



Atelier Barthel

seit 1976

Stadtplanung * Architektur * Projektentwicklung * Visualisierungen

Atelier Barthel * 51465 Bergisch Gladbach * Rommerscheider Straße 111

durch Boten

Stadt Bergisch Gladbach

- Ausschuß für Anregungen und Beschwerden -

c/o Herrn Bürgermeister **Lutz Urbach**

Rathaus / Konrad-Adenauer-Platz

51465 Bergisch Gladbach

Donnerstag, den 17. Juni 2010

Betreff: Anregung gemäß §24 Gemeindeordnung (GO NW), Mutzer Feld II - NORD

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Urbach,
sehr geehrte Damen und Herren

namens und im Auftrag der Grundstückseigentümer der in der Gemarkung Combüchen, Flur 1 liegenden Parzellen 972/72, 2383, 3775, 25, 2385, 3975, 3770, 3758, 3798, 3801, 3302, 448/46, 71/1, 3856, 3887, 3882, 2134, 3889, 2375, 2130 und 2131,

Frau **Dorothee Flesche** geb. Lautz, wohnhaft in 84367 Tann, Hiltraching 13,
und
Herrn **Hans Hermann Lautz**, wohnhaft in 65193 Wiesbaden, Kapellenstrasse 48,
sowie

namens und im Auftrag des Grundstückseigentümers der in der Gemarkung Combüchen, Flur 1, liegenden Parzellen 70/1, 2127 und 2128

Herrn **Karl Kock**, wohnhaft in 53773 Hennef, Unterdorfstraße 6

hierzu siehe die Darstellung der Eigentumsverhältnisse in **Anlage 1**

gebe ich als Bevollmächtigter der o.a. Antragsteller folgende Anregung zum in den beigegeführten Anlagen 1-4 markierten **ca. 91.500m² großen Plangebietes**, mit der Bezeichnung **Abschnitt NORD**.

Es wird angeregt, die vorbezeichneten im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaftlich dargestellten Flächen, im Rahmen eines Änderungsverfahrens als Wohnbauflächen darzustellen, mit dem Ziel hieraus einen verbindlichen Bauleitplan zu entwickeln.

In der Stadt Bergisch Gladbach sind keinerlei vergleichbare städtebauliche Entwicklungsflächen anzutreffen. Die Topographie der Flächen, deren Lage an zwei bislang nur einseitig angebauten Hauptverkehrsadern (B506 und L270) mit Anbindung an den ÖPNV und allen dort bereits vorhandenen Medien, sind ebenso einzigartig, wie die Eigentumsverhältnisse! Dies, in Verbindung mit der Größe der zur Verfügung stehenden Areale, bietet alle Chancen zu einer zeitgemäßen Stadtentwicklung, u.a. auch durch z.B. Umsetzungen von Maßnahmen im Rahmen von Förderprogrammen von Land und Bund. Eine Entwicklung gerade an dieser Stelle trägt zur Stärkung weniger privilegierter Stadtteile bei und sichert den Bestand der vorhandenen sozialen Infrastruktur (Schulen, Kindergärten etc.pp.) in unmittelbarer Nachbarschaft nachhaltig.

Die Erweiterung der Bauflächen um die landwirtschaftlich genutzten Flächen **Anlage 2** zwischen der gewachsenen Siedlungsstruktur entlang der Mutzer Strasse, Am Urnenfeld, Keltenweg und Am Heidtor bis zum Wäldchen Am Bohlen verbessert und stärkt diesen hochwertigen Wohnstandort ohne ihn zu belasten, da die verkehrliche Anbindung ausschließlich über die Odenthaler Strasse erfolgen kann. Analoge Entwicklungen in der Nachbargemeinde Odenthal im unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereich Voiswinkel unterstreichen die Notwendigkeit zur Regelung in diesem Stadtquartier; zumal fraglich ist, ob und wie lange die landwirtschaftliche Nutzung auf recht kargen Böden noch wirtschaftlich betrieben werden kann.

Weitere positive Effekte sind zu erwarten, von der Erweiterung der in toto erhaltenen Waldflächen und der ökologischen Entwicklung der auch außerhalb der vorgeschlagenen Planbereiche liegenden, zugehörigen Ausgleichs- und Grünflächen, und die Ergänzung des Fußwegenetzes, und dessen übergreifende Anbindung an die benachbarten Siedlungsbereiche.

Am Rande ließe sich noch der im östlichen Kreuzungsbereich Odenthaler Straße/Am Heidtor vorhandene Arrondierungsbedarf, aufgrund der Eigentumsverhältnisse, an der Trassenführung der Straße nach Oberborsbach, Risch, Ober- und Unterholz endgültig klären und regeln.

Gemäß des in **Anlage 4** dargestellten Erschließungskonzeptes soll der Bereich über einen Ausbau des Knotenpunktes Odenthaler Straße/Am Heidtor angebunden werden und mit einer Trasse nördlich des Wäldchens Am Bohlen entlang des Waldsaums nach Westen geführt werden, um noch vor der vorhandenen Ausgleichsfläche aus dem VEP 2224 in einer Wendeanlage zu enden. Die interne Erschließung der Bauflächen soll von dieser Trasse aus, kammartig in Anliegerstraßen gen Norden vorgenommen werden, um ebenfalls jeweils in einer Wendeanlage zu enden. Die Wohnbauflächen sollen mit Grünkulissen eingefasst und durch neue Fußwegeverbindungen durchzogen werden. Alternativ bestünde auch die Möglichkeit, das Gebiet über einen neuen Knotenpunkt weiter nördlich anzubinden.

Die Bebauung **Anlage 3** soll im Westen, analog zur Bebauung Am Heidtor mit hochwertigen, freistehenden Einfamilienhäusern erfolgen. Der Randbereich zu Odenthaler Straße/Mutzer Straße hin soll mit kleineren Einheiten hochwertiger Mehrfamilienhäuser bebaut werden. Im Bereich dazwischen können z.B. Doppelhäuser durch Bauträger errichtet werden.

Die vorhandene Infrastruktur weist bereits heute die notwendigen Versorgungseinrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten etc. pp. auf, und kann durch zusätzliche Ergänzungsangebote im Planbereich Süd weiter verbessert werden.

Ausgleichsmaßnahmen lassen sich innerhalb des Planbereichs und darüber hinaus in unmittelbarer Nähe, funktionsbezogen durchführen, da die hierzu geeigneten ökologischen Voraussetzungen anzutreffen sind.

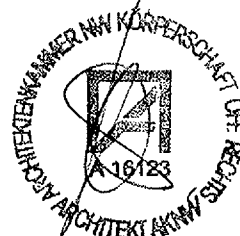
Der Ratsbeschluß vom 17.3.2005 zum Baulandmanagement ist bekannt und ausdrücklich akzeptiert.

Für die Durchführung der Maßnahmen steht ein namhaftes, sehr erfahrenes Unternehmen zur Verfügung, welches nach intensiver Prüfung der Rahmenbedingungen, eingehender Marktanalyse und Wirtschaftlichkeitsberechnungen seine Interesse an der Investorenschaft bekundet hat, und das die Planung gemeinsam mit der Verwaltung entwickeln möchte.

Ich bitte unseren Antrag den zuständigen Ratsgremien zur Beratung und Entscheidung vorzulegen.

Für Auskünfte und Rückfragen stehe ich selbstverständlich gerne - nach dem 2. Juli - auch den einzelnen Fraktionen und/oder Mitgliedern des Rates sowie den Vertretern der Verwaltung zur Verfügung. Sollten für die Beratungen größere oder auch maßstäbliche Formate der hier verkleinerten Anlagen benötigt werden, bitte ich um Nachricht.

Ich verbleibe mit freundlichem Gruß



Anlagen
erwähnt

Kopien

z.d.A

z.b.V.

bi

Frau Flesche/Tann

Herr Lautz/Wiesbaden

Herr Kock/Hennef

Entwicklungsplan MUTZER FELD

M.: 1:1000



Atelier Borthel
Dipl.-Ing. Ulrich Borthel, Architekt BDB
Rammerscheider Strasse 111
51465 Bergisch Gladbach
fon: 02202-97788-0, fax: -97788-9
email: atelier.borthel@netcologne.de

Konzeption: Mai 2010



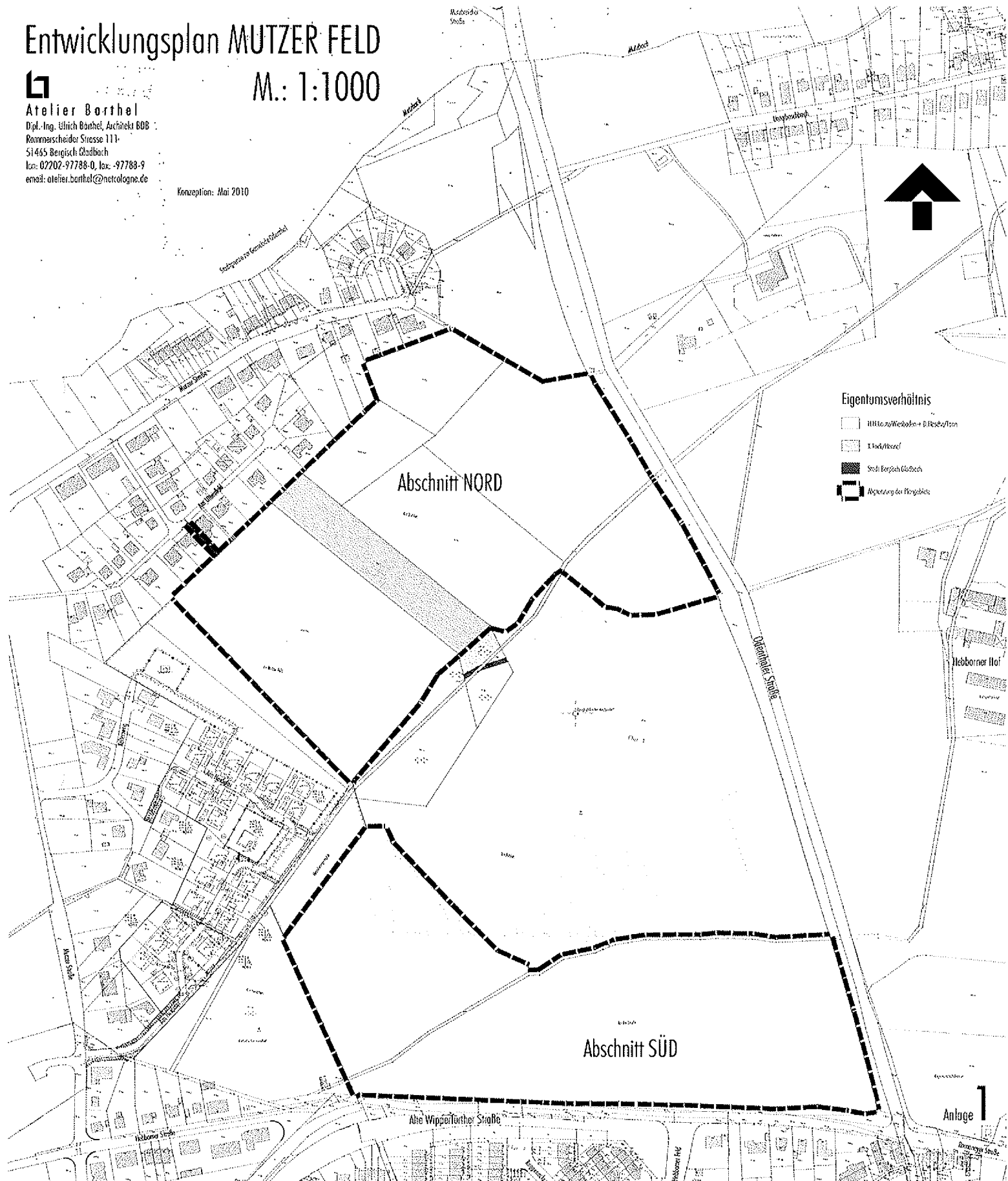
Eigentumsverhältnis

- H. Kitz/Wiesbaden + B. Hestzy/Ton
- T. Fiedt/Altenhof
- Stadt Bergisch Gladbach
- Abgrenzung des Plangebietes

Abschnitt NORD

Abschnitt SÜD

Anlage 1



Entwicklungsplan MUTZER FELD

M.: 1:1000



Atelier Barthel
Dipl.-Ing. Ulrich Barthel, Architekt 808
Rommerscheider Strasse 111
51465 Bergisch Gladbach
fon: 02202-97788-0, fax: 97788-9
email: atelier.barthel@netcologne.de

Konzeption: Mai 2010



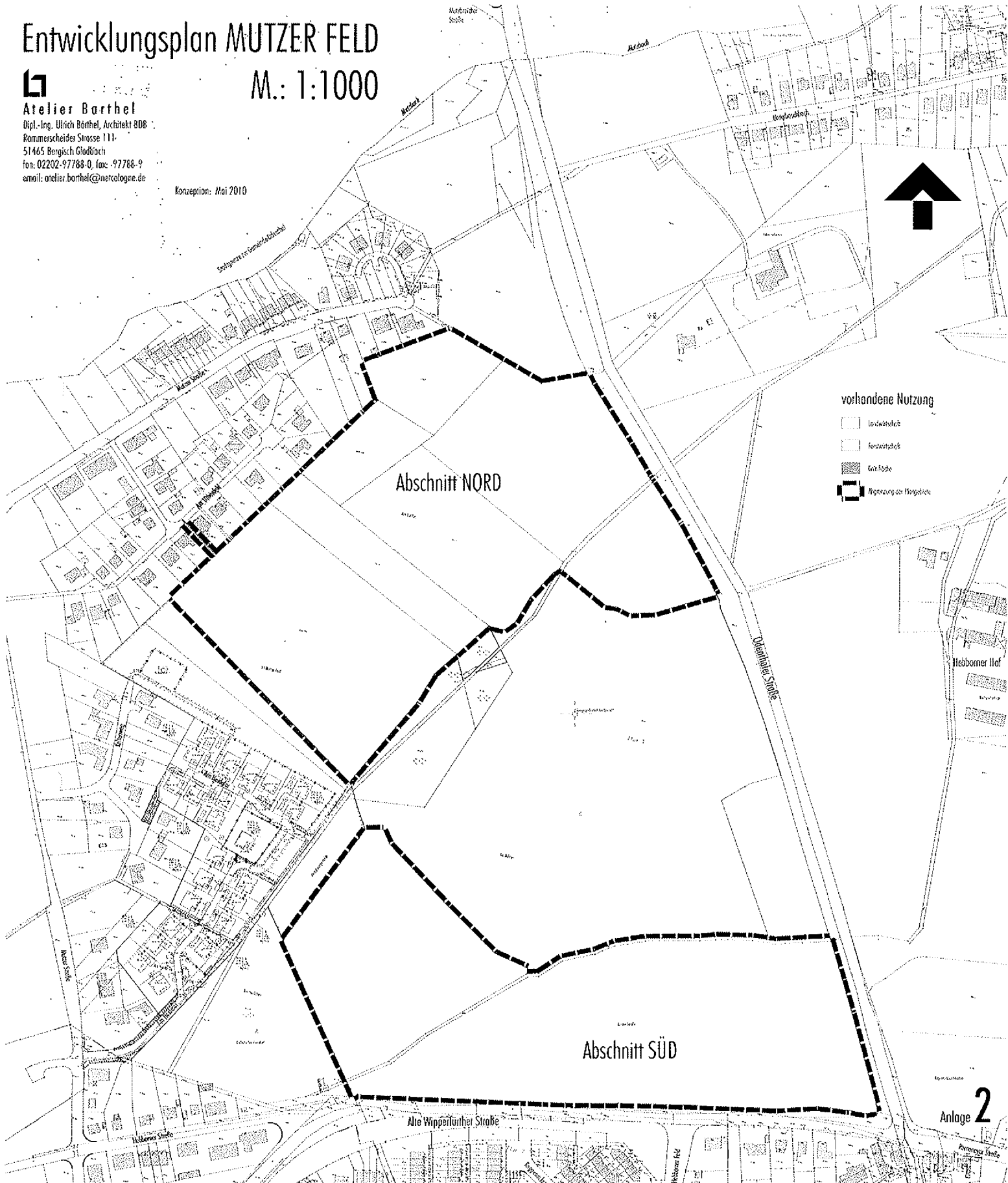
vorhandene Nutzung

- Landwirtschaft
- Forstwirtschaft
- Grünfläche
- Abgrenzung des Plangebietes

Abschnitt NORD

Abschnitt SÜD

Anlage 2



Entwicklungsplan MUTZER FELD

M.: 1:1000



Atelier Barthel
Dpl.-Ing. Ulrich Barthel, Architekt BDB
Rommerscheider Strasse 111
51465 Bergisch Gladbach
fon: 02202-97788-0, fax: 97788-9
email: atelier.barthel@netcologne.de

Konzeption: Mai 2010



Nutzungskonzept

-  Angestrichenes, Rasen- u. Grünfläche
-  Parkviertel
- Wohngebiet (Kfz/GW)
- Grünfläche u. Sonderaufbau (Kfz/GW)
-  Abgrenzung des Plangebietes

Abschnitt NORD

Abschnitt SÜD

Anlage 3

Entwicklungsplan MUTZER FELD

M.: 1:1000



Atelier Barthel
Dipl.-Ing. Ulrich Barthel, Architekt BDB
Rommerscheider Strasse 111
51465 Bergisch Gladbach
lon: 02202-97788-0, fax: 97788-9
email: atelier.barthel@netcologne.de

Konzeption: Mai 2010



Abschnitt NORD

Erschließungskonzept

- Vorhandene Hauptverkehrsachsen
- Erschließungsachsen
- Alternative Erschließungen
- Auszubauende und neue Fußwege
- Regenerierung des Platzraums

alternativer, ergänzender Fußwegpunkt
Rothent N 710, linkschleifig,
alternativ kreuzungsfrei

auszubauender Verkehrspunkt,
Anbindung Rothent N 710,
Ostwindblock, links
bei Anbau des Kiezam/Neubaus keine
Anbindung

Alt- und Hauptverkehrsachse
Hilberner Hof, keine Durchfahrt

auszubauender Verkehrspunkt,
Anbindung Rothent SÜD, links
schleifig, bei Anbau des
Kiezam/Neubaus keine Anbindung

Alt- und Hauptverkehrsachse

auszubauender Fußwegpunkt,
Anbindung Rothent SÜD, links
schleifig, bei Anbau des
Kiezam/Neubaus keine Anbindung

Abschnitt SÜD

alternativer, ergänzender Fußwegpunkt,
Kreuzung und Wiederkreuzung vor
Ostwindblock, keine Durchfahrt

Anlage 4

Alte Weppenruther Straße

Rommerscheider Straße