

**Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister**

Federführender Fachbereich Planung		Drucksachen-Nr. 283/2007
		<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich
		<input type="checkbox"/> Nichtöffentlich
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	31.05.2007	Beratung
Rat		Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 121 - Alt-Frankenforst - 1. Vereinfachte Änderung
- Beschluss zu Stellungnahmen
- Beschluss als Satzung

Beschlussvorschlag:

@->

- I.** Den im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 121 - Alt Frankenforst - 1. vereinfachte Änderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen der Einwender
- B 1 Horst Wapler, wird nicht entsprochen,
 B 2 Dr. Dietmar Rönsberg, wird nicht entsprochen
 B 3 Bürgergemeinschaft Alt-Frankenforst, wird nicht entsprochen
 T 1 Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, wird entsprochen
 T 2 Rheinisch Bergischer Kreis, wird teilweise entsprochen
- II.** Der Bebauungsplan Nr. 121 - Alt Frankenforst - 1. vereinfachte Änderung wird gemäß § 10 BauGB und der §§ 7 und 41 Gemeindeordnung NW als Satzung beschlossen und die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dazu.

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

Entsprechend dem Beschluss des Planungsausschusses vom 31.01.2007 zum Bebauungsplanentwurf Nr. 121 - Alt Frankenforst - 1. vereinfachte Änderung wurde der betroffenen Öffentlichkeit innerhalb eines Monats Gelegenheit zu Stellungnahmen gegeben.

Es wurden von Bürgern folgende Anregungen vorgebracht:

B 1 Herrn Horst Wapler, mit Schreiben vom 25.02.2007

Kurzfassung:

- durch die Bebauungsplanänderung wird § 1 Abs. 3 S.1 BauGB verletzt.
Es werden lediglich private Interessen legalisiert, ohne dass städtebauliche Gründe vorliegen.
§ 1 Abs. 3 S. 1 BauGB ist verletzt, wenn eine Bebauungsplanänderung nur dazu dient, eine vom ursprünglichen Plan abweichende Fehlentwicklung im privaten Interesse der betroffenen Bauherren zu legalisieren, ohne dass gleichzeitig städtebauliche Gründe für eine solche Änderung sprechen. Auch eine Planung, die nur der Arbeitsbeschaffung dient, ist nicht 'erforderlich'.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

§ 1 Abs. 3 Satz 1 besagt, dass Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen hat, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Bebauungsplan Nr. 121 - Alt - Frankenforst - setzt auf dem Flurstück Nr. 3999 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht fest. Hierüber sollen die hinteren Bereiche der angrenzenden Flurstücke Nr. 1978 und 2001 erschlossen werden. Durch die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB werden lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Inanspruchnahme der Flächen geschaffen. Das eigentliche Nutzungsrecht muss durch Baulast oder Grunddienstbarkeit gesichert werden.

Das Ziel des Bebauungsplans Nr. 121 - Alt Frankenforst - war es für, die Grundstücke Nr. 1978 und Nr. 2001 eine Bebauung im hinteren Bereich der Grundstücke zu ermöglichen. Jedoch konnte dieses Ziel nicht vollzogen werden, da die Erschließung - zumindest für das Grundstück Nr. 1978 - nicht zu sichern war. Daher liegt entgegen der Auffassung des Einwenders ein städtebaulicher Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 121 - Alt Frankenforst - 1. vereinfachte Änderung vor. Es soll nun eine eigenständige Erschließung über die eigenen Grundstücke ermöglicht werden.

Da die o.g. Grundstücke je einen Anschluss an die öffentliche Verkehrserschließung (Eichenhainallee) haben, kann die 'Hinterlandbebauung' über das jeweils eigene Grundstück erschlossen werden.

Der Bebauungsplan gibt einen Hinweis, dass die Erschließung im Zuge einer Hinterlandbebauung über eine Grunddienstbarkeit bzw. Baulast zu sichern ist.

B 2 Herrn Dr. Dietmar Rösberg, mit Schreiben vom 23.02.2007

Kurzfassung:

- durch die Bebauungsplanänderung wird § 1 Abs. 3 S.1 BauGB verletzt.
Es werden lediglich private Interessen legalisiert, ohne dass städtebauliche Gründe vorliegen.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

s. Stellungnahme zu B 1.

B 3 Bürgergemeinschaft Alt-Frankenforst, mit Schreiben vom 06.03.2007

Kurzfassung:

- Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB unterliegen Änderungen, Ergänzungen und Aufhebungen von Bebauungsplänen den Vorschriften des BauGB über die Aufstellung von Bauleitplänen.
- Festsetzungen in einem Bebauungsplan können nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen (§ 9 Abs.1 BauGB).
- Die vorgesehene Änderung der Erschließung befriedigt lediglich private Interessen.
- Mit der Änderung des Bebauungsplans wird das Rücksichtnahmegebot in § 15 BauNVO verletzt, da mit den vorgesehenen drei Erschließungswegen statt einem ein Eingriff mit erheblich abträglichen gestalterischen und ökologischen Konsequenzen ohne Rücksicht auf den Denkmalschutz und die Belange der Angrenzer auf unzulässige Weise legalisiert werden soll.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Gemeinde hat nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Bebauungsplan Nr. 121 - Alt Frankenforst - 1. vereinfachte Änderung wird gem. § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff BauGB aufgestellt. Das Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan wurde gem. § 13 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 121 - Alt - Frankenforst - setzt auf dem Flurstück Nr. 3999 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht fest. Hierüber sollen die hinteren Bereiche der angrenzenden Flurstücke Nr. 1978 und 2001 erschlossen werden. Durch die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB werden lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Inanspruchnahme der Flächen geschaffen. Das eigentliche Nutzungsrecht muss durch Baulast bzw. Grunddienstbarkeit gesichert werden.

Das Ziel des Bebauungsplans Nr. 121 - Alt Frankenforst - war es, für die Grundstücke Nr. 1978 und Nr. 2001 eine Bebauung im hinteren Bereich der Grundstücke zu ermöglichen. Jedoch konnte dieses Ziel nicht vollzogen werden, da die Erschließung - zumindest für das Grundstück Nr. 1978 - nicht zu sichern war. Daher liegt entgegen der Auffassung des Einwenders ein städtebaulicher Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 121 - Alt Frankenforst - 1. vereinfachte Änderung vor. Es soll nun eine eigenständige Erschließung über die eigenen Grundstücke ermöglicht werden.

Da die o.g. Grundstücke je einen Anschluss an die öffentliche Verkehrserschließung (Eichenhainallee) haben, kann die 'Hinterlandbebauung' über das jeweils eigene Grundstück erschlossen werden.

Der Bebauungsplan gibt einen Hinweis, dass die Erschließung im Zuge einer Hinterlandbebauung über eine Grunddienstbarkeit bzw. Baulast zu sichern ist.

Das Ziel des zurzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 121 - Alt Frankenforst - war es weiterhin, das Gebiet in seiner Struktur und seinem Charakter zu erhalten. Dazu war es erforderlich, der damaligen Tendenz - u.a. Erstellung von Mehrfamilienhäusern, Ausbreitung von gewerblichen Nutzungen - zu einer intensiveren Ausnutzung in vertretbarem Umfang zu folgen. Zur Sicherung dieser Planungsabsicht war die Aufstellung des Bebauungsplans notwendig.

Da die Umsetzbarkeit des Bebauungsplans Nr. 121 - Alt Frankenforst - zum Teil nicht gegeben ist, soll die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans die schon damals vorgesehene Bebaubarkeit der o. g. Grundstücke - im Hinblick auf die Gleichbehandlung aller - ermöglichen. Die

Rücksichtsnamepflicht gem. § 15 BauNVO wird durch das 1. vereinfachte Änderungsverfahren zum Bebauungsplan nicht verletzt, da weder die Ziele der Denkmalschutzsatzung (Erhaltung des Erscheinungsbildes: des historischen Straßennetzes sowie Platz und Inselbereiche, inklusive der substantiellen Gestaltung, der Lage und Volumen der historischen / bereichsprägenden Gebäude, der parkartigen Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und der baulichen Anlagen, die zwischen 1908 bis Ende der 20er Jahre errichtet wurden) noch die ökologischen Festsetzungen des Bebauungsplans durch die 1. vereinfachte Änderung beeinträchtigt werden. Weiterhin wurde der betroffenen Öffentlichkeit innerhalb einer angemessenen Frist die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben. Die öffentlichen und privaten Belange werden gegeneinander und untereinander abgewogen.

T 1 Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, mit Schreiben vom 02.03.2007

Kurzfassung:

- Keine Hinweise auf Vorhandensein von Kampfmitteln.
- Eine Garantie der Freiheit von Kampfmitteln kann nicht gewährt werden.
- Daher sind bei Kampfmittelfunde während der Erd-/ Bauarbeiten die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Ein entsprechender Hinweis wird zum Bebauungsplan vorgesehen.

T 2 Rheinisch Bergischer Kreis, mit Schreiben vom 08.03.2007

Kurzfassung:

Aus Sicht der unteren Landschaftsbehörde

- Der Baumbestand ist für die Siedlung Frankenforst prägend und zum Teil auch hochwertig. Durch die Aufhebung der Baumschutzsatzung ist ein wesentlicher Schutz des Baumbestandes entfallen.
- Schützens- und erhaltenswerte Bäume im Änderungsbereich sind zu erfassen und ihr Schutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b im Bebauungsplan festzusetzen. Allgemein sollen für Gehölze im Baufeld einschl. ihres Wurzelwerkes Schutzmaßnahmen gem. der DIN 18 920 und der RAS LP 4 festgesetzt werden. Dennoch auftretende Schäden sollten durch eine fachgerechte Versorgung der Schäden ausgeglichen werden.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Der Erhalt von schützenswerten Bäumen war Gegenstand der Baumschutzsatzung. Nachdem diese am 13.07.05 aufgehoben wurde, ist es nicht Aufgabe des Bebauungsplans sie zu ersetzen.

Der zurzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt bereits zur Erhaltung des Charakters der Parksiedlung textlich fest, dass

- vorhandene Bäume und Sträucher zu erhalten sind
- bei Baumaßnahmen der Bewuchs nur in dem unbedingt notwendigen Umfang entfernt werden darf
- das Entfernen von Bäumen und Sträuchern von über 5,00 m Höhe der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde bedarf
- jedem Bauantrag ein Plan beizufügen ist, in dem der vorhandene Bewuchs und die beabsichtigte Bepflanzung darzustellen ist.

Diese Festsetzungen behalten auch für die 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans

weiterhin ihre Gültigkeit, so dass der Schutz und Erhalt des Baumbestandes der Parksiedlung künftig weiter gegeben ist.

Zu II:

Unter Zugrundelegung des Abwägungsergebnisses der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander schlägt die Verwaltung vor, den Bebauungsplan Nr. 121 - Alt Frankenforst - 1. vereinfachte Änderung als Satzung zu beschließen.

Eine Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 121 - Alt Frankenforst - 1. vereinfachte Änderung, die Textlichen Festsetzungen sowie die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB sind der Vorlage beigelegt.

Die eingegangenen Stellungnahmen liegen den Fraktionen in Kopien vor.

Anlagen

<-@