

FA 6-612 Stadtplanung

Eingang	27. Juli 2007
Zuständig	
Kopie	
z.d.A.	

02.08.07
Fg. I - 10 : 9/8. . 20

Anregung gemäß § 24 GO

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß § 24 Absatz 1 Satz 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) rege ich hiermit an, für das Hinterland der Straße Im Ahlemaar (Gemarkung Paffrath, Flur 2, Flurstücke 528/1, 1887 und andere) einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen.

Als Eigentümer des betroffenen Flurstückes 528/1 habe ich mich in den letzten Jahren mehrfach und gleichwohl erfolglos darum bemüht, eine Bebauung meiner Parzelle zu erreichen. Alle meine bei der unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Bergisch Gladbach gestellten Voranfragen wurden mit der rechtlichen Begründung abgelehnt, dass sich das von mir beabsichtigte Bauvorhaben nicht in die Eigenart seiner näheren Umgebung einfüge. Demnach wurde das Vorliegen eines wichtigen Tatbestandsmerkmals des § 34 Absatz 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) verneint.

Da das in Rede stehende Siedlungsgebiet in der Tat dem so genannten unbeplanten Innenbereich zuzuordnen ist und – wie dargelegt – die Erteilung eines positiven Bauvorbescheids vorliegend deshalb nicht auf der Grundlage des § 34 Absatz 1 BauGB denkbar ist, kann die Schaffung eines Baurechts nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplans ermöglicht werden.

Folgerichtig hat auf eine entsprechende Anregung meines Nachbarn hin der Planungsausschuss der Stadt Bergisch Gladbach in seiner Sitzung vom 21.03.2006 die Verwaltung damit beauftragt, die Aufstellung eines Bebauungsplans für das oben genannte Gebiet zu prüfen. Dies ist laut anliegender Mitteilung des Stadtplanungsamtes der Stadt Bergisch Gladbach bisher nicht geschehen.

Die fehlende Aufstellung eines Bebauungsplans wird seitens des Stadtplanungsamtes wesentlich damit begründet, dass zum einen für ein Aufstellungsverfahren keine erhöhte Priorität erkennbar sei und zum anderen widerstreitende Interessen der betroffenen Grundstückseigentümer vor Ort bestünden. Dieser Einschätzung soll hiermit zu einem Teil entgegengetreten werden.

Richtig ist, dass vor Ort unter den betroffenen Grundstückseigentümern widerstreitende Interessen bestehen. Diese zeigen sich deutlich durch die Absichten des Unterzeichners und seines Nachbarn Herrn [REDACTED] ihr Eigentum einer maßvollen Bebauung zuzuführen, einerseits und die gegen dieses Anliegen unternommenen Handlungen des Nachbarn Herrn [REDACTED] sowie offenbar eines noch weiteren, allerdings unbenannten, Anwohners der Straße Im Aehlemaar andererseits. Während an diesen Interessengegensätzen kein Zweifel ist, bleibt höchst fraglich, ob die Annahme einer fehlenden Priorität für den in Rede stehenden Bereich gerechtfertigt erscheint.

Bei den betroffenen Flurstücken 528/1 und 1887 handelt es sich ihrer Größe und örtlichen Lage nach um attraktive und baulich sehr gut nutzbare Parzellen. Gerade der Hinterlandbereich einer jeden Straße kann wegen seiner relativen Abgelegenheit als ein qualitativ hochwertiges Baugebiet angesehen werden. Wohl auch aus diesen Erwägungen heraus wurde bereits in den achtziger Jahren für den rückwärtigen Bereich der Straßen Im Aehlemaar und Odenthaler Markweg ein umfassender qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Dieser Plan wurde indessen wegen einiger massiver Fehler in der Abwägung durch das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen für nichtig erklärt. Unabhängig davon ist die Aufstellung des früheren Bebauungsplans Nr. 1881 Odenthaler Markweg jedoch ein Beleg dafür, dass schon vor über 20 Jahren für das betroffene Baugebiet ein Planungsbedürfnis mit seinerzeit offenkundig hoher Priorität bestand. Dass diese hohe Priorität nunmehr fortgefallen sein soll, leuchtet im Hinblick auf die in den letzten Jahren stetig gewachsene Einwohnerzahl des Stadtteils Schildgen nicht ein. Vielmehr besteht dort nach den persönlichen Erkundigungen und eingeholten Informationen des Unterzeichners eine zunehmend hohe Nachfrage nach attraktivem Baugrund, welche gerade die Flurstücke 528/1 und 1887 bedienen könnten. Diese Nachfrage wurde auch durch die groß angelegten Bauvorhaben im Stadtteil Schildgen – etwa im Bereich der Straße Am Vorend – bisher offenbar nicht hinreichend gestillt. Demnach gebührt dem Hinterlandbereich der Straße Im Aehlemaar eine höhere Priorität als zuletzt eingeräumt.

Was die widerstreitenden Interessen vor Ort betrifft, sind die Einwände des Grundstücksnachbarn Herrn [REDACTED] laut dessen Schriftsätzen vom 04.04.2006 und vom 02.12.2006 im Übrigen nicht ausreichend stichhaltig, um bei einer Abwägung ins Gewicht zu fallen. Fraglich ist bereits, ob Herr [REDACTED], wie er annimmt, als Eigentümer des straßenseitigen Flurstückes 1886 „direkt betroffen“ ist. Denn zwischen seinem Wohnhaus und einem etwaigen neuen Bauvorhaben auf dem Flurstück 1887 läge ein erheblicher flächenmäßiger Abstand, der die geltend gemachte unmittelbare Betroffenheit ausnehmend relativiert. Hinzu kommt, dass der Nachbar des Unterzeichners Herr [REDACTED] seinerseits in Form eines hohen Holzschutzwalls umfangreiche emissionshemmende Maßnahmen getroffen hat. Zwischen den beiden Flurstücken 1886 und 1887 besteht spätestens seit der Installation dieses Holzwalls ein ausreichender Sicht- und Lärmschutz zugunsten beider Grundstückseigentümer.

Das so zur Sprache gebrachte Anliegen von Herrn [REDACTED], „den alten Siedlungscharakter [...] zu erhalten“, steht der Notwendigkeit einer städtebaulichen Entwicklung des Stadtteils Schildgen in Anlehnung an die wachsende Nachfrage der Bevölkerung nach dortigem Baugrund entgegen. Das Hinterland der Straße Im Aehlemaar unterliegt ebenso wie andere vergleichbare Wohngebiete auch dem städtebaulichen Wandel. Würde man überall in einer Stadt den bisherigen Siedlungscharakter erhalten wollen, führte dies zwingend zum Erliegen einer lebendigen und den Bevölkerungsströmen angepassten Entwicklung eines attraktiven Lebensraums. Was den von Herrn [REDACTED] angeführten „alten Baumbestand“ betrifft, ist zudem darauf hinzuweisen, dass dieser inzwischen nicht mehr existiert und auch die von ihm kolportierten „seltenen Vogel- und Tierarten“ jedenfalls durch den Unterzeichner, der ein vergleichbares Grundstück besitzt, bisher nicht angetroffen wurden.

Ebensowenig würden bei einer Verwirklichung von Bauvorhaben auf den genannten Parzellen vom Odenthaler Markweg aus betrachtet „vier bis fünf Häuserreihen hintereinander stehen“. Wie Herr [REDACTED] selbst richtig anmerkt, ist die Bebauung am Odenthaler Markweg nur zweizeilig, wobei dies nicht einmal für den gesamten Odenthaler Markweg gilt und in dieser Straße auf den nur wenigen zweizeilig bebauten Grundstücken ein teilweise ganz erheblicher flächenmäßiger Abstand zwischen erster und zweiter Baureihe besteht. Außerdem ist gleichermaßen eine Betrachtung von der Straße Im Aehlemaar aus geboten, wo mit Blick auf die gegebenen Örtlichkeiten ein noch viel größerer Abstand zwischen der Straßenrandbebauung und dem in Rede stehenden Hinterlandbereich besteht. Wegen der Menge an Flächen ist eine unerwünschte Verdichtung schlechthin unvorstellbar.

Dass, wie Herr [REDACTED] feststellt, „der § 34 BauGB greift“, gilt ausschließlich für den status quo, dessen Veränderung erklärtes Ziel dieser Anregung ist. Die vorgenannte Aussage hat abgesehen davon keine Relevanz für das Argument der widerstreitenden Eigentümerinteressen vor Ort.

Darüber hinaus stimmt es ausdrücklich nicht, dass „alle Anlieger, die an die Gemarkung Paffrath, Flur II, Flurstücke 1887 anschließen, eine Bebauung des Grundstückes ablehnen“. Gegen diese Behauptung spricht schon die Tatsache, dass der Unterzeichner als ein unmittelbar angrenzender Nachbar des Flurstückes 1887 seinerseits ausdrücklich eine bauliche Nutzung des umliegenden Gebietes befürwortet. Zudem weiß der Unterzeichner über eine ablehnende Haltung in dieser Frage außer Herrn [REDACTED] nur von einem weiteren Nachbarn und dies auch nur vom Hörensagen, da sich der fragliche Nachbar ihm gegenüber bislang nicht offen zu seiner Weigerung bekannt hat.

Für die von Herrn [REDACTED] angeregte Intervention des Bürgermeisters zugunsten einer Erhaltung der vorhandenen Vegetationsstrukturen gab es zu keinem Zeitpunkt eine erkennbare Rechtsgrundlage; folglich ist eine solche Intervention unterblieben. Der vorhandene Baumbestand wurde auch nicht, wie Herr [REDACTED] meint, „vorsätzlich vernichtet“, sondern vielmehr nach dem Außerkrafttreten der Baumschutzsatzung durch Herrn [REDACTED] im Einklang mit dem geltenden Ortsrecht gerodet.

Nach alledem beantragt der Unterzeichner, seitens des Planungsausschusses die Verwaltung mit der Prüfung der Aufstellung eines Bebauungsplans für den Hinterlandbereich der Straße Im Aehlemaar zu beauftragen und dem entsprechenden Verfahren eine erhöhte Priorität einzuräumen. Hilfsweise wird, falls sich der Planungsausschuss für diese Anregung zunächst als nicht zuständig betrachtet, beantragt, die Anregung vorerst als einen Tagesordnungspunkt des Ausschusses für Anregungen und Beschwerden aufzunehmen und sie dann von dort aus gemäß § 24 Absatz 1 Satz 3 GO NW dem Planungsausschuss als sachlich abschließend zuständiges Gremium zu übertragen.

Mit freundlichen Grüßen

Übersichtsplan

Bürgerantrag -Im Aehlemaar-

Maßstab 1 : 1500

