

**Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister**

| | | |
|---|---|---|
| Federführender Fachbereich Planung | Drucksachen-Nr. 144/2007 | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Öffentlich |
| | <input type="checkbox"/> | Nichtöffentlich |
| Beschlussvorlage | | |
| Beratungsfolge ▼ | Sitzungsdatum | Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung) |
| Planungsausschuss | 22.03.2007 | Entscheidung |

Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan Nr. 2163 - Michaelshöhe -
- Beschluss zur Aufstellung**

Beschlussvorschlag:

@->

Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff Baugesetzbuch ist der Bebauungsplan Nr. 2163 – Michaelshöhe – als verbindlicher Bauleitplan im Sinne von § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (qualifizierter Bebauungsplan) aufzustellen.

Das Bebauungsplangebiet umfasst im Wesentlichen den Bereich zwischen Bensberger Straße, Feldstraße, Ferrenbergstraße, Michaelshöhe und An der Jüch.

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

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

Der Planbereich – Michaelshöhe - liegt zwischen Bensberger Straße und Ferrenbergstraße östlich des Arbeitsamtkomplexes. Es handelt sich hier um große Gartengrundstücke, die sich mit ihrer zentrumsnahen Lage für eine künftige Wohnbebauung in besonderem Maße eignen. Der Flächennutzungsplan stellt für den Innenblock Erweiterungsflächen für das Arbeitsamt dar, die jedoch in diesem Maß nicht benötigt werden.

Planungsrecht für eine Bebauung besteht derzeit nicht. Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Eine Bebauung auf der Grundlage von § 34 BauGB ist nicht gegeben, da die zusammenhängenden Grünflächen einer Zulässigkeit von Bauvorhaben entgegenstehen.

In der Vergangenheit hat es immer wieder Versuche von privater Seite gegeben, und für den gesamten Innenblock oder zumindest für Teile Planungsrecht zu schaffen. Diese Bemühungen sind bisher an den unterschiedlichen Vorstellungen der betroffenen Grundstückseigentümer gescheitert.

Die kleinteilige Parzellenstruktur und die sehr heterogene Eigentümerstruktur müssen jedoch die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht auf Dauer blockieren. Die Möglichkeit einer Bebauung dieser innenstadtnahen Potenzialflächen sollte daher für die Zukunft gesichert werden. Die zunehmende Verdichtung der Bebauung an den Blockrändern lässt befürchten, dass die wenigen noch offenen Erschließungsmöglichkeiten für den Innenbereich zugebaut werden und eine Bebauung der Gartenflächen verhindert wird.

Zur Sicherung der noch verbliebenen Erschließungsmöglichkeiten schlägt die Verwaltung vor, für den Bebauungsplan Nr. 2163 – Michaelshöhe – einen Aufstellungsbeschluss (ggf. Grundlage für die Zurückstellung von Baugesuchen/ Erlass einer Veränderungssperre) zu fassen.

Anlage

- Übersichtsplan Bebauungsplangebiet

<-@