

**Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister**

Federführender Fachbereich PG/6-611	Drucksachen-Nr. 220/2009	
Beschlussvorlage	<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich	
	<input type="checkbox"/> Nichtöffentlich	
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	04.06.2009	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Bebauungspläne Nr. 52a und 52b - Schlosstraße -
- Beschluss zur Aufhebung
- Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Beschlussvorschlag:

@->

I. Der Planungsausschuss der Stadt Bergisch Gladbach beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB, das Verfahren für die Aufhebung der Bebauungspläne

Nr. 52a und Nr. 52b – Schloßstraße –

einzuleiten.

II. Der Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mittels Aushang für die Aufhebung der Bebauungspläne

Nr. 52a und Nr. 52b – Schloßstraße –.

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

Der westliche Teil der Innenstadt Bensbergs im Bereich Schloßstraße/ Kölner Straße/ Steinstraße/ Fußweg Schloßstraße-Steinstraße wird durch die sich inhaltlich ergänzenden Bebauungspläne Nr. 52a/52b abgedeckt. Während der im Jahr 1966 erlassene Bebauungsplan Nr. 52a – Schloßstraße – die Lage der Verkehrsfläche und die von der Bebauung frei zu haltenden Flächen im Sinne eines Fluchtlinienplanes regelt, trifft der zwei Jahre später in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 52b – Schloßstraße – in seinem Geltungsbereich im Wesentlichen Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen.

Die genannten Bebauungspläne wurden seinerzeit aufgestellt, um in ihrem Geltungsbereich die Bebauung städtebaulich neu zu ordnen und die Voraussetzungen für eine Erweiterung der Verkaufsflächen zu schaffen, mit dem Ziel, das Angebot mit Gütern des täglichen und gehobenen Bedarfs in der Bensberger Innenstadt auszuweiten.

Die städtebaulichen Ziele sind heute weitestgehend umgesetzt. Die Grundstücke sind vollständig bebaut und erschlossen, das Planungsrecht ist in Bezug auf die bauliche Ausnutzbarkeit nahezu ausgereizt. Im Bereich der Schloßstraße 2 – 18 hat sich eine geschlossene Straßenrandbebauung herausgebildet, in der in den Erdgeschossen überwiegend als Einzelhandelsgeschäfte untergebracht sind. Auf der baulichen Rückseite, den Grundstücken Kölner Straße 1 – 1b und Steinstraße 1 – 3 befinden sich vor allem Kfz-Stellplätze.

In der Genehmigungspraxis werfen die genannten Bebauungspläne jedoch zahlreiche Probleme auf:

- Das Grundstück Schloßstraße 18/18a wird von den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 52a/52b und 5266 mit voneinander abweichenden Festsetzungen in Bezug auf die überbaubare Grundstücksfläche und die Art der baulichen Nutzung durchschnitten. Eingereichte Bauvorhaben müssen derzeit für Teilbereiche des Grundstücks den jeweils geltenden Bebauungsplänen entsprechen.
- Die Bebauungspläne stammen aus der Anfangsphase des Bundesbaugesetzes. Sie enthalten einige handwerkliche Fehler, die dazu führen, dass die Pläne in Teilen nicht mehr lesbar, nachvollziehbar und durchführbar sind.
- In den Bebauungsplänen wird von sehr restriktiven Festsetzungen wie Baulinien und zwingend einzuhaltende Geschosshöhen Gebrauch gemacht. Aus heutiger städtebaulicher Sicht begrüßenswerte Bauvorhaben können zum Teil nur im Wege der Befreiung nach § 31 BauGB genehmigt werden. Dies führt auf der anderen Seite zu einer „Aufweichung“ des Planungsrechts.

Die Bebauungspläne Nr. 52a/52b sind zur Regelung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung heute nicht mehr erforderlich. Sie sollen daher aufgehoben werden. Mit der Aufhebung wird die Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben im ehemaligen Geltungsbereich der beiden Pläne planungsrechtlich nach § 34 BauGB (im Zusammenhang bebaute Ortsteile) beurteilt.

Das Aufhebungsverfahren wird in einem Normalverfahren mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung durchgeführt (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB). Die Erstellung eines Umweltberichtes (§ 2a BauGB) ist erforderlich.

Anlagen

- Übersichtsplan über die Lage der Bebauungspläne
- zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 52a
- zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 52b

<-@