

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Stadtentwicklung		Drucksachen-Nr. 234/2002	
Beschlussvorlage		☒	Öffentlich
		☐	Nicht öffentlich
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Bera- tung, Entscheidung)	
Planungsausschuss	18.04.2002	Entscheidung	

Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan Nr. 1243 - Eichen -
- Beschluss zur Aufstellung**

Beschlussvorschlag

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

Nr. 1243 - Eichen

als verbindlicher Bauleitplan aufzustellen.

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

Sachdarstellung / Begründung

Aufgrund einer erheblichen Anzahl von Anträgen zur Schaffung von Baurechten gab der Hauptausschuß der Bürgermeisterin den Auftrag zur Erstellung einer Strukturuntersuchung für die Wohnplätze Schildgen und Katterbach. In der Sitzung des Hauptausschusses am 05.12.2000 wurde die Strukturuntersuchung Schildgen/Katterbach beraten.

Kernaussage der Strukturuntersuchung war, daß die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen für eine Bevölkerung bis zu 12.000 Einwohnern ausreichen. Dieser Wert ist als Schwellenwert anzusehen. Bei Überschreitung dieses Schwellenwertes ist von Störungen einer bis dahin guten Versorgung mit Infrastruktureinrichtungen auszugehen. Daher sollten vor jeder weiteren Bebauung die möglichen Folgen für die Infrastruktur geprüft werden.

Wesentlicher Beschluß war die Erstellung eines Entwicklungsplans für Schildgen/Katterbach. In diesem Entwicklungsplan wurden sämtliche Anträge und ihre Auswirkungen überprüft und bewertet. Grundsätzlich empfahl der Hauptausschuß dem Planungsausschuß eine Erweiterung bzw. die Schaffung von Baurecht im Sinne der Antragsteller unter Beachtung der nachfolgenden städtebaulichen Kriterien:

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

In der Sitzung des Planungsausschusses am 18.09.2001 wurde der Entwicklungsplan Schildgen/Katterbach beraten. Es wurde der folgende Beschluß gefaßt:

Der Planungsausschuß nimmt die Empfehlungen des Hauptausschusses zur Umsetzung der Ziele und Maßnahmen aus dem Entwicklungsplan Schildgen/Katterbach zur Kenntnis.

Der Planungsausschuß schließt sich den Beschlußempfehlungen des Hauptausschusses an und beauftragt die Verwaltung, bei den einzelnen Planungen entsprechend den Darlegungen der Gliederungsabschnitte a) bis q) zu verfahren (dies waren die unterschiedlichen Anträge).

Damit war unter anderem die Erstellung einer städtebaulichen Voruntersuchung beschlossen. Diese sollte bis Mitte des Jahres 2002 von der Verwaltung erstellt werden. Dies wurde aufgrund eines SPD-Antrages nochmals in der Sitzung des Planungsausschusses am 18.11.2001 bestätigt.

Der Planungsbereich Plackenbruch/Eichen liegt im Wohnplatz Katterbach und ist einer der letzten in den Siedlungsraum hineinragenden Freiflächen dieses Wohnplatzes mit zum Teil wertvollem Baumbestand. Bedingt durch die Randlage zum Siedlungsbereich verwischen allerdings die Nutzungsstrukturen. Klar abgegrenzte Nutzungen sind lediglich im Bereich Plackenbruch erkennbar während der Bereich Eichen durch seine heterogene Nutzungsstruktur auffällt.

Diese „ausgefranst“ Bereiche stehen erfahrungsgemäß unter einem enormen Siedlungsdruck. Dieser wird im Planungsbereich durch die vorhandenen und verstreut liegenden Gebäude, deren Zwischenräume planungsrechtlich als Baulücken (§ 34 BauGB) anzusehen sind, verschärft. Hierdurch hat sich in den vergangenen Jahren trotz der Lage im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 4 - Mittlere Dhünn und anderweitiger Darstellungen im Flächennutzungsplan eine rege Bautätigkeit entwickelt, die Forderungen nach einer Überprüfung der Ziele der Bauleitplanung und damit einer Arrondierung des Siedlungsbereichs verständlich erscheinen lassen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist ein Bebauungsplan aufzustellen, der eine klare Bereichsbegrenzung zwischen Frei- und Siedlungsraum sowie die Freiflächen und Bachläufe festsetzt. Auf der Grundlage der städtebaulichen Voruntersuchung sind folgende Planungshinweise zu berücksichtigen.

- a.) Der Siedlungsbereich endet an der Straße Eichen.
- b.) Die Bebauung hat sich hinsichtlich der Baudichte an der Umgebungsbebauung zu orientieren. Sie soll diese nicht übersteigen. Wird eine 2-geschossige Bebauung angestrebt, sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- c.) Das Grundstück Czwieling ist in den zu überbauenden Bereich einzubeziehen.
- d.) Eine nachvollziehbare Forderung der Unteren Landschaftsbehörde, die sich auch mit den Anforderungen der städtischen UEP deckt, ist die planerische Betonung der Bachaue des Katterbachs und seiner Nebenläufe. Diese muß als Übergang des Freiraums in den Siedlungsbereich besonders ausgeprägt sein und über das Mindestmaß als Unterhaltungsweg hinausgehen. Dies gilt insbesondere für den Wasserlauf parallel zur Kempener Straße. Hier sind Wasserlauf und Grünzug bis an die Kempener Straße zu sichern.
- e.) Die Straße Eichen wird auf eine Breite von 5,5 m geplant. Sie wird etwa in ihrer Mitte abgegrenzt, so daß sie jeweils von der Kempener Straße und dem Neuenhauser Weg zu befahren ist.