

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Stadtentwicklung, Stadtplanung	Drucksachen-Nr. 234/2001
<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich	
<input type="checkbox"/> Nicht öffentlich	
Mitteilungsvorlage	
für ▼	Sitzungsdatum
Planungsausschuss	26.04.2001

Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan Nr. 2135 - Buchmühle - 1. Änderung
 - Sachstandsbericht**

Inhalt der Mitteilung

Inhalt der Mitteilung

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 13.02.2001 für den Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 2135 - Buchmühle - 1. Änderung die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Vorentwurf hing in der Zeit vom 08.03. bis 04.04.2001 im Rathaus Bensberg aus. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte parallel zum Aushang.

Dieser Sachstandsbericht dient einer ersten Information über die eingegangenen Schreiben. In der Kürze der Zeit war eine eingehende Prüfung der Stellungnahmen noch nicht möglich.

Im Folgenden werden die Argumente aus der frühzeitigen Beteiligung zusammenfassend dargestellt. Die Stellungnahmen sind den Fraktionen in Kopie zugegangen.

Stellplatzproblematik

Kritik an der Überplanung der heutigen Parkplatzflächen

- An Markttagen (insbesondere samstags) zieht das Stadtzentrum – auch von außerhalb – große Besucherzahlen an. Der Grund liegt v.a. in den guten Parkmöglichkeiten (Anzahl, Erreichbarkeit), die mit der Planung verschlechtert würde. Mit dem Verzicht auf Parkraum verliert das

Stadtzentrum an Attraktivität.

- Der heutige Buchmühlenparkplatz hat folgende Vorteile: ebenerdig, frauenfreundlich (weil immer von Fußgängern frequentiert), von mehreren Richtungen anfahrbar, unentbehrlich für Aktionen wie Wochenmarkt, Weihnachtsmarkt, Stadt- und Volksfeste etc. Man findet immer einen

Parkplatz – außer an Markttagen, ein Problem, das durch Aussperren von Lkw gelöst werden könnte.

- Der Parkplatz wird bei Veranstaltungen in der VHS und im Bergischen Löwen bis in den späten Abend stark genutzt, insbesondere von Frauen und auswärtigen Käufern, die während der Unterschriftenaktion erklärten, sie würden ihre Einkäufe künftig nicht mehr in Bergisch Gladbach tätigen, wenn der Parkplatz wegfiel. Es wurde immer wieder der Wunsch nach mehr Parkplätzen geäußert, möglichst günstig oder gratis, wie z.B. in Bensberg.
- Die Lage der Einzelhändler und Dienstleister östlich des Marktplatzes wird sich bei Wegfall der Parkplätze weiter verschlechtern. Grund für die aktuellen Probleme ist das Fehlen eines starken „Magnetens“ östlich des Marktplatzes. An den Einfallstraßen werden immer mehr großflächige Einzelhandelsbetriebe errichtet, während die Besucherzahl der Innenstadt abnimmt.
- Der Parkplatz ist für Beschicker und Besucher des Marktes lebenswichtig. „Der Kofferraum ist die beliebteste Einkaufsstätte“. Der Wochenmarkt kann ohne direkte Anbindung an einen Parkplatz nicht überleben, das andernfalls die Fußwege zu weit werden. Der Parkplatz sollte daher erhalten, aber ansprechend gestaltet werden, mit oder ohne Offenlegung der Strunde. Insbesondere die zentral gelegenen Parkplätze unmittelbar an der VHS sind zu erhalten. Ein solcher Platz wird dem Gebiet eine gewisse Frequenz erhalten und somit den fehlenden „Magnetens“ in etwa ersetzen können.

Kritik an der geplanten Parkeinrichtung Rosengarten

- Die Ein- und Ausfahrten der geplanten Parkeinrichtung Rosengarten liegen zu nah am Kreuzungsbereich Odenthaler Straße / Am Broich und zugleich zu nah an der Schule.
- Die Parkeinrichtung wird zu einem bedenklichen zusätzlichen Verkehrsaufkommen im Schulbereich führen.
- Das Parkhaus Rosengarten läge zu weit vom Zentrum entfernt. Die meisten Zentrumsbesucher aus dem Osten der Stadt würden erst einmal daran vorbeifahren und in der Tiefgarage [Berg. Löwe?] einen Stellplatz suchen.

Anregungen zu alternativen Standorten für Parkeinrichtungen

- Schaffung von ausreichenden zentrumsnahen Parkmöglichkeiten und eines Parkleitsystems; kurze Wege sind ökologisch und ökonomisch sinnvoller als Parksuchverkehr; mehr Parkplätze würden auch attraktiveren Einzelhandel nach Gladbach locken.
- Parktaschen entlang der Buchmühlenstraße mit Zufahrt von der Odenthaler Straße oder alternativ über die Buchmühlenstraße
- Erweiterung der Tiefgarage Bergischer Löwe in den Forumpark
- Tiefgarage unter dem Buchmühlenpark
- Tiefgarage unter dem K.-Adenauer-Platz.
- Öffentliches Parken im Bereich Feuerwache
- Der Bereich Forum-Park zwischen Hauptstraße und Schnabelsmühle muss in die Diskussion um die Buchmühle einbezogen werden, insbesondere bzgl. der Parkraumdiskussion. So ist z.B. zu klären, inwieweit die von der Stadt in der Rahmenplanung vorgeschlagene Randbebauung an der Straße Schnabelsmühle auch für die Unterbringung von Parkdecks bzw. Tiefgarage geeignet ist. Auch der Abriss des Forums und der Neubau eines Gebäudes mit Tiefgarage wird vorgeschlagen.
- Es wird vorgeschlagen, auf eine Parkeinrichtung im Rosengarten zu verzichten und eine automatisierte Parkgarage in die Überlegungen zum östlichen Stadtzentrum einzubeziehen. Ein automatisiertes Parkhaus ist deutlich platzsparender als ein befahrbares und städtebaulich wesent-

lich einfacher zu integrieren, da die Fassade frei zu gestalten ist. Auch im Hinblick auf Sicherheit (Belange von Frauen im öffentlichen Raum) hat es große Vorteile. Aufwendige Belüftung und Beleuchtung sind nicht erforderlich.

Technische Daten zweier Alternativen:

- 6,3 m mal 19,1 m (120 qm) bei 21,8 m Höhe für insgesamt 67 Pkw
- 12,0 m mal 22,0 m (265 qm) bei 6,9 m Höhe (3 oberirdische und 2 unterirdische Etagen) für insgesamt 140 Pkw.

Verkehrsführung

- Heute kann man die Parkplatzangebote in der Stadt nacheinander abfahren, bis man einen Stellplatz gefunden hat. Mit der Neuplanung werden Durchfahrmöglichkeiten unterbrochen. Die Sackgassenanbindung des Parkplatzes hinter der Laurentiuskirche wird gerade an Markttagen zum Chaos führen.
- Der Parksuchverkehr wird verkompliziert. Ein Fremder würde die Stellplätze hinter der Laurentiuskirche nicht finden. Der Parkplatz hinter der Kirche sollte in seiner heutigen Form erhalten und weiterhin von allen Seiten her anfahrbar bleiben. Auch über eine Fußgängerzone (bis zum Forum) könnte der Parkplatz weiterhin erschlossen sein (verkehrsberuhigter Bereich).
- In der Planung werden mehrere nicht mit einander verbundene Stellplatzeinrichtungen vorgesehen, was dazu führen wird, dass Autokunden dieses Gebiet nicht mehr anfahren.
- Der Kreis weist in seiner polizeilichen und verkehrstechnischen Stellungnahme darauf hin, dass die Erschließung der 9 VHS-Stellplätze und der Tiefgarage der Kirche über eine Fußgängerzone verkehrsrechtlich nicht möglich sei.

VHS

- Die Zufahrt zum Eingang der VHS muss mit Lkw möglich sein (Anlieferung)
- In unmittelbarer Nähe zum Gebäude fehlen notwendige Frauenparkplätze (ca. 75 % der Teilnehmer sind Frauen, denen ein Weg durch den Park bis zum Parkplatz Rosengarten abends in der Dunkelheit nicht zuzumuten ist)
- Am Gebäude müssen Dozenten parken können, die oft viel Unterrichtsmaterial mitbringen.
- Die pädagogischen Fachbereichsleiter der VHS haben häufig Außentermine, so dass auch für sie Parkmöglichkeiten am Haus erforderlich sind.
- Der Zuweg zu dem angemieteten Mehrzweckraum mit separatem Zugang muss behindertengerecht weiterhin offen bleiben (im Plan als Grünfläche dargestellt).
- Es ist nicht einsehbar, dass die neu angelegten Stellplätze direkt vor dem Haus Buchmühle wieder entfernt und zu Grünflächen gemacht werden. Anregung, mit dem Park erst hinter diesem Parkplatz zu beginnen.

Buchmühlenpark

- Es gibt keinen Bedarf für eine weitere Grünanlage. Der Forum-Park deckt den Bedarf ab bzw. wird als Negativbeispiel gesehen. Ein zusätzlicher Park würde nicht angenommen, weil er schon zu dezentral läge. Der neue Park wird ein „totes Gelände“, das nach Anbruch der Dunkelheit weiträumig gemieden wird. Ein Park allein wird abends keine Besucher in die Stadt locken. Zu diesem Zweck müsste die Struktur der Gaststätten, Kneipen und Veranstaltungssäle geändert werden.
- In der Parkanlage Buchmühle sollte eine Spielplatzfläche festgesetzt werden.
- Es wird angeregt, eine zusammenhängende Grünfläche aus Buchmühlenpark und Rosengarten

vorzusehen, die bei einer muldenartigen Ausgestaltung auch als dringend notwendiges Regenrückhaltebecken dienen kann.

Rosengarten

- Eine Reihe von Zuschriften sprechen sich für den Erhalt des Rosengartens aus, neben Einzelschreiben (u.a. Postkartenaktion mit neun Absendern) insbesondere der Bürgerantrag vom 07.03.01 mit ca. 180 Unterschriften:
 - Der Rosengarten ist als Zeugnis seiner Zeit denkmalwert und daher zu erhalten.
 - Der Rosengarten ist als „Tor zur City“ ansprechender als ein Gebäude.
 - Der Buchmühlenpark wird begrüßt. Der Rosengarten könnte im Anschluss an den Buchmühlenpark attraktiviert werden.
 - Tiefgarage westlich der ehem. Realschule als Alternative zum Rosengarten.
 - Man wendet sich gegen eine Turnhalle im Rosengarten.
- Mit der Bebauung des Rosengartens erfährt der auch in den Planungen der Stadt eine Rolle spielende Grünzug vom Strundetäl bis zur Laurentiuskirche eine entscheidende Schwächung.
- Ein Gebäude im Rosengarten würde den Luftaustausch behindern.
- Wenn schon der Rosengarten bebaut werden soll, dann sollte das Dienstleistungsgebäude um 10 – 15 m nach Westen gerückt werden, so dass an der Kreuzung mehr Raum entsteht.
- Das geplante Dienstleistungsgebäude verlängert die „schlauchartige“ Bebauung der Odenthaler Straße. Der Rosengarten gibt diesem Bereich heute Weite und Großzügigkeit.
- Für Autofahrer, die die Stadtmitte anfahren, ist die Innenstadt von keiner Seite ansprechend bzw. „mehr als deprimierend“. Der Blick in den Rosengarten sollte daher erhalten bleiben und nicht durch ein Dienstleistungsgebäude verbaut werden.
- Der Rosengarten wird zz. vom Rheinischen Amt für Denkmalpflege auf seinen Denkmalwert hin überprüft. Sollte hier ein Denkmalwert festgestellt werden ergibt sich aus der in der Planung vorgesehenen Überbauung ein erheblicher Zielkonflikt. Möglicherweise ergibt sich ein zusätzlicher Konflikt zwischen dem in der Höhe noch nicht differenzierten Dienstleistungsgebäude im Rosengarten und dem Baudenkmal Odenthaler Straße 41.
- Das geplante Dienstleistungsgebäude wird den Lärm im Kreuzungsbereich erhöhen durch Reflexion zwischen den Gebäuden. Im Buchmühlenpark wird es zu einer Lärmbelastung durch die ebenerdig parkenden Fahrzeuge im Rosengarten und die Schallreflexionen am Dienstleistungsgebäude kommen.
- Es wird eine begrünte Lärmschutzwand zur Attraktivitätssteigerung des Rosengartens angeregt.
- Die Verlärmung spielt eine untergeordnete Rolle, da die Sitzangebote in 60-80 m Entfernung zur Kreuzung liegen und der Lärm durch Strauchbepflanzung abgeschirmt und das Plätschern der Fontänen überlagert wird. Bei innerstädtischen Grünanlagen ist allgemein eine gewisse Verlärmung gegeben.

Rückwärtiger Bereich Laurentiusstraße

- Die Erschließung des Grundstücks Buchmühlenstr. 25 muss gesichert bleiben.
- Bei einer Offenlegung des Hebborner Flutgrabens wäre mit einer erheblichen Steigerung von Ungeziefer, insbesondere Ratten, zu rechnen.
Die Eigentümer der Grundstücke Laurentiusstraße 18 und Laurentiusstraße 22 befürchten, dass ihnen die rückwärtige Erschließung mit öffentlichen Stellplätzen verbaut wird.
- Die wegfallende Anbindung an die Hauptstraße wirkt für Grundstücke an der unteren Laurentiusstraße wertmindernd. Schon mit dem Wegfall des Linksabbiegers am Forum wurde die Zufahrtsmöglichkeit für das Grundstück eingeschränkt. Mit Aufhebung der Durchfahrtsmöglichkeit Laurentiusstraße – Hauptstraße sind die Grundstücke nur noch über Umwege erreichbar.

Bereich der Grundschule

- Der heutige Schulhof ist zu klein. In der Planung sollte eine Vergrößerung berücksichtigen.
- Es wird angeregt, einen größeren Spielplatz im Buchmühlenpark vorzusehen, nach Möglichkeit mit Anbindung an die Grundschule. Die Einrichtung eines Bolzplatzes sollte in der Planung geprüft werden
- Es wird angeregt, eine Anbindung mit einem kleinen Wendehammer am rückwärtigen Teil der Schule zu schaffen, damit die Schüler, die mit dem Auto gebracht und abgeholt werden, nicht im fließenden Verkehr abgesetzt bzw. aufgenommen werden müssen.
- Für 23 Lehrer, Hausmeister und Sekretärin wird Parkraum benötigt.

Turnhallenstandort

- Der Turnhallenstandort wird vom Eigentümer des Eckgrundstücks Laurentiusstraße / Am Broich abgelehnt, weil sie „städtebaulich nicht vermittelt“ sei. Die städtebauliche Situation des Grundstücks würde deutlich verschlechtert.
- Die Turnhallennutzung wird Stellplatzverkehr auch außerhalb der Schulzeiten mit sich bringen. Die Turnhalle liegt daher besser im Bereich Odenthaler Straße als in der Wohnbebauung.
- In anderen Schreiben wird der Standort für die Turnhalle begrüßt.

Gebäudekomplex zwischen Hauptstraße und Planstraße

- Die Wohnbebauung entlang der Planstraße wird begrüßt. Von der Hirsch-Apotheke bis zum Roten Kreuz sind die Grundstücke jedoch nicht sehr tief, so dass eine Verwirklichung der Planung unwahrscheinlich ist. Einzelne der östlichen Grundstücke an der Hauptstraße sind bereits fast vollständig bebaut, u.a. mit einer TG (24 St). Es wird angeregt, die Baugrenze nach Norden zu schieben.

Denkmalpflege

- Im B-Plan mögen die im Plangebiet vorhandenen Baudenkmäler nachrichtlich übernommen werden: Fachwerkgebäude Buchmühlenstraße 17, Haus Zanders Hauptstr. 267 /269.
- Die Nutzung des Gebäudes Buchmühlenstr. 17 (Gaststätte, Ladenlokal, Büro) ist aus fachlicher Sicht langfristig sinnvoll und sollte über den B-Plan gesichert werden.
- Wesentlicher Bestandteil des Baudenkmals Haus Zanders ist die Parkanlage, zu der das Gebäude orientiert ist. Der geplante Gebäuderiegel ist entsprechend zu reduzieren. Es wird angeregt, den mit dem Baumbestand der Gartenanlage beginnenden „Grünzug“ in diesen Bereich nach Westen fortzusetzen bis zur Aufweitung der Fläche durch den Verschwenk des beabsichtigten Bachlaufs.

Die Verwaltung wird in den nächsten Wochen die eingegangenen Argumente prüfen. Die Planung ist in einigen Bereichen weiter zu konkretisieren auf ihre Realisierungschancen zu untersuchen. In Abhängigkeit von der Diskussion im Planungsausschuss wird die Verwaltung ggf. in der Sitzung am 21. Juni eine überarbeitete Planfassung vorlegen.

Anlagen

- Übersichtsplan
- Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 2135 – Buchmühle –