

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Stadtplanung		Drucksachen-Nr. 151/2003	
		☒	Öffentlich
		☐	Nicht öffentlich
Beschlussvorlage			
Beratungsfolge ▼		Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss		26.03.2003	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 5285 - Eichelstraße - 2. Änderung
- Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Beschlussvorschlag

Für den Bebauungsplan Nr. 5285 -Eichelstr.-, 2. Änderung ist auf der Grundlage des Vorentwurfes vom März 2003 die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 des Baugesetzbuches mittels Aushang und Versammlung durchzuführen.

Sachdarstellung / Begründung

Planungsanlass

Das **Plangebiet** des Bebauungsplans Nr. 5285 -Eichelstr.-, 2. Änderung liegt im Wohnplatz Bergisch Gladbach Bensberg innerhalb des Geschäftszentrums. Es wird von den Straßen Schloßstr., Steinstr., Gartenstr. und einem Fußweg begrenzt, **Anlage 1 der Vorlage**. Bedingt durch seine räumliche Lage zwischen dem Verkehrsbauwerk mit Busbahnhof, U-Bahn und Parkhaus und der Fußgängerzone, hat das Plangebiet als Verbindungsglied städtebauliche Bedeutung.

Der Bebauungsplan Nr. 5285 -Eichelstr.-, ist seit seiner Bekanntmachung am 21.02.85 rechtsverbindlich. Für den Teilbereich zwischen Schloß- und Steinstraße entsprechen wesentliche Planinhalte nicht mehr heutigen städtebaulichen Zielsetzungen. Seit Errichtung des Verkehrsbauwerkes hat der, bereits im rechtsverbindlichen Plan enthaltene und zwischenzeitlich ausgebaute, Fußweg zwischen Schloß- und Steinstraße deutlich an Bedeutung gewonnen, während die vorhandene Fußgängerrampe mit der Errichtung eines lichtsignalgesteuerten Überweges auf der Steinstr. gleichzeitig entbehrlich geworden ist. Nachdem für die Bauwünsche des direkt angrenzenden Eigentümers ebenfalls Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5285 -Eichelstr.- erforderlich geworden wären, hat die Verwaltung in Zusammenarbeit mit diesem Eigentümer einen Entwurf zur Neuordnung des Bereiches erstellt. Dieser soll als 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5285 -Eichelstr.- den Bürgern in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgestellt werden.

Abstimmung mit der Rahmenplanung

Die Stadt ist dabei eine Rahmenplanung für Bensberg zu erstellen. Der Hauptausschuss beschloss in seiner Sitzung am 11.12.01 als Grundlage für die weitere Ausarbeitung „Handlungsräume“. Der Handlungsraum „Gestaltung / Aufwertung des Stadtkernes“ wird zurzeit vertieft. Hierbei zeigte sich, dass an einigen Stellen ein großes Interesse an Veränderungen auch im privaten Bereich besteht. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5285 -Eichelstr.-, ist mit den Zielen der Rahmenplanung abgestimmt. Das Gesamtkonzept für die Innenstadt wird in einer der nächsten Sitzungen dem Planungsausschuss vorgestellt. Um private Initiativen in diesem Bereich zu unterstützen, soll die Änderung des Bebauungsplans vorgezogen werden.

Entwicklung aus dem FNP

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bergisch Gladbach als Kerngebiet ausgewiesen. Die Planung wird aus dem FNP entwickelt.

Allgemeine Planungsziele / Beschreibung der Planinhalte

Das Plangebiet ist über die vorhandenen Straßen, die Stein-, die Garten- und die Schloßstraße erschlossen. An das Plangebiet grenzt im Nord/Westen die Fußgängerzone und im Süd/Osten das Verkehrsbauwerk mit Busbahnhof, U-Bahn und Parkhaus an. Das weitere Umfeld des Plangebietes stellt sich als Kerngebiet mit bis zu 4geschossiger Bebauung dar, wobei die Geschossigkeit stark durch die Topographie von Bensberg bestimmt wird.

Entsprechend seiner Bedeutung soll der bereits vorhandene Fußweg zwischen Stein- und Schlossstraße großzügiger gestaltet und an seiner engsten Stelle auf 5m verbreitert werden. Gleichzeitig erfolgt

über eine Treppe die direkte Anbindung an den vorhandenen Fußgängertunnel. Hiermit entsteht eine kurze Fußwegeverbindung zwischen dem Verkehrsbauwerk und dem Zentrum von Bensberg.

Da die Benutzung der vorhandenen Fußgängerrampe deutliche Umwege ins Zentrum erforderlich macht, hat diese zukünftig nur noch Bedeutung für Bürger, die aus den unterschiedlichsten Gründen keine Treppen steigen können. Mit Errichtung eines lichtsignalgesteuerten Überweges über die Steinstraße ist jedoch auch für diesen Personenkreis eine Alternative entstanden, sodass die Fußgängerrampe zurückgebaut werden kann. So können Fußgänger aus der U-Bahn über den Aufzug und Fußgänger aus der Kaule über die Rampe des Verkehrsbauwerkes, den Überweg auf der Steinstraße, die Gartenstraße und die Schlossstraße das Zentrum von Bensberg barrierefrei erreichen. Die hierbei entstehenden Umwege ergeben sich nicht zuletzt aus der Topographie von Bensberg und durch die Begrenzung des Steigungsverhältnisses für behindertengerechte Fußwegeverbindungen.

Der Wegfall der Fußgängerrampe bringt gemessen an diesen Nachteilen jedoch einen großen Gewinn für die städtebauliche Gestaltung des Bereiches zwischen Stein- und Schloßstr. mit sich. Die Barrierewirkung der Rampe machte eine Bebauung der angrenzenden Flächen bisher so gut wie unmöglich. In der Planung umfassen neue Gebäude mit Flachdächern die alte Adler Apotheke, wie den Stein eines Ringes. Für den hierbei entstehenden Innenhof sind auch halböffentliche Nutzungen denkbar. Dem bestehenden Gebäude entlang des Fußweges wird ein weiteres gegenübergestellt, sodass eine breite Gasse entsteht. Das Gebäude an der Steinstr. rückt zwar sehr nahe an diese heran, erhält jedoch zur Verbreiterung des vorhandenen Fußweges eine Arkade. Von hieraus ist je nach Nutzung ein Durchgang in den Innenhof geplant.

Aus der Topographie ergibt sich die Schwierigkeit die Geschosshöhen eindeutig zu bestimmen. Im Bebauungsplanentwurf werden daher maximale Höhen über NN festgesetzt. Die Höhenfestsetzung für die neuen Gebäude an der Schloßstr. entspricht dort 3 Geschossen. Bedingt durch den Geländeverlauf staffelt sich die Neuplanung zur Steinstraße hin zwar ab, stellt sich jedoch dort ebenfalls dreigeschossig dar.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5285 -Eichelstr.- sieht wie in den angrenzenden Bebauungsplänen weiterhin die Ausweisung eines Kerngebietes (MK) vor. Im Kerngebiet werden Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Wohnungen zugelassen.

Der durch die Neuplanung entstehende ruhende Verkehr soll in einer von der Steinstr. erschlossenen Tiefgarage mit ca.50 Stellplätzen untergebracht werden. Da die Umsetzung der Neuplanung in mehreren Stufen erfolgen wird, ist vorübergehend an der Steinstr. mit einem offenen Stellplatz zu rechnen.

Umwelterheblichkeit des Vorhabens

Die Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) vom März 03 lässt aufgrund der Vorbelastungen keine erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Umweltbereiche Wasser, Boden, Klima und Natur und Landschaft erwarten. **Die UEP ist den Fraktionen in Kopie zugegangen.**

Um die Erheblichkeit des Vorhabens auf den Bereich "Natur und Landschaft" beurteilen zu können, wurde bereits 1994 eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Diese wurde im März 2003 überprüft und aktualisiert. Demnach kann die Kartierung und Wertigkeit ohne Änderung in das aktuelle Verfahren übernommen werden. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird im weiteren Verfahren ermittelt. Hierbei sind die aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5285 -Eichelstr.- bereits bestehenden Baurechte zu berücksichtigen. Wegen der zentralen Lage des Plangebietes ist ein eventuell erforderlicher Ausgleich außerhalb des Plangebietes Maßnahmen innerhalb des Plangebietes vorzuziehen.

Auf das Plangebiet wirken lärmrelevant ausschließlich Geräusche aus dem öffentlichen Straßenverkehr ein. Ausgehend von einem Kerngebiet ist entlang der Steinstr. mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von mehr als 10dB(A), und entlang der Gartenstr. mit mehr als 5dB(A) zu rechnen. Nur entlang der Schoßstr. können die Orientierungswerte voraussichtlich eingehalten werden. Lärm mindernd wird sich das geplante Gebäude entlang der Steinstr. auswirken. Die Tiefgaragenzufahrt an der Steinstr. wird sich schalltechnisch so gut wie gar nicht auswirken. Detaillierte Aussagen zur künftigen Lärmsituation lassen sich nur durch eine schalltechnische Untersuchung im weiteren Verfahren machen.

Von einer ordnungsgemäßen Entwässerung der Grundstücke kann ausgegangen werden. Eine Versickerung anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück wird aufgrund der geplanten baulichen Ausnutzung kaum möglich sein.

Die Verwaltung empfiehlt dem Planungsausschuss das 2. Änderungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 5285 -Eichelstr.- mit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs.1 BauGB einzuleiten. Wegen der innerstädtischen Bedeutung der Planänderung soll zusätzlich zum Aushang eine Bürgerversammlung durchgeführt werden.

Eine Verkleinerung des städtebaulichen Vorentwurfes vom März 2003 ist der Vorlage als Anlage 2 beigelegt.

Anlagen

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:	