

**Stadt Bergisch Gladbach  
Der Bürgermeister**

<b>Federführender Fachbereich</b> <b>Planung</b>	<b>Drucksachen-Nr.</b> <b>476/2005</b>	
<b>Beschlussvorlage</b>		
<input type="checkbox"/> <b>Nichtöffentlich</b>		
<b>Beratungsfolge</b> ▼	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b> (Beratung, Entscheidung)
<b>Planungsausschuss</b>	<b>22.09.2005</b>	<b>Entscheidung</b>

**Tagesordnungspunkt**

**Bebauungsplan Nr. 42/2 - Kippekausen - 4. Änderung  
- Beschluss zur Aufstellung**

**Beschlussvorschlag:**

@->

Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff Baugesetzbuch ist der Bebauungsplan Nr. 42/2 – Kippekausen – 4. Änderung als verbindlicher Bauleitplan im Sinne von § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (qualifizierter Bebauungsplan) aufzustellen.

Die Planänderung betrifft die 16 Winkelbungalows An der Wallburg. Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 Baugesetzbuch).

<-@

## **Sachdarstellung / Begründung:**

@->

Der Bebauungsplan Nr. 42/2, in dessen Geltungsbereich die Bungalowsiedlung An der Wallburg liegt, wurde 1974 rechtskräftig. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wollte man die Rechtssituation in dem bereits vollständig bebauten Gebiet klären, für das zwar ein sog. Durchführungsplan von 1960 vorlag (übergeleitet in Bebauungsplan Nr. 42), der aber nie ordnungsgemäß bekannt gemacht worden und damit nicht rechtskräftig war.

Die 16 Winkelbungalows An der Wallburg sind ab 1961 entstanden. Die Häuser wurden von der Westaufbau GmbH aus Düsseldorf in einheitlichem Stil mit Flachdach und ohne Keller errichtet. Vor wenigen Wochen ging bei der Verwaltung eine Bauvoranfrage ein, in der die Möglichkeiten einer Dachaufstockung abgefragt wird. Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zur Dachform. Aufsattelungen müssten folglich auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans zugelassen werden.

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass der einheitliche städtebauliche Charakter der kleinen Siedlung erhalten bleiben sollte, der gerade auch in der einheitlichen Flachdachlandschaft zum Ausdruck kommt. Nach der Erfahrung mit anderen Flachdachsiedlungen im Stadtgebiet führt das Thema Dachaufstockung schnell zu sozialen Spannungen unter den Nachbarn.

Es wird daher vorgeschlagen, zunächst einen Aufstellungsbeschluss zu fassen, der es erlaubt, mit dem Instrument der Zurückstellung nach § 15 BauGB Dachaufstockungen zu versagen. In einem nächsten Schritt soll untersucht werden, ob und inwieweit Wohnraumerweiterungen im Erdgeschoss durch die Ausweitung der rückwärtigen bzw. seitlichen Baugrenzen ermöglicht werden können. Darüber hinaus sollen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden, die flach geneigte Dächer als Ersatz für sanierungsbedürftige Flachdächer zulassen. Die Dachneigung soll jedoch so flach gehalten werden, dass Aufenthaltsräume im Dachgeschoss nicht möglich wären.

## **Anlagen**

- Übersichtsplan

<-@