

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Stadtentwicklung		Drucksachen-Nr. 235/2002
		<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich
		<input type="checkbox"/> Nicht öffentlich
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	18.04.2002	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1245 - Neuenhauser Weg -
 - Beschluss zur Aufstellung**

Beschlussvorschlag

- I.** Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff Baugesetzbuch ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan
- Nr. 1245 - Neuenhauser Weg**
- als verbindlicher Bauleitplan aufzustellen.
- II.** 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 Innenbereichsbebauung 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. Eine Bürgeranregung nach § 24 GO wurde ebenfalls unter Hinweis auf die Voruntersuchung zurückgewiesen. Eine Bescheidung des Antrags auf Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde bis zum Vorliegen der städtebaulichen Voruntersuchung zurückgestellt.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung von 13 Reihenhäusern, die über eine Stichstraße an den Neuenhauser Weg abgeschlossen sind.

Der Vorhabenträger hat 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 einen Vorentwurf der als Anlage beigelegt ist, eingereicht.

Stellungnahme zu den eingereichten Planunterlagen

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

Die geplante Dichte ist dann angemessen, wenn sie im VEP 1241 - Im Plackenbruch II nach den Vorstellungen des Vorhabenträgers ausgeführt wird. Bei einer Verringerung der Dichte ist auch die Dichte bei diesem Vorhaben zu verringern. Die Gebäude auf der gegenüberliegenden Seite des Neuenhauser Wegs sind - wie die Häuser im Merzfeld und Im Plackenbuch ebenfalls eingeschossig und bei der Beurteilung der Dichte heranzuziehen.

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, ist ein entsprechender Vorvertrag mit dem Vorhabenträger abzuschließen. Die Stadt hat zwar die Verfahrenskosten zu tragen, nicht jedoch die Planungskosten.

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

Das Grundstück hat mehrere Eigentümer die mitgeteilt haben, eine Gesellschaft des Bürgerlichen Rechts zu gründen, die das Vorhaben durchführt.

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 Bachaue 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 in den Vorgesprächen eine Befreiung von den Festsetzungen ausdrücklich nicht in Aussicht gestellt.

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.

Hierzu wurden keine Angaben gemacht. Bei der beabsichtigten Bebauung ist der Ausgleich innerhalb des Bebauungsplans nicht möglich.

Der Baumbestand auf dem Grundstück ist in seiner heutigen Form zu belassen und gemäß den Festsetzungen des Landschaftsplans zu unterhalten und zu pflegen (Minimierungsgebot).

Bei der Ausnutzung des Grundstücks in der beantragten Art ist dieser Planungshinweis nicht zu realisieren. Daher sollte nur eine straßenbegleitende Bebauung festgesetzt werden. Dies würde auch dem städtebaulichen Erscheinungsbild des Straßenzuges Neuenhauser Weg entsprechen. Die Gebäude würden dann in der Brachfläche errichtet, während auf den bestehenden Waldflächen die Festsetzungen des Landschaftsplans umgesetzt werden können.

Im Bebauungsplan ist eine Leitungstrasse für einen Kanalanschluß von der heutigen Pumpanlage zum Kanal im Neuenhauser Weg zu sichern.

Im vorliegenden Vorentwurf ist die Leitungstrasse dargestellt.

Im Bebauungsplan ist eine Fußwegeverbindung von der Straße Im Plackenbruch zum Neuenhauser Weg zu sichern.

Im vorliegenden Vorentwurf ist der Fußweg dargestellt.