

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Planung		Drucksachen-Nr. 476/2002
		<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich
		<input type="checkbox"/> Nicht öffentlich
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	19.09.02	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 1425 - Im Kamp - 1. Änderung
- Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag

Der Bebauungsplan

Nr. 1452 - Im Kamp - 1.Änderung

ist unter Beifügung der Begründung gem. § 3 Abs.2 des Baugesetzbuches für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Sachdarstellung / Begründung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1452 - Im Kamp - hat im Zuge der Bürgerbeteiligung einen Monat ausgehangen. Es wurde eine von 32 Bürgern unterzeichnete Stellungnahme abgegeben, die beigefügt ist.

Stellungnahme der Bürgermeisterin

Es ist zu vermuten, dass die Bürger die gesamte städtische Parzelle 102 für eine festgesetzte Grünfläche halten. Wegen der extensiven Pflege des Gesamtgrundstücks kann dieser Eindruck entstehen. Die ausgewiesene Grünfläche ist jedoch in Bezug auf den Fußweg nur 7m tief und 30m lang. **Die gesamte übrige Fläche ist bereits als MI-Gebiet für eine eingeschossige Bebauung festgesetzt und wäre - sofern weitere Voraussetzungen erfüllt sind - bebaubar.**

Diese fehlenden Voraussetzungen sollen mit der Änderung geschaffen werden.

Hierzu gehören

1. die Schaffung einer Zufahrt unabhängig von dem vorhandenen und **bleibenden** Fußweg
2. die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche zu Lasten der Grünfläche, um überhaupt eine sinnvolle bauliche Nutzung einschl. der erforderlichen Abstandsflächen zu ermöglichen.

Die entfallende 210qm große Grünfläche wird an anderer Stelle mit einer Größe von ca. 220qm ersetzt.

Der Fußweg bleibt erhalten; er führt nur demnächst nicht mehr an einer extensiv gepflegten Grünfläche entlang, sondern an privaten Hausgärten. Eine Gefährdung von Fußgängern ist nicht erkennbar, weil die Zufahrt zum Baugrundstück parallel zum Fußweg verläuft und das auf einer Länge von nur 15m. Zudem dürfte das Kfz-Verkehrsaufkommen äußerst gering sein.

Die Befürchtung der Bürger, dass ein Gewerbebetrieb entstehen könnte wird zwar nicht geteilt, es ist jedoch kein Problem, den Bereich als WA-Gebiet auszuweisen. Das entspricht der Nutzungsart der angrenzenden Siedlung. Die Ausweisung eines reinen Wohngebiets ist nicht erforderlich. Die Abweichung von der Darstellung im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche berührt nicht die Grundzüge der Planung oder widerspricht der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung.

Um zu verhindern, dass der Fußweg durch Mauern eingegrenzt wird, werden folgende textlichen Festsetzungen vorgeschlagen:

1. Im Bereich der eingeschossigen Bauweise sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
2. Im Bereich der eingeschossigen Bauweise sind Mauern als Einfriedungen nicht zulässig.

Eine Kopie des Änderungsplans und die Begründung gem. § 3 Abs.2 BauGB sind beigefügt.

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. 1452 - Im Kamp - 1. Änderung

gem. § 3 Abs.2 Baugesetzbuch

Die Änderung des Bebauungsplans betrifft im Wesentlichen das Flurstück 102.

Bei Aufstellung des Bebauungsplans bestand die Absicht, das Geschäftszentrum Paffrath in den Bereich Flachsberg/Pannenberg mit Einzelhandelsbetrieben auszudehnen. Dazu wurde u.a. auch für den Bereich der Grundstücke Pannenberg 5 bis 11 ein Mischgebiet mit einer straßenseitig zweigeschossigen und im Anschluss daran im rückwärtigen Bereich der Grundstücke eingeschossigen Bebauung ausgewiesen.

Die Planvorstellung lässt sich auf absehbare Zeit nicht verwirklichen.

Mit der Änderung sollen die Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung erfüllt werden. Im Vordergrund steht hierbei dem Grundstück eine eigene Zufahrt zu geben und den Fußgängerverkehr vom Fahrverkehr zu trennen. Dazu wird die öffentliche Verkehrsfläche auf einer Länge von 15m verbreitert. Der Fußgängerverkehr kreuzt hier zwar den Grundstücks-Fahrverkehr, der Fahrverkehr dürfte aber äußerst gering sein und keine Gefahr darstellen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird zu Lasten der Grünfläche um ca. 7m ausgedehnt. Hiermit wird eine Fläche geschaffen, die eine sinnvolle Bebauung zulässt.

Als Ersatz für die entfallende Grünfläche wird im Bereich der früheren, inzwischen beseitigten Häuser Pannenberg 1 bis 3 eine öffentliche Grünfläche etwa gleicher Größe festgesetzt. Die Verkehrsfläche neben der Grünfläche ist so zugeschnitten, dass Fußweg von der Straße Pannenberg aus erreicht werden kann, ohne dass eine Abkürzung über die Grünfläche genommen werden muss.

Um Bedenken zu begegnen, es könnte im Rahmen eines MI-Gebietes Gewerbe angesiedelt werden, wird als Art der Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies entspricht der nördlich angrenzenden Nutzung. Bebauungspläne dienen der Konkretisierung der Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die Abweichung von der Darstellung im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche berührt insofern nicht die Grundzüge der Planung oder widerspricht der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung. Nicht zulässig wären die Beibehaltung von MI-Gebiet und der Abschluss aller allgemein im Mischgebiet zulässigen Nutzungen mit Ausnahme der Wohnnutzung.

Damit verhindert werden kann, dass der Fußweg durch Mauern eingegrenzt wird, werden Garagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen und Mauern als Einfriedung ausgeschlossen.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach,

S c h m i c k l e r
Stadtbaurat