

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Stadtentwicklung, Stadtplanung		Drucksachen-Nr. 566/2001	
Beschlussvorlage		X Öffentlich	
		Nicht öffentlich	
Beratungsfolge ▼		Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Bera- tung, Entscheidung)
Planungsausschuss		18.09.2001	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Entwicklungskonzept "Schildgen / Katterbach"
- Umsetzung der Beschlüsse des Hauptausschusses vom 22.05.2001

Beschlussvorschlag

1. Der Planungsausschuß nimmt die Empfehlungen des Hauptausschusses zur Umsetzung der Ziele und Maßnahmen aus dem Entwicklungsplan Schildgen/Katterbach zur Kenntnis.
2. Der Planungsausschuß schließt sich den Beschlußempfehlungen des Hauptausschusses an und beauftragt die Verwaltung, bei den einzelnen Planungen entsprechend den Darlegungen der Gliederungsabschnitte a) bis r) zu verfahren.

Sachdarstellung / Begründung

In der Sitzung des Hauptausschusses 05.12.2000 wurde die Strukturuntersuchung Schildgen/ Katterbach beraten. Unter anderem wurde die Erstellung eines Rahmenplans für den Untersuchungsraum beschlossen. Ursache für die weitergehende Untersuchung in einem Rahmenplan war die Fülle der Anregungen zur Schaffung von Baurecht, die nur in einer Gesamtschau beurteilt werden sollten. Der Rahmenplan wurde in Form des Entwicklungsplans Schildgen/Katterbach in der Sitzung des Hauptausschusses am 22.05.2001 beraten (alle Stadtverordneten haben ein Exemplar erhalten). Der Hauptausschuß faßte neben den Empfehlungen für den Planungsausschuß zu den Einzelmaßnahmen die folgenden Planungsgrundsätze, nach denen alle Anregungen zu beurteilen waren:

1. Die Innenbereichsbebauung soll nach Art und Maß der baulichen Nutzung keinesfalls höher sein, als die Umgebungsbebauung.
2. Auf den Grundstücken sind zwei „echte“ Stellplätze nachzuweisen.
3. Die Bauträger oder Investoren haben die Voraussetzungen für die Aufstellung selbst zu erbringen. Der Stadt dürfen hierdurch keine Kosten entstehen.
4. Ein Bebauungsplanverfahren wird nur dann eingeleitet, wenn alle wesentlichen Grundstückseigentümer dem zustimmen.
5. Ökologisch hochwertige Bereiche sind von der Planung von Wohnbauflächen auszunehmen.

Im nachfolgenden Text sind alle Anregungen mit den entsprechenden Empfehlungen des Hauptausschusses an den Planungsausschuß aufgeführt. Weiterhin ist aufgeführt,

- welche Maßnahmen die Verwaltung durchführt hat, bzw. welche sie noch durchführen muß.
- welche Grundlagen die Planinvestoren beizubringen haben und
- welche Verfahren im Planungsausschuß eingeleitet werden müssen.

Somit haben die Mitglieder des Planungsausschusses eine textliche Übersicht über alle vorgebrachten Anregungen und beabsichtigten Planungen. Eine zeichnerische Übersicht hierüber ist der Abbildung im Anhang zu entnehmen.

Übersicht der Maßnahmen, die sich aus dem Entwicklungsplan Schildgen/Katterbach ergeben

3

Anregung/Maßnahme/Anfrage	Beschluß des Hauptausschusses	Was war/ist von wem zu tun?
a) Anregung der Erbgemeinschaft Schmitz u. a. vom 3.11.1999 zur Ergänzung der KAS 1131 (Gemarkung Paffrath, Flur 24, Flurstücke 236, 237, 248, 240, 241, 245, 247, 1742).	Der Hauptausschuß schlägt dem Planungsausschuß vor, der Anregung nicht zu folgen.	Die Erbgemeinschaft Schmitz wurde vom Beschluß des Hauptausschusses unterrichtet.
b) Anregung Peter Esser vom 19.06.2000 zur Ergänzung der KAS 1131 (Gemarkung Paffrath, Flur 24, Flurstücke 233, 234).	Der Hauptausschuß schlägt dem Planungsausschuß vor, der Anregung nicht zu folgen.	Herr Peter Esser wurde vom Beschluß des Hauptausschusses unterrichtet.
c) Anregung Eheleute Elisabeth und Hans-Peter Broich vom 27.06.2000 zur Ergänzung der KAS 1131 (Gemarkung Paffrath, Flur 24, Flurstücke 1656, 1823).	Der Hauptausschuß schlägt dem Planungsausschuß vor, der Anregung nicht zu folgen.	Die Eheleute Broich wurden vom Beschluß des Hauptausschusses unterrichtet.
d) Anregung der Eheleute Marianne und Winfried Kratzheller vom 29.06.2000 zur Ergänzung der KAS 1132 (Gemarkung Paffrath, Flur 24, Flurstücke 1732, 1773).	Der Hauptausschuß schlägt dem Planungsausschuß vor, der Anregung zu folgen und eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aufzustellen.	Die Eheleute Kratzheller wurden vom Beschluß des Hauptausschusses unterrichtet. Es wurde ihnen freigestellt, die für die Aufstellung notwendigen Vorleistungen (UVP) zu erbringen, damit der Planungsausschuß die weiteren Verfahrensschritte beschließen kann.
e) Anregung der Eheleute Elisabeth und Hans-Peter Broich vom 03.01.2000 zur Ergänzung der KAS 1132 (Gemarkung Paffrath, Flur 24, Flurstücke 1875, 1876, 1877, 207, 208, 735/210, 736/211, 1448).	Der Hauptausschuß schlägt dem Planungsausschuß vor, der Anregung teilweise zu folgen und eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die Errichtung eines Wohnhauses aufzustellen.	Die Eheleute Broich wurden vom Beschluß des Hauptausschusses unterrichtet. Es wurde ihnen freigestellt, die für die Aufstellung notwendigen Vorleistungen (UVP) zu erbringen, damit der Planungsausschuß die weiteren Verfahrensschritte beschließen kann.
f) Anregung der Eheleute Christiane und Markus Broich vom 27.06.2000 zur Ergänzung der KAS 1156 (Gemarkung Paffrath, Flur 24, Flurstücke 1653, 501/169, Flur 25, Flurstücke 241/57, 1110).	Der Hauptausschuß schlägt dem Planungsausschuß vor, der Anregung nicht zu folgen.	Die Eheleute Broich wurden vom Beschluß des Hauptausschusses unterrichtet.

Übersicht der Maßnahmen, die sich aus dem Entwicklungsplan Schildgen/Katterbach ergeben

4

Anregung/Maßnahme/Anfrage	Beschluß des Hauptausschusses	Was war/ist von wem zu tun?
g) Anregung Käthe Bierther und Anita Keßler vom 23.05.2000 zur Ergänzung der KAS 1156 (Gemarkung Paffrath, Flur 24, Flurstück 1653).	Der Hauptausschuß schlägt dem Planungsausschuß vor, der Anregung nicht zu folgen.	Frau Bierther und Keßler wurden vom Beschluß des Hauptausschusses unterrichtet.
h) Anregung Josef van Elst vom 18.04.2000 zur Ergänzung der KAS 1156 (Gemarkung Paffrath, Flur 24, Flurstück 501/169).	Der Hauptausschuß schlägt dem Planungsausschuß vor, der Anregung nicht zu folgen.	Herr van Elst wurde vom Beschluß des Hauptausschusses unterrichtet.
i) Anfrage der Firma Schulte WohnBau vom 15.10.1999 zur Bebauung der Grundstücke Gemarkung Paffrath, Flur 24, 213, 214, 1017, 1703. Das gewünschte Vorhaben liegt nördlich angrenzend an den Geltungsbereich der KAS 1132 - Kalmüntener Straße. Das Gelände ist eben und wird als Weide genutzt. Die Firma WohnBau beabsichtigt nach dem letzten Stand der Planung 16 Häuser als freistehende Häuser und Doppelhäuser zu errichten.	Da der Bereich im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, entspricht die Aufstellung eines Bebauungsplans den Zielen der Stadtentwicklung. Der Vorhabenträger hat allerdings die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans zu schaffen. Bevor ein Aufstellungsbeschluß gefaßt wird, müssen alle wesentlichen Eigentümer ihr Einverständnis geben.	Die Firma Schulte WohnBau wurde vom Beschluß des Hauptausschusses unterrichtet. Sie wurde aufgefordert, die notwendigen Unterlagen vorzulegen, damit der Planungsausschuß die notwendigen Planungsschritte beschließen kann.
j) Anfrage des Bauträgers Familia und weiterer Grundstückseigentümer zur Bebauung des Bereichs „Plackenbroich,. Das gewünschte Vorhaben liegt zwischen der Kempener Straße und der Straße im Plackenbruch und grenzt im Süden an den Herkenfelder Weg.. Der Bauträger hat einen städtebaulichen Vorentwurf eingereicht. Dieser sieht vor, das gesamte Gelände unabhängig von Darstellungen im Flächennutzungsplan und Festsetzungen im Landschaftplan mit 66 Reihenhäusern in Hausgruppen zu bebauen.	Für den Bereich Plackenbruch ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Die Festsetzungen haben sich an dem in der Abb. 7 vorgegebenen Rahmen zu orientieren. Die Dichte der Bebauung muß der der umgebenden Wohnbebauung entsprechen. Vor einem Aufstellungsbeschluß ist nachzuweisen, daß alle wesentlichen Grundstückseigentümer mit der Aufstellung einverstanden sind.	Da dieser Bereich in seiner Gesamtheit entwickelt werden muß, ist die städtebauliche Ordnung nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes gewährleistet. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist nicht möglich, da - der Vorhabenträger keine Verfügungsgewalt über alle Grundstücke besitzt und - die Darstellungen des Flächennutzungsplans in wesentlichen Teilbereichen nicht den gewünschten Festsetzungen entsprechen d.h. der Plan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann Die Planungsziele für den Bereich müssen neu.

Übersicht der Maßnahmen, die sich aus dem Entwicklungsplan Schildgen/Katterbach ergeben

5

AnregungMaßnahme/Anfrage	Beschluß des Hauptausschusses	Was war/ist von wem zu tun?
k) Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 - Im Plackenbruch. Hier ist neben allgemeinem Wohngebiet eine Gemeinbedarfsfläche zur Sicherung eines Schulstandortes festgesetzt. Ein Bedarf für eine Schule an diesem Standort ist nicht mehr gegeben. Es wird daher vorgeschlagen, die Fläche von Gemeinbedarf in allgemeines Wohngebiet zu ändern. Weiterhin ist eine Fläche für eine Versorgungsanlage für ein Klärwerk sowie eine Gemeinschaftsgarage festgesetzt. Diese Flächensicherungen sind ebenfalls nicht mehr notwendig. Derzeit werden die Abwässer über eine Pumpstation in das Kanalnetz geleitet. Diese Pumpstation kann entfallen, wenn im Rahmen der	Der Hauptausschuß empfiehlt dem Planungsausschuß, das Änderungsverfahren durchzuführen.	definiert werden, da wesentliche Teile des Geltungsbereichs im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt sind, unter Landschaftsschutz stehen sowie im Landschaftsplan als hochwertige Fläche für die Grundwasserneubildung festgesetzt sind. Daher sind vor Aufstellung des Bebauungsplans zwecks Einvernehmens mit den übergeordneten Behörden (u. A. die Anpassungsbestätigung der Bezirksplanungsbehörde nach § 20 Landesplanungsgesetz) intensive Abstimmungsgespräche zu führen. Aufgrund der derzeit anstehenden Planverfahren insbesondere für die Stadtmitte und das Zentrum Bensberg sieht sich die Verwaltung frühestens bis Mitte des kommenden Jahres in der Lage die notwendigen Abstimmungen durchzuführen und die Planungsziele zu erarbeiten. Hierüber wurde der Vorhabenträger informiert. Er wurde weiterhin auf die anzuwendenden Planungsgrundsätze hingewiesen, da diese in wesentlichen Aussagen des eingereichten städtebaulichen Vorentwurfs nicht berücksichtigt sind. Die Planinhalte des Bebauungsplans 47 und des Bebauungsplans 1241 – Neuenhauser Weg – müssen wegen des unmittelbaren räumlichen Zusammenhangs aufeinander abgestimmt werden. Es sind Festsetzungen für Leitungsrechte erforderlich sowie Maßnahmen für die Renaturierung des Katterbachs zu sichern, die in beiden Plänen aufeinander abzustimmen sind. Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 sollte - nachdem die Planinhalte aufeinander abgestimmt sind - wegen des voraussichtlich kürzeren Verfahrens getrennt vom Bebauungsplan 1241 durchgeführt werden.

Übersicht der Maßnahmen, die sich aus dem Entwicklungsplan Schildgen/Katterbach ergeben

6

Anregung/Maßnahme/Anfrage	Beschluß des Hauptausschusses	Was war/ist von wem zu tun?
Bauleitplanverfahren eine Kanaltrasse gesichert werden kann. Der Eigentümer des Grundstücks hat einen Antrag auf Änderung der derzeitigen Nutzungen gestellt.		
l) Bürgeranregung von Herrn Herbert Czwieling, für sein Grundstück Gemarkung Paffrath, Flur 2, Flurstücke 3023 und 3025 Baurecht zu schaffen. Das gewünschte Vorhaben liegt an der Kempener Straße gegenüber der Grundschule Katterbach. Eine eingereichte Bauvoranfrage mußte abgelehnt werden, da das Vorhaben dem Außenbereich zuzurechnen ist. Die Bürgeranregung - sollte jedoch zum Anlaß genommen werden, die Darstellung des Flächennutzungsplans (Grünfläche) zu überprüfen. Im Bereich der Straße Eichen droht sich eine Splittersiedlung zu verfestigen. Daher ist zu empfehlen, zum Erhalt der städtebaulichen Ordnung einen Bebauungsplan aufzustellen mit dem Ziel hier eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen.	Die städtebauliche Ordnung kann nur über die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans gesichert werden. Der Aufstellungsbeschluß sollte kurzfristig gefaßt werden.	Herr Czwieling wurde vom Beschluß des Hauptausschusses unterrichtet. Der Planungsausschuß wird in einer seiner nächsten Sitzungen mit dem Aufstellungsbeschluß befaßt werden.
m) Anfrage Immobilien Hinterecker zur Schaffung von Planungsrecht im Innenbereich Leverkusener Straße/Starenweg/Zehntweg. Die Grundstücke haben von Straße zu Straße eine Tiefe von 140 m i.M.. In diesem Innenbereich befinden sich bereits Gebäude als Hinterlandbebauung.	Vor dem Aufstellungsbeschluß hat die Firma Immobilien Hinterecker nachzuweisen, daß die wesentlichen Eigentümer für die Aufstellung eines Bebauungsplans sind.	Die Firma Immobilien Hinterecker wurde vom Beschluß des Hauptausschusses informiert. Sie wurde aufgefordert, die notwendigen Planunterlagen vorzulegen.
n) Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1223 - Am Vorend II. Das gewünschte Vorhaben liegt im Hinterland der Straße „Am Vorend,“. Die	Gegen eine Bebauung des Innenbereichs bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Der Vorentwurf des Vorhabenträgers ist hinsichtlich seiner Bebauung zu überarbeiten.	Die Verwaltung stand mit beiden Vorhabenträgern in Verbindung. Es ist derzeit jedoch nicht erkennbar, welcher Vorhabenträger die Verfügungsberechtigung über die Grundstücke hat.

Übersicht der Maßnahmen, die sich aus dem Entwicklungsplan Schildgen/Katterbach ergeben

7

Anregung/Maßnahme/Anfrage	Beschluß des Hauptausschusses	Was war/ist von wem zu tun?
Grundstücke werden als Pferdeweide genutzt. Es liegen unterschiedliche Vorentwürfe von zwei Vorhabenträgern vor. Diese unterscheiden sich durch die Dichte der Bebauung. Auf dem Gelände sollen je nach Vorhabenträger 37 oder 51 Häuser errichtet werden.		
o) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1224 - Seelsheide. Dieser Bebauungsplan ist bereits im Verfahren.	Kein Beschluß.	Aufgrund der eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde der Vorhabenträger aufgefordert, seine Planung mit dem Ziel zu überarbeiten, die Dichte zu verringern. Dieser Aufforderung ist der Vorhabenträger bis heute nicht nachgekommen
p) Anfrage U. Appolt zur Schaffung von Baurecht am Herkenfelder Weg. Das gewünschte Vorhaben liegt am Herkenfelder Weg am Rande der Bebauung südlich der Kempener Straße. Der Architekt U. Appolt hat die Anfrage im Namen von Herrn Günter Asselborn gestellt, der für seine Kinder auf dem vorhandenen Grundstück Bauland erschließen möchte. Der Anfrage haben sich durch Liste fünf weitere Bauwillige angeschlossen.	Vor der Aufstellung eines Bebauungsplans hat der Vorhabenträger nachzuweisen, daß alle wesentlichen Grundstückseigentümer mit der Aufstellung einverstanden sind.	Herr U. Appolt wurde vom Beschluß des Hauptausschusses unterrichtet. Er wurde aufgefordert, die notwendigen Planunterlagen vorzulegen. Herr Appolt wurde weiterhin darüber informiert, daß der Verwaltung Eigentümer bekannt sind, die sich ihr gegenüber gegen die Aufstellung eines Bebauungsplans ausgesprochen haben.
q) Vorschlag der Verwaltung zur Änderung der Darstellung Grünfläche in Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan. Am Hoppersheider Weg kann nach Aufstellung eines Bebauungsplan die vorhandene Wohnbebauung arrondiert und die Fläche für einen Spielplatz gesichert werden.	Der Hauptausschuß empfiehlt dem Planungsausschuß, die entsprechenden Verfahren einzuleiten.	Die Verwaltung erstellt die für die einzelnen Verfahren notwendigen Planunterlagen.

Übersicht der Maßnahmen, die sich aus dem Entwicklungsplan Schildgen/Katterbach ergeben

8

Anregung/Maßnahme/Anfrage	Beschluß des Hauptausschusses	Was war/ist von wem zu tun?
r) Vorschlag der Verwaltung zur Änderung der Darstellungen im anzuwendenden Flächennutzungsplan. Hier werden Vorschläge der Verwaltung ohne Berücksichtigung der Änderungsvorschläge Dritter aufgeführt. Dies ist mit dem Erfordernis grundsätzlicher Änderung ohne Vorhabenbezogenheit zu begründen. Die Darstellungen gehen auf städtebaulichen Vorstellungen (z. T. der Gemeinde Odenthal) Anfang der 70er Jahre zurück. Sie entsprechen formal wie auch inhaltlich nicht mehr den heutigen Anforderung und örtlichen Gegebenheiten.	Der Hauptausschuß hat die Ausführungen zur Kenntnis genommen.	Es wird vorgeschlagen, die Änderungsverfahren dann einzuleiten, wenn ein konkretes Planungserfordernis besteht. Dies gilt zum Beispiel für die gemischten Bauflächen, für die ein Prüfauftrag im Rahmen der Umsetzung des Zentrenkonzeptes besteht. Hierüber werden dem Hauptausschuß als auch dem Planungsausschuß für die nächste Sitzung Beschlußvorschläge unterbreitet. Ansonsten sollten die Änderungsvorschläge als Planungsziel für eine Gesamtüberarbeitung des Flächennutzungsplans verstanden werden.

Zusammenfassend ist anzumerken, daß bis auf zwei Verfahren die Investoren und Vorhabenträger die für die weitere Behandlung im Planungsausschuß notwendigen Unterlagen beibringen müssen. Der Planungsausschuß wird künftig nur dann mit den Vorhaben befaßt, wenn diese Unterlagen bereitgestellt sind und entsprechende Beschlüsse gefaßt werden können. Einzelheiten sind der folgenden Übersicht zu entnehmen.

Zusammenfassende Übersicht der einzelnen Verfahren

Bezeichnung	Verfahrensschritt Beratungsfolge Zeithorizont (Beginn)	Bemerkungen
Verfahren mit Priorität		
Änderung Flächennutzungsplan 1. Änderung des Bebauungsplans 1172 – An den Weihern – 2. Änderung des Bebauungsplans 65 – Hermannshof - (Abschnitt q))	Anfang 2002 Aufstellungsbeschluß	Erfordernis Spielplatz, Vorschlag Verwaltung
1. Änderung des Bebauungsplans 47 – Im Plackenbruch - (Abschnitt k)	Mitte 2002 Aufstellungsbeschluß	Anregung Nöster, Vorschlag Verwaltung
Änderung Flächennutzungsplan, Aufstellung des Bebauungsplans 1243 – Eichen – (Abschnitt l))	Mitte 2002 Aufstellungsbeschluß	Anregung Czwieling, Vorschlag Verwaltung
Änderung Flächennutzungsplan Bebauungsplan 1241 – Neuenhauser Weg - (Abschnitt j))	Mitte 2002 Aufstellungsbeschluß	Anregung Familia GmbH und andere, Vorschlag Verwaltung
Verfahren ohne Priorität		
Ergänzungssatzung 1132 – Kalmüntener Straße II (Abschnitte c) und d))	Aufstellungsbeschluß	Anregungen Broich und Kratzheller. Das Verfahren wird nach Vorliegen der von den Antragstellern beizubringenden Unterlagen eingeleitet.
VEP 1133 – Kalmüntener Straße (Abschnitt i))	Aufstellungsbeschluß	Anregung Schulte WohnBau. Das Verfahren wird nach Vorliegen der von den Antragstellern beizubringenden Unterlagen eingeleitet.
VEP 1223 – Am Vorend II – (Abschnitt n))	Aufstellungsbeschluß	Das Verfahren wird nach Vorliegen der von den Antragstellern beizubringenden Unterlagen eingeleitet.
VEP 1224 – Seelsheide – (Abschnitt o))	Fortführungs des Verfahrens	Das Verfahren wird nach Vorliegen der von den Antragstellern beizubringenden Unterlagen fortgeführt.
Aufstellung weiterer Bebauungspläne (Abschnitte m) und p))	Aufstellungsbeschluß	Anregungen Appolt und Hinterecker. Das Verfahren wird nach Vorliegen der von den Antragstellern beizubringenden Unterlagen eingeleitet
Verschiedene Änderungen des Flächennutzungsplans Abschnitt r)	Änderungsbeschlüsse	Vorschläge der Verwaltung nach Erfordernis