

**Stadt Bergisch Gladbach**  
**Die Bürgermeisterin**

Federführender Fachbereich Stadtentwicklung, Stadtplanung		Drucksachen-Nr. 856/2001
		<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich
		<input type="checkbox"/> Nicht öffentlich
<b>Beschlussvorlage</b>		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss		Entscheidung

**Tagesordnungspunkt**

**Bebauungsplan Nr. 2195 - Poststraße - 2. Vereinfachte Änderung**  
**- Beschluss der Aufstellung**  
**- Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

**Beschlussvorschlag**

**I. Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff Baugesetzbuch ist der Bebauungsplan Nr. 2195 – Poststraße – 2. Vereinf. Änderung aufzustellen.**

Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 Baugesetzbuch).

II. Der Bebauungsplan Nr. 2195 – Poststraße – 2. Vereinf. Änderung  
Der Bebauungsplan ist unter Beifügung der Begründung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

## **Sachdarstellung / Begründung**

Der Bebauungsplan Nr. 2195 – Poststraße – ist seit 1985 rechtsverbindlich und umfasst drei Baublöcke zwischen der Hauptstraße (Fußgängerzone Stadtzentrum) und der Straße An der Gohrsmühle. Der mittlere dieser drei Blöcke wird etwa zur Hälfte von Einrichtungen der Deutschen Post bzw. der Deutschen Telekom genutzt.

Das alte Postgebäude an der Ecke Hauptstraße / Poststraße steht seit einigen Jahren leer. Nach mehreren Anläufen ist die Immobilie nunmehr von der Deutschen Post AG veräußert worden. Der neue Eigentümer plant, das alte Postgebäude abzureißen und an seiner Stelle ein Geschäftshaus zu errichten. Ein Geschäftshaus würde die für die übrige Fußgängerzone prägende Kerngebietsnutzung fortsetzen und entspricht daher inhaltlich der städtebaulichen Zielsetzung für diesen Bereich des Stadtzentrums. Das beabsichtigte Vorhaben wird von der Stadt begrüßt, weil es geeignet ist, den Bereich der unteren Hauptstraße aufzuwerten und neu zu beleben.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens soll der Bebauungsplan geändert werden. Bei den Änderungen handelt es sich um kleinere Maßnahmen (siehe beigefügte Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB), die die Grundzüge der Planung nicht berühren. Es soll daher ein Vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden, bei dem auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet werden kann.

## **Anlagen**

- Übersichtsplan
- Gegenüberstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans und der vorgesehenen Änderungen
- Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB

## B E G R Ü N D U N G

### **zum Bebauungsplan Nr. 2195 – Poststraße – 1. Vereinf. Änderung (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)**

Der Bebauungsplan Nr. 2195 – Poststraße – ist seit 1985 rechtsverbindlich und umfasst drei Baublöcke zwischen der Hauptstraße (Fußgängerzone Stadtzentrum) und der Straße An der Gohrsmühle. Der mittlere dieser drei Blöcke wird etwa zur Hälfte von Einrichtungen der Deutschen Post bzw. der Deutschen Telekom genutzt. Die Fläche ist im Bebauungsplan entsprechend als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ festgesetzt.

Das alte Postgebäude an der Ecke Hauptstraße / Poststraße steht seit einigen Jahren leer. Nach mehreren Anläufen ist die Immobilie nunmehr von der Deutschen Post AG veräußert worden. Der neue Eigentümer plant, das alte Postgebäude abzureißen und an seiner Stelle ein Geschäftshaus zu errichten. Ein Geschäftshaus würde die für die übrige Fußgängerzone prägende Kerngebietsnutzung fortsetzen und entspricht daher inhaltlich der städtebaulichen Zielsetzung für diesen Bereich des Stadtzentrums. Das beabsichtigte Vorhaben wird von der Stadt begrüßt, weil es geeignet ist, den Bereich der unteren Hauptstraße aufzuwerten und neu zu beleben. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens soll der Bebauungsplan geändert werden.

Nach einem Gerichtsurteil des Verwaltungsgerichts München sind Festsetzungen von Gemeinbedarfsflächen „Post“ außer Kraft getreten mit der Grundgesetzänderung von 1994, da mit der Privatisierung der Post die öffentliche Aufgabe entfallen sei. Da diese Auffassung jedoch noch nicht höchstrichterlich bestätigt ist, sollte die für das Plangebiet bestehende Gemeinbedarfsfestsetzung aus dem Plan herausgenommen werden.

In der nordwestlichen Ecke des Plangebiets wird die Abgrenzung von Kerngebiet und angrenzender Verkehrsfläche begradigt. Eine kleine Fläche von ca. 12 qm wird dem Baugebiet zugeschlagen.

Für die gesamte im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Gemeinbedarfsfläche ist eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgelegt. Im Änderungsplan soll die GFZ mit Herausnahme der Gemeinbedarfsfläche auf 4,0 angehoben und somit an die für die Kerngebietsflächen entlang der unteren Hauptstraße festgesetzte GFZ angepasst werden. Im Südwesten wird die zulässige Geschosszahl für einen kleinen Teilbereich des Plangebiets von III auf IV heraufgesetzt.

Die bisher an dem Bestandsgebäude der alten Post orientierte Baugrenze entlang der Poststraße wird bis zur Begrenzung der Verkehrsfläche vorgezogen. Mit 13,5 m verbleibt für den Straßenraum der Poststraße eine ausreichende Breite. Um eine hinreichende Belichtung des geplanten Geschäftshauses von Süden zu ermöglichen, wird parallel zur Grenze des Geltungsbereichs eine Baugrenze in den Plan aufgenommen. So wird trotz der ansonsten im Bebauungsplan verpflichtenden Grenzbebauung (geschlossene Bauweise) ein Zurücktreten des Baukörpers von der südlichen Grenze des Plangebiets ermöglicht. Die ansonsten bei geschlossener Bauweise besondere Belichtungsproblematik von Eckgrundstücken wird auf diese Weise gelöst.

Aufgestellt:  
Bergisch Gladbach, 17.01.2002  
In Vertretung

Stephan Schmickler  
Stadtbaurat

**Finanzielle Auswirkungen:**

- |   |      |
|---|------|
| 1. Gesamtkosten der Maßnahme:                 | EURO |
| 2. Jährliche Folgekosten:                     | EURO |
| 3. Finanzierung:                              |      |
| - Eigenanteil:                                | EURO |
| .....- objektbezogene Einnahmen:              | EURO |
| 4. Veranschlagung der Haushaltsmittel:<br>mit | EURO |
| 5. Haushaltsstelle:                           |      |