B e g r ü n d u n g

(nach § 9 (8) BBauG)
zum Bebauungsplan Nr. 531o
- Overather Straße -

Im Räumlich-Funktionalen-Entwicklungskonzept ist ein Bedarf an Büroflächen von ca. 23ooo m^2 errechnet worden.

Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur (öffentlicher Nahverkehr) und der Nähe zum Zentrum Bensberg soll ein Teil dieses Bedarfs im Bereich der Overather Straße (B 55) gedeckt werden.

Ferner ist vorgesehen, im sog. Offermannsgelände Spiel-, Sport- und Freizeiteinrichtungen zu schaffen.

Zur Durchführung dieser Maßnahmen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 531o - Overather Straße - ist aus dem Flächennutzungsplan bzw. dessen wirksamer Änderung Nr. 12/531o - Gerberlohe - entwickelt.

Anstelle des in der Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten unterirdischen Regenrückhaltebeckens sind im Bebauungsplan zwei unterirdische Regenklärbecken festgesetzt.

Außerdem ist die Gemeinbedarfseinrichtung (Kirche) um ein Kommunikationszentrum erweitert worden.

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird erschlossen von der Overather Straße, der Friedrich-Offermann-Straße, der Gieselbertstraße, der Reginharstraße und einem inneren Erschließungsnetz, welches an die Overather Straße und Gieselbertstraße angebunden ist.

Zur Verbesserung des Wohnumfeldes und zur Erhöhung der Verkehrssicherheit insbesondere der Fußgänger sind teilweise Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigte Bereiche und Fußgängerbereiche) festgesetzt.

Für den ruhenden Verkehr sind öffentliche Stellplätze in Längs- und Senkrechtaufstellung angeordnet.

Zur Deckung des Bedarfs an Spiel-, Sport- und Freizeiteinrichtungen sind öffentliche Grünflächen (Spiel-, Bolz- und Sportplatz, Parkanlage) sowie Flächen für den Gemeinbedarf (Schule, Kirche, Kommunikationszentrum) festgesetzt.

Der übrige Bereich des Bebauungsplanes ist als allgemeines Wohngebiet (WA) und als Mischgebiet (MI) bis zu vier Geschossen ausgewiesen.

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

Da Teile der ehemaligen Lederfabrik, deren Bausubstanz als intakt einzustufen ist, einer gemischten Nutzung zugeführt werden sollen, sind sie in die Gesamtmaßnahme einbezogen worden.

Für diesen Bereich sind daher in Anwendung des § 17 Abs. 9 und 1o BauNVO die Höchstwerte der Grund- und Geschoßflächenzahl überschritten worden.

Die Überschreitung der Grund- und Geschoßflächenzahl wird durch den unmittelbar angrenzenden großzügigen Fußgängerfreiraum (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußgängerbereich) und durch die ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen (Spiel-, Sport- und Bolzplatz) ausgeglichen.

Die von dem Kölner Architekten Riphan im Jahre 192o erbaute 2-geschossige, palaisartige Villa mit turmartigen Eckrisaliten und kleinem Innenhof (Hundsiefen 5) ist von stadtgeschichtlicher (Villa eines ortsansässigen Fabrikanten) und von baukunstgeschichtlicher Bedeutung.

Das Gebäude Hundsiefen 5 ist daher dem § 39 h BBauG unterstellt.

77

Die Ende des 19. Jahrhunderts erbaute sog. Weyerburg, Overather Straße 8, unterliegt dem Denkmalschutz. Sie wurde als nachrichtliche übernahme gem. § 9 Abs. 6 BBauG in den Bebauungsplan übernommen.

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

Die Entwässerung erfolgt in Trennkanalisation mit Vorflut zum städtischen Entwässerungsnetz.
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 98 (Bereich der Modernen Stadt) teilweise aufgehoben.

Im Bereich des Bebauungsplanes können ca. 180 neue Wohnungseinheiten errichtet werden.

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 gemäß § 45 ff BBauG vorgesehen.

Aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 5310 - Overather Straße - entstehen der Stadt folgende Kosten:

Grunderwerb und Entschädigung	ca.	600.000,-- DM
Kanalbau	ca.	2.500.000,-- DM
Straßenbau	ca.	1.500.000,-- DM
Öffentl. Grünflächen (Spiel-, Sport- und Bolzplatz, Parkanlage	ca.	700.000,-- DM
Unvorhergesehenes	ca.	500.000,-- DM
Gesamtkosten	ca.	5.800.000,-- DM

Die Finanzierung der entstehenden Kosten erfolgt durch Anliegerbeiträge und Eigenmittel der Stadt.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den 6.1.1984
In Vertretung
(Franzen)

Gesehen!
Köln, den 23.10.1984
Der Regierungspräsident
Im Auftrag:

Ergänzung der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 5310 - Overather Straße -
gem. § 9 (8) BBauG

Der Regierungspräsident Köln sieht sich außerstande, die Festsetzung eines Mischgebietes mit weitgehendem Ausschluß bestimmter Nutzungen zu genehmigen.

Das Ziel der Planung, nämlich die Ausweisung von Bürostandorten im Bereich der Overather Straße (B 55) kann daher nur erreicht werden, wenn dieser Teil des Bebauungsplanes nicht als Mischgebiet (MI) sondern als Kerngebiet (MK) festgesetzt wird.

Die Festsetzung MK statt MI hat auf die übrigen Festsetzungen des genehmigten Bereiches keine Auswirkungen. Die Offenlage wurde daher auf den v.g. Teilbereich beschränkt.

Die beschlossene Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5310 - Overather Straße - einschließlich der ermittelten Kosten bleibt unberührt.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den 25.07.1985
In Vertretung

(Franzen)
Stadtbaurat

Genehmigt
Köln, den 14.02.1986
Der Regierungspräsident
Im Auftrag