



Begründung zur Abwägung der aus der Öffentlichkeit eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen zum BP Nr. 5511 -Platzer Höhenweg-

1. Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Aushang vom 04.05. bis 08.06.2015

Aus Datenschutzgründen wurden in der folgenden Synopse Name und Adresse der Einwender durch eine laufende Nummer ersetzt. Den Einwendern wurde die, ihnen zugeordnete Nummer, in der Eingangsbestätigung bekanntgegeben. Für die Fraktionen erfolgte die Zuordnung auf einer Liste, die mit den Kopien der Schreiben der Einwender übersandt wurde. Bei inhaltlich gleichen Stellungnahmen wird in der Synopse auf die jeweilige erste Abwägung in gleicher Sache verwiesen.

Stellungnahme				
Lfd. Nr.	vom	Inhalt in Kurzfassung und nach Themengruppen	Begründung zur Abwägung	berücksichtigt
	eingeg. am			
	bisherige			
B 1	04.06.15	Bedenken gegen den BP, da 1. Wohnbaulandkonzept – das „Wohnbaulandkonzept 2011“ die Flächen des Bebauungsplans als unzureichend geeignet für eine Bebauung ausweist. 2. Arrondierung – die Fläche des Bebauungsplans für eine Arrondierung zu groß ist.	Der Planbereich des BP Nr. 5511 -Platzer Höhenweg- ist Bestandteil der in der Wohnbaulandpotentialanalyse untersuchten Fläche Nr. 55 - 198. Diese wurde in ihrer Gesamtgröße von 9,23 ha als „unzureichend geeignet“ eingestuft. Hierfür waren insbesondere der Entwässerungsaufwand, seine Lage im Natur- und Landschaftsschutz und seine Umweltrelevanz ausschlaggebend. Demgegenüber sind jedoch die Lage zu Kindergarten und Schule, die Lage zum ÖPNV und der Erschließungsaufwand als optimal eingestuft. Das führte dazu, dass eine Teilfläche aus dem Untersuchungsbereich am Platzer Höhenweg im Wohnbaulandkonzept zur Arrondierung des Ortsrandes von Moitzfeld empfohlen wurde. Das Plangebiet ist dem Wohnbaulandentwicklungstyp 3 (Lage am Ortsrand) zuzuordnen. Für die Aktivierung der Flächen des Entwicklungstyps 3 muss auf jeden Fall Planungsrecht geschaffen werden. Für bereits erschlossene Flächen, wie die am Platzer Höhenweg soll dies bevorzugt geschehen. Mit der Aufstellung des BP Nr. 5511 -Platzer Höhenweg- wird den Empfehlungen des Wohnbaulandkonzeptes gefolgt. Es gibt keine gesetzlichen Vorgaben für die Größe einer Arrondierungsfläche. Die von den Einwendern vorgetragene Maximalgröße von 5.000 qm ist vermutlich dem Wohnbaulandkonzept der Stadt Bergisch Gladbach entnommen. Ohne weiteren Nachweis wird in diesem angenommen, dass sich Arrondierungsflächen ab einer Größe von einem halben Hektar oder ersatzweise bei mehr als zwölf Wohneinheiten ungünstig auf die vorhandene Infrastruktur auswirken. Da der BP Nr. 5511 -Platzer Höhenweg- der Arrondierung des Ortsrandes von Mo-	nein
	per Fax 05.06.15			
	04.05.14			

Stellungnahme				
Lfd. Nr.	vom	Inhalt in Kurzfassung und nach Themengruppen	Begründung zur Abwägung	berücksichtigt
	eingeg. am bisherige			
		3. Verkehr 3.1 Öffentliche Stellplätze – unzureichend öffentliche Stellplätze im Bereich des Plangebietes vorhanden sind, weitere durch die Grundstückszufahrten verloren gehen und keine neue geschaffen werden. 4. Baulandmanagement – die Stadt im Gegenzug für die Planung eine Liegenschaft im Plangebiet erhält und Geschäfte auf Gegenseitigkeit unzulässig sind.	tzfeld dient, ergibt sich seine tatsächliche Größe aus den örtlichen Gegebenheiten. Die geplante Bebauung bleibt hinter der auf der anderen Seite des Platzer Höhenwegs bereits vorhandenen zurück. Innerhalb der geplanten Bauflächen können 12 - 14 WE entstehen. Der BP Nr. 5511 -Platzer Höhenweg- wirkt sich nicht negativ auf die vorhandene Infrastruktur aus. Die am Platzer Höhenweg vorhandenen Stellplätze wurden in einer Ortsbegehung ermittelt. Soweit im zweiten Straßenabschnitt, nach Aufhebung der Tempo 30 Zone, keine Stellplatzmarkierung vorhanden sind, wurde zusätzlich auf der Grundlage der Ausbauplanung geprüft, in welchen Bereichen Parken ohne Behinderung möglich ist. Bei einer Straßenbreite von max. 5,70 m und zahlreichen, direkt an der Straße aufgereihten privaten Stellplätzen und Einfahrten ist hier Parken für max. 12 Fahrzeuge möglich, wobei es keine Rolle spielt auf welcher Straßenseite geparkt wird. Nachdem am Platzer Höhenweg die Versorgung mit öffentlichen Stellplätzen als unbefriedigend eingestuft wurde, setzt der BP Nr. 5511 -Platzer Höhenweg- unabhängig von der Fahrfläche 6 zusätzliche öffentliche Stellplätze fest. Inwieweit Stellplätze durch private Einfahrten verloren gehen, kann erst im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ermittelt werden. Die im Plan festgesetzten Einfahrten wurden, soweit wie möglich, den vorhandene Einfahrten gegenüber gelegt. Der BP Nr. 5511 -Platzer Höhenweg- unterliegt den Kriterien des im Rat der Stadt Bergisch Gladbach am 17.03.2005 gefassten Baulandbeschlusses. Der Beschluss hat das Ziel, bezahlbares Wohnbauland nachhaltig und kontinuierlich bereitzustellen. Hierzu sollen alle geeigneten bodenrechtlichen Instrumente zur Mitfinanzierung der Wohnfolgekosten ausgeschöpft werden. Für den BP Nr. 5511 -Platzer Höhenweg- wird eine einvernehmliche Umlegung durchgeführt. Im Rahmen dieser hat die Eigentümerin der Grundstücksflächen im Plangebiet eine Zustimmungsvereinbarung und die Verpflichtung zur Übernahme von Folgekosten unterschrieben.	nein ja nein