Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
Federführender Fachbereich
Stadtplanung

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0434/2020
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	03.12.2020	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Anregung eines Bürgers, auf einer Fläche zwischen der Paffrather Straße, der Reuterstraße und dem Langemarckweg den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2128 - NCG - Teil 1 zu ändern und Planungsrecht für sozialen Wohnungsbau u. a. zu schaffen

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag, im Geltungsbereich des Nr. 2128 – Nicolaus-Cusanus-Gymnasium – Teil 1 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nachverdichtung zu schaffen, wird nicht gefolgt.

Sachdarstellung / Begründung:

Der Ausschuss für Anregungen und Beschwerden überwies in seiner Sitzung am 24.06.2020 den Bürgerantrag eines Grundstückseigentümers an der Paffrather Straße an den Planungsausschuss. Die Verwaltung wurde beauftragt zu prüfen, ob die Möglichkeit besteht, ein Verfahren zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 BauGB) einzuleiten (s. Anlage 4).

Bei der angefragten Bebauung in einem Bereich zwischen der Paffrather Straße und der Reuterstraße (Gemarkung Gladbach, Flure 9 und 11, Flurstücke 98, 206 und 209, s. Anlage 1) handelt es sich um eine Maßnahme der städtebaulichen Nachverdichtung auf einer Fläche von ca. 0,2 ha. Die genannten Flurstücke liegen rückwärtig einer aufgelockerten Einfamilien- und Zweifamilienhausbebauung der Reuterstraße. Das städtebauliche Umfeld wird vor allem geprägt durch das großräumige Betriebsgelände der Heider Druck GmbH (Paffrather Straße 102) und das weit in den Innenbereich hineinragende Gelände des Autohauses Berlenbach (Paffrather Straße 92-94).

Der im vergangenen Jahr verabschiedete Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach stellt die Antragsfläche als Wohnbaufläche, die südlich angrenzenden, über die Paffrather Straße erschlossenen Grundstücke als Mischbaufläche dar.

Mit Beschluss des Bebauungsplans Nr. 2128 – Nicolaus-Cusanus-Gymnasium – Teil 1 als Satzung (s. Anlage 2) entschied der Rat im Jahr 1985, das damals bereits überwiegend bebaute Areal zwischen dem Langemarckweg, der Reuter- und der Paffrather Straße unter Berücksichtigung des Gebäudebestands und der Einräumung von Expansionsmöglichkeiten für die Druckerei Heider unter Aufrechterhaltung der dort anzutreffenden niedrigen Bebauungsdichte (Grundflächenzahl: 0,4) städtebaulich behutsam weiterzuentwickeln. Der Innenbereich zwischen der Reuter- und der Paffrather Straße sollte ausdrücklich als Grünfläche erhalten bleiben. Die planungsrechtlichen Festsetzungen einer Parkanlage und eines Kinderspielplatzes wurden bis heute nicht umgesetzt. Der Bedarf für einen Spielplatz an dem festgelegten Standort besteht aktuell nicht, da im näheren Umfeld Kinderspielflächen in ausreichender Anzahl vorhanden sind.

Der Antragsteller führt in seinem Schreiben vom 02.04.2020 (Posteingang, s. Anlage 3) beispielhaft Nutzungen auf, die aus seiner Sicht in diesem Gebiet städtebaulich sinnvoll sind. Genannt werden der Neubau von sozialem Wohnungsbau, einem Mehrgenerationenhaus oder einer Kindertagesstätte.

Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 2128 lässt auf der Grundlage der Festsetzung „Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Parkfläche / Kinderspielplatz“ an beantragter Stelle keine Bebauung zu, so dass erst Planungsrecht geschaffen werden müsste.

Die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nicht möglich, da die gesetzlichen Voraussetzungen nicht erfüllt sind. Gemäß dem Baugesetzbuch muss der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage sein. Zudem muss er sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichten (§ 12 Abs. 1 S. 1 BauGB). Diese Voraussetzungen liegen nicht vor.

Städtebauliche Bewertung

Unabhängig von der Frage der Verfahrensart (Vorhabenbezogener Bebauungsplan oder Angebotsbebauungsplan, Änderung oder Neuaufstellung) wird eine städtebauliche Nachverdichtung aus den im Folgenden ausgeführten Gründen aus Sicht der Verwaltung nicht empfohlen:

1. Der Baunutzungsverordnung liegt mit der Definition von Baugebieten mit abgestuften Schutzempfindlichkeiten (WR – WA – MI – GE) der Leitgedanke des Trennungsgrundsatzes zu Grunde: Je näher eine (lärm-)emittierende Nutzung an Wohngebäude heranrückt, desto stärker sind diese störenden Emissionen ausgesetzt und in ihrem Wohnwert beeinträchtigt. Gewerbebetriebe wie die Druckerei Heider und das Autohaus Berlenbach mit großflächigen PKW-Stellplätzen für Mitarbeiter bzw. für Neu- und Gebrauchtwagen sind potenzielle Störquellen und mindern dadurch die Wohnqualität im Umfeld. Beide Betriebe haben im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme jedoch auch einen Anspruch auf die Aufrechterhaltung ihres Gewerbes und unter Umständen Abwehransprüche gegen eine heranrückende Wohnbebauung.
2. Baublöcke werden in der Regel von außen nach innen entwickelt. Die Verwaltung hält großformatige Gebäudetypen wie Geschosswohnungsbau rückseitig der aufgelockerten Ein- und Zweifamilienhausbebauung an der Reuterstraße in diesem Abschnitt für städtebaulich nicht empfehlenswert.
3. Die für eine Bebauung angefragten Flurstücke weisen keinen ausreichenden Zugang zu einer öffentlichen Verkehrsfläche auf. Das Flurstück Nr. 206 grenzt zwar an den Erschließungsweg Reuterstraße 27 bzw. 33a-c, allerdings nur auf einer Breite von 1 m. Eine verkehrliche Anbindung an die Hauptverkehrsstraßen Paffrather Straße bzw. Reuterstraße ist aktuell nur über das Betriebsgelände der Heider Druck GmbH oder auf der Grundlage eines Umlegungsverfahrens möglich. Die Verwaltung geht davon aus, dass eine Einigung sämtlicher Grundstückseigentümer nicht zu erreichen ist.
4. Nach dem zur Zeit noch geltenden Baulandbeschluss vom 17.03.2005 (BV 102/2005) sind neue Wohnbauflächen nur auszuweisen, wenn sichergestellt ist, dass sich die Eigentümer und Vorhabenträger unter Teilverzicht auf den Wertzuwachs ihrer Grundstücke in Folge städtischer Planungen an den Folgekosten beteiligen und die Grundzüge der sozialgerechten Bodennutzung anerkennen. Die Projekte mit der größten Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und Vorhabenträger werden dabei bevorzugt realisiert.

Die Verwaltung empfiehlt dem Planungsausschuss, den Bebauungsplan Nr. 2128 – Nicolaus-Cusanus-Gymnasium – Teil 1 unverändert beizubehalten.

Anlagen

1. Übersichtsplan
2. Bebauungsplan Nr. 2128 – Nicolaus-Cusanus-Gymnasium – Teil 1 (Ausschnitt)
3. Schreiben des Petenten vom 02.04.2020
4. Niederschrift der Sitzung vom 24.06.2020 des Ausschusses für Anregungen und Beschwerden (Auszug)