

**Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister**

Federführender Fachbereich Planung	Drucksachen-Nr. 270/2007					
<table border="1"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Öffentlich</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Nichtöffentlich</td> </tr> </table>			<input checked="" type="checkbox"/>	Öffentlich	<input type="checkbox"/>	Nichtöffentlich
<input checked="" type="checkbox"/>	Öffentlich					
<input type="checkbox"/>	Nichtöffentlich					
Beschlussvorlage						
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)				
Planungsausschuss	31.05.2007	Entscheidung				

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 2148 - Höhenweg -
- Beschluss zu Stellungnahmen
- Beschluss als Satzung

Beschlussvorschlag:

@->

I. Den im Rahmen der 2. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs BP Nr. 2148 - Höhenweg- gem. §3 Abs.2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen der Einwender

- B1 Georg Nagelschmidt wird nicht entsprochen,
- B2 Avalon Immobilien GmbH wird nicht entsprochen,
- B3 C B H, Rechstanwälte wird nicht entsprochen,
- B4 Markus Merzbach wird nicht entsprochen,
- B5 Jörk und Melanie Schmitter wird nicht entsprochen,
- B6 Monika und Wolfgang Merzbach wird nicht entsprochen.

II Der Bebauungsplan 2148 -Höhenweg- wird gem. §10 BauGB und §§7 und 41 Gemeindeordnung NW als Satzung beschlossen und die Begründung nach §9 Abs.8 BauGB dazu.

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

Der Bebauungsplan (BP) Nr. 2148 -Höhenweg- hat gemäß Planungsausschussbeschluss vom 22.03.07 **in der Zeit vom 16.04. bis einschl. 30.04.2007 erneut öffentlich ausgelegt**. In diesem Zeitraum gingen 5 Stellungnahmen von Bürger/Innen ein. Ein weiteres Schreiben ging nach Ablauf der Frist ein. Die Verwaltung empfiehlt dieses Schreiben mit in die Abwägung einzustellen. Nachfolgend werden die Stellungnahmen in einer Kurzfassung aufgeführt und abgewogen. **Alle Schreiben sind den Fraktionen als Kopie zugegangen.**

B 1 Georg Nagelschmidt, Birkenhöhenweg 14, 51465 Bergisch Gladbach mit Protokoll vom 25.04.2007

Kurzfassung:

Es wird beantragt,

- den auf der Grenze zwischen den Flurstücken 102 und 103 zum Erhalt festgesetzten Mirabellenbaum aus der Unterschutzstellung herauszunehmen und hiernach die festgesetzte Baulinie in einem Abstand von 4m von der Straße entfernt festzusetzen,
- das Baufester für das Grundstück Birkenhöhenweg 14 bis zur Garage unter Beibehaltung des 8m Abstandes zum Nachbarn zu erweitern,
- die Baufläche auf dem Grundstück Birkenhöhenweg 16 so zu verkleinern, dass kein Doppelhaus möglich ist.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Ziel des Bebauungsplans ist es, den Siedlungscharakter zu erhalten. Wesentliche Elemente des Siedlungscharakters sind entlang des Höhenwegs u.a. die Einfassung des Straßenraums, der sich zu den Denkmälern Höhenweg 10 und dem Max-Bruch-Denkmal platzartig aufweitet und eine starke im öffentlichen Straßenraum sichtbare Begrünung.

Die Aufweitung des Straßenraums wird im Bebauungsplan für die Bebauung der Baulücken mit Baulinien aufgenommen, d.h. die festgesetzten Bauflächen entfernen sich auf die Denkmäler zu immer mehr von der Straße. Die Baufläche auf den Flurstücken 102 und 103 liegt hierbei mit 6m näher an der Straße als die Bauflächen in unmittelbarer Nähe der Baudenkmäler.

Der Abstand der Baufläche zur Straße wird zusätzlich durch den Lebensraum für vorhandene städtebaulich wirksame Bäume bestimmt. Diese wurden nach einer Ortsbesichtigung mit Vertretern aus den Aufgabenbereichen Stadtgestaltung, Baumschutz, Umweltbewertung und Bauleitplanung maßvoll bestimmt. Um nicht unverhältnismäßig in Eigentumsrechte einzugreifen, setzt der Bebauungsplan lediglich die Bäume zum Erhalt festgesetzt, die als Rahmengerüst für eine städtebaulich wirksame Grünkulisse notwendig sind. Dazu gehört auch als Frühblüher der erwähnte Mirabellenbaum. Bei Abgang ist dieser Baum durch einen der gleichen Art zu ersetzen. Die Erhaltungsfestsetzung kollidiert nicht mit der Verkehrssicherungspflicht des Eigentümers. Ein erforderlicher Baumschnitt (bei Obstgehölzen nicht unüblich) stellt nicht zwangsläufig den Erhalt des Baumes in Frage. Dies wird durch die Aussage des Einwenders bestätigt, der darlegt, dass in der Vergangenheit bereits Rückschnitte zum Erhalt einer Mindestdurchfahrtshöhe im Straßenraum durchgeführt wurden. Da das Zurückstaffeln der Bauflächen im Wesentlichen der Aufweitung des Straßenraums dient, führt der Wegfall des Baumes auch nicht wie vom Einwender dargestellt automatisch zu einer Verkleinerung der Vorgartenfläche.

Für das gesamte Plangebiet bestehen bereits heute Baurechte nach §34 BauGB. Der Bebauungsplan schränkt die Rechte der Eigentümer nunmehr ein und gibt ihnen einen Rahmen. Hierzu wurden im Bebauungsplan die Ziele der Planung und die Belange der Eigentümer, soweit sie erkennbar waren oder vorgetragen wurden, sorgfältig gegeneinander und untereinander abgewogen. Eine Verschiebung der Bauflächen wie vom Einwender vorgeschlagen, würde zu einer unangemessenen Benachteiligung des Eigentümers Birkenhöhenweg 16 führen. Dieser würde in seinen Baurechten weiter eingeschränkt, während der Einwender nicht mehr Baurechte, sondern lediglich mehr Gestaltungsfreiraum dafür erhielte, wo er auf seinem Grundstück bauen könnte. Da das Grundstück Birkenhöhenweg 16 im Verhältnis zur überbaubaren Fläche sehr groß ist, gibt im Zusammenspiel von Grundflächenzahl (GRZ) und überbaubarer Fläche, hier die überbaubare Fläche die

Bebaubarkeit vor. Das Grundstück des Einwenders ist im Verhältnis zur überbaubaren Fläche deutlich kleiner, sodass die GRZ bereits ausgeschöpft werden kann. Mehr überbaubare Fläche ergibt hier also nicht mehr Baurechte, sondern lediglich mehr Gestaltungsfreiraum dafür, wo auf dem Grundstück gebaut werden kann. Auch die Tatsache, dass auf dem Nachbargrundstück ein Doppelhaus mit 4 Wohnungen entstehen kann, benachteiligt den Einwender nicht, da das gleiche für sein Grundstück gilt. Doppelhäuser sind im Bebauungsplan ausdrücklich zulässig.

B 2 Avalon Immobilien GmbH, Sauerbruchstraße 26, 51465 Bergisch Gladbach mit Schreiben vom 20.04.2007

Kurzfassung:

Es wird beantragt,
die Referenzgeländehöhe auf dem Grundstück Birkenhöhenweg 16 auf 128,26 ü. NN, mindestens aber auf 127,84 ü. NN festzusetzen.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die im Bebauungsplan innerhalb der Bauflächen dargestellten Höhen dienen lediglich als Bezugshöhe für die textlich Festsetzungen zur Gebäudehöhe. Zur Ermittlung der Höhen wurden die festgesetzten Bauflächen einzeln aufgemessen und aus den Eckmaßen ein sinnvolles Mittel gebildet. Sie sind nicht wie vom Einwender geschehen mit der Oberkante des Fertigbodens des Erdgeschosses gleichzusetzen. Dieser kann sowohl tiefer als auch höher liegen. Die Höhenfestsetzungen bieten hierzu einen Spielraum von 80cm. Eine Benachteiligung gegenüber der vorhandenen Nachbarbebauung ist nicht erkennbar, da hier genau so verfahren wurde.

B 3 C B H, Rechtsanwälte, Bismarkstraße 11-13, 50672 Köln, Mandanten: Fam. Nagelschmidt mit Fax vom 27.04.2007

Kurzfassung:

Es wird darauf hingewiesen, dass

- der auf den Flurstücken 102 und 103 zum Erhalt festgesetzte Baum nicht mehr vorhanden ist und der vorhandene Mirabellenbaum eine Erhaltungsfestsetzung nicht rechtfertigt,
- das Heranrücken der Baugrenze auf dem Nachbargrundstück bis zur Nachbargrenze Birkenhöhenweg 14 zur städtebaulichen Ordnung nicht notwendig ist.

Es wird angeregt,

- im Sinne der Gleichbehandlung die vordere Baulinie für die Flurstücke 102 und 103 mit einem Abstand von 5,0m von der öffentlichen Verkehrsfläche festzusetzen,
- das Baufenster für das Grundstück Birkenhöhenweg 14 nach Osten bis zur westlichen Grenze der vorh. Garage zu erweitern und sodann einen 8,0m Bauflächenabstand auf dem Grundstück Birkenhöhenweg 16 vorzusehen,
- die hintere Baugrenze auf den vorgenannten beiden Grundstücken in gleicher Höhe auszuweisen.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Soweit die Einwände aus der 1. öffentlichen Auslegung wiederholt werden, wird auf die dort bereits erfolgte Abwägung verwiesen. Der auf den Flurstücken 102 und 103 zum Erhalt festgesetzte Baum ist vorhanden. Er wurde auf Wunsch der Mandanten durch die Vermessung der Stadtverwaltung vor Ort markiert. Es handelt sich um einen Mirabellenbaum, der als Frühblüher im Gerüst der städtebaulich wirksamen Bäume Bedeutung hat. Es ist nicht erkennbar warum dieser eine Erhaltungsfestsetzung nicht rechtfertigt.

Die angeregte Gleichbehandlung am Höhenweg konterkariert die Ziele des Bebauungsplans, der eine Aufweitung des Straßenraums zu den Denkmälern Höhenweg 10 und dem Max-Bruch-Denkmal zum Ziel hat. Auch ist nicht ersichtlich wie durch eine Verkleinerung der Vorgartenfläche auf 5m eine Gleichbehandlung zustande kommen soll, da die benachbarte Baufläche einen Straßenabstand von 8m aufweist, während die Baufläche des Grundstücks Birkenhöhenweg 12

nicht als Vergleich herangezogen werden kann, da sie eindeutig dem Birkenhöhenweg zugeordnet ist. Auch ist bei einer Gesamtgrundstückstiefe von 33m und einer Vorgartenfläche von 6m eine städtebaulich sinnvolle Ausnutzung des Grundstücks nicht in Frage zu stellen.

Das Festsetzen von Bauflächen erfolgt im Bebauungsplan unabhängig von Grundstücksgrenzen, da sich Grundstücksverhältnisse ohne Einwirkungsmöglichkeit der Kommune verändern können. Nachbarrechtliche Belange werden durch die, unabhängig von den festgesetzten Bauflächen, gesetzlich vorgegebenen Abstandsflächen gewahrt. Daher sind Grenzabstände auch nicht mit dem Bebauungsplanziel, Gebäudeabstände von mindestens 8m, gleichzusetzen. Aufgabe des Bebauungsplans als Angebotsplan ist es sinnvolle Bauflächen zu schaffen. Dies geschah im BP Nr. 2148

-Höhenweg-, da weitestgehend Bestand überplant wurde, jedoch auch mit Rücksicht auf die Eigentumsverhältnisse. Das Heranrücken der Baugrenze auf dem Nachbargrundstück bis zur Nachbargrenze Birkenhöhenweg 14 ist im Sinne einer gerechten Abwägung der Eigentumsbelange untereinander notwendig, da eine Verschiebung der Baufläche wie gewünscht zu einer unangemessenen Benachteiligung des Eigentümers Birkenhöhenweg 16 führen würde. Dieser würde in seinen Baurechten weiter eingeschränkt, während die Mandanten nicht mehr Baurechte, sondern lediglich mehr Gestaltungsfreiraum dafür erhielten, wo sie auf ihrem Grundstück bauen könnten. Da das Grundstück Birkenhöhenweg 16 im Verhältnis zur überbaubaren Fläche sehr groß ist, gibt im Zusammenspiel von Grundflächenzahl (GRZ) und überbaubarer Fläche, hier die überbaubare Fläche die Bebaubarkeit vor. Das Grundstück der Mandanten ist im Verhältnis zur überbaubaren Fläche deutlich kleiner, sodass die GRZ wie im Bebauungsplan festgesetzt bereits ausgeschöpft werden kann. Mehr überbaubare Fläche ergibt hier also nicht mehr Baurechte, sondern lediglich mehr Gestaltungsfreiraum dafür, wo auf dem Grundstück gebaut werden kann.

Die Baulücke Birkenhöhenweg 16 wird von 2 bebauten Nachbargrundstücken geprägt. Die hier vorhandenen Gebäude befinden sich nicht in einer Straßenflucht, vielmehr variiert ihr Straßenabstand um 3m. Für das unbebaute Grundstück wurde die Straßenflucht des Nachbargebäudes Birkenhöhenweg 16 gewählt, da es sonst wegen seines besonderen Grundstückszuschnittes nicht wirtschaftlich bebaubar wäre. Da den Eigentümern durch den Bebauungsplan bereits Baurechte im Innenblock verloren gehen, wäre jede weitere Einschränkung enteignungsgleich. Nachbarrechtliche Interessen sind bei festgesetzten Gebäudeabständen von 8m nicht betroffen.

**B 4 Markus Merzbach, Margaretenhöhe 5, 51465 Bergisch Gladbach
Mit Schreiben vom 29.04.2007**

und Textgleich

**B 5 Jörg und Melanie Schmitter, Margaretenhöhe 5, 51465 Bergisch Gladbach
Mit Schreiben vom 29.04.2007**

Kurzfassung:

Es wird angeregt,

- das Baufenster Margaretenhöhe 1 an die Maße des Baufensters Margaretenhöhe 3 und 4 anzupassen,
- ein schlüssiges Verkehrskonzept für die Bebauung Margaretenhöhe 1 sowohl für die Phase des Baus als auch für die spätere Nutzung der entstehenden Gebäude zu entwickeln.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Soweit die Einwände aus der 1. öffentlichen Auslegung wiederholt werden, wird auf die dort bereits erfolgte Abwägung verwiesen.

Im Bebauungsplan können ausschließlich bodenordnungsrelevante Dinge geregelt werden. Dazu gibt das Baugesetzbuch (BauGB) im §9 abschließend einen Katalog fest. Da das gesamte Plangebiet bereits nach §34 BauGB bebaubar vor, entstehen durch die Planung keine neuen Verkehrsprobleme, vielmehr werden sie durch die Einschränkung der Bauflächen reduziert. Da sich die verbliebenen Baulücken im Plangebiet in ihrer Größe und Ausnutzbarkeit nicht von anderen

Baulücken im Stadtgebiet unterscheiden, ist auch nicht erkennbar, warum ein Verkehrskonzept für die Phase des Baus und für die spätere Nutzung erforderlich ist. Bei Ein- bis Zweifamilienhäusern ist es Aufgabe der Eigentümer und ihrer Bauunternehmer dafür zu sorgen, dass Nachbarn nicht durch ihren Verkehr belästigt werden. Es gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

**B 6 Monika und Wolfgang Merzbach, Birkenhöhenweg 18, 51465 Bergisch Gladbach
Mit Schreiben vom 30.04.2007**

Kurzfassung:

Das Baufenster für den Bereich Birkenhöhenweg 16 wird nicht akzeptiert.

Es wird angeregt,

- das Baufenster für den Bereich Birkenhöhenweg 16 für die beabsichtigte Bebauung unter Berücksichtigung der Abstandsflächen auszuweisen,
- das Baufeld so anzulegen, dass die Bauflucht -hintere Bebauung- zwischen Birkenhöhenweg 18 und 14 eingehalten wird,
- das Baufenster Margaretenhöhe 1 an die Maße des Baufensters Margaretenhöhe 3 anzupassen, da Baurecht vor Baumrecht geht.

Rechtliche Schritte werden vorbehalten.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Soweit die Einwände aus der 1. öffentlichen Auslegung wiederholt werden, wird auf die dort bereits erfolgte Abwägung verwiesen.

Der Bebauungsplan gibt als Angebotsplan Regeln für die Bebaubarkeit von Grundstücken vor. Dies geschieht selbst dann, wenn wie im vorliegenden Fall für das Grundstück Birkenhöhenweg 16 bereits eine positiv beschiedene Bauvoranfrage vorliegt. Als Rechtstitel ist sie als Belang des Antragsstellers wie ein bereits vorhandenes Gebäude zu behandeln, auch wenn nicht gewährleistet ist, dass das genehmigte Gebäude tatsächlich gebaut wird. Aufgabe des Bebauungsplans ist es, unter Abwägung der Belange der Eigentümer eine städtebauliche Ordnung herzustellen. Das Festsetzen von Bauflächen erfolgt im Bebauungsplan unabhängig von Grundstücksgrenzen, da sich Grundstücksverhältnisse ohne Einwirkungsmöglichkeit der Kommune verändern können. Nachbarrechtliche Belange werden durch die, unabhängig von den festgesetzten Bauflächen, gesetzlich vorgegebene Abstandsflächen gewahrt.

Die **Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange** und die Fachbereiche innerhalb der Verwaltung wurden mit Schreiben vom 29.03.07 von der 2. öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Von diesen wurden **keine weiteren Bedenken und Anregungen** vorgetragen.

Die Verwaltung empfiehlt im weiteren Verfahren den BP Nr. 2148 -Höhenweg- als Satzung zu beschließen. **Eine Planverkleinerung, die textliche Festsetzungen und die Begründung des Bebauungsplans sind als Anlage 1-3 der Vorlage beigelegt.**

<-@