

**Stadt Bergisch Gladbach  
Der Bürgermeister**

<b>Federführender Fachbereich</b> <b>Planung</b>	<b>Drucksachen-Nr.</b> <b>329/2006</b>	
	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Öffentlich</b>
	<input type="checkbox"/>	<b>Nichtöffentlich</b>
<b>Beschlussvorlage</b>		
<b>Beratungsfolge</b> ▼	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b> (Beratung, Entscheidung)
<b>Planungsausschuss</b>	<b>17.08.2006</b>	<b>Entscheidung</b>

**Tagesordnungspunkt**

**Bebauungsplan Nr. 1245 - Neuenhauser Weg -  
- Vorstellung des städtebaulichen Entwurfs**

**Beschlussvorschlag:**

@->

Der Planungsausschuss nimmt den vorgelegten städtebaulichen Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 1245 - Neuenhauser Weg - zustimmend zur Kenntnis. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes soll weiter betrieben werden, sobald die Grundzustimmung der Eigentümer im Rahmen des Baulandmanagements abgegeben worden ist.

<-@

## **Sachdarstellung / Begründung:**

@->

Auslöser für das Bebauungsplanverfahren Nr. 1245 - Neuenhauser Weg - ist eine Anfrage der Grundstückseigentümer, für das Grundstück Gemarkung Paffrath, Flur 2 Flurstück 3174 mit einem Bebauungsplan Baurechte zu schaffen.

Dieses Anliegen wurde im Rahmen des Entwicklungsplanes Schildgen / Katterbach geprüft. Danach soll die Entwicklung der beiden Wohnplätze vorrangig in den zentrennahen Freiflächen erfolgen. Der Entwicklungsplan sieht daher eine Wohnbebauung im Bereich Neuenhauser Weg und die Änderung des Flächennutzungsplans vor. Auch die Städtebauliche Voruntersuchung Plackenbruch / Eichen vom März 2002 enthält den Vorschlag einer Abrundung der östlich der Kempener Straße anschließenden Wohnbauflächen.

Nach Beschluss des Rates der Stadt Bergisch Gladbach vom 17.03.2005 zum Baulandmanagement sollen Wohnbauflächen nur ausgewiesen werden, wenn durch eine jeweils geeignete Kombination rechtlicher Maßnahmen sichergestellt ist, dass sich die Eigentümer unter Teilverzicht auf den Wertzuwachs ihrer Grundstücke in Folge städtischer Planungen an den Folgekosten beteiligen und die Grundzüge sozial gerechter Bodennutzung anerkennen. Somit wird das Bebauungsplanverfahren ‚Neuenhauser Weg‘ nach den Maßgaben des Baulandmanagements durchgeführt.

Die diesbezüglichen Verhandlungen haben zu einer grundsätzlichen Einigung zwischen der Stadt und den Grundstückseigentümern geführt. Bevor die Eigentümer die erforderliche Zustimmungserklärung endgültig unterzeichnen, die auf der Grundlage eines konkreten städtebaulichen Entwurfes erstellt werden soll, möchte die Verwaltung diesen Vorentwurf im Planungsausschuss vorstellen und beraten lassen. Sobald die noch ausstehenden Zustimmungserklärung unterschrieben ist, wird die Verwaltung dem Ausschuss in einer der nächsten Sitzungen einen Beschlussvorschlag zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorlegen.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, diesen Bereich für eine Einfamilienhausbebauung zu erschließen.

Die wesentlichen Entwicklungsvorstellungen werden im Folgenden dargestellt:

- Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 1245 - Neuenhauser Weg - sieht 5 Doppelhäuser entlang des Neuenhauser Weges vor.
- Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Neuenhauser Weg und eine 45 m lange Anliegerstraße.
- Sicherung der Fußwegeverbindung zwischen dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan 'Im Plackenbruch' und dem süd-östlich angrenzenden Bebauungsplan 'Eichen'
- Als Übergang zum östlich gelegenen Wald wird eine Fläche festgelegt, welche zur Herstellung eines ökologisch wertvollen Waldsaumes genutzt werden soll.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 1245 - Neuenhauser Weg - muss der Flächennutzungsplan geändert werden, der für diesen Bereich derzeit ‚Grünfläche‘ darstellt.

## **Anlagen**

- Übersichtsplan
- Städtebaulicher Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 1245 – Neuenhauser Weg –

<-@