B e g r ü n d u n g

(nach § 9 Abs. 8 BBauG)
zum Bebauungsplan Nr. 5266
- Schloßstraße -

Der Bebauungsplan Nr. 5266 - Schloßstraße - hat bereits in der Zeit vom 31.1.1983 bis einschl. 8.3.1983 öffentlich ausgelegen.

Im Südwesten grenzt er an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5285 - Eichelstraße - an, der am 16.3.1983 in einer öffentlichen Bürgerversammlung den Bürgern vorgestellt worden ist.

Inhalt dieses Bebauungsplanes ist u.a. die Errichtung eines Verkehrsbauwerkes (Stadtbahn-Omnibusbahnhof-park and ride).

Aufgrund der in der vorgezogenen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 5285 - Eichelstraße - eingegangenen Bedenken und Anregungen soll nach Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BBauG das Verkehrsbauwerk reduziert und nach Osten in den Bereich der Steinstraße/Gartenstraße verschoben werden.

Durch diese Verschiebung änderten sich teilweise die im Bebauungsplan Nr. 5266 - Schloßstraße - getroffenen Festsetzungen.

Außerdem ist den während der 1. Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 5266 vorgebrachten Bedenken und Anregungen teilweise entsprochen worden.

Durch die sich aus der Verschiebung des Verkehrsbauwerkes ergebenden Änderungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5266 und durch das teilweise Stattgeben der während der 1. Offenlage eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden die Grundzüge der Planung berührt, so daß eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 5266 erforderlich war.

Um den öffentlichen Nahverkehr für den Ortsteil Bensberg zu verbessern ist seitens der Stadt Bergisch Gladbach vorge-

sehen, im Bereich der Steinstraße/Gartenstraße ein Verkehrsbauwerk (Stadtbahn-Omnibusbahnhof-park and ride) zu errichten.

Ferner ist beabsichtigt, aufgrund der in der wirksamen Änderung Nr. 5/5522 - Ortskern Bensberg - des Flächennutzungsplanes dargestellten Höherzonung des Bereiches zwischen der Schloßstraße und der Steinstraße zu einem Kerngebiet (MK) die städtebauliche Entwicklung des v.g. Bereiches neu zu ordnen.

Zur Durchführung dieser Maßnahmen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 5266 - Schloßstraße - ist aus der wirksamen Änderung Nr. 5/5253 - Ortskern Bensberg - entwickelt.

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird von der Schloßstraße, der Gartenstraße, der Steinstraße (B 55) und einer Verbindungsstraße zwischen der Schloßstraße und der Steinstraße erschlossen.

Nach Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BBauG soll die v.g. Verbindungsstraße nur noch die Funktion einer Andienungsstraße übernehmen. Sie dient auch insbesondere dem Rad- und Fußgängerverkehr. Eine Verbesserung der Einmündung in die Steinstraße (B 55) ist daher nicht mehr erforderlich.

Beidseitig der Steinstraße ist ein 3,00 m breiter kombinierter Rad- und Fußweg vorgesehen.

Für den ruhenden Verkehr sind in der Schloßstraße öffentliche Stellplätze in Längs-, Schräg- und Senkrechtaufstellung angeordnet.

Zur Verbesserung des öffentlichen Nahverkehrs für den Ortsteil Bensberg ist im Bereich der Steinstraße/Gartenstraße ein Verkehrsbauwerk (Stadtbahn-Omnibusbahnhof-park and ride) geplant. Dadurch wird eine Verlegung der Steinstraße erforderlich.

Sowohl das Verkehrsbauwerk als auch die Verlegung der Steinstraße liegt nur mit einer kleinen Teilfläche im räumlichen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5266 - Schloßstraße -. Die weitaus größere Fläche wird in dem ebenfalls in dem Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 5285 - Eichelstraße - festgesetzt.

Bei der Ausarbeitung des Verkehrsbauwerkes ist festgestellt worden, daß die im Bebauungsplan Nr. 5266 getroffenen Festsetzungen im Bereich des Grundstückes Schloßstraße 72 sich nochmals ändern könnten. Ob und inwieweit dies geschehen wird, ergibt sich im Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 5285 - Eichelstraße -, der erneut mit den Bürgern gemäß § 2 a (2) Bundesbaugesetz erörtert werden soll.

Da gegen die Festsetzungen im v.g. Bereich auch Bedenken und Anregungen vorgebracht worden sind, ist nach Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 Bundesbaugesetz der südliche Teil des Bebauungsplanes vom Satzungsbeschluß ausgenommen und in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5285 - Eichelstraße - einbezogen worden.

Um eine gute fußläufige Verbindung zwischen dem Verkehrsbauwerk bzw. der Steinstraße und dem Geschäftszentrum des Ortsteiles Bensberg sicherzustellen, sind mehrere Fußwegverbindungen teils als Verkehrsfläche und teils als mit einem Gehrecht zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Entsprechend der Darstellung in der wirksamen Änderung Nr. 5/5253 - Ortskern Bensberg - des Flächennutzungsplanes ist das Gebiet des Bebauungsplanes als Kerngebiet (MK) für eine ein- bis viergeschossige Bauweise als Höchstgrenze festgesetzt.

Soweit eine differenzierte Bebauung ausgewiesen ist, ist eine mittlere Geschoßflächenzahl vorgesehen.

Die notwendigen Stellplätze sind südwestlich der Bebauung als Gemeinschaftsstellplätze (GSt) untergebracht.
Erreicht werden sie über eine mit einem Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger, die an die Steinstraße angebunden ist. Dadurch werden die Grundstückszufahrten im Bereich der Steinstraße aus verkehrstechnischen Gründen auf ein Minimum

beschränkt.

Die Grundstücke Schloßstraße Nr. 5o, 52, 54 und 56 sind im Verhältnis zu den anderen Geschäftsgrundstücken des Bebauungsplanes extrem klein.

Um die aus städtebaulichen Gründen erforderliche Anpassung an die Nachbarbebauung im Hinblick auf die Größe und Funktion der Gebäude sicherzustellen, ist in Anwendung des § 17 Abs. 9 und 1o BauNVO eine Erhöhung der Geschoßflächenzahl (GFZ) bis zu 4,o als Ausnahme festgesetzt.

Die Überschreitung der Geschoßflächenzahl wird durch den großzügigen Fußgängerfreiraum im Nordosten des Geschäftszentrums und durch die Freiflächen der Gemeinschaftsstellplätze (GSt) im Südwesten der Bebauung ausgeglichen.

Um sicherzustellen, daß in der Geschäftszone keine funktionsfremden Elemente die Geschäftsfläche unterbrechen, sind im Erdgeschoß nur die in § 7 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig.

Ferner dürfen Wohnungen erst ab dem 1. Obergeschoß errichtet werden.

Das Gebäude Schloßstraße 62 unterliegt dem § 39 h BBauG, weil die Fassade der "Alten Post" wegen ihrer für die bergische Architektur charakteristischen Stilmerkmale besonders erhaltenswert ist.

Der vorhandene gute Baumbestand ist als "zu erhaltende Bäume" festgesetzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5266 liegt innerhalb eines gemäß § 5 StBauFG förmlich festgelegten Sanierungsgebietes. Die Gebäude und sontigen 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 Abs. 1 und 2 StBauFG kenntlich gemacht.
Die Entwässerung erfolgt in Trennkanalisation mit Vorflut zum städtischen Entwässerungsnetz.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 53 a, 53 b und 53 c ganz und Nr. 52 a und b teilweise aufgehoben.

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich, die zunächst auf privater Basis geregelt werden sollen.

Falls dies nicht zu einem Erfolg führt, ist eine gesetzliche Umlegung gem. § 45 ff. Bundesbaugesetz vorgesehen.

Aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 5266 - Schloßstraße - entstehen der Stadt folgende Kosten:

Grunderwerb, Abbruch und Entschädigung	ca. 700.000,-- DM
Straßenbau	ca. 1.000.000,-- DM
Unvorhergesehenes	ca. 100.000,-- DM
Gesamtkosten	ca. 1.800.000,-- DM

Nicht berücksichtigt sind die Sanierungs- und Erneuerungskosten der einzelnen Bauvorhaben sowie die Kosten des Verkehrsbauwerkes, welches überwiegend im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5285 - Eichelstraße - liegt.

Die Finanzierung der entstehenden Kosten erfolgt durch Zuschüsse des Landes und Eigenmittel der Stadt.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den 8.11.1983
~~in Vertretung~~
(Franzen)
Stadtbaurat

Gesehen!
Köln, den 02.04.1984
Der Regierungspräsident
Im Auftrag: