

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

Federführender Fachbereich Stadtplanung	Drucksachen-Nr. 18/2003	
<div style="text-align: right;"> <input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich  <input type="checkbox"/> Nicht öffentlich         </div>		
<b>Beschlussvorlage</b>		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	29.01.03	Entscheidung

**Tagesordnungspunkt**

**Bebauungsplan Nr. 5310 - Overather Straße -3. Änderung**  
 - Beschluss zur Aufstellung  
 - Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung

**Beschlussvorschlag**

Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff Baugesetzbuch ist der Bebauungsplan

**Nr. 5310 – Overather Straße – 3. Änderung**

als verbindlicher Bauleitplan im Sinne von § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (qualifizierter Bebauungsplan) aufzustellen.

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

**II.** Der Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung, für den Bebauungsplan

**Nr. 5310 – Overather Straße – 3. Änderung**

die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mittels Aushang durchzuführen.

## **Sachdarstellung / Begründung**

Der Bebauungsplan Nr. 5310 - Overrather Straße - 1. Änderung ist seit dem 08.04.1994 rechtsverbindlich und ersetzt den überwiegenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5310 - Overrather Straße -, der für den Bereich zwischen der Overrather Straße, der Giselbertstraße und Friedrich-Offermann-Straße "Fläche für den Gemeinbedarf - Schule" festsetzte. Da der Bedarf für den geplanten Schulstandort nicht mehr erforderlich war, wurde der Bebauungsplan seinerzeit geändert.

Dem Bebauungsplan Nr. 5310 - Overrather Straße - 1. Änderung liegt die städtebauliche Zielsetzung einer zentrumsnahen mehrgeschossigen Wohn- und Mischbebauung zugrunde. Die ursprüngliche Baukonzeption der Fa. HOCH-TIEF AG sah eine durchweg dreigeschossige Blockbebauung entlang der Overrather Straße und der Planstraße (Sattlerweg) vor, durch die "Raumkanten" und "urbane Straßenräume" gebildet werden sollten. Der Bebauungsplan setzt entlang der Overrather Straße, der Friedrich-Offermann-Straße und für den Bereich des Ledermanufakturbetriebes "Mischgebiet" (MI), für die Flächen der zwischenzeitlich errichteten Kindertagesstätte und Jugend- und Erwachseneneneinrichtung "Fläche für den Gemeinbedarf" sowie im Innenbereich des Plangebietes südlich des Gewerbebetriebes "Allgemeines Wohngebiet" (WA) fest (s. Anlage 1).

Die innerhalb der letzten vier Jahre seitens der Firma HOCH-TIEF AG realisierten Bauvorhaben entsprechen weitgehend den Bebauungsplanausweisungen, wobei das ursprüngliche Ziel der (straßen)raumbildenden Baustruktur aufgegeben wurde. Für die geringfügigen Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Maß der baulichen Nutzung) wurden jeweils Befreiungen erteilt.

Im Mai 1999 wurde seitens der Firma HOCH-TIEF AG die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bzgl. der Baufelder A, B, D und E beantragt (s. Anlage 2). Antragsinhalte waren zum einen die Umwandlung von ausgewiesenen Mischgebieten (MI) in Allgemeine Wohngebiete (WA) sowie die Änderung von festgesetzten Baugrenzen, um die Voraussetzungen für eine Reihenhausbebauung zu ermöglichen. In der Sitzung des Planungsausschusses am 27.01.2000 schlug die Verwaltung dem Ausschuss vor, ein Planänderungsverfahren (2. Änderung) einzuleiten, dies aber auf die Baufelder A und B zu beschränken, um so die städtebauliche Zielsetzung einer wünschenswerten Nutzungsmischung innerhalb des Plangebietes für einen Großteil des Geltungsbereichs zu wahren. Der Planungsausschuss ist dem Beschlussvorschlag gefolgt.

In seiner Sitzung am 30.11.2000 beschloss der Planungsausschuss, auf der Grundlage des Vorentwurfes (Baufelder A und B) für den Bebauungsplan Nr. 5310 – Overrather Str.– 2. Änderung die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen. Die Bürgerbeteiligung wurde über den Jahreswechsel 2000 / 2001 durchgeführt. Das Ergebnis wurde dem Planungsausschuss in seiner Sitzung am 13.02.2001 vorgestellt. Das Verfahren ruht seit diesem Zeitpunkt. Die Fa. HOCH-TIEF arbeitet zurzeit an der Konkretisierung ihrer Bauvorhaben in diesem Planbereich.

Im Herbst 2002 kam die Fa. HOCH-TIEF erneut auf die Stadt zu mit dem Anliegen, auch für das Baufeld D die Voraussetzungen für eine Reihenhausbebauung zu schaffen, nachdem bereits im Baufeld E Reihenhäuser gebaut worden sind. Es ist beabsichtigt, im Baufeld D elf Reihenhäuser zu errichten. Der im rechtskräftigen Bebauungsplan als Ziel formulierte Geschosswohnungsbau bei einer gemischten Nutzungsstruktur ist seit einigen Jahren nicht mehr wirtschaftlich zu realisieren.

Voraussetzung für eine Reihenhausbebauung ist eine Änderung der Art der Nutzung von „Mischgebiet“ (MI) in „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) sowie die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen auf Kosten der bisher festgesetzten Stellplatzflächen. Die Verwaltung schlägt vor, den Vor-

entwurf zur Bebauungsplanänderung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung den Bürgern durch Aushang vorzustellen. Eine Planverkleinerung ist der Vorlage als Anlage 4 beigefügt.

Im weiteren Planverfahren wird eine Überprüfung der immissionsschutzrechtlichen Situation erforderlich. Eine Umwandlung der Baugebiete von MI in WA ist nur dann möglich bzw. vertretbar, wenn im Hinblick auf die vorhandene Lärmsituation (Verkehrslärm der Overrather Straße / Gewerbelärm des Ledermanufakturbetriebes) sowie unter Beachtung der für "Allgemeine Wohngebiete" geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) eine Lärmverträglichkeit der geplanten Wohnnutzung nachgewiesen werden kann.

### **Anlagen**

1. Bebauungsplan Nr. 5310 - Overrather Straße - 1. Änderung (Ausschnitt)
2. Übersicht Baufelder
3. Übersichtsplan zum Bereich der 3. Änderung
4. Vorentwurf

### **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:                           |      |