

**Drucksachen-Nr.**

**0229/2020**

**öffentlich**

**Ausschuss für Anregungen und Beschwerden  
Sitzung am 24.06.2020**

## **Antrag gem. § 24 GO**

**Antragstellerin / Antragsteller**

Wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht.

### **Tagesordnungspunkt Ö**

#### **Anregung vom 02.04.2020 (Eingang) zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2128**

##### **Stellungnahme des Bürgermeisters:**

Die betreffende Fläche (Flurstück 98, Flur 11; Flurstücke 206 und 209, Flur 9, jeweils Gemarkung Gladbach) liegt hinter dem Grundstück des Antragsstellers und grenzt an die rückwärtigen Gärten der Wohnbebauung Reuterstraße 17 und 19 im Norden sowie an das Grundstück des Autohauses Berlenbach (Paffrather Str. 92-96) im Süden. Der Antragsteller weist darauf hin, dass sich die Flurstücke auf Grund der zentralen Lage im Stadtgebiet für eine bauliche Entwicklung eignen und zudem bereits erschlossen seien.

Der Bebauungsplan Nr. 2128 – Nicolaus-Cusanus-Gymnasium – ist seit dem Jahr 1985 rechtskräftig und wurde bislang nur einmal im Jahr 1999 mit dem Ziel geändert, die bauliche Ausnutzung im Plangebiet geringfügig zu erhöhen.

Die vom Antragsteller aufgeführte Fläche ist im Bebauungsplan Nr. 2128 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ und „Spielplatz“ festgesetzt. Weder die Parkanlage noch der Spielplatz wurden bis heute realisiert. Auch aktuell besteht kein Bedarf an der Einrichtung eines Spielplatzes, da den in unmittelbarer Umgebung wohnenden Kindern ausreichend Spielraum in den Privatgärten sowie auf altersübergreifend genutzten Quartiersspielplätzen zur Verfügung stehen.

Für die antragsgemäße städtebauliche Nachverdichtung sprächen die zentrale Lage im Stadtgebiet, die gute Erreichbarkeit der Flurstücke zu Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und die grundsätzlich positiv zu beurteilende bauliche Innenentwicklung.

Die folgenden Gesichtspunkte sprechen aus Sicht der Verwaltung aber gegen eine Nachverdichtung:

- 1) Die Antragsfläche ist durch eine Baum- und Strauchvegetation gekennzeichnet, die den Wohnwert der nördlich angrenzenden Wohngrundstücke erhöht. Die Fläche trennt die an der Reuterstraße vorzufindende Wohnbebauung von den an der Paffrather Straße gelegenen gewerblichen bzw. gemischten Nutzungen und bildet eine damit grüne Pufferzone. Sie entspricht damit dem im modernen Städtebau verankerten wichtigen räumlichen Trennungsgrundsatz.
- 2) Die genannten Flurstücke grenzen im Süden auf einer Länge von insgesamt ca. 130m an private Parkplätze des Autohauses Berlenbach und der Druckerei Heider Druck GmbH. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung müssten beide Parkplätze sinnvollerweise in die städtebaulichen Überlegungen zur Nachverdichtung und Umgestaltung des Innenblocks einbezogen werden. Ohne eine Bereitschaft der jeweiligen Eigentümer zum Flächentausch ist diese Innenentwicklungsmaßnahme nicht zweckmäßig durchzuführen.
- 3) Die Verwaltung weist darauf hin, dass die genannte Fläche nicht als verkehrlich erschlossen aufgefasst werden kann. Das sich nach Norden stark verjüngende Flurstück 206 grenzt lediglich auf einer Breite von 1m an die öffentliche Stichstraße der Wohngrundstücke Reuterstr. 27 bis 33a-33c. Um die verkehrliche Erschließung sicherzustellen, müssten die Antragsflurstücke erstmalig erschlossen und in diesem Zusammenhang auch die bislang sehr schmale Stichstraße verbreitert werden.
- 4) Unabhängig von einer noch zu diskutierenden sinnvollen baulichen Nutzung der Antragsfläche kann Planungsrecht nur im Wege einer Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplans geschaffen werden. Die Anforderungen an Bebauungsplanverfahren insbesondere hinsichtlich der Untersuchungstiefe der Umweltauswirkungen sind in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. Dies macht Bebauungsplanverfahren mit kleinen räumlichen Geltungsbereichen im Verhältnis zu dem „Output“ (z.B. der Zahl der neu geschaffenen Wohneinheiten) vergleichsweise zeitaufwendig und personalintensiv.

Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Anregungen und Beschwerden, den Antrag aus den vorgenannten Gründen abschließend abzulehnen.