

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

| | | |
|--|---------------|--|
| Federführender Fachbereich Stadtentwicklung, Stadtplanung | | Drucksachen-Nr. 839/2001 |
| | | <input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich |
| | | <input type="checkbox"/> Nicht öffentlich |
| Beschlussvorlage | | |
| Beratungsfolge ▼ | Sitzungsdatum | Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung) |
| Planungsausschuss | 31.01.2002 | Beratung |
| Rat | 21.03.2002 | Entscheidung |

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 1255 - Hufer Weg - 1. Vereinfachte Änderung
 - Beschluss zu einer Anregung
 - Beschluss als Satzung

Beschlussvorschlag

I. Die Anregungen der Eheleute Heinz Kiefer werden zurückgewiesen.

II. Der Bebauungsplan

Nr. 1255 – Hufer Weg - 1.Vereinfachte Änderung

wird gem. § 10 BauGB und der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen als Satzung und die Begründung dazu beschlossen.

Sachdarstellung / Begründung

Die Aufstellung des Bebauungsplans geht auf einen Bürgerantrag zurück, der am 26.10.2000 im Planungsausschuss positiv entschieden wurde.

Im Laufe des vereinfachten Änderungsverfahrens wurde der Plan vom 22.11.2000 bis 22.12.2000 öffentlich ausgelegt. Von den Eheleuten Kiefer, Kempener Straße 114a wurde eine Stellungnahme abgegeben:

1. Die Garagenzufahrt auf dem Flurstück 3986, Kempener Str. 110-114 soll verlegt werden, weil sie für Baufahrzeuge und Lastkraftwagen ungeeignet ist und der Zaun auf der gegenüber liegenden Straßenseite häufig beschädigt wird.
2. Es werden Probleme mit der Abwasserbeseitigung befürchtet, weil der Kanal nicht tief genug liegt.
3. Befürchtet wird, dass wegen der Lärmbelästigung durch den Übungsplatz für Hunde eine Lärmschutzwand errichtet werden könnte.
4. Die Straße ist zu schmal um weiteren Verkehr aufzunehmen.

Stellungnahme der Bürgermeisterin:

- zu 1. Die Garagenzufahrt wird bei Durchführung der beantragten Bebauung mit einem eingeschossigen Wohn-Doppelhaus wahrscheinlich ohnehin im Sinne einer Verkleinerung geändert werden. Allerdings besteht auf dem Grundstück kaum eine Möglichkeit der Verlegung der Einfahrt, weil einerseits Bewuchs im Wege steht, andererseits durch die Länge der Zufahrt der Höhenunterschied besser überwunden wird.
- zu 2. Die Bauherrschaft ist für die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung unter Beachtung der städtischen Entwässerungssatzung verantwortlich.
- zu 3. Dem Antragsteller ist die Problematik bekannt. Anders als bei bestehenden Gebäuden können bei einem Neubau die Gegebenheiten berücksichtigt und entsprechende bauliche Vorkehrungen (Raumaufteilung, Schallschutz-Fenster) getroffen werden. Zudem könnte eine Einfriedigung entlang der Grundstücksgrenze bis 2m Höhe genehmigungsfrei errichtet werden. Eine sachgerechte Gestaltung kann einen weiteren Schallschutz bieten.
- zu 4. Durch das geplante eingeschossige Wohngebäude mit wahrscheinlich nur 2 WE erfolgt nur eine unwesentliche Erhöhung der Verkehrsdichte.
Wegen des schlechten Zustandes der Straße wurde eine Planung für einen verkehrsberuhigten Ausbau entwickelt, der neben einer durchgehenden Breite von 3,7m auch eine Wendemöglichkeit in Höhe des Hauses Kempener Straße 114a vorsieht.
Zu dieser Planung wurden insgesamt 15 Anlieger und Eigentümer (darunter auch die Eheleute Kiefer) angeschrieben und zur Beteiligung an der Planung eingeladen. Bedenken gegen den geplanten Ausbau wurden nicht geäußert.

Der Ausbau der Straße war bei der öffentlichen Auslegung der Bebauungsplan-Änderung noch nicht im Plan enthalten. Wegen der direkten Beteiligung der Anlieger und Eigentümer an der Ausbauplanung konnte auf eine erneute öffentliche Auslegung der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes verzichtet werden.

Eine Kopie der Stellungnahme der Ehel. Kiefer ist den Fraktionen zugegangen. Die Begründung zum Bebauungsplan, eine Kopie der Änderung und der Ausbauplanung sind als Anlage beigefügt.

Nr. 1255 – Hufer Weg - 1.Vereinfachte Änderung

gem. § 9 Abs.8 Baugesetzbuch

Das Änderungsverfahren wurde durch einen entsprechenden Bürgerantrag ausgelöst

Das Antragsgrundstück ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1255 – Hufer Weg – als allgemeines Wohngebiet (WA), jedoch ohne überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Aufgrund der baulichen Entwicklung auf der gegenüberliegenden Seite des Erschließungsweges, die außerhalb des Bebauungsplanes in einem Bereich gem. § 34 BauGB liegt, kann bei pflichtgemäßem Ermessen die Bebauung des Antragsgrundstücks nicht ausgeschlossen bleiben. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet.

Da das Grundstück bereits als Baufläche (bisher ohne überbaubare Grundstücksfläche) festgesetzt ist, sind für die Inanspruchnahme keine Ausgleichsmaßnahmen wegen des Eingriffs in Natur und Landschaft erforderlich.

Während des Aufstellungsverfahrens wurde nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB eine Ausbauplanung für die Straße von der Kempener Straße bis in Höhe Haus Kempener Straße 114a entwickelt. Die Straße soll verkehrsberuhigt mit einer Breite von 3,7m und einem Wendehammer ausgebaut werden.

Für diese Planung wurden die Anlieger und Eigentümer direkt befragt; Bedenken wurden nicht erhoben.

Weil die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt sind, konnte ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach,
In Vertretung

S c h m i c k l e r
Stadtbaurat