

Rathaus Stadtmitte
Herrn Lutz Urbach
Konrad-Adenauer-Platz 1
51465 Bergisch Gladbach

Eingang: H. a. S.
ZAB-3h-13
LU

Köln, den 28.05.2013

Bauleitplanung Alte Marktstraße

Sehr geehrter Herr Urbach,

heute wende ich mich mit einer Anregung an Sie, die aus meiner Sicht die städtebaulichen Planungen der Stadt Bergisch Gladbach sinnvoll ergänzen dürfte.

Ich bin Eigentümer des Grundstückes Alte Marktstraße 20 a, 51427 Bergisch Gladbach. Das Grundstück befindet sich in Refrath und grenzt im hinteren Grundstücksbereich an das Kölner Stadtgebiet an. Die Alte Marktstraße, die Straße Brandroster und die Stadtgrenze zu Köln bilden ein Dreieck, in dem bisher kein Bebauungsplan existiert. Zur Veranschaulichung der Grundstückssituation verweise ich auf den beiliegenden Lageplan.

Gegenüber von meinem Grundstück, auf der anderen Straßenseite der Alten Marktstraße, befindet sich eine Freifläche, für die die Stadt Bergisch Gladbach bereits ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für Wohnnutzung eingeleitet hat. Ich gehe davon aus, dass dieses Verfahren in ein bis zwei Jahren abgeschlossen sein wird und die Wohnbebauung entstehen kann.

Im weiteren Verlauf ist die Alte Marktstraße auf beiden Seiten durchgängig bebaut. Auf der meinem Grundstück gegenüberliegenden Seite ist die Struktur hinsichtlich der überbauten Grundstücksfläche und der Lage der Baukörper zur Straße äußerst heterogen; die Grundstücke sind bis tief ins Hinterland bebaut.

Durch diese Situation wurde ich vor einiger Zeit auf die Idee gebracht, auch das Hinterland meines Grundstückes sinnvoll zu nutzen. Da auf den Nachbargrundstücken diverse bauliche Anlagen sich ebenfalls im Hinterland befinden, hatte ich hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit zunächst keinerlei Bedenken.

Auch bei meinem Kontakt mit der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Bergisch Gladbach entstand bei mir zunächst der Eindruck, dass man meinem Bauvorhaben positiv gegenüber stehe und einen Bauvorbescheid erteilen wolle. Dann scheint sich jedoch amtsintern die Meinung geändert zu haben, und man lehnte meinen Antrag auf Bauvorbescheid ab.

Derzeit läuft ein Klageverfahren auf Verpflichtung zur Erteilung des Bauvorbescheides. Kürzlich fand ein Ortstermin statt, in dem der zuständige Einzelrichter der 11. Kammer des Verwaltungsgerichts Köln Bamberger zwar ausführte, es stehe meinem Vorhaben entgegen, dass die Seite der Alten Marktstraße, auf der sich mein Grundstück befinde, von einer straßenseitigen Bebauung geprägt sei, die größtenteils nicht tief ins Hinterland reiche. Doch machte Richter Bamberger deutlich, er habe sich mit seinen erfahrenen Richterkollegen in der Kammer ausführlich dazu beraten, ob nicht die als äußerst heterogen zu bezeichnende Grundstückssituation auf der gegenüberliegenden Seite der Alten Marktstraße ebenfalls präge. Schließlich habe man sich aber dagegen entschieden.

Da dieser Gedanke nahe lag, sprachen wir im Ortstermin auch über die Möglichkeit einer städtebaulichen Planung, die mein Vorhaben legalisieren könnte. Dies brachte mich darauf, Ihnen die Anregung vorzutragen, durch eine Bebauungsplanung die Bebaubarkeit des Hinterlandes im Dreieck Alte Markt-

straße/Brandroster/Kölner Stadtgrenze herzustellen. Möglicherweise kommt statt einer Bebauungsplanung auch der Erlass einer Innenbereichssatzung in Betracht.

Ich bin der Auffassung, dass auch mir zustehen sollte, mein Grundstück in seiner gesamten Ausdehnung auszunutzen, wie dies auf der gegenüberliegenden Seite der Alten Marktstraße der Fall ist.

Die aktuellen Entwicklungen der Bebauungsplanung in der Stadt Bergisch Gladbach harmonieren mit meinem Vorschlag. Wenn die Stadt gegenüber von meinem Grundstück die Wohnnutzung deutlich in den Außenbereich erweitern und den Bedarf an Wohnraum in Refrath weiter decken will, würde eine ebensolche Möglichkeit für die andere Seite der Alten Marktstraße dieses Konzept sinnvoll fortführen und bis zur Grenze zum Stadtgebiet Köln konsequent umsetzen.

Da die Alte Marktstraße und die Straße Brandroster im Dreieck aufeinander zulaufen, existieren an der Alten Marktstraße nur einige Grundstücke, für die eine ähnliche Entwicklung wie auf meinem Grundstück in Frage käme. Deren Eigentümer habe ich kontaktiert; Sie unterstützen meine Planung, wie Sie den beiliegenden Erklärungen entnehmen können.

Im Ergebnis rege ich an,

V. fehlen

für die Grundstücke zwischen der Alten Marktstraße, der Straße Brandroster und der Grenze zum Stadtgebiet Köln einen Bebauungsplan oder eine Innenbereichssatzung aufzustellen, der/die die Zulässigkeit begründet für Wohnnutzungen im Hinterland der genannten Grundstücke.

Ich würde mich über eine positive Antwort Ihrerseits freuen und stehe selbstverständlich für ein persönliches Gespräch zur Verfügung.

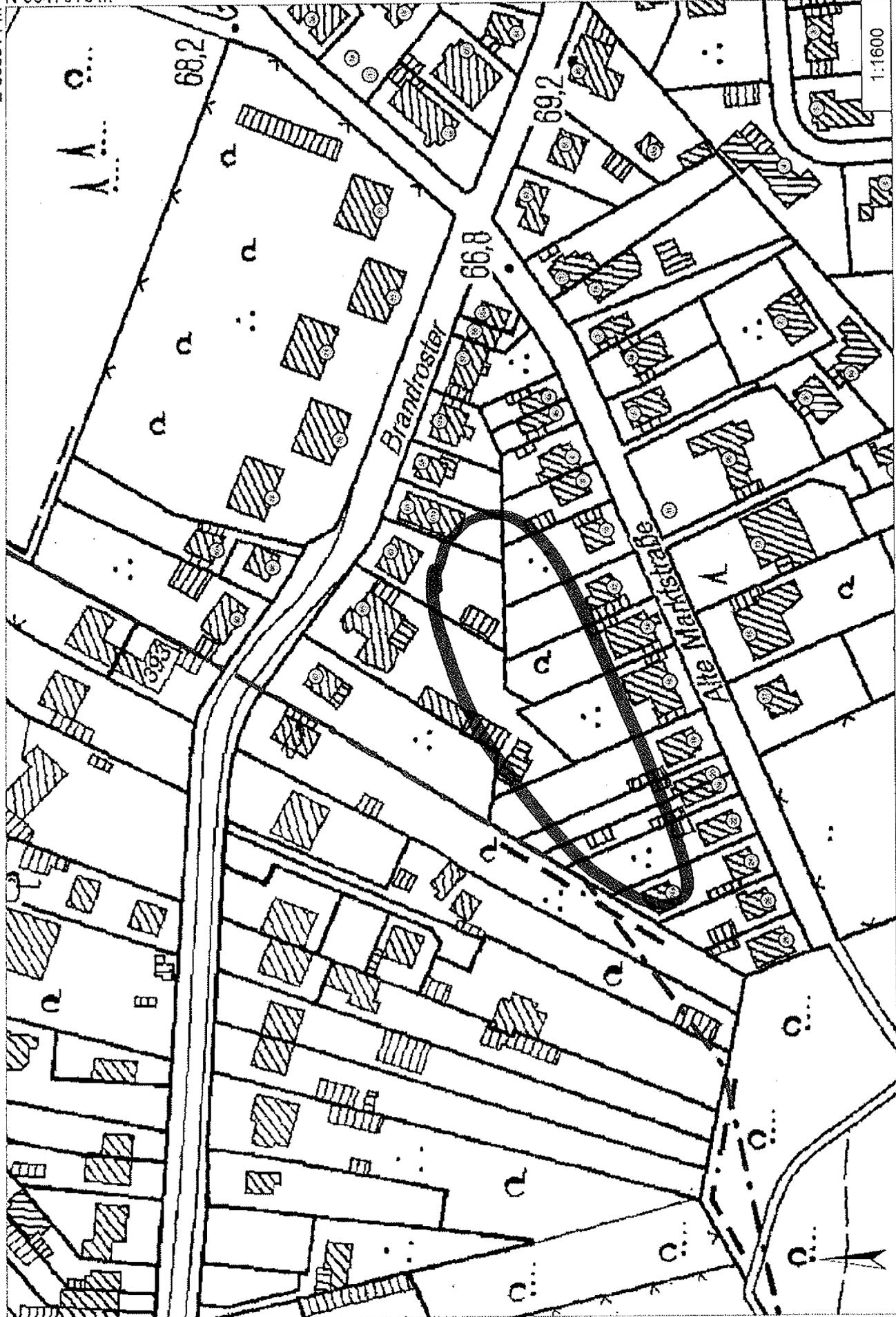
Mit freundlichen Grüßen

123

N 5647616 m

E 366514 m

1:1600



E 366305 m

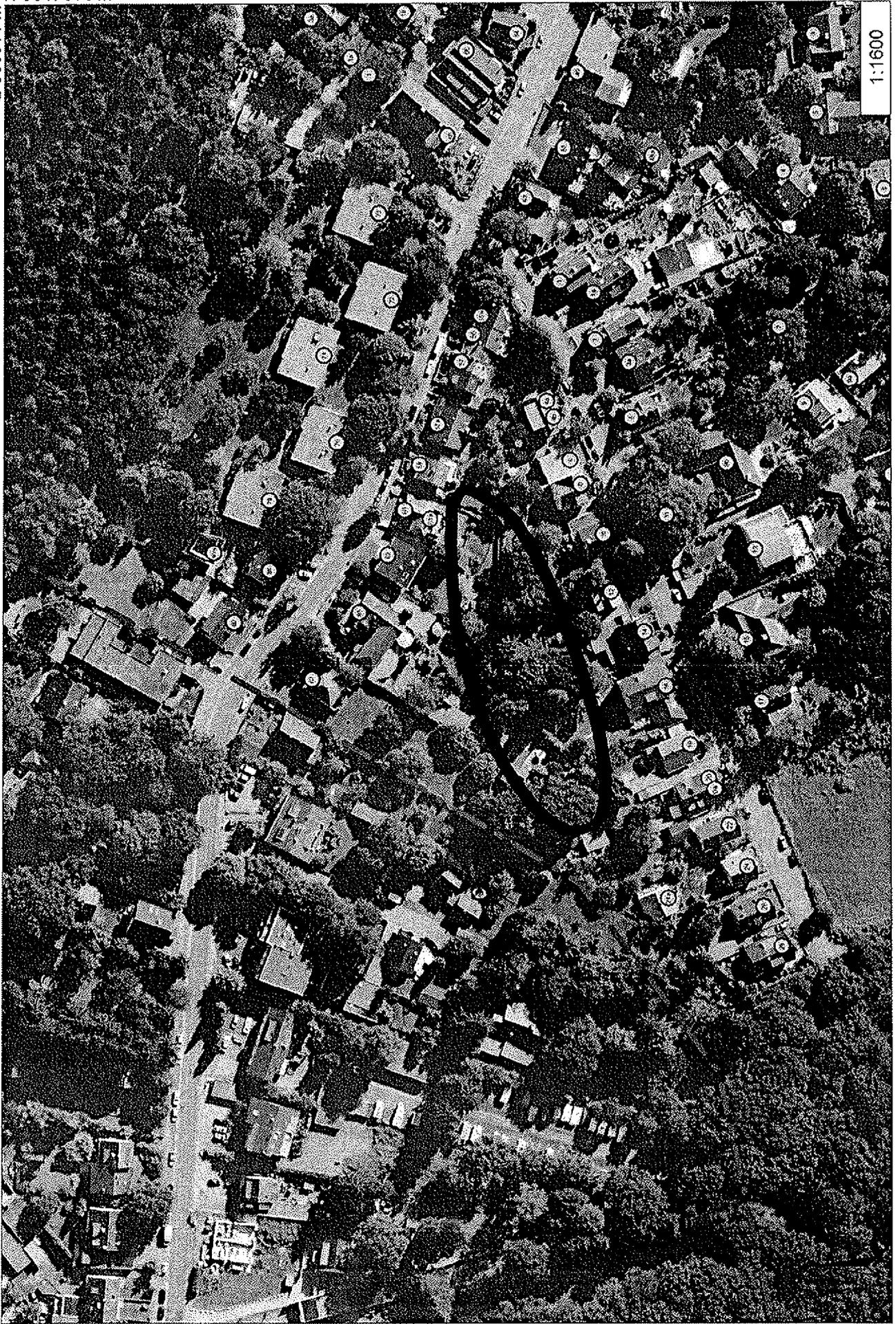
N 5647477 m

124

N 5647616 m

E 366514 m

1:1600



E 366305 m

N 5647477 m

125