

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Stadtplanung		Drucksachen-Nr. 208/2002
		<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich
		<input type="checkbox"/> Nicht öffentlich
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss		Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan Nr. 5267 - Progymnasium - Aufstellung,
 Bebauungsplan Nr. 54b - Aufhebung
 - Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung**

Beschlussvorschlag

Für den

Bebauungsplan Nr. 5267 -Progymnasium-
 ist auf der Grundlage des Vorentwurfes vom Januar 2002 die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1
 des Baugesetzbuches durch Aushang durchzuführen.

Sachdarstellung / Begründung

Planungsanlass / Verfahrensablauf

Das **Plangebiet** des Bebauungsplans Nr.5267 -Progymnasium- liegt im Wohnplatz Bergisch Gladbach Bensberg am östlichen Ende der Geschäftszentrums. Es wird von den Straßen Schloßstr., Am Stockbrunnen, Steinstr. und Gartenstr. begrenzt, **Anlage 1 der Vorlage**. Im Plangebiet befindet sich das Grundstück des Progymnasiums.

Für die Platzgestaltung vor dem Progymnasium fand 1981 ein Architektenwettbewerb statt. Zur Umsetzung des Siegerentwurfes sollte der BP Nr.54b geändert werden. Der Änderungsplan erhielt den Titel Bebauungsplan Nr. 5267 -Progymnasium-. Sein Vorentwurf wurde gem. § 2a BBauG den Bürgern im Juli 1981 vorgestellt. In der weiteren Ausarbeitung zeigten sich jedoch Probleme in Bezug auf die Umsetzung der Planung.

Das Grundstück des Progymnasiums liegt an exponierter Stelle im Zentrum von Bensberg und hat damit städtebauliche Bedeutung. Es befindet sich im Eigentum der Stadt Bergisch Gladbach. Daher beschloss der Planungsausschuss am 23.08.94 auf der Grundlage von Planvarianten eine Investorenbefragung durchzuführen. Mit Beschluss vom 29.06.95 wurden Rahmenbedingungen zur Veräußerung des Grundstückes Progymnasium formuliert. Als Ankernutzung für die Fußgängerzone wurde im August 2000 ein neues Kino an diesem Standort diskutiert. Hiermit sollte eine Alternative für eine am heutigen Standort schwer realisierbare Kinoerweiterung geboten werden.

Das Gebäude des Progymnasiums ist zurzeit an den Verein Progymnasium e.V. vermietet, der darin ein Bürgerhaus, Behinderten- und Generationstreff unterhält. Während des Planverfahrens hat der Verein mehrfach sein Interesse an einer Ausweitung seiner Nutzungen dargelegt. So erarbeiteten 1992 Studenten der FH Köln im Rahmen einer Studienarbeit Entwürfe für ein Reha-Service-Zentrum am Progymnasium. Nachdem über Finanzierungsmodelle verhandelt wurde, stellte der Verein Progymnasium e.V. in Gemeinschaft mit der Bensberger Bank der Verwaltung im März 2001 sein neuestes Projekt vor. Zur Umsetzung desselben wird weiterhin eine Änderung der BP Nr.54b erforderlich. Nachdem zwischenzeitlich die Planung konkretisiert wurde, empfiehlt die Verwaltung den Entwurf zusammen mit einer Überplanung des gesamten Baubockes in einer frühzeitigen Bürgerversammlung der Öffentlichkeit vorzustellen.

Abstimmung mit der Rahmenplanung

Die Stadt ist dabei eine Rahmenplanung für Bensberg zu erstellen. Der Hauptausschuss beschloss in seiner Sitzung am 11.12.01 als Grundlage für die weitere Ausarbeitung „Handlungsräume“. Der Handlungsraum „Gestaltung / Aufwertung des Stadtkernes“ wird zurzeit vertieft. Hierbei zeigt sich, dass an einigen Stellen ein großes Interesse an Veränderungen auch im privaten Bereich besteht. Die Planung des Vereins Progymnasium e.V. ist mit den Zielen der Rahmenplanung abgestimmt. Das Gesamtkonzept für die Innenstadt wird in einer der nächsten Sitzungen dem Planungsausschuss vorgestellt. Aus terminlichen Gründen soll die Neuaufstellung des Bebauungsplans vorgezogen werden.

Entwicklung aus dem FNP

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bergisch Gladbach als Kerngebiet ausgewiesen. Die Planung wird aus dem FNP entwickelt.

Allgemeine Planungsziele / Beschreibung der Planinhalte

An das Plangebiet grenzt im Nord/Osten die Fußgängerzone und im Süden das Verkehrsbauwerk (Busbahnhof, U-Bahn, Parkhaus) an. Das weitere Umfeld des Plangebietes stellt sich als Kerngebiet mit bis zu 4geschossiger Bebauung dar.

Wesentliche Planinhalte des Bebauungsplans Nr.54b entsprechen nicht mehr heutigen städtebaulichen Zielsetzungen. Seine Überplanung sieht eine Umbauung des Platzes vor dem Progymnasium vor. Weiterhin soll die vorhandene Bebauung entlang der Schloßstr. und Gartenstraße neu geordnet werden. Während der aufzuhebende BP Nr.54b für den gesamte Baublock als Art der Nutzung ein Mischgebiet (MI) ausweist, ist in der Überplanung ein Kerngebiet (MK) vorgesehen. Im Kerngebiet sind Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, Kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Wohnungen zulässig.

Aus der Topographie ergibt sich besonders am Progymnasium die Schwierigkeit die Geschosshöhen eindeutig zu bestimmen. Im Planentwurf werden daher maximal Höhen über NN festgesetzt. Die Höhenfestsetzung für das neue Gebäude an der Schloßstr. entspricht dort 4 Geschossen. Bedingt durch den Geländeverlauf und durch die Überhöhe des Erdgeschosses der Bensberger Bank ordnet sich die Neuplanung dennoch unter die 3geschossige Bank unter. Durch die Tieferlegung des Platzes entsteht im Innenblock wiederum eine 5geschossigkeit. Zur Steinstraße hin wird das Gebäude um 1 Geschoss abgestaffelt und stellt sich an der Steinstraße damit 4geschossig dar. Die Höhenfestsetzung des Solitärgebäudes an der Str. Am Stockbrunnen entspricht dort ebenfalls 4 Geschossen, während es sich zur Bebauung an der Schloßstr. um 1 Geschoss abstaffelt. Die Höhen entlang der Gartenstr. sind dem neueren Bestand angepasst. Sie staffeln sich zur Steinstr. hin ebenfalls um 1 Geschoss ab.

Der durch die Neuplanung am Progymnasium entstehende ruhende Verkehr soll in einer Tiefgarage mit ca.30 Stellplätzen untergebracht werden. Die Tiefgarage wird von der Steinstraße zwischen dem Progymnasium und der Bensberger Bank über eine Rampe erschlossen. Da die Gartenstraße durch das Verkehrsbauwerk als Fußwegverbindung eine große Bedeutung bekommen hat, soll die Verkehrserschließung (ruhender Verkehr, Anlieferung) der dortigen Nutzungen ebenfalls von der Steinstraße erfolgen. Über den Platz vor dem Progymnasium ist eine Fußwegverbindung zwischen der Kreuzung Am Stockbrunnen / Steinstr. und der Schloßstr. geplant.

Umwelterheblichkeit des Vorhabens

Die Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) vom 16.01.02 lässt aufgrund der Vorbelastungen keine erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Umweltbereiche Geologie, Boden Wasser und Klima erwarten. Die Inanspruchnahme der Grünfläche östlich des Progymnasiums und hier insbesondere der prägenden Linde wird jedoch als erheblich für die Umweltbereiche Biotop und Ortsbild angesehen. Da die Grünfläche den Lebensraum für die Linde bildet wird empfohlen bei einer baulichen Nutzung des Umfeldes ausreichend Abstand zu halten.

Das Plangebiet ist mit seiner Lage an stark frequentierten Verkehrspunkten wie der Kreuzungsbereich Steinstr./Am Stockbrunnen, dem Zufahrtbereich zur Fußgängerzone Schloßstr. (Anlieferung, Parken) und dem Verkehrsbauwerk hinsichtlich seiner Lärmemissionen stark vorbelastet. Es ist zu erwarten, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Kerngebiet überschritten werden.

Die UEP ist den Fraktionen in Kopie zugegangen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Planungsausschuss das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 5267 -Progymnasium- mit einer erneuten frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang fortzusetzen.

Eine Verkleinerung des städtebaulichen Vorentwurfes vom Januar 2002 ist der Vorlage als Anlage 2 beigelegt.

Anlagen

Finanzielle Auswirkungen:

- | | |
|---|------|
| 1. Gesamtkosten der Maßnahme: | EURO |
| 2. Jährliche Folgekosten: | EURO |
| 3. Finanzierung: | |
| - Eigenanteil: | EURO |
| - objektbezogene Einnahmen: | EURO |
| 4. Veranschlagung der Haushaltsmittel:
mit | EURO |
| 5. Haushaltsstelle: | |