Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich **Stadtentwicklung, Stadtplanung**	**Drucksachen-Nr.** **638/2000**
	X **Öffentlich**
	Nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Beratungsfolge ∀	**Sitzungsdatum**	**Art der Behandlung** (Beratung, Entscheidung)
Hauptausschuss	**24.10.2000**	**Entscheidung**
Planungsausschuss	**26.10.2000**	**Information**

Tagesordnungspunkt

Strukturuntersuchung Schildgen/Katterbach

Beschlussvorschlag

1. Die im Bereich Schildgen/Katterbach vorhandenen sofort bebaubaren Baulücken sichern die dortige mittel- bis langfristige städtebauliche Entwicklung. Eine darüber hinausgehende Aktivierung des Baulandpotentials durch Schaffung zusätzlichen Baurechts soll eine langfristige Zielsetzung sein.*

2. Der Schwerpunkt der mittelfristigen städtebaulichen Entwicklung erfolgt in den zentrumsnahen Freiflächen.*

3. Der Beschluß, die Gebäudehöhe im aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 1121 – Auf´m Fahner Kamp auf zwei Geschosse zu begrenzen, wird aufgehoben.

4. Es wird – bis auf die eingeleiteten Verfahren – kein zusätzliches Baurecht geschaffen.

5. Für den Untersuchungsraum wird unter Beteiligung der Öffentlichkeit eine Rahmenplanung erarbeitet.

6. Über die Schaffung zusätzlichen Baurechts soll erst nach Vorliegen der Rahmenplanung entschieden werden

* bereits gefaßte Beschlüsse aufgrund der bisherigen Strukturuntersuchung.

Sachdarstellung / Begründung

Im Jahre 1983 wurde für den Untersuchungsbereich Schildgen/Katterbach eine Strukturuntersuchung durchgeführt. Die Untersuchung zeigte auf, daß im Untersuchungsbereich erhebliche Baulandreserven vorhanden waren, die bei einer vollständigen Ausschöpfung der planungsrechtlichen Möglichkeiten eine Aufnahmefähigkeit von über 13.000 Einwohnern ergeben hätte. Aufgrund der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sollte der Schwellenwert von 12.000 Einwohnern nicht überschritten werden.

Daher wurden dem Hauptausschuß folgende Ziele vorgeschlagen:

- Empfehlung an den Planungsausschuß, den Bebauungsplan Nr. 5 -Schildgen/Nittum- aufzuheben.

- Empfehlung an den Planungsausschuß, die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen, die in Typ III und IV (unbeplanter Innenbereich) eingestuft wurden, in Freiraumnutzung darzustellen.

Der Hauptausschuß faßte in seiner Sitzung am 5.2.1985 folgende Beschlüsse:

- Der Bebauungsplan Nr. 5 - Schildgen/Nittum bleibt bestehen. Er wird zur Bearbeitung an den Planungsausschuß verwiesen (dort sollten dann die großen Innenbereichsflächen gesichert werden).

- Der Bebauungsplan Nr. 8 - Altenberger-Dom-Straße ist in dem noch nicht ausgeführten Teil (Punkthäuser) zurückzunehmen.

- Die in Frage kommenden Flächennutzungsplanänderungen werden zur Beratung an den Planungsausschuß verwiesen, um Vorschläge zu erarbeiten.

Der Bebauungsplan Nr. 5 wurde aufgehoben, für den B-Plan Nr. 8 die Änderung eingeleitet (jetzt teilweise Nr. 1121 -Auf'm Fahner Kamp und 1125 - Zum Scheider Feld). Eine Rücknahme von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan erfolgte bisher nicht. Im Gegenteil: Einige Grundstückseigentümer größerer, im unbebauten Innenbereich liegender Grundstücke drängten auf Schaffung von Baurecht. Ziel dieser Eigentümer war die Aufstellung von Bebauungsplänen, um dort den Bau von Eigenheimen zu ermöglichen.

Daher wurde im Jahre 1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1215 - Am Vorend für eine der unbeplanten Innenbereichsflächen beschlossen. Der Planungsausschuß machte die weitere Beratung allerdings von dem Ergebnis einer weiteren Strukturuntersuchung, bzw. der Aktualisierung der vorhandenen Untersuchung abhängig.

Parallel dazu versuchen Bauträgergesellschaften, die Bebauung der Grundstücke auf die Problematik Ökologie - Bebauung zu reduzieren. Sie gaben beim TÜV Rheinland eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in Auftrag. Diese ergab, daß der Eingriff in Natur und Landschaft gering und ohne Probleme auszugleichen sei. Die Verwaltung legte dar, daß bei der Erarbeitung der UVP wesentliche Aussagen der damaligen Landesanstalt für Ökologie, Landwirtschaft und Forsten (LÖLF, jetzt Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten, LÖBF) zur Biotopkartierung[1] nicht

[1] Landesanstalt für Ökologie, Landwirtschaft und Forsten (LÖLF): Biotopkartierung im besiedelten Bereich, 1989.

berücksichtigt wurden. Demgegenüber besagte die von der Verwaltung erarbeitete UVP, daß die Freiflächen für den Biotopverbund eine wesentliche Bedeutung hätten, die bei der Abwägung einzustellen seien.

Die Reduzierung der Problematik von Bauland gegen Ökologie im Untersuchungsbereich wird der Gesamtproblematik im Siedlungsraum nicht gerecht. Daher sollte durch die Aktualisierung Strukturuntersuchung die Gesamtsituation der beiden Wohnplätze insbesondere im Hinblick auf die Infrastruktureinrichtungen und der Entwicklung des Baulandes unter Berücksichtigung der Aufnahmefähigkeit der Wohnbevölkerung aufgezeigt werden.

Der Rat der Stadt beriet am 19.12.1996 die Strukturuntersuchung Schildgen/Katterbach mit folgenden Beschlüssen:

> Die im Bereich Schildgen/Katterbach vorhandenen sofort bebaubaren Baulücken sichern die dortige mittel- bis langfristige städtebauliche Entwicklung. Eine darüber hinausgehende Aktivierung des Baulandpotentials durch Schaffung zusätzlichen Baurechts soll eine langfristige Zielsetzung sein.
>
> Für den Bebauungsplan Nr. 1121 - Auf´m Fahner Kamp - sind die Möglichkeiten weiterer Wohnbebauung auszuschöpfen. Eine evtl. mögliche weitere Bebauung dieser Art darf jedoch nur max. zwei Geschosse haben.
>
> Der Schwerpunkt der mittelfristigen städtebaulichen Entwicklung erfolgt in den zentrumsnahen Freiflächen.
>
> Das Verfahren für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 1215 -Am Vorend- wird weitergeführt.

Diese Grundsatzbeschlüsse bergen städtebauliche Probleme. Der Beschluß, den Wohnungsbau im B-Plan 1121 zu verdichten, wird auf eine Verdichtung in der Fläche beschränkt. Die Möglichkeit einer Verdichtung durch den Geschoßwohnungsbau wird kategorisch ausgeschlossen. Für die Möglichkeiten des kosten- und flächensparenden Bauens sollten jedoch beide Optionen (Fläche und Höhe) offen gehalten werden.

Die Einzelentscheidung, das Verfahren für den B-Plan 1215 weiterzuführen, widerspricht dem Beschluß, keine zusätzliche Aktivierung des Baulandpotentials vorzunehmen. Weitere Einzelfallentscheidungen zur Schaffung vom Baurecht sind in Vorbereitung bzw. werden von Investoren beantragt.

Zwei weitere Faktoren untermauern die Richtigkeit der gefaßten Beschlüsse.

> Die Überarbeitung des Gebietsentwicklungsplans stellt außer der ehemaligen Hermann-Löns-Kaserne und einer ca. 3.0 ha großen Fläche keine Erweiterung des Allgemeinen Siedlungsbereiches dar. Die Stadt wird demnach für die nächsten 20 Jahre mit den vorhandenen Reserveflächen auskommen müssen.
>
> Der Raumordnungsbericht 2000 stellt nochmals eine auch in der Stadt und insbesondere im Untersuchungsraum Schildgen/Katterbach zu machende Beobachtung heraus. Es wird kaum das bereits vorhandene Baurecht durch die vorhandenen Baulücken in und außerhalb von Bebauungsplänen genutzt. Vielmehr wird - meist auf Initiative privater Investoren - auf den letzten vorhandenen zusammenhängenden Reserveflächen Baurecht geschaffen.

Gerade die im Raumordnungsbericht aufgeführten Beobachtungen zeigen sich im Untersuchungsraum. Hier wurde in den vergangenen Jahren das vorhandene Baurecht nur mäßig ausgeschöpft. Statt dessen wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1215 - Am Vorend rechtskräftig. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.1224 – Seelsheide Teil A ist im Verfahren, während der in Zentrumsnähe zur Aufstellung beschlossene Bebauungsplan Nr. 1121 -Auf´m Fahner Kamp noch keine Rechtskraft erlangt hat.

In der Gesamtschau haben sich die Beurteilungskriterien nicht entscheidend geändert. Daher wird vorgeschlagen, die generellen Zielsetzungen beizubehalten. Das Ziel, die Geschoßhöhen im Bebauungsplanentwurf 1121 - Auf´m Fahner Kamp auf max. zwei Geschosse zu beschränken sollte nicht weiter verfolgt werden um die Möglichkeit einer stärkeren Verdichtung eines Bereiches in Zentrumsnähe offen zu halten.

Bevor weitere Reserveflächen beplant werden, sollte für den Untersuchungsraum eine Rahmenplanung durchgeführt werden. Nur durch eine städtebauliche Rahmenplanung ist sicherzustellen, daß der Konflikt des Flächenverbrauchs im Detail und unter Abwägung aller Belange längerfristig und unter Beteiligung einer breiten Öffentlichkeit ausgeräumt werden kann.

Die Aktualisierung der Strukturuntersuchung Schildgen/Katterbach wird gesondert zugestellt.