# B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 3 - Innenstadt, Teil 1 - der Stadt Bergisch Gladbach

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 - Innenstadt, Teil 1 - gehört zum Naheinzugsbereich der geplanten S-Bahn-Station Stadtmitte (500 m Radius).

Er beinhaltet einen Teil des Zentralbereiches der Stadtmitte mit den kulturellen- und Verwaltungseinrichtungen der Stadt. Bereits vorhanden sind im Bereich:

- Teile der Stadtverwaltung im ehemaligen Kreishaus und in der Villa Zanders,
- die Stadt- und Kreisergänzungsbücherei mit Teilen der Volkshochschule,
- den Jugendheime am Quirlsberg
- und ein Kino- bzw. Theatersaal im alten Bau des "Bergischen Löwen".

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 Kraftfahrzeugverkehrs 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. Insbesondere dient er der städtebaulichen Neuordnung im Bereich des Sanierungsgebietes II der Stadt Bergisch Gladbach, das in seiner vollen Ausdehnung vom Planbereich erfaßt ist.

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird begrenzt von der Hauptstraße, den östlichen und südlichen Grundstücksgrenzen des "co op-Gebäudes", den Grundstücken des ehemaligen Kreis- und jetzigen Stadthauses und des Finanzamtes, dem Omnibusbahnhof, den rückwärtigen Grundstücksgrenzen des kath. Jugendheimes und des Hauses Paas, dem Puppenhaus der Firma Zanders, dem städt. Jugendheim und der westlichen Grundstücksgrenze der ev. Kirche.

Die Erschließung erfolgt von der Hauptstraße, den geplanten Straßenzügen der L 286 und L 288 (Hochstraße) und einer von der L 286 abzweigenden Stichstraße. Die Trassen der beiden Landesstraßen wurden nur insoweit in den Bebauungsplan mit einbezogen, als sie zur Regelung der verkehrlichen Belange und der städtebaulichen Neuordnung im Bebauungsplangebiet erforderlich sind, da für beide Straßen ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt wird. Die geplante Stichstraße dient der Erschließung der Tief- Gemeinschaftsgarage (TGGa) im Bereich des Neubaukomplexes Bergischer Löwe, des geplanten Parkhauses der Firma Stüssgen, des neuen Stadthauses sowie der rückwärtigen Andienung der Geschäftsgebäude an der Hauptstraße.

Fußwegverbindungen von der Innenstadt zum Quirlsberg sind im Bereich des forums und des Gasthauses Paas vorgesehen.

Die Grundstücke des Stadthauses, der Villa Zanders mit dem südlich angrenzenden Erweiterungsbau, das forum u. das Jugendheim sind als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

Das übrige Baugebiet ist als Kerngebiet (MK) für eine ein- bis fünfgeschossige geschlossene Bauweise im Bebauungsplan festgelegt.

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. Dabei wurde, auch zur Schaffung einer städtebaulichen Dominante, für den Bereich des Bergischen Löwen eine Festsetzung bis zu 7 Geschossen getroffen.

Die Gebäude, die den Konrad-Adenauer-Platz unmittelbar begrenzen, wurden mit einer Höhe ausgewiesen, die der Höhe der vorhandenen Platzbegrenzungen, wie u.a. Stadthaus und Villa Zanders, entsprechen.

In dem Neubauteil des Bergischen Löwen soll eine kommunale Gemeinschaftseinrichtung - Bürgerhaus als Modellvorhaben in NW realisiert werden. Die Einrichtung soll neben einem Mehrzwecksaal für Veranstaltungen aller Art, Spiel- und Sporträumen, Informationszentrum etc. auch ein Hotel mit Restaurant, Cafe, Kegel- oder Bowlingbahn sowie Wohnungen und Geschäfte kleinerer Art (Boutiquen) enthalten.

Auf Anwendung des § 21 a Bau NVO wurde verzichtet, da die landesplanerischen Zielvorstellungen und städtebaulischen Gründe eine höhere Überschreitung der zulässigen GFZ rechtfertigen.

In Anwendung des § 17 Abs. 9 Bau NVO sind daher für den Bereich des Bergischen Löwen eine GFZ von 5,0, für das Grundstück Hauptstraße 204 - 206 eine GFZ von 5,0, für die Grundstücke Hauptstraße 208 - 222 eine GFZ von 4,0 und für die übrigen Gemeinbedarfsflächen eine GFZ von 3,0 festgesetzt, die jedoch aufgrund der verschiedenen Grundstückszuschnitte nur in einigen Fällen erreicht werden.

Die Überschreitung der einzelnen zulässigen Geschoßflächen-zahlen wird ausgeglichen:

1. Für das Grundstück Bergischer Löwe

   a) durch Errichtung von Garagen unter der Geländeoberfläche

b) durch die unmittelbar angrenzenden öffentlichen Grünflächen (Paasweganlagen und Südteil des Konrad-Adenauer-Platzes) übrige Freifläche des Marktplatzes, die noch als Fußgängerzone gestaltet wird.

c) durch die angrenzenden Grünflächen auf dem Quirlsberg

2. Für die Grundstücke Hauptstraße 204 - 222

a) durch die unmittelbar angrenzende öffentliche Grünfläche (Paasweganlagen)

b) durch die angrenzenden Grünflächen auf dem Quirlsberg

3. Für die übrigen Grundstücke für den Gemeinbedarf

a) durch die angrenzenden Teile der neu zu schaffenden Fußgängerzonen mit den gärtnerisch gestalteten Plätzen Konrad-Adenauer-Platz und Marienplatz, sowie der platzartigen Erweiterung der Fußgängerzone am forum

b) durch die angrenzenden öffentlichen Grünflächen (Paasweganlagen und Südteil des Konrad-Adenauer-Platzes)

Die vorhandene Grünfläche der Paasweganlagen ist als öffentliche Grünfläche (Parkanlage, Kinderspielplatz) ausgewiesen. Sie setzt sich fort mit den Grünflächen auf dem Quirlsberg und ist durch Fußgängerverbindungen mit diesen verbunden. Die erforderlichen Abstellplätze werden in der Tief-Gemeinschaftsgarage (TGGa) untergebracht.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes gemäß § 5 StBauFG. 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 § 10 StBauFG kenntlich gemacht. Die Umgrenzung des Sanierungsgebietes ist in den Bebauungsplan eingetragen. Ebenfalls besonders dargestellt wurden die Gebäude außerhalb des Sanierungsgebietes, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entsprechen.

Die Villa Zanders sowie das Haus Paas sind als "denkmalwürdige bauliche Anlagen" gekennzeichnet.

Sobald die beiden Landstraßen (L 286 und L 288 Hochstraße) dem Verkehr übergeben werden, wird die Hauptstraße als Fußgängerzone ausgebaut.

Die Entwässerung der neu zu errichtenden Bauten erfolgt wie die der vorhandenen über das städtische Kanalnetz.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 - Innenstadt, Teil 1 - können weitere ca. 100 WE geschaffen werden.

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3, Teil 1 wird der am 18. 10. 1955 förmlich festgestellte und am 25. 10. 1962 geänderte Durchführungsplan Nr. 3 teilweise aufgehoben. Der von der teilweisen Aufhebung betroffene Bereich ist auf dem beigefügten vorgenannten Durchführungsplan kenntlich gemacht.

Aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen voraussichtlich folgende ungefähre Kosten: