

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

Federführender Fachbereich Stadtplanung		Drucksachen-Nr. 142/2003
		<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich
		<input type="checkbox"/> Nicht öffentlich
<b>Beschlussvorlage</b>		
<b>Beratungsfolge</b> ▼	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b> (Beratung, Entscheidung)
<b>Planungsausschuss</b>	<b>26.03.2003</b>	<b>Beratung</b>
<b>Rat</b>	<b>10.04.2003</b>	<b>Entscheidung</b>

**Tagesordnungspunkt**

**Bebauungsplan Nr. 1452 - Im Kamp - 1. Änderung**  
**- Beschlüsse zu Anregungen**  
**- Beschluss als Satzung**

**Beschlussvorschlag**

Der Bebauungsplan

**Nr. 1452 – Im Kamp - 1. Änderung**

wird gem. § 10 BauGB und der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen als Satzung und die Begründung dazu beschlossen.

## **Sachdarstellung / Begründung**

Die 1.Änderung des Bebauungsplans Nr. 1452 – Im Kamp – hat in der Zeit vom 07.01.03 bis 07.02.03 gem. § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Da mangels Argumenten keine weitere Abwägung erforderlich ist, kann die Änderung als Satzung beschlossen werden.

Eine verkleinerte Kopie der Änderung und die Begründung gem. § 9 Abs.8 BauGB sind beigefügt.

## Begründung zum Bebauungsplan

### **Nr. 1452 - Im Kamp - 1. Änderung**

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Die Änderung des Bebauungsplans betrifft im Wesentlichen das Flurstück 102 sowie die Mantellinien der Straßen Flachsberg und Pannenberg.

Bei Aufstellung des Bebauungsplans bestand die Absicht, das Geschäftszentrum Paffrath in den Bereich Flachsberg/Pannenberg mit Einzelhandelsbetrieben auszudehnen. Dazu wurde u.a. auch für den Bereich der Grundstücke Pannenberg 5 bis 11 ein Mischgebiet mit einer straßenseitig zweigeschossigen und im Anschluss daran im rückwärtigen Bereich der Grundstücke eingeschossigen Bebauung ausgewiesen.

Die Planvorstellung lässt sich auf absehbare Zeit nicht verwirklichen.

Mit der Änderung sollen die Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung erfüllt werden. Im Vordergrund steht hierbei dem Grundstück eine eigene Zufahrt zu geben und den Fußgängerverkehr vom Fahrverkehr zu trennen. Dazu wird die öffentliche Verkehrsfläche auf einer Länge von 15m verbreitert. Der Fußgängerverkehr kreuzt hier zwar den Grundstücksfahrverkehr, der Fahrverkehr dürfte aber äußerst gering sein und keine Gefahr darstellen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird zu Lasten der Grünfläche um ca. 7 m ausgedehnt. Hiermit wird eine Fläche geschaffen, die eine sinnvolle Bebauung zulässt.

Als Ersatz für die entfallende Grünfläche wird im Bereich der früheren, inzwischen beseitigten Häuser Pannenberg 1 bis 3 eine öffentliche Grünfläche etwa gleicher Größe festgesetzt. Die Verkehrsfläche neben der Grünfläche ist so zugeschnitten, dass Fußweg von der Straße Pannenberg aus erreicht werden kann, ohne dass eine Abkürzung über die Grünfläche genommen werden muss.

Um Bedenken zu begegnen, es könnte im Rahmen eines MI-Gebietes Gewerbe angesiedelt werden, wird als Art der Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies entspricht der nördlich angrenzenden Nutzung. Bebauungspläne dienen der Konkretisierung der Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die Abweichung von der Darstellung im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche berührt insofern nicht die Grundzüge der Planung und widerspricht nicht der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung. Nicht zulässig wären die Beibehaltung von MI-Gebiet und der Ausschluss aller allgemein im Mischgebiet zulässigen Nutzungen mit Ausnahme der Wohnnutzung.

Damit verhindert werden kann, dass der Fußweg durch Mauern eingegrenzt wird, werden Garagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen und Mauern als Einfriedung ausgeschlossen.

Für den endgültigen Ausbau der Straße Flachsberg und Pannenberg werden die Mantellinien geändert, weil Flächen von Anliegern genutzt werden, bzw. der Erwerb der Fläche nicht möglich ist.

Aufgestellt:  
Bergisch Gladbach,

S c h m i c k l e r  
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:                           |      |