

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Stadtentwicklung, Stadtplanung	Drucksachen-Nr. 633/2000				
<table border="1"><tr><td>☒</td><td>Öffentlich</td></tr><tr><td>☐</td><td>Nicht öffentlich</td></tr></table>		☒	Öffentlich	☐	Nicht öffentlich
☒	Öffentlich				
☐	Nicht öffentlich				
Mitteilungsvorlage					
für ▼	Sitzungsdatum				
Planungsausschuss	26.10.2000				

Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt -
2. Änderung
- Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes**

Inhalt der Mitteilung

Der Verwaltung liegt ein Antrag des Architekten Dipl.-Ing. Wolfgang Huck auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 2. Änderung vor.

Mit Schreiben vom 15.09.2000 legt Herr Huck im Auftrage des Herrn Ali Erdogan Widerspruch gegen die Ordnungsverfügung "Errichtung eines Verkaufsstandes für Eis", Hauptstraße 175 (Am Alten Pastorat) ein und bittet um Prüfung, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wintergartens (auf der Terrasse) mit Einbeziehung des "Eisverkaufsstandes" geschaffen werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Aufgrund der beabsichtigten Verlagerung des bestehenden Busbahnhofes und zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Kerngebietsausweitung im Bereich Busbahnhof/ Parkhaus sowie für eine Erweiterung (teilweise Aufstockung) des Gebäudes "Kauf-ring-Warenhaus" wurde im vergangenen Jahr ein Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - durchgeführt.

Der Rat der Stadt hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - in seiner Sitzung am 16.12.1999 als Satzung beschlossen.

Für die bestandsgebundenen Bereiche der Fußgängerzone "Hauptstraße" und "Am alten Pastorat"(Grüne Ladenstraße) wurden die im Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmittelpunkt- getroffenen Festsetzungen aufgrund der weiterhin bestehenden städtebaulichen Zielsetzungen sowie im Sinne der für die Innenstadt geltenden Erhaltungssatzung vom 29.06.1993 übernommen und bestätigt.

Für das in Rede stehende Grundstück Hauptstraße Nr.175 bedeutet dies, dass die Baugrenze gegenüber der Bauflucht der Umgebungsbebauung entlang der Hauptstraße zurücktritt.

Das Zurücktreten der Baugrenze begründet sich ebenso durch die Tatsache, dass in der unmittelbar angrenzenden Seitenfassade des Nachbargebäudes Hauptstraße Nr.177 Fensteröffnungen vorhanden sind.

Im rückwärtigen Bereich des Grundstückes Hauptstraße Nr.175, der unmittelbar an die Fußgängerzone "Grüne Ladenstraße" grenzt, sind durch die festgesetzten Baugrenzen Optionen für Anbaumaßnahmen (z.B. die Errichtung eines Wintergartens) gegeben.

Im Rahmen des in 1999 durchgeführten Bebauungsplanänderungsverfahrens wurden sowohl in der Bürgerversammlung, als auch während der öffentlichen Auslegung bezüglich der vorstehend beschriebenen Ausweisungen keinerlei Bedenken und Anregungen vorgebracht.

An der städtebaulichen Zielsetzung, den Zugangsbereich in die "Grüne Ladenstraße" durch eine Blick- und Raumaufweitung zu akzentuieren, sollte auch weiterhin festgehalten werden.

Darüber hinaus würde die erhaltenswerte Fassade des Gebäudes "Am Alten Pastorat" durch einen Vorbau (Wintergarten) auf der vorhandenen Terrasse in ihrem Erscheinungsbild verändert.

Unabhängig von der Einschätzung und städtebaulichen Beurteilung des gewünschten Vorhabens "Wintergarten" wird die Änderung des Bebauungsplanes zur Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen des ohne Baugenehmigung errichteten "Eisverkaufstandes" von der Verwaltung nicht befürwortet.

Bei dem Verkaufstand handelt es sich bauordnungsrechtlich um eine feste, d.h. mit dem Boden verankerte, bauliche Anlage. Solche Anlagen sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Ungeachtet der gestalterischen Würdigung des "Eisverkaufstandes" wird das städtebauliche Erscheinungsbild (Raumaufweitung) durch die derzeit vorhandene bauliche Anlage im Zugangsbereich in die "Grüne Ladenstraße" negativ beeinträchtigt.

Die Verwaltung beabsichtigt, dem Antragsteller das vorstehend ausgeführte negative Prüfergebnis bezüglich einer Bebauungsplanänderung mitzuteilen und die Ordnungsverfügung zur Beseitigung des Verkaufstandes, die bis zur abschließenden Prüfung des Änderungsantrages ausgesetzt wurde, nunmehr durchzusetzen.

Anlagen

- Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmittelpunkt - 2. Änderung
- Schreiben des Architekten Dipl.-Ing. Wolfgang Huck vom 15.09.2000