

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister

Federführender Fachbereich Planung	Drucksachen-Nr. 586/2006					
<table border="1"> <tr> <td>☒</td> <td>Öffentlich</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>Nichtöffentlich</td> </tr> </table>			☒	Öffentlich	☐	Nichtöffentlich
☒	Öffentlich					
☐	Nichtöffentlich					
Beschlussvorlage						
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)				
Planungsausschuss	12.12.2006	Entscheidung				

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 121 - Alt Frankenforst - 2. Vereinfachte Änderung
- Beschluss zur Aufstellung
- Beschluss zur Beteiligung

Beschlussvorschlag:

@->

- I. Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff BauGB ist der Bebauungsplan Nr. 121 - Alt - Frankenforst - 2. vereinfachte Änderung aufzustellen.
Die Änderung betrifft die Flurstücke Nr. 3156, 3157 und 3160, Gemarkung Refrath, Flur 5
Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB).

- II. Gemäß § 13 Abs. 2 ist zum Bebauungsplan Nr. 121 - Alt - Frankenforst - 2. vereinfachte Änderung ein Beteiligungsverfahren durchzuführen.

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

Der Bebauungsplan Nr. 121 - Alt - Frankenforst - ist seit 1975 rechtsverbindlich. Gleichzeitig gibt es für diesen Bereich eine Denkmalbereichssatzung, welche mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 12./13. 09.1994 in Kraft getreten ist.

Auslöser für die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 121 - Alt - Frankenforst - ist eine Anfrage der Firma Girindus mit Schreiben vom 13.11.2006, die durch Aufstockung eines einstöckigen Gebäudeteils 10 weitere Büroarbeitsplätze schaffen möchte.

Das Bürogebäude der Fa. Girindus liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 121 - Alt - Frankenforst - . Dieser sieht für das gesamte Grundstück ein 'reines Wohngebiet' mit einer zweigeschossigen Bebauung vor.

Das Bürogebäude einschl. einer Hausmeisterwohnung bestand jedoch schon **vor** Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 121 - Alt - Frankenforst - im Jahre 1975 und blieb bei der Gebietsausweisung unberücksichtigt.

Da es sich bei dem Bürogebäude um eine genehmigte und von den Nachbarn akzeptierte Nutzung handelt, soll dieser Standort gesichert werden. Damit auch die Gesamtsituation nicht verschlechtert wird, sind Erweiterungen nur innerhalb der bisherigen überbaubaren Flächen sowie nur zum selben Nutzungszweck zulässig.

Das Baugesetzbuch sieht für solche Fälle eine Festsetzungsmöglichkeit (§ 1 Abs. 10 BauNVO) vor, vorhandene Nutzungen und Anlagen, welche aus städtebaulichen Gründen und im Einklang mit den Grundzügen der Bauleitplanung erhalten bleiben können und sollen, zu sichern. Somit hat die vorhandene bauliche Anlage bzw. vorhandene Nutzung nicht nur lediglich eigentumsrechtlichen Bestandschutz, sondern es besteht auch die Möglichkeit einer bebauungsplangemäßen Weiterentwicklung im Rahmen von Änderungen und Erweiterungen.

Da man davon ausgehen kann, dass durch Aufstockung des einstöckigen Bürogebäudes um ein Geschoss - und somit eine Erweiterung der Firma Girindus um 10 Büroarbeitsplätze - die allgemeine Zweckbestimmung weiterhin nicht beeinträchtigt wird, keine sonstigen Störungen oder Belästigungen zu erwarten sowie die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, kann die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

Die Festsetzung nach § 1 Abs. 10 Baunutzungsverordnung erfolgt in Textform.
Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind gem. § 13 Abs. 3 nicht erforderlich.

Auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wird verzichtet. Der betroffenen Öffentlichkeit bzw. den betroffenen Träger öffentlicher Belange wird Gelegenheit gegeben sich zum Bebauungsplan Nr. 121 - Alt - Frankenforst - 2. vereinfachte Änderung zu äußern.

Anlagen

- Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 121 - Alt - Frankenforst -
- Bebauungsplan Nr. 121 - Alt - Frankenforst - 2. vereinfachte Änderung
- Textliche Festsetzungen
- Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Anfrage der Firma Girindus

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 121 - Alt - Frankenforst - 2.vereinfachte Änderung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

Der Bebauungsplan Nr. 121 - Alt - Frankenforst - ist seit 1975 rechtsverbindlich. Gleichzeitig ist für diesen Bereich eine Denkmalbereichssatzung mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 12./13. 09.1994 in Kraft getreten.

Das vorhandene Bürogebäude der Buchenallee 20 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 121 - Alt Frankenforst -. Dieser sieht für das gesamte Grundstück ein 'reines Wohngebiet' mit einer zweigeschossigen Bebauung vor. Das Bürogebäude einschl. einer Hausmeisterwohnung bestand jedoch schon **vor** Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 121 - Alt - Frankenforst - im Jahre 1975 und blieb bei der Gebietsausweisung unberücksichtigt.

Da es sich bei dem Bürogebäude um eine genehmigte und von den Nachbarn akzeptierte Nutzung handelt, soll dieser Standort durch die Festsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO gesichert werden. Damit auch die Gesamtsituation nicht verschlechtert wird, sind Erweiterungen nur innerhalb der bisherigen überbaubaren Flächen sowie nur zum selben Nutzungszweck zulässig.

Da man davon ausgehen kann, dass durch eine Erweiterung des Bürogebäudes um 10 Büroarbeitsplätze die allgemeine Zweckbestimmung weiterhin nicht beeinträchtigt wird, keine sonstigen Störungen oder Belästigungen zu erwarten sowie die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind wird die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, 23.11.2006

Stephan Schmickler
Stadtbaurat

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan Nr. 121 - Alt Frankenforst - 2. vereinfachte Änderung

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind innerhalb des im Plan gekennzeichneten Bereiches des vorhandenen Bürogebäudes Buchenallee 20 Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen nur zum selben Nutzungszweck zulässig.

Die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 121 - Alt Frankenforst - gelten weiterhin.

<-@