

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

| | | |
|---|-----------------------------|---|
| Federführender Fachbereich Stadtentwicklung | Drucksachen-Nr. 187/2002 | |
| <div style="text-align: right;"> <input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich <input type="checkbox"/> Nicht öffentlich </div> | | |
| | | |
| Beschlussvorlage | | |
| Beratungsfolge ▼ | Sitzungsdatum | Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung) |
| Planungsausschuss | 18.04.2002 | Entscheidung |

Tagesordnungspunkt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1241 - Im Plackenbruch II -
 - Beschluss zur Aufstellung
 - Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung**

Beschlussvorschlag

I Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff Baugesetzbuch ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan

Nr. 1241 - Im Plackenbruch II

als verbindlicher Bauleitplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest (§ 9 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB))

II Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans

Nr. 1241 - Im Plackenbruch II

ist auf der Grundlage des Vorentwurfs vom März 2002 fortzusetzen. Die Verwaltung wird mit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Versammlung beauftragt.

Sachdarstellung / Begründung

Aufgrund einer erheblichen Anzahl von Anträgen zur Schaffung von Baurechten gab der Hauptausschuß der Bürgermeisterin den Auftrag zur Erstellung einer Strukturuntersuchung für die Wohnplätze Schildgen und Katterbach. In der Sitzung des Hauptausschusses am 05.12.2000 wurde die Strukturuntersuchung Schildgen/Katterbach beraten.

Kernaussage der Strukturuntersuchung war, daß die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen für eine Bevölkerung bis zu 12.000 Einwohnern ausreichen. Dieser Wert ist als Schwellenwert anzusehen. Bei Überschreitung dieses Schwellenwertes ist von Störungen einer bis dahin guten Versorgung mit Infrastruktureinrichtungen auszugehen. Daher sollten vor jeder weiteren Bebauung die möglichen Folgen für die Infrastruktur geprüft werden.

Wesentlicher Beschluß war die Erstellung eines Entwicklungsplans für Schildgen/Katterbach. In diesem Entwicklungsplan wurden sämtliche Anträge und ihre Auswirkungen überprüft und bewertet. Grundsätzlich empfahl der Hauptausschuß dem Planungsausschuß eine Erweiterung bzw. die Schaffung von Baurecht im Sinne der Antragsteller unter Beachtung der nachfolgenden städtebaulichen Kriterien:

- a) Die Innenbereichsbauung soll nach Art und Maß der baulichen Nutzung keinesfalls höher sein, als die Umgebungsbebauung.
- a) Auf den Grundstücken sind zwei „echte“ Stellplätze nachzuweisen.
- a) Die Vorhabenträger oder Investoren haben die Voraussetzungen für die Aufstellung selbst zu erbringen. Der Stadt dürfen hierdurch keine Kosten entstehen.
- a) Ein Bebauungsplanverfahren wird nur dann eingeleitet, wenn alle Grundstückseigentümer dem zustimmen.
- a) Ökologisch hochwertige Bereiche sind von der Planung von Wohnbauflächen auszunehmen.

In der Sitzung des Planungsausschusses am 18.09.2001 wurde der Entwicklungsplan Schildgen/Katterbach beraten. Es wurde der folgende Beschluß gefaßt:

Der Planungsausschuß nimmt die Empfehlungen des Hauptausschusses zur Umsetzung der Ziele und Maßnahmen aus dem Entwicklungsplan Schildgen/Katterbach zur Kenntnis.

Der Planungsausschuß schließt sich den Beschlußempfehlungen des Hauptausschusses an und beauftragt die Verwaltung, bei den einzelnen Planungen entsprechend den Darlegungen der Gliederungsabschnitte a) bis q) zu verfahren (dies waren die unterschiedlichen Anträge).

Damit war unter anderem die Erstellung einer städtebaulichen Voruntersuchung beschlossen. Diese sollte bis Mitte des Jahres 2002 von der Verwaltung erstellt werden. Dies wurde aufgrund eines SPD-Antrages nochmals in der Sitzung des Planungsausschusses am 18.11.2001 bestätigt. Entsprechende Bürgeranregungen des Vorhabenträgers bzw. seines Planers gemäß § 24 GO wurden dementsprechend beschieden. Eine Bescheidung des Antrags auf Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde bis zum Vorliegen der städtebaulichen Voruntersuchung zurückgestellt.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung von Reihenhäusern für kinderreiche Familien. Da die Lage der Grundstücke des Vorhabenträgers bei entsprechender Überplanung einen unbeplanten

Innenbereich entstehen läßt, der evtl. nach § 34 BauGB zu beurteilen wäre, ist dieser nördlich gelegene Bereich nach § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzubeziehen. Alle Grundstückseigentümer des einzubeziehenden Bereichs haben Anträge auf Schaffung von Baurecht für ihre zum Teil tiefen Grundstücke gestellt.

Der Vorhabenträger hat lediglich bis Ende des Jahres 2002 die Verfügungsgewalt über die Grundstücke. Ist bis dahin kein Baurecht geschaffen, fielen die Grundstücke nach dessen eigener Bekundung an den Voreigentümer zurück. In Vorgesprächen mit Vertretern des Vorhabenträgers wurde zugesichert, seitens der Verwaltung ein zügiges Verfahren durchzuführen. Mit dem Vorhabenträger wurde daher ein Vorvertrag geschlossen, der die Einzelheiten der verschiedenen Aufgaben von Stadt und Vorhabenträger regelt (ein solcher Vertrag wird künftig mit allen Vorhabenträgern zur Vermeidung von Mißverständnissen geschlossen). Einer der Punkte dieses Vorvertrages ist, daß alle Planungen auf Risiko des Vorhabenträgers von diesem erstellt werden, da ein erheblicher Teil seines Grundstücks im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt ist, im Geltungsbereich des Landschaftsplanes liegt, keine Grundsatzbeschlüsse des Planungsausschusses vorliegen und somit keine Planungssicherheit für das Vorhaben gegeben ist.

Der Vorhabenträger hat jedoch das Recht, daß über seinen Antrag von der Stadt in pflichtgemäßem Ermessen entschieden wird. Er möchte von diesem Recht in dieser Sitzung Gebrauch machen und hat entsprechende Unterlagen, die als Anlage beigefügt sind, eingereicht. Hierzu zählt ein städtebaulicher Vorentwurf mit entsprechenden Erläuterungen. Dieser Vorentwurf ist anhand der bereits erwähnten beschlossenen städtebaulichen Beurteilungskriterien und der in der städtebaulichen Voruntersuchung enthaltenen ergänzenden Planungshinweise zu beurteilen. Die nachfolgende Stellungnahme der Verwaltung zu den eingereichten Planunterlagen erfolgt auf der Grundlage der Beurteilungskriterien und der Planungshinweise der städtebaulichen Voruntersuchung.

Stellungnahme zu den eingereichten Planunterlagen

Die Innenbereichsbebauung soll nach Art und Maß der baulichen Nutzung keinesfalls höher sein, als die Umgebungsbebauung.

Die geplante Dichte liegt zum Teil erheblich (bis 30%) über der Umgebungsbebauung. Um eine in etwa gleiche Dichte zu erreichen, sind - unter Beibehaltung der städtebaulichen Konzeption - die Gebäude eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß oder als Einzel- oder Doppelhäuser zu planen. Aus städtebaulichen Gründen ist die vom Vorhabenträger angestrebte Dichte aufgrund der vorhandenen Umgebungsbebauung abzulehnen. Das von ihm angeführte Wohnhaus an der Kempe-ner Straße ist mit seiner Dichte die Ausnahme und für eine Beurteilung alleine nicht maßgebend. Auch eine abgestufte Bebauung alleine auf diesen Baukörper zu begründen ist ebenfalls abzulehnen. Das Vorhaben liegt eingebettet in eine vorhandene Bebauung überwiegend mit eingeschossigen Gebäuden ohne Dach und eingeschossigen Gebäuden mit flachgeneigten Dächern die eindeutig den Charakter des Siedlungsbereiches prägt.

Der Hinweis des Vorhabenträgers auf die Wirtschaftlichkeit einer von ihm konzipierten Bebauung ist zwar nachvollziehbar, jedoch kein städtebauliches Argument, das aus Sicht der Verwaltung eine Bebauung in der beabsichtigten Dichte in dieser Lage rechtfertigt.

Auf den Grundstücken sind zwei „echte“ Stellplätze nachzuweisen.

Diese Forderung wird nach Beurteilung des Vorentwurfs erfüllt.

Die Vorhabenträger oder Investoren haben die Voraussetzungen für die Aufstellung selbst zu erbringen. Der Stadt dürfen hierdurch keine Kosten entstehen.

Da der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan beantragt ist und ein entsprechender Vorvertrag mit dem Vorhabenträger abgeschlossen wurde, hat die Stadt zwar die Verfahrenskosten zu tragen, nicht jedoch die Planungskosten.

Ein Bebauungsplanverfahren wird nur dann eingeleitet, wenn alle Grundstückseigentümer dem zustimmen.

Da alle einbezogenen Grundeigentümer einen Antrag auf Schaffung von Baurecht für ihr Grundstück beantragt haben, ist somit eine Zustimmung vorausgesetzt. Es ist der Verwaltung ebenfalls bekannt, daß die Grundstückseigentümer eine Planungsgemeinschaft mit dem Vorhabenträger gebildet haben.

Bei Kenntnis dieser Gegebenheiten ist für die Verwaltung jedoch nicht nachvollziehbar, weshalb ein im Norden des Geltungsbereiches liegendes Grundstück als Wald gekennzeichnet ist, obwohl die Eigentümer einen Antrag auf Schaffung von Baurecht gestellt haben. Weiterhin ist der Sinn einer solch isolierten Waldparzelle in einer dicht angrenzenden Wohnbebauung zu hinterfragen. Eine nachvollziehbare Begründung ist aus den eingereichten Unterlagen nicht ersichtlich.

Ökologisch hochwertige Bereiche sind von der Planung von Wohnbauflächen auszunehmen.

Eine nachvollziehbare Forderung der Unteren Landschaftsbehörde, die sich auch mit den Anforderungen der städtischen UEP deckt, ist die planerische Betonung der Bachau des Katterbachs. Diese muß als Übergang des Freiraums in den Siedlungsbereich besonders ausgeprägt sein und über das Mindestmaß als Unterhaltungsweg (10 - 15 m) hinausgehen. Die Untere Landschaftsbehörde hat - anders als dies im Erläuterungsbericht dargestellt ist - eine Befreiung von den Entwicklungszielen im Landschaftsplan an diese Bedingung geknüpft. Die vorliegende Planung berücksichtigt diese Forderung der Unteren Landschaftsbehörde nicht.

Der Ausgleich muß innerhalb des Plangebietes erfolgen oder es muß der Nachweis des Ausgleichs an einem anderen Ort erbracht werden.

Die vom Vorhabenträger eingereichte Umwelterheblichkeitsprüfung geht von einem Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans aus. Ein Nachweis der Verfügbarkeit solcher Flächen ist der Verwaltung nicht bekannt und auch nicht nachgewiesen worden.

Die Verkehrsanbindung ist so zu planen, daß eine verhältnismäßig gleichmäßige Belastung der vorhandenen und geplanten Einwohner erreicht wird. Hierzu ist eine Straßenanbindung an die Straße Im Merzfeld (ca. ein Drittel) und Im Plackenbruch (ca. zwei Drittel) vorzusehen.

Dieser Planungshinweis wurde vom Grundsatz her berücksichtigt; allerdings werden weniger Häuser an die Straße Im Merzfeld angebunden, als in den Vorgesprächen erläutert.

Als Anlage sind der Vorentwurf und die Kurzfassung des Erläuterungsberichts beigelegt. Dieser Entwurf ist in einer Bürgerversammlung vorzustellen. Es ist beabsichtigt, aufgrund des bereits vorhandenen Bürgerinteresses eine Bürgerversammlung in Schildgen durchzuführen. Ein entsprechender Beschluß wäre zu fassen.

Es ist weiterhin beabsichtigt, eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans dann durchzuführen, wenn die Planungsziele eindeutig definiert sind. Spätestens zur Offenlage der Planung das entsprechende Änderungsverfahren dem Bebauungsplanverfahren angepaßt.