

**Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin**

Federführender Fachbereich Stadtentwicklung, Stadtplanung		Drucksachen-Nr. 787/2000	
Beschlussvorlage		<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich	
		<input type="checkbox"/> Nicht öffentlich	
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)	
Planungsausschuss	30.11.2000	Entscheidung	

Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan Nr. 5310 - Overather Straße -, 2. Änderung
- Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung**

Beschlussvorschlag

Der Planungsausschuss erklärt sich grundsätzlich mit den Änderungen des Bebauungsplans Nr. 5310 – Overather Straße -, 2. Änderung einverstanden. Er beauftragt die Verwaltung die Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs.1 BauGB mittels Aushang durchzuführen.

Sachdarstellung / Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 5310 - Overrather Straße -, 1. Änderung ist seit dem 08.04.1994 rechtsverbindlich. Das Verfahren der 1. Änderung wurde in Kooperation mit den Eigentümern, der Firma HOCHTIEF und der Firma Offermann durchgeführt. Diesem Bebauungsplan liegt die städtebauliche Zielsetzung einer zentrumsnahen mehrgeschossigen Wohn- und Mischbebauung zugrunde. Die innerhalb der letzten vier Jahre seitens der Firma HOCH-TIEF AG bereits realisierten Bauvorhaben entsprechen weitgehend den Ausweisungen des rechtsverbindlichen, wenngleich sie neue städtebauliche Zielsetzungen einleiteten.

Das Verlassen des ursprünglichen städtebaulichen Zieles der (straßen)raumbildenden Blockrandbebauung war aufgrund der großzügigen Bauflächen möglich. Entstanden ist eine reine Zeilenbauweise, zum Teil als Reihenhäuser. Für geringfügige Überschreitungen von Bauflächen wurden jeweils Befreiungen erteilt. Auch sind bis auf die Firma Offermann GmbH & Co. KG und einen REWE Supermarkt bisher im Bebauungsplangebiet keine weiteren Gewerbebetriebe angesiedelt worden. Weitere, beantragte reine Wohnnutzungen können in den Baufeldern A und B daher bei einer Ausweisung als Mischgebiet (MI) nicht zugelassen werden.

Mit Schreiben vom 18.05.1999 beantragte Firma HOCHTIEF AG eine an diese Entwicklung angepasste Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 27.01.00 dem Antrag teilweise entsprochen. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5310 - Overrather Straße - berücksichtigt die vom Planungsausschuss einschränkten Änderungen (Planänderungen lediglich für die Baufelder A und B).

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5310 - Overrather Straße - wird im Süden von den Straßen Gisbertstraße und Gerberweg, im Westen von der Friedrich-Offermann-Straße, im Norden von der Straße Hundstiefen und im Osten vom Fabrikgelände der Firma Offermann GmbH & Co. KG begrenzt, siehe **Übersichtsplan Anlage 1** der Vorlage. Mit ihr soll ein Teil des Bebauungsplans Nr. 5310 - Overrather Straße -, 1. Änderung an neue städtebauliche Zielsetzungen angepasst werden.

Änderungsinhalte sind zum einen die Umwandlung von ausgewiesenen Mischgebieten (MI) in Allgemeine Wohngebiete (WA), sowie die Änderung von festgesetzten Bauflächen, um die Voraussetzungen für eine Zeilenbebauung zu ermöglichen. Darüber hinausgehend soll das Pultdach als weitere Dachform zugelassen werden. Um den Bedarf an privaten Spielplatzflächen zu decken, ist eine Erweiterung der innerhalb der Öffentlichen Grünfläche ausgewiesenen Spielfläche vorgesehen. Diese soll mit einer Brücke über den vorhandenen Bach direkt an das Baufeld A angebunden werden. Der Verlauf des Baches wird im Änderungsverfahren an seinen tatsächlich Ausbau angepasst. Eine **Planverkleinerung** ist der Vorlage als **Anlage 2** beigelegt.

Im weiteren Planverfahren wird eine Überprüfung der immissionsschutzrechtlichen (Umwandlung MI in WA) und ökologischen Belange (veränderte Eingriffstatbestand durch veränderte Bauflächen, Bachbrücke usw.) erforderlich.

Die Verwaltung empfiehlt dem Planungsausschuss die Planänderungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung den Bürgern durch Aushang vorzustellen.

Anlagen