

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Stadtentwicklung		Drucksachen-Nr. 188/2002
		<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich
		<input type="checkbox"/> Nicht öffentlich
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	18.04.2002	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan Nr. 47 - Im Plackenbruch - 1. Änderung
- Einleitung des Änderungsverfahrens**

Beschlussvorschlag

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

Nr. 47 - Im Plackenbruch - 1. Änderung

als verbindlicher Bauleitplan aufzustellen.

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

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.
- b) Auf den Grundstücken sind zwei „echte“ Stellplätze nachzuweisen.
- c) Die Vorhabenträger oder Investoren haben die Voraussetzungen für die Aufstellung selbst zu erbringen. Der Stadt dürfen hierdurch keine Kosten entstehen.
- d) Ein Bebauungsplanverfahren wird nur dann eingeleitet, wenn alle Grundstückseigentümer dem zustimmen.
- e) 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.

Der Bebauungsplan setzt für den zu ändernden Bereich Flächen für den Gemeinbedarf (Bau einer Schule), allgemeines Wohngebiet (Nutzung als Garagenhof) sowie eine Fläche für Abwasseranlagen mit dem Widmungszeichen Klärwerk fest.

Alle Festsetzungen entsprechen nicht mehr dem damaligen Planungserfordernis. Daher besteht der Wunsch der Eigentümer auf Änderung des Bebauungsplans mit dem Ziel, Baurecht für den Bau von Familienhäusern zu erlangen. Das Verfahren ist von der Stadt durchzuführen.

In der städtebaulichen Voruntersuchung werden für die 1. Änderung des Bebauungsplans folgende Planungshinweise gegeben, die bei der Planung zu beachten sind:

- a) Die Bebauung hat sich hinsichtlich der Baudichte an der Umgebungsbebauung zu orientieren. Sie soll diese nicht übersteigen. Wird eine 2-geschossige Bebauung angestrebt, sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- b) Eine nachvollziehbare Forderung der Unteren Landschaftsbehörde, die sich auch mit den Anforderungen der städtischen UEP deckt, ist die planerische Betonung der Bachläufe des Katterbachs. Diese muß als Übergang des Freiraums in den Siedlungsbereich besonders ausgeprägt sein und über das Mindestmaß als Unterhaltungsweg hinausgehen.