

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Stadtentwicklung, Stadtplanung		Drucksachen-Nr. 573/2001
		☒ Öffentlich
		☐ Nicht öffentlich
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	18.09.2001	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 betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB durchzuführen.

Sachdarstellung / Begründung

1. Planungsanlass

Mit Schreiben vom 15.09.2000 beantragte der Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Huck im Auftrage des Herrn Ali Erdogan, Pächter der städtischen Liegenschaft „Altes Pastorat“, die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28, Teil 3 - Stadtmittelpunkt - 2. Änderung dahingehend, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wintergartens (auf der derzeitigen Terrasse) geschaffen werden.

Der Antrag des Architekten sowie das negative Prüfergebnis der Verwaltung bezüglich einer Bebauungsplanänderung wurden in der Planungsausschuss-Sitzung am 26.10.2000 im Rahmen einer Mitteilungsvorlage beraten und diskutiert.

Die Verwaltung wurde beauftragt, zusammen mit dem Pächter der städtischen Liegenschaft „Altes Pastorat“ eine gestalterische Lösung zu entwickeln, die sowohl den privaten Bedürfnissen des Herrn Ali Erdogan, als auch den öffentlichen und städtebaulichen Belangen entspricht.

2. Planungshistorie

Das zur Beurteilung anstehende Grundstück liegt im Geltungsbereich des seit dem 04.12.1974 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 28, Teil 3 - Stadtmittelpunkt -.

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück „Hauptstraße 175“ 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. Darüber hinaus begründet sich das Zurücktreten eines Baukörpers ebenso durch die in der unmittelbar angrenzenden Seitenfassade des Nachbargebäudes Hauptstraße Nr.177 vorhandenen Fensteröffnungen.

Aufgrund der beabsichtigten Verlagerung des bestehenden Busbahnhofs und zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Kerngebietsausweitung im Bereich Busbahnhof/ Parkhaus sowie für eine Erweiterung (teilweise Aufstockung) des Gebäudes "Kaufing-Warenhaus" wurde im Jahr 1999 ein Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 28, Teil 3 - Stadtmittelpunkt - durchgeführt.

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 seit dem 29.06.1993 geltenden Erhaltungssatzung übernommen und bestätigt.

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.

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

3. Planänderung

Im Rahmen mehrerer Abstimmungsgespräche wurde zwischenzeitlich eine Konzeption für die Errichtung einer Teilüberdachung der Außenterrasse des Hauses „Altes Pastorat“ bzw. eines „gläsernen“ Anbaus an das Gebäude entwickelt.

Den vorliegenden Vorentwurfsskizzen entsprechend wird 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.

Der Bauherr plant, alle Seitenwände als Glas-Falt-Wände auszubilden, so dass bei entsprechender Witterung nur noch ein auf schlanken Stahlstützen ruhendes gläsernes Dach sichtbar ist.

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, der Entwurf zur Bebauungsplanänderung sowie die Textliche Festsetzungen und Begründung zur 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - sind der Vorlage beigelegt.

Anlagen

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

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 auszuführen.

B E G R Ü N D U N G

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 .09.2001
In Vertretung

Stephan Schmickler
Stadtbaurat