

**Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
zum Bebauungsplan
Nr. 89 – Strunder Delle – 1. vereinfachte Änderung**

1. Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 89 – Strunder Delle – wurde 1974, der hier in Rede stehende östliche Teilbereich Bebauungsplan Nr. 89 – Strunder Delle – 1. Änderung 1991 rechtskräftig. Der Bebauungsplan wurde seinerzeit aufgestellt, um die Bebauung innerhalb des bevorzugten Naherholungsgebietes Herrenstrunden sowie die Verkehrsverhältnisse innerhalb der Ortslage zu verbessern. Seitdem wurde der Bebauungsplan zweimal geändert. Die Inhalte der zweiten Änderung betreffen den Geltungsbereich der vorliegenden 1. vereinfachten Änderung nicht.

Anlass für die 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 89 – Strunder Delle – 1. Änderung ist ein Bürgerantrag vom 31.10.2011. Die Antragsteller regen in diesem Schreiben an, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan derart zu ändern, dass Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO auf den gesamten Grundstücken der Antragsteller planungsrechtlich zulässig sind.

Nach der bisherigen textlichen Festsetzung 6.1 des Bebauungsplans Nr. 89 – Strunder Delle – 1. Änderung sind im Reinen Wohngebiet (WR) Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen des WR sind zeichnerisch festgesetzt durch grundstücksübergreifende Baufenster, die überwiegend einen Abstand von fünf Metern zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen sowie von der rückwärtigen Grundstücksgrenze in der Regel fünf Meter abgerückt sind. Die überbaubaren Grundstücksflächen auf den Grundstücken der Antragsteller weichen von dieser Form ab, indem die Baufenster von den südlichen Grundstücksgrenzen überwiegend auf 15 Meter zurückgesetzt sind. Das Abrücken der Baugrenze erklärt sich vermutlich durch den südlich angrenzenden Wald; eine ausdrückliche Begründung dafür enthält der Bebauungsplan nicht.

Die Antragsteller haben einen Teil dieser Waldflächen als Eigentum erworben. Dabei handelt es sich um die südlich an ihre Grundstücke angrenzenden Flurstücke Nr. 1713, 1712, 1711, 1710 und 1709. Diese Flurstücke befinden sich nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Einige der Antragsteller haben auf diesen Flurstücken Nebenanlagen (Gartengerätehäuser, Abstellgebäude) errichtet, die zum Teil in den Geltungsbereich des Bebauungsplans hineinragen. Die Nebenanlagen wurden auf diesen Flurstücken ohne Genehmigung der Bauaufsicht und ohne Einverständnis des zuständigen Forstamtes errichtet. Zwischenzeitlich wurden öffentlich-rechtliche Verträge zwischen dem Forstamt und den Grundstückseigentümern geschlossen, nach denen die unzulässig errichteten Nebenanlagen binnen eines Jahres abgerissen werden müssen. Gegen die beabsichtigte Verlagerung der Nebenanlagen auf die nördlich angrenzenden Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen seitens des Forstamtes keine Bedenken.

Einer solchen Verlagerung der Nebenanlagen auf diese Grundstücksbereiche steht allerdings – wie zuvor dargelegt – die textliche Festsetzung 6.1 des Bebauungsplans entgegen. Durch die zurückversetzten und damit relativ schmalen Baufenster verbleibt auf den Grundstücken der Antragsteller wenig Fläche für Nebenanlagen. Die Antragsteller regen daher an, Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (aber innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans) errichten zu dürfen und den Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

Der Anregung soll gefolgt werden. Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 89 – Strunder Delle – 1. vereinfachte Änderung ist es, den Antragstellern und den übrigen Bewohnern der Siedlung (WR) eine vergleichbare Ausnutzbarkeit ihrer Grundstücke hinsichtlich der Errichtung von Nebenanlagen zu ermöglichen, ohne dabei die Grundzüge der Planung zu berühren.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich in Bergisch Gladbach Herrenstrunden im östlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 89 – Strunder Delle – 1. Änderung und besteht aus zwei räumlichen Geltungsbereichen. Die räumlichen Geltungsbereiche umfassen jeweils die rückwärtigen Grundstücksbereiche

- der Grundstücke Schifferberg 10, 10a, 12, 14, 16, 18, 20, 22 (Flurstücksnummern 1675, 1653, 1373, 1550, 1503, 1379, 1382, 1536); dies sind die Grundstücke der Antragsteller;
- der Grundstücke Strunder Delle 10-36 (Flurstücke: 1620, 1621, 1129-1140); diese Grundstücke werden aus Gründen planungsrechtlicher Gleichbehandlung mit einbezogen.

Die räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplans Nr. 89 – Strunder Delle – 1. vereinfachte Änderung sind durch die entsprechende Signatur im Plan eindeutig festgesetzt. Die Geltungsbereiche orientieren sich an den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 89 – Strunder Delle – 1. Änderung. Die Geltungsbereiche grenzen jeweils unmittelbar an die festgesetzten Baugrenzen an. Zu den südlichen Grundstücksgrenzen halten die Geltungsbereiche jeweils einen Abstand von 5 Metern.

3. Städtebauliche Konzeption

3.1 Allgemeine Planungsziele

Die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 89 – Strunder Delle – 1. Änderung werden durch die 1. vereinfachte Änderung nicht berührt. Insbesondere der sich aus den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ergebende Planungsgrundzug, unbebaute Bereiche in einem Abstand von fünf Metern entlang der rückseitigen Grundstücksgrenzen zu erhalten, wird nicht berührt. Mit der 1. vereinfachten Änderung werden ausschließlich Regelungen bezüglich der Zulässigkeit von Nebenanlagen getroffen, die übrigen Festsetzungen bleiben unverändert.

Mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans ändert sich die anzuwendende BauNVO *nicht*, da die BauNVO von 1990 bereits für den Bebauungsplan Nr. 89 – Strunder Delle – 1. Änderung aus dem Jahr 1991 gilt.

3.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

3.2.1 Nebenanlagen

Durch die 1. vereinfachte Änderung wird der Regelungsinhalt des Bebauungsplanes Nr. 89 – Strunder Delle – 1. Änderung hinsichtlich der Zulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO durch die Ergänzung folgender textlichen Festsetzung geändert:

„6.2: Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässig.“

Die Änderung ist aus Gründen der planungsrechtlichen Gleichbehandlung geboten. Sowohl im nördlichen als auch im südlichen Geltungsbereich weichen die Baufenster in ihrer Form von den im übrigen Siedlungsgebiet überbaubaren Grundstücksflächen wie folgt ab:

- Im südlichen Geltungsbereich wurden die Baufenster – wahrscheinlich aufgrund von forstlichen Belangen – bereits im Ursprungsplan (1974) nach Norden zurückversetzt.
- Im nördlichen Geltungsbereich wurden die Baufenster mit der 1. Bebauungsplanänderung nach Norden verlegt, ohne jedoch eine städtebauliche Begründung für die Form der überbaubaren Grundstücksfläche zu geben.

Durch diese speziellen Zuschnitte der Baufenster sind die jeweiligen Grundstückseigentümer gegenüber den übrigen Grundstückseigentümern des WR in ihrer Nutzung eingeschränkt, da sie ihre Nebenanlagen innerhalb dieser (relativ kleinen) überbaubaren Grundstücksfläche realisieren müssen. Eine solche planungsrechtliche Benachteiligung wurde in den bisherigen Bebauungsplänen nicht begründet und ist aus heutiger Sicht städtebaulich (und forstrechtlich) nicht erforderlich.

Durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Nebenanlagen sind weiterhin nur in einem Abstand von 5 Metern zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen zulässig. Dadurch wird im nördlichen Geltungsbereich ein Freiraumkorridor zwischen den rückwärtig aneinandergrenzenden Grundstücken in ausreichender Breite erhalten. Im südlichen Bereich wird so ein Abstand zu dem südlich angrenzenden Wald weiterhin gewährleistet.

Durch die Änderung wird heutigen Anforderungen an Wohnen in Einfamilien- und Doppelhaussiedlungen entsprochen. Durch die Errichtung von Nebenanlagen im Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung werden die Belange des Landschaftsschutzes und des Forstes nicht erkennbar berührt. Auch das städtebauliche Erscheinungsbild der Wohnsiedlung verändert sich dadurch nicht bzw. nur geringfügig, da sich die entsprechenden Flächen in den rückwärtigen, vom öffentlichen Raum schwer einsehbaren Grundstücksbereichen befinden. Zudem werden durch die 1. vereinfachte Änderung im nördlichen Bereich zum Teil bestehende Nebenanlagen nachträglich legalisiert.

Folgende Alternativen zur zeichnerischen und textlichen Änderung wurden geprüft und aus städtebaulichen Gründen verworfen: Eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche würde eine räumliche Verlagerung der Wohngebäude ermöglichen und somit dem homogenen Siedlungscharakter entgegenstehen – dies würde die Grundzüge der Planung berühren. Ein ersatzloses Streichen der textlichen Festsetzung 6.1 (Ausschluss der Nebenanlagen) für das gesamte WR würde ebenfalls die Grundzüge der Planung berühren, da so von Bebauung freizuhalten Flächen (insb. vorder- und rückseitige Grundstückstreifen) bebaut werden könnten.

4. Umweltbelange

Durch die Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine Anhaltspunkte für eine in der Abwägung zu berücksichtigende Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Dementsprechend ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich (§ 13 Abs. 3 BauGB).

5. Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) zum Bebauungsplan Nr. 89 – Strunder Delle – 1. vereinfachte Änderung kommt zu dem Ergebnis, dass im Rahmen des Änderungsverfahrens die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG beachtet werden, insbesondere für FFH-Anhang IV-Arten oder europäische Vogelarten. Es sind keine Vorkommen europäisch geschützter Arten (planungsrelevante Arten) bekannt und zu erwarten. Negative Wirkfaktoren sind durch das Änderungsverfahren nicht zu erwarten. Es sprechen keine artenschutzrechtlichen Aspekte gegen das Vorhaben.

6. Verfahren

Die Änderung wird in einem vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) ohne eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind erfüllt: Erstens werden durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt. Zweitens begründet die Änderung des Bebauungsplanes keine Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung bei der Zulässigkeitsprüfung von Vorhaben (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Drittens bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter im Sinne des § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.

Aufgestellt:

Bergisch Gladbach, den 24.01.2012

S. Schmickler
Stadtbaurat