

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister

Federführender Fachbereich PG/6-611		Drucksachen-Nr. 10/2009
Beschlussvorlage		☒ Öffentlich
		☐ Nichtöffentlich
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	03.02.2009	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Anregung von Herrn Christoph Hilpisch, für eine bauliche Nutzung des rückwärtigen Grundstücks Birkenweg, Gemarkung Paffrath, Flur 27, Flurstück 2141, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen

Beschlussvorschlag:

@->

Die Verwaltung wird beauftragt, ohne Priorität die Zweckmäßigkeit der Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 und 3 BauGB für den Bereich Birkenweg zu prüfen.

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

Herr Hilpisch hatte bereits mit Datum vom 28.09.2007 einen Antrag gestellt, die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Baugesetzbuch für den Bereich um die bestehende Wendeanlage am Ende des Birkenweges im Ortsteil Schildgen zu prüfen. Nachdem die Verwaltung zu dieser Anregung für den Ausschuss für Anregungen und Beschwerden am 28.11.2007 eine negative Stellungnahme geschrieben hatte, wurde der Antrag von Herrn Hilpisch in der Ausschusssitzung zurückgezogen. Mit Schreiben vom 03.01.2008 hat Herr Hilpisch angeregt, eine Ergänzungssatzung für einen reduzierten Bereich aufzustellen. Der Ausschuss für Anregungen und Beschwerden hat sich in seiner Sitzung am 08.03.2008 mit dem neuen Antrag befasst und ihn ohne Priorität an den Planungsausschuss überwiesen.

Der über den Dünnwalder Weg erschlossene Teilbereich des hier in Rede stehenden Flurstücks befindet sich im Bebauungszusammenhang nach § 34 BauGB und ist im vergangenen Jahr mit einem Wohnhaus bebaut worden. Der über den Birkenweg erschlossene Teil des Grundstücks nördlich des Wendehammers befindet sich hingegen im baulichen Außenbereich nach § 35 BauGB und ist aufgrund fehlenden Baurechts bis heute unbebaut und lediglich durch Gehölzbestand geprägt. Die Darstellung „Wohnbaufläche“ des Flächennutzungsplanes umfasst beide genannten Teilbereiche. Südlich davon befindet sich das Naturschutzgebiet „Hoppersheide“ (Landschaftsplan „Südkreis“).

Die vom Antragsteller zuletzt vorgelegte Planung sieht als Reaktion auf die in der Stellungnahme der Verwaltung zum ersten Antrag vorgebrachten Kritikpunkte (Drucksachen-Nr. 600/2007) von den ursprünglich um die Wendeanlage gruppierten fünf Wohngebäuden nur noch eines auf der nördlichen Seite vor (s. Anlage 1). In zwei Alternativen wird die Planung so dargestellt, dass die Bebauung einmal 20m und einmal 30m von dem südlich angrenzenden Naturschutzgebiet Abstand nimmt.

Um Planungsrecht herzustellen, könnte eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 und 3 BauGB) aufgestellt werden. Das Baugesetzbuch fordert für den Ergänzungsteil der Satzung einen Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft. Zudem käme das städtische Baulandmanagement laut Ratsbeschluss vom 17.03.2005 zur Anwendung.

Dazu sind im Vorfeld zwei Voraussetzungen zu klären:

- Die Bereitschaft der Eigentümer der im Satzungsgebiet liegenden Grundstücke an einer Mitwirkung am Baulandmanagement muss vorhanden sein und im Rahmen von Informationsgesprächen erörtert werden.
- Außerdem muss gewährleistet sein, dass sich eine an das Naturschutzgebiet heranrückende Wohnbebauung mit den für das Naturschutzgebiet festgelegten Schutzziele verträglich.

Die Verwaltung schlägt vor, ohne Priorität die Zweckmäßigkeit der Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 und 3 BauGB für den Bereich Birkenweg zu prüfen.

Anlagen

- Übersichtsplan
- Antrag von Herrn Christoph Hilpisch vom 03.01.2008

<-@