



Atelier Barthel

seit 1976

Stadtplanung \* Architektur \* Projektentwicklung \* Visualisierungen

Atelier Barthel \* 51465 Bergisch Gladbach \* Rommerscheider Straße 111

durch Boten

**Stadt Bergisch Gladbach**

- Ausschuß für Anregungen und Beschwerden -

c/o Herrn Bürgermeister **Lutz Urbach**

Rathaus / Konrad-Adenauer-Platz

51465 Bergisch Gladbach

Donnerstag, den 17. Juni 2010

Betreff: **Anregung gemäß §24 Gemeindeordnung (GO NW), Mutzer Feld II - SÜD**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Urbach,  
sehr geehrte Damen und Herren

namens und im Auftrag der Grundstückseigentümer der in der Gemarkung Combüchen, Flur 1 liegenden Parzellen 972/72, 2383, 3775, 25, 2385, 3975, 3770, 3758, 3798, 3801, 3302, 448/46, 71/1, 3856, 3887, 3882, 2134, 3889, 2375, 2130 und 2131,

Frau **Dorothee Flesche** geb. Lautz, wohnhaft in 84367 Tann, Hiltraching 13,

und

Herrn **Hans Hermann Lautz**, wohnhaft in 65193 Wiesbaden, Kapellenstrasse 48,

hierzu siehe die Darstellung der Eigentumsverhältnisse in **Anlage 1**

gebe ich als Bevollmächtigter der o.a. Antragsteller folgende Anregung zum in den beigefügten Anlagen 1-4 markierten **ca. 75.000 m<sup>2</sup> großen Plangebietes**, mit der Bezeichnung **Abschnitt SÜD** .

**Es wird angeregt, die vorbezeichneten im Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellten Flächen, im Rahmen eines Änderungsverfahrens als Bauflächen (Sonder- und/oder Misch- bzw. Gewerbegebiet) darzustellen, mit dem Ziel, hieraus einen verbindlichen Bauleitplan zu entwickeln.**

In der Stadt Bergisch Gladbach sind keinerlei vergleichbare städtebauliche Entwicklungsflächen anzutreffen. Die Topographie der Flächen, deren Lage an zwei bislang nur einseitig angebauten Hauptverkehrsadern (B506 und L270) mit Anbindung an den ÖPNV und allen dort bereits vorhandenen Medien, sind ebenso einzigartig, wie die Eigentumsverhältnisse! Dies in Verbindung mit der Größe der zur Verfügung stehenden Areale bietet alle Chancen zu einer zeitgemäßen Stadtentwicklung, u.a. auch durch z.B. Umsetzungen von Maßnahmen im Rahmen von Förderprogrammen von Land und Bund. Eine Entwicklung gerade an dieser Stelle trägt zur Stärkung weniger privilegierter Stadtteile bei und sichert den Bestand der vorhandenen sozialen Infrastruktur (Schulen, Kindergärten etc.pp.) in unmittelbarer Nachbarschaft nachhaltig.

Die Erweiterung der Bauflächen um die landwirtschaftlich genutzten Flächen **Anlage 2** zwischen der gewachsenen Siedlungsstruktur südlich der Alten Wipperfürther Straße, dem Bereich zwischen Mutzer Straße und kath. Friedhof im Westen und dem nördlichen Siedlungsbereich Am Heidedor bis zum Wäldchen am Bohlen, ergänzt und stärkt diesen hochwertigen Standort ohne ihn zu belasten, da die verkehrliche Anbindung ausschließlich über die Odenthaler Straße erfolgen kann.

Positive Effekte aus einer anderen Nutzung sind zu erwarten, insbesondere von der ökologischen Aufwertung der auch außerhalb der vorgeschlagenen Planbereiche liegenden, zugehörigen Ausgleichs- und Grünflächen, der Ergänzung des Fußwegenetzes, und dessen übergreifende Anbindung an die benachbarten Siedlungsbereiche. Die Waldfläche Am Bohlen bleibt unberührt erhalten, und kann sogar entlang der Odenthaler Straße ergänzt werden.

Die notwendige Regulierung der Zufahrt zur Tennisanlage oberhalb des Regenrückhaltebeckens, die momentan nur über einen „wilden“ Stich von der Odenthaler Straße aus möglich ist, könnte mit dem vorgeschlagenen Ausbau des etwas weiter nördlich vorgeschlagenen Knotenpunktes zur Erschließung des Südabschnittes, korrigiert werden. Ebenso ließe sich die „wilde“ Überfahrt über das Gelände des denkmalgeschützten Hebborner Hofes nach Oberborsbach, Risch, Ober- und Unterholz unterbinden.

Gemäß des in **Anlage 4** dargestellten Erschließungskonzeptes soll der Bereich über einen Ausbau des Knotenpunktes Odenthaler Straße/Reit- u. Tennissportanlagen Hebborn angebunden werden und mit einer Trasse südlich des Wäldchens Am Bohlen entlang des Waldsaums nach Westen geführt werden, um noch vor der vorhandenen Ausgleichsfläche aus dem VEP 2224 in einer Wendeanlage zu enden. Die interne Erschließung der Bauflächen soll von dieser Trasse aus, kammartig per Anliegerstraßen gen Süden erschlossen werden, um ebenfalls jeweils in einer Wendeanlage zu enden. Die Bauflächen sollen mit Grünkulissen eingefasst und durch neue Fußwegeverbindungen durchzogen werden. Alternativ bestünde auch die Möglichkeit, das Gebiet über einen neuen Knotenpunkt im Kreuzungsbereich Alte Wipperfürther Straße / Hebborner Feld anzubinden. In diesem Falle soll die südlich des Waldes verlaufende Trasse östlich vor der Odenthaler Straße in einer Wendeanlage enden; keine Durchfahrt!

Das Areal **Anlage 3** soll im Westen und in der Mitte, mit aufgelockerter Geschoßbebauung, quasi als Campus entwickelt werden. Denkbar scheinen hier sowohl hochwertige, freifinanzierte altengerechte Servicewohnungen nebst ergänzenden medizinischen und Pflegeeinrichtungen, als auch hochwertige Büroflächen etc. pp. Der östliche Bereich ist als Standort für einen Nahversorger nebst gewerblichen Ergänzungsangeboten prädestiniert.

Die vorhandene Infrastruktur in diesem Stadtquartier würde deutlich aufgewertet und sinnvoll ergänzt. Der gesamte Bereich Hebborn/Mutz. würde an Attraktivität gewinnen, zumal nutzungsbedingt auch mit zusätzlichen Arbeitsplätzen zu rechnen wäre. Nicht zu vergessen die Sogwirkung in die Gemeinde Odenthal.

Ausgleichsmaßnahmen lassen sich innerhalb des Planbereichs und darüber hinaus in unmittelbarer Nähe, funktionsbezogen durchführen, da die hierzu geeigneten ökologischen Voraussetzungen anzutreffen sind.

**Der Ratsbeschuß vom 17.3.2005 zum Baulandmanagement ist bekannt und ausdrücklich akzeptiert.**

Ihr Interesse an der Beteiligung an der Investorenschaft haben bereits mehrere Unternehmen bekundet. Auch steht ein zur Durchführung der Planung erforderlicher Erschließungsträger zur Verfügung, der gemeinsam mit der Verwaltung die Planung entwickelt, die einzelnen Investoren koordiniert und die Maßnahme begleitet.

**Ich bitte unseren Antrag den zuständigen Ratsgremien zur Beratung und Entscheidung vorzulegen.**

Für Auskünfte und Rückfragen stehe ich selbstverständlich gerne - nach dem 2. Juli - auch den einzelnen Fraktionen und/oder Mitgliedern des Rates sowie den Vertretern der Verwaltung zur Verfügung. Sollten für die Beratungen größere oder auch maßstäbliche Formate der hier verkleinerten Anlagen benötigt werden, bitte ich um Nachricht.

Ich verbleibe mit freundlichem Gruß

Anlagen

erwähnt

Kopien

z.d.A

z.b.V.

bi

Frau Flesche/Tann

Herr Lautz/Wiesbaden

Herr Kock/Hennef



# Entwicklungsplan MUTZER FELD

M.: 1:1000



**Atelier Barthel**  
Dipl.-Ing. Ulrich Barthel, Architekt BDB  
Romanscheider Strasse 111  
51465 Bergisch Gladbach  
fon: 02202-97788-0, fax: -97788-9  
email: atelier.barthel@netcologne.de

Konzeption: Mai 2010



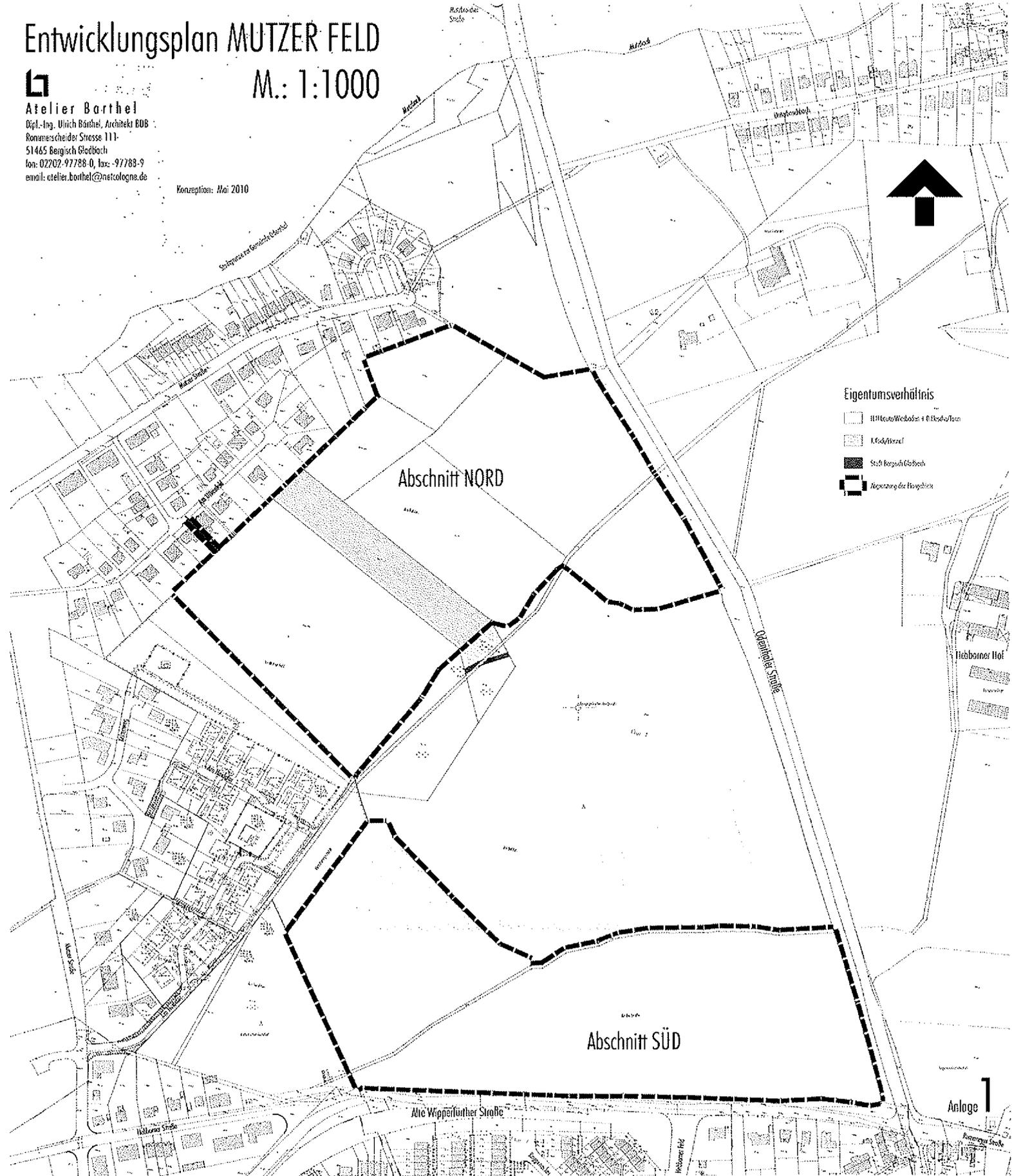
## Eigentumsverhältnis

-  Hiltl/Welshen + R. Hiltl/Toon
-  K. Köp/Brauel
-  Stadt Bergisch Gladbach
-  Abgrenzung des Projektes

Abschnitt NORD

Abschnitt SÜD

Anlage 1



# Entwicklungsplan MUTZER FELD

M.: 1:1000



Atelier Barthel  
Dipl.-Ing. Ulrich Barthel, Architekt BDB  
Rommscheider Strasse 111  
51465 Bergisch Gladbach  
fon: 02202-97788-0, fax: -97788-9  
email: atelier.barthel@netcologne.de

Konzeption: Mai 2010



Abschnitt NORD

Abschnitt SÜD

vorhandene Nutzung

- Landwirtschaft
- Forstwirtschaft
- Grünfläche
- Begrenzung des Planungsbereichs

Anlage 2

# Entwicklungsplan MUTZER FELD

M.: 1:1000



Atelier Barthel  
Dipl.-Ing. Ulrich Barthel, Architekt BDB  
Rommerscheider Strasse 111  
51465 Bergisch Gladbach  
fon: 02202-97788-0, fax: -97788-9  
email: atelier.barthel@netcologne.de

Konzeption: Mai 2010



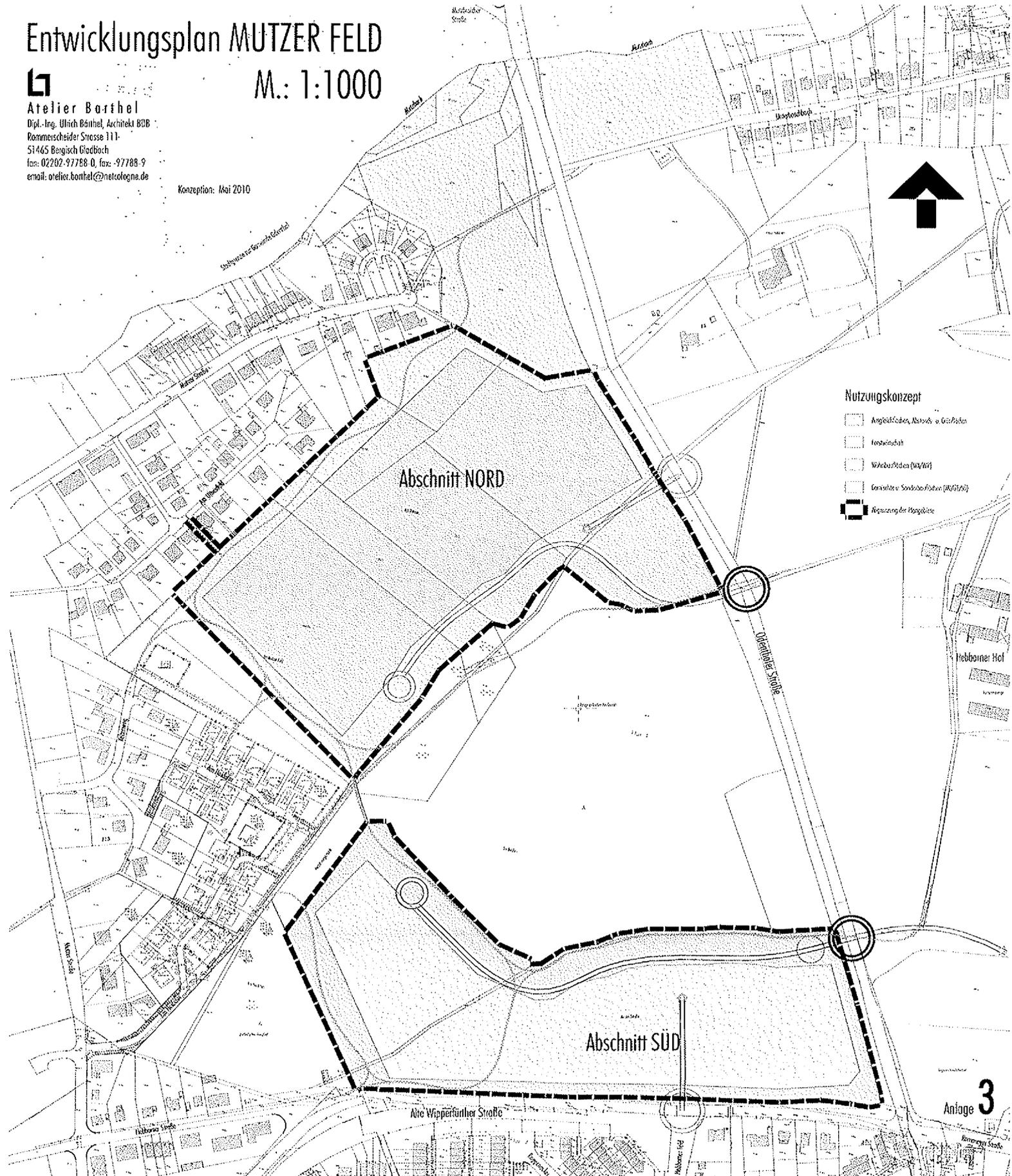
## Nutzungskonzept

-  Angestrichenes, Abstrich o. Grünflächen
-  Festwandsicht
-  Wasserflächen (W/W)
-  Gewässer/Sonstige Flächen (W/W/S)
-  Abgrenzung der Hauptlinie

Abschnitt NORD

Abschnitt SÜD

Anlage 3



# Entwicklungsplan MUTZER FELD

M.: 1:1000



Atelier Barthel

Dipl.-Ing. Ulrich Barthel, Architekt BDB  
Kornerscheider Straße 111  
51465 Bergisch Gladbach  
fon: 02202-97788-0, fax: -97788-9  
emai: atelier.barthel@netcologne.de

Konzeption: Mai 2010



## Erschließungskonzept

- Vorhandene Hauptverkehrsachsen
- Erschließungsachsen
- alternative Erschließungen
- auszuweisende neue Fußwege
- Abgrenzung des Projektzentrums

Abschnitt NORD

Abschnitt SÜD

Anlage 4

