

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Stadtentwicklung, Stadtplanung		Drucksachen-Nr. 308/2000
		<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich
		<input type="checkbox"/> Nicht öffentlich
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	25.05.2000	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 1494 - Aufm Büchel -
- Vorstellung der Vorentwurfsplanung
- Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Beschlussvorschlag

I. Der Planungsausschuss stimmt der Vorentwurfsplanung zu und beauftragt die Verwaltung, das Verfahren zur Aufstellung des
Bebauungsplanes Nr. 1494 - Auf'm Büchel -
auf der Grundlage des Vorentwurfes fortzusetzen.

II. Für den **Bebauungsplan Nr. 1494 - Auf'm Büchel -** ist die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang durchzuführen.

Sachdarstellung / Begründung

Planungsanlass

Die Probleme, die sich in den vergangenen Jahre bei der Umsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1494, Teil 1 - Auf'm Büchel - bezüglich des Grundstückserwerbes für die geplante Kindertagesstätte ergeben haben (Enteignungsverfahren), die aktuellen Entwicklungen hinsichtlich des Erwerbs von Grundstücken im Bereich der Franz-Heider-Straße durch die Stadt, die veränderten Flächenbedarfe für die geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen sowie die für den östlichen Teilbereich "Auf'm Büchel" weiterhin bestehenden städtebaulichen Zielsetzungen für eine Wohnbebauung (Bebauungsplanverfahren Nr. 1494, Teil 2 - Auf'm Büchel -) haben die Verwaltung veranlasst, den Gesamtbereich "Auf'm Büchel" neu zu überplanen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1494 - Auf'm Büchel - soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1494, Teil 1 - Auf'm Büchel - ersetzt, der Geltungsbereich mit dem Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 1494, Teil 2 - Auf'm Büchel - zusammengefasst und das Gebiet "Auf'm Büchel" zwischen Dellbrücker Straße, Franz-Heider-Straße und dem Schulgrundstück der IGP auf der Grundlage der zur Beratung anstehenden städtebaulichen Gesamtplanung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Planungshistorie

Der Rat der Stadt hat bereits im Jahre 1988 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1494 - Auf'm Büchel - gefasst. Das Plangebiet "Auf'm Büchel" wird durch das Schulgelände der Integrierten Gesamtschule Paffrath (IGP) im Norden, der Dellbrücker Straße im Osten und Süden sowie der Franz-Heider-Straße im Westen begrenzt.

Bebauungsplan Nr. 1494, Teil 1 - Auf'm Büchel -

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1523, Teil 3 - Dellbrücker Straße - wurde in den Jahren 1992 und 1993 für den Bereich der geplanten öffentlichen Einrichtungen (Kindertagesstätte, Jugendeinrichtung, Spielplatz, Bolzplatz) an der Franz-Heider-Straße das Bebauungsplanverfahren Nr. 1494, Teil 1 - Auf'm Büchel - durchgeführt. Der betreffende Teilabschnitt des Bebauungsplanes Nr. 1494 - Auf'm Büchel - ist seit dem 01.05.1993 rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan Nr. 1494, Teil 1 - Auf'm Büchel - weist im südlichen Bereich "Allgemeines Wohngebiet" sowie nördlich des Wohngebietes "Flächen für den Gemeinbedarf" mit den Einrichtungen "Kindertagesstätte" (KITA) und "Jugendeinrichtung" (KOT) sowie "Öffentliche Grünflächen" mit den Zweckbestimmungen "Bolzplatz" und "Spielplatz" aus. Die für die infrastrukturelle Versorgung des Wohnplatzes erforderliche Kindertagesstätte konnte bislang nicht realisiert werden, weil der dafür notwendige Grundstückserwerb an den Preisvorstellungen des Grundstückseigentümers scheiterte.

Das mit Antragstellung im Oktober 1998 eingeleitete Enteignungsverfahren für eine Teilfläche von ca. 2.500 m² konnte zwischenzeitlich eingestellt werden, weil sich die Stadt mit dem Grundstückseigentümer bezüglich des Erwerbes des Gesamtgrundstückes (ca. 7.000 m²) einig geworden ist.

Gemäß Beschluss des Finanz- und Liegenschaftsausschusses vom 24.02.2000 ist das betreffende Grundstück seitens der Stadt erworben worden mit dem Ziel, das nach Abzug der für die Jugendhilfeeinrichtungen benötigten Flächen restliche Areal einer Wohnbebauung zuzuführen.

Parallel zu den Kaufverhandlungen wurde seitens der Verwaltung ein aktueller Flächenbedarf für die im Bebauungsplan festgesetzten Jugendhilfeeinrichtungen ermittelt. Bei einem Flächenbedarf von ca. 5.000 m² ergibt sich gegenüber der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesenen

Gemeinbedarfsfläche von ca. 10.000 m² ein Restanteil von ca. 5.000 m², der einer zusätzlichen Wohnbebauung zugeführt werden könnte.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen (Flächenbedarf für Jugendhilfeeinrichtungen/ Grundstückserwerb) erscheint eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1494, Teil 1 - Auf'm Büchel - sinnvoll. Städtebauliche Zielsetzung der Änderung ist die planungsrechtliche Sicherung der erforderlichen Flächen für die geplanten Einrichtungen "Kindertagesstätte, Jugendtreff, Bolzplatz und Spielplatz" sowie die Ausweisung von Flächen für Wohnbebauung.

Bebauungsplan Nr. 1494, Teil 2 - Auf'm Büchel -

Für das Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 1494, Teil 2 - Auf'm Büchel - wurde im Jahre 1995/ 96 die Vorentwurfsplanung erstellt und die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang des Vorentwurfes sowie im Rahmen einer Bürgerversammlung am 03.07.1996 durchgeführt.

Städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes ist der Aufschluss des zwischen dem Schulgelände IGP und der Wohnbebauung entlang der Dellbrücker Straße gelegenen Innenbereiches (extensiv genutztes Weideland) für eine Wohnbebauung.

Das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde im Planungsausschuss am 12.09.1996 und 21.11.1996 beraten und die Verwaltung beauftragt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage der Vorentwurfsplanung (Variante) fortzusetzen.

Die seinerzeit zur Fortsetzung des Verfahrens beschlossene Vorentwurfsplanung ist der Vorlage als Anlage 3 beigelegt.

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan wurde bislang aufgrund anderer Prioritäten nicht fortgesetzt. Darüber hinaus wurden die vorstehend beschriebenen Grundstücksverhandlungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1494, Teil 1 - Auf'm Büchel - abgewartet, um die Voraussetzungen für die Erstellung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes für den Bereich "Auf'm Büchel" zu schaffen.

Städtebauliches Gesamtkonzept "Auf'm Büchel"/ B-plan Nr. 1494 - Auf'm Büchel -

Der vorliegenden und zur Beratung anstehenden Vorentwurfsplanung zum Bebauungsplan Nr. 1494 - Auf'm Büchel - liegt die städtebauliche Zielsetzung zugrunde, den durch das Schulgrundstück der IGP, der Franz-Heider-Straße und der Bebauung entlang der Dellbrücker Straße gebildeten Innenbereich für eine Wohnbebauung aufzuschließen.

Darüber hinaus sollen die im derzeit noch rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1494, Teil 1 - Auf'm Büchel - ausgewiesenen Jugendhilfeeinrichtungen "Kindertagesstätte, Jugendtreff, Bolz- und Spielplatz" in ein verändertes städtebauliches Gesamtkonzept integriert werden.

Gegenüber der bisherigen städtebaulichen Konzeption, die den beiden Bebauungsplänen "Auf'm Büchel Teil 1 und Teil 2" zugrunde liegt, ergeben sich für die aktuelle Planung folgende Änderungen:

- Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Planstraße, die von der Franz-Heider-Straße entlang der zukünftigen Wohngebiete führt und im Bereich gegenüber der Schmidt-Blegge-Straße in die Dellbrücker Straße mündet.
- Über die von der Haupterschließungsachse abzweigenden Erschließungsstiche wird der zurzeit unbebaute Innenbereich für eine Wohnbebauung aufgeschlossen
- Die geplante Jugendhilfeeinrichtung "Kindertagesstätte/ Jugendtreff" wird von der Franz-Heider-Straße, "Bolzplatz und Spielplatz" von der Planstraße erschlossen.

- Für den Fuß- und Radverkehr werden die heute bereits bestehenden Hauptachsen in Ost-West-Richtung (Verbindung zwischen der Franz-Heider-Straße und der Dellbrücker Straße) und Nord-Süd-Richtung (Verbindung zwischen der Dellbrücker Straße und dem Schulgelände der IGP) als selbständig geführte Verkehrsflächen in das Erschließungskonzept integriert. Darüber hinaus sind fußläufige Verbindungen der Wohngebiete untereinander sowie Anbindungen an die Hauptfußwegeachsen vorgesehen.
- Die aufgrund der aktuellen Bedarfsermittlung gegenüber den Ausweisungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1494, Teil 1 - Aufm Büchel - reduzierten Gemeinbedarfsflächen ermöglichen eine "Verwertung" der Restflächen für weitere Wohnbebauung.
- Die Vorentwurfsplanung zum Bebauungsplan sieht östlich der Franz-Heider-Straße bzw. südlich der Jugendhilfeeinrichtungen/ Planstraße eine Einfamilienhausbebauung vor. Die für eine zusätzliche Wohnbebauung vorgesehenen Flächen umfassen zum einen die von der Stadt erworbenen Flächen sowie zum anderen Privatgrundstücke, die bislang durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes mit Gemeinbedarfseinrichtungen überplant wurden.
- Bezüglich der Baukonzeption für den östlichen Teilbereich des Plangebietes wurden keine Änderungen vorgenommen. Unter Zugrundelegung der vom Planungsausschuss als Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung beschlossenen Vorentwurfsplanung (siehe Anlage 3) wurde die Konzeption für eine gemischte Baustruktur (zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhausbebauung im freien und sozial geförderten Wohnungsbau sowie eine ein- bis zweigeschossige Einfamilienhausbebauung (Einzel- und Doppelhäuser)) in die Gesamtplanung übernommen.

Variante zum Vorentwurf

Der Verwaltung liegt eine Anfrage der an das mittlerweile städtische Grundstück angrenzenden Anlieger der Wohnbebauung Franz-Heider-Straße Nr. 32 - 42 vor. Seitens der Anlieger wurde der Wunsch geäußert, von der Stadt einen 5-10 m breiten Grundstückstreifen zur Vergrößerung ihrer jeweiligen Gartenbereiche zu erwerben.

Für die vorliegende Plankonzeption zum Bebauungsplan Nr. 1494 - Aufm Büchel - hätte dies eine Reduzierung des für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehenden, städtischen Areals zur Folge.

Unter Berücksichtigung einer möglichen Flächenabtretung wurde eine Variante zum Vorentwurf erarbeitet, die - zur Gewährleistung einer für eine Einfamilienhausbebauung sinnvollen und verwertbaren Parzellierung - auf eine selbständig geführte Fußwegeverbindung zur Franz-Heider-Straße verzichtet und den Fußweg entlang der nördlich verlaufenden Planstraße vorsieht. Somit kann eine sinnvolle Parzellierung und bauliche Nutzung der betreffenden Fläche gewährleistet und dem Eigentümer des Grundstückes Franz-Heider-Straße Nr. 42 ein zusätzliches Baurecht geschaffen werden.

Anlässlich der Anfrage wurden zwischenzeitlich Gespräche mit den betroffenen Grundstückseigentümern geführt. Zwar liegt der Verwaltung die grundsätzliche Bereitschaft zum Erwerb der Flächen (zu Baulandpreisen) aller betroffenen Anlieger schriftlich vor, jedoch differieren die Zustimmungen hinsichtlich der gewünschten Grundstückstiefen und der Bedingungen, die an den Erwerb der Fläche zu Baulandpreisen gestellt werden.

Um das Bebauungsplanverfahren nicht unnötig zu verzögern, schlägt die Verwaltung vor, das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan mit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 für beide Entwurfsvarianten fortzusetzen und die Verkaufsverhandlungen verfahrensbegleitend fortzuführen und bei Einigung zum Abschluss zu bringen.

Errichtung Kindertagesstätte

Wie bereits vorstehend ausgeführt, scheiterte die Errichtung der seit 1993 im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1494, Teil 1 - Aufm Büchel - ausgewiesenen Kindertagesstätte bislang an dem erforderlichen Grundstückserwerb. Obwohl die Errichtung der dreigruppigen Einrichtung nunmehr auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes möglich wäre, wird aufgrund der veränder-

ten städtebaulichen Planung für den Gesamtbereich "Auf'm Büchel" zunächst auf eine Realisierung verzichtet.

Dem aktuellen städtebaulichen Konzept entsprechend wird die Kindertagesstätteneinrichtung auf einer Fläche an der Franz-Heider-Straße vorgesehen, die zurzeit im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche für einen Bolz- und Spielplatz ausgewiesen ist.

Aufgrund der mit der städtebaulichen Neukonzeption einhergehenden Verlagerung der Kindertagesstätte an die Franz-Heider-Straße müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die betreffende Einrichtung neu geschaffen werden.

Um die Realisierung der Kindertagesstätteneinrichtung nicht über das erforderliche Maß zu verzögern, beabsichtigt die Verwaltung, nach Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen (Planreife) eine Baugenehmigung gemäß § 33 Abs. 2 BauGB zu erteilen.

Dem Planungsausschuss wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 1494 - Auf'm Büchel - eine diesbezügliche Beschlussvorlage in einer seiner nächsten Sitzungen zur Entscheidung vorgelegt.

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung schlägt vor, die Plangebiete des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1494, Teil 1 - Auf'm Büchel - sowie des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 1494, Teil 2 - Auf'm Büchel - räumlich zusammenzufassen und das Bebauungsplanverfahren Nr. 1494 - Auf'm Büchel - auf der Grundlage der vorliegenden städtebaulichen Gesamtkonzeption durchzuführen.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (Aufschluss des Bereiches "Auf'm Büchel" für die geplanten Jugendhilfeeinrichtungen sowie für eine Wohnbebauung) wurden den Bürgerinnen und Bürgern in den jeweiligen Bauleitplanverfahren im Rahmen mehrerer Bürgerversammlungen bereits vorgestellt. Die Verwaltung schlägt daher (u.a. auch zur Verfahrensbeschleunigung) vor, auf die Durchführung einer erneuten Bürgerversammlung zu verzichten und die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, zusammen mit der Flächennutzungsplanänderung Nr. 112/ 1494 - Auf'm Büchel -, durch Aushang der Bauleitpläne (4 Wochen) durchzuführen.

Die Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB parallel zur frühzeitigen Bürgerversammlung beteiligt.

Anlagen

1. Übersichtsplan - Plangebiet Bebauungsplan Nr. 1494 - Auf'm Büchel -
2. Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 1494, Teil 2 - Auf'm Büchel -
3. Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 1494, Teil 2 - Auf'm Büchel - (Stand 11/ 1996)
4. Aktueller Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 1494 - Auf'm Büchel -
5. Variante zum Vorentwurf für den östlichen Teilbereich (Franz-Heider-Straße)