

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

|                                            |                                                |                                             |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Federführender Fachbereich<br>Stadtplanung | Drucksachen-Nr.<br>196/2002                    |                                             |
| <b>Beschlussvorlage</b>                    | <input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich |                                             |
|                                            | <input type="checkbox"/> Nicht öffentlich      |                                             |
|                                            |                                                |                                             |
| Beratungsfolge ▼                           | Sitzungsdatum                                  | Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung) |
| Planungsausschuss                          | 18.04.2002                                     | Beratung                                    |

**Tagesordnungspunkt**

**Bebauungsplan Nr. 2195 - Poststraße - 2. Vereinfachte Änderung**  
- Beschlüsse zu Anregungen  
- Beschluss als Satzung

**Beschlussvorschlag**

Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach beschließt gemäß § 10 BauGB und den §§ 7 und 41 GO NW den Bebauungsplan  
**Nr. 2195 – Poststraße – 2. Vereinfachte Änderung**  
als Satzung und dazu die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB.

## **Sachdarstellung / Begründung**

### **Zu I.**

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 31.01.2002 die Offenlegung des Bebauungsplans Nr. 2195 – Poststraße – 2. Vereinf. Änderung beschlossen. Der Plan lag in der Zeit vom 25.02. – 25.03.2002 öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 06.02.2002 parallel zur Offenlage beteiligt.

Während der öffentlichen Auslegung gingen keine Schreiben aus der Bürgerschaft ein. Von den Trägern öffentlicher Belange hat sich nur der Rhein.-Berg. Kreis zur Planung geäußert.

Die Untere Landschaftsbehörde beim Rhein.-Berg. Kreis regt an, die unmittelbar angrenzenden Grünstrukturen in den Verkehrsflächen, insbesondere das Beet mit Bäumen an der Hauptstraße zu erhalten und planungsrechtlich zu sichern. Dies ist nach Ansicht der Verwaltung nicht erforderlich, da die Fläche außerhalb des Geltungsbereichs des Änderungsplans in einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegt, deren Gestaltung der Stadt obliegt.

Von Seiten der Deutschen Telekom, die Eigentümerin der südlich des Plangebiets angrenzenden Flächen ist, wurde eine Stellungnahme angekündigt. Eine solche lag der Verwaltung jedoch bis Redaktionsschluss dieser Einladung zum Planungsausschuss nicht vor. Sollten bis zur Sitzung abwägungsrelevante Anregungen eingehen, werden sie dem Ausschuss in Form einer Tischvorlage bekannt gegeben.

Kopien der eingegangenen Anregungen in vollem Wortlaut sind den Fraktionen zugegangen. Die Originale können bei Fachbereich 6-610 eingesehen werden.

### **Zu II.**

Auf Anregung aus dem Planungsausschuss hat die Verwaltung nochmals das am Alten Postgebäude angebrachte Wandgemälde begutachten lassen. Das Rhein. Amt für Denkmalpflege teilte mit Schreiben vom 19.02.2002 mit, dass die technisch sehr aufwendige Abnahme der Arbeit am ehemaligen Postgebäude aus fachlicher Sicht nicht für erforderlich gehalten wird. Es reiche aus, wenn vor dem Abbruch des Gebäudes eine fotografische Dokumentation des Kunstwerkes vorgenommen würde.

Nach Abwägung aller eingegangenen Anregungen kann der Bebauungsplan Nr. 2195 – Poststraße – 2. Vereinf. Änderung als Satzung beschlossen werden.

Eine Verkleinerung des Bebauungsplans sowie die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB sind der Vorlage beigelegt.

## **Anlagen**

- Verfahrensdaten
- Übersichtsplan
- Gegenüberstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans und der vorgesehenen Änderungen
- Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

## **B E G R Ü N D U N G**

### **zum Bebauungsplan Nr. 2195 – Poststraße – 2. Vereinf. Änderung (gemäß § 9 Abs. 8 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 begründet. 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.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Innenstadt. Das Gebäude der alten Post ist zwar in der Dokumentation zur Erhaltungssatzung aufgeführt, es ist jedoch spezifisch auf die konkrete Postnutzung bezogen und steht seit Jahren leer. Die Bausubstanz des Gebäudes leidet unter dem Leerstand. Die Deutsche Post hat lange Zeit versucht, die Immobilie zu veräußern und

einer neuen Nutzung zuführen. Es ist nicht gelungen, einen Käufer für den Altbau zu finden. Das Neubauvorhaben des neuen Eigentümers fügt sich jedoch in die kleinteilige parzellenbezogene Bebauungsstruktur der Umgebung ein. Geplant ist ein dreigeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss. Der Neubau anstelle des Postgebäudes soll mit den Zielen der Erhaltungssatzung (auf den Menschen bezogene Maßstäblichkeit, die Kleinteiligkeit der Fassadengliederung etc.) übereinstimmen.

Aufgestellt:  
Bergisch Gladbach, 04.04.2002  
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:<br>mit | EURO |
| 5. Haushaltsstelle:                           |      |