

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Stadtentwicklung, Stadtplanung		Drucksachen-Nr. 764/2000	
Beschlussvorlage		☒	Öffentlich
		☐	Nicht öffentlich
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Bera- tung, Entscheidung)	
Planungsausschuss	30.11.2000	Entscheidung	

Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan Nr. 5130 - Ehemaliges Carpark-Gelände
- Vorstellung der geänderten Plankonzeption**

Beschlussvorschlag

Der Planungsausschuss stimmt der geänderten städtebaulichen Konzeption im Grundsatz zu und beauftragt die Verwaltung, die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorzubereiten.

Sachdarstellung / Begründung

Planungsstand

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 02.04.1992 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 5130 - Ehem. Carpark-Gelände - gefasst.

Der Bebauungsplanentwurf wurde nach Beschlussfassung im Planungsausschuss (einstimmig) am 30.11.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.01.1996 bis 01.03.1996 öffentlich ausgelegt.

Maßgeblicher Planungsanlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von Flächen für Wohnnutzungen sowie für Dienstleistungseinrichtungen (Mischnutzungen) in integrierter Lage innerhalb des Stadtgebietes. Ergänzend ist die Errichtung von zwei Sportplätzen geplant, die zur Verringerung des Defizits an Sportflächen im Stadtgebiet beiträgt.

Auf Wunsch der Grundstückseigentümerin, Frau Christine de Meleghy, wurde das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 5130 - Ehemaliges Carparkgelände - bislang nicht fortgesetzt und mit dem Satzungsbeschluss abgeschlossen, da die seinerzeit interessierten Investoren von einer Realisierung des Bauvorhabens Abstand genommen haben.

Seitens der Grundstückseigentümerin wird nunmehr angeregt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5130 - Ehem. Carpark-Gelände - auf der Grundlage einer modifizierten Planung fortzusetzen.

Bisherigen Planinhalte

Die bisherige Plankonzeption umfasst den Aufschluss des zum größten Teil unbebauten ehemaligen Carpark-Geländes für

- die Errichtung zweier Sportplätze mit Gebäuden für Umkleiden/ Clubraum im westlichen Teilbereich des Plangebietes,
- die Errichtung einer dreigeschossigen, geschlossenen Bebauung entlang der Gladbacher Straße für Mischnutzungen (Mischgebiet MI) sowie
- die Errichtung einer dreigeschossigen Mehrfamilienhausbebauung in geschlossener Bauweise für Wohnnutzungen (Allgemeines Wohngebiet WA).

Aktuelle Plankonzeption

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde seitens der Kraftverkehr Wupper-Sieg AG die Anlage einer Busspur entlang der Gladbacher Straße (L 288) angeregt.

Die seitens der Eigentümerin in den vergangenen Jahren durchgeführten Vermarktungsaktivitäten des betreffenden Grundstückes scheiterten bislang an den restriktiven Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Errichtung ausschließlich von Mehrfamilienhäusern in geschlossener Bauweise sowie der zwingenden Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Form von Tiefgaragen.

Zur Wahrung einer Flexibilität hinsichtlich der Bebauung und Nutzung des ehemaligen Carpark-Geländes wird angeregt, in Abweichung von der bisherigen Plankonzeption für die rückwärtigen Bereiche (allgemeine Wohngebiete WA) eine geringere Baudichte sowie eine offene Bauweise vorzusehen. Im Hinblick auf die Verwertungsmöglichkeiten des Grundstückes soll somit - alternativ zu einer mehrgeschossigen Mehrfamilienhausbebauung - eine Einfamilienhausbebauung in offener Bauweise in Form von Reihenhäusern ermöglicht werden.

Die Errichtung von Einfamilienhäusern setzt jedoch eine veränderte Straßenführung innerhalb der ausgewiesenen Wohngebiete voraus, um die Erschließung der Einzelgrundstücke und die teilweise oberirdische Organisation des ruhenden Verkehrs in Form von Garagen, Carports oder Stellplätzen) zu ermöglichen.

Die vorliegende und zur Beurteilung anstehende aktuelle städtebauliche Konzeption umfasst - unter Beibehaltung der bisherigen Bebauungs- und Nutzungsstruktur - folgende Inhalte:

- Erweiterung der derzeitigen Verkehrsflächen der Gladbacher Straße, um zugunsten des ÖPNV eine zusätzliche Busspur herstellen zu können
- die Errichtung zweier Sportplätze mit Gebäuden für Umkleiden/ Clubraum im westlichen Teilbereich des Plangebietes,
- die Errichtung einer dreigeschossigen, geschlossenen Bebauung entlang der Gladbacher Straße für Mischnutzungen (Mischgebiet MI),
- die Errichtung einer bis zu dreigeschossigen Wohnbebauung (Mehrfamilienhausbebauung) im zentralen Innenbereich (Allgemeines Wohngebiet WA) sowie
- die Errichtung einer bis zu dreigeschossigen Wohnbebauung in offener Bauweise alternativ als Mehrfamilienhausbebauung oder als Reihenhausbebauung (Einfamilienhäuser)

Die Verwaltung schlägt vor, das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 5130 - Ehem. Carpark-Gelände - auf der Grundlage der geänderten Bebauungskonzeption fortzusetzen

Anlagen

- Geltungsbereich - Bebauungsplan
- Planverkleinerung - Bebauungsplanvorentwurf
- aktuelle Plankonzeption