Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Stadtplanung		Drucksachen-Nr. 224/2002
		☒ Öffentlich
		☐ Nicht öffentlich
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss		Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 6224 - Alt Refrath - 1. Änderung
- Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff Baugesetzbuch ist der
Bebauungsplan Nr. 6224 -Altrefrath-, 1.Änderung
als verbindlicher Bauleitplan im Sinne von § 30 Baugesetzbuch (qualifizierter Bebauungsplan) aufzustellen.

Der Bebauungsplan liegt in Bergisch Gladbach Refrath. Er wird im Süden von der Str. Sandbüchel begrenzt und erstreckt sich entlang der Str. Hirschanger bis zur Str. Simonswiese. Des Weiteren umfasst er einen Bereich in nord /östlicher Verlängerung der Str. Simonswiese.

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

Sachdarstellung / Begründung

Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 6224 -Altrefrath- ist seit seiner Bekanntmachung am 14.01.99 rechtsverbindlich. Ziel der Planung war es ein Baugebiet für Ein- bis Zweifamilienhäuser zu schaffen.

Das Baugesetzbuch bietet hierzu im § 9 jedoch nur begrenzt Instrumente. So besteht keine Möglichkeit eine Festsetzung wie „nur Einfamilienhäuser zulässig“ zu treffen. Von diesen Instrumenten wurde im Bebauungsplan Nr. 6224 -Altrefrath- auch Gebrauch gemacht. Einer allzu großen Bebauungsdichte wurde durch die festgesetzten Baugrenzen mit max. 12m Tiefe, einer Begrenzung der Baufenster, die max. zul. Geschosshöhe von II, eine zusätzliche Begrenzung der Dachhöhe auf 5,5m und die Begrenzung der offenen Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser entgegengesteuert. Für eine Beschränkung der Wohneinheiten waren zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens „besondere städtebauliche Gründe“ erforderlich, die jedoch nicht vorlagen. Weiterhin hat sich die Umlegung durch die Zuteilung kleiner Baugrundstücke bemüht die Voraussetzungen für eine Ein- bis Zweifamilienhausbebauung zu schaffen.

In der Örtlichkeit wurde das Planungsziel bisher auch umgesetzt. Es entstanden 6 Einfamilienhäuser in Einzel- oder Doppelhausweise, mit ein oder zwei Vollgeschossen (wobei das zweite Vollgeschoss im Dach liegt und damit gerne als 1 ½-geschossig bezeichnet wird). Nunmehr liegt der Verwaltung jedoch eine Bauvoranfrage zu einem 6 Familienhaus vor. Die notwendigen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden. Durch Zusammenlegung zweier Grundstücke wurde hierzu die Voraussetzung geschaffen. Das Vorhaben steht den Grundzügen der Planung entgegen und ist geeignet soziale Spannungen zu erzeugen. Gleichzeitig hat das Vorhaben Vorreiterfunktion, da an anderer Stelle im Bebauungsplangebiet ebenfalls die Möglichkeit besteht durch das Vereinigen von Baugrundstücken die Voraussetzung für Mehrfamilienhäuser zu schaffen.

Daher empfiehlt die Verwaltung den Bebauungsplan Nr. 6224 -Altrefrath- mit dem Ziel Begrenzung der Wohneinheiten je Gebäude auf 2 nachzubessern. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches sind die bis dahin „besonderen städtebaulichen Gründe“ entfallen. Zwar muss eine Begrenzung der Wohneinheiten je Wohngebäude auch weiterhin aus der speziellen städtebaulichen Situation des Plangebietes begründet werden, hierzu reicht es jedoch aus die städtebauliche Eigenart (Ein- bis Zweifamilienhäuser) erhalten zu wollen.

Zur Sicherung dieses Planungszieles soll der Aufstellungsbeschluss zur 1.Änderung des Bebauungsplan Nr. 6224 -Altrefrath- gefasst werden. Der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans bietet die Möglichkeit, Entscheidungen über Vorhaben im Bereich des aufzustellenden Planes für die Dauer von zwölf Monaten zurückzustellen (§ 15 BauGB) bzw. für den gesamten Bereich oder für einen Teil eine Veränderungssperre zu erlassen (§ 14 BauGB). Das Plangebiet ist in der Anlage 1 der Vorlage beigelegt.

Anlage

Finanzielle Auswirkungen:

1. Gesamtkosten der Maßnahme:	EURO
2. Jährliche Folgekosten:	EURO
3. Finanzierung:	
- Eigenanteil:	EURO
- objektbezogene Einnahmen:	EURO
4. Veranschlagung der Haushaltsmittel:
mit	EURO
5. Haushaltsstelle:	