Stadt Bergisch Gladbach Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Stadtentwicklung, Stadtplanung	Drucksachen-Nr. 844/2001
	X Öffentlich
	Nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Beratungsfolge ♥	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss		Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 1. Vereinfachte Änderung

- Beschluss zur Aufstellung
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag

I. Gemäß § 2 in Verbindung mit §§ 8 ff Baugesetzbuch ist der Bebauungsplan

Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 1. Vereinfachte Änderung

als verbindlicher Bauleitplan aufzustellen.

Die Änderung betrifft den Bereich der Fußgängerzone "Hauptstraße/ Am Alten Pastorat".

Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 Baugesetzbuch).

II. Für den Bebauungsplan

Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 1. Vereinfachte Änderung

ist die Beteiligung der betroffenen Bürger durch Aushang gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB durchzuführen.

Sachdarstellung / Begründung

1. Planungsanlass

Das Bauvorhaben "Terrassenüberdachung - Gebäude Altes Pastorat" und die zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen erforderliche Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - bzw. des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 2. Änderung wurden zuletzt in der Planungsausschuss-Sitzung am 18.09.2001 beraten.

Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes ist das Begehren des Pächters der städtischen Liegenschaft "Altes Pastorat", Herrn Ali Erdogan, einen Teilbereich der bestehenden Außenterrasse zu überdachen.

Hinsichtlich des Planungshistorie und dem Planerfordernis wird auf die Ausführungen in der Vorlage für den Planungsausschuss am 18.09.2001 verwiesen.

2. Beratungsstand/ Beschlusslage

Das Bauvorhaben wurde in der Planungsausschuss-Sitzung am 18.09.2001 eingehend beraten und diskutiert. Vor dem Hintergrund des zukünftigen Erscheinungsbildes des geplanten "gläsernen" Anbaus im Eingangsbereich zur "Grünen Ladenstraße" (Fußgängerzone) wurde seitens der Ausschussmitglieder vor allem die Großmaßstäblichkeit sowie fehlende Aussagen zur Gestaltung des Baukörpers kritisiert.

Die Beschlussfassungen zum Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 1. Vereinfachte Änderung wurden in der Planungsausschuss-Sitzung am 18.09.2001 mehrheitlich vertagt und die Überarbeitung und Konkretisierung des Bauvorhabens angeregt.

3. Überarbeitung Entwurfsplanung

Anlässlich der Empfehlungen des Planungsausschusses wurde die Entwurfsplanung für eine Terrassenüberdachung zwischenzeitlich überarbeitet. Zur Verdeutlichung der geänderten Planung sind der Vorlage sowohl die ursprünglichen, als auch die überarbeiteten Entwurfsskizzen beigefügt.

Den vorliegenden Entwurfsskizzen entsprechend wird weiterhin die Errichtung einer filigranen Stahl-Glas-Konstruktion vorgesehen. Der ca.10 m tiefe und 6,50 m breite Baukörper soll unmittelbar an das Gebäude "Altes Pastorat" angebaut und zum Fußgängerbereich "Grüne Ladenstraße" hin angeordnet werden, so dass ein ausreichender Freiraum zur östlich angrenzenden Seitenfassade (mit Fensteröffnungen) des Bankgebäudes verbleibt.

Die auf die vorhandene Außenterrasse aufgeständerte Stahl-Glas-Konstruktion wird von dem Niveau der Fußgängerzone (Hauptstraße/ Am Alten Pastorat) zweigeschossig in Erscheinung treten.

Bei der Entwurfsüberarbeitung wurde die Giebelfront des geplanten "gläsernen" Anbaus verändert. Der Sockel des Gebäudes soll hiernach massiv mit einer Porphyr-Verkleidung ausgeführt werden und somit an die bestehende Terrasseneinfassung (gleiches Material) angeglichen werden.

Ziel des Entwurfsverfassers ist es, durch die Sockelbildung die Höhe des Glasgiebels zu halbieren und dem befürchteten voluminösen, massigen Erscheinungsbild entgegenzuwirken.

Eine Reduzierung der Baumasse bzw. eine Verkleinerung des Bauvorhabens, wie von Ausschussmitgliedern angeregt, ist in der aktuellen Entwurfsplanung nicht vorgesehen, da nach Mitteilung

des Planers und des Bauherrn eine Verkleinerung des Bauvorhabens unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten aufgrund der zu geringen Anzahl an Gästeplätzen nicht vertretbar ist.

4. Beschlussempfehlung

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorstehend beschriebene "Wintergartenkonzeption" ist die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - bzw. des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 2. Änderung erforderlich.

Das Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplanes begründet sich zum einen mit der veränderten städtebaulichen Zielsetzung. Danach soll die bisher städtebaulich gewollte Raumaufweitung im Eingangsbereich der "Grünen Ladenstraße" zugunsten einer "Torsituation" aufgegeben werden. Der geplante Baukörper soll durch seine "gläserne Transparenz" die Eingangssituation zur "Grünen Ladenstraße" akzentuieren und eine markante Torsituation schaffen, die zur Attraktivitätssteigerung der Ladenpassage beiträgt.

Die Durchführung eines Änderungsverfahrens ist darüber hinaus erforderlich, da die derzeit im Bebauungsplan für das betreffende Grundstück ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche eine Überschreitung der Baugrenze um ca. 10,0 m nicht zulässt.

Vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung ist eine Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen, innerhalb derer die Errichtung eines "Wintergartens" zulässig ist. Da durch die Änderungsinhalte die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, schlägt die Verwaltung vor, ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens ist den betroffenen Anliegern und Bürgern sowie den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Die Verwaltung schlägt vor, die Bürgerbeteiligung im Rahmen einer öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die berührten Träger öffentlicher Belange werden parallel zur öffentlichen Auslegung gemäß § 4 BauGB beteiligt.

Ein Übersichtsplan, Entwurfsskizzen zur "Wintergartenkonzeption" (ursprüngliche und überarbeitete Fassung), der Entwurf zur Bebauungsplanänderung, die Textlichen Festsetzungen sowie die Begründung zur 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - sind der Vorlage beigefügt.

Anlagen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 1. Vereinfachte Änderung

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Kerngebiet **MK** ist innerhalb der mit 1 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche die Errichtung eines maximal zweigeschossigen Wintergartens zulässig. Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen der Landesbauordnung NW bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 4 BauO NW)

Der im Kerngebiet **MK** innerhalb der mit 1 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche zulässige Wintergarten ist in einer filigranen Stahl - Glas – Konstruktion

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 1. Vereinfachte Änderung (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)

Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Der seit dem 04.12.19974 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - setzt für das Grundstück "Hauptstraße Nr. 175" (Gebäude Altes Pastorat) eine gegenüber der Bauflucht der Umgebungsbebauung zurücktretende Baugrenze fest.

Städtebaulich begründet wurde das Zurücktreten der Baugrenze mit der Zielsetzung, den Zugangsbereich von der Fußgängerzone "Hauptstraße" in die "Grüne Ladenstraße" durch eine Raumaufweitung zu akzentuieren.

Aufgrund veränderter städtebaulicher Zielsetzungen soll die bisher städtebaulich gewollte Raumaufweitung im Eingangsbereich der "Grünen Ladenstraße" zugunsten einer "Torsituation" aufgegeben werden.

Geplant ist die Errichtung eines "gläsernen" Anbaus an das Gebäude "Altes Pastorat" mit einer Teilüberdachung der bestehenden Außenterrasse in Form eines Wintergartens.

Der geplante Baukörper soll in einer filigranen Stahl-Glas-Konstruktion ausgeführt werden, durch seine "gläserne Transparenz" die Eingangssituation zur "Grünen Ladenstraße" akzentuieren und eine markante Torsituation schaffen, die zur Attraktivitätssteigerung der Ladenpassage beiträgt. Die auf die vorhandene Außenterrasse aufgeständerte Stahl-Glas-Konstruktion wird von dem Niveau der Fußgängerzone (Hauptstraße/ Am Alten Pastorat) zweigeschossig in Erscheinung treten.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorstehend beschriebene "Wintergartenkonzeption" ist eine vereinfachte Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt erforderlich.

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Der Änderungsentwurf zum Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - sieht vor dem Gebäude "Altes Pastorat" zur Fußgängerzone "Hauptstraße" hin eine Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen vor, innerhalb derer die Errichtung eines maximal zweigeschossigen "Wintergartens" zulässig ist.

Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen gemäß Landesbauordnung NW an die Bauausführung (Abstandsflächen, Brandschutz etc.) bleiben unberührt.

Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 86 BauO NW

Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Realisierung der städtebaulichen Zielsetzungen, zur Herstellung eines harmonischen städtebaulichen Erscheinungsbildes sind über die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB hinaus unter Anwendung von § 9 Abs. 4 BauGB gemäß § 86 BauO NW besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen erforderlich.

Das Plangebiet ist überlagert von der städtischen Satzung zur "Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenarten von Gebieten" (Erhaltungssatzung für den Bereich der Innenstadt Bergisch Gladbach) vom 29.06.1993.

Die Erhaltungssatzung für die Innenstadt bezweckt, die in diesem Bereich noch weitgehend vorhandene, wertvolle, städtebauliche Qualitäten beinhaltende sowie auf den Menschen bezogene

Maßstäblichkeit und Feingliedrigkeit zu erhalten. Mit der Erhaltungssatzung soll die Ausstrahlung solcher Einzelobjekte auf den Charakter des Straßenbildes bzw. deren stadtbildprägende Wirkung geschützt werden.

Zur Wahrung der vorstehend beschriebenen Zielsetzungen einerseits und zur Gewährleistung eines möglichst großen Gestaltungsspielraumes für den Eigentümer bzw. Bauherrn andererseits setzt der Bebauungsplan für die Ausführung des "Wintergartens" eine "filigran" wirkende "Stahl-Glas-Konstruktion" fest.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 1. Vereinfachte Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen bedingt keine zusätzliche Versiegelung, da die betreffende Grundstücksfläche bereits heute nahezu vollständig versiegelt ist (Außenterrasse). Andere Umweltbelange werden von der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls nicht betroffen.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den .01.2002
In Vertretung

Stephan Schmickler Stadtbaurat

Finanzielle Auswirkungen:

1. Gesamtkosten der Maßnahme:

2. Jährliche Folgekosten:

3. Finanzierung:
 - Eigenanteil:
 - Objektbezogene Einnahmen:

4. Veranschlagung der Haushaltsmittel:
 mit

EURO

EURO

5. Haushaltsstelle: