B e g r ü n d u n g

(nach § 9 (8) BBauG)
zum Bebauungsplan Nr. 5285

- Eichelstraße -

Der Ortsteil Bensberg ist gemäß Ratsbeschluß einer der beiden städtischen Siedlungsschwerpunkte, wie sie das Gesetz zur Landesentwicklung für die Entwicklung in Verdichtungsgebieten fordert.

Diese Siedlungsschwerpunkte müssen an leistungsfähigen Linien des öffentlichen Personennahverkehrs liegen.

Für den Ortsteil Bensberg trifft dies nur bedingt zu.
Die Linie 1 der Kölner Verkehrsbetriebe ist als eine leistungsfähige Linie anzusehen. Sie schließt jedoch den Kern des Siedlungsschwerpunktes "Bensberg" nicht an.

Im Räumlich-Funktionalen Entwicklungskonzept wurde deshalb eine Verlängerung der Stadtbahn bis zur Steinstraße und ein Verknüpfungspunkt Stadtbahn/Individualverkehr/öffentlicher Personennahverkehr als Ziel gesetzt.

Für die Verlängerung der Stadtbahn und für die Tiefgarage des Individualverkehrs wird ein gesondertes Verfahren nach § 28 des Personenbeförderungsgesetzes durchgeführt.

Für den öffentlichen Personennahverkehr soll oberhalb der Stadtbahnendhaltestelle und der Tiefgarage (2 Parkebenen) ein Omnibusbahnhof angeordnet werden.

Ferner ist beabsichtigt, die städtebauliche Entwicklung der Gebiete im Bereich der Kauler Straße, der Gartenstraße, der Straßen Pehlengarten und Pehlengasse, der Falltorstraße, der Eichelstraße und der Steinstraße zu ordnen.

Zur Durchführung dieser Maßnahmen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 5285 - Eichelstraße - ist aus dem Flächennutzungsplan und dessen wirksamer Änderung Nr. 5/5253 - Ortskern Bensberg - entwickelt.

In den Bürgeranhörungen wurden den Bürgern 3 Varianten für den Omnibusbahnhof vorgestellt.

Nach Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BBauG hat sich der Rat für die im Bebauungsplan festgesetzte Ausführung des Omnibusbahnhofes entschieden.

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird erschlossen von der Schloßstraße, der Gartenstraße, der Steinstraße, der Kauler Straße, den Straßen Pehlengarten und Pehlengasse, der Falltorstraße und der Eichelstraße.

Im Bereich der Turnhalle der Katholischen Schule "Eichelstraße" endet die Gartenstraße in einem Wendehammer.

Zwischen dieser Wendemöglichkeit und der Schloßstraße entsteht unterhalb des Omnibusbahnhofes und der Steinstraße eine fußläufige Verbindung, an die die Fußgängerzu- und -abgänge zur Stadtbahnhaltestelle, Tiefgarage und Omnibusbahnhof sowie die beidseitig der Steinstraße geplanten kombinierten Rad- und Fußwege angebunden sind.

Zur Verbesserung des Wohnumfeldes sind die Straßen Pehlengarten und Pehlengasse als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) ausgewiesen. Die Fläche des Omnibusbahnhofes ist als Verkehrsfläche festgesetzt.

Für die Buslinien, die aus Richtung Overath kommen und in Richtung Bergisch Gladbach weiterfahren, ist entlang der Nordwestseite der Steinstraße eine gesonderte Bushaltespur geplant.

Zur Sicherung der geplanten Verlängerung der Stadtbahntrasse sind Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, ausgewiesen.

Die Grundstücke der belgischen Schule - Falltorstraße- , der Katholischen Grundschule - Eichelstraße - und der Evangelischen Grundschule - Gartenstraße - sind als Flächen für den Gemeinbedarf (Schule) für eine 2- bis 3-geschossige Bauweise als Höchstgrenze vorgesehen.

Der Schulhof der Katholischen Grundschule - Eichelstraße- soll außerhalb des Schulbetriebes auch als Spiel- und Bolzplatz genutzt werden.
Im Bebauungsplan sind daher die Zweckbestimmungen Spiel- und Bolzplatz festgesetzt.

Der Bereich zwischen Steinstraße/Gartenstraße/Schloßstraße ist als Kerngebiet (MK) ausgewiesen, in dem Gebäude bis zu 3 Geschossen errichtet werden können.

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

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

Das übrige Gebiet des Bebauungsplanes ist als allgemeines Wohngebiet (WA) für eine zwei- bis viergeschossige Bauweise als Höchstgrenze ausgewiesen, wobei die 4 Geschosse nur in einem kleinen Teilbereich zulässig sind.

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

Die klassizistische Fassade der "Adler-Apotheke" ist wegen ihrer Einmaligkeit im Geschäftszentrum des Ortsteiles Bensberg von hohem baukünstlerischem Wert.

Das Gebäude Schloßstraße 72 ist daher dem § 39 h BBauG unterstellt.

Im Bereich des Bebauungsplanes liegen die Baudenkmäler Gartenstraße 13 und 31 sowie ein Viehseuchenkreuz aus dem Jahre 1797. Die Eintragung in die Denkmalliste ist noch nicht abgeschlossen, so daß eine diesbezügliche Kennzeichnung nicht erfolgen konnte.

Das Baudenkmal Gartenstraße 31 und das Viehseuchenkreuz entsprechen jedoch den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Das Baudenkmal Gartenstraße 13 liegt mitten im Verknüpfungspunkt Stadtbahn/Individualverkehr/öffentlicher Personennahverkehr.

Um eine fußläufige Verbindung zwischen dem v.g. Verknüpfungspunkt und der Innenstadt zu erreichen, ist eine Verschiebung dieses Punktes nicht möglich, zumal die Fläche des Omnibusbahnhofes nunmehr erheblich reduziert wurde. Außerdem sind der Festlegung des Verknüpfungspunktes mehrere Trassenuntersuchungen vorausgegangen.

Nach Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BBauG kann das Baudenkmal Gartenstraße 13 nicht erhalten bleiben.

Bei Durchführung des Bebauungsplanes wird jedoch das Fachwerk des Gebäudes Gartenstraße 13 freigelegt, eine Bauuntersuchung durchgeführt und im Einvernehmen mit dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege eine Versetzung überprüft.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5285 liegt teilweise innerhalb eines gemäß § 5 StBauFG förmlich festgelegten Sanierungsgebietes. 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 Abs. 1 und 2 StBauFG kenntlich gemacht.

Die Entwässerung erfolgt teils in Trenn- und teils in Mischkanalisation.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 54 a und 54 b - Bensberg, Innenstadt - teilweise aufgehoben.
Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind Verkehrs- und Grünflächen (Verkehrsgrün) zu erwerben.

Aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt folgende Kosten:

Kanalbau	ca.	515.000,-- DM
Straßenbau	ca.	1.200.000,-- DM
Unvorhergesehenes	ca.	85.000,-- DM
Gesamtkosten	ca.	1.800.000,-- DM

Nicht berücksichtigt sind die Sanierungs- und Erneuerungskosten der einzelnen Bauvorhaben.

Die Grunderwerbs- und Entschädigungkosten werden im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens der Stadtbahnverlängerung geregelt.

Die Finanzierung erfolgt durch Zuschüsse gemäß Gemeindeverkehrsfinanzierung (GVFG) und Eigenmittel der Stadt.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den 12.11.1984
in Vertretung:

(Franzen)
Stadtbaurat

Gesehen!
Köln, den 29.01.1985
Der Regierungspräsident
Im Auftrag