

**Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister**

Federführender Fachbereich Planung	Drucksachen-Nr. 276/2007					
<table border="1"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Öffentlich</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Nichtöffentlich</td> </tr> </table>			<input checked="" type="checkbox"/>	Öffentlich	<input type="checkbox"/>	Nichtöffentlich
<input checked="" type="checkbox"/>	Öffentlich					
<input type="checkbox"/>	Nichtöffentlich					
Beschlussvorlage						
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)				
Planungsausschuss	31.05.2007	Entscheidung				

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 5285 - Eichelstraße - 4. Änderung
- Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

@->

Der Bebauungsplan Nr. 5285 – Eichelstraße – 4. Änderung ist unter Beifügung der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 22.03.2007 für den Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 5285 – Eichelstraße – 4. Änderung die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen. Der Vorentwurf hing in der Zeit vom 16.04. bis 11.05.2007 aus. Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 27.03.2007 zur Stellungnahme aufgefordert.

Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeitsbeteiligung stieß auf nur geringe Resonanz in der Bürgerschaft. Es gingen keine Stellungnahmen bei der Verwaltung ein. In der parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gingen vier Schreiben ein.

Die Stellungnahmen der Abteilung 8, Bergbau und Energie in NRW bei der Bezirksregierung Arnsberg, des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW bei der Bezirksregierung Düsseldorf sowie des Rhein. Amtes für Bodendenkmalpflege haben keine Bedenken ergeben und sind daher ohne Einfluss auf die Planung.

Die Untere Landschaftsbehörde (ULB) des Rheinisch-Bergischen Kreises regt an, Schutzmaßnahmen vorzusehen für den Fall möglicher Beeinträchtigungen des Baumbestandes im Zuge von Baumaßnahmen und des Betriebes der Senioreneinrichtung. Dies liegt auch im Interesse der späteren Nutzer und Bewohner der Anlage. Grundsätzliche Bedenken gegen die Planänderung bestehen aus Sicht der ULB jedoch nicht, da sich die mit der geplanten Nutzung verbundenen baulichen Erweiterungen im Rahmen der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bewegen. Die ULB weist auf die Bedeutung des innerstädtischen Baumbestandes hin und regt an, den vorhandenen Baumbestand sowie Ersatzpflanzungen im Nordosten des Plangebietes über eine Erhaltungsfestsetzung zu sichern. Der Anregung der ULB wird gefolgt. Im Bebauungsplanentwurf wird die Baumreihe in diesem Bereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gesichert.

In Abstimmung mit der Kreispolizeibehörde weist die Kreisstraßenbaubehörde darauf hin, dass die Zahl der Stellplätze als nicht ausreichend für die geplante Pflegeeinrichtung erscheint und ausreichend Parkplätze auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt werden sollten. Angesichts des derzeitigen Parkdrucks und damit verbundener Parksuchverkehre im Bereich Falltorstraße, muss eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf dem Grundstück verwirklicht werden. Die umliegenden Wohnstraßen sollen durch das geplante Vorhaben bzw. eine anderweitige Nachnutzung des Grundstücks nicht zusätzlich belastet werden. Im vorliegenden Nutzungskonzept wird die Mehrzahl der notwendigen Stellplätze im Osten des Geländes konzentriert. Weitere Parkmöglichkeiten bestehen auch im Innenhof. Aus städtebaulicher Sicht kann es dem künftigen Investor überlassen bleiben, inwieweit der Hof neben den notwendigen Flächen für Feuerwehr, Rettungswagen sowie Anlieferverkehr durch Stellplatzanlagen genutzt werden sollen. Für die Wirkung auf den öffentlichen Raum hat dies keine Relevanz. Eine Festsetzung von Stellplatzanlagen ist nicht erforderlich. Das Vorhalten einer ausreichenden Anzahl entsprechender Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück ist vom letztendlich zu verwirklichenden Vorhaben abhängig und wird im Baugenehmigungsverfahren gewährleistet.

Erläuterungen zum Bebauungsplanentwurf

Der Bebauungsplan Nr. 5285 – Eichelstraße – ist seit dem 21.02.1985 rechtskräftig. Das im nordwestlichen Planbereich gelegene Gelände der ehemaligen belgischen Schule zwischen Falltorstraße und Eichelstraße ist als Mischgebiet mit einer überlagernden Fläche für den Gemeinbedarf (Schule) festgesetzt.

Mit dem Abzug der belgischen Streitkräfte wurden auch die Gebäude auf dem ca. 9.100 m² großen Areal der ehemaligen belgischen Schule aufgegeben, die nunmehr bereits seit Sommer 2003 leer stehen. Das Grundstück fiel zurück an den Bund als Eigentümer. Die zuständige Bundesanstalt für Immobilienaufgaben hat das Grundstück ausgeschrieben und zu Beginn des Jahres 2007 mit der Projektierungs- und Vertriebsgesellschaft CC Creative Conception Ltd. einen Kaufvertrag für das Grundstück abgeschlossen. Diese Gesellschaft beabsichtigt, unter Umbau und Ergänzung der bestehenden Bebauung die Einrichtung eines Seniorenpflegeheimes, ergänzt um ein Kurzzeitpflegeangebot, einige Wohnungen (betreutes Wohnen), einen ambulanten Pflegedienst sowie die Einrichtung einer auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehenden Gastronomie. Die durch das Vorhaben ausgelöste Nutzungsänderung ist der Anlass für die Änderung des Bebauungsplans.

Dem städtebaulich bedeutenden Gebäudeensemble der belgischen Schule kommt durch seine Lage in unmittelbarer Nähe zu wichtigen Versorgungseinrichtungen im Ortsteilzentrum Bensberg und Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs besondere Bedeutung für eine Folgenutzung zu. Die Errichtung einer Seniorenpflegeeinrichtung in Kombination mit betreutem Wohnen an dieser integrierten Lage trägt sowohl dem Standort als auch der für Bergisch Gladbach absehbaren demographischen Entwicklung in besonderer Weise Rechnung. Eine solche Seniorenwohnanlage ist gerade im Ortsteilzentrum Bensberg für die Bewältigung künftiger und bereits existierender gesellschaftlicher Entwicklungen von stadtentwicklungspolitischer Bedeutung. Gleichzeitig ist durch die geplante Nachnutzung durch eine Seniorenpflegeeinrichtung von einem verhältnismäßig geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen auszugehen, so dass die ohnehin angespannte verkehrliche Situation in der Umgebung nicht übermäßig belastet wird.

Da sich die mit der geplanten Nutzung verbundenen baulichen Erweiterungen im Rahmen der Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes bewegen, sind Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht beeinträchtigt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben hinsichtlich der maximal möglichen Grundflächenzahl im Rahmen des derzeit gültigen Bebauungsplanes. Der Änderungsplan ermöglicht keine über das bereits bestehende Planungsrecht hinausgehende, naturschutzrechtlich relevante Eingriffe (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Im Folgenden werden die wichtigsten Festsetzungen erläutert. Zur näheren Information zu den im Entwurf zum Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird auf die Ausführungen in der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB verwiesen (siehe Anlage). Der Umweltbericht (Stand Offenlage) ist Teil der Begründung.

Art der baulichen Nutzung – Sondergebiet

Im Bebauungsplan Nr. 5285 – Eichelstraße – 4. Änderung wird die Art der baulichen Nutzung geändert. Das festgesetzte Mischgebiet sowie die überlagernde Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ entfällt. Dagegen wird für den Geltungsbereich ein Sondergebiet besonderer Zweckbestimmung gem. § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Das Sondergebiet hat die Zweckbestimmung „Seniorenpflegeeinrichtungen in Verbindung mit betreutem Wohnen und andere diesem Zweck dienende untergeordnete Nutzungen“. Zulässig sind alle eine Seniorenpflegeeinrichtung ergänzende seniorenorientierten Nutzungen, soweit sie sich dem Hauptzweck „Seniorenpflegeeinrichtung“ zuordnen lassen. Dies können insbesondere sein: Einrichtungen der ambulanten medizinischen

Versorgung, insbesondere gerontologische Pflegeeinrichtungen, diakonische Einrichtungen sowie kleingewerbliche Nutzungen wie z.B. Cafeteria, Kiosk und ähnliche seniorenorientierte Dienstleistungen. Diese Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung ist geeignet, die aus den erläuterten städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Gründen zweckmäßige Nutzung des Grundstücks zu gewährleisten.

Überbaubare Grundstücksflächen

Der Ursprungsplan setzt für das Grundstück eine sehr großzügige Baumaske fest. Die im Entwurf zum Änderungsplan festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich grundsätzlich an den Bestandsbauten und an dem vom Investor vorgelegten Vorentwurf. Allerdings ist diese Festlegung auch bei einer eventuellen kompletten Neubebauung des Geländes oder einer anderweitigen baulichen Ergänzung des Bestandes zweckmäßig und geeignet, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Wesentliches Ziel ist, die vorhandenen Blickbeziehungen vom öffentlichen Straßenraum in das Gelände zu erhalten, insbesondere auf das von der Straße zurückgesetzte, erhöht liegende repräsentative Eingangsgebäude des ehemaligen Schulgebäudes. Dieses prägt im Zusammenhang mit dem davor liegenden, von drei Seiten umschlossenen Innenhof den öffentlichen Raum im Bereich der Kreuzung Eichelstraße/Falltorstraße.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Festsetzung der GRZ von 0,4 bleibt gegenüber dem Ursprungsplan unverändert, damit werden diesbezüglich die bestehenden Baurechte beibehalten. Um eine wirtschaftliche Nutzung des Geländes zu ermöglichen, wird die derzeitige GFZ von 0,9 auf 1,2 erhöht. Bei Umbau und Erhalt der bestehenden Gebäude wäre damit eine Aufstockung bzw. der Ausbau der Dachgeschosse unter Anbau von Gauben und Balkonen gewährleistet. Die bereits im Ursprungsplan festgesetzte Zahl von drei Vollgeschossen ist auch unter Berücksichtigung eines etwaigen Dachausbaus ausreichend und wird daher im Änderungsplan beibehalten.

Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Gehölzstrukturen

Auf Grundlage der naturschutzfachlichen Stellungnahmen wird die an der nördlichen Grundstücksgrenze befindliche Baumreihe (Hainbuchen mit geschlossenem Blätterdach) als Fläche mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Der geschützte Baumbestand ist in seiner Lage und Anordnung zu erhalten und ggf. durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Erhaltungsfestsetzung dient dem Schutz des ortsbildprägenden und klimatisch wirksamen Gehölzbestandes, der das Grundstück und seine Bebauung gegenüber der nördlich anschließenden Bebauung abschirmt.

Anlagen

- Übersichtsplan
- Lageplan – Seniorenresidenz Bensberg - Falltorstraße
- Entwurf des Bebauungsplans
- Textliche Festsetzungen
- Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

<-@