

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister

Federführender Fachbereich Planung	Drucksachen-Nr. 479/2004	
Beschlussvorlage	☒ Öffentlich	
	☐ Nicht öffentlich	
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	25.11.2004	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 6456 - Frankenstraße -
- Aufhebung des Beschlusses zur Aufstellung von 18.06.1996
- Beschluss zur Aufstellung
- Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Beschlussvorschlag:

@->

- I. Der Planungsausschuss hebt seinen Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans
Nr. 6456 – Frankenstraße –
vom 18.06.1996 auf.
- II. Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff Baugesetzbuch ist der Bebauungsplan
Nr. 6456 – Frankenstraße –
als verbindlicher Bauleitplan im Sinne von § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (qualifizierter Bebauungsplan) aufzustellen.

Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 Baugesetzbuch).
- III. Der Planungsausschuss beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans
Nr. 6456 – Frankenstraße –
auf der Grundlage des vorgestellten Vorentwurfs fortzusetzen und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mittels Aushang.

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

Für den Bereich der Straßen Frankenstraße, Chlodwigstraße und Parkstraße zwischen der Frankenforster Straße und der Stadtbahntrasse galt fast drei Jahrzehnte lang der Bebauungsplan Nr. 65 – Refrath / Im Hain – von 1968. Während die Reihenhäuser für die belgischen Streitkräfte parallel zur Frankenstraße und an der Parkstraße zu diesem Zeitpunkt bereits standen, wurden große Teile der Reihenhausbauung an der Frankenstraße und an der Chlodwigstraße erst auf der Grundlage dieses Bebauungsplans errichtet.

Der Bebauungsplan Nr. 65 – Refrath / Im Hain – wurde im Jahre 1997 aufgehoben. Begründet wurde die Aufhebung mit dem städtebaulich vertretbaren Wunsch nach An- und Vorbauten (z.B. Wintergärten), dem aufgrund restriktiver überbaubarer Flächen nicht nachgekommen werden konnte, sowie mit einer im Bereich Frankenstraße festgesetzten vier- bis fünfgeschossigen Bebauung, die städtebaulich nicht mehr vertretbar erschien.

Für den Bereich der Tennisplätze und der Grünfläche an der Frankenstraße wurde schon vor der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 65 im Jahre 1996 ein Aufstellungsbeschluss gefasst, um eine allzu dichte Bebauung dieses Bereiches auf der Grundlage von § 34 Baugesetzbuch nach Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 65 verhindern zu können.

Im Jahr 2002 fasste der Planungsausschuss erneut einen Aufstellungsbeschluss für den verbleibenden ursprünglichen Geltungsbereich des ehemaligen Bebauungsplans Nr. 65. Nach dem Abzug der belgischen Streitkräfte bestand für die sog. Belgierhäuser in der Parkstraße und in der Frankenstraße die Befürchtung, dass die Bundesvermögensverwaltung als Eigentümerin die Grundstücke in größeren Einheiten an einen oder mehrere Investoren verkaufen könnte. Auf der Grundlage von § 34 BauGB hätte dann die Möglichkeit bestanden, die Häuser abzureißen und an ihrer Stelle sehr viel dichter zu bauen.

Die Bundesvermögensverwaltung ist zwischenzeitlich in die Vermarktung ihrer Grundstücke eingetreten. Die Reihenhäuser in der Frankenstraße werden von der Bundesvermögensverwaltung einzeln an Familien veräußert. Da die zweigeschossigen Häuser mit einer Grundfläche von ca. 65 qm relativ klein sind, sollen Um- und Erweiterungsbauten zugelassen werden. Die Verwaltung hat einen Rahmen für Anbauten und Aufstockungen erarbeitet. Dieser Rahmen soll in dem aufzustellenden Bebauungsplan festgesetzt werden, so dass den potenziellen Erwerbern der Häuser beim Kauf bereits klar ist, welche Erweiterungsmöglichkeiten bestehen:

- Zur Straße sollen keine Anbauten vorgenommen werden dürfen, so dass eine einheitliche Reihenhauserfront erhalten bleibt.
- Zur Gartenseite soll eine Baugrenze Anbauten bis 2,5 m zulässig sein, die im Erdgeschoss noch einmal um einen Meter überschritten werden darf.
- Eine Anhebung der Dächer soll bis zu einer Drempehöhe von max. 1,50 zulässig sein. Gauben werden auf ein Drittel oder die Hälfte der Hausbreite beschränkt.

Die Tennisanlage an der Straße Im Hain wird mit einer Reihenhauserzeile überplant. Der angrenzende Spielplatz soll erhalten werden.

Für die Fläche an der Parkstraße, die mit Mehrfamilienhäusern bebaut ist, ist der Stadt bisher kein konkreter Interessent bekannt. Die Verwaltung geht davon aus, dass die bestehenden Häuser, die in einem sehr schlechten Zustand sind, voraussichtlich abgerissen werden. Der Vorentwurf sieht vor, an ihrer Stelle die Reihenhauserstruktur aus der Nachbarschaft fortzusetzen. Alternativ könnten die auf dem Grundstück aufstehenden Geschosswohnungsbauten saniert oder an gleicher Stelle wiederum durch Mehrfamilienhäuser ersetzt werden.

Das Plangebiet liegt im unbeplanten Innenbereich. Alle Grundstücke im Plangebiet werden auf der

Grundlage von § 34 Baugesetzbuch beurteilt. Vertiefte Umweltuntersuchungen sind auf der Ebene der Vorentwurfsplanung nicht erforderlich, da die Eingriffsregelung im bebauten Bereich nicht greift. Im weiteren Verfahren werden alle für die im Bebauungsplanverfahren erforderliche Umweltprüfung relevanten Belange abgearbeitet.

Zur Vereinfachung des Verfahrens schlägt die Verwaltung vor, die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 6456 – Frankenstraße – und Nr. 6455 – Chlodwigstraße – zusammenzufassen und unter Aufhebung der bestehenden Aufstellungsbeschlüsse einen neuen Aufstellungsbeschluss für einen Gesamtplan unter dem Namen Bebauungsplan Nr. 6456 – Frankenstraße – zu fassen.

Anlagen

- Übersichtsplan Bebauungsplan Nr. 6456 – Frankenstraße – Alter Geltungsbereich
- Übersichtsplan Bebauungsplan Nr. 6456 – Frankenstraße – Neuer Geltungsbereich
- Städtebaulicher Vorentwurf
- Planausschnitt Parkstraße

<-@