche schlechte Witterungsbedingungen schließen eine nur notdürftig hergestellte Befestigung aus. Die Verkehrssicherheit wäre in diesem Fall – insbesondere für ortsunkundige Fahrer – nicht gegeben.
- Die Entwässerung der Straße und Begegnungsverkehre für LKW auf dem Feldweg müssten sichergestellt werden. Da die Wegeparzelle teilweise lediglich 4 m breit ist, wäre die zusätzliche Anpachtung von angrenzenden Ackerflächen aus Privateigentum notwendig. Dies gilt für den Feldweg am Waldrand wie auch für die Verlängerung der Pannengasse, die ab Ortsausgang ebenfalls nur eine Querschnitt von unter 3 m aufweist.
- Vom Feldweg aus müsste eine Abbiegezufahrt ins Neubaugebiet hinein ermöglicht werden. Aufgrund der Fahrgeometrie von LKWs bei Kurvenfahrten wäre hier für den Zeitraum der Bauphase eine größere Verkehrsfläche vorzuhalten, die somit nicht zu vermarkten ist und benachbarten Wohngrundstücken nach bereits erfolgter Vermarktung realistischweise nicht zugeschlagen werden. Eine solche Abbiegezufahrt verhindert somit eine sinnvolle städtebauliche Struktur und sparsame Erschließung.

Die vorgenannten Gründe stehen der Führung des Baustellenverkehrs über den Feldweg am Waldrand entgegen. Eine Führung des Baustellenverkehrs kann somit ausschließlich über die benachbarten Erschließungsstraßen Neue Bergstraße und / oder Am Mühlenkreuz erfolgen. Hinzu kommt, dass RWE Power AG als Grundstückseigentümer die Andienung über den Feldweg aufgrund der vorgenannten Gründe wegen unverhältnismäßig hoher Kosten ablehnt.

Aus Rechtssicherheitsgründen einer fehlerfreien Abwägung, zur Vermeidung einer einseitigen Belastung einer Bevölkerungsgruppe sowie zur Schaffung eines leistungsfähigen Erschließungssystems wird daher eine Anbindung an die „Neue Bergstraße“ sowie die beiden Straßen „Am Mühlenkreuz“ empfohlen.

Entwässerung

Nach § 51a Landeswassergesetz NRW ist in Neubaugebieten eine getrennte Entwässerung von Niederschlags- und Schmutzwasser unter dem Vorbehalt der wirtschaftlichen Zumutbarkeit zwingend vorgeschrieben. Vor diesem Hintergrund wurde mit den beteiligten Behörden nunmehr die Entwässerung des Niederschlagswassers aus dem Neubaugebiet in den Hohenholzer Graben im nördlich gelegenen Wald abgestimmt.

Für die Entwässerung des Schmutzwassers – der den weitaus geringeren Anteil des anfallenden Abwassers ausmacht – ist die Anbindung an das vorhandene Kanalnetz notwendig. Aus den topographischen Gegebenheiten des Gebietes kann der Anschluss des Schmutzwasserkanals nur an die Haltungen des Mischwasserkanals in der Straße Am Mühlenkreuz erfolgen. Im Vergleich zum Niederschlagswasser ist die geringe Menge des anfallenden Schmutzwassers im Tagesverlauf nur geringen Schwankungen unterworfen, so dass die zusätzliche Belastung des bestehenden Kanalnetzes unproblematisch ist.

Traufhöhen / Stadtvillen

Im westlichen Bereich des Baugebietes sind abweichend vom Ursprungskonzept Traufhöhen zwischen 6,00 m und 6,50 festgesetzt. Da aktuelle Wohnwünsche auch die Errichtung von sog. Stadtvillen mit einer zweigeschossigen Bauweise mit geringer Dachneigung fordern, soll städtebaulich verträglich sowie konzentriert in einem Teil des Baugebietes eine solche Bebauung ermöglicht werden. Die übrigen Bereiche des Neubaugebietes weisen zur verträglichen Gestaltung des Gebietes eine Traufhöhe von maximal 4,80 m bei einer maximalen Firsthöhe von 10,0 m aus. Zur städtebaulichen Fassung des zentralen Dreiecksplatzes ist zudem eine platzbegleitende Bebauung mit vorgegebener Firstrichtung vorgesehen.

Die übrigen Elemente des städtebaulichen Konzeptes bleiben weitgehend unverändert. Die Prüfung durch Rechtsgutachten der Kanzlei Lenz & Johlen hat ergeben, dass aus der Umsetzung des hier vorliegenden Planentwurfes keine Rechtsfehler erkennbar sind, die zu einer verzögerten Realisierung des Bebauungsplans führen könnten.

Zeitplan

Nach derzeitiger Planung soll der Bebauungsplan bis Ende des Jahres zur Rechtskraft geführt werden, um eine weitere Verzögerung des Projektes zu verhindern, die sich negativ auf bereits seit längerer Zeit bestehende Bauanfragen insb. aus dem bestehenden Ort auswirken würde. Nach Rechtskraft könnte somit nach der Frostperiode der Straßen- und Kanalbau erfolgen, so dass eine Bebauung der Grundstücke noch in der ersten Jahreshälfte 2011 erfolgen kann.

Aus den vorgenannten Gründen wird empfohlen, wie im Beschlussvorschlag vorgesehen zu entscheiden.

Hier evtl. Abstimmungsergebnis aus vorherigen Fachausschüssen eintragen:

Finanzielle Auswirkungen:Nein Ja **Bei gesamthaushaltsrechtlicher Relevanz im laufenden oder in späteren Haushaltsjahren
Mitzeichnung oder Stellungnahme des Kämmerers*:**

* evtl. gesondertes Beiblatt beifügen

50181 Bedburg, den 15.09.2010

(Rainer Köster)
stellv. Fachbereichsleiter

(Jürgen Schmeier)
Fachbereichsleiter

(Gunnar Koerdt)
Bürgermeister