

**BV.: Aufstellung eines B-Planes für den Bereich Sander Straße
B-Plan Nr. 3322 Dombach-Sander-Straße**

hier.: Bürgerantrag bezüglich des o.g. B-Planes

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Orth,

anbei übergebe ich Ihnen, im Auftrage meiner Bauherren, einen Bürgerantrag für den "Ausschuss für Anregungen und Beschwerden" -gemäß § 24 GO NRW.

Hierbei handelt es sich um die Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich Dombach-Sander-Straße mit der schon vergebenen Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 3322-Dombach-Sander-Straße.

Wir wurden, als Architekten, beauftragt, für die Geschwister Brings, Dombach-Sander-Straße 50 in 51465 in Bergisch Gladbach einen realisierbaren Bebauungsplan-Vorschlag zu erstellen. Im März 2000 wurde ein laufendes Verfahren in der gleichen Sache ruhend gestellt wurde, weil die notwendigen Verhandlungen mit den Nachbarn nicht im ausreichenden Maße geführt waren und deshalb kein Ergebnis über die Aufstellung eines B-Planes herbeigeführt werden konnte.

Um das Verfahren wieder aufzunehmen, haben wir einen Bebauungsplan-Konzept erstellt, mit der Stadtplanung besprochen und abgestimmt. Anfänglich herrschte auch großes Einverständnis, wie den beigefügten Schriftsätzen zu entnehmen ist. Wir wurden in vielen Dingen unterstützt. Uns wurde empfohlen, eine Interessengemeinschaft der anliegenden Interessenten zu gründen, das Projekt vorzustellen und die entsprechenden Fachingenieure zusammenzuführen, um einen Bebauungsplan in eigener Regie zu erstellen.

Auf Grund des beschlossenen Bauland-Management-Konzeptes wurde jedoch durch die Verwaltung mitgeteilt, dass man nun das Bebauungsplan-Verfahren selbst durchführen wolle. Was jedoch nichts an der Tatsache ändern sollte, dass ein Bebauungsplan aufgestellt werden sollte.

Mit dem Schreiben vom 29. September 2005 vom Fachbereich 6 an den Unterzeichner wurde uns mitgeteilt, dass eine erste Abfrage für die Umweltbelange durchgeführt wurde und uns konnte gesagt werden, dass keine grundsätzlichen Einwände vorlagen. Es wurden nächste Schritte in Richtung Planungsrecht vorgeschlagen, die von uns durchzuführen seien und die Weichen standen weiter in Richtung Bebauungsplan.

Wir haben die Interessenten bzw. Anlieger an einen Tisch geholt bzw. haben alle Diskussionen bezüglich der Möglichkeiten der Erschließung einvernehmlich mit allen Beteiligten abschließen können und waren nun der Meinung, dass wir dem B-Plan Verfahren fortfahren könnten.

Am 28.03. erhielten wir vom Fachbereich 6 ein Schreiben, in dem uns mitgeteilt wurde, dass man zur Auffassung gekommen sei, dass eine Bebauung des Planungsgebietes städtebaulich nicht zu begründen ist, dass dieser Bereich viel zu klein sei und der Aufwand außerdem unverhältnismäßig hoch sei und man deswegen die Sache nicht weiter verfolgt. Es wurde uns jedoch in Aussicht gestellt, das Thema in einem Satzungsbeschluss auf einen noch kleinen zur Verfügung stehenden Bereich zu begrenzen. In einem weiteren persönlichen Gespräch zwischen dem Unterzeichner, Herrn Löhlein und Herrn Bachmann wurde dann festgestellt, dass man auch hierfür kein Baurecht erlangen könnte, da dieses Gebiet - man bezeichnete es als „Außenbereich im Innenbereich“ betrachtet werden müsste - und in einem solchen Gebiet nach den im § 34 anzuwendeten Prüfkriterien keine Bebauung zulässig wäre.

Man kann bei genauem Durchlesen der Schriftstücke feststellen, dass bereits im Jahre 2005 die Gutachten für die abschließende Beurteilung über die Bebaubarkeit vorgelegen haben. Hier wurde jedoch noch von einer möglichen Bebauung gesprochen. Im März des Jahres 2006 wurden die gleichen Gutachten oder Stellungnahmen zur Beurteilung angeführt und man kommt zu einer anderen Auffassung von Seiten der gleichen Behörde.

Dies kann doch nicht wahr sein!

Ich bitte um Prüfung der Angelegenheit und stehe gerne für ein persönliches Gespräch zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
BGL Architekten GmbH

BV.: Aufstellung eines B-Planes für den Bereich Sander Straße
B-Plan Nr. 3322 Dombach-Sander-Straße

hier.: Beschwerde gegen die Ablehnung zur Erstellung eines B-Planes
bzw. Vorhaben- u. Erschließungsplanes in der Dombach-Sander-Straße

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit unterbreiten wir Ihnen eine „neue Anregung“ zur Wiederaufnahme des Prüfungsverfahrens zur Erstellung eines Bebauungsplanes bzw. eines Vorhaben- und Erschließungsplanes zum Gebiet Dombach-Sander-Straße, gemäß Schreiben vom 16. März 2000 des 1. Beigeordneten und Stadtkämmerers Michael Kotulla, mit dem Zeichen 103.10 23 01.

Gemäß der als Anlage diesem Bürgerantrag beigefügten „chronologischen Ablauf“ Hinterland Dombach-Sander-Straße beabsichtigen wir, das Gelände im Hinterland der Dombach-Sander-Straße einer Bebauung zuzuführen.

Im März 2000 wurde uns durch das vorgenannte Schreiben des Stadtkämmerers Herrn Kotulla mitgeteilt, dass das laufende Verfahren ruhend gestellt wurde, weil die notwendigen Verhandlungen mit allen Nachbarn bzw. betroffenen Grundstückseigentümern zum damaligen Zeitpunkt nicht stattgefunden haben. Hiemit bitten wir, dieses Verfahren wieder aufzunehmen, da die Voraussetzungen zur Wiederaufnahme inzwischen erfüllt sind.

Begründung:

Im o.g. Schreiben vom 16. März 2000 teilte uns Herr Kotulla mit, dass er die Angelegenheit wieder aufgreifen wird, wenn die Verhandlungen mit den angrenzenden Nachbarn geregelt ist. Diese Regelung ist inzwischen durch uns und den von uns beauftragten Architekten, Herrn Dipl. Ing. Bernd de Lamboy, im Architektenbüro BGL, Barysch, Grede, de Lamboy, Bensberger Straße 137, 51469 Bergisch Gladbach, erfolgt.

Mit Schreiben vom 13.01.06 teilte Herr de Lamboy dem Fachbereich 6, Stadtplanung, Herrn Löhlein, mit, dass ein neues B-Plan Konzept für den Bereich Dombach-Sander-Straße in der Gemeinde Sand, Flur 4, vom Büro BGL erarbeitet wurde. Wir, die Geschwister Brings erteilten dem Büro BGL den

Auftrag, einen realisierbaren B-Plan Entwurf zu erstellen und mit den entsprechenden Planungsämtern abzustimmen um schließlich zu einem städtebaulichen Vertrag zu kommen. Wir haben in verschiedenen Gesprächen durch unseren Architekten der Stadtplanung mitgeteilt, dass wir bereit sind, alle Beteiligten und Sachverständigen, die zur Erstellung eines Bebauungsplanes notwendig sind, zu beauftragen. Wir teilten ferner mit, dass wir die Koordination mit den Nachbarn aufgenommen haben und mit den Nachbarn einvernehmlich entschieden haben, auf dem o.g. Teilgebiet eine Bebauung herbeizuführen. Wir haben die Eigentümer am 27. Juni 2005 in einer Informationsveranstaltung über das Vorhaben informiert und schon in der ersten Sitzung weitestgehendes Einverständnis für die Fortführung des Verfahrens erhalten. Eine Teilnehmerliste und der Informationsbrief Nr. 4 liegt als Anlage bei. Im Informationsbrief Nr. 4 wurde der Stadtplanung sowie allen Beteiligten am 28.07. der Stand der Verhandlungen mitgeteilt. Eine positive Reaktion seitens der Stadtverwaltung wurde durch das Schriftstück vom 29.09.05 über die Architekten BGL an die Geschwister Brings und alle Beteiligten zur Kenntnis gebracht. Weitere Verfahrensschritte wurden von der Stadtplanung vorgeschlagen und in der darauf folgenden Zeit durch die Antragsteller veranlasst.

Es wurden alle Sachverständigen, die bereits in dem Verfahren tätig waren abgefragt und wieder involviert. Da uns durch die Stadtverwaltung signalisiert wurde, dass das Verfahren schneller laufen könne, wenn wir die Erstellung des B-Planes selbst anregen würden, haben wir von sämtlichen Fachplanern bereits Honorarangebote zur Erstellung der entsprechenden Gutachten eingeholt. Bei verschiedenen Gesprächen mit der Stadtplanung wurde uns jedoch mitgeteilt, dass einige Gutachten bereits durch die Stadt durchgeführt wurden bzw. die Situation schon vorgeprüft wurde, so dass wir hier auf die bereits vorliegenden Grundlagen zurückgreifen könnten.

Die Situation wurde immer parallel zwischen unserem Architekten und der Stadtplanung abgesprochen und der Planungsstand wurde kontinuierlich der Stadtplanung vorgestellt, die auch immer wieder eine positive Unterstützung in der Sache signalisierte, wie z.B. das beiliegende Schreiben von 29. September 2005, in dem uns die weiteren Schritte zur Bearbeitung mitgeteilt wurden.

Mit Schreiben vom 28.03. wurde uns durch den Fachbereich 6 –Stadtplanung, Herrn Löhlein-mitgeteilt, dass das Instrument des B-Planes zur Schaffung von Planungsrecht ausscheidet, weil der Planungsbereich zu klein sei!

- Das ist kein Grund zur Ablehnung. Es wurden schon wesentlich kleinere B-Pläne für nur zwei Einfamilienhäuser in jüngster Zeit erstellt!

Weiterhin wurde aufgeführt, der Planungsbereich sei städtebaulich nicht zu begründen.

- Der Flächennutzungsplan weist aber Baugebiet aus!

Weiterhin wird angeführt, dass durch den Kreis und durch das Forstamt eine Bebauung des hier vorliegenden Nordhanges für eine Wohnbebauung als ungeeignet erachtet wird!

- Dies ist absolut keine Begründung, denn nirgendwo ist gesetzlich verankert, dass nur Süd-, West- oder Ostlagen bebaut werden dürfen. In südlichen Bereichen wird sogar die Nordlage wegen des Sonnenschutzes bevorzugt!

Weiterhin wird uns mitgeteilt, dass eine Satzung für diesen Bereich zwar grundsätzlich möglich sei, dass jedoch auf Grund der Betrachtung des restlichen Gebietes als „Außenbereich im Innenbereich“ eine Bebauung ebenfalls nicht zulässig sei!

- Wir kennen diesen Begriff „Außenbereich im Innenbereich“ nicht. Wie und wo ist eine solche Bezeichnung gesetzlich fixiert und erklärt?

Auf Grund einer anwaltlichen Beratung haben wir über unseren Architekten die Stellungnahmen der vom Fachbereich 6 gehörten und beteiligten Behörden eingeholt. Hierbei stellten wir fest, dass bereits am 22. Juni 05 von Forstamt und am 30. Juni 05 vom Fachbereich 7 und Fachbereich 7-36 Umwelt und Technik und Umweltschutz Stellungnahmen zur Beurteilung des hier zu beurteilenden Planungsgebietes vorlagen. Hier wird zwar auf die Probleme aufmerksam gemacht, die auftreten „könnten“. Es wird bei Konkretisierung der Planung „angeregt“, die weitere Sachlage zu prüfen – aber nirgendwo wird etwas abgelehnt oder als nicht durchführbar bezeichnet.

Ganz offensichtlich haben diese Berichte dem Fachbereich 6 schon vorgelegen, bevor die Schlussfolgerung zur Ablehnung des Vorhabens durch das Schreiben vom 28.03.06 an unseren Architekten, Herrn Bernd de Lamboy, geschrieben wurde. Auf die Kenntnis der Stellungnahmen der

vorgenannten Fachbereiche wurde im Übrigen schon im Schriftstück vom 29. September 2005 von Herrn Löhlein an BGL hingewiesen.

Uns ist nicht verständlich, auf Grund welcher Tatsache

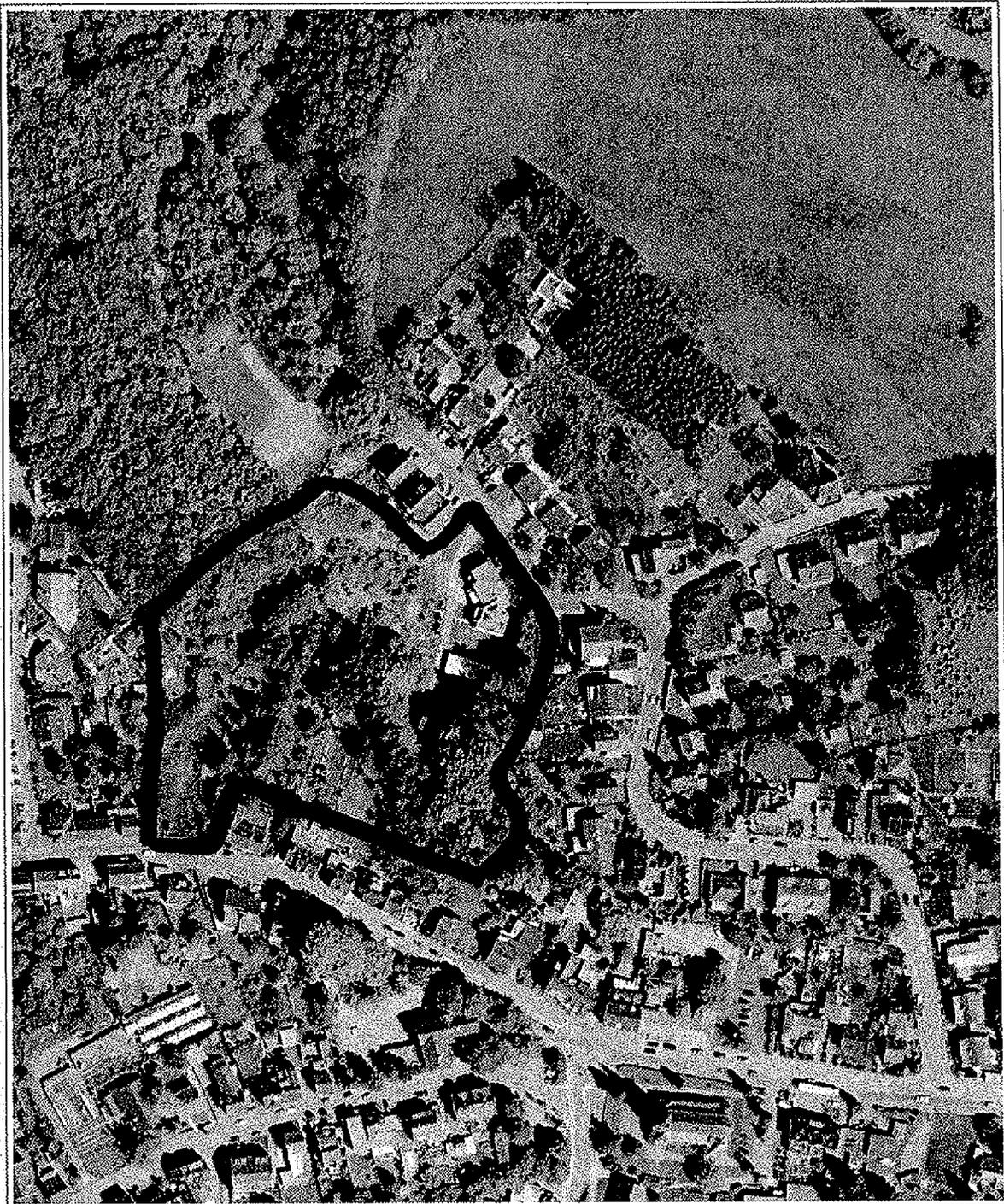
- das B-Planungs-Gebiet nun auf die geringere Fläche verkleinert werden soll
- auch die kleinere Fläche, mit der wir als B-Plan oder Satzungsgebiet auch einverstanden wären, nicht zur Bebauung geeignet ist
- der Fachbereich 6-611 auf Grund der vorliegenden Stellungnahmen vom Kreis- und Forstbehörde (durchgeführtes Scoping-Verfahren) des Fachbereiches 7-36 jegliche Bebauung des hier vorliegenden Gebietes ablehnt.

Resumée:

Wir bitten Sie dringendst, dieses Thema noch einmal aufzunehmen und gehen davon aus, das wir letztendlich in einem kleinen Bereich des ursprünglich geplanten Gebietes eine Bebauung vornehmen dürfen, zumal uns mit Schreiben der Stadtplanung vom 29. September 2005 durch Herrn Löhlein mitgeteilt wurde, dass man zwar die Umweltbelage durch die zuständigen Fachbehörden schon geprüft hat, einige Punkte jedoch zu berücksichtigen sind, was durchaus auch in Ordnung ist. Es wurden uns sogar die nächsten Schritte in Richtung Planungsrecht empfohlen. Damit wurde ja signalisiert, dass keine grundsätzlichen Einwände gegen diese Bebauung vorliegen. Mit dem letztendlich ablehnenden Schreiben wurde uns ebenfalls wiederum mitgeteilt, das in einem so genannten Scoping, das zwischenzeitlich stattgefunden haben sollte, festgestellt wurde, dass das Bebauungsplangebiet zu klein, nicht geeignet etc. und nicht den städtebaulichen Idealvorstellungen entsprechen würde und somit eine Bebauung nicht stattfinden darf. Auf Grund unserer Nachfrage, woher diese Erkenntnisse kommen, wurden uns die beigelegten Gutachten bzw. Stellungnahmen der schon genannten Fachbereiche übergeben, die aber bereits schon als Grundlage für das Schreiben vom 29. September 05 gedient haben bzw. vorhanden waren.

Wir sind sicher, dass es sich hier lediglich um ein Versehen bei der Beurteilung der Situation handelt. Ansonsten müsste man davon ausgehen, dass man als Bürger für dumm verkauft wird und der Grund für eine Ablehnung nicht in den Umweltgutachten sondern in anderen Sachverhalten bzw. Gründen zu suchen ist.

Bitte halten Sie uns in dieser Sache persönlich auf dem Laufenden. Vielen Dank für Ihre nochmaligen Bemühungen. Wir grüßen freundlich und hoffen auf baldige Mitteilung.



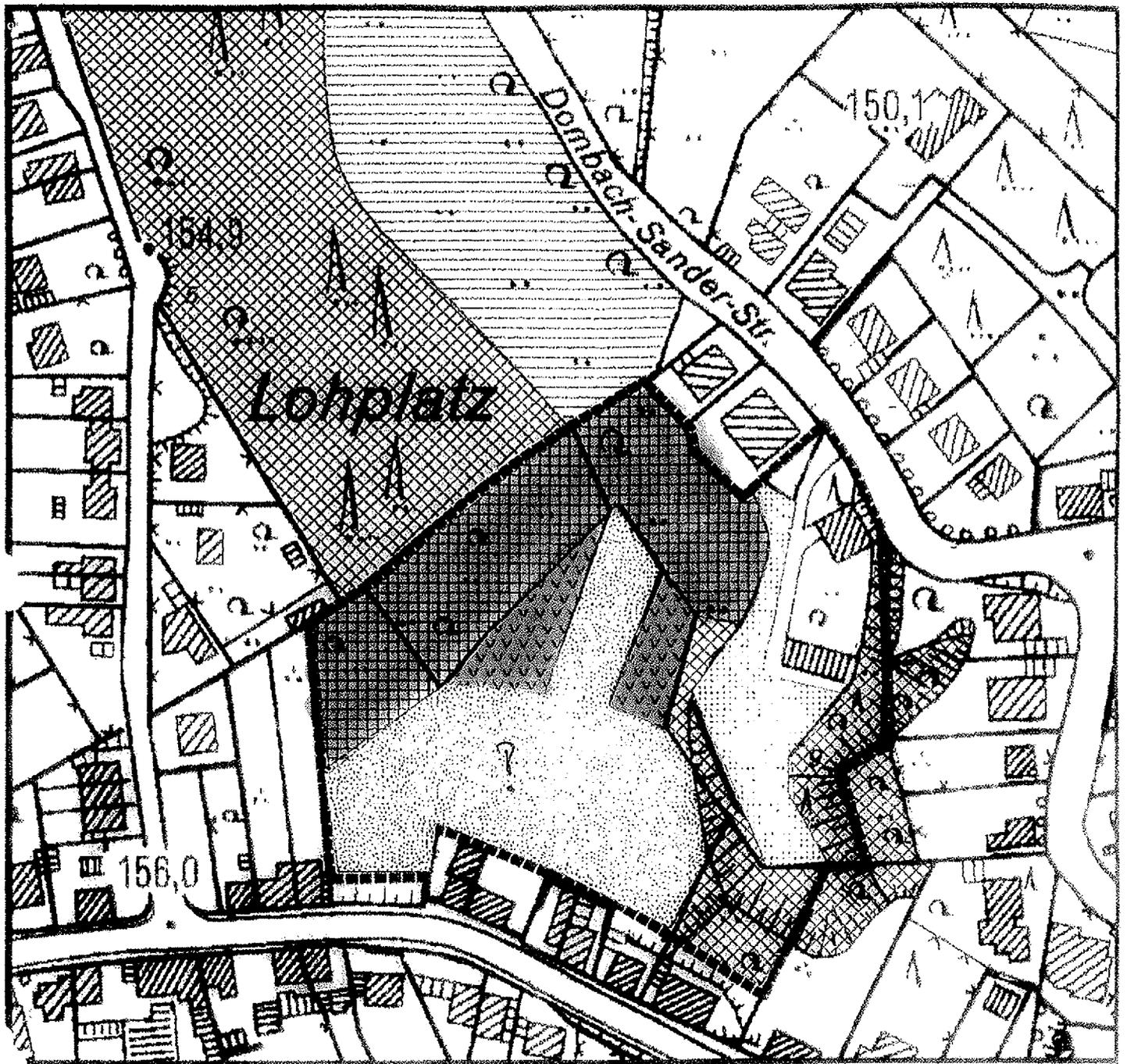
Realisierung: © KDVZ Citkomm

0 38 76 114 152 m

Maßstab: ca. 1:2.500
Druck: 15.03.2007

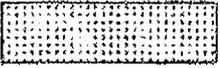


Luftbild 2003



LEGENDE

Bebauungsplan Nr. 3322
- Dombach-Sander-Straße -

- 
Lagerplatz
- 
Gehölzbrache
- 
Bewaldete Hänge / Wald
- 
Zier- und Nutzgärten ?
- 
Fichtenbestand in Zier- und Nutzgärten
- 
Ehemalige Deponie

