

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Stadtentwicklung, Stadtplanung		Drucksachen-Nr. 334/2002
		<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich
		<input type="checkbox"/> Nicht öffentlich
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	27.06.2002	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1241 - Im Plackenbruch II
- Beschluss zur Aufstellung
- Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Beschlussvorschlag

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

Nr. 1241 – Im Plackenbruch II –

als verbindlicher Bauleitplan aufzustellen.

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

II. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans

Nr. 1241 – Im Plackenbruch II –

ist auf der Grundlage des Vorentwurfs vom Juni 2002 fortzusetzen. Die Verwaltung wird mit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch durch Versammlung beauftragt.

Sachdarstellung / Begründung

In seiner Sitzung am 18.04.02 nahm der Planungsausschuss die städtebauliche Voruntersuchung Plackenbruch / Eichen zustimmend zur Kenntnis und stimmte den bei der Bauleitplanung in diesem Bereich zu beachtenden Planungsgrundsätzen zu. In derselben Sitzung wurde die Vorentwurfsplanung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1241 – Im Plackenbruch II – vorgestellt. Der Ausschuss fasste mehrheitlich den Beschluss, die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans abzulehnen.

Zwischenzeitlich wurde der Vorentwurf vom Vorhabenträger überarbeitet und soll dem Planungsausschuss erneut vorgestellt werden. Das Plangebiet ist unverändert. Es umfasst die Grundstücke des Vorhabenträgers sowie Grundstücke von fünf weiteren Eigentümern, die sich für eine Überplanung ausgesprochen haben.

Stellungnahme zu den eingereichten Planunterlagen

Das Waldgrundstück im Nordwesten des Plangebiets ist nunmehr in die Planung einbezogen. Im weiteren Verfahren ist zu klären, ob und in welcher Dichte das Grundstück bebaubar ist. Es sollte jedoch nicht von vornherein von der Planung ausgeschlossen werden.

Der Planungsgrundsatz aus der „Strukturuntersuchung Schildgen / Katterbach“, dass Innenbereichsbebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung keinesfalls höher sein darf als in der Umgebungsbebauung, muss für das jeweils konkrete Plangebiet weiter differenziert werden. Für das Gebiet Im Plackenbruch II, das über zwei bestehende Wohnstraßen erschlossen werden soll, bedeutet dies, dass bzgl. der städtebaulichen Verträglichkeit der Neuplanung auch die Anzahl der Gebäude als Kriterium heranzuziehen ist (Verkehrsaufkommen, Belastung der Erschließungsstraßen). Dies ist auch in der Kritik im letzten Planungsausschuss an der hohen Dichte im Plangebiet und dem entsprechend ablehnenden Beschluss deutlich geworden.

Der überarbeitete Vorentwurf weist insgesamt 46 Häuser auf, davon 28 auf den Grundstücken des Vorhabenträgers. Die bisherige Planfassung enthielt 38 Häuser, von denen 30 auf den Grundstücken des Vorhabenträgers lagen. Die Summe der Häuser und damit die bauliche Dichte ist folglich in der aktuellen Planfassung nicht gesenkt, sondern – aufgrund der Einbeziehung des Waldgrundstücks – um acht Häuser erhöht worden. Auf den Grundstücken des Vorhabenträgers wurden zwei der ursprünglich 30 Gebäude gestrichen.

Die Erschließung des Plangebiets ist aus der für die Stadt (kommunale Planungshoheit) verpflichtenden städtebaulichen Gesamtsicht nicht schlüssig, da eine ganze Baureihe von 9 Häusern doppelt erschlossen ist. Dies führt zusammen mit den aus kanal- und leitungstechnischen Gründen überbreiten Fußwegen zu einer Übererschließung des Plangebiets. Die städtebaulich sehr unglückliche Doppelschließung von 9 Häusern erklärt der Vorhabenträger mit der notwendigen Unabhängigkeit der Erschließung seiner Grundstücke von den im Norden in den Plan einzubeziehenden Grundstücken.

Von 46 Häusern sollen gemäß Vorentwurf 19 über die Straße Im Merzfeld erschlossen werden. Dies entspricht nicht der Maßgabe der Verwaltung, wegen des unterschiedlichen Ausbaucharakters (z.B. Straßenquerschnitt) der angrenzenden Straßen etwa ein Drittel des neuen Wohngebiets über die Straße Im Merzfeld und zwei Drittel über die Straße Im Plackenbruch zu erschließen.

In der Planung werden zwei „echte“ Stellplätze pro Hauseinheit nachgewiesen. Öffentliche Stellplätze sind zum Teil im Plan dargestellt, zum Teil sollen sie im Straßenraum untergebracht werden.

Eine gemeinschaftliche Spielfläche o.ä. ist im Vorentwurf nicht vorgesehen. Ob ein Spielplatz im Plangebiet erforderlich ist, wird im anstehenden Beteiligungsverfahren zu klären sein.

Bezüglich der Gebäudehöhen wurde vom Vorhabenträger ein Gebäudetyp entwickelt, der zu vermitteln versucht zwischen den heute nicht mehr zeitgemäßen reinen Flachdachbungalows Im Plackenbruch und einer bauordnungsrechtlich zweigeschossigen Bebauung, die i.d.R. zusätzlich zu zwei Vollgeschossen einen Dachausbau ermöglicht. Der Vorteil eines Vorhaben- und Erschließungsplans liegt u.a. in der Möglichkeit, die Haustypen konkreter festlegen zu können, als dies in einem klassischen Bebauungsplan möglich ist.

Eine Ausarbeitung des Vorhabenträgers zum Vorentwurf ist den Fraktionen in Form einer Broschüre zugegangen.

Anlagen

- Planfassung März 2002 (vorgestellt im Planungsausschuss am 18.04.2002)
- Überarbeiteter Vorentwurf Juni 2002
- Erläuterungsbericht

Finanzielle Auswirkungen:

1. Gesamtkosten der Maßnahme:	EURO
2. Jährliche Folgekosten:	EURO
3. Finanzierung:	
- Eigenanteil:	EURO
- objektbezogene Einnahmen:	EURO
4. Veranschlagung der Haushaltsmittel: mit	EURO
5. Haushaltsstelle:	