B E G R O N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 28, Teil 2 - Stationsstraße -
der Stadt Bergisch Gladbach

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 28, Teil 2 - Stationsstraße - grenzt unmittelbar an die geplante S-Bahn-Station.

Das Bebauungsplangebiet wird im Norden begrenzt durch die Stationsstraße, im Osten durch die Johann-Wilhelm-Lindlar Straße, im Süden durch die Hauptstraße und im Westen durch die Poststraße.

Zur städtebaulichen Neuordnung der Innenstadt wurde im Frühjahr 1971 eine Gutachterbefragung durchgeführt, die die Zielvorstellungen der Stadt in folgenden Punkten bestätigte:

Verbesserung der Einkaufssituation durch Schaffung von Fußgängerzonen;

Herausnahme des Individualverkehrs in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung aus dem innerstädtischen Geschäftszentrum;

Direkte Verknüpfung der künftigen S-Bahn-Station mit dem Busbahnhof;

Vergrößerung der Geschäftsflächen durch den Aufschluß rückwärtiger Bereiche der Hauptgeschäftsstraße;

Verbesserung der kommunalen Infrastruktureinrichtungen;

Verdichtung der Wohnbebauung im Einzugsbereich der geplanten S-Bahn-Station Stadtmitte und Schaffung weiterer Arbeitsplätze.

Um einem Teil dieser Erfordernisse Rechnung zu tragen, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

Da die Gebäude der Hauptstraße an der späteren Fußgängerzone liegen, ist die Andienung über die teilweise befahrbare Poststraße geplant.

Das Bebauungsgebiet ist als Kerngebiet (MK) für ein- bis viergeschossige geschlossene Bauweise ausgewiesen. Nur das denkmalwürdige Gebäude - Hauptstraße - soll von Anbauten freigelegt werden, damit es besser zur Geltung kommt.

Im Hinblick auf die nur begrenzt zur Verfügung stehende Grundstücksfläche in der Innenstadt lassen sich die anfangs genannten städtischen Zielvorstellungen nur durch eine maximal vertretbare Ausnutzung und bauliche Verdichtung verwirklichen.

Auf Anwendung des § 21 a BauNVO wurde verzichtet, da die landesplanerischen Zielvorstellungen und städtebaulichen Gründe eine höhere Oberschreitung der zulässigen GFZ rechtfertigen.

In Anwendung des § 17, Abs. 9 BauNVO sind daher für die Grundstücke an der Johann-Wilhelm-Lindlar Straße und an der Hauptstraße eine GFZ von 3,6 festgesetzt, die jedoch aufgrund der verschiedenen Grundstückszuschnitte nur in einigen Fällen erreicht werden. Als Ausgleich für die erhöhte Ausnutzung sind die besondere Standortgunst, unmittelbare Nähe zur S-Bahn-Station und die vielfältigen Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen, direkt an das Stadtzentrum angrenzende Grünbereiche (Stadion, Laurentiusberg, Quirlsberg, Paasweganlagen) anzuführen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des gemäß § 5 StBauFG förmlich festgelegten Sanierungsgebietes I.

Die Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen, die bei der Durchführung der Sanierung ganz oder teilweise beseitigt werden müssen, weil sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entsprechen, sind gemäß § 1o StBauFG kenntlich gemacht. Die Umgrenzung des Sanierungsgebietes I ist in den Bebauungsplan eingetragen.

Die Entwässerung erfolgt über das städt. Kanalnetz.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28, Teil 2 - Stationsstraße - können weitere ca. 3o Wohnungen geschaffen werden.

Aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen folgende Kosten:

Straßenbaukosten einschl. Ausbau der Fußgängerzone	ca.	DM 11o.ooo,--

Unberücksichtigt sind die Sanierungskosten der einzelnen Bauvorhaben.

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28, Teil 2 - Stationsstraße - wird der am 9.5.19o4 förmlich festgesetzte Fluchtlinienplan Post- und Stationsstraße (Archiv Nr. 4o) aufgehoben.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den 28. März 1974
- Stadtplanung -

Dipl. Ing. Klatt

gehört zur Genehmigung
vom 21.11.1974
Az. 34.4.1-30+711.74
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Der Regierungspräsident 36 Köln