

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister

Federführender Fachbereich Planung	Drucksachen-Nr. 317/2007	
Beschlussvorlage	☒ Öffentlich	
	☐ Nichtöffentlich	
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Rat	19.06.2007	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 2148 - Höhenweg -

- **Beschlüsse zu Stellungnahmen aus der 1. öffentlichen Auslegung**
- **Beschlüsse zu Stellungnahmen aus der 2. öffentlichen Auslegung**
- **Beschluss als Satzung**

Beschlussvorschlag:

@->

- I.** Den im Rahmen der 1. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs
BP Nr. 2148 -Höhenweg-
gem. §3 Abs.2 BauGB vorgetragenen Anregungen der Einwender
- B1 Ulrike Nagelschmidt wird teilweise entsprochen,
 - B2 Georg Nagelschmidt wird nicht entsprochen,
 - B3 Marisa Heider wird entsprochen,
 - B5 Tessa und Klaus-Dieter Becker wird entsprochen,
 - B6 Heidrun Findeisen wird nicht entsprochen,
 - B7 Ingrid Wessel-Noell wird nicht entsprochen,
 - B8 Victor Rust wird nicht entsprochen,
 - B9 Margot und Peter Mehl wird nicht entsprochen,
 - B10 Peter Jurkat wird nicht entsprochen,
 - B11 Ute und Detlef Schunck wird teilweise entsprochen,
 - B12 Architekt Dr. Ing. Norbert Stannek wird teilweise entsprochen,
 - B13 Dr. Mechtild Lämmerhirt wird teilweise entsprochen,
 - B14 Rosemarie und Theo Brockmann wird teilweise entsprochen,
 - B15 Elisabeth und Klemens Philipp wird nicht entsprochen,
 - B16 Erika und Gerd Broich wird teilweise entsprochen,
 - B17 Markus Merzbach wird teilweise entsprochen,
 - B18 Melanie Merzbach-Schmitter wird teilweise entsprochen,
 - B19 Monika und Wolfgang Merzbach wird teilweise entsprochen,
 - B20 / B4 Martin Derda und Atelier für Architektur und Design, Hillnhütter wird teilweise entsprochen,
 - B21 Prof. Dr. Christoph Hommerich wird teilweise entsprochen,
 - B22 Avalon Immobilien GmbH wird teilweise entsprochen,

- B23 Katharina Odenthal wird teilweise entsprochen,
- B24 C B H, Rechtsanwälte wird teilweise entsprochen,
- B25 Fam. Stephanus wird nicht entsprochen,
- B26 Heike von Wedel und Volker Nerlich wird entsprochen,
- T 1 Rheinisch Bergischer Kreis, Untere Landschaftsbehörde wird teilweise entsprochen.

II. Den im Rahmen der 2. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs

BP Nr. 2148 -Höhenweg-

gem. §3 Abs.2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen der Einwender

- B1 Georg Nagelschmidt wird nicht entsprochen,
- B2 Avalon Immobilien GmbH wird nicht entsprochen,
- B3 C B H, Rechtsanwälte wird nicht entsprochen,
- B4 Markus Merzbach wird nicht entsprochen,
- B5 Jörk und Melanie Schmitter wird nicht entsprochen,
- B6 Monika und Wolfgang Merzbach wird nicht entsprochen.

III. Der Bebauungsplan 2148 -Höhenweg-

wird gem. §10 BauGB und §§7 und 41 Gemeindeordnung NW als Satzung beschlossen und die Begründung nach §9 Abs.8 BauGB dazu.

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

Für den BP Nr. 2148 -Höhenweg- fanden 2 öffentliche Auslegungen statt. Die Abwägungen der in den beiden öffentlichen Auslegungen eingegangenen Anregungen wurden im Planungsausschuss in seinen Sitzungen am 22.03.2007 und am 31.05.2007 durchgeführt. Zur abschließenden Abwägung durch den Rat werden die Inhalte der entsprechenden Vorlagen nachfolgend zusammengefasst.

Zu I

Der Bebauungsplan (BP) Nr. 2148 -Höhenweg- hat gemäß Planungsausschussbeschluss vom 17.08.06 **in der Zeit vom 11.09. bis einschl. 11.10.2006 erstmalig öffentlich ausgelegt**. In diesem Zeitraum gingen 25 Stellungnahmen von Bürger/Innen ein. Ein weiteres Schreiben ging nach Ablauf der Frist ein und wurde auf Empfehlung der Verwaltung im Planungsausschuss mit abgewogen. Nachfolgend werden die Einwendungen in einer Kurzfassung aufgeführt und abgewogen. **Alle Schreiben sind als Kopie den Fraktionen zugegangen.**

B 1 Ulrike Nagelschmidt, Birkenhöhenweg 14, 51465 Bergisch Gladbach mit Schreiben vom 11.09.2006

Kurzfassung:

Es werden Bedenken gegen die für das Grundstück Birkenhöhenweg 16 festgesetzte vordere Bauflucht vorgebracht.

Es wird angeregt, die Bauflächen für die Grundstücke am Höhenweg Flurstück Nr. 102 und 103 angemessen groß festzusetzen.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Für das Grundstück Birkenhöhenweg 16 wurde im Bebauungsplan die vordere Bauflucht des Nachbargrundstücks Birkenhöhenweg 18 und nicht die des Nachbargrundstücks Birkenhöhenweg 14 aufgenommen, da es mit den vorhandenen Grundstücksgrenzen im Verhältnis zur Grundstückgröße sonst nicht wirtschaftlich bebaubar ist. Nachdem die Eigentümer durch den BP Nr. 2148 -Höhenweg- bereits Baurechte im Innenblock verlieren, ist jede weitere Einschränkung unverhältnismäßig und kann zu Entschädigungsansprüchen führen. Zwar hat der Käufer dieses Grundstückes eine einvernehmliche Lösung mit der Einwenderin gesucht und dies auch schriftlich vorgetragen, siehe B 21, jedoch wurde der notarielle Vollzug dieser Lösung bis heute nicht bestätigt. Mit Schreiben vom 08.02.07 haben die Eigentümer des Grundstücks zusätzlich deutlich gemacht, dass sie mit einer Verschiebung des Baufensters in Richtung Straße nicht einverstanden sind, siehe B 26.

Die Grundstücke sind noch unbebaut und liegen im Bereich des eigentlichen Siedlungskerns an der Straße Höhenweg. Für den Siedlungskern ist eine einheitliche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Mit 18m Tiefe ist die Baufläche ausreichend groß bemessen um die festgesetzte GRZ auszunutzen.

B 2 Georg Nagelschmidt, Birkenhöhenweg 14, 51465 Bergisch Gladbach mit Schreiben vom 12.09.2006

Kurzfassung:

Es wird beantragt das Verfahren zum BP Nr. 2148 -Höhenweg- mit der darin enthaltenen aktuellen Planung nicht weiter zu verfolgen, bzw. die Planinhalte derart zu verändern, dass durch die Planung kein enteignungsgleicher Eingriff in Eigentumsrechte vorgenommen wird.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Der BP Nr. 2148 -Höhenweg- ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Planbereiches erforderlich. Im Rahmen ihrer Planungshoheit gibt die Gemeinde im Bebauungsplan zukünftig folgende städtebauliche Ziele vor:

- Sicherung des Siedlungscharakters als „stark durchgrüntes Villenviertel“,
- Verhinderung einer Nachverdichtung und dadurch indirekt Verhinderung weiterer Verkehrsbelastungen,
- Sicherung lokal bedeutsamer Grünflächen, insbesondere der parkartigen Freiflächen der Altenwohnanlage,
- Schutz vorhandener, städtebaulich bedeutsamer Bäume,
- Beseitigung des Nadelöhrs Kreuzung Max-Bruch-Straße / Höhenweg.

Da das gesamte Plangebiet bereits nach §34 BauGB bebaubar war, werden zur Sicherung der Planungsziele Eigentumsrechte eingeschränkt. Die Einschränkungen sind jedoch nicht enteignungsgleich.

**B 3 Marisa Heider, Birkenhöhenweg 4, 51465 Bergisch Gladbach
mit Schreiben vom 27.09.2006**

Kurzfassung:

Es wird angeregt, auch für das Grundstück Birkenhöhenweg 4 Flurstücks Nr. 541 eine Baufläche auszuweisen, da für dieses bereits Erschließungskosten gezahlt wurden und eine Vergrößerung des Grundstücks auf 500m² möglich ist.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Das Flurstück Nr. 541 liegt oberhalb einer hohen Böschung an der Max-Bruch-Straße. Als wirtschaftliche Einheit mit dem Flurstück Nr. 542 kann es jedoch über dieses erschlossen werden. Die beiden Grundstücke haben eine Gesamtgröße von 1471m² und sind zurzeit mit einem Wohnhaus bebaut. Der Bebauungsplan gibt Mindestbaugrundstücksgrößen von 500m² vor. Der Wunsch der Einwenderin auf eine weitere Baufläche ist angemessen und steht den Zielen des Bebauungsplans nicht entgegen. In der Bebauungsplanüberarbeitung wird unter Berücksichtigung städtebaulich bedeutsamer Bäume die ausgewiesene Baufläche auf die Parzelle Nr. 541 vergrößert. Die Baufläche ist so gewählt, dass sie den bebaubaren Blockrand verlängert, ohne in den durch Gärten geprägten grünen Innenblock hineinzuwachsen.

**B 5 Tessa und Klaus-Dieter Becker, Höhenweg 5, 51465 Bergisch Gladbach
mit Schreiben vom 29.09.2006**

Kurzfassung:

Es wird angeregt für das 1639m² große minder genutzte Baugrundstück eine weitere Baufläche ausgerichtet zur Max-Bruch-Straße oder ersatzweise eine Vergrößerung der Baufläche am Höhenweg vorzusehen.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Bei dem Grundstück Höhenweg 5 handelt es sich um das Eckgrundstück an der Max-Bruch-Straße und dem Höhenweg. Es hat eine Grundstücksgröße von 1639m² und ist zurzeit mit einem Wohnhaus bebaut. Der Bebauungsplan gibt Mindestbaugrundstücksgrößen von 500m² vor. Der Wunsch der Einwender auf eine weitere Baufläche ist angemessen und steht den Zielen des Bebauungsplans nicht entgegen. Während das Grundstück an der Max-Bruch-Straße oberhalb einer hohen Böschung liegt, steigt es an der Max-Bruch-Straße mit dieser an. Aus Gründen der Topographie und der Verkehrssicherheit (Steilstück der Max-Bruch-Straße) wird in der Überarbeitung des Bebauungsplans die Baufläche am Höhenweg vergrößert. Die Baufläche ist so gewählt, dass sie den bebaubaren Blockrand verlängert, ohne in den durch Gärten geprägten grünen Innenblock hineinzuwachsen.

B 6 – B 16 und B 25 es handelt sich um einen vorgegebenen Text, der dadurch variiert, dass vereinzelt Absätze weggelassen wurde. Abgewogen wird der weitreichendste Text, dies ist das Schreiben des Architekt Dr. Ing. Norbert Stannek.

B 6 Heidrun Findeisen, Max-Bruch-Straße 24, 51465 Bergisch Gladbach
mit Schreiben vom 28.09.2006

B 7 Ingrid Wessel-Noell, Max-Bruch-Straße 24, 51465 Bergisch Gladbach
mit Schreiben vom 29.09.2006

B 8 Victor Rust, Max-Bruch-Straße 24, 51465 Bergisch Gladbach
mit Schreiben vom 29.09.2006

B 9 Margot und Peter Mehl, Max-Bruch-Straße 22, 51465 Bergisch Gladbach
mit Schreiben vom 29.09.2006

B 10 Peter Jurkat, Max-Bruch-Straße 22, 51465 Bergisch Gladbach
mit Schreiben vom 27.09. und 31.09.2006

B 11 Ute und Detlef Schunck, Höhenweg 11, 51465 Bergisch Gladbach
mit Schreiben vom 04.10.2006

B 12 Architekt Dr. Ing. Norbert Stannek, Mülheimer Straße 110, 51469 Bergisch Gladbach
mit Schreiben vom 09.10.2006

B 13 Dr. Mechthild Lämmerhirt, Sigrid Donner, Birkenhöhenweg 22, 51465 Bergisch Gladbach
mit Schreiben vom 08.10.2006

B 14 Rosemarie und Theo Brockmann, Bergstraße 40, 51465 Bergisch Gladbach
mit Schreiben vom 09.10.2006

B 15 Elisabeth und Klemens Philipp, Max-Bruch-Straße 30, 51465 Bergisch Gladbach
mit Schreiben vom 06.10.2006

B 16 Erika und Gerd Broich, Am Reiferbusch 13, 51465 Bergisch Gladbach
mit Schreiben ohne Datum

B 25 Fam. Stephanus, Höhenweg 9, 51465 Bergisch Gladbach
Mit Schreiben vom 06.10.06

Kurzfassung:

Es wird angeregt,

- die Grundstücksmindestgröße auf 650 m² zu vergrößern.
- für die Gebäude am Höhenweg, bei einer Erneuerung der Fenster und Außentüren auf die Einhaltung der Dämmwerte zu verzichten, damit denkmalgerechte Holzprofile und Verglasungsarten verwendet werden können.
- Festlegungen zur Länge von Dachaufbauten im Verhältnis zur Gebäudelänge zu treffen.
- für Doppelhäuser eine gleiche Dachneigung zwingend vorzuschreiben.
- bei Doppelhäusern für die Dacheindeckung die gleiche Farbe und das gleiche Format vorzuschreiben.
- für Doppelhäuser eine einheitliche Fassadengestaltung in Art der Materialien und Farbgebung vorzugeben.
- Zwerchgiebel nur mit symmetrischem Satteldach zuzulassen.
- je Grundstück Baumpflanzungen im Vorgarten vorzuschreiben.
- Festsetzungen für Einfriedungen zu treffen und diese für die Vorgärten bei Zäunen auf 0,6m und bei Hecken auf 1,0m zu begrenzen.
- gestalterische Vorgaben für Müllboxen und Mülltonnen zu machen.
- nebeneinander liegende Einfahrten und Hauseingänge nur mit einheitlichem Bodenbelag zuzulassen.
- die Baufenstertiefe auf 15m zu begrenzen.
- zusätzlich zur GRZ eine GFZ von max. 0,8 festzusetzen um einer unerwünschten Nachverdichtung entgegen zu wirken.

Es wird für den Bereich Höhenweg 5 – 15 eine Denkmalbereichssatzung nach §5 Denkmalschutzgesetz beantragt.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Ziel des Bebauungsplans ist es den vorhandenen Siedlungscharakter zu erhalten. Dazu sind u.a. Mindestgrößen für Baugrundstücke von 500 m² festgesetzt. Diese Größe wurde aus dem Bestand entwickelt. Zwar gibt es im Plangebiet sehr große Grundstücke mit über 1.000 m² Fläche, jedoch sind 35% und damit ein nicht unerheblicher Teil aller Grundstücke unter den von den Einwendern geforderten 650 m². Diese größtenteils bereits bebauten Grundstücke würden zukünftig von einer Bebauung ausgeschlossen. Das Planungsziel rechtfertigt einen derartigen Eingriff in Eigentumsrechte nicht.

Die Definition eines Denkmals und seine Unterschutzstellung ist hoheitliche Aufgabe der Denkmalschutzbehörden. Der Antrag auf Erstellung einer Denkmalbereichssatzung wurde daher an die zuständigen Behörden weitergeleitet. Deren Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass am Höhenweg weder die Kriterien für weitere Einzelunterschutzstellungen noch für eine Denkmalbereichssatzung erfüllt werden, siehe F 1. Der BP Nr. 2148 -Höhenweg- berücksichtigt die Belange des Denkmalschutzes indem bereits eingetragene Denkmäler im Plan gekennzeichnet sind und die ausgewiesenen Bauflächen Rücksicht auf diese Baudenkmäler nehmen.

Zwar ist es ein Ziel des Bebauungsplans den Siedlungscharakter entlang des Höhenwegs zu erhalten, jedoch dürfen dabei die Anforderungen an die Gestaltung der vorhandenen Wohngebäude nicht höher, als die des Denkmalschutzes sein. Während der Gesetzgeber im Falle des Denkmalschutzes die Eingriffe in die Gestaltungsfreiheit der Eigentümer durch wirtschaftliche Vergünstigungen (Zuschüsse, Steuerersparnisse) ausgleicht, geschehen diese im Bebauungsplan ohne jedweden Ausgleich. Im Bebauungsplan ist das öffentliche Interesse an einem gestalteten Umfeld, hier bekundet durch die Einwender gegen die privaten Interessen der Eigentümer auf selbstbestimmtes und gesundes Wohnen abzuwägen. Wenn auch der Wunsch nach einem gestalteten Umfeld nachvollziehbar ist, bleibt weiterhin beachtlich, dass für das gesamte Plangebiet bereits heute Baurechte nach §34 BauGB bestehen. Alle gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan müssen städtebaulich begründbar sein. Da bereits die vorhandenen Gebäude sehr unterschiedliche Gestaltungsmerkmale aufweisen, ist es kaum

möglich solche aus dem Bestand zu entwickeln. Dies wird auch in der Dokumentation des Bergischen Geschichtsverein Rhein-Berg e.V. deutlich. Der Bebauungsplan gibt aus den vorgenannten Gründen lediglich einen gestalterischen städtebaulich vertretbaren Rahmen vor. Entlang des Höhenwegs wurde im Rahmen der Lärminderungsplanung eine Lärmvorbelastung durch Straßenverkehrslärm festgestellt. Zum Schutz vor Verkehrslärm ist entlang des Höhenwegs 9 bis 19 der Lärmpegelbereich III. festgesetzt. Die sich hieraus bei baulichen Änderungen oder Neubauten ergebenden höheren Anforderungen an die Bauausführung dienen der Gesundheitsvorsorge. In der Abwägung wird der Gesundheitsvorsorge Vorrang vor dem Wunsch von Bürgern auf den Erhalt von denkmalgerechten Holzprofilen und Verglasungsarten gegeben. Es kann den Eigentümern nicht generell zugemutet werden, auf einen heute üblichen Standard (Doppelverglasung) zu verzichten, zumal die Einhaltung von Dämmwerten nicht im Widerspruch zu gestalteten Fensterprofilen stehen muss.

Ein Verhältnisses von Gebäudelänge zu Dachaufbauten wird immer dann festgesetzt, wenn das Dach also solches sichtbar bleiben, die Dachfläche also nicht durch Aufbauten oder –einschnitte unkenntlich gemacht werden sollen. Am Höhenweg kann ein solches Gestaltungsziel nicht aus dem Bestand entwickelt werden, da die 1. Dachebene durch Gauben, Schleppgauben und Zwerchgiebel geprägt ist. Anders sieht es jedoch für die 2. Dachebene aus, daher sieht der Bebauungsplan hier den Ausschluss jeder Form von Dachaufbauten und –einschnitte vor. Da die bestehende Bebauung auch zukünftig die Gestalt des Höhenwegs prägen wird, ist es fachlich nicht zu rechtfertigen entsprechende Gestaltungsregeln ausschließlich für Neuplanungen vorzugeben. Dies verbietet auch der Grundsatz der Gleichbehandlung.

Dies gilt auch für die Anregungen Format und Farbe der Dacheindeckung und Materialart und Farbe der Fassaden und nebeneinander liegender Einfahrten vorzugeben, Zwerchgiebel nur mit symmetrischem Satteldach zuzulassen, Einfriedungen in ihrer Höhe zu beschränken, Müllboxen und -tonnen einzugrünen. Dies alles sind übliche Festsetzungen einer Gestaltungssatzung, die städtebaulich im Plangebiet nicht begründbar sind. Die üppige Vielfalt im Bestand lässt keine Entwicklung von Gestaltungsregeln aus ihm zu und die noch unbebauten Baulücken sind nicht groß genug, dass sie geeignet seien neue Gestaltungsziele vorzugeben. Städtebaulich relevante Gestaltungsmerkmale, wie die gemeinsame Straßenfront und deutlich größere Grenzabstände als üblich werden durch Baulinien und Baugrenzen geregelt.

Die Anregung zur Festlegung einer einheitlichen Dachneigung wird für Doppelhäuser in den Bebauungsplan übernommen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer Gebäudehöhe im Plan und seinen textlichen Festsetzungen eindeutig bestimmt. Zur Festsetzung des Bauvolumens gibt die Baunutzungsverordnung wahlweise die Geschossflächenzahl (GFZ) oder die tatsächliche Gebäudehöhe vor. Im Plan wurde die Gebäudehöhe als eindeutiger Vorgabe gewählt. Genau die erwähnten Beispiele, Kellerwohnung am Hang und unmaßstäbliche Dachausbauten, können durch die Festsetzung einer GFZ nicht verhindert werden, da nur Vollgeschosse auf sie anrechenbar sind.

Vorhandene Ortsbild prägende, im Straßenraum wirksame Bäume setzt der Bebauungsplan zum Erhalt fest und regelt ihren Ersatz. Dies sind in erster Linie Straßenbäume. Zusätzlich gewünschte Pflanzungen von 6m hohen Bäumen in den Vorgärten benötigen einen Lebensraum, den sie auch bei 4 - 8m tiefen Vorgärten nicht haben, und sind städtebaulich nicht begründbar. Da das Plangebiet nach §34 BauGB heute bereits bebaubar ist, besteht auch keine Ausgleichspflicht für den Eingriff in Natur und Landschaft, die Pflanzmaßnahmen im Plangebiet rechtfertigen könnte.

Die Festsetzung einer überbaubaren Fläche und damit ihre Tiefe ist im Zusammenwirken mit der Grundflächenzahl (GRZ) zu sehen. Während die überbaubare Fläche bestimmt wo auf dem Grundstück gebaut werden darf, regelt die GRZ in welcher Größenordnung ein Grundstück bebaut werden darf. Bautiefen von 18m sind für eine Villengegend angemessen.

B 17 und B 18 Text gleich

**Markus Merzbach, Margaretenhöhe 5, 51465 Bergisch Gladbach
mit Schreiben vom 05.10.2006**

**Melanie Merzbach-Schmitter, Jörg Schmitter, Margaretenhöhe 5, 51465 Bergisch Gladbach
mit Schreiben vom 05.10.2006**

Kurzfassung:

Es wird angeregt,

- das Baufenster Margaretenhöhe 1 und 3 im Straßen abgewandten Bereich um 5 m zu verkleinern, da ein Gebäude an dieser Stelle die Sonneneinstrahlung auf dem Grundstück Margaretenhöhe 5 vermindert und Einsichtmöglichkeiten bietet, siehe Plan,
- die Wohneinheiten auf 1 zu reduzieren, da kein schlüssiges Verkehrskonzept vorliegt und daher mit verstärkter Verkehrsbelastung zu rechnen ist,
- mehr Stellplätze im öffentlichen Straßenraum vorzusehen, da solche nicht ausreichend vorhanden sind.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Lage der Baufläche für das Grundstück Margaretenhöhe 1 berücksichtigt eine Ortsbild prägende Baumgruppe an der Margaretenhöhe. Zwischen den Grundstücken Margaretenhöhe 1 und 5 liegt ein weiteres bebautes Grundstück, dessen Vorderfront für die Baufläche aufgenommen wurde. Der Bebauungsplan setzt für den genannten Planbereich weiterhin Gebäudehöhen fest, die maximal 2 Geschosse zulassen. Es ist fachlich nicht nachvollziehbar, dass ein zweigeschossiges Wohngebäude (Margaretenhöhe 1) über eine Distanz von 25m verschattet oder von ihm eine unzumutbare Einsichtnahme ausgeht. Hier wird dem Belang Ortsbild Vorrang vor dem privaten Belang gegeben. Um nachbarrechtliche Konflikte zu vermeiden werden die Bauflächen dahingehend überarbeitet, dass den direkten Nachbarn, Margaretenhöhe 3 und 5 ein gemeinsames Baufenster mit gleicher Bauflucht zugeordnet wird. Davon losgelöst wird das Baufenster Margaretenhöhe 1 um 1m zur Straße hin verschoben. Mehr lässt die auf dem Grundstück befindliche schützenswerte Baumgruppe nicht zu.

Wie ausführlich in der Begründung dargelegt wurde, ist eine Reduzierung der Wohneinheiten nur ein indirektes Mittel zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens. Damit kann nicht verhindert werden, dass es in einer Familie 5 Autos gibt. Da der Bebauungsplan in bereits bestehende Baurechte eingreift, ist dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit besonderes Gewicht zu geben. Auch lässt die gängige Rechtsprechung nur eine Reduzierung der Wohneinheiten auf minimal 2 zu.

B 19 Monika und Wolfgang Merzbach, Birkenhöhenweg 18, 51465 Bergisch Gladbach mit Schreiben vom 09.10.2006

Kurzfassung:

Es wird angeregt,

- das Baufenster für das Grundstück Birkenhöhenweg 16 an der hinteren Hausflucht der Häuser Birkenhöhenweg 14 und 18 auszurichten, da ein Verlust von Licht, Grün und Luft befürchtet wird,
- nur 1 Wohneinheit zuzulassen, da Verkehrsprobleme befürchtet werden,
- für das eigene Grundstück ein Baufenster losgelöst vom vorhandenen Gebäude vorzusehen, da dieses am Giebel notwendige Fenster hat, siehe Plan,
- das Baufenster Margaretenhöhe 3 an der hinteren Hausflucht des Hauses Margaretenhöhe 5 auszurichten.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Gebäude Höhenweg 14 und 18 liegen nicht im gleichen Abstand von der Straße. Sie können damit nicht beide als Maßstab für die Ausrichtung eines Gebäudes auf dem Grundstück Höhenweg 16 sein, da dort entstehende Baufläche nicht parallel zur Straße läge und damit nicht wirtschaftlich bebaubar wäre. Für das Grundstück Birkenhöhenweg 16 wurde im Bebauungsplan die vordere Bauflucht des Nachbargrundstücks Birkenhöhenweg 18 und nicht die des Nachbargrundstücks Birkenhöhenweg 14 aufgenommen, da es mit den vorhandenen Grundstücksgrenzen im Verhältnis zur Grundstücksgröße sonst nicht wirtschaftlich bebaubar ist.

Wie ausführlich in der Begründung dargelegt wurde, ist eine Reduzierung der Wohneinheiten nur ein indirektes Mittel zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens. Damit kann nicht verhindert werden, dass es in einer Familie 5 Autos gibt. Da der Bebauungsplan in bereits bestehende Baurechte eingreift, ist dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit besonders Gewicht zu geben. Auch lässt die gängige Rechtsprechung nur eine Reduzierung der Wohneinheiten auf minimal 2 zu.

Bereits in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde von den Einwendern angeregt eine zweite Baufläche auf dem Grundstück Höhenweg 18 auszuweisen. Die wurde in der Abwägung ausdrücklich abgelehnt, da eine zweite Baufläche zu sehr in den begrünten Innenblock hineinragt. Als Kompromiss wurde ein Baufenster so angelegt, dass entweder ein größerer Anbau erstellt werden kann oder bei Abriss des vorhandenen Gebäudes ein Doppelhaus. Das Baufenster wurde in der Überarbeitung des Bebauungsplans so angelegt, dass es rechtwinklig zur Straßenlinie verläuft und damit wirtschaftlicher bebaubar ist. Nachbarrechtliche Belange sind von der Änderung nicht betroffen.

Um nachbarrechtliche Konflikte zu vermeiden werden die Bauflächen dahingehend überarbeitet, dass den direkten Nachbarn, Margaretenhöhe 3 und 5 ein gemeinsames Baufenster mit gleicher Bauflucht zugeordnet wird. Davon losgelöst wird das Baufenster Margaretenhöhe 1 um 1m zur Straße hin verschoben. Mehr lässt die auf dem Grundstück befindliche schützenswerte Baumgruppe nicht zu.

B 20 Martin Derda, Paul-Ehrlich-Straße 33, 51465 Bergisch Gladbach**mit Schreiben vom 28.09.2006 und****B 4 Atelier für Architektur und Design, Ortwin Hillnhütter, alte Schule – Mennkausen, 51580 Reichshof****mit Schreiben vom 29.09.2006**

Kurzfassung:

Es wird angeregt,

- mit dem Baufenster durch eine Staffelung stärker auf die Ecksituation zu reagieren,
- mit den Höhenfestsetzungen stärker Rücksicht auf die besondere topographische Situation des Grundstücks zu nehmen,
- für das Eckgrundstück bei Nichtteilung des Grundstücks max. 7 Wohneinheiten zu zulassen,
- für das Grundstück sowohl von der Max-Bruch-Str. als auch vom Höhenweg eine Zufahrt zuzulassen.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

In der ursprünglichen Planung war das Baufenster auf die Max-Bruch-Straße ausgerichtet. Auf ausdrücklichen Wunsch des Einwenders wird es in der Überarbeitung des Entwurfs zum Höhenweg hin gestaffelt. Nachbarrechtliche und ökologische Belange sind von der Änderung nicht betroffen. Da die Bautiefe hierbei zurückgenommen wurde, verändert sich die Größe der Baufläche unwesentlich.

Um die Höhen im Plangebiet besser bestimmen zu können, wurden diese zwischenzeitlich differenzierter aufgenommen. Die Höhenfestsetzungen beziehen sich nunmehr auf einzeln festgelegte Höhenpunkte im Gelände und nicht mehr auf die Verkehrsfläche.

Dem Grundsatz der Gleichbehandlung folgend wird die Anzahl der Wohneinheiten für das Grundstück nicht verändert. Sie ist weiterhin von der Anzahl der auf dem Grundstück geplanten Wohngebäude abhängig.

Bereits der erste Entwurf des Bebauungsplans enthielt für das Grundstück Zufahrtsmöglichkeiten von der Max-Bruch-Str. und dem Höhenweg. Am Höhenweg ist sie jedoch zum Schutz der vorhandenen Bäume auf einen Bereich begrenzt.

B 21 Prof. Dr. Christoph Hommerich, Höhenweg 7, 51465 Bergisch Gladbach mit Schreiben vom 08.10.2006

Kurzfassung:

Es wird angeregt,

- die Grenzabstände einheitlich auf 3 m festzusetzen,
- die fordere Baugrenze denen der Nachbarn anzupassen,
- auf den rückwärtigen Grundstücksteilen eine Baufläche für ein weiteres 1-2 Familien- haus mit Erschließung von der Max-Bruch-Straße über das Grundstück Heider vorzu-
sehen,
- keine Denkmalbereichssatzung zu erlassen,
- keine Begrenzungen für die GFZ vorzusehen,
- keine einheitliche Gestaltung nebeneinander liegender Einfahrten vorzuschreiben,
- nicht die Bebauungstiefe auf 15m zu begrenzen,
- die Max-Bruch-Str. in eine Tempo 30 Zone umzuwandeln.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Gebäudeabstände von 8m entlang des Höhenwegs wurden aus dem Bestand entwickelt und sind ein wesentliches Element des Siedlungscharakters. Da auf dem Nachbargrundstück Höhenweg 5 ein 5m Grenzabstand besteht, wird in der Überarbeitung des Bebauungsplans auf dem Grundstück des Einwenders einseitig der Grenzabstand auf 3m verringert.

Die Einfassung des Straßenraums wurde als ein weiteres wesentliches Element des Siedlungscharakters herausgearbeitet. Zur platzartigen Aufweitung des Straßenraums im Bereich des Max-Ernst-Denkmal tritt das Gebäude des Einwenders im Bestand bewusst etwas aus der Straßenfront zurück. Ziel des Bebauungsplans ist es den Siedlungscharakter zu erhalten. Auch ist die Erweiterung der Baufläche im rückwärtigen Bereich sinnvoll, da hier in der Regel die Anbauten erfolgen.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplans ist es den gärtnerisch genutzten grünen Innenblock zu erhalten. Diesem Ziel steht der Wunsch des Einwenders auf eine weitere Baufläche entgegen.

Die Definition eines Denkmals und seine Unterschutzstellung ist hoheitliche Aufgabe der Denkmalschutzbehörden. Der Antrag auf Erstellung einer Denkmalbereichssatzung wurde daher an die zuständigen Behörden weitergeleitet. Deren Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass am Höhenweg weder die Kriterien für weitere Einzelunterschutzstellungen noch für eine Denkmalbereichssatzung erfüllt werden, siehe F 1. Der BP Nr. 2148 -Höhenweg- gibt lediglich einen Gestaltungsrahmen vor. Die Gestaltungsvorgaben dienen in erster Linie dazu Doppelhäuser harmonisch aneinander anzupassen.

Anstelle der Grundflächenzahl (GFZ) sieht der Bebauungsplan zur Bestimmung der dritten Dimension die eindeutige Gebäudehöhe vor.

Die festgesetzten Bebauungstiefen von 18m werden für ein Villengebiet als angemessen angesehen.

Der Festsetzungskatalog eines Bebauungsplans ist im §9 des Baugesetzbuches (BauGB) abschließend geregelt. Verkehrslenkende Maßnahmen sind dem folgend nicht Gegenstand eines Bebauungsplans.

**B 22 Avalon Immobilien GmbH, Sauerbruchstraße 26, 51465 Bergisch Gladbach
mit Schreiben vom 07.10. und 09.10.2006**

Kurzfassung:

Es wird angeregt,

- die die Baugrenzen der Grundstücke Birkenhöhenweg 16 und 18 um 3m in Richtung Straße zu verschieben, unter Beibehaltung der westlichen Begrenzung.
- die Höhenfestsetzungen in Bezug auf die besondere topographische Situation zu überprüfen und ein Überschreitung der Gebäudehöhen um max. 1,50m zuzulassen.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Der Wunsch auf Verschiebung der Baugrenzen um 3m in Richtung Straße beruht auf einer privatrechtlichen Einigung mit dem Nachbarn Birkenhöhenweg 16. Der notarielle Vollzug dieser Vereinbarung wurde bis heute nicht gemeldet. Weiterhin ist es ausdrücklicher Wunsch der Grundstückseigentümer, das Baufenster nicht um 3m in Richtung Straße zu verschieben, siehe B 26. Solange die Eigentumsübertragung faktisch nicht vollzogen ist, ist ihr Interesse höher anzusiedeln als das des zukünftigen Eigentümers.

Um die Höhen im Plangebiet besser bestimmen zu können, wurden diese zwischenzeitlich differenzierter aufgenommen. Die Höhenfestsetzungen beziehen sich nunmehr auf einzeln festgelegte Höhenpunkte im Gelände und nicht mehr auf die Verkehrsfläche.

**B 23 Katharina Odenthal, Birkenhöhenweg 18, 51465 Bergisch Gladbach
mit Schreiben vom 09.10.2006**

Kurzfassung:

Es wird angeregt,

- das Baufenster für das Grundstück Birkenhöhenweg 16 an der hinteren Hausflucht der Häuser Birkenhöhenweg 14 und 18 auszurichten, da eine verbaute Sicht / Einmauerungsbefürchtet wird,
- den ruhenden und fließenden Verkehr stärker zu berücksichtigen.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Gebäude Höhenweg 14 und 18 liegen nicht im gleichen Abstand von der Straße. Sie können damit nicht beide als Maßstab für die Ausrichtung eines Gebäudes auf dem Grundstück Höhenweg 16 sein, da dort entstehende Baufeld nicht parallel zur Straße läge und damit nicht wirtschaftlich bebaubar wäre. Für das Grundstück Birkenhöhenweg 16 wurde im Bebauungsplan die vordere Bauflucht des Nachbargrundstücks Birkenhöhenweg 18 und nicht die des Nachbargrundstücks Birkenhöhenweg 14 aufgenommen, da es mit den vorhandenen Grundstücksgrenzen im Verhältnis zur Grundstücksgröße sonst nicht wirtschaftlich bebaubar ist.

Für das gesamte Plangebiet bestehen bereits heute Baurechte gem. §34 BauGB. Ziel des Bebauungsplans ist es eine unangemessene Nachverdichtung und dadurch indirekt weiterer Verkehrsbelastungen zu verhindern. Zu berücksichtigen ist hierbei jedoch, dass Eigentumsrechte eingeschränkt werden. Die Planung baut auf die vorhandenen Straßen auf. Lediglich die Max-Bruch-Straße wird im Einmündungsbereich des Höhenwegs aufgeweitet. Eine Baugenehmigung setzt immer die Unterbringung von notwendigen Stellplätzen auf dem Privatgrundstück voraus. Für den Besucherverkehr sind ausreichend Stellplätze im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

**B 24 C B H, Rechtsanwälte, Bismarkstraße 11-13, 50672 Köln, Mandanten: Fam. Nagelschmidt
mit Schreiben vom 11.10.2006**

Kurzfassung:

Es wird angeregt,

- am Birkenhöhenweg eine gemeinsame Bauflucht durch Baulinien parallel zum Birkenhöhenweg festzusetzen, da sonst nachbarliche Konflikte vorprogrammiert sind,
- für die hintere Baugrenze Birkenhöhenweg 14 und 16 ebenfalls eine gemeinsame Bauflucht festzusetzen,
- am Höhenweg für die Flurstücke 102 und 103 die Bauflucht des Eckgrundstücks Birkenhöhenweg/Höhenweg aufzunehmen,
- für die vorgenannten Flurstücke die seitlichen Grenzabstände auf 3m zu verringern, da der Gesetzgeber dabei ist hinsichtlich der Grenzabstände Vergünstigungen zu schaffen.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Ziel des Bebauungsplans ist es, den Siedlungscharakter entlang des Höhenwegs zu erhalten. Ein wesentliches Element des Siedlungscharakters ist die Einfassung des Straßenraums, der sich zu den Denkmälern Höhenweg 10 und dem Max-Ernst-Denkmal platzartigen aufweitet.

Diese Aufweitung wird für die Bebauung der Baulücken mit Baulinien aufgenommen. Hierbei wird der Abstand zur Straße nicht zuletzt durch den Lebensraum für vorhanden städtebaulich wirksame Bäume bestimmt. Auch diese tragen wesentlich zum Erhalt des Siedlungscharakters bei. Um nachbarrechtliche Konflikte zu vermeiden, wurde in der Überarbeitung des Bebauungsplans die ausgewiesene Baufläche des Einwenders um 2m zur Straße hin verschoben. Mehr lässt der auf dem Grundstück befindliche städtebaulich wirksame Baum nicht zu.

Die Baulücke Birkenhöhenweg 16 wird von 2 bebauten Nachbargrundstücken geprägt. Die hier vorhandenen Gebäude befinden sich nicht in einer Straßenflucht, vielmehr variiert ihr Straßenabstand um 3m. Für das unbebaute Grundstück wurde die Straßenflucht des Nachbargebäudes Birkenhöhenweg 16 gewählt, da es sonst wegen seines besonderen Grundstückszuschnittes nicht wirtschaftlich bebaubar wäre. Da den Eigentümern durch den Bebauungsplan bereits Baurechte im Innenblock verloren gehen, wäre jede weitere Einschränkung enteignungsgleich. Nachbarrechtliche Interessen sind bei festgesetzten Gebäudeabständen von 8m nicht betroffen.

Das Gebäude Birkenhöhenweg 12 ist nicht geeignet, die Bebauung entlang des Höhenwegs zu bestimmen, da es eindeutig auf den Birkenhöhenweg ausgerichtet ist. Um dies deutlicher zu machen, wurde es in der Überarbeitung aus dem gemeinsamen Baufenster herausgelöst.

Das vordringliche Ziel der Änderung des § 6 BauO NRW ist eine Vereinfachung der Anwendung der Abstandflächenvorschriften für die am Bau Beteiligten und die Bauaufsichtsbehörden, da die Anwendung der geltenden Vorschriften in der Praxis zunehmend Schwierigkeiten bereitet hat. Der Gesetzgeber greift mit diesen Änderungen jedoch nicht in die Planungshoheit der Gemeinde ein. Vielmehr erhalten gerade die in Bebauungsplänen formulierten Ziele einer Gemeinde eine größere Gewichtung. Ziel des BP Nr. 2148 - Höhenweg- ist es den villenartigen Siedlungscharakter entlang des Höhenwegs zu erhalten. Aus städtebaulichen Gründen sind hierfür die Abstände zwischen den einzelnen Bauflächen von 8m von großer Bedeutung. Bereits bei der ersten Besiedlung des Mühlenbergs wurden diese Grenzabstände in einer Ortsatzung vorgegeben. Zur Sicherung des so entstandenen Siedlungscharakters übernimmt der Bebauungsplan die Grenzabstände von 4m und 5m und gibt sie auch für die noch am Höhenweg vorhandenen Baulücken vor. Um die befürchteten nachbarrechtlichen Konflikte bei den noch unbebauten Grundstücken zu vermeiden, erfolgte nach der 1. öffentlichen Auslegung eine Überarbeitung der ausgewiesenen Bauflächen dahingehend, dass für letztere gleichmäßige Grenzabstände von 4m (Gebäudeabstände 8m) ausgewiesen werden. Charakteristisch für einen Villenbereich ist neben dem städtebaulichen Erscheinungsbild ein größerer Sozialabstand. Dieser kann mit Grenzabständen von 3m nicht mehr gewährleistet werden.

Kurzfassung:

- Als Eigentümer des Grundstückes Birkenhöhenweg 16 und Margarethenhöhe werden Bedenken gegen eine Verschiebung des Baufensters am Birkenhöhenweg 16 in Richtung Straße erhoben.
- Bei einer weiteren Minderung der der Baurechte werden Entschädigungsansprüche geltend gemacht.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Einwender machen deutlich, dass sie für ihr Grundstück keine Veränderung des Baufensters wünschen. Die Baulücke Birkenhöhenweg 16 wird von 2 bebauten Nachbargrundstücken geprägt. Die hier vorhandenen Gebäude befinden sich nicht in einer Straßenflucht, vielmehr variiert ihr Straßenabstand um 3m. Für das unbebaute Grundstück wurde die Straßenflucht des Nachbargebäudes Birkenhöhenweg 16 gewählt, da es sonst wegen seines besonderen Grundstückszuschnittes nicht wirtschaftlich bebaubar wäre.

Mit Schreiben vom 07.09.06 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der 1. Auslegung benachrichtigt. Von ihnen ging ein Schreiben ein. Sein Inhalt wird nachfolgend in einer Kurzfassung wiedergegeben. Weiterhin wird in Kurzfassung die eingeholte Stellungnahme der Unteren Denkmalbehörde zur Anregung wiedergegeben, dass Plangebiet teilweise unter Deckmalschutz zu stellen. Die Schreiben wurden den Fraktionen in Kopie übersandt.

T 1 Rheinisch Bergischer Kreis, Abt.67 Planung und Landschaftsschutz, Postfach 200450, 51434 Bergisch Gladbach mit Schreiben vom 10.10.06

Kurzfassung:**Untere Landschaftsbehörde**

Es wird angeregt,

- die erhaltenswürdigen und erhaltensfähigen Gehölze durch Festsetzungen gem. §9 Abs.1 Nr.25 BauGB im gesamten Plangebiet zu schützen,
- für verloren gehende Gehölze Ersatz zu schaffen,
- bei walddahen Erweiterungsmöglichkeiten einen ausreichenden Waldabstand vorzusehen.

Es wird darauf hingewiesen,

dass sich Orchideen und weitere Elemente der Kalkflora auch auf den bestehenden Hausgrundstücken befinden. Diese können durch die geplanten Umstrukturierungen des Plangebietes beeinträchtigt werden.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Der Erhalt von schützenswerten Bäumen war Gegenstand der Baumschutzsatzung. Nachdem diese am 13.07.05 aufgehoben wurde, kann es nicht Aufgabe des Bebauungsplans sein, sie zu ersetzen. Im Planbereich wurden öffentlich wirksame Baumstandorte ein gemessen und geprüft, ob die jeweiligen Bäume städtebaulich relevant, sprich prägend für das Ortsbild sind. Soweit dies der Fall ist, sind sie mit einer Erhaltungsfestsetzung gem. §9 Abs.1 Nr.25b BauGB belegt. Hierbei handelt es sich sowohl um Straßenbäume als auch um Bäume in privaten Vorgärten. Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit wurde auf eine Sicherung in den Gartenbereichen verzichtet, obwohl auch hier Bäume stehen, die wesentlich zur Durchgrünung der Siedlung beitragen und damit den Siedlungscharakter prägen. Hier wird davon ausgegangen, dass die Eigentümer auch weiterhin sensibel mit ihrem grünen Umfeld umgehen. Da es sich bei den festgesetzten Bäumen in erst Linie um große, alte Bäume handelt, wurden Ansprüche an die Ersatzpflanzungen formuliert. Abgängige Bäume sind durch welche der gleichen Art in der Pflanzqualität 3 x verpflanzt, Höhe 200 – 220cm, Stammumfang 14-16cm zu ersetzen.

Alle ausgewiesenen Bauflächen halten einen ausreichenden Waldabstand.
Das gesamte Plangebiet ist bereits heute nach §34 BauGB bebaubar. Bei bebauten Flächen handelt es sich um Gärten oder um einen zu einer Altenwohnanlage gehörenden Park. Soweit sich auf diesen Flächen tatsächlich Orchideen befinden, sind diese nach anderen Gesetzen geschützt. Der Bebauungsplan gefährdet die Orchideen nicht durch die Ausweitung von neuen Bauflächen, vielmehr nimmt er bereits vorhandene Baurechte zurück.

F 1 FB 6, Untere Denkmalbehörde mit Schreiben vom 12.12.06

Kurzfassung:

Gemäß der denkmalpflegerischen Bewertung durch das Rheinische Amt für Denkmalpflege erfüllt das Gebiet nicht die Kriterien eines Denkmalbereichs.

Bezug: Schreiben Rheinisches Amt für Denkmalpflege vom 18.08.06

In der Abwägung wurden, zusätzlich zu den sich aus eingegangene Stellungnahmen ergebenden Änderungen, die **Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt aus Gründen der Verkehrssicherheit auf das Steilstück der Max-Bruch-Straße ausgeweitet.**

Wegen der Vielzahl der Änderungen wurde eine 2. öffentliche Auslegung des BP Nr. 2148 -Höhenweg- durchgeführt.

Zu I und II

Der Bebauungsplan (BP) Nr. 2148 -Höhenweg- hat gemäß Planungsausschussbeschluss vom 22.03.07 **in der Zeit vom 16.04. bis einschl. 30.04.2007 erneut öffentlich ausgelegen.** In diesem Zeitraum gingen 5 Stellungnahmen von Bürger/Innen ein. Ein weiteres Schreiben ging nach Ablauf der Frist ein. Der Planungsausschuss folgte der Empfehlung der Verwaltung und stelle dieses in seine Abwägung ein. Nachfolgend werden die Stellungnahmen in einer Kurzfassung aufgeführt und abgewogen. **Alle Schreiben sind den Fraktionen als Kopie zugegangen.**

B 4 Georg Nagelschmidt, Birkenhöhenweg 14, 51465 Bergisch Gladbach mit Protokoll vom 25.04.2007

Kurzfassung:

Es wird beantragt,

- den auf der Grenze zwischen den Flurstücken 102 und 103 zum Erhalt festgesetzten Mirabellenbaum aus der Unterschutzstellung herauszunehmen und hiernach die festgesetzte Baulinie in einem Abstand von 4m von der Straße entfernt festzusetzen,
- das Baufester für das Grundstück Birkenhöhenweg 14 bis zur Garage unter Beibehaltung des 8m Abstandes zum Nachbarn zu erweitern,
- die Baufläche auf dem Grundstück Birkenhöhenweg 16 so zu verkleinern, dass kein Doppelhaus möglich ist.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Ziel des Bebauungsplans ist es, den Siedlungscharakter zu erhalten. Wesentliche Elemente des Siedlungscharakters sind entlang des Höhenwegs u.a. die Einfassung des Straßenraums, der sich zu den Denkmälern Höhenweg 10 und dem Max-Bruch-Denkmal platzartig aufweitet und eine starke im öffentlichen Straßenraum sichtbare Begrünung.

Die Aufweitung des Straßenraums wird im Bebauungsplan für die Bebauung der Baulücken

mit Baulinien aufgenommen, d.h. die festgesetzten Bauflächen entfernen sich auf die Denkmäler zu immer mehr von der Straße. Die Baufläche auf den Flurstücken 102 und 103 liegt hierbei mit 6m näher an der Straße als die Bauflächen in unmittelbarer Nähe der Baudenkmäler.

Der Abstand der Baufläche zur Straße wird zusätzlich durch den Lebensraum für vorhandene städtebaulich wirksame Bäume bestimmt. Diese wurden nach einer Ortsbesichtigung mit Vertretern aus den Aufgabenbereichen Stadtgestaltung, Baumschutz, Umweltbewertung und Bauleitplanung maßvoll bestimmt. Um nicht unverhältnismäßig in Eigentumsrechte einzugreifen, setzt der Bebauungsplan lediglich die Bäume zum Erhalt festgesetzt, die als Rahmengerüst für eine städtebaulich wirksame Grünkulisse notwendig sind. Dazu gehört auch als Frühblüher der erwähnte Mirabellenbaum. Bei Abgang ist dieser Baum durch einen der gleichen Art zu ersetzen. Die Erhaltungsfestsetzung kollidiert nicht mit der Verkehrssicherungspflicht des Eigentümers. Ein erforderlicher Baumschnitt (bei Obstgehölzen nicht unüblich) stellt nicht zwangsläufig den Erhalt des Baumes in Frage. Dies wird durch die Aussage des Einwenders bestätigt, der darlegt, dass in der Vergangenheit bereits Rückschnitte zum Erhalt einer Mindestdurchfahrtshöhe im Straßenraum durchgeführt wurden. Da das Zurückstaffeln der Bauflächen im Wesentlichen der Aufweitung des Straßenraums dient, führt der Wegfall des Baumes auch nicht wie vom Einwender dargestellt automatisch zu einer Verkleinerung der Vorgartenfläche.

Für das gesamte Plangebiet bestehen bereits heute Baurechte nach §34 BauGB. Der Bebauungsplan schränkt die Rechte der Eigentümer nunmehr ein und gibt ihnen einen Rahmen. Hierzu wurden im Bebauungsplan die Ziele der Planung und die Belange der Eigentümer, soweit sie erkennbar waren oder vorgetragen wurden, sorgfältig gegeneinander und untereinander abgewogen. Eine Verschiebung der Bauflächen wie vom Einwender vorgeschlagen, würde zu einer unangemessenen Benachteiligung des Eigentümers Birkenhöhenweg 16 führen. Dieser würde in seinen Baurechten weiter eingeschränkt, während der Einwender nicht mehr Baurechte, sondern lediglich mehr Gestaltungsfreiraum dafür erhielte, wo er auf seinem Grundstück bauen könnte. Da das Grundstück Birkenhöhenweg 16 im Verhältnis zur überbaubaren Fläche sehr groß ist, gibt im Zusammenspiel von Grundflächenzahl (GRZ) und überbaubarer Fläche, hier die überbaubare Fläche die Bebaubarkeit vor. Das Grundstück des Einwenders ist im Verhältnis zur überbaubaren Fläche deutlich kleiner, sodass die GRZ bereits ausgeschöpft werden kann. Mehr überbaubare Fläche ergibt hier also nicht mehr Baurechte, sondern lediglich mehr Gestaltungsfreiraum dafür, wo auf dem Grundstück gebaut werden kann. Auch die Tatsache, dass auf dem Nachbargrundstück ein Doppelhaus mit 4 Wohnungen entstehen kann, benachteiligt den Einwender nicht, da das gleiche für sein Grundstück gilt. Doppelhäuser sind im Bebauungsplan ausdrücklich zulässig.

B 5 Avalon Immobilien GmbH, Sauerbruchstraße 26, 51465 Bergisch Gladbach mit Schreiben vom 20.04.2007

Kurzfassung:

Es wird beantragt,
die Referenzgeländehöhe auf dem Grundstück Birkenhöhenweg 16 auf 128,26 ü. NN,
mindestens aber auf 127,84 ü. NN festzusetzen.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die im Bebauungsplan innerhalb der Bauflächen dargestellten Höhen dienen lediglich als Bezugshöhe für die textlich Festsetzungen zur Gebäudehöhe. Zur Ermittlung der Höhen wurden die festgesetzten Bauflächen einzeln aufgemessen und aus den Eckmaßen ein sinnvolles Mittel gebildet. Sie sind nicht wie vom Einwender geschehen mit der Oberkante des Fertigbodens des Erdgeschosses gleichzusetzen. Dieser kann sowohl tiefer als auch höher liegen. Die Höhenfestsetzungen bieten hierzu einen Spielraum von 80cm. Eine Benachteiligung

gegenüber der vorhandenen Nachbarbebauung ist nicht erkennbar, da hier genau so verfahren wurde.

**B 6 C B H, Rechtsanwälte, Bismarkstraße 11-13, 50672 Köln, Mandanten: Fam. Nagelschmidt
mit Fax vom 27.04.2007**

Kurzfassung:

Es wird darauf hingewiesen, dass

- der auf den Flurstücken 102 und 103 zum Erhalt festgesetzte Baum nicht mehr vorhanden ist und der vorhandene Mirabellenbaum eine Erhaltungsfestsetzung nicht rechtfertigt,
- das Heranrücken der Baugrenze auf dem Nachbargrundstück bis zur Nachbargrenze Birkenhöhenweg 14 zur städtebaulichen Ordnung nicht notwendig ist.

Es wird angeregt,

- im Sinne der Gleichbehandlung die vordere Baulinie für die Flurstücke 102 und 103 mit einem Abstand von 5,0m von der öffentlichen Verkehrsfläche festzusetzen,
- das Baufenster für das Grundstück Birkenhöhenweg 14 nach Osten bis zur westlichen Grenze der vorh. Garage zu erweitern und sodann einen 8,0m Bauflächenabstand auf dem Grundstück Birkenhöhenweg 16 vorzusehen,
- die hintere Baugrenze auf den vorgenannten beiden Grundstücken in gleicher Höhe auszuweisen.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Soweit die Einwände aus der 1. öffentlichen Auslegung wiederholt werden, wird auf die dort bereits erfolgte Abwägung verwiesen. Der auf den Flurstücken 102 und 103 zum Erhalt festgesetzte Baum ist vorhanden. Er wurde auf Wunsch der Mandanten durch die Vermessung der Stadtverwaltung vor Ort markiert. Es handelt sich um einen Mirabellenbaum, der als Frühblüher im Gerüst der städtebaulich wirksamen Bäume Bedeutung hat. Es ist nicht erkennbar warum dieser eine Erhaltungsfestsetzung nicht rechtfertigt.

Die angeregte Gleichbehandlung am Höhenweg konterkariert die Ziele des Bebauungsplans, der eine Aufweitung des Straßenraums zu den Denkmälern Höhenweg 10 und dem Max-Bruch-Denkmal zum Ziel hat. Auch ist nicht ersichtlich wie durch eine Verkleinerung der Vorgartenfläche auf 5m eine Gleichbehandlung zustande kommen soll, da die benachbarte Baufläche einen Straßenabstand von 8m aufweist, während die Baufläche des Grundstücks Birkenhöhenweg 12 nicht als Vergleich herangezogen werden kann, da sie eindeutig dem Birkenhöhenweg zugeordnet ist. Auch ist bei einer Gesamtgrundstückstiefe von 33m und einer Vorgartenfläche von 6m eine städtebaulich sinnvolle Ausnutzung des Grundstücks nicht in Frage zu stellen.

Das Festsetzen von Bauflächen erfolgt im Bebauungsplan unabhängig von Grundstücksgrenzen, da sich Grundstücksverhältnisse ohne Einwirkungsmöglichkeit der Kommune verändern können. Nachbarrechtliche Belange werden durch die, unabhängig von den festgesetzten Bauflächen, gesetzlich vorgegebenen Abstandsflächen gewahrt. Daher sind Grenzabstände auch nicht mit dem Bebauungsplanziel, Gebäudeabstände von mindestens 8m, gleichzusetzen. Aufgabe des Bebauungsplans als Angebotsplan ist es sinnvolle Bauflächen zu schaffen. Dies geschah im BP Nr. 2148 -Höhenweg-, da weitestgehend Bestand überplant wurde, jedoch auch mit Rücksicht auf die Eigentumsverhältnisse. Das Heranrücken der Baugrenze auf dem Nachbargrundstück bis zur Nachbargrenze Birkenhöhenweg 14 ist im Sinne einer gerechten Abwägung der Eigentumsbelange untereinander notwendig, da eine Verschiebung der Baufläche wie gewünscht zu einer unangemessenen Benachteiligung des Eigentümers Birkenhöhenweg 16 führen würde. Dieser würde in seinen Baurechten weiter eingeschränkt, während die Mandanten nicht mehr Baurechte, sondern lediglich mehr Gestaltungsfreiraum dafür erhielten, wo sie auf ihrem Grundstück bauen könnten. Da das Grundstück Birkenhöhenweg 16 im Verhältnis zur überbaubaren Fläche sehr groß ist, gibt im

Zusammenspiel von Grundflächenzahl (GRZ) und überbaubarer Fläche, hier die überbaubare Fläche die Bebaubarkeit vor. Das Grundstück der Mandanten ist im Verhältnis zur überbaubaren Fläche deutlich kleiner, sodass die GRZ wie im Bebauungsplan festgesetzt bereits ausgeschöpft werden kann. Mehr überbaubare Fläche ergibt hier also nicht mehr Baurechte, sondern lediglich mehr Gestaltungsfreiraum dafür, wo auf dem Grundstück gebaut werden kann.

Die Baulücke Birkenhöhenweg 16 wird von 2 bebauten Nachbargrundstücken geprägt. Die hier vorhandenen Gebäude befinden sich nicht in einer Straßenflucht, vielmehr variiert ihr Straßenabstand um 3m. Für das unbebaute Grundstück wurde die Straßenflucht des Nachbargebäudes Birkenhöhenweg 16 gewählt, da es sonst wegen seines besonderen Grundstückszuschnittes nicht wirtschaftlich bebaubar wäre. Da den Eigentümern durch den Bebauungsplan bereits Baurechte im Innenblock verloren gehen, wäre jede weitere Einschränkung enteignungsähnlich. Nachbarrechtliche Interessen sind bei festgesetzten Gebäudeabständen von 8m nicht betroffen.

**B 4 Markus Merzbach, Margaretenhöhe 5, 51465 Bergisch Gladbach
Mit Schreiben vom 29.04.2007**

und Textgleich

**B 5 Jörg und Melanie Schmitter, Margaretenhöhe 5, 51465 Bergisch Gladbach
Mit Schreiben vom 29.04.2007**

Kurzfassung:

Es wird angeregt,

- das Baufenster Margaretenhöhe 1 an die Maße des Baufensters Margaretenhöhe 3 und 4 anzupassen,
- ein schlüssiges Verkehrskonzept für die Bebauung Margaretenhöhe 1 sowohl für die Phase des Baus als auch für die spätere Nutzung der entstehenden Gebäude zu entwickeln.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Soweit die Einwände aus der 1. öffentlichen Auslegung wiederholt werden, wird auf die dort bereits erfolgte Abwägung verwiesen.

Im Bebauungsplan können ausschließlich bodenordnungsrelevante Dinge geregelt werden. Dazu gibt das Baugesetzbuch (BauGB) im §9 abschließend einen Katalog fest. Da das gesamte Plangebiet bereits nach §34 BauGB bebaubar vor, entstehen durch die Planung keine neuen Verkehrsprobleme, vielmehr werden sie durch die Einschränkung der Bauflächen reduziert. Da sich die verbliebenen Baulücken im Plangebiet in ihrer Größe und Ausnutzbarkeit nicht von anderen Baulücken im Stadtgebiet unterscheiden, ist auch nicht erkennbar, warum ein Verkehrskonzept für die Phase des Baus und für die spätere Nutzung erforderlich ist. Bei Ein- bis Zweifamilienhäusern ist es Aufgabe der Eigentümer und ihrer Bauunternehmer dafür zu sorgen, dass Nachbarn nicht durch ihren Verkehr belastet werden. Es gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

**B 6 Monika und Wolfgang Merzbach, Birkenhöhenweg 18, 51465 Bergisch Gladbach
Mit Schreiben vom 30.04.2007**

Kurzfassung:

Das Baufenster für den Bereich Birkenhöhenweg 16 wird nicht akzeptiert.

Es wird angeregt,

- das Baufenster für den Bereich Birkenhöhenweg 16 für die beabsichtigte Bebauung unter Berücksichtigung der Abstandsflächen auszuweisen,
- das Baufeld so anzulegen, dass die Bauflucht -hintere Bebauung- zwischen Birkenhöhenweg

18 und 14 eingehalten wird,

- das Baufenster Margaretenhöhe 1 an die Maße des Baufensters Margaretenhöhe 3 anzupassen, da Baurecht vor Baumrecht geht.

Rechtliche Schritte werden vorbehalten.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Soweit die Einwände aus der 1. öffentlichen Auslegung wiederholt werden, wird auf die dort bereits erfolgte Abwägung verwiesen.

Der Bebauungsplan gibt als Angebotsplan Regeln für die Bebaubarkeit von Grundstücken vor. Dies geschieht selbst dann, wenn wie im vorliegenden Fall für das Grundstück Birkenhöhenweg 16 bereits eine positiv beschiedene Bauvoranfrage vorliegt. Als Rechtstitel ist sie als Belang des Antragsstellers wie ein bereits vorhandenes Gebäude zu behandeln, auch wenn nicht gewährleistet ist, dass das genehmigte Gebäude tatsächlich gebaut wird. Aufgabe des Bebauungsplans ist es, unter Abwägung der Belange der Eigentümer eine städtebauliche Ordnung herzustellen. Das Festsetzen von Bauflächen erfolgt im Bebauungsplan unabhängig von Grundstücksgrenzen, da sich Grundstücksverhältnisse ohne Einwirkungsmöglichkeit der Kommune verändern können. Nachbarrechtliche Belange werden durch die, unabhängig von den festgesetzten Bauflächen, gesetzlich vorgegebene Abstandsflächen gewahrt.

Die **Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange** und die Fachbereiche innerhalb der Verwaltung wurden mit Schreiben vom 29.03.07 von der 2. öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Von diesen sind **keine weiteren Bedenken und Anregungen** eingegangen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat den BP Nr. 2148 -Höhenweg- als Satzung zu beschließen. **Eine Planverkleinerung, die textliche Festsetzungen und die Begründung des Bebauungsplans sind als Anlage 1-3 der Vorlage beigelegt.**

<-@