

**Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister**

Federführender Fachbereich Planung	Drucksachen-Nr. 68/2006	
	<input checked="" type="checkbox"/>	Öffentlich
	<input type="checkbox"/>	Nichtöffentlich
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	21.03.2006	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 117 - Bensberg Kölner Straße -
- Beschluss zur Aufstellung
- Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Beschlussvorschlag:

@->

I. Gemäß §2 in Verbindung mit den §§8 ff Baugesetzbuch ist der Bebauungsplan Nr. 117 - Bensberg Kölner Straße - 1. Änderung als verbindlicher Bauleitplan im Sinne von §30 Baugesetzbuch (qualifizierter Bebauungsplan) aufzustellen.

Der Bebauungsplan liegt in Bergisch Gladbach Bensberg. Er wird im Süden entlang der Falltorstraße von Mischbebauung und im Westen und Norden von der Kölner Straße begrenzt

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

II. Der Planungsausschuss beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 - Bensberg Kölner Straße - 1. Änderung auf der Grundlage des Vorentwurfes fortzusetzen und beauftragt die Verwaltung die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mittels Aushang durchzuführen.

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

Der Bebauungsplan Nr. 117 - Bensberg Kölner Straße - 1. Änderung wurde mit seiner Bekanntmachung am 19.02.1974 rechtskräftig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan liegt in Bergisch Gladbach Bensberg. Entlang der Kölner Straße ist ein Kerngebiet mit einer dreigeschossigen Bebauung vorgesehen, welche sich zum rückwärtigen Bereich in ihrer Höhe reduziert. Im Süden des Plangebietes ist entlang der Falltorstraße ein Mischgebiet und im Osten ein 'Allgemeines Wohngebiet' festgesetzt.

Derzeitig befinden sich in dem ausgewiesenen Kerngebiet entlang der Kölner Straße überwiegend Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude und Einrichtungen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Diese Nutzungsmischung entspricht eher dem Charakter eines Mischgebietes als dem eines Kerngebietes.

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Hingegen stehen in Mischgebieten das Wohnen und die gewerbliche Nutzung - soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stört - gleichberechtigt nebeneinander.

Das Zentrenkonzept der Stadt Bergisch Gladbach vom Büro Dr. Jansen sieht das Zentrum von Bensberg als einen Hauptversorgungsbereich von Bergisch Gladbach an. Dieser konzentriert sich auf den Bereich der Fußgängerzonen bzw. der Schlossstraße. Ein deutliches Erweiterungspotential für das Zentrum Bensberg wird über die Fußgängerzone hinaus in Richtung Kadettenstraße bzw. Rathaus gesehen. Demzufolge würde das Kerngebiet (MK) auf den vorgenannten Bereich reduziert und weitere bisher schon ausgewiesene Kerngebiete in Mischgebiete mit zentrumsergänzenden Nutzungen umgewandelt.

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 117 - Bensberg Kölner Straße - 1. Änderung sieht daher eine Änderung der Art der baulichen Nutzung - von einem Kerngebiet (MK) in ein Mischgebiet (MI) - vor.

Weiter wird die Lage der Geschossigkeit im Bereich der Kölner Straße 9 verschoben. Sie wird in Richtung des südlich gelegenen Misch- bzw. Allgemeinen Wohngebiet stufenweise von einer 3-Geschossigkeit auf eine 1-Geschossigkeit reduziert.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im FNP der Stadt Bergisch Gladbach ist der Planbereich des Bebauungsplan Nr. 117 - Bensberg Kölner Straße - 1. Änderung als gemischt Baufläche ausgewiesen, so dass dem Entwicklungsgebot mit der Änderung von Kern - in Mischgebiet entsprochen wird.

Die Verwaltung schlägt vor, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 - Bensberg Kölner Straße - 1. Änderung auf der Grundlage des vorliegenden Vorentwurfes fortzusetzen und eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB mittels Aushang durchzuführen.

Anlagen

- Übersichtsplan des Bebauungsplans Nr. 117 - Bensberg Kölner Straße -
- Übersichtsplan Geltungsbereiche des Bebauungsplans Nr. 117 - Bensberg Kölner Straße - 1. Änderung
- Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 117 - Bensberg Kölner Straße - 1. Änderung

<-@