

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Stadtentwicklung, Stadtplanung		Drucksachen-Nr. 74/2001	
Beschlussvorlage		☒	Öffentlich
		☐	Nicht öffentlich
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Bera- tung, Entscheidung)	
Planungsausschuss		Entscheidung	

Tagesordnungspunkt

Antrag der CDU Fraktion vom 18.12.2000 zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich "Vinzenz-Pallotti-Straße, Wipperfürther Straße und Overather Straße" in Bensberg

Beschlussvorschlag

Sachdarstellung / Begründung

Inhalt

Der **Antrag der CDU-Fraktion** ist als **Anlage 1** beigelegt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Untersuchung des Bereiches zwischen Kardinal-Schulte-Straße / Vinzenz-Pallotti-Straße / Overather Straße und Wipperfürther Straße kommt zu dem Ergebnis, das dieser bis auf kleine Abschnitte planungsrechtlich eindeutig bestimmt ist, siehe **Übersichtsplan** in der **Anlage 2**.

Ein erheblicher Teilbereich wird von den Bebauungsplänen Nr.5240 –Stadtgarten- und Nr. 61/2 –Stadtgarten- 1.Änderung abgedeckt. Die beiden Pläne weisen im Wesentlichen private Grünflächen aus. Eine Bebauung ist lediglich entlang der Erschließungsstraßen (Odinweg, Kardinal-Schulte-Straße usw.) möglich. Die Bebaubarkeit ist in den Plänen durch allerdings großzügige überbaubare Flächen (20-29m Tiefe), die Anzahl der Geschosse (I-II), die Bauweise und durch eine Beschränkung der Wohneinheiten auf max. 2 eindeutig bestimmt.

Die verbleibenden Teilbereiche sind überwiegend bebaut. Baulückenschließungen und bauliche Veränderungen regeln sich nach § 34 BauGB. Dieser besagt, dass innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Da in diesem Bereich – z.T. seit vielen Jahren – Mehrfamilienhäuser vorhanden sind, wären vergleichbare Vorhaben auch in Zukunft zu genehmigen. Eine geringfügige Verdichtung in unmittelbarer Nähe zum Bensberger Zentrum wird dabei als städtebaulich sinnvoll angesehen.

Lediglich ein kleiner Zwischenbereich Am Gräfenweiher und das Gelände der Thomas Morus Akademie sind „Außenbereich“. Hier regelt sich die Zulässigkeit von ausschließlich privilegierten Bauvorhaben nach §35 BauGB. In der Vergangenheit hat die Verwaltung Bebauungswünsche in diesen Bereichen konsequent abgelehnt, siehe hierzu Bürgerantrag der Eigentümergemeinschaft Schmitz im Ausschuss für Anregungen und Beschwerden am 30.08.00, TOP A15.

Ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan, als Grundlage für Zurückstellungen von Bauanträgen oder für eine Veränderungssperre, erfordert immer eine Formulierung der Planungsziele für den entsprechenden Bereich. Änderungen der städtebaulichen Zielsetzungen im untersuchten Bereich, sollten jedoch nur im Gesamtzusammenhang, also auch für die rechtsverbindlichen Bauleitpläne und in Beziehung zum Zentrum getroffen werden. Gegebenenfalls müsste also auch in durch Bebauungspläne bestehende Baurechte eingegriffen werden.

Eine Gesamtbetrachtung z.B. der Frage, welcher Bereich um das Zentrum Bensberg noch einer (begrenzten) Verdichtung zugänglich sein und wo die Einfamilienhausstruktur konsequenter als bisher gesichert werden sollte, könnte Gegenstand der Rahmenplanung Bensberg sein. Aufgrund der Vielzahl der in dem Rahmen zu klärenden Fragen wird dies jedoch noch einige Monate Zeit benötigen.

Anlagen