

**Stadt Bergisch Gladbach**  
**Die Bürgermeisterin**

<b>Federführender Fachbereich</b> <b>Stadtentwicklung, Stadtplanung</b>	<b>Drucksachen-Nr.</b> 235/2001	
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Öffentlich</b>		
<input type="checkbox"/> <b>Nicht öffentlich</b>		
<b>Beschlussvorlage</b>		
<b>Beratungsfolge</b> ▼	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b> (Beratung, Entscheidung)
<b>Planungsausschuss</b>	<b>26.04.01</b>	<b>Entscheidung</b>

**Tagesordnungspunkt**

**Bebauungsplan Nr. 26 - Klutstein - 1. Vereinfachte Änderung**  
**- Beschluss zur Aufstellung**  
**- Beschlüsse zur öffentlichen Auslegung**

**Beschlussvorschlag**

I. Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff Baugesetzbuch ist der Bebauungsplan

**Nr. 26 – Klutstein – 1. Vereinfachte Änderung**

als verbindlicher Bauleitplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan erfasst das Grundstück Klutstein 34 (Gem. Paffrath, Flur 10, Flste. 419 und 424).

Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs.7 Baugesetzbuch).

II. Für den Bebauungsplan

**Nr. 26 – Klutstein – 1. Vereinfachte Änderung**

ist die Beteiligung der betroffenen Bürger durch Aushang gem. § 3 Abs.2 BauGB durchzuführen.

## **Sachdarstellung / Begründung**

Der Vorschlag zur Änderung des Bebauungsplanes ist Ergebnis der Prüfung eines Bürgerantrags. Der Bürgerantrag ist beigelegt.

Das Grundstück an der Katterbachstraße ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 26 – Klutstein – nicht mit einer überbaubaren Grundstücksfläche versehen und damit z.Z. nicht bebaubar. Der Grund für diesen Ausschluss von der Bebauung ist nicht erkennbar; die Begründung zum Bebauungsplan gibt hierüber keine Auskunft.

Die gegenüberliegende Straßenseite war im Bebauungsplan Nr. 26 ebenfalls als nicht bebaubar und mit der ausdrücklichen Nutzung „Fläche für die Land- und Forstwirtschaft“ ausgewiesen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1411 – Diepeschrath – wurde 1984 diese Seite durch Änderung bebaubar. Bereits zuvor wurde ein Wohngebäude für Forstbedienstete in diesem Bereich genehmigt und gebaut.

Anders als auf der gegenüberliegenden Straßenseite (max. zweigeschossig) soll auf dem Antragsgrundstück nur eine eingeschossige Bauweise mit max. 40° Dachneigung zugelassen werden. Die Eingeschossigkeit entspricht der vorhandenen Bebauung entlang der Strasse Klutstein. Die Antragstellerin möchte lt. Antrag Einfamilienhäuser errichten.

Der Bebauungsplan Nr. 26 kann im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geändert werden, weil die Grundzüge der Planung – auch im Hinblick auf die bereits erfolgte Änderung der anderen Straßenseite – nicht berührt sind. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich, weil das Grundstück bislang zwar mangels überbaubarer Fläche nicht bebaubar, aber als anrechenbare Fläche im WR-Gebiet festgesetzt ist. Abgesehen davon hat die Fläche als Wiese und tlw. befestigter Bereich nur geringen ökologischen Wert.

Eine Übersichtskarte, eine verkleinerte Kopie des Änderungsplans und die Begründung gem. § 3 Abs.2 BauGB sind ebenfalls beigelegt.

Mit dem Beschluss zu diesem Tagesordnungspunkt wird zugleich über den Bürgerantrag entschieden (s. weiter hinten)

## Begründung zum Bebauungsplan

### **Nr. 26 – Klutstein - 1.Vereinfachte Änderung**

gem. § 3 Abs.2 Baugesetzbuch

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde durch einen Bürgerantrag ausgelöst.

Das Grundstück an der Katterbachstraße ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 26 – Klutstein – nicht mit einer überbaubaren Grundstücksfläche versehen und damit nicht bebaubar. Es ist jedoch als anrechenbare Grundstücksfläche festgesetzt (Reines Wohngebiet WR).

Die dem Grundstück entlang der Katterbachstraße gegenüberliegende Straßenseite war im Bebauungsplan Nr. 26 ebenfalls als nicht bebaubar ausgewiesen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1411 – Diepeschrath – wurde 1984 diese Seite durch Änderung bebaubar.

Auf dem Änderungsgrundstück soll nur eine eingeschossige Bauweise mit max. 40° Dachneigung zugelassen werden. Die Bebauung passt sich damit der vorhandenen Bebauung entlang der Strasse Klutstein an. Allerdings soll die höhere Dachneigung eine wirtschaftlichere Ausnutzung der Gebäude ermöglichen, zumal die Grundflächenzahl (wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan) nur 0,2 beträgt. Entsprechend der größeren Dachneigung soll die Geschossflächenzahl 0,3 betragen.

Die Dimensionen der überbaubaren Grundstücksfläche sind den vorhandenen Festsetzungen in diesem Bereich angepasst.

Der Bebauungsplan Nr. 26 kann im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geändert werden, weil die Grundzüge der Planung – auch im Hinblick auf die bereits erfolgte Änderung der anderen Straßenseite – nicht berührt sind. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich, da das Grundstück bereits als anrechenbare Grundstücksfläche und damit als Baufläche festgesetzt ist. Abgesehen davon hat die Fläche als Wiese und tlw. befestigter Bereich nur geringen ökologischen Wert.

Aufgestellt:  
Bergisch Gladbach,  
In Vertretung

S c h m i c k l e r  
Stadtbaurat