



**Begründung der Abwägung der aus der Öffentlichkeit eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen  
zum BP Nr. 1521 – Diepeschrather Weg –  
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
Aushang vom 06.10.2008 bis 31.10.2008**

Aus Datenschutzgründen wurden in der folgenden Synopse Name und Adresse der Einwender durch eine laufende Nummer ersetzt. Für die Fraktionen erfolgte die Zuordnung auf einer Liste, die mit den Kopien der Schreiben der Einwender übersandt wurde.

Bei inhaltlich gleichen Stellungnahmen wird in der Synopse auf die jeweilige erste Abwägung in gleicher Sache verwiesen.

Stellungnahme				
Lfd. Nr.	vom	Inhalt in Kurzfassung und nach Themengruppen	Begründung zur Abwägung	berücksichtigt
	eingeg. am			
B 1	18.10.08	<p><b>Beeinträchtigung Feuchtgebiet</b></p> <p>Der Einwender hält die geplante Bebauung für verfehlt, da sie unmittelbar an ein ökologisch schützenswertes Feuchtgebiet angrenzt und dieses beeinträchtigt.</p> <p><b>Bedarf an Baugrundstücken</b></p> <p>Weiterhin seien im Stadtgebiet sowie in unmittelbarer Nähe („Bebauungsplan Hand“) ausreichend ungenutzte Baugrundstücke vorhanden.</p>	<p>Beeinträchtigungen der angrenzenden Mutzbachau (Feuchtgebiet) durch das Planvorhaben sind nicht erkennbar. Vielmehr setzt die Neuplanung die bereits bestehende Bebauung des östlich anschließenden Wohngebietes an der Thüringer Straße auf gleicher Höhe fort. Auch dieses Wohngebiet grenzt direkt an die Mutzbachau an.</p> <p>Die im Stadtgebiet vorhandenen ungenutzten Baugrundstücke sind oftmals in Privateigentum und daher für den Markt nicht unbedingt verfügbar. Zudem unterscheiden sich Baugrundstücke hinsichtlich ihrer Größe und Bebaubarkeit. Hinsichtlich des Bedarfs an Wohnbauflächen in Bergisch Gladbach wird auf die aktuelle Neuaufstellung des Flächennutzungsplans verwiesen. Der darin ermittelte Bedarf liegt in den favorisierten Varianten 3 und 4 zwischen 123 und 350 ha und damit teilweise deutlich über den in Bergisch Gladbach zur Verfügung stehenden bzw. geeigneten Wohnbaupotenzialflächen. Insofern sind auch kleinere Flächen wie das vorliegende Plangebiet für eine Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen unerlässlich. Darüber hinaus zeigen bereits mehrere Nachfragen von Interessenten im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung den Bedarf für Einfamilienhausgrundstücke an diesem Standort.</p>	<p><b>Nein</b></p> <p><b>Nein</b></p>
	21.10.08			

Stellungnahme				
Lfd. Nr.	vom	Inhalt in Kurzfassung und nach Themengruppen	Begründung zur Abwägung	berücksichtigt
	ingeg. am			
		<p><b>Ausweitung der geplanten Bebauung in Richtung Osten</b></p> <p>Angesichts der ohnehin geplanten Verdichtung der Bebauung bittet der Einwender darum, für den rückwärtigen Bereich seines Grundstücks an der Thüringer Straße, welches an das Plangebiet angrenzt, ebenfalls eine Baumöglichkeit zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Wunsch nach einem zusätzlichen Baurecht für den rückwärtigen Bereich der Bebauung an der Thüringer Straße (Flst. 3870) wurde geprüft. Nach § 34 BauGB ist der hintere Grundstücksbereich derzeit nicht bebaubar. Dies würde sich auch durch die vorgesehene Neuplanung nicht ändern. Das besagte Grundstück weist eine Größe von ca. 800m<sup>2</sup> auf. Ein zweites Baurecht wäre hier rein rechnerisch möglich. Die Größe und Ausrichtung der bestehenden (Nachbar-)Bebauung sowie dafür nötige Freibereiche legen jedoch das Gegenteil nahe. Ggf. wäre das Abtreten eines geringeren Grundstücksteils im Rahmen der Umlegung sowie die anschließende Zuteilung eines vollständigen Baugrundstückes verbunden mit entsprechender Ausgleichszahlung durch den Grundstückseigentümer denkbar. Die benachbarten Grundstücke weisen jedoch lediglich eine Größe von 540m<sup>2</sup> bzw. 590m<sup>2</sup> auf und sind wesentlich schmaler. Ein eigenständiges zusätzliches Baurecht ist hier unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung und Dichte keinesfalls denkbar, sondern ebenfalls höchstens ein Abtreten von Grundstücksteilen.</p> <p>Grundsätzlich käme eine Ausdehnung der geplanten Bebauung über die Parzelle 3406 hinaus in Richtung Thüringer Straße nur in Betracht, wenn alle in der Thüringer Straße betroffenen Grundstückseigentümer dem zustimmen würden. Die benachbarten Grundstückseigentümer äußerten in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung diesen Wunsch nicht. Würden nur einzelne Grundstücke mit in die Neuplanung einbezogen, andere jedoch nicht, entstünde im Anschluss an den Bebauungsplan die Gefahr von zusätzlichen Baurechten nach § 34 BauGB, welche im Gegensatz zum Plangebiet nicht dem Baulandmanagement und damit einem finanziellen Vorteil unterliegen würden.</p> <p>Ein Ausdehnen der geplanten Neubebauung in Richtung Osten würde zudem durch die zum Erhalt vorgesehene Eiche auf dem Flurstück Nr. 5621 erschwert. In der Summe der genannten Gründe wird auf eine entsprechende Ausdehnung des Plangebietes verzichtet.</p>	<p><b>Nein</b></p>

<b>Stellungnahme</b>				
<b>Lfd. Nr.</b>	vom	Inhalt in Kurzfassung und nach Themengruppen	Begründung zur Abwägung	<b>berück-sichtigt</b>
	<b>ingeg. am</b> bisherige			
<b>B 2</b>	07.02.09	<b>Ausweitung Plangebiet nach Norden</b>  Der Einwender bittet darum, das Plangebiet nach Norden um 3m zu erweitern. Dabei handle es sich um die Grundstücke Gemarkung Paffrath, Flur 5, Flurstück 517 und 519 ( <i>Anmerkung: das Flurstück 519 ist heute das Flurstück 640</i> ). Auf dem Flurstück 517 sei ein Graben von wenigen Metern Länge sowie ein Rohr widerrechtlich angelegt.	Bei dem auf den Grundstücken Gemarkung Paffrath, Flur 5, Flurstück 517 und Teilen des Flurstückes 640 befindlichen Graben handelt es sich nach Rücksprache mit der Unteren Umweltschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises um ein Gewässer. Die dort vorhandene Einleitstelle des städtischen Abwasserwerkes besteht bereits seit 1976 und wird rechtmäßig betrieben. Der Graben ist bereits in der Deutschen Grundkarte mindestens seit 1961 belegt. Der Graben wurde somit nicht neu angelegt, sondern wird von Zeit zu Zeit freigemacht, um die Vorflut für die Regenwasserbeseitigung zu sichern. Da es sich bei den vom Einwender bezeichneten Flurstücken um ein Gewässer handelt, ist eine Einbeziehung dieser Flurstücke ins Plangebiet mit der damit verbundenen Parzellierung nicht sinnvoll. Mit der geplanten Bebauung ist ein Abstand zum Gewässer von mindestens 5m einzuhalten.	<b>Nein</b>
	11.02.09			