B e g r ü n d u n g

(nach § 9 Abs. 8 BBauG)
zum Bebauungsplan Nr. 2114
- Neue Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße -

Die Landesplanung hat der Stadt Bergisch Gladbach die Aufgaben eines Mittelzentrums in der Ballungsrandzone des Ballungskerns Köln/Leverkusen zugeordnet. Diese Aufgabenstellung erfordert den verstärkten Ausbau des zentralen Dienstleistungsbereiches. Eine optimale Funktion im Sinne der landesplanerischen Zielsetzung ist dann gegeben, wenn eine enge räumliche Zuordnung der verschiedenen Dienstleistungssektoren untereinander und zu den Akkumulationspunkten des öffentlichen und privaten Nahverkehrs erfolgt. Dieser unmittelbaren Integration des zentralen Haltepunktes der öffentlichen Nahverkehrsmittel und des zentralen Parkhauses kommt eine besondere Bedeutung zu im Hinblick auf die Aufgabenerfüllung des Mittelzentrums für den regionalen Einzugsbereich.

Die vorgenannten Prämissen führten planerisch zu der Konsequenz, der vorhandenen Längenausdehnung des Geschäftszentrums entlang der Hauptstraße eine Querentwicklung im Bereich der kombinierten S-Bahn/Busbahnhof/Zentral-Parkhaus-Station entgegenzusetzen. Hierfür bot sich in nahezu idealer Form der Bereich des Bebauungsplanes Neue Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße an.

Aus Gründen einer rationellen Aufgabengliederung, einer klaren Überschaubarkeit für den Besucher und einer straffen städtebaulichen Ordnung soll eine funktionelle Differenzierung des bestehenden Geschäftsbereiches südöstlich dieses verbindenden Gelenkpunktes "Zentralstation" gegenüber dem in diesem Bebauungsplan neu zu planenden Bereich nordwestlich davon - in Anwendung des § 1 Abs. 4 bis 9 der Baunutzungsverordnung - erfolgen.
Während der Bereich Hauptstraße wegen der kleinmaßstäblichen Grundstücksgliederung und der räumlichen Beschränktheit vorwiegend der Intensivnutzung durch den Handel vorbehalten bleiben soll, ist für den Bereich des Bebauungsplanes insbesondere die Nutzung für den Dienstleistungssektor, wie das Reparaturhandwerk und ähnliche Betriebe vorgesehen. Diese Nutzung bietet sich um so mehr an, als im Gegensatz zum kommerziellen Zentrum/Hauptstraßenbereich eine direkte Zufahrts- und Parkmöglichkeit an jedem einzelnen Grundstück zum Ab- und Antransport sperriger Reparaturartikel besteht.

Dieser Umstand macht auch den Standort für solche Betriebe geeignet, die Einzelhandel mit z.B. sperrigen Gütern betreiben, deren An- und Abtransport in den Fußgängerbereichen des Geschäftszentrums südöstlich der "Zentralstation" zu unerwünschten Belästigungen führen würde. Schließlich sind auch solche Betriebe für das Gebiet des Bebauungsplanes geeignet, die einen großen Platzbedarf für z.B. Ausstellungsflächen oder für eine große Lagerhaltung haben, die jedoch von ihrer Struktur her zur notwendigen Ausstattung eines mittelgroßen Versorgungszentrums gehören. Hierzu wären z.B. Einzelhandelsgeschäfte für den Freizeit- und Heimwerkerbedarf zu rechnen.

Der Bebauungsplan Nr. 2114 - Neue Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße - ist aus dem Flächennutzungsplan bzw. dessen wirksamer Änderung Nr. 7/2114 - Neue Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße - entwickelt.

Aufbauend auf der in der Änderung Nr. 7/2114 entlang der Paffrather Straße und neuen Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße sowie der im Bereich der geplanten Zuwegung zum Stadiongelände dargestellten Grünflächen, ist im Bebauungsplan ein Pflanzgebot festgesetzt. Die in das Baugebiet einbezogenen Grünflächen bleiben überwiegend unbebaut und dienen als Freifläche.

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird erschlossen von der Paffrather Straße, der neuen Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße, der Jakobstraße sowie von einer inneren privaten Erschließungsanlage (Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger).

Nach Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BBauG ist für das Gewerbegebiet im Bereich der neuen Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße eine dritte Zufahrt (Fahrrecht zugunsten der Anlieger) festgesetzt worden.

Die von der Änderung betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümer sowie Mieter wurden gemäß § 2 a Abs. 7 BBauG beteiligt. Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Entlang der Jakobstraße ist ein 4 m breiter kombinierter Rad- und Fußweg innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche geplant.

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist als Gewerbegebiet (GE) für eine ein- bis fünfgeschossige Bauweise festgesetzt.

Für den Stellplatznachweis sind "Stellplätze" (St) und "Gemeinschaftsstellplätze" (G St) festgesetzt. Zur Gestaltung dieser Stellplätze ist ein Pflanzgebot (Pfg) ausgewiesen.

Als Teil einer durchgehenden Fußwegverbindung Siedlung östliche Krabb/Innenstadt ist nördlich des fünfgeschossigen Gebäudes ein mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belasteter Geländestreifen festgesetzt.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt in Trennkanalisation mit Vorflut zum städtischen Entwässerungsnetz.

Der Bereich des Bebauungsplanes wird von verliehenen Grubenfeldern berührt, so daß unter dem Gelände möglicherweise Bergbau umgegangen sein kann. Da von den dafür zuständigen Stellen keine Angaben gemacht werden können, konnte eine diesbezügliche Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BBauG nicht erfolgen.

Der Bebauungsplan Nr. 2114 - Neue Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße - erfaßt teilweise den förmlich festgestellten Fluchtlinienplan der "Jakob- und Bahnhofstraße (jetzt Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße)" (Archiv-Nr. 41, Restberech).

Da die Festsetzungen des Fluchtlinienplanes jedoch zwischenzeitlich überholt sind, wird er insgesamt aufgehoben.

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen zu erwerben.
Aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 2114 - Neue Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße - entstehen der Stadt folgende Kosten:

Grunderwerb und Entschädigung	ca. 5o.ooo,-- DM
Kanalbau	ca. 385.ooo,-- DM
Straßenbau	ca. 1oo.ooo,-- DM
Unvorhergesehenes	ca. 2o.ooo,-- DM
Gesamtkosten	ca. 6oo.ooo,-- DM

Die Finanzierung der entstehenden Kosten erfolgt überwiegend durch Erschließungsbeiträge.

Der Bebauungsplan Nr. 2114 hat bereits in der Zeit vom 27.5.1980 bis einschl. 30.6.1980 öffentlich ausgelegen. Durch das teilweise Stattgeben der während der Offenlage eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden die Grundzüge der Planung berührt.
Eine erneute öffentliche Auslegung war daher erforderlich.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den 8.3.1982
in Vertretung

(Franzen)
Stadtbaurat

Gesehen!
Köln, den 27.10.1982
Der Regierungspräsident
Im Auftrag: