

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0527/2012
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	04.12.2012	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan Nr. 2161 - Forumpark -
- Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 3, Teil 1 -
Bergischer Löwe - 2. Änderung und 1. Ergänzung
- Beschluss zur Aufstellung**

Beschlussvorschlag:

I. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Nr. 3, Teil 1 - Bergischer Löwe - 2. Änderung und 1. Ergänzung

vom 01.07.1993 (Rat) wird aufgehoben.

II. Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff Baugesetzbuch ist der Bebauungsplan

Nr. 2161 - Forum-Park -

als verbindlicher Bauleitplan im Sinne von § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (qualifizierter Bebauungsplan) aufzustellen.

Der Bebauungsplan umfasst den zentralen Bereich der Stadtmitte (Villa Zanders, Bürgerhaus Bergischer Löwe, Forum-Gebäude) südlich des Konrad-Adenauer-Platzes zwischen der Hauptstraße und der Schnabelsmühle.

Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest

(§ 9 Abs. 7 Baugesetzbuch).

Sachdarstellung / Begründung:

Der zentrale Bereich der Stadtmitte zwischen der Hauptstraße und dem Straßenzug „An der Gohrsmühle/ Schnabelsmühle“ (incl. Forum-Park) wurde ursprünglich von dem Bebauungsplan Nr. 3, Teil 1 - Innenstadt – erfasst (**siehe Anlage 1**). Der Geltungsbereich des seit dem 15.05.1975 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes umfasste den Bereich vom alten Finanzamt (heute Stadthaus) an der Gohrsmühle bis zum heutigen Forum-Gebäude. Neben den Festsetzungen für das Forum-Gebäude (Fläche für den Gemeinbedarf für Verwaltungsgebäude/ kulturelle Einrichtung) sah der Bebauungsplan eine Umgehungsstraße südlich des „Gasthaus Paas“ gelegen - unter Wegfall einiger Bestandsgebäude (z.B. ehem. Jugendamt) - am Fuße des Quirlsbergs vor.

Ein Teilbereich des Bebauungsplanes südlich der Villa Zanders und des Bürgerhauses „Bergischer Löwe“ bis zur Kreuzung Schnabelsmühle wurde im Jahre 1980 geändert, andere Teilbereiche aufgehoben.

Die seit dem 04.12.1980 rechtsverbindliche 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, Teil 1 - Innenstadt - (**siehe Anlage 2**) setzt den Bereich des heutigen Marienplatzes zwischen dem Gebäude der Villa Zanders (Kerngebiet) und dem „Gasthaus Paas“ (Kerngebiet) sowie den Bereich des heutigen Gartens der Villa Zanders als Verkehrsfläche fest.

Für den Bereich südlich des Marienplatzes - zwischen dem Gebäude des „Gasthaus Paas“ (Baudenkmal) und der Zufahrt „Tiefgarage Berg. Löwe“ weist der Bebauungsplan Nr. 3, Teil 1 - Innenstadt - 1. Änderung innerhalb des festgesetzten Kerngebietes (MK) eine bis zu dreigeschossige Bebauung aus.

Die Baurechte für das betreffende Areal neben dem „Gasthaus Paas“ wurden bislang weder abgefragt, beantragt oder Bauvorhaben umgesetzt.

Abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3, Teil 1 - Innenstadt - 1. Änderung wurden

- der Straßenzug „An der Gohrsmühle/ Schnabelsmühle“ und der Knotenpunkt „Bensberger Straße/ Schnabelsmühle“ erstellt und ausgebaut,
- die Strunde im jetzigen Garten der Villa Zanders innerhalb einer ausgewiesenen Verkehrsfläche (Ausfahrt Tiefgarage) offen gelegt,
- der Garten der Villa Zanders als begrünte Freifläche innerhalb der o.g. Verkehrsfläche hergerichtet sowie
- die Fläche zwischen dem Garten der Villa Zanders und dem Bürgerhaus Bergischer Löwe sowie Bereich nördlich des „Gasthaus Paas“ (Marienplatz) als fußläufige Platzfläche mit dem gleichen Bodenbelag (Porphyr) wie der Konrad-Adenauer-Platz hergestellt.

Bereits zum Zeitpunkt der Offenlegung der Strunde im Garten der Villa Zanders verfolgte man das Ziel, weitere Teilabschnitte der Strunde auf dem Marienplatz und im Forum-Park offen zu legen. Wie aus der als **Anlage 3** beigefügten Vorentwurfsplanung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, Teil 1 – Innenstadtprojekt – bzw. – Bergischer Löwe - ersichtlich, umfasste die Änderungskonzeption - neben der Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes an die Bestandssituation (Platzfläche Marienplatz, Grünfläche Villa Zanders, Offenlegung Strunde) - eine Fortführung des offen gelegten Bachlaufes in Richtung Forum-Gebäude sowie eine Rücknahme und Verschiebung einer zukünftigen Bebauung östlich des bestehenden Baudenkmals „Gasthaus Paas“. Der Planungsausschuss sowie der Rat fassten in ihren jeweiligen Sitzungen am 22.06.1993 und 01.07.1993 den formellen

Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3, Teil 1 - Bergischer Löwe - .

Der Beschluss zur Änderung wurde in der Beschlussvorlage des Rates vom 01.07.1993 wie folgt begründet:

Nach der Fertigstellung des Fourmparks und der Vollendung des Gartens der Villa Zanders bedarf es nunmehr der architektonischen und freiraumplanerischen Gestaltung der Platzfläche südlich des „Bergischen Löwen“ (Marienplatz) als Verbindungselement beider Freiräume ‚Forumpark‘ und ‚Garten Villa Zanders‘.

Als gestalterische Maßnahme bietet sich hierfür u.a. die Öffnung des Bachlaufes südlich der Tiefgarage an. Die Gestaltung eines offen gelegten Bachlaufes auf dem Marienplatz würde zu einer Verbesserung des Umfeldes, insbesondere auch für eine zukünftige Bebauung des südlich angrenzenden Areals führen.

Zur Umsetzung der Zielsetzung wird die Planung der Bachoffenlegung durch einen Landschaftsplaner erforderlich. Auf jeden Fall wird eine Zurückverlegung der Baugrenzen der als südliche Platzbegrenzung geplanten Baukörper erforderlich.

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes wurde seit 1993 - insbesondere aufgrund einer fehlenden Freiraum- und Gewässerplanung nicht fortgesetzt. Die Zielsetzungen für eine städtebauliche Neuordnung – insbesondere die Gestaltung innerstädtischer Freiraumes (Marienplatz/ Forum-Park) sowie die Offenlegung des Gewässers gelten weiter

Unter Zugrundelegung dieser Zielsetzungen wurde 2009 ein europaweiter landschaftsplanerischen Wettbewerb „Freiräume entlang der Strunde – Stadtmitte Ost -“ im Rahmen des Regionale 2010 – Projektes stadt :gestalten ausgelobt (Ausschnitt Siegerentwurf - siehe **Anlage 4**). Parallel zu dem Wettbewerbsverfahren wurde unter Beachtung der wassertechnischen und wasserrechtlichen Vorgaben einerseits sowie unter Zugrundelegung der gestalterischen Merkmale des siegreichen Wettbewerbsentwurfes (Atelier Loidl) u.a. für das offen zu legende „Gewässersystem Strunde“ ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchgeführt. Dabei bildet die Niedrigwasserführung (offen gelegter Bachlauf) ein Bestandteil des Hochwasserschutzkonzeptes innerhalb der Stadtmitte.

Die Plangenehmigung liegt zwischenzeitlich vor und bildet die Grundlage für die weitere Ausführungsplanung und Umsetzung des Hochwasserschutzkonzeptes.

Ein von der Planung betroffener Anlieger, der sich bereits im Beteiligungsverfahren/ Plangenehmigungsverfahren geäußert und Bedenken gegen die Offenlegung der Strunde im Bereich des Marienplatzes vorgetragen hat, klagt nun gegen die Genehmigungsbehörde (Rheinisch-Bergischer Kreis/ Untere Wasserbehörde) – und zwar bezogen auf den geplanten Offenlegungsabschnitt zwischen dem Garten der Villa Zanders und der Tiefgaragenzufahrt „Bergischer Löwe“.

Zur Sicherung der o.g. städtebaulichen Zielsetzungen, der mit der Umsetzung des Wettbewerbes „Freiräume entlang der Strunde“ verfolgten freiraumplanerischen Ziele sowie zur Sicherung der der Planfeststellung zugrunde liegenden und vorstehend beschriebenen Ziele sollte das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 3, Teil 1 fortgesetzt bzw. ein Aufstellungsverfahren für einen neuen Bebauungsplan gefasst werden – nicht zuletzt aufgrund des anhängigen Klageverfahrens.

Die Verwaltung schlägt daher vor, den Aufstellungsbeschluss aus dem Jahre 1993 zu bestätigen bzw. aufgrund der aktuellen, z.T. veränderten städtebaulichen und freiraumplanerischen Zielsetzungen für den Bereich „Forum-Park“ – unter Aufhebung des alten Beschlusses – für einen erweiterten Geltungsbereich einen neuen Aufstellungsbeschluss zu fassen (Übersicht Plangebiet - siehe **Anlage 5**) .

Dies im Vorgriff auf den städtebaulichen Leitplan, der als städtebauliches Gesamtkonzept im Zuge der Rahmenplanung für die Stadtmitte aufgestellt und als Grundlage für die einzelnen Bebauungsplanverfahren innerhalb der Stadtmitte dienen soll (Auszug Städtebaulicher Leitplan/ Rahmenplanung Stadtmitte - siehe **Anlage 6**).

Das zur Aufstellung eines Bebauungsplanes vorgeschlagene Plangebiet liegt innerhalb des förmlichen Sanierungsgebietes Stadtmitte.

Zu Sicherung der Bauleitplanung und der mit der Planung verfolgten städtebaulichen, freiraumplanerischen, sanierungsrechtlichen und nicht zuletzt wasserrechtlichen Zielsetzungen sollte eine Aufstellungsbeschluss für das Plangebiet bereits zu jetzigen Zeitpunkt erfolgen.

Der formelle Aufstellungsbeschluss für das Bauleitplanverfahren bietet die Möglichkeit, unerwünschten Fehlentwicklungen entgegenzutreten und Bauvorhaben, die den Zielsetzungen widersprechen, zurückzustellen bzw. eine Genehmigung zu versagen.

Anlagen

Anlage 1 - B-Plan Nr. 3, Teil 1 - Innenstadt -

Anlage 2 - B-Plan Nr. 3, Teil 1 - Innenstadt - 1. Änderung

Anlage 3 - B-Plan Nr. 3, Teil 1 - Berg. Löwe - 2. Änd. und 1. Erg.

Anlage 4 - Wettbewerb „Freiräume entlang der Strunde - Stadtmitte Ost“ (Ausschnitt)

Anlage 5 - Übersicht Plangebiet Bebauungsplan Nr. 2161 - Forum-Park

Anlage 6 - Rahmenplanung Stadtmitte/ Städtebaulicher Leitplan (Ausschnitt)