**Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin**

Federführender Fachbereich Stadtentwicklung, Stadtplanung		Drucksachen-Nr. 242/2001
		☒ Öffentlich
		☐ Nicht öffentlich
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	26.04.2001	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan Nr. 4181 - Ball - 1. Änderung
- Vorstellung der Änderungskonzeption
- Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung**

Beschlussvorschlag

- I. Der Planungsausschuss stimmt der Änderungskonzeption zu und beauftragt die Verwaltung, auf Grundlage der Vorentwurfsplanung ein Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 4181 - Ball - durchzuführen.

- II. Für den Bebauungspla Nr. 4181 - Ball - 1. Änderung ist die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang durchzuführen.

Sachdarstellung / Begründung

Planungshistorie/ Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Nr. 4181 - Ball - ist seit dem 24.02.1995 rechtsverbindlich.

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes war seinerzeit unter anderem, die zur Versorgung des Wohnplatzes Herkenrath erforderlichen Geschäftsnutzungen und Dienstleistungseinrichtungen entlang der Straße „Ball“ zu konzentrieren. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine entsprechende "Geschäftsbebauung" weist der Bebauungsplan entlang der Straße „Ball“ Mischgebiet (MI) sowie Bauflächen mit einer adäquaten baulichen Verdichtungsmöglichkeit (GRZ 0,6/ Zahl der Vollgeschosse II/ geschlossene Bauweise) aus.

Zur Attraktivierung der zukünftigen Versorgungsbereiche setzt der Bebauungsplan im Bereich der Einmündung Ball/ Kirchgasse "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung/ Parkplatz" für eine platzartige Aufweitung fest. Die konzipierte Platzfläche soll von einer zweigeschossigen Bebauung (Mischgebiet) umfasst werden. Zur Gewährleistung einer Platzfassung weist der Bebauungsplan eine zweigeschossige Bebauung in "geschlossener Bauweise" aus.

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Parkplatzfläche sollte darüber hinaus als Dorf- bzw. Veranstaltungsplatz genutzt werden und im Rahmen der regelmäßig stattfindenden örtlichen Veranstaltungen (Kirmes, Schützenfest) zur Aufstellung eines Festzeltes zur Verfügung stehen.

Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes

Die Entwicklung einer „Geschäftsstraße Ball“ durch Ansiedlung zusätzlicher Geschäfts- und Versorgungseinrichtungen konnte bislang nicht realisiert werden.

Weder die platzartige Aufweitung auf städtischen und privaten Grundstücksflächen noch eine seinerzeit angedachte platzfassende Bebauung (private Flächen) wurden bislang verwirklicht.

Für die Unterbringung des Festzeltes wurde ein Alternativstandort im Innenbereich des „Ballers Dreieckes“ auf der zwischenzeitlich errichteten Bolzplatzfläche gefunden.

Der Verwaltung liegt eine Anfrage des Eigentümers des nördlich an die städtische Parkplatzfläche (Ball) grenzenden Grundstückes (Kirchgasse) vor. Seitens des Eigentümers wird der Wunsch geäußert, sein Gesamtgrundstück einer baulichen Verwertung mit Wohngebäuden zuzuführen.

Durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes wird derzeit ein Teil des betreffenden Grundstückes der Mischgebietsbebauung (MI, geschlossene Bauweise) sowie der übrige Bereich der nördlich angrenzenden Wohnbebauung (Kirchgasse, WA) zugeordnet.

Obwohl die Ausweisungen eines Bebauungsplanes eine aus Sicht der Stadtentwicklung und Stadtplanung in die Zukunft gerichtete Zielkonzeption darstellen, erscheint eine Realisierung des Bebauungsplanes (Ansiedlung und Konzentration von Geschäftsnutzungen mit einer Platzgestaltung sowie einer zweigeschossigen Mischbebauung (Geschäfts- und Wohnnutzungen) in geschlossener Bauweise) in dem zur Beurteilung anstehenden Bereich - auch unter Berücksichtigung von Zukunftsperspektiven - unwahrscheinlich.

Es stellt sich somit die Frage, ob an der seinerzeit im Bebauungsplan manifestierten städtebaulichen Zielsetzung festgehalten werden soll.

Vor dem Hintergrund der problematischen Umsetzbarkeit des seinerzeit vom Rat beschlossenen Bebauungsplanes sowie anlässlich der vorliegenden Anfrage des Grundstückseigentümers hat die Verwaltung eine Änderungskonzeption für den Bebauungsplan Nr. 4181 - Ball - erarbeitet.

Der vorliegenden Vorentwurfsplanung liegen folgende veränderte städtebauliche Zielsetzungen zu Grunde:

- Aufgabe der seinerzeit angedachten Platzbildung und Platzfassung mit einer Mischgebietsbebauung in geschlossener Bauweise
- Verzicht der für eine Parkplatznutzung und als Aufstellungsfläche für ein Festzelt vorgesehenen Verkehrsfläche
- Reduzierung der ausgewiesenen Mischgebietsflächen (MI) auf den Bereich entlang der Straße „Ball“ zu Gunsten einer Ausweitung des nördlich angrenzenden Wohngebietes (WA) entlang der Kirchgasse
- Straßenrandbebauung (MI) im Bereich „Ball/ Kirchgasse“ unter Einbeziehung der städtischen Parkplatzfläche
- Zweigeschossige Bebauung (MI) entlang der Straße „Ball“ in offener Bauweise unter Einbeziehung einer möglichen Eckbebauung
- In Fortsetzung der Bestandsgebäude (Wohnbebauung) entlang der Kirchgasse eine straßenbegleitende, maximal zweigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise

Die Vorentwurfsplanung zur Änderung des Bebauungsplanes ist der Vorlage beigelegt und wird im Rahmen der Planungsausschuss-Sitzung vorgestellt und erläutert.

Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 4181 - Ball -

Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplan unter Zugrundelegung der vorstehend dargelegten städtebaulichen Zielsetzungen zu ändern, ein entsprechendes Änderungsverfahren auf Grundlage der vorliegenden Vorentwurfsplanung einzuleiten und die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang des Vorentwurfes durchzuführen.

Ein Übersichtsplan, ein Ausschnitt des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4181 - Ball - sowie die Vorentwurfsplanung zur Änderung des Bebauungsplanes sind der Vorlage beigelegt.

Anlagen