

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0530/2012
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	04.12.2012	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Erschließungsmaßnahme Nr. 24951 - Gierather Mühlenweg - - Beschluss der Stellungnahmen

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss hält an der Planung zur Erschließungsmaßnahme

Nr. 24951 – Gierather Mühlenweg –

fest. Den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingereichten Anregungen von

- B 1** wird nicht entsprochen,
- B 2** wird nicht entsprochen,
- B 3** wird nicht entsprochen,
- B 4** wird nicht entsprochen,
- B 5** wird nicht entsprochen,
- T 1** Rhein.-Berg. Kreis Der Landrat wird teilweise entsprochen.

Sachdarstellung / Begründung:

Für den Bereich zwischen Gierather Mühlenweg, Strunde, Minigolfplatz und Hasselbach wird von privater Seite eine Bebauung verfolgt. Die geplante Bebauung mit sieben Einfamilienhäusern ist auf der Grundlage von § 34 BauGB zulässig. Das gilt auch für die geplante Erschließungsanlage, so dass ein ökologischer Ausgleich nicht erforderlich ist.

Die erforderliche Erschließung der Häuser soll öffentlich werden. Die rechtliche Voraussetzung für die Herstellung von öffentlichen 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 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.

Die Erschließungsmaßnahme Nr. 24951 – Gierather Mühlenweg – hat vom 02 - 28.08.2012 öffentlich ausgegangen. Den betroffenen Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 30.07.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Aus der Bürgerschaft gingen nur fünf Schreiben mit Bedenken gegen die Planung ein, darunter der Bürgerverein Gierath-Schlodderdich. Die abwägungsrelevanten Anregungen und Bedenken werden im Folgenden in Kurzfassung dargestellt mit der Stellungnahme des Bürgermeisters. Kopien dieser Schreiben sind den Fraktionen zugegangen. Die Originalschreiben können bei Fachbereich 6-61 eingesehen werden.

B 1 Schreiben vom 28.08.2012

Kurzfassung

- a) § 125 BauGB sieht kein Verfahren vor, sondern beschreibt lediglich die Voraussetzungen für die Herstellung öffentlicher Straßen, nämlich im Regelfall einen Bebauungsplan und im Einzelfall des unbeplanten Innenbereichs (§ 34 BauGB) die in § 1 Abs. 4 - 7 bezeichneten Anforderungen. Die geplante Straße ist nur im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung zu sehen, die wiederum nur über einen Bebauungsplan realisiert werden kann. Es ist nicht zulässig, die Straße als Teil der Gesamtplanung zu isolieren und hierfür ein Verfahren nach § 125 durchzuführen.
- b) Aufgrund der Nähe der geplanten Straße zum Gebäude der Gierather Mühle ist mit erheblichen Störungen durch Verkehr zu rechnen (Lärmbelästigungen, Passanten unmittelbar vor den Fenstern des Gebäudes).
- c) Die ehemalige Hof- und Mühlenanlage erfordert ein – wenn schon nicht eigentumsrechtliches, so doch von der optischen Prägung her – ausreichendes Umfeld und einen entsprechenden Abstand zur Planstraße. Dies gilt insbesondere aus Sicht des Denkmalschutzes. Die abzusehende erhebliche Beeinträchtigung des Baudenkmals hätte schon von der Denkmalbehörde beanstandet werden müssen.
- d) Andere Planungen für das in Rede stehende Grundstück (z.B. von 2009) wiesen größere Abstände zur Gierather Mühle auf.

Stellungnahme des Bürgermeisters

a) Die rechtliche Voraussetzung für die Herstellung von Erschließungsanlagen ist i.d.R. ein rechtskräftiger Bebauungsplan. § 125 Abs. 2 bestimmt die Ausnahme von der Regel. Die Herstellung einer öffentlichen Erschließungsanlage ist unter bestimmten Bedingungen auch ohne rechtskräftigen Bebauungsplan möglich, wenn nämlich

- kein Bebauungsplan erforderlich ist (Planerfordernis nach § 1 Abs. 3), und
- Baurechte nach § 34 bestehen.

Nach Auffassung der Verwaltung sind im vorliegenden Fall beide Bedingungen erfüllt. Aufgrund der auf dem Grundstück sowie in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauung steht außer Frage, dass die geplante Neubebauung auf der Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen ist. Die städtebaulich geordnete Entwicklung kann im Baugenehmigungsverfahren gewährleistet werden. Ein Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans besteht daher nicht. Wenn in ähnlich gelagerten 34er-Fällen überall Bebauungspläne aufgestellt würden, müssten die Bauherren jahrelang auf ihr Baurecht warten.

„Liegt ein Bebauungsplan nicht vor, so dürfen diese [Erschließungs-] Anlagen nur hergestellt werden, wenn sie den in § 1 Abs. 4 bis 7 bezeichneten Anforderungen entsprechen.“ (§ 125 Abs. 2 BauGB). Die Bezugnahme auf § 1 Abs. 4 bis 7 bindet die planerische Gestaltungsfreiheit der Gemeinde für die rechtmäßige Herstellung der Erschließungsanlage an die gleichen Voraussetzungen, wie sie für die Gestaltungsfreiheit bei der Bauleitplanung maßgebend sind.

Theoretisch wäre auch eine Privaterschließung möglich gewesen. Dann wäre auch die Erschließungsstraße auf der Grundlage von § 34 BauGB genehmigt worden unter Verzicht auf ein öffentlich-rechtliches Verfahren und folglich auch ohne Beteiligung der Anwohner. Die Stadt will aber zu Gunsten der künftigen Eigenheimbesitzer eine öff. Erschließung und hat daher das 125er-Verfahren durchgeführt.

b) Die Lage der Straße ist so gewählt, dass sie den hinteren Teil des Grundstücks „mittig“ und also mit dem geringst möglichen Aufwand an Flächeninanspruchnahme erschließt. Auf der Südseite ergeben sich zum Hasselbach hin ausreichend tiefe Baugrundstücke. Auf Veranlassung der Verwaltung wurde die Straße, die in der ursprünglichen Planung bis zum Mini-golfplatz führte, eingekürzt, so dass es dauerhaft bei einer Sackgasse bleiben wird. Bei nur sieben Einfamilienhäusern wird hier eine sehr ruhige Wohnstraße mit entsprechend wenig Verkehr entstehen, der sich sowohl bzgl. der Kfz wie auch der Fußgänger auf reinen Ziel- und Quellverkehr beschränken wird.

Das nordwestlich der neuen Zufahrtsstraße gelegene Gebäude der Gierather Mühle hat zu dieser Seite nur einen Aufenthaltsraum mit Fenster. Diesem Fenster ist wiederum eine 1,20 m hohe Einfriedungsmauer vorgelagert, so dass die wohnliche Nutzung nicht unzumutbar beeinträchtigt wird. Das Gebäude bzw. die Wohnung ist mit Fenstern überwiegend zum ruhigen Innenhof orientiert.

c) Die Untere Denkmalbehörde wurde im Verfahren zur Bauvoranfrage beteiligt. Dabei wurden von ihr Mindestabstände zwischen dem Baudenkmal der Gierather Mühle und der geplanten Bebauung vorgegeben, um dem Denkmal ein ausreichendes Umfeld zu gewährleisten. Dieser Mindestabstand bezieht sich jedoch explizit auf heranrückende Gebäude, also dreidimensionale (Bau-) Körper, die die optische Wirkung des Denkmals beeinträchtigen könnten. Die in der Ebene liegende Erschließungsstraße wird aus Sicht des Denkmalschutzes nicht als störend eingeschätzt.

d) Es ist richtig, dass ältere Planungen von anderen Bauherren / Architekten) z.T. größere

Abstände zur Gierather Mühle aufwiesen. Sie sind jedoch aus unterschiedlichen Gründen nicht weiter verfolgt worden. Die aktuell vorliegende Planung stammt ursprünglich von 2011 und war zunächst mit sechs Doppelhäusern sehr viel dichter geplant. Die bzgl. der Dichte reduzierte Fassung (fünf freistehende Einfamilienhäuser und ein Doppelhaus, Reduzierung um ein Geschoss) wurde im August 2011 als Bauvoranfrage eingereicht.

Dieser Entwurf wurde in der Folge mehrerer Gespräche zwischen Bauaufsicht und Antragsteller, z.T. unter Beteiligung der betroffenen Anlieger (darunter auch B 1) modifiziert. Mit dem Abrücken der Straße vom Baudenkmal um einen Meter auf ausdrücklichen Wunsch von B 1 sind Änderungen in die Planung eingeflossen. Der Bauvorbescheid wurde am 28.03.2012 erteilt. B 1 wurde darüber mit Schreiben vom 30.03.2012 unterrichtet. Eine Klage gegen den Vorbescheid wurde nicht eingereicht.

Erst *nach* Erteilung des Vorbescheids wurde die Straßenführung nochmals verändert mit der Verkürzung der ursprünglich bis zum Minigolfplatz reichenden Erschließung, was mit weiteren Vorteilen für B 1 verbunden ist (siehe zu b).

Die Umnutzung des Mühlengebäudes wurde 1995 aufgrund des Denkmalcharakters genehmigt, obwohl das Gebäude den eigentlich erforderlichen Grenzabstand von 3 m nicht einhält.

B 2 Schreiben vom 26.08.2012

B 3 Schreiben vom 27.08.2012

B 3 hat sich der Eingabe von B 2 angeschlossen. Beide werden daher im Folgenden gemeinsam behandelt.

Kurzfassung

Es wird befürchtet, dass der derzeit brach liegende Minigolfplatz erneut in Betrieb geht, was bedeuten würde, dass der Besucherverkehr und der Zugang zum Platz künftig ausschließlich über die Gierather Wiese erfolgen würde, da die bisherige Erschließung mit der geplanten Bebauung nördlich des Hasselbaches nicht mehr möglich wäre. Den Alt-Anliegern würden somit die Belastungen zugemutet, während einige Wenige von der Entscheidung profitieren würden. Es werden vier Forderungen aufgestellt:

1. Die EM wird dem Planungsausschuss nicht am 19.09.2012 zur Entscheidung vorgelegt.
2. Es erfolgt eine neue Bekanntmachung mit anschließender Entscheidung der Gremien der Stadt.
3. Alle anstehenden Entscheidungen / Bauaktivitäten des Gierather Mühlenweges werden als Gesamtprojekt angesehen und entschieden.
4. Die Stadt lädt zu einem Treffen aller Beteiligten (Eigentümr / Anlieger / Stadt) ein.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Aufgrund der starken Resonanz aus der Anwohnerschaft auf die Planung hat die Verwaltung die Erschließungsmaßnahme nicht - wie ursprünglich vorgesehen - dem Planungsausschuss bereits am 19.09.2012 vorgelegt. Das unter Punkt 4 geforderte Treffen hat am 28.09.2012 stattgefunden. Anwesend waren Vertreter der Anwohner, des Bürgervereins Gierath-Schlodderdich, der Eigentümer bzw. des Projektentwicklers sowie der Verwaltung.

Die aktuelle Planung der Erschließungsstraße zwischen Strunde und Hasselbach endet in einer Wendeanlage, die ganz bewusst von der Grenze zum Minigolfplatz abgerückt wurde, um keine weiteren Begehrlichkeiten auf eine Bebauung des Minigolfplatzes zu wecken. Eine Bebauung des Minigolfplatzes ist auf mittlere Sicht allerdings nicht zu erwarten. Ein Bürgerantrag auf Bebauung der Fläche wurde gerade im Planungsausschuss am 26.06.2012 einstimmig abgelehnt, so dass der Minigolfplatz auf die nächsten Jahre unbebaut bleiben wird.

Der südlich und östlich an das Erschließungsgebiet angrenzende Bebauungsplan Nr. 2495 – Rosenhag – sieht seit 1980 die Erschließung des Minigolfplatzes über die Straße „Gierather Wiese“ vor. Die tatsächliche über viele Jahre genutzte Erschließung ist in diesem Plan als "nicht überbaubare Grundstücksfläche" überplant. Die Anlieger der "Gierather Wiese", die auf der Grundlage des Bebauungsplans bzw. dessen Änderung von 1989 ihre Einfamilienhäuser bezogen haben, waren Jahre bzw. Jahrzehnte daran gewöhnt, dass die Erschließung des Minigolfplatzes faktisch anders erfolgte als im Bebauungsplan vorgesehen. Demzufolge haben sie die „Gierather Wiese“ über all diese Zeit als ruhige Wohnstraße erlebt.

Aus der Tatsache, dass die Erschließung in dieser Zeit nicht über die "Gierather Wiese", sondern über ein Privatgrundstück verlief, und man diesen Zustand als gegeben angenommen hat, lassen sich jedoch keine Rechte auf die Zukunft ableiten. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass die "Gierather Wiese" nur einseitig bebaut ist, einen ausreichenden Querschnitt aufweist und der überwiegende Teil der Bebauung nicht direkt an der Straße, sondern an Wohnwegen liegt, die von der "Gierather Wiese" abgehen. Im Übrigen haben die Eigentümer des Minigolfplatzes für die Straße „Gierather Wiese“ wie auch die anderen Anlieger Erschließungsbeiträge gezahlt.

Aktuell gibt es seitens der Eigentümergemeinschaft des Minigolfplatzes keine Absichten, für den Minigolfplatz einen neuen Pächter zu suchen und den Platz wieder in Betrieb zu nehmen. Zudem wären zu diesem Zweck erhebliche Investitionen zu tätigen (neue Bahnen, Empfangsgebäude, WC-Anlagen, Stellplätze etc.), die sich wirtschaftlich aktuell nicht lohnen im Verhältnis zu den zu erwartenden Pachteinnahmen. Sollte man es sich seitens der Eigentümer in den nächsten Jahren anders überlegen, wäre zu gegebener Zeit ein entsprechender Bauantrag zu stellen. In dem dann anstehenden Baugenehmigungsverfahren wären dann alle Fragen der Erschließung und insbesondere der Anlage der erforderlichen Stellplätze zu diskutieren.

B 4 Schreiben vom 27.08.2012

B 5 Schreiben vom 27.08.2012

Die Schreiben von B 4 und B 5 sind im Wortlaut identisch und werden daher im Folgenden gemeinsam behandelt.

Kurzfassung

- a) Es wird angeregt, die geplante Erschließungsstraße bis zum Minigolfplatz durchzuführen, um zusätzlichen Verkehr auf der Gierather Wiese zu vermeiden.
- b) Die Auswirkungen der Baumaßnahme müssen auch auf dem Baugrundstück geregelt werden und dürfen nicht zu Lasten Dritter gehen.
- c) Der Gewässerabstand zum Bach muss eingehalten werden.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Zu a) und b) wird auf die Ausführungen zu B 2 / B 3 verwiesen.

Der Gewässerabstand der geplanten Hochbauten zum Bach ist nicht Gegenstand des Verfahrens zur Erschließungsmaßnahme. Die Einhaltung des vom Wasserrecht her erforderlichen Bachabstandes durch die Bebauung wurde bereits von Seiten der Kreisverwaltung vorgebracht und wird in das Baugenehmigungsverfahren einfließen.

T 1 Rhein.-Berg. Kreis Der Landrat, Schreiben vom 23.08.2012

Kurzfassung

Einige der vorgebrachten Anregungen und Bedenken betreffen nicht die in Rede stehende Straßenplanung und sind im Baugenehmigungsverfahren für die Hochbauten zu berücksichtigen. Bezogen auf die geplante Straße im *aktuellen Detaillierungsgrad* der Planung – folgende abwägungsrelevante Bedenken und Anregungen vorgebracht:

- a) Die Erschließungsstraße sowie Ver- und Entsorgungsleitungen sind so herzustellen, dass sie weder ein Fließhindernis für das Grundwasser darstellen noch als Dränung wirken.
- b) Bei Fahrbahnbreiten von bis zu 5,0 m (wie im vorliegenden Fall) besteht ein gesetzliches Halteverbot. Es sind daher ausreichend öffentliche Stellplätze vorzusehen.
- c) Bei der Straßenplanung ist darauf zu achten, dass neben dem Verkehrsraum der obere und die seitlichen Sicherheitsräume nach RAS 06 von Hindernissen freizuhalten sind.
- d) Die Wendeanlage muss den Vorgaben der Berufsgenossenschaft entsprechen bzgl. des sicheren Betriebs von Müllfahrzeugen.

Stellungnahme des Bürgermeisters

- a) Die Anregung wurde an die für die Umsetzung der Planung zuständigen Fachabteilungen (Verkehrsflächen, Abwasserwerk) in der Verwaltung weiter geleitet.
- b-d) Die Wendeanlage ist den Vorgaben der Berufsgenossenschaft entsprechend ausgelegt. Die notwendigen Überhangflächen / Sicherheitsräume werden per Baulast auf den angrenzenden Privatgrundstücken gesichert und dauerhaft von Hindernissen freizuhalten sein. Den Vorgaben der Stadt Bergisch Gladbach entsprechend werden - anders als in anderen Kommunen - pro Einfamilienhaus mindestens zwei unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze gefordert. Zusätzlich ist i.d.R. ein unechter Stellplatz vor der Garage. Aufgrund der geringen Gebäudezahl im Erschließungsgebiet wurde auf einen zusätzlichen Flächenverbrauch für öffentliche Stellplätze verzichtet.

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
- Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 2495 - Rosenhag -