

**Stadt Bergisch Gladbach**  
**Die Bürgermeisterin**

<b>Federführender Fachbereich</b> <b>Stadtentwicklung, Stadtplanung</b>		<b>Drucksachen-Nr.</b> 572/2001	
<b>Beschlussvorlage</b>		<input checked="" type="checkbox"/> <b>Öffentlich</b>	
		<input type="checkbox"/> <b>Nicht öffentlich</b>	
<b>Beratungsfolge</b> ▼	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b> (Beratung, Entscheidung)	
<b>Planungsausschuss</b>	<b>18.09.2001</b>	<b>Entscheidung</b>	

**Tagesordnungspunkt**

**Bebauungsplan Nr. 1527 - Breslauer Str. -  
 - Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung**

**Beschlussvorschlag**

Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1527 – Breslauer Straße – auf der Grundlage des überarbeiteten Vorentwurfs und unter Berücksichtigung des Beratungsergebnisses fortzusetzen.

## **Sachdarstellung / Begründung**

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 13.02.2001 für den Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 1527 – Breslauer Straße – die frühzeitige Bürgerbeteiligung beschlossen. Der Vorentwurf hing in der Zeit vom 08.03. bis 04.04.2001 aus. Am 20.03.2001 fand eine Bürgerversammlung im Gemeindefaal der Heilig-Geist-Kirche in Berg. Gladbach – Hand statt. Parallel zur Bürgerbeteiligung wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 23.02.2001 zur Stellungnahme aufgefordert.

Das Beteiligungsverfahren zur Vorentwurfsplanung fand eine große Resonanz. Das Protokoll der Versammlung, an der sich über 100 Menschen beteiligten, ist dieser Vorlage beigelegt. Die eingegangenen Schreiben aus der Bürgerschaft sowie der Träger öffentlicher Belange sind den Fraktionen in Kopie zugegangen.

Die weit überwiegende Mehrheit der betroffenen Grundstückseigentümer im Plangebiet äußerte sich positiv bzw. aufgeschlossen gegenüber der Planung. Von den Eigentümern der reinen Gartenparzellen (Siedlergemeinschaft) sprachen sich nur vier gegen die Planung aus bzw. wollen weder bauen noch verkaufen. Während des regen Beteiligungsverfahrens haben sehr viele der Gartenbesitzer ihre persönlichen Wünsche dargelegt. Soweit es im städtebaulichen Gesamtzusammenhang möglich war, wurden diese konkreten Einzelinteressen bzw. Änderungswünsche in der Planung berücksichtigt.

Der in Folge der Bürgerbeteiligung überarbeitete Vorentwurf basiert auf der Alternative 2 der beiden während der Beteiligung vorgestellten Varianten(s. Anlage). Obwohl von Seiten der Siedler etwas häufiger die Alternative 1 als bevorzugte Lösung genannt wurde, ist die Verwaltung der Meinung, dass die Alternative 2 der städtebaulich gelungenere Vorentwurf ist mit der klaren Dreiteilung des Plangebiets. Auch in der politischen Diskussion im Vorfeld der Bürgerbeteiligung war diese Auffassung vertreten worden. Die Untere Landschaftsbehörde bevorzugt die Alternative 2 wegen der hier vorgesehenen „grünen Finger“.

Der Vorentwurf überplant wie bisher rückwärtige Gartenbereiche der acht sehr tiefen Grundstücke Breslauer Straße 14 – 28. Trotz verschiedener Gespräche äußern sich einige der betroffenen Eigentümer nach wie vor gegen die Einbeziehung ihrer Grundstücke in die Planung. Aus den im Folgenden näher dargelegten Gründen spricht sich die Verwaltung dafür aus, die Grundstücke der Planungsgegner nicht aus dem Plangebiet auszuklammern.

Im oberen Drittel des Plangebiets hat sich eine Miteigentümerin gegen die Planung geäußert. Der Vorentwurf wurde in diesem Bereich insofern geändert, als das betreffende Grundstück zwar überplant, aber in seinen Grenzen erhalten bleibt, so dass die spätere Umsetzung der Planung nicht gefährdet ist.

Im mittleren Plandritzel zwischen Königsberger Straße und dem Fußweg werden fünf Grundstücke an der Breslauer Straße in die Planung einbezogen. Ziel der Planung ist eine dauerhafte städtebauliche Ordnung. Aus diesem Grund ist es sinnvoll, die sehr langen Grundstücke in diesem Bereich bereits zum jetzigen Zeitpunkt in die Planung einzubeziehen, um so spätere Wünsche auf eine Hinterlandbebauung zu vermeiden. Mit der Beplanung der rückwärtigen Bereiche der Grundstücke bekommen diese Baulandqualität und somit einen deutlich höheren Wert. Die Eigentümer haben also in jedem Fall einen wirtschaftlichen Vorteil von der Planung. Sie werden an der Umlegung beteiligt.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Königsberger Straße. Alternativvorschläge über die Gastrasse parallel zum Waldrand oder über einen Ausbau des bestehenden Fußweges zur Breslauer Straße wurden von der Verwaltung verworfen. Die Gastrasse wäre als Erschließung des Plangebietes unverhältnismäßig aufwendig, da sie über weite Strecken anbaufrei geführt werden müsste. Eine Ver-

breiterung des Fußweges zur Erschließungsstraße hätte erhebliche Konflikte mit den beiderseits benachbarten Wohngebäuden zur Folge, was die Umsetzung der Planung in Frage stellen würde.

Die Planung ist bereits im Hinblick auf die später erforderliche Umlegung abgestimmt. Die Anzahl und die Bandbreite in der Größe der Baugrundstücke ist so gewählt, dass ein ausreichender Handlungsspielraum für die Umlegung gegeben ist, zugleich aber die bauliche Dichte möglichst gering gehalten wird. Eine geringe Bebauungsdichte begründet sich zum einen mit dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen im Neubaugebiet und zum anderen mit dem Übergangsbereich zur Landschaft. Untere Landschaftsbehörde und Naturschutzverbände hatten in der Trägerbeteiligung mit Hinweis auf benachbarte FFH-Gebiete erhebliche Bedenken gegen die Planung geäußert. Diesen Anregungen muss in der anstehenden Umweltverträglichkeitsuntersuchung und im hydrogeologischen Gutachten nachgegangen werden.

Die Verwaltung schlägt vor, das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des überarbeiteten Vorentwurfs fortzusetzen.

### **Anlagen**

- Übersichtsplan
- Protokoll der Bürgerversammlung am 20. März 2001
- Alternative 1 des Vorentwurfs
- Alternative 2 des Vorentwurfs

Überarbeiteter Vorentwurf als Ergebnis der Bürgerbeteiligung