

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister

Federführender Fachbereich Planung	Drucksachen-Nr. 282/2007					
<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	31.05.2007	Entscheidung				

Tagesordnungspunkt

Erschließungsmaßnahme Nr. 51121 - Neuborn
- Beschluss zu Stellungnahmen

Beschlussvorschlag:

@->

Der Planungsausschuss hält an der Planung zur Erschließungsmaßnahme Nr. 51121 – Neuborn – fest. Den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingereichten Anregungen von

- B 1 Günther Humbach wird nicht entsprochen,
- B 2 Peter Klein-Reckinger wird nicht entsprochen,
- T 1 Rhein.-Berg. Kreis Der Landrat wird entsprochen,
- T 2 RheinEnergie AG wird nicht entsprochen,
- T 3 Landesbetrieb Wald und Holz. NRW wird entsprochen.

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

Vor 22 Jahren leitete der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 16.04.1985 das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 5112 – Am Fürstenbrunnchen – mit dem Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ein. Ziel des Bebauungsplans war in erster Linie, eine Bebauung auf der städtischen Fläche Neuborn und im Bereich der östlichen Grundstücke Am Fürstenbrunnchen zu ermöglichen. Nach Durchführung der Bürgerbeteiligung wurde ein Bebauungsplanentwurf erstellt. Auf Grund von Bedenken der Träger öffentlicher Belange (Waldabstand etc.) hat man in der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs auf die Ausweitung des Baugebietes im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Am Fürstenbrunnchen 34 – 44 verzichtet. Die Bebauung auf der städtischen Fläche im Bereich „Neuborn“ blieb im Plan erhalten.

Zwischen 1986 und 1991 lag der Bebauungsplanentwurf auf Grund verschiedener Änderungen und Ergänzungen insgesamt dreimal öffentlich aus. Der Rat fasste in seiner Sitzung am 11.07.1991 den Satzungsbeschluss nach Abwägung der zahlreichen Anregungen und Bedenken. Um Rechtskraft zu erlangen, hätte der Bebauungsplan nach dem Satzungsbeschluss zunächst der Bezirksregierung zur Genehmigung vorgelegt und nach erfolgter Genehmigung öffentlich bekannt gemacht werden müssen. Im Zusammenhang mit Problemen hinsichtlich der Belastung des Bodens mit Schwermetallen (Flugstaub der ehm. Zinkhütte) in mehreren Bebauungsplänen, die ebenso im Planbereich Nr. 5112 – Am Fürstenbrunnchen – bestanden, wurde der Bebauungsplan jedoch damals nicht der Bezirksregierung zur Genehmigung vorgelegt. Die Klärung der rechtlichen Probleme insbesondere im Bereich des benachbarten Bebauungsplans Nr. 5142 – Luchsfeld – sollten zunächst abgewartet werden.

In der Folgezeit wurde der Plan im Planungsausschuss weiter diskutiert. Dabei wurde zum Ausdruck gebracht, dass dem Bebauungsplan keine Dringlichkeit mehr beigemessen würde. In der Sitzung am 11.09.1997 schlug die Verwaltung dem Planungsausschuss vor, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans einzustellen. Der Ausschuss wollte dem Vorschlag nicht folgen und fasste den Beschluss, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5112 – Am Fürstenbrunnchen – fortzusetzen.

Nach weiteren zehn Jahren hat sich die Sachlage heute insoweit verändert, als die Stadt auf Grund der prekären Haushaltslage dringender denn je auf zusätzliche Einnahmen angewiesen ist. Es soll daher ein erneuter Anlauf unternommen werden, die städtische Fläche südlich des „Neuborner Weihers“ zu parzellieren und Wohnbaugrundstücke für Einfamilienhäuser zu veräußern. Bereits in der Beschlussvorlage zum Planungsausschuss am 11.09.1997 hieß es: „Inzwischen erscheint die Aufstellung des Bebauungsplans für die Bebauung der Fläche südlich „Neuborner Weiher“ nicht mehr erforderlich. Vielmehr kann die Bebauung über § 34 BauGB geregelt werden, wenn die Erschließung über ein Verfahren gem. § 125 gesichert wird.“

Die rechtliche Voraussetzung für die Herstellung von Erschließungsanlagen ist i.d.R. ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Im nicht beplanten Innenbereich nach § 34 BauGB ist die Erstellung einer Erschließungsanlage auch ohne Bebauungsplan möglich, wenn stattdessen ein Verfahren nach § 125 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird. In diesem Verfahren ist – sofern erforderlich – ein ökologisches Ausgleichskonzept zu erarbeiten, und es sind die von der Erschließungsmaßnahme betroffenen Bürger und Behörden zu beteiligen. Sofern in der Betroffenenbeteiligung Bedenken vorgebracht werden, muss eine Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB im Planungsausschuss als dem zuständigen Fachausschuss stattfinden.

Das städtische Grundstück im Bereich Neuborn liegt vollständig in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Eine Bebauung würde daher auf der Grundlage von § 34 BauGB beurteilt. Das gilt auch für die geplante Erschließungsanlage, so dass ein ökologischer Ausgleich nicht erforderlich ist.

Die Erschließungsmaßnahme Nr. 51131 – Neuborn – hat vom 28.03. bis zum 27.04.2007 öffentlich ausgehängen. Den betroffenen Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 27.03.2007 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Resonanz auf das Verfahren war – im Gegensatz zu dem oben beschriebenen Bebauungsplanverfahren – sehr gering. Aus der Bürgerschaft gingen nur zwei Schreiben mit Bedenken gegen die Planung ein. Die Bürgergemeinschaft Lückerath hat sich zwar nicht schriftlich geäußert, Vertreter des Vorstandes haben jedoch in mehreren Gesprächen ihre Zustimmung zu einer Bebauung der städtischen Fläche mitgeteilt.

Die abwägungsrelevanten Anregungen und Bedenken werden im Folgenden in Kurzfassung dargestellt mit der Stellungnahme des Bürgermeisters. Kopien dieser Schreiben sind den Fraktionen zugegangen. Die Originale können bei Fachbereich 6-611 eingesehen werden.

B 1
Fürstenbrunnchen 42, 51429 B.Gl., Schreiben vom 10.04.2007

Günther Humbach, Am

Kurzfassung

Die geplante Baumaßnahme begünstigt einen Anwohner und schließt gleichzeitig alle anderen von der Möglichkeit der Erschließung aus. Die Maßnahme missachtet den Gleichheitsgrundsatz.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Das städtische Grundstück sowie ein angrenzendes Privatgrundstück sind – vorbehaltlich einer gesicherten Erschließung – auf der Grundlage von § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen. Eine Bebauung ist gemäß der in § 34 BauGB aufgeführten Zulässigkeitsvoraussetzungen möglich. Das rückwärtige Grundstück des Einwenders (Am Fürstenbrunnchen 42) liegt dagegen im Außenbereich. Eine Bebauung ist hier nicht zulässig. Bereits der nicht zur Rechtskraft gelangte Bebauungsplan Nr. 5112 – Am Fürstenbrunnchen – sah von der ersten öffentlichen Auslegung an keine Bebauung für dieses Grundstück vor. Auf Grund von Bedenken der Träger öffentlicher Belange (Waldabstand etc.) hat man bei der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs für die öffentliche Auslegung auf die Ausweitung des Baugebietes im rückwärtigen Bereich der Grundstücke im östlichen Teil der Straße Am Fürstenbrunnchen (Nrn. 34 – 44) verzichtet. Die gegen diese Maßnahme vorgebrachte Kritik des Einwenders wurde im Bebauungsplanverfahren in die Abwägung eingestellt. Mit Satzungsbeschluss vom 11.07.1991 hat sich der Rat zu den Inhalten des Bebauungsplans bekannt. Die Grundstücke Am Fürstenbrunnchen 34 – 44 sollen auf Dauer unbebaut bleiben. Sie sind Teil des Grünzuges zwischen Saaler Mühle und Hardt.

B 2
Fürstenbrunnchen 24, 51429 B.Gl., Schreiben vom 27.04.2007

Peter Klein-Reckinger, Am

Kurzfassung

- a) Der Bebauungsplan Nr. 5112 – Am Fürstenbrunnchen – wurde im Jahre 1986 nicht realisiert auf Grund der vielen Gegenargumente der Anlieger und örtlichen Vereine.
- b) Mit der Erschließung der Fläche entsteht eine „Hinterhofbebauung“, die in den vergangenen 20 Jahren aus Gründen des Natur- und Umweltschutzes immer abgelehnt wurde. Jetzt soll der über Jahrzehnte gewachsene Baumbestand geopfert werden.
- c) Mit der Bebauung würde die durchgehende Verbindung zwischen Saaler Mühle, dem Grünzug Neuborner Weiher bis zur Hardt zerstört.

Stellungnahme des Bürgermeisters

- a) Alle im Bebauungsverfahren Nr. 5112 – Am Fürstenbrunnchen – vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden mit dem Satzungsbeschluss im Rat am 11.07.1991 untereinander und gegeneinander abgewogen. Mit dieser Entscheidung hat sich der Rat eindeutig für eine Bebauung des städtischen Grundstücks ausgesprochen. Der Bebauungsplan ist nicht auf Grund der Einwendungen aus der Bürgerschaft nicht zur Rechtskraft gelangt, sondern weil er der Bezirksregierung nicht zur Genehmigung vorgelegt wurde. Dieser Schritt erfolgt im Zusammenhang mit Problemen hinsichtlich der allgemeinen Belastung des Bodens mit Schwermetallen (Flugstaub der ehm. Zinkhütte) in mehreren Bebauungsplänen, die ebenso im Planbereich Nr. 5112 – Am Fürstenbrunnchen – bestanden. Nach Klärung der rechtlichen Probleme insbesondere im Bereich des benachbarten Bebauungsplans Nr. 5142 – Luchsfeld – sah man die Dringlichkeit nicht gegeben, das Bebauungsverfahren wieder aufzunehmen und den Plan zur Rechtskraft zu bringen.
- b) Die aktuelle Planung zur Parzellierung der städtischen Fläche sieht neun Einfamilienhäuser auf Grundstücken von durchschnittlich etwa 350 m² vor, teils als Doppelhäuser, teils als freistehende Gebäude. Die Bebauung fügt sich nahtlos in die vorhandene Baustruktur in Lückerath ein. Von einer „Hinterhofbebauung“ kann somit nicht gesprochen werden. Es ist zwar richtig, dass im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5112 – Am Fürstenbrunnchen – Argumente des Umwelt- und Naturschutzes vorgebracht und diskutiert wurden, zum Satzungsbeschluss hat sich der Rat jedoch eindeutig für eine Bebauung der Fläche entschieden.
- c) Mit der Bebauung des städtischen Grundstücks wird der Siedlungsbereich Lückerath zwischen der Straßenrandbebauung Am Fürstenbrunnchen und den Wohnstraßen Lückerather Weg, Neuborner Weiher, Berzeliusstraße und An den Braken ergänzt. Die heutigen Wegeverbindungen bleiben erhalten, da sich die künftige Erschließung der geplanten Bebauung an der aktuellen Wegeführung vom Lückerather Weg in den Wald orientiert. Der auch im Regionalplan dargestellte regionale Grünzug von der Saaler Mühle bis zur Hardt liegt nördlich der städtischen Grundstücks.

T 1
Schreiben vom 25.04.2007

Rhein.-Berg. Kreis Der Landrat,

Kurzfassung

- Die Untere Landschaftsbehörde trägt keine Bedenken gegen die Planung vor, regt aber an, bei der Gestaltung der Erschließungsstraße und der nachfolgenden Bebauung auf eine Grüngestaltung zur Rahmung des Ehrenmals und zur Gestaltung des Übergangs zur freien Landschaft Wert zu legen.
- Aus Sicht der Wasser- und Abfallwirtschaft und des Bodenschutzes wird auf bestehende Vorschriften bzgl. des Eintrags von Recycling-Material beim Straßenbau und zur Entsorgung

anfallenden Aushubmaterials hingewiesen.

- Aus Sicht der Kreisstraßenbau- und Unterhaltung, ÖPNV und Verkehr wird ausgeführt, dass die Wendeanlage den Vorgaben der Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung entsprechen muss oder ein Sammelplatz für die Mülltonnen an einer Stelle anzulegen ist, der von den Müllfahrzeugen angefahren werden kann.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Die ersten beiden Anregungen wurden an die für die Umsetzung der Planung zuständigen Fachbereiche in der Verwaltung weiter geleitet. Die geplante nordwestliche Wendeanlage entspricht den genannten Vorschriften. Die Wendeanlage im Südwesten dient ausschließlich der Erschließung der drei hier vorgesehenen Grundstücke. Müllfahrzeuge können hier nicht wenden. Daher wird an dem oberhalb gelegenen Wendeplatz ein Sammelplatz für Mülltonnen eingeplant.

T 2
11.04.2007

RheinEnergie AG, Schreiben vom

Kurzfassung

Im Bereich der geplanten Stichstraße sind Wasser und Stromkabel (Nieder- und Mittelspannung) bereits verlegt. Die Stromkabel liegen dabei teilweise außerhalb der Begrenzungslinien der geplanten Stichstraße. Es wird gefordert, eine Anpassung der Stichstraßenausbildung mit dem Ziel, dass alle vorhandenen Netzanlagen der Strom- und Wasserversorgung innerhalb der Grenzen der öffentlichen Verkehrsfläche verbleiben.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Anhand der von der RheinEnergie AG übersandten Pläne ist erkennbar, dass weder die Wasser- noch die Stromleitung außerhalb der sog. Mantellinie der Straßenplanung liegen. Der erforderliche Arbeitsraum greift jedoch über die Mantellinie hinaus. Eine Verlagerung oder Verbreiterung der Straße wird seitens der Verwaltung abgelehnt, da sie mit einem unverhältnismäßig hohen Kostenaufwand verbunden wäre. Die Straße würde entweder unnötig breit, oder auf der Nordseite würde ein Randstreifen entstehen, den die Stadt unterhalten müsste. Die Verwaltung wird kurzfristig mit der RheinEnergie AG Kontakt aufnehmen, um im Gespräch zu klären, wie die Leitungsführung im Rahmen der Ausbauplanung für die Straße optimiert werden kann. Grundsätzlich ist der Leitungsträger verpflichtet, die Leitungen zu verlegen, wenn die Stadt dies für erforderlich hält. Die Übernahme der Kosten ist u.a. abhängig vom Alter der Leitungen.

T 3
Schreiben vom 27.04.2007

Landesbetrieb Wald und Holz. NRW,

Kurzfassung

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken, wenn die Straße bis zum Anschluss an den Waldweg so gestaltet wird (Maßnahmen der Verkehrsberuhigung), dass sie für die Holzabfuhr (Langholz-Lkw / Kurzholzzüge) nutzbar bleibt.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Die geplante Straße wird voraussichtlich im Mischprofil ausgebaut. Bei einer Breite von 6,50 m wäre sie auch für die angesprochenen Fahrzeuge befahrbar, zumal sich an der heutigen

Wegeführung nichts ändern wird.

Mit der Abwägung bzw. dem Beschluss im Planungsausschuss ist das Verfahren abgeschlossen. Da das Verfahren nach § 125 BauGB nicht in mit der Aufstellung einer Satzung endet, ist ein **Satzungsbeschluss nicht erforderlich.**

Anlagen

- Übersichtsplan
- Erschließungsmaßnahme
- Bebauungsvorschlag

<-@