

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Stadtplanung		Drucksachen-Nr. 193/2002	
Beschlussvorlage		☒ Öffentlich	
		☐ Nicht öffentlich	
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)	
Planungsausschuss	18.04.2002	Beratung	
Rat	16.05.2002	Entscheidung	

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 1. Vereinfachte Änderung
- Beschlüsse zu Anregungen
- Beschluss als Satzung

Beschlussvorschlag

Der Bebauungsplan

Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 1. Vereinfachte Änderung

wird gemäß § 10 BauGB und der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW als Satzung beschlossen und die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dazu.

Sachdarstellung / Begründung

Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 1. Vereinfachte Änderung hat gemäß Beschluss des Planungsausschusses vom 31.01.02 in der Zeit vom 25.02.02 bis einschließlich 25.03.02 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 06.02.02 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung sowie der Beteiligung Träger öffentlicher Belange wurden **keine** Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht.

Satzungsbeschluss

Die Verwaltung schlägt vor, an der Änderungskonzeption zum Bebauungsplan festzuhalten mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines „gläsernen“ Anbaus an das Gebäude „Altes Pastorat“ mit einer Teilüberdachung der bestehenden Außenterrasse in Form eines „Wintergartens“ zu schaffen.

Der Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 1. Vereinfachte Änderung kann nunmehr als Satzung beschlossen werden.

Ein Übersichtsplan, der Änderungsentwurf zum Bebauungsplan, die Textlichen Festsetzungen sowie die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan sind der Vorlage beigelegt.

Anlagen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmittelpunkt - 1. Vereinfachte Änderung

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Kerngebiet **MK** ist innerhalb der mit **1** gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche die Errichtung eines maximal zweigeschossigen Wintergartens zulässig.

Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen der Landesbauordnung NW bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 4 BauO NW)

Der im Kerngebiet **MK** innerhalb der mit **1** gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche zulässige Wintergarten ist in einer filigranen Stahl - Glas - Konstruktion auszuführen

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmittelpunkt - 1. Vereinfachte Änderung (gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Der seit dem 04.12.19974 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmittelpunkt - setzt für das Grundstück „Hauptstraße Nr. 175“ (Gebäude Altes Pastorat) eine gegenüber der Bauflucht der Umgebungsbebauung zurücktretende Baugrenze fest.

Städtebaulich begründet wurde das Zurücktreten der Baugrenze mit der Zielsetzung, den Zugangsbereich von der Fußgängerzone „Hauptstraße“ in die „Grüne Ladenstraße“ durch eine Raumaufweitung zu akzentuieren.

Aufgrund veränderter städtebaulicher Zielsetzungen soll die bisher städtebaulich gewollte Raumaufweitung im Eingangsbereich der „Grünen Ladenstraße“ zugunsten einer „Torsituation“ aufgegeben werden.

Geplant ist die Errichtung eines „gläsernen“ Anbaus an das Gebäude „Altes Pastorat“ mit einer Teilüberdachung der bestehenden Außenterrasse in Form eines Wintergartens.

Der geplante Baukörper soll in einer filigranen Stahl-Glas-Konstruktion ausgeführt werden, durch seine „gläserne Transparenz“ die Eingangssituation zur „Grünen Ladenstraße“ akzentuieren und eine markante Torsituation schaffen, die zur Attraktivitätssteigerung der Ladenpassage beiträgt. Die auf die vorhandene Außenterrasse aufgeständerte Stahl-Glas-Konstruktion wird von dem Niveau der Fußgängerzone (Hauptstraße/ Am Alten Pastorat) zweigeschossig in Erscheinung treten.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorstehend beschriebene „Wintergartenkonzeption“ ist eine vereinfachte Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 28, Teil 3 - Stadtmittelpunkt erforderlich.

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Der Änderungsentwurf zum Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmittelpunkt - sieht vor dem Gebäude „Altes Pastorat“ zur Fußgängerzone „Hauptstraße“ hin eine Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen vor, innerhalb derer die Errichtung eines maximal zweigeschossigen „Wintergartens“ zulässig ist.

Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen gemäß Landesbauordnung NW an die Bauausführung (Abstandsflächen, Brandschutz etc.) bleiben unberührt.

Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 86 BauO NW

Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Realisierung der städtebaulichen Zielsetzungen, zur Herstellung eines harmonischen städtebaulichen Erscheinungsbildes sind über die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB hinaus unter Anwendung von § 9 Abs. 4 BauGB gemäß § 86 BauO NW besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen erforderlich.

Das Plangebiet ist überlagert von der städtischen Satzung zur „Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenarten von Gebieten“ (Erhaltungssatzung für den Bereich der Innenstadt Bergisch Gladbach) vom 29.06.1993.

Die Erhaltungssatzung für die Innenstadt bezweckt, die in diesem Bereich noch weitgehend vorhandene, wertvolle, städtebauliche Qualitäten beinhaltende sowie auf den Menschen bezogene Maßstäblichkeit und Feingliedrigkeit zu erhalten. Mit der Erhaltungssatzung soll die Ausstrahlung solcher Einzelobjekte auf den Charakter des Straßenbildes bzw. deren stadtbildprägende Wirkung geschützt werden.

Zur Wahrung der vorstehend beschriebenen Zielsetzungen einerseits und zur Gewährleistung eines möglichst großen Gestaltungsspielraumes für den Eigentümer bzw. Bauherrn andererseits setzt der Bebauungsplan für die Ausführung des "Wintergartens" eine „filigran“ wirkende „Stahl-Glas-Konstruktion“ fest.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 1. Vereinfachte Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen bedingt keine zusätzliche Versiegelung, da die betreffende Grundstücksfläche bereits heute nahezu vollständig versiegelt ist (Außenterrasse). Andere Umweltbelange werden von der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls nicht betroffen.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den .04.2002
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: | |
| mit | EURO |
| 5. Haushaltsstelle: | |