Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
Federführender Fachbereich
Stadtplanung

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0370/2014
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	23.09.2014	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 1161 - Odenthaler Markweg -
- Antrag auf Änderung des Bebauungsplans

Beschlussvorschlag:

Der Antrag der Eigentümer des Grundstücks Altenberger-Dom-Straße 146 auf Änderung des Bebauungsplans

Nr. 1161 – Odenthaler Markweg –

vom 04.07.2014 wird abgelehnt.

Sachdarstellung / Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 1161 – Odenthaler Markweg – aus dem Jahr 1996 setzt in seinem nördlichen Teil auf den Flächen einer ehemaligen Spedition ein Allgemeines Wohngebiet fest, das über eine Stichstraße von der Voiswinkeler Straße aus erschlossen werden sollte. Diese Planung ist jedoch bis heute nicht umgesetzt worden. Eine Umlegung hat nicht stattgefunden, so dass die vorhandenen Grundstücke noch heute so geschnitten sind wie zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans.

Das bedeutet im Fall der Antragsteller, dass ihr Grundstück Altenberger-Dom-Straße Nr. 146 zum größten Teil als Mischgebiet, die hinteren 12 m des 54 m tiefen Grundstücks aber als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen sind. Die Grenze der beiden Baugebiete bildet eine drei Meter breite Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.

In ihrem Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 1161 – Odenthaler Markweg – beklagen die Antragsteller, der Eigentümer der östlichen Grundstücke werde mit dem Bebauungsplan stark begünstigt. Sie dagegen würden benachteiligt durch die nicht ausreichend tiefe Baumaske auf ihrem Grundstück sowie die mangelnde Ausnutzbarkeit des hinteren Grundstücksteils aufgrund der WA-Festsetzung. Die Antragsteller haben das Grundstück allerdings erst nach Rechtskraft des Bebauungsplans erworben, d.h. sie hätten sich der Konsequenzen aus den darin enthaltenen Festsetzungen bewusst sein müssen.

Die Antragsteller verfolgen seit 2007 das Ziel, in ihrer eingeschossigen Flachdachhalle (ehemalige Lkw-Garage) – außerhalb der für das Mischgebiet festgesetzten Baumaske – ein Café / Bistro mit Außengastronomie zu betreiben. Der Baukörper liegt bis zu acht Metern außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und entspricht daher nicht den Vorgaben des Bebauungsplans. Hinzu kommt, dass auch bei einer Nutzungsänderung umseitig um das Gebäude Abstandsflächen nachzuweisen sind. Die diesbezüglich erforderlichen Zustimmungen der Nachbarn konnten bislang von den Antragstellern nicht vorgelegt.

Die beantragte Änderung des Bebauungsplans in Form einer Verschiebung der hinteren Baugrenze in Richtung Osten wird von der Verwaltung nicht unterstützt. Die Baumaske ist an dieser Stelle bereits 24 m tief. Es bestehen ausreichende Baurechte auf dem Grundstück, die derzeit noch nicht ausgenutzt werden. Ein Verschieben der hinteren Baugrenze könnte nicht allein für einen Baukörper erfolgen, sondern müsste im Sinne der Gleichbehandlung aller Eigentümer in diesem Bereich auf die gesamte Baumaske bezogen werden. Das wiederum würde langfristig zu einer städtebaulich nicht erwünschten Verdichtung führen, insbesondere wenn sie den kompletten Hallenbau auf dem Grundstück der Antragsteller einschließen würde, was einer Vergrößerung des Baufensters um ein Drittel auf 32 m entspräche.

Im rückwärtigen Teil wird die Nutzung des Grundstücks der Antragsteller durch die Festsetzung eines Wohngebietes bzw. einer Pflanzfläche insofern eingeschränkt, als zwar eine in einem Wohngebiet zulässige Garten- bzw. Freiflächennutzung möglich ist, nicht aber die beantragten (und dort zum Teil schon vorhandenen) Stellplätze. Nach Auffassung der Verwaltung ist eine Befreiung von den Festsetzungen nicht möglich.

Eine Änderung des Bebauungsplans an dieser Stelle ist ebenfalls nicht möglich, ohne das ge-

plante Wohngebiet und dessen Erschließung als Ganzes in Frage zu stellen. Auch wenn die betroffenen Grundstückseigentümer bisher keine Motivation gezeigt haben, den Bebauungsplan in diesem Bereich umzusetzen, hält die Verwaltung an den städtebaulichen Zielen fest. Der Bebauungsplan setzt an dieser Stelle den gesetzlichen Auftrag der Innenverdichtung um, selbst wenn eine Realisierung der Planung erst längerfristig möglich sein sollte. Entgegen der Auffassung der Antragsteller ist der Bebauungsplan auch heute noch umsetzbar und daher auch nicht „gegenstandslos“.

Eine komplette Versiegelung von Grundstücken ist im Mischgebiet und erst recht im Wohngebiet nicht zulässig. Nach § 19 Baunutzungsverordnung sind im Mischgebiet mindestens 20 %, im Wohngebiet sogar mindestens 40 % des Grundstücks von Überbauung freizuhalten. Schon aus diesem Grund – und somit unabhängig von den Festsetzungen von Wohngebiet und Pflanzstreifen – ist eine weitere Versiegelung des Grundstücks der Antragsteller mit Stellplätzen nicht zulässig.

Ein Übersichtsplan (Anlage 1), ein Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 1161 (Anlage 2) sowie ein Luftbild (Anlage 3) sind dieser Vorlage beigefügt. Der Antrag auf Änderung des Bebauungsplans sowie ein Übersichtsplan mit den Eigentümern der umliegenden Grundstücke sind den Fraktionen zugegangen.

Anlagen

- Übersichtsplan
- Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 1161 – Odenthaler Markweg –
- Luftbild