

19. Juli 2017

BeschwAuszachGL12.docx

Beschwerde,

zur Umsetzung des Beschlusses des „Ausschuss für Anregungen und Beschwerden“ der Stadt Bergisch Gladbach vom 4.6.2014 zum Tagesordnungspunkt 12 bei der aktuellen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans.

Sehr geehrter Damen und Herren,

in meiner Stellungnahme für die „Bürgerinitiative Sträßchen Siefen“ zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans vom 10.10.2016 für künftige Wohnungsbebauung der Potentialfläche Kb8a/b verweise ich frühzeitig (S. 6-7) auf Beschlüsse „im Namen des Bürgermeisters“ des „Ausschuss für Anregungen und Beschwerden“ aus den Jahren 2011 [2] und 2014 [1]. Darin sind wiederholt mehrfache Anfragen einer Erbgemeinschaft zur Erteilung künftigen Baurechts für Flurstücke im Hinterland der Straße „Sträßchen Siefen“ abgelehnt worden, die mit 2 ha [2] einen Großteil der o.g. Potentialfläche Kb8a ausmachen. Diese beiden sich aufeinander beziehenden und konsistent formulierten Beschlüsse lassen sich zusammenfassen zu (*kursiv*: Zitate aus Anlage [1]):

- Bergisch Gladbach benötigt „Grundstücke für einen anders gearteten Wohnungsbau“, da Flächen für die Bebauung mit Einfamilienhäusern aus demographischen Gründen nicht mehr benötigt werden.
- Für eine derartige „andersartige“, also verdichtete Bebauung, die auch für weniger Betuchte finanzierbar ist, „sei das Areal jedoch in keiner Weise geeignet“.
- Künftige Bebauung solle sich nur als Randbebauung entlang der Straßenzüge beschränken, „die Flächen dahinter sollten von einer Bebauung freigehalten werden“.
- Dieser Beschluss zur Ablehnung einer Hinterlandbebauung werde „in den neu aufzustellenden Flächennutzungsplan mit einfließen“.

Dieses „Einfließen in den FNP“, also die Berücksichtigung dieses letzten ablehnenden Beschlusses, habe ich mit Schreiben vom 23.2.2017 an Herrn Bürgermeister Urbach [3] hinterfragt, da beim FNP-Vorentwurf die betroffene Fläche des Hinterlandes als Potentialfläche Kb8a mit 8 ha Größe dennoch zur Bebauung mit verdichtetem Wohnungsbau von 40 Haushalten/ha ausgewiesen ist. Entgegen des Beschlusses der Ausschusssitzung vom 4.6.2014 ist vorgesehen, das Hinterland also doch NICHT freizuhalten und TROTZDEM mit „anders geartetem Wohnungsbau“ als Einfamilienhäuser zu bebauen.

Ich hatte daher in meinem Schreiben an den Bürgermeister folgende Fragen formuliert:

Wurde das mit dem FNP-Entwurf beauftragte Planungsbüro Post & Welters bei der Auftragsvergabe explizit auf die Berücksichtigung dieser einschränkenden Beschlüsse zur zukünftigen Bebaubarkeit dieser Potentialfläche Kb8a hingewiesen?

Falls dies versäumt wurde - also „nein“ – schließt sich die 2. Frage an:

Wurde bzw. wird zur aktuellen Bewertung der vielen eingegangenen - so auch unserer - Stellungnahmen, dieser Hinweis zur Berücksichtigung der o.g. einschränkenden Beschlüsse zu dieser Potentialfläche Kb8a an das beauftragte Planungsbüro nachgereicht, dass diese Berücksichtigung insbesondere bei der anpassenden Überarbeitung des FNP-E dennoch erfolgt?

Leider blieben beide Fragen bis heute unbeantwortet. Vielmehr findet sich auch in dem aktuellen FNP-Entwurf diese Hinterland-Bebauungsfläche Kb8a unverändert zur Wohnungsbebauung wieder.

Die anliegende Grafik [4] verdeutlicht:

- Grün hinterlegt:
die im aktuellen FNP-Entwurf verbliebene Wohnungsbau-Potentialfläche Kb8a im Hinterland des Straßenzuges „Sträßchen Siefen“
- Rot hinterlegt:
die in den Sitzungen des „Ausschuss für Anregungen und Beschwerden“ von 22.9.2011 und zuletzt 4.6.2014 gleichlautend besprochene 2 ha große Fläche, die laut Beschluss „von einer Bebauung freigehalten werden“ soll, was „in den neu aufzustellenden Flächennutzungsplan mit einfließen“ werde.
- Gelb hinterlegt:
das an „Sträßchen Siefen“ gelegene Flurstück, das gemäß Baugenehmigung (AZ 2015-2566) aktuell NUR entlang des Straßenzuges bebaut wird. Für die Hinterlandnutzung weist diese Baugenehmigung umfangreiche einschränkende Auflagen zur „Nichtnutzbarkeit“ aus.

Daher bitte ich um einen Beschluss zu meiner folgenden Beschwerde:

Bei der aktuellen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist der Beschluss des „Ausschuss für Anregungen und Beschwerden“ der Stadt Bergisch Gladbach vom 4.6.2014 zum Tagesordnungspunkt 12 NICHT umgesetzt.

Wir bitten daher, diesen Beschluss dahingehend umzusetzen, dass im Rahmen der aktuellen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans das Hinterland entlang der Straße „Sträßchen Siefen“ von einer Bebauung freigehalten bleibt.

Mit freundlichen Grüßen

Für die Bürgerinitiative Sträßchen Siefen:

**Ausschussbetreuender Bereich
BM-13 / Zentrale Stelle für Anregungen und Beschwerden**

Drucksachen-Nr.

0205/2014

öffentlich

**Ausschuss für Anregungen und Beschwerden
Sitzung am 04.06.2014**

Antrag gem. § 24 GO

Antragstellerin / Antragsteller

Wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht

Tagesordnungspunkt

Anregung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung der Grundstücke Gemarkung Paffrath, Flur 2, Flurstücke 4521 und andere, hinter Sträßchen Siefen 2, zu schaffen

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Petentin ist Teileigentümerin einer etwa 20.000 m² großen Fläche in einem bis in die 90er Jahre landwirtschaftlich genutzten Freiraumbereich von Katterbach zwischen den Straßen Sträßchen Siefen und Weidenbuscher Weg. In ihrem aktuellen Schreiben vom 12.05.2014 fragt sie bei der Verwaltung an, ob die betreffende Fläche als Bauland entwickelt werden könnte, da in den nächsten Jahren Baulandflächen für die Erstellung von Wohnraum und sozialen Einrichtungen benötigt würden. Aus Sicht der Einwenderin und der weiteren Grundstückseigentümer sollte ein möglichst großer Anteil in Bauland umgewandelt und kurzfristig bebaut werden.

Die besagten Grundstücke sind derzeit durch eine Grünlandnutzung gekennzeichnet. Lediglich entlang Sträßchen Siefen befinden sich bauliche Anlagen, eine aufgegebenen landwirtschaftliche Hofstelle. Während dieser zwischen der Hofstelle und der nächsten Wohnbebauung Sträßchen Siefen 7 bzw. Kempener Straße 152 gelegene Bereich bereits nach aktueller Rechtslage planungsrechtlich als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 Baugesetzbuch baulich geprägt und als sogenannte Baulücke bebaubar ist, besteht für den übrigen, im baulichen Außenbereich gelegenen Teil des Anwesens auf der Grundlage des § 35 Baugesetzbuch aktuell kein Baurecht. Dieses müsste im Wege eines Bauleitplan- oder Satzungsver-

fahrens hergestellt werden.

Die vorliegende Anfrage wurde bereits im Jahr 2008 mit ähnlich lautender Begründung gestellt und in den Jahren 2010 und 2012 erneut in der Verwaltung eingereicht. Die Anfragen aus den Jahren 2008 und 2010 wurden von der Verwaltung als offizielle Anträge nach § 24 Gemeindeordnung (Bürgerantrag) interpretiert und durch den Ausschuss für Anregungen und Beschwerden am 03.09.2008 in den Planungsausschuss überwiesen. Aufgrund der Größe und der stadtentwicklungspolitischen Bedeutung der Fläche befasste sich der Stadtentwicklungsausschuss (ASSG) im Rahmen des Beschlusses über das städtische Wohnbaulandkonzept (ehem. „Wohnbaulandpotenzialanalyse“) unter dem Tagesordnungspunkt 14.2 unter anderem mit der Eignung der genannten Fläche als Wohnbauland (s. BV 0191/2011, Fläche Nr.12-55a). Das vom Stadtentwicklungsausschuss beschlossene Wohnbaulandkonzept verzeichnet die Fläche der Antragstellerin aufgrund der ökologischen Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet, dem wertvollen Boden und der hohen Eignung für die landschaftliche Erholung als „für eine Wohnbebauung unzureichend geeignet“.

Weitere Faktoren, die gegen eine Bebauung der hier in Rede stehenden Flächen sprechen, sind

- die Darstellung des Flächennutzungsplans des überwiegenden Teils als Flächen für die Landwirtschaft und
- die Lage im Landschaftsschutzgebiet L 2.2-1 „Bergische Heideterasse“ des Landschaftsplans Südkreis mit den Zielen des Schutzes „der vielgestaltigen Kulturlandschaft“, dem besonderen Wert der Fläche „für die siedlungsnahe Erholung“ und ihrer Funktion als Biotopverbundfläche.

In der Vorlage Nr. 0191/2011 zum Beschluss über das Wohnbaulandkonzept wurde darüber hinaus darauf verwiesen, dass durch die Realisierung größerer Bauflächen die Kapazitäten der Grundschule und des Kindergartens in Katterbach erheblich überschritten würden und in Katterbach mit rund 5,7 ha Baulücken und 1,4 ha an (sonstigen) Flächen mit vorhandenem Bau-recht ausreichend Flächen für den mittel- bzw. langfristigen Bedarf zur Verfügung stehen.

Der Stadtentwicklungsausschuss folgte schließlich am 05.05.2011 der Empfehlung der Verwaltung und lehnte die Anregung der Petentin auf eine Baulandentwicklung ab. Am 22.09.2011 schloss der Ausschuss für Anregungen und Beschwerden das Verfahren nach § 24 Gemeindeordnung NRW ab.

Als Ergänzung bzw. Korrektur zur damaligen Beschlussvorlage Nr. 0191/2011 weist die Verwaltung darauf hin, dass die hier betreffende Fläche nicht wie seinerzeit dargestellt den Status eines Regionalen Grünzuges laut Regionalplan Köln besitzt, sondern in dem am 11.10.2011 vom Stadtentwicklungsausschuss (ASSG) zur Kenntnis genommenen, als fachliche Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans beschlossenen Freiraumkonzept der Stadt Bergisch Gladbach als Fläche für die „Erhaltung und Entwicklung von überregionalen Grünachsen“ dargestellt ist.

Die Verwaltung empfiehlt, angesichts des ablehnenden Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses vom 05.05.2011 und der ansonsten unveränderten Sachlage der vorliegenden Anregung erneut nicht zu entsprechen.

**Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister**

Datum
21.08.2014
Ausschussbetreuender Bereich
BM-13/ Zentrale Stelle für Anregungen und Beschwerden
Schriftführung
Herr Kredelbach
Telefon-Nr.
02202-142668

Niederschrift

**Ausschuss für Anregungen und Beschwerden
Sitzung am Mittwoch, dem 04.06.2014**

Sitzungsort

Ratssaal des Rathauses Bensberg, Wilhelm-Wagener-Platz 1, 51429 Bergisch Gladbach

Sitzungsdauer (Uhrzeit von / bis)

17:00 Uhr - 19:27 Uhr

Unterbrechungen (Uhrzeit von / bis)

Keine

Sitzungsteilnehmer

Siehe beigefügtes Teilnehmerverzeichnis

Tagesordnung

Ö Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung, Bekanntgabe nicht anwesender Ausschussmitglieder, Feststellung der ordnungsgemäßen und rechtzeitigen Einberufung sowie der Beschlussfähigkeit**
- 2 Genehmigung der Niederschrift aus der vergangenen Sitzung - öffentlicher Teil -**
- 3 Bericht über die Durchführung der Beschlüsse aus der Sitzung des Ausschusses für**

Anregungen und Beschwerden vom 26.02.2014 - öffentlicher Teil -
0170/2014

4 **Mitteilungen des Ausschussvorsitzenden - öffentlicher Teil -**

5 **Mitteilungen des Bürgermeisters - öffentlicher Teil -**

6 **Jahresbericht der Zentralen Stelle für Anregungen und Beschwerden für das Jahr 2013**
0188/2014

7 **Anregung vom 25.02.2014, bei der Benennung einer neuen Straße oder eines neuen Platzes zu prüfen, ob die Krüger-Unternehmensgruppe berücksichtigt werden kann**
0174/2014

8 **Anregung vom 08.05.2014, zur Vermeidung von Wildunfällen auf der L 288 die Geschwindigkeitsbegrenzung von 70 km/h auf die gesamte Strecke zwischen Ortsausfahrt Bergisch Gladbach und Ortseinfahrt Forsbach auszudehnen**
0198/2014

9 **Beschwerde vom 15.01.2014 über die hohe Verkehrslärm- und Abgasbelastung im Neuenweg**
0189/2014

10 **Anregung vom 27.11.2013, Feinstaubmessungen im Bereich der St.-Konrad-Straße und der Straße Im Grafeld durchzuführen**
0172/2014

11 **Anregung vom 04.03.2014, durch geeignete Maßnahmen das Gebäude Laurentiustr. 88 dauerhaft zu erhalten**
0175/2014

12 **Anregung vom 12.05.2014, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung der Grundstücke Gemarkung Paffrath, Flur 2, Flurstücke 4521 und andere, hinter Sträßchen Siefen 2, zu schaffen**
0205/2014

13 **Anregung vom 25.03.2014, die Altglas- und Altkleidercontainer am Schlodderdicher Weg von ihrem derzeitigen Standort zu entfernen**
0173/2014

14 **Anfragen der Ausschussmitglieder - öffentlicher Teil -**

Der Repräsentant des antragstellenden Vereines betont, dass es zwei Gespräche mit dem Eigentümer gegeben habe, in welchem sich dieser nicht eindeutig äußerte. Der Verein wolle hier weiter verhandeln.

Ausnahmsweise lässt Herr Galley den Vater des Eigentümers des Gebäudes eine Gegendarstellung abgeben. Dieser verwahrt sich mit Nachdruck gegen das bisherige Verfahren, welches er in Bezug auf die Führung der Gaststätte durch seinen Sohn als geschäftsschädigend bewertet. Das Agieren des antragstellenden Vereines habe zu einer falschen und ungerechtfertigten Presseberichterstattung geführt. Keineswegs sei von Seiten des Eigentümers beabsichtigt, das Gebäude abzureißen.

Sein Sohn habe das Gebäude vor fünf Jahren im Vertrauen auf eine Auskunft der Bauaufsicht erworben, es handele sich um kein Denkmal und es würde auch keines werden. Es sei nicht beabsichtigt, das Gebäude zu veräußern. Es würden alle rechtlichen Möglichkeiten ausgeschöpft, um eine Unterschutzstellung zu verhindern.

Herr Kamp fragt, welche Rechte hier in der Abwägung überwiegen - die des Eigentümers oder die des angestrebten Denkmalschutzes. Er kritisiert die Vorgehensweise des antragstellenden Vereines, der wie hier auch bereits in einem anderen Fall in Sand vorgegangen sei. Zwar verpflichte Eigentum, jedoch liege hier ganz offensichtlich ein Fall vor, in welchem mit öffentlichem Druck ein bestimmtes Ziel angestrebt werde.

Verwaltungsmitarbeiterin Sprenger möchte die Diskussion lediglich auf den fachlichen Aspekt der Denkmalwürdigkeit eingeschränkt sehen. Zu deren Prüfung gebe es festgelegte Kriterien. Zudem habe der Eigentümer das Recht und die Möglichkeit, eine pro Denkmalwürdigkeit getroffene Entscheidung rechtlich zu hinterfragen.

Auf Nachfrage von Herrn Galley bestätigte sie, dass die Feststellung der Denkmalwürdigkeit den zuständigen Ausschuss verpflichte, den formalen Akt der Unterschutzstellung per Beschluss zu vollziehen.

In seinem Schlusswort spricht sich der Repräsentant des antragstellenden Vereines dafür aus, das weitere Verfahren nach sachlichen Kriterien durchzuführen und die einander widerstreitenden Interessen gegeneinander abzuwägen.

Auf Nachfrage von Frau Schweizer bekräftigt Verwaltungsmitarbeiterin Sprenger den Willen der Verwaltung, die Fassade oder das ganze Gebäude im Falle einer Denkmalwürdigkeit zu erhalten.

Sodann fasst der Ausschuss einstimmig bei Stimmenthaltung der Freien Wähler folgenden **Be-**
schluss:

1. Die Anregung wird in den neu zu bildenden Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung überwiesen.
 2. Für den Ausschuss für Anregungen und Beschwerden ist das Verfahren abgeschlossen.
12. Anregung vom 12.05.2014, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung der Grundstücke Gemarkung Paffrath, Flur 2, Flurstücke 4521 und andere, hinter Sträßchen Siefen 2, zu schaffen

0205/2014

Herr Galley gibt bekannt, dass ihm die Antragstellerin vor Beginn der Sitzung Pläne überreicht habe, die eine bauliche Nutzung des Areales skizzierten. Er lässt diese Pläne im Ausschuss herumgehen.

Sodann begründet die Antragstellerin ihre Anregung. Sie verweist zunächst auf die bereits einmal erfolgte Ablehnung ihres Anliegens. Es sei die Absicht der Erbgemeinschaft, die sie vertrete, das Gelände in Absprache mit der Stadt Bergisch Gladbach und gegebenenfalls eines Projektbeauftragten baulich zu erschließen. Infrastrukturell sei der Bereich außerordentlich gut eingebettet. Es gebe Schulen und eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Sie bittet darum, das Anliegen genauer zu prüfen, auch wenn ein größerer Teil des Bereiches derzeit noch vom Landschaftsschutz erfasst werde. Gegebenenfalls könne man zunächst eine Arrondierungsfläche bebauen und den Rest des Bereiches vorerst ungenutzt lassen. Diese Fläche liege in unmittelbarer Nähe der Kemener Straße und könne kurzfristig für eine Bebauung freigegeben werden.

Die Verweigerung einer Bebauung des Areals sei für sie vor dem Hintergrund nicht nachvollziehbar, dass sowohl in Bergisch Gladbach als auch in benachbarten Kommunen ohne weiteres Außenbereichsflächen einer baulichen Nutzung zugeführt würden. Ihre Fläche sei demgegenüber rundum von Bebauung umgeben und befinde sich somit in einer Insellage. Hier seien die Aussagen des Flächennutzungsplanes zu hinterfragen. In den letzten Jahren sei auf Grund der wirtschaftlichen Situation die Nachfrage nach Bauland sowohl in Köln als auch in den umgebenden Kommunen stark angestiegen. Würden keine zusätzlichen Flächen angeboten, stiegen die Preise für das verbleibende Bauland unangemessen stark an. Bei einer gewollten Verknappung von Bauflächen fördere die Stadt Bergisch Gladbach diese negative Entwicklung.

Stimme dieser Ausschuss einer Bebauung der gesamten Fläche nicht zu, wünsche Sie eine Entscheidung über die von ihr benannte Arrondierungsfläche.

Herr Wagner weist darauf hin, dass der in Rede stehende Bereich entlang der Straße Sträßchen Siefen bereits jetzt nach § 34 des Baugesetzbuches in erster Bauzeile bebaubar sei. Die Flächen dahinter sollten von einer Bebauung freigehalten werden, was in den neu aufzustellenden Flächennutzungsplan mit einfließen. Entgegen den Darstellungen der Petentin werde eine Bebauung des gesamten Bereiches die umgebende Infrastruktur an die Grenzen ihrer Aufnahmefähigkeit führen. Er schließt sich insoweit den Ausführungen der Verwaltung an, zumal es sich nach seinen Informationen in der Tiefe des Grundstückes um einen relativ sumpfigen Grund handle. Eine Bebauung bedinge also einen erheblichen Gründungsaufwand.

Auch Herr Schundau schließt sich der Argumentation der Verwaltung an. Nach der Wohnbaulandpotentialanalyse sei verstärkt auf die Entwicklung der Innenbereiche und den Schutz des Außenbereiches abzustellen. Alles weitere stelle die Vorlage korrekt dar.

Frau Winkels folgt ebenfalls dieser Argumentation. Nur die erste Bauzeile entlang der Straße Sträßchen Siefen solle bebaut werden.

Frau Schweizer kritisiert, dass die Petentin ihr Anliegen erneut an den Ausschuss heranträgt. Im Übrigen schließt Sie sich der Argumentation der Verwaltung an.

Herr Kamp sieht den hohen Bedarf an Baugrundstücken und die außerordentlich hohen Preise für diese. Das habe sich unter anderem bei der neuen Bebauung im Bereich der Straße Am Eichenkamp gezeigt. Die Bereitstellung von Bauland zu erschwinglichen Preisen stelle eine soziale Aufgabe der Kommunen dar.

Herr Vorndran bittet die Verwaltung um Stellungnahme hinsichtlich einer Bebauung des von der Petentin als Arrondierungsfläche bezeichneten Bereiches.

Als Leiterin der Bauaufsicht antwortet Verwaltungsmitarbeiterin Sprenger, dass die in der Vorlage benannten Kriterien auch auf diese reduzierte Fläche zuträfen. Zudem werde willkürlich in das Hinterland hinein baulich erweitert. Eine derartige Zufälligkeit sei nicht mehr gewollt, wenn man eine zuverlässige Baulandpolitik betreibe. Eine bauliche Entwicklung dürfe nur an integrierten Standorten stattfinden. Grundstücke für Einfamilienhäuser würden zudem künftig im Stadtgebiet aufgrund des demographischen Wandels nicht mehr gebraucht. Es gebe zunehmend genügend Objekte, die man erwerben könne. Grundstücke würden für einen anders gearteten Wohnungsbau benötigt. Hierfür sei das Areal jedoch in keiner Weise geeignet.

Auf Nachfrage von Herrn Vorndran bestätigt sie, dass entlang der Straße Sträßchen Siefen für die Petentin bereits jetzt Baurecht bestehe.

Die Petentin besteht darauf festzustellen, dass sich dieser Ausschuss heute erst zum zweiten Mal mit Ihrem Anliegen befasse. Ihre Bebauungsabsicht stelle nicht auf die bloße Schaffung von Eigenheimen ab. Denkbar sei natürlich auch anderer Wohnungsbau. Die Begründung einer Ablehnung ihres Gesuches mit dem Argument einer Kaltluftentstehungszone sei unangebracht, da sich die Stadt Bergisch Gladbach in anderen Bereichen hieran selbst nicht gehalten habe, zum Beispiel beim Bau des heutigen Mediterana. Sie behauptet, dass der in Abstimmung mit den benachbarten Kommunen neu aufzustellende Flächennutzungsplan ausschließlich im Außenbereich neue Bauflächen ausweise. Die von ihr angeregte Arrondierungsfläche befinde sich in unmittelbarer Nähe einer Erschließungsstraße. Eine Bebauung greife nicht negativ in die umgebende Landschaft ein. Bauland werde immer teurer, weil die Menschen möglichst in Bereiche ziehen wollten, von wo aus sie ihre Arbeitsplätze gut erreichen könnten. Sie könne sich jetzt zurücklehnen und weitere Jahre abwarten, um dann zukünftig einen noch höheren Verkaufspreis für ihre dann zu Bauland gewordenen Grundstücke zu erzielen.

Sodann fasst der Ausschuss einstimmig bei Stimmenthaltung der Freien Wähler folgenden **Beschluss**:

1. Die Anregung wird zurückgewiesen.

2. Das Verfahren zur Anregung ist abgeschlossen.

13. Anregung vom 25.03.2014, die Altglas- und Altkleidercontainer am Schlodderdicher Weg von ihrem derzeitigen Standort zu entfernen
0173/2014

Der Vorsitzende des antragstellenden Vereins begründet die Anregung. Da eine Lösung der Problematik in unmittelbarem Kontakt mit der Verwaltung nicht möglich war, wende man sich an diesen Ausschuss. Weder der bisherige Verlauf des Verfahrens noch die Aussagen der Vorlage für die heutige Sitzung stellten seinen Verein und ihn zufrieden. Er kritisiert die Aussage der Vorlage in deren zweiten Absatz und geht davon aus, dass die Leitung der GWK für die Nutzung des bisherigen Platzes nicht einstehen könne. Die Belehrung im dritten Absatz der Vorlage sei nicht Gegenstand seiner Anregung. Die Kritik am neuen Standort der Container basiere auf verkehrlichen Bedenken. Die

[2]

Ausschussbetreuender Bereich
BM-2/ Zentrale Stelle für Anregungen und Beschwerden

Drucksachen-Nr.

0383/2011

öffentlich

Ausschuss für Anregungen und Beschwerden
Sitzung am 22.09.2011

Antrag gem. § 24 GO

Antragstellerin / Antragsteller

Wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht

Tagesordnungspunkt A 21

Anregung vom 18.06.2008, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung der Grundstücke Gemarkung Paffrath, Flur 2, Flurstücke 4521 und andere, hinter Sträßchen Siefen 2 zu schaffen

Die Anregung ist beigelegt.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Über diesen Vorgang hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, demografischen Wandel, soziale Sicherung, Integration, Gleichstellung von Frau und Mann am 05.05.2011 in der Sache abschließend entschieden. Eine Befassung des Planungsausschusses mit der Angelegenheit ist nicht mehr erforderlich.

Die Fläche umfasst ca. 1,94 Hektar und könnte mit rund 32 Wohneinheiten bebaut werden. Die Fläche wurde nach den Kriterien der Potenzialanalyse neu bewertet. Laut Regionalplan liegt sie im Allgemeinen Siedlungsbereich. Im Flächennutzungsplan ist sie als Wohnbaufläche und als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Die Fläche erscheint kleinräumig betrachtet im Sinne einer Verdichtung städtebaulich geeignet und wäre in jedem Fall vorrangig bezogen auf eine benachbarte Fläche zu sehen. Ihre Bebauung würde jedoch ebenfalls einen Eingriff in den Außenbereich bedeuten. Ergebnis der Strukturuntersuchung Schildgen/ Katterbach 2000/2001, die die stadtentwicklungspolitischen

Ziele für die beiden Wohnplätze festlegte, war, dass einzelne Infrastrukturangebote in Schildgen und Katterbach bei der gegebenen Bevölkerung an ihre Kapazitätsgrenzen stoßen. Der Hauptausschuss fasste daraufhin in seiner Sitzung vom 5.12.2000 den Beschluss, dass die in Schildgen/ Katterbach vorhandenen sofort bebaubaren Baulücken die dortige mittel- bis langfristige städtebauliche Entwicklung sichern und eine darüber hinaus gehende Aktivierung des Baulandpotenzials durch Schaffung zusätzlichen Baurechts eine langfristige Zielsetzung sein sollte. Nicht zuletzt ist das weitere Zusammenwachsen der ehemals getrennten Ortsteile Paffrath und Schildgen- Katterbach aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht zu empfehlen.

Die Empfehlung der Verwaltung lautete:

Dem Antrag sollte nicht entsprochen werden. Die Fläche ist Bestandteil einer regionalen Grünachse und besitzt wichtige Ausgleichsfunktionen der freiraumgebundenen Erholung, der Biotoperhaltung und Vernetzung und des klimaökologischen Ausgleichs. Nach den Zielen des im Dezember 2009 im ASSG beschlossenen nachhaltigen kommunalen Flächenmanagements soll von einer Ausweitung der Bebauung im Außenbereich abgesehen werden. Durch die Realisierung größerer Bauflächen würden die Kapazitäten von Grundschule und Kindergarten in Katterbach erheblich überschritten. Hinzu kommt, dass in Katterbach mit rund 5,7 Hektar Baulücken und 1,4 Hektar an Flächen mit vorhandenem Baurecht ausreichend Flächen für den Bedarf zur Verfügung stehen.

Da der ASSG dieser Empfehlung gefolgt ist, kann der Ausschuss für Anregungen und Beschwerden den Vorgang nunmehr auch formell abschließen.

*Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für
Anregungen und Beschwerden
- öffentlicher Teil -*

21. Anregung vom 18.06.2008, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung der Grundstücke Gemarkung Paffrath, Flur 2, Flurstücke 4521 und andere, hinter Sträßchen Siefen 2 zu schaffen
0383/2011

Herr Berger weist daraufhin, dass der an Sträßchen Siefen liegende Bauernhof in den Plänen zur Vorlage nicht eingezeichnet sei. Hier bestehe eine Baulücke.

Dies wird durch Verwaltungsmitarbeiter Löhlein bestätigt. Man habe die Petentin auf die Bebaubarkeit ihres Grundstückes in diesem Bereich schriftlich hingewiesen.

Sodann fasst der Ausschuss einstimmig folgenden Beschluss:

Das Verfahren zur Anregung wird abgeschlossen.

Für die Richtigkeit



Kreidelbach

Schriftführer

An den
Ausschuss für Anträge und Beschwerden
der Stadt Bergisch Gladbach
Wilhelm Wagner Platz
51439 Bergisch Gladbach

**Betr.: Antrag auf Baurecht der Grundstücke Grundbuch-Nr. (Paffrath) 1498,
1051 und 2275 (Sträßchen Siefen 3, 51467 Bergisch Gladbach, siehe
Auszug aus dem Liegenschaftskataster) der Erbengemeinschaft** [REDACTED]

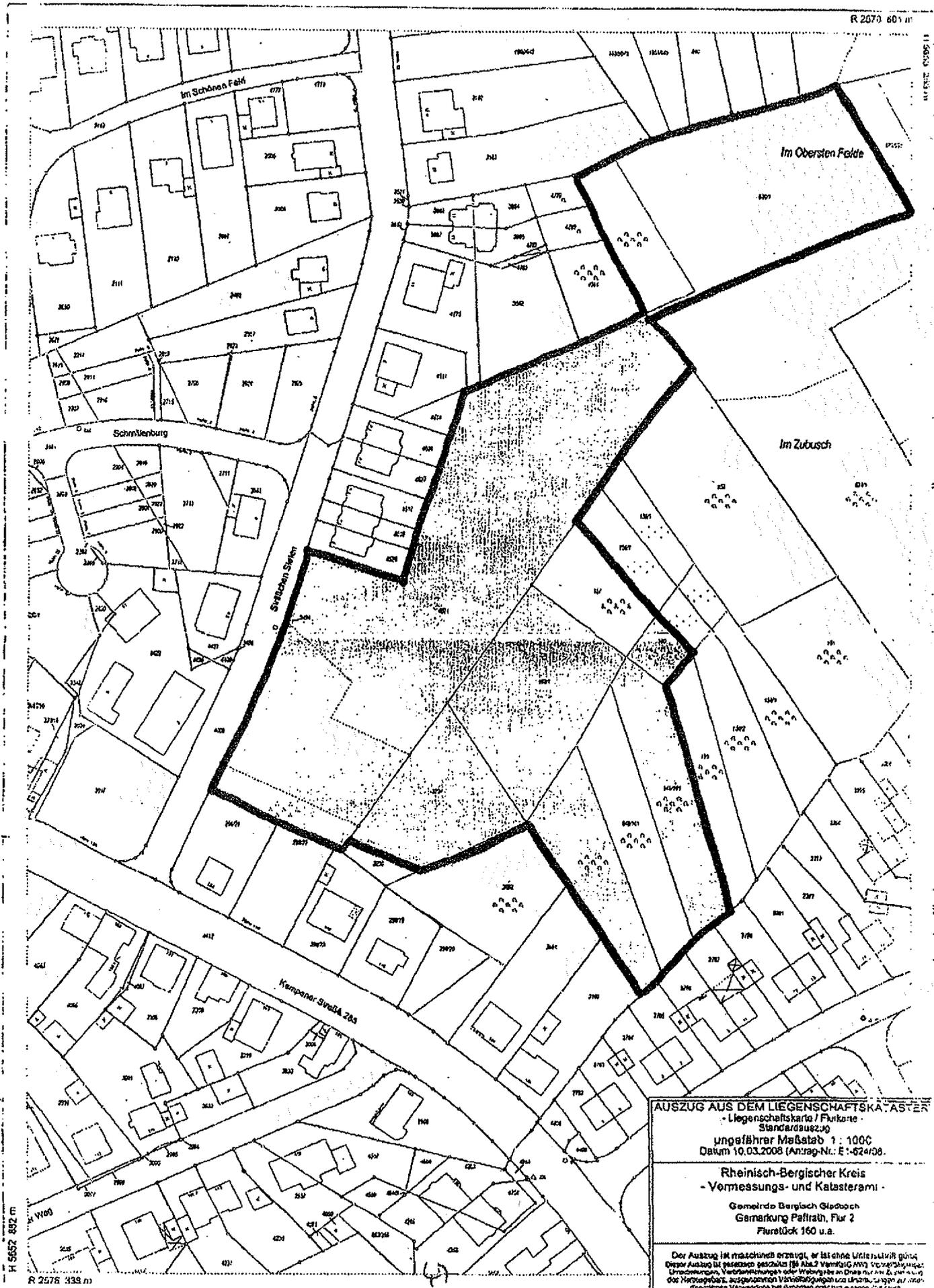
Sehr geehrte Damen und Herren,

erneut möchten wir **Antrag auf Baurecht für o.g. Grundstücke stellen.**

Da wir wissen, dass in den nächsten Jahren erneut Baulandflächen für die Erstellung von Wohnraum und sozialen Einrichtungen (Kindertagesstätten, Seniorenheime und Ähnliches) benötigt werden, möchten wir Sie darauf aufmerksam machen, dass wir als Erben der o.g. Grundstücke ein Interesse daran haben, möglichst viel dieser Fläche in Bauland umzuwandeln und diese Flächen kurzfristig bebauen zu lassen.

Anhand des beiliegenden aktuellen Auszugs aus dem Liegenschaftskataster können Sie erkennen, dass insgesamt eine Fläche von 19.500m² vorliegt.

Bitte senden Sie alle Unterlagen an



AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKA-ASTER
 - Liegenschaftskarte / Flurkarte -
 Standardauszug
 ungefähre Maßstab 1 : 1000
 Datum 10.03.2008 (Antrag-Nr.: E 1-624/08)

Rheinisch-Bergischer Kreis
 - Vermessungs- und Katasteramt -

Gemeinde Bergisch Gladbach
 Gemarkung Paffrath, Flur 2
 Flurstück 160 u.a.

Der Auszug ist maschinell erzeugt, er ist ohne Unterschrift gültig.
 Dieser Auszug ist verbindlich, es sei denn, es wird ausdrücklich
 Umrisszeichnungen oder Maßstabangaben an dem Auszug
 der Maßstab, ausgegebenen Verhältnisse und Umriss, zu dem
 den besten Verwendung bei anderen oder nur einem Maßstab

H 5652 392 m
 R 2576 439 m

Gebäude mit besonderer Umrissignatur (-----) sind in ihrer Lage nur ungefähr bekannt.

23. Februar 2017

FNP-Bürgermeister1.docx

Flächennutzungsplan (FNP-E)

hier zur Potentialfläche Kb8a in Katterbach, insb. zu den Flurstücken Paffrath 2-4521 und 2-3494

**Meine Stellungnahme im Namen von 300 Anwohnern, Ihnen persönlich übergeben am 10.10.2016
Ihr Schreiben vom 27.1.2017**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

zunächst besten Dank für Ihr o.g. Schreiben und die Zeit, die Sie sich bei der o.g. Übergabe unserer Stellungnahme zusammen mit der Initiative aus Schildgen um Dr. Nuding genommen hatten.

Ich erinnere mich, dass Sie bei dieser Übergabe pressewirksam zugesichert haben, „dass unsere Bedenken ernst genommen und ins Verfahren einfließen werden“. Mit Aufmerksamkeit verfolge ich daher Ihre Kommunikation insb. mit der Initiative aus Schildgen um Herrn Dr. Nuding zu den Themen Verkehrsbelastung, Grünzüge/Landschaftsschutz/Kaltluftschneisen, Prognose zur Bevölkerungsentwicklung sowie zur Faktenbewertung zu den einzelnen Potentialflächen.

Zusätzlich ist es mir ein Anliegen - vor den Präsentationen in den kommenden Ausschusssitzungen - konkret eine Ungereimtheit zu o.g. Potentialfläche in Katterbach zu hinterfragen, die ja in der Hochglanzbroschüre zum FNP-E an prominenter erster Stelle (S. 6), als höchst geeignet und prioritär zur Bebauung angepriesen ist:

Unsere Stellungnahme verweist (S. 6-7) auf Beschlüsse „im Namen des Bürgermeisters“ des „Ausschuss für Anregungen und Beschwerden“ aus den Jahren 2011 und 2014, mit denen wiederholt mehrfache Anfragen einer Erbgemeinschaft zur Erteilung künftigen Baurechts für o.g. Flurstücke abgelehnt wurden, die mit 2 ha einen Großteil der o.g. Potentialfläche Kb8a ausmachen. Diese beiden sich aufeinander beziehenden und konsistent formulierten Beschlüsse lassen sich zusammenfassen zu (*kursiv*: Zitate aus Anlage [1]):

- Bergisch Gladbach benötigt „Grundstücke für einen anders gearteten Wohnungsbau“, da Flächen für die Bebauung mit Einfamilienhäusern aus demographischen Gründen nicht mehr benötigt werden.
- Für eine derartige „andersartige“, also verdichtete Bebauung, die auch für weniger Betuchte finanzierbar ist, „sei das Areal jedoch in keiner Weise geeignet“.
- Künftige Bebauung solle sich nur als Randbebauung entlang der Straßenzüge beschränken, „die Flächen dahinter sollten von einer Bebauung freigehalten werden“.
- Dieser Beschluss zur Ablehnung einer Hinterlandbebauung werde „in den neu aufzustellenden Flächennutzungsplan mit einfließen“.

Hieran knüpft sich meine 1. konkrete Frage an Sie an, die mit „ja“ oder „nein“ beantwortet werden kann:

Wurde das mit dem FNP-Entwurf beauftragte Planungsbüro Post & Welters bei der Auftragsvergabe explizit auf die Berücksichtigung dieser einschränkenden Beschlüsse zur zukünftigen Bebaubarkeit dieser Potentialfläche Kb8a hingewiesen?

Falls dies versäumt wurde - also „nein“ – schließt sich die 2. Frage an:

Wurde bzw. wird zur aktuellen Bewertung der vielen eingegangenen - so auch unserer - Stellungnahmen, dieser Hinweis zur Berücksichtigung der o.g. einschränkenden Beschlüsse zu dieser Potentialfläche Kb8a an das beauftragte Planungsbüro nachgereicht, dass diese Berücksichtigung insbesondere bei der anpassenden Überarbeitung des FNP-E dennoch erfolgt?

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, als jemand, der Ihnen seinerzeit seine Wählerstimme schenkte, bin ich zuversichtlich, dass Sie mit Ihrem Engagement für unsere Stadt das Wohl aller Bürger dieser Stadt „meistern“, nicht nur das potentiell künftiger, sondern insbesondere auch das der seit Jahren bis Jahrzehnten ansässigen, die zu einem beachtlichen Teil – so wie unsere Familie – das Grüne dieser Stadt suchten und gerne dafür bereit waren, mehr als anderswo zu investieren, Bürger, die vor der Auswahl Ihres Bauplatzes in enger Rücksprache mit der Stadt die Bebaubarkeit von Grünflächen hinterfragten, und mit den Gründen zum Landschaftsschutz beruhigende Aussagen erhielten.

Im konkreten Fall o.g. Flurstücke als Teil der Potentialfläche Kb8a habe ich mehrfach von Ihrer Verwaltung (Fr. Janik, Untere Bauaufsichtsbehörde, zuletzt im September 2015) entsprechende Bestätigung zur Nichtbebaubarkeit der Hinterlandfläche erhalten. Umso mehr ist verwunderlich, dass diese Potentialfläche im FNP-E beispielhaft als besonders geeignet dargestellt wird und sich wohl möglich bei der anstehenden Priorisierung von Umsetzungsmaßnahmen wieder an vorderer Stelle wiederfinden soll. Auch die Erwerber dieser Flurstücke zeigen sich überrascht darüber, zumal sie 2016 mit ihrer Baugenehmigung (AZ 2015-2566) zur Randbebauung entlang des Straßenzuges Sträßchen Siefen 3-5c umfangreiche, erheblich einschränkende Nutzbarkeitsvorschriften für die große Hinterlandfläche erhielten, wieder begründet mit dem Landschaftsschutz.

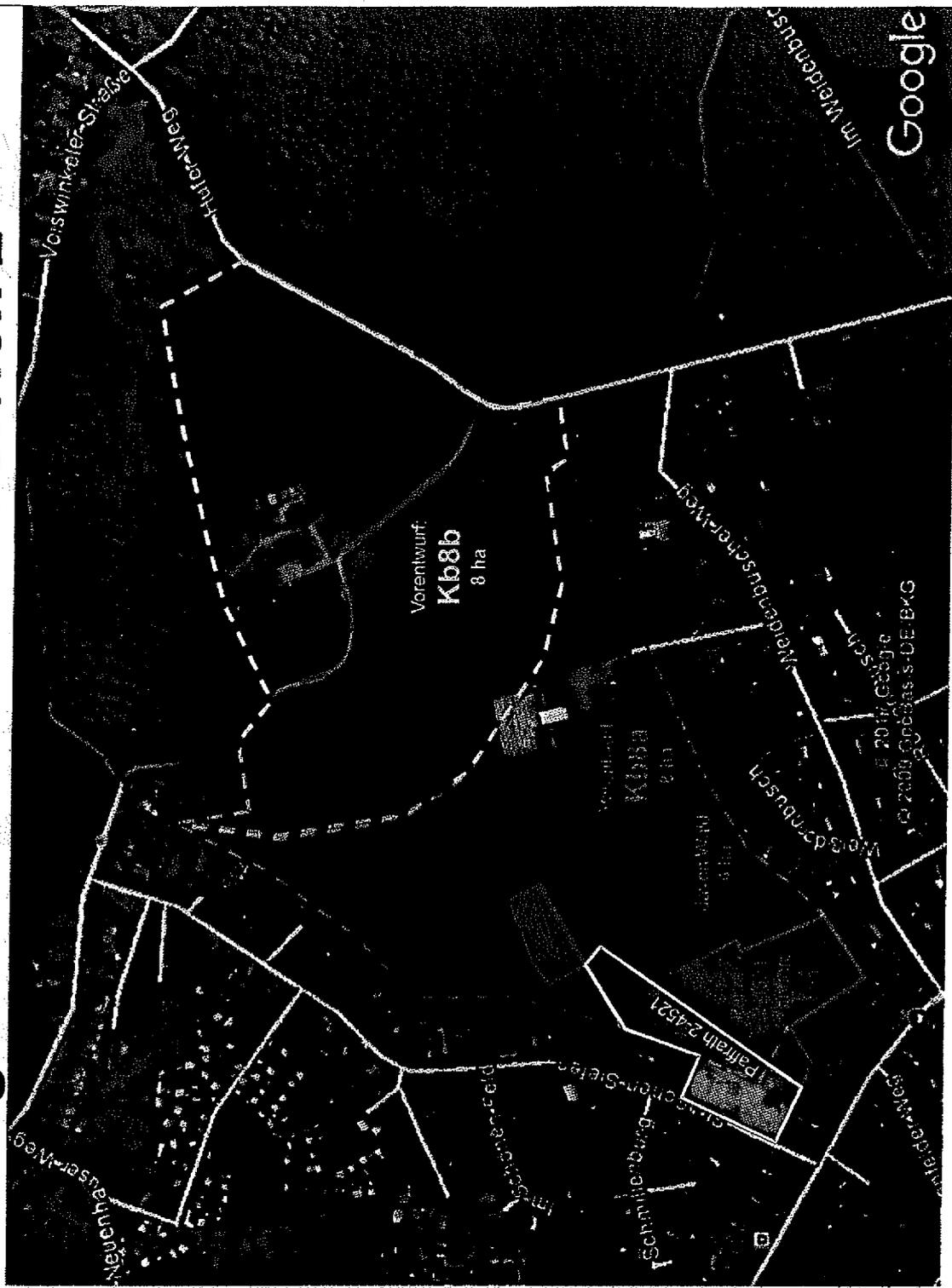
Sehr geehrter Herr Bürgermeister, ich bitte Sie um die zeitnahe, kurze Beantwortung o.g. 2 Fragen bitte vor Ihrem FNP-Ausschuss-Termin 10.5.2017. Ich bin gespannt, inwieweit auf dieser FNP-Ausschuss-Sitzung die in Ihrem Namen gefassten o.g. Beschlüsse aus den Jahren 2011 und 2014 – wenigstens im Nachhinein - berücksichtigt sein werden.

Noch mag ich der Glaubwürdigkeit von gewählten Stadtvertretern und der Nachhaltigkeit ihrer Entscheidungen vertrauen. Ich freue mich daher auf Ihre Antwort.

Mit freundlichen Grüßen

[4]

Bauliche Nutzung: hinter Sträßchen Siefen 2



FN-Entwurf
4.7.2017
Kb8a

Baugenehmigung
21.4.2016
Paffrath 2-4521, 2-3494

Beschwerde-Ausschuss
22.9.2011 und 4.6.2014
Paffrath 2-4521 + andere