

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
Federführender Fachbereich
Stadtplanung

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0546/2014
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	10.12.2014	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan Nr. 1161 - Odenthaler Markweg -
- Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes**

Beschlussvorschlag:

Die Anträge der Eigentümer der Grundstücke Altenberger-Dom-Straße 144 und 146 auf Änderung des Bebauungsplans

Nr. 1161 – Odenthaler Markweg –

vom 04.07. bzw. 07.08.2014 werden 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 ihre Grundstücke Altenberger-Dom-Straße Nrn. 144 und 146 zum größten Teil als Mischgebiet, im hinteren Teil 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 ihren Anträgen 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 Baummaske auf ihrem Grundstück sowie die mangelnde Ausnutzbarkeit des hinteren Grundstücksteils aufgrund der WA-Festsetzung.

Von einer Begünstigung der Eigentümer der östlich gelegenen Grundstücke kann nicht gesprochen werden, da der Bebauungsplan eine grundstücksunabhängige Planung enthält. Die angesprochene Festsetzung eines Wohngebiets kann nur gemeinsam von den Antragstellern und ihren östlichen Nachbarn umgesetzt werden. Keiner kann hier ohne den anderen bauen, so dass auch keine einseitige Begünstigung vorliegt.

Grundstück Altenberger-Dom-Straße 146

Die Eigentümer A.-Dom-Str. 146 verfolgen seit 2007 das Ziel, in ihrer eingeschossigen Flachdachhalle (ehemalige Lkw-Garage) – außerhalb der für das Mischgebiet festgesetzten Baummaske – 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 werden.

Die beantragte Änderung des Bebauungsplans in Form einer Verschiebung der hinteren Baugrenze in Richtung Osten wird von der Verwaltung nicht unterstützt. Die Baummaske 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 Baummaske 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 ei-

nem 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.

Altenberger-Dom-Straße 144

Auch zu diesem Grundstück gab es in der Vergangenheit mehrere Anfragen zur Errichtung von Stellplätzen im rückwärtigen Grundstücksbereich, zuletzt im Sept. 2013 über 20 – 25 Stellplätze, die abgelehnt wurde.

Eine Änderung des Bebauungsplans mit dem Ziel einer Herausnahme der Festsetzungen „Allgemeines Wohngebiet“ und „Pflanzstreifen“ – wie beantragt – ist nicht möglich, ohne das geplante 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 Aufhebung des Bebauungsplans würde dazu führen, dass Bauvorhaben in diesem Bereich nicht mehr auf der Grundlage eines Bebauungsplans, sondern auf der Grundlage von § 34 Baugesetzbuch („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) beurteilt würden. Aufgrund des vor Ort bereits vorhandenen Bestandes wäre damit zu rechnen, dass dies zu deutlich höherer Verdichtung und größerer Versiegelung führen würde als dies nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan möglich ist. Eine solche Entwicklung liefe dem gesetzlichen Auftrag einer städtebaulichen Ordnung zuwider. Zudem erfordert auch die Aufhebung eines Bebauungsplanes ein komplettes Bauleitplanverfahren. Aus den genannten Gründen wäre es nicht möglich, die Aufhebung städtebaulich zu begründen.

Ein Übersichtsplan (Anlage 1), ein Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 1161 (Anlage 2) sowie ein Luftbild (Anlage 3) sind dieser Vorlage beigelegt. Die Anträge 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