

Sitzungsunterlagen

Sitzung des Stadtentwicklungs- und
Planungsausschusses der Stadt
Bergisch Gladbach
02.10.2018

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	5
Niederschrift (öffentlich)	5
Anlage 1 Teilnehmerliste	15
Anlage 2 Antwort Klein	19

Stadt Bergisch Gladbach

Der Bürgermeister

Datum
30.10.2018
Ausschussbetreuender Fachbereich
Zentraler Dienst 6-10
Schriftführung
Friedhelm Assmann
Telefon-Nr.
02202-141428

Niederschrift

Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss
Sitzung am Dienstag, 02.10.2018

Sitzungsort

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

Sitzungsdauer (Uhrzeit von / bis)

17:00 Uhr - 19:10 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 der vergangenen Sitzung - öffentlicher Teil**
- 3 Bericht über die Durchführung der Beschlüsse aus der letzten Sitzung des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses
*0323/2018***
- 4 Mitteilungen der/des Ausschussvorsitzenden**
- 5 Mitteilungen des Bürgermeisters**
- 6 Strategische Grundentscheidung Wohnungsbau - Sachstand und weiteres**

- Vorgehen**
0173/2018
- 7 Mitteilung über Eintragungen in die Denkmalliste**
0324/2018
- 8 Flächennutzungsplan konkret: 10 Sofortmaßnahmen**
0325/2018
- 9 Regiebuch der Kooperation Köln und rechtsrheinische Nachbarn (K&RN)**
0339/2018
- 10 Statistische Daten zu stadtteilbezogenen Bau- und Abbruchgenehmigungen für Wohnungen**
0308/2018
- 11 Öffentliche Information über drei im Gestaltungsbeirat beratene Projekte des letzten Jahres**
0309/2018
- 12 InHK Beschluss Parkplatzsituation Schloßstraße**
0326/2018
- 13 Bebauungsplan Nr. 3334 - Herkenrather Straße -
- Aufstellungsbeschluss**
0328/2018
- 14 Bebauungsplan Nr. 6142 - An der Wallburg -
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung**
0329/2018
- 15 Anträge der Fraktionen**
- 16 Anfragen der Ausschussmitglieder**

Protokollierung

Ö Öffentlicher Teil

1. Eröffnung, Bekanntgabe nicht anwesender Ausschussmitglieder, Feststellung der ordnungsgemäßen und rechtzeitigen Einberufung sowie der Beschlussfähigkeit

Der Ausschussvorsitzende, Herr Höring, eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße und rechtzeitige Einladung und die Beschlussfähigkeit des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses fest.

Herr Höring weist darauf hin, dass die Beratungsergebnisse des AUKIV zu TOP 6 verteilt wurden und dass die ebenfalls verteilte Vorlage zu TOP 13 auszutauschen sei.

2. Genehmigung der Niederschrift der vergangenen Sitzung - öffentlicher Teil

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschluss: (einstimmig)

Die Niederschrift wird genehmigt.

3. Bericht über die Durchführung der Beschlüsse aus der letzten Sitzung des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses 0323/2018

Der Ausschuss nimmt die Mitteilungsvorlage zustimmend zur Kenntnis.

4. Mitteilungen der/des Ausschussvorsitzenden

Im Hinblick auf die gemeinsame Sitzung des FNPA + SPLA + AUKIV am 15.11.2018 bittet Herr Höring die Fraktionen, der Verwaltung (Herrn Assmann) spätestens eine Woche vor der Sitzung mitzuteilen, welche Mitglieder für welchen der drei Ausschüsse teilnehmen werden.

Sodann informiert Herr Höring den Ausschuss über die Sitzungstermine des SPLA im kommenden Jahr:

26.02.

10.04.

03.07.

25.09.

04.12.

5. Mitteilungen des Bürgermeisters

Herr Flügge teilt mit, dass Teile der vorab zur Verfügung gestellten Anlagen zum FNP aufgrund eines Fehlers der Druckerei unvollständig (DIN-A-4 anstelle DIN-A-3) dargestellt sind. Die vollständigen Pläne werden in Kürze nachgereicht.

Frau Sprenger berichtet, dass für das Steinbüchel-Gelände ein positiver Vorbescheid zur Errichtung von rund 160 Wohnungen erteilt wurde. Auf Nachfrage von Herrn Waldschmidt bestätigt Frau Sprenger, dass der Erhalt sämtlicher Bäume sichergestellt sei.

6. Strategische Grundentscheidung Wohnungsbau - Sachstand und weiteres Vorgehen

0173/2018

Herr Kühl teilt mit, dass die CDU Fraktion der Streichung des Absatzes bb) der Sachdarstellung zustimmen werde. Seiner Ansicht nach dürfe eine Innenverdichtung nicht dazu führen, dass der ursprüngliche Charakter eines Stadtteils sich grundlegend verändert.

Frau Graner hält dagegen, das Grundstück an der Wilhelm-Klein-Straße sei aufgrund der Nähe zum Zentrum und zum ÖPNV durchaus geeignet für eine Wohnbebauung.

Angesichts des Wohnungsdrucks teilt Herr Waldschmidt diese Auffassung. Er wiederholt seinen Antrag aus dem AUKIV und beantragt eine Prüfung, ob dieses Grundstück für sonstige soziale Zwecke (KITA/OGS) geeignet sei.

Herr Kraus weist darauf hin, dass diese Fläche im FNP Entwurf als Grünfläche enthalten sei. Des Weiteren sei der deutlich vernehmbare Wille der Refrather Bevölkerung auf einen Erhalt des kleinen Parks zu berücksichtigen.

Frau Schundau stimmt diesen Ausführungen zu und verweist auf die Erholungsfunktion der Grünfläche.

Herr Klein kritisiert, dass es der Stadt mangels verfügbarer Flächen in den vergangenen Jahren nicht gelungen sei, sozialen Wohnungsbau zu betreiben.

Herr Waldschmidt nimmt Bezug auf den Beitrag von Herrn Kraus und weist darauf hin, dass es in den anstehenden Bauleitverfahren immer Bürger geben werde, die sich gegen Bebauungen aussprechen werden. Wenn diese Stimmen immer Gehör finden, wird es in Bergisch Gladbach zukünftig keinen sozialen Wohnungsbau mehr geben.

Herr Flügge verweist auf die erfolgreiche Arbeit der Siedlungsgesellschaft, in Bergisch Gladbach bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Nach dem Beschluss des FNP stehe ein Konzept, dessen Umsetzung durch eine Vielzahl von Bebauungsplanverfahren erfolge. Diese B-Pläne seien dann die Grundlage, das Defizit an sozialem Wohnungsbau zu beseitigen.

Herr Klein kritisiert, dass die Vorschläge seiner Fraktion hinsichtlich der für KITA und OGS geeigneten Grundstücke nicht entgegengenommen oder weiterverfolgt wurden.

Herr Schundau teilt mit, dass die Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN gegen den Beschlussvorschlag 3 stimmen werden. Erst auf der Grundlage eines wohnungsbaupolitischen Handlungskonzeptes und eines Grünflächenkonzeptes könne seiner Ansicht nach der FNP beschlossen werden.

Sodann lässt der Ausschussvorsitzende über die Beschlussvorschläge der Verwaltung und den Prüfauftrag der SPD Fraktion abstimmen.

Der Ausschuss fasst folgende

Beschlüsse:

(einstimmig)

1. Der Rat nimmt den Bericht zur Umsetzung seines Beschlusses vom 19.12.2017 zur Kenntnis.

(einstimmig)

2. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass über die in der Sachdarstellung genannten Grundstücke hinaus im Portfolio des SEB AöR bzw. des Immobilienbetriebs aktuell keine weiteren Grundstücke vorhanden sind, die zum Zwecke einer Wohnbebauung vermarktet werden können.

(mehrheitlich gegen die Stimmen der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN und der Fraktion DIE LINKE. mit Bürgerpartei)

3. Die Verwaltung wird beauftragt,
 - auf der Grundlage des neuen FNP ein wohnungsbaupolitisches Handlungsprogramm zu erstellen und dem Rat zur Beschlussfassung vorzulegen sowie
 - den Erwerb zukünftiger Potentialflächen zu prüfen und dem zuständigen Verwaltungsrat des SEB zur Entscheidung vorzulegen.

(mehrheitlich gegen die Stimmen der SPD Fraktion und der FDP Fraktion bei Enthaltung der Fraktion DIE LINKE. mit Bürgerpartei)

4. Der in der Sachdarstellung ausgewiesene Absatz bb) – Grundstück Wilhelm-Klein-Straße – wird gestrichen.

(mehrheitlich abgelehnt gegen die Stimmen der SPD Fraktion und der FDP Fraktion bei Enthaltung der Fraktion DIE LINKE. mit Bürgerpartei)

5. Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob das Grundstück an der Wilhelm-Klein-Straße für sonstige soziale Zwecke (KITA/OGS) geeignet sei

7. **Mitteilung über Eintragungen in die Denkmalliste**
0324/2018

Der Ausschuss nimmt die Mitteilungsvorlage zur Kenntnis.

8. **Flächennutzungsplan konkret: 10 Sofortmaßnahmen**
0325/2018

Herr Flügge erläutert, dass die Mitteilungsvorlage den aktuellen Sachstand darstelle. Der 10-Punkte Plan sei die Basis, nach dem Beschluss des FNP diese zentralen Themen weiter abzuarbeiten.

Frau Schundau kritisiert, dass Planungsgespräche über größere Bauvorhaben nur mit der CDU und der SPD Fraktion geführt werden. Sie beantragt die Einbeziehung sämtlicher Parteien oder die Streichung des vorletzten Absatzes auf Seite 24 der Vorlage.

Herr Samirae schließt sich dieser Forderung an.

Frau Sprenger und Herr Flügge machen deutlich, dass die Entscheidungshoheit für die Baugenehmigungen allein der Verwaltung obliege. Da derartige Entscheidungen unter relativem Zeitdruck gefasst werden müssen, beschränke man sich derzeit auf das Meinungsbild der beiden Mehrheitsparteien.

Herr Waldschmidt kritisiert den aktuellen Bearbeitungsstand, sieht die Verwaltung nach dem Beschluss des FNP jedoch auf einem guten Weg.

Herr Schundau macht deutlich, dass die 4 auf Seite 20 dargestellten Aspekte zwar grundsätzlich die Zustimmung seiner Fraktion finden. Allerdings sei die Reihenfolge falsch gewählt. Die dort dargestellten Konzepte seien VOR dem Beschluss des FNP zu erstellen. Auch die Erstellung einer Bevölkerungsprognose sollte vor dem FNP Beschluss erfolgen.

Zum Punkt „Verdichtetes Bauen in bestehenden Wohnquartieren“ zitiert Herr Schundau aus § 34 BauGB. Danach seien nur Bauvorhaben zulässig, wenn sich dieses in die „Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird“. Herr Schundau ist der Auffassung, dass in der Vergangenheit durchaus Vorhaben genehmigt wurden, die das Ortsbild beeinträchtigt haben.

Zum Punkt „Stärkung der Bürgerbeteiligung“ schlägt Herr Schundau vor, den Sachverstand der Bürger in die politische Diskussion einfließen zu lassen und den Bürgern in den Fachausschüssen ein Rederecht einzuräumen.

Bezug nehmend auf Punkt 4 „Verdichtetes Bauen“ würde sich Herr Kraus wünschen, wenn alle Entscheidungen nach § 34 BauGB dem Ortsbild angepasst und der Bürgerschaft die Grenzen der politischen Einflussnahme aufgezeigt werden.

Frau Krause stimmt der Auffassung von Frau Meinhardt zu, dass eine aktuelle Bevölkerungsprognose eine Grundlage für den Schulentwicklungsplan darstellt und dass mit Hochdruck daran gearbeitet werde, sobald die neue Statistikstelle der Verwaltung besetzt sei.

Auf Anfrage von Herrn Waldschmidt zur Steuerung von verdichtetem Bauen in bestehenden Wohngebieten erklärt Herr Honecker, dass das BauGB keine „Ortskernsatzungen“ kennt und Erhaltungssatzungen nur unter besonderen Voraussetzungen mit hohen Anforderungen an die bestehende städtebauliche Struktur in Betracht kommen.

Herr Klein ist der Auffassung, dass die 10 Sofortmaßnahmen Problemfelder darstellen, die die CDU und teilweise auch die SPD Fraktion zu verantworten haben. So sei es auch nicht verwunderlich, wenn größere Bauvorhaben allein mit diesen beiden Fraktionen abgesprochen werden.

Herr Höring weist die Kritik an den Mehrheitsfraktionen und der Verwaltung als polemisch von sich.

Frau Graner begründet den mangelnden Sachstand in Bezug auf die Abarbeitung der 10 Sofortmaßnahmen mit nicht ausreichendem Personal innerhalb der Verwaltung.

Der Ausschuss nimmt die Mitteilungsvorlage zur Kenntnis und ist sich einig, dass der Satz auf Seite 24 („Große Grundstücke werden zukünftig in das mit CDU und SPD regelmäßig stattfindende Planungsgespräch eingebracht und dort gemeinsam diskutiert“) gestrichen wird.

9. Regiebuch der Kooperation Köln und rechtsrheinische Nachbarn (K&RN)
0339/2018

Frau Graner hält das Regiebuch für schwer verständlich und für eine Zumutung.

Herr Kraus hat den Eindruck, dass die Stadt Köln versuche, ihre Probleme auf das Umland abzuwälzen.

Auch Frau Schundau bestätigt die vermeintliche Priorisierung der Stadt Köln.

Herr Flügge schlägt vor, die Inhalte des Regiebuchs gemeinsam mit der Politik zu vertiefen. Er begrüßt den Vorschlag von Herrn Höring und sagt zu, zu einer Diskussionsrunde der interessierten Ausschussmitglieder mit der K&RN einzuladen.

10. Statistische Daten zu stadtteilbezogenen Bau- und Abbruchgenehmigungen für Wohnungen
0308/2018

Herr Neu bedankt sich bei der Verwaltung für diese hilfreiche Datenerhebung.

Der Ausschuss nimmt die Daten zur Kenntnis.

11. Öffentliche Information über drei im Gestaltungsbeirat beratene Projekte des letzten Jahres
0309/2018

Der Ausschuss nimmt die Mitteilungsvorlage kommentarlos zur Kenntnis.

12. InHK Beschluss Parkplatzsituation Schloßstraße
0326/2018

Herr Honecker erläutert die Vorlage anhand von Plänen und bekräftigt dabei die städtebaulichen Vorteile der Längsparkvariante, bei der der Ursprungscharakter des Wettbewerbsentwurfs weitgehend erhalten bleibe, und die die Umsetzung des Leitbilds „Straße der vielen Begegnungen“ durch Schaffung von Transparenz und möglichst gefahrloser Querung am ehesten ermögliche. Die Überprüfung des Planentwurfs auf potenziell mehr Parkplätze entspreche der Empfehlung des Preisgerichts des europaweiten Realisierungswettbewerbs, in der u.a. die Feinjustierung der Parkplatzsituation Gegenstand gewesen sei.

Herr Kühl, Herr de Lamboy und Herr Kraus halten die 2. Variante mit den 95 Stellplätzen für einen guten Kompromiss, der das Wettbewerbsergebnis nicht verwässere und dennoch die Händlerwünsche weitgehend berücksichtige.

Frau Meinhardt verweist auf das durchaus ausreichende Parkangebot in der Bensberger Innenstadt und spricht sich daher für die Beschränkung auf ca. 65 Stellplätze gemäß Wettbewerbsentwurf aus.

Herr Schundau bekräftigt diese Forderung, da die beiden Varianten nicht der Charakteristik des Wettbewerbsentwurfs entsprechen.

Auch Frau Schundau macht deutlich, dass zu viele Autos auf der Schloßstraße die Aufenthaltsqualität mindern und der Charakteristik des Wettbewerbsentwurfs widersprechen. Sie teilt nicht die Auffassung der Interessengemeinschaft, dass der Erhalt ihrer Geschäfte auf der Schloßstraße von der Anzahl der dortigen Stellplätze abhängt.

Herr Neu teilt mit, dass die SPD Fraktion dem Beschlussvorschlag der Verwaltung folgen werde.

Frau Graner macht deutlich, dass der prämierte Wettbewerbsentwurf einer politischen Einflussnahme grundsätzlich weitgehend entzogen sein müsste. Der Variante 2 mit höchstens 95 Stellplätzen könne zugestimmt werden, weil auch der Wettbewerbssieger club L94 mit diesem Kompromiss leben kann.

Herr Dr. Bernhauser teilt die Meinung der Verwaltung, dass die Aufenthaltsqualität der Schloßstraße durch 95 Stellplätze in Längsparkvariante nicht beeinträchtigt werde.

Herr Waldschmidt sieht in einem Parkhaus an der Steinstraße, dem künftigen Wegfall der Anwohnerstellplätze und einer Ertüchtigung der Schloßberggarage weiteres Parkpotential im unmittelbaren Bereich der Schloßstraße.

Auf Anfrage von Herrn Samirae teilt Herr Flügge mit, dass die Gespräche hinsichtlich eines Parkhauses an der Steinstraße begonnen wurden und diese Pläne nach Möglichkeit weiter verfolgt werden.

Aufgrund der bisherigen Diskussion formuliert Herr Höring zwei Beschlussvorschläge für die weitere Beratung im AUKIV, über die er anschließend abstimmen lässt.

Der Ausschuss fasst folgende

Beschlüsse:

(einstimmig)

1. Der SPLA empfiehlt, dem Grundgedanken des Wettbewerbssiegers folgend, in der weiteren Planung Parkplätze in Längsaufstellung zugrunde zu legen.

(mehrheitlich gegen die Stimmen der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN und der Fraktion DIE LINKE. mit Bürgerpartei GL)

2. Unter Würdigung der Preisgerichtsempfehlung sollte in der Detailplanung eine allen Nutzern gerecht werdende Kompromisslösung auf Basis des neuen Vorschlages des Architekten mit ca. 95 Stellplätzen gefunden werden.

**13. Bebauungsplan Nr. 3334 - Herkenrather Straße -
- Aufstellungsbeschluss**
0328/2018

Herr Honecker weist darauf hin, dass in der Einladung zu dieser Sitzung eine Arbeitsfassung der Vorlage zu TOP 13 enthalten sei und bittet um Austausch der Vorlage gegen die vor der Sitzung verteilten abschließende Fassung.

Frau Graner informiert, dass der Bauherr des umzusetzenden Gebäudes „Fachwerk 33“ bereit ist, die Dimensionen des Gebäudes anhand eines Lattengerüstes darzustellen.

Der Ausschuss fasst sodann folgenden

Beschluss: (einstimmig)

Gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 8 ff BauGB ist der Bebauungsplan Nr. 3334 – Edeka Herkenrather Straße – als verbindlicher Bauleitplan im Sinne

von § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) aufzustellen.

Das Plangebiet liegt an der Herkenrather Straße am Ortsausgang des Stadtteils Sand. Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung des vorhandenen Lebensmittelmarktes und die Errichtung einer Wohnbebauung aus Fachwerkhäusern geschaffen werden.

**14. Bebauungsplan Nr. 6142 - An der Wallburg -
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung**
0329/2018

Auf Anfrage von Herrn Klein zum Bauvorhaben für das Mehrgenerationenwohnen mit Behindertenwohnanlage macht Frau Sprenger deutlich, dass eine Tiefgarage an dieser Stelle aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich sei. Das Vorhaben werde von der RBS umgesetzt und beinhalte teilweise sozial geförderten Wohnraum.

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschluss: (einstimmig)

Gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist der Bebauungsplan Nr. 6142 – An der Wallburg – mit seiner Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

15. Anträge der Fraktionen

Keine

16. Anfragen der Ausschussmitglieder

Frau Graner teilt mit, dass die Anwohner der Neubebauung auf dem Gelände des ehemaligen Landschaftsverbands an der Kölner Straße gefragt wurden, ob sie ihre Gärten verkaufen wollen. Frau Sprenger erklärt, es handle sich hierbei um keine städtische Initiative. Es sei zu vermuten, dass dies eine Aktion eines privaten Investors sei.

Herr Klein:

An der Straße Zehntweg in Schildgen soll ein Tiefgaragenneubau errichtet werden, der über den dortigen Bürgersteig angefahren werden soll. Im Zuge der Baumaßnahme sollen offenbar die umliegenden Nachbargrundstücke bis zu 2 m ausgekoffert werden.

Wie ist hier der Planungsstand? Gibt es Aussagen über die Genehmigungsfähigkeit dieses Vorhabens?

Die Anfrage wird schriftlich beantwortet.

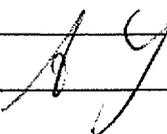
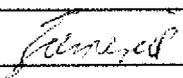
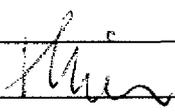
gez. Höring
Vorsitzender

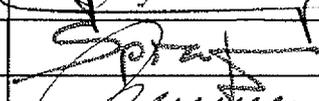
gez. Assmann
Schriftführ

Stadt Bergisch Gladbach
Teilnehmerverzeichnis

Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	Tag der Sitzung 02.10. .2018	Ort der Sitzung Ratssaal Bensberg	Dauer der Sitzung 17 ⁰⁰ - 19 ¹⁰ Uhr
---	---------------------------------	--------------------------------------	--

Name, Vorname	von/bis Beratungspunkt/ Uhrzeit	Stellvertretung für (Name)	Unterschrift
Dr. Bernhauser, Johannes			<i>J. Bernhauser</i>
Bilo, Angelika			<i>AB</i>
De Lamboy, Bernd			<i>De Lamboy</i>
Höring, Lennart			<i>Lennart Höring</i>
Kühl, Manfred			<i>Kühl</i>
Dr. Metten, Michael			
Kraus, Robert Martin			<i>R. Kraus</i>
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX			
<i>Rolf Dieter Schardt</i>		<i>Dr. Metten</i>	<i>Schardt</i>
Neu, Gerhard			<i>Gerhard Neu</i>
Waldschmidt, Klaus W.			<i>Waldschmidt</i>
Ebert, Andreas			
Bräunlich, Benedikt		<i>ab 17¹⁰ Uhr</i>	<i>Bräunlich</i>
<i>Berit Winkels</i>		<i>A. Ebert</i>	<i>B. Winkels</i>
Schundau, Edeltraud			<i>Edeltraud Schundau</i>
Meinhardt, Theresia		Steinbüchel, Dirk	<i>Theresia Meinhardt</i>
Schundau, Roland			<i>R. Schundau</i>
Jungbluth, Torsten			

Name, Vorname	von/bis Beratungs- punkt/ Uhrzeit	Stellvertretung für (Name)	Unterschrift
Graner, Angelika			
Klein, Thomas Joachim			
Samirae, Frank			
Panzer, Martin			
Thien, Holger			
Bihn, Friedhelm			
Mohr, Josef			
Marx, Olaf K.			

Mitglieder der Verwaltung	Unterschrift
Flügge VVII	
Sprenger FBL 6	
Assmann 6-10	
Honecker 6-61	
Fliegner 6-63	
Krause VVII-2	W. Krause
Werheit VVII-2	
Gäste:	



Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister

Stadt Bergisch Gladbach · 51439 Bergisch Gladbach

Herr
Thomas Joachim Klein
Zehntweg 28
51467 Bergisch Gladbach

Fachbereich 6
Untere Bauaufsichtsbehörde
Rathaus Bensberg
Wilhelm-Wagener-Platz
Auskunft erteilt:
Christiane Hütténes, Zimmer 222
Telefon: 02202/141418
Telefax: 02202/141405
e-mail: C.Huettenes@stadt-gl.de
Öffnungszeiten:
Di. u. Do. 8.30 bis 12.30 Uhr

22.10.2018

Ihre Anfrage im letzten Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses am 02.10.2018

Sehr geehrter Herr Klein,

in der o.g. Sitzung stellten Sie die Frage zu dem Planstand eines Bauvorhabens an der Straße Zehntweg in Schildgen. Dort soll ein Tiefgaragenneubau errichtet werden, der über den dortigen Fußweg angefahren werden soll. Zudem sollen im Zuge der Baumaßnahme die umliegenden Nachbargrundstücke bis zu 2 Meter ausgekoffert werden.

Die Baugenehmigung für ein Wohnhaus mit neun Wohneinheiten und einer Tiefgarage im hinteren Bereich des Baugrundstücks Zehntweg 54 in Bergisch Gladbach wurde bereits am 30.07.2018 erteilt. Die Baugenehmigung war gemäß § 75 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) zu erteilen, da dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstanden.

Die zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze erforderliche Tiefgarage soll den gesamten rückwärtigen Grundstücksbereich ausfüllen, ist aber vollständig unterhalb der Geländeoberfläche angeordnet. Die Tiefgarage wird über einen PKW-Aufzug angefahren. Die Zufahrt zu diesem Aufzug quert den öffentlichen Fußweg des Zehntweges. Inwieweit eine geschoßtiefe Ausschachtung unmittelbar entlang mehrerer Grundstücksgrenzen überhaupt realisiert werden kann, ist mit den Eigentümerinnen und Eigentümern der angrenzenden Grundstücken durch den Bauherren abzustimmen und betrifft keine Rechtsgebiete des öffentlichen Baurechts. Es besteht insoweit aufgrund der Erteilung der Baugenehmigung kein Anspruch des Bauherren, angrenzende Grundstücke ohne Zustimmung der Eigentümerinnen und Eigentümer in irgendeiner Weise in zur Realisierung seines Bauvorhabens in Anspruch zu nehmen. Eine „Auskoffertung angrenzender Grundstücke um 2 Meter“ kann daher möglicherweise bereits aufgrund fehlender nachbarlicher Zustimmungen auf privatrechlichem Weg versagt werden oder schlichtweg im Vorhinein gar nicht erst gestattet werden. Damit könnte die erteilte Baugenehmigung dann nicht ausgeschöpft werden.

Dies zu beurteilen ist jedoch nicht Angelegenheit bauaufsichtlicher Prüfung, die sich ausschließlich auf Aspekte des öffentlichen Baurechts konzentriert, sondern fällt in den Bereich des Privatrechts und ist ausschließlich zwischen den Eigentümerinnen und Eigentümern der Grundstücke zu regeln.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'H' followed by 'Flügge'.

Harald Flügge
Erster Beigeordneter und Stadtbaurat

