

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister

Federführender Fachbereich Planung	Drucksachen-Nr. 585/2005					
<table border="1"> <tr> <td>☒</td> <td>Öffentlich</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>Nichtöffentlich</td> </tr> </table>			☒	Öffentlich	☐	Nichtöffentlich
☒	Öffentlich					
☐	Nichtöffentlich					
Beschlussvorlage						
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)				
Planungsausschuss	01.12.2005	Entscheidung				

Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan Nr. 2148 - Höhenweg -
 - Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Beschlussvorschlag:

@->

Der Planungsausschuss nimmt das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung auf der Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen wie in der Vorlage dargelegt den Bebauungsplan Nr.2148 -Höhenweg- zu erstellen.

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 30.06.05 für den Vorentwurf zum Bebauungsplan BP Nr.2148 -Höhenweg- die **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** beschlossen. Der Vorentwurf hing daraufhin **in der Zeit vom 22.08.– 07.09.05** öffentlich aus. Die **Bürgerversammlung** fand **am 07.09.05** statt. Das **Protokoll zur Bürgerversammlung** ist als **Anlage 1 der Vorlage** beigelegt. Nach der Versammlung hatten die Bürger weitere 14 Tage Zeit sich schriftlich zur Planung zu äußern.

Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Fachaufgaben innerhalb der Verwaltung** mit Schreiben vom **18.08.03** zur Stellungnahme aufgefordert.

Bereits vor der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erhielt die Verwaltung 1 Schreiben von Bürgern, das inhaltlich dieser zuzuordnen ist. Im Rahmen des eigentlichen Beteiligungsverfahrens gingen von Bürgern 2 Schreiben ein. Des weiteren wurde eine Stellungnahme während des Aushangs zu Protokoll gegeben. Nach der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen von Bürgern 3 weitere Schreiben ein.

Von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen 2 und von Fachaufgaben innerhalb der Verwaltung 1 Schreiben mit Stellungnahmen zur Planung ein. **Alle Schreiben sind den Fraktionen in Kopie zugegangen.**

Die Bürger bestätigen unisono die Auffassung der Verwaltung, dass der Bereich des BP Nr.2148 -Höhenweg- keine weitere Verkehrsbelastung trägt. Sie würden es am liebsten sehen, wenn gar keine Bebauung mehr zugelassen würde. Sowohl in der Bürgerversammlung als auch in Schreiben, Telefonaten und Gesprächen während des Aushangs kristallisierten sich **3 Themenschwerpunkte** heraus:

1. Zentrales Thema war die **Verkehrssituation auf der Max-Bruch-Straße**, insbesondere im unteren Bereich (Einbahnstraße) zur Odenthaler Straße hin. Die Bürger schilderten immer wieder gefährliche Verkehrssituationen, wie Radfahren gegen die Einbahnstraße, Schwerlastverkehr der mit Fußgängern kollidiert usw.. Sie wiesen darauf hin, dass dieser Straßenabschnitt als kürzester Weg in die Innenstadt auch von Bewohnern des Seniorenheims an der Margaretenhöhe genutzt wird. Da sich die geschilderten Mängel nur durch Straßenbaumaßnahmen oder ordnungsbehördliche Maßnahmen beheben lassen, **wurden die Informationen an die zuständigen Fachaufgaben weitergegeben.**

Der hauptsächlich kritisierte **untere Abschnitt der Max-Bruch-Straße befindet sich nicht im Plangebiet**. Soweit für diesen Abschnitt ein Ausbau der Straßenflächen erforderlich wird, **muss im weiteren Verfahren eine Plangebietserweiterung geprüft werden**. Die zuständige Fachaufgabe wurde entsprechend informiert.

Wenngleich es Ziel des BP Nr.2148 -Höhenweg- ist, weiteres Verkehrsaufkommen in Rommerscheid gering zu halten, kann dies mit den Mitteln der Bauleitplanung, ohne dass neue Straßen geplant werden, nur bedingt geschehen. Der §9 des Baugesetzbuchs (BauGB) führt im Absatz 1 abschließend auf, was im Bebauungsplan festgesetzt werden darf. Unter der Nummer 11 ist hier zwar die Ausweisung von Verkehrsflächen aufgeführt, Maßnahmen zur Regelung des Verkehrsaufkommens fehlen jedoch ganz. **Durch eine Kombination anderer Festsetzungen kann das Verkehrsaufkommen nur indirekt gesteuert werden.** So ist es möglich, die Art der Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1) auf Nutzungen zu beschränken, die wenig Verkehr erzeugen. Über das Maß der Nutzung und die Bauweise (§9 Abs.1 Nr.1 und Nr.2) kann die Bebauungsdichte gesteuert werden. Auch die Begrenzung der Zahl der höchstzulässigen Wohneinheiten (§9 Abs.1 Nr.6) ist geeignet indirekt Verkehr zu reduzieren. Über die Festsetzung einer Mindestgröße von Baugrundstücken (§9 Abs.1 Nr.3) wird ebenfalls die Bebauungsdichte gesteuert.

In wieweit eine **Verbreiterung der vorhandenen Verkehrsflächen** im Plangebiet erforderlich wird, **ist im weiteren Verfahren zu prüfen. Die Aufteilung der Verkehrsfläche in Fahrfläche und Parkplätze sollte jedoch Gegenstand der nachfolgenden Ausführungsplanung bleiben.** Nur hierdurch ist gewährleistet, dass schnell auf sich verändernde Verkehrssituationen reagiert werden kann.

2. Ein weiteres Diskussionsthema war der Bebauungsvorschlag für das **Grundstück Max-Bruch-Str.13.**

Dieser wurde von den meisten Bürgern als **zu massiv** empfunden. Ängste wurden insbesondere in Bezug auf die Höhe und die Wohneinheiten des Gebäudes vorgetragen.

Zwar befinden sich im weiteren Verlauf der Max-Bruch-Str. vergleichbare Objekte, jedoch findet entlang der Grundstücksgrenzen Parzellennr. 437 und 438 eine deutliche Zäsur statt. Von hier an folgen deutlich kleinere Gebäude. Wenngleich der Vorentwurf zum Bebauungsplan noch keine Gebäudehöhen enthält, werden diese im Rechtsplan festgesetzt werden. Die **Festsetzung der Bauflächen und Gebäudehöhen** für das Grundstück Max-Bruch-Str.13 **werden sich an der unmittelbaren Nachbarschaft orientieren**. Wegen seiner besonderen Lage im Einmündungsbereich des Höhenwegs auf die Max-Bruch-Str. kann sich durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf dem Grundstück die bereits geschilderte Verkehrssituation verschlechtern. Daher wird im weiteren Verfahren geprüft, ob hier eine Verbreiterung der Straßenfläche erforderlich wird.

3. Diskussionsstoff boten weiterhin die beiden in einer Bauvoranfrage bereits positiv beschiedene **Bauvorhaben, Birkenhöhenweg 16 und Margaretenhöhe 1**. Hier **rügen** die direkt betroffenen **Nachbarn** insbesondere die **Stellung der Gebäude**. Während bei dem Bauvorhaben an der Margaretenhöhe eine Garage auf der Nachbargrenze hinterfragt wird, lehnen es die direkten Nachbarn des Vorhabens Birkenhöhenweg 16 ab, dass dieses **weiter als die eigenen Wohngebäude in das Grundstück hinein ragt**. Es wird angeregt das geplante Gebäude bis auf eine gemeinsame hintere Bauflucht zurückzunehmen. Darin, dass von dem geplanten Gebäude die Nachbarterrassen eingesehen werden können, wird eine Wertminderung der eigenen Immobilie gesehen. Dem gegenüber **wenden die Eigentümer der Grundstücke Birkenhöhenweg 16 und Margaretenhöhe 1 ein**, dass es **unzumutbar** sei, sie noch weiter **in ihren Eigentumsrechten einzuschränken** und bitten darum, im Bebauungsplan Bauflächen entsprechend ihrer positiv beschiedenen Bauvoranfrage festzusetzen.

Für das gesamte Plangebiet bestehen **bereits heute Baurechte nach §34 BauGB**. Im Plangebiet befinden sich zurzeit große Mehrfamilienhäuser neben kleinen Einfamilienhäusern, und das in unterschiedlichster Bautiefe. Das Baurecht nach §34 BauGB ermöglicht damit Bauvorhaben (zum Teil selbst in zweiter Reihe), die nicht den Zielen des Bebauungsplans entsprechen. **Der Bebauungsplan schränkt die Rechte der Eigentümer nunmehr ein und gibt ihnen einen Rahmen**. Diesem Bedürfnis der Stadt (und offenbar auch der Bürger im Plangebiet) **stehen die ebenso legitimen und verfassungsmäßig im Art.14 Abs.1 des Grundgesetzes (GG) gesicherten Rechte der betroffenen Grundstückseigentümer gegenüber**. Die Grundstückseigentümer haben in der Regel ein Interesse daran, ihr Grundstück optimal und wirtschaftlich zu nutzen. Im konkreten Fall wurde der Verwaltung eine Planung vorgelegt, die zusätzlich zur Straßenrandbebauung eine Bebauung des Innenbereiches vorsah. In den darauf folgenden Gesprächen haben sich die Eigentümer sehr kooperativ gezeigt und ihre Planung soweit zurückgenommen, dass sie auf eine Bebauung des Innenbereiches ganz verzichten. **Eine Straßenrandbebauung kann ihnen jedoch nicht entschädigungslos verwehrt werden. Auch besteht kein städtebauliches oder öffentliches Interesse daran, in der Straßenfront Baulücken freizuhalten.**

An der **Margaretenhöhe 1** fügt sich das geplante Gebäude ausnahmslos in die Baufluchten ein. **Garagen sind nach Landesbauordnung grundsätzlich im seitlichen Grenzabstand zulässig und im Plangebiet üblich**. Es ist nicht Ziel des Bebauungsplans, diese Zulässigkeit einzuschränken.

Am **Birkenhöhenweg 16 ergibt sich** die um ca.12m von der Straßenfront **zurückgesetzte geplante Baufläche durch den Grundstückszuschnitt**. Das sehr große Grundstück hat lediglich eine Straßenfront von ca.17m. Nachdem die Bemühungen der Eigentümer, fehlende Grundstücksteile dazuzukaufen gescheitert sind, musste, um dem Grundstück eine angemessene Baufläche zuzuordnen zu können, die Baufläche weiter ins Grundstück hineingeschoben werden. Den Eigentümern wurden Baurechte entsprechend des §34 BauGB zugebilligt. In einem Bebauungsplanverfahren muss der Satzungsgeber bei der Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums die schutzwürdigen Interessen der Eigentümer in ein ausgewogenes Verhältnis bringen. Er ist hierbei an den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit des Eingriffes in Privateigentum gebunden. Wie bereits dargestellt, sind die Bautiefen am Birkenhöhenweg sehr unterschiedlich. Die rückwärtige Bauflucht variiert zwischen 12,5m und 26m. Zusätzlich gibt es keine einheitliche vordere Bauflucht entlang der Straße. Diese variiert zwischen 4m und 10m. Mit einer **hinteren Bautiefe von 25m** und einer **vorderen von 12m** **fügt sich das mit Vorbescheid positiv beschiedene Bauvorhaben ein. Es gibt keinen öffentlichen Anlass vorhandene Baurechte weiter einzuschränken**, soweit das Ziel des Bebauungsplans, die

Freihaltung des Innenbereiches von Bebauung, erreicht wird. Für die Nachbarn ändert sich zwar das Umfeld, jedoch wird ihre rechtliche Situation nicht verschlechtert. Die **nachbarrechtlichen Belange werden unabhängig vom Bebauungsplan durch die laut Landesbauordnung gesicherten Abstandsflächen gewährleistet**. Versetzte Baukörper und damit Einsichtnahme in Bereiche des Nachbarn sind im Plangebiet durchaus üblich. Sie sind auch zumutbar, da jeder auf seinem eigenen Grundstück Schutzmaßnahmen vornehmen kann. Ohne jeden einzelnen Fall geprüft zu haben, ist weiterhin davon auszugehen, dass auch die Nachbarn weitere Anbaurechte erhalten, meist im rückwärtigen Bereich. Damit verschiebt sich auch die vorhandene rückwärtige Baugrenze.

Die Eigentümer **Birkenhöhenweg 18** beantragen auf ihrem Grundstück **im Anschluss an den Wendehammer ein weiteres Baufeld**; das Schreiben ist den Fraktionen zugegangen. Durch das gewünschte Baufeld entsteht in diesem Planbereich eine Baudichte, die den Zielen des Bebauungsplans entgegensteht. Auch gilt der Gleichbehandlungsgrundsatz, wenn den Eigentümern des Grundstücks Birkenhöhe 16 ein weiteres Gebäude in zweiter Reihe verwehrt wurde, kann dies nicht dem direkten Nachbar gestattet werden.

Auch der **Eigentümer der Flurstücke Nr. 102 und 103 am Höhenweg** begehrt größere Bauflächen als im Vorentwurf dargestellt. Der Vorentwurf gibt beispielhaft ein Gebäude vor, die eigentliche Baufläche wird im Rechtsplan zur öffentlichen Auslegung festgesetzt.

Planungsrecht und Denkmalrecht gelten unabhängig voneinander. In einen Bebauungsplan werden Denkmäler nur nachrichtlich übernommen. Daher wurden die Anregungen von Bürgern, weitere Gebäude im Plangebiet unter **Denkmalschutz** zu stellen, **an die untere Denkmalbehörde weitergegeben**.

Den Belangen des **Umweltschutzes** wird im Bebauungsplan regelmäßig Rechnung getragen. **Bestandteil des Bebauungsplans** ist der **Umweltbericht**. Die im Umweltbericht zu untersuchenden Bereiche sind in der Anlage zum Baugesetzbuch aufgeführt.

Bürger und der Kreis wiesen auf den **alten erhaltenswerten Baumbestand** hin. Der Erhalt von schützenswerten Bäumen war Gegenstand der Baumschutzsatzung. Nachdem diese am 13.07.05 aufgehoben wurde, kann es nicht Aufgabe des Bebauungsplans sein, sie zu ersetzen. In einem Bebauungsplan können nur städtebaulich relevante Bäume festgesetzt werden. **Im Planbereich** werden die **Baumstandorte eingemessen** und geprüft, ob sie städtebaulich relevant sind.

<-@