Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Stadtplanung		Drucksachen-Nr. 195/2002
		☒ Öffentlich
		☐ Nicht öffentlich
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss		Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 2135 - Buchmühle - 1. Änderung
- Anordnung einer Umlegung

Beschlussvorschlag

Gemäß § 46 Baugesetzbuch wird für einen Teilbereich des zur Satzung beschlossenen Bebauungsplanes

Nr. 2135 – Buchmühle – 1. Änderung
die Umlegung angeordnet.

Sachdarstellung / Begründung

Auf der Tagesordnung der heutigen Sitzung des Planungsausschusses steht der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 2135 – Buchmühle – 1. Änderung. Ein wichtiges Planungsziel dieses Bebauungsplans ist ein Gebäudekomplex im Süden des Plangebiets, dessen dem Park zugewandte Seite über eine Planstraße von der Odenthaler Straße aus erschlossen werden soll.

Städtebauliches Ziel für diesen Bereich ist ein Baukörper, der sowohl zur Hauptstraße als auch zum künftigen Buchmühlenpark eine „Vorderseite“ und damit eine ansprechende Fassade aufweist. Der Gebäudekomplex sollte unterschiedlichste Nutzungen aufnehmen, um ein entsprechend vielfältiges Publikum anzuziehen. Neben Ladenlokalen, Dienstleistungsbetrieben, aber auch Stadtwohnungen in den oberen Geschossen sind vor allem gastronomische Betriebe geeignet, Innenstadtbesucher zum Verweilen zu bewegen. So kann dieser Bereich bis in die Abendstunden hinein belebt werden, was insbesondere für die Annahme des künftigen Buchmühlenparks durch die Bevölkerung von Bedeutung ist. Ein weiteres wichtiges Element der Planung ist eine Tiefgarage unter dem Gebäudekomplex mit ca. 150 bis 170 Stellplätzen, von denen ca. 50 der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen sollen.

Die dargelegten Planungsüberlegungen zum Gebäudekomplex Hauptstraße trafen in Gesprächen mit Vertretern des Einzelhandels und der Eigentümer an der oberen Hauptstraße bereits auf Zustimmung. Der Planungsgedanke wurde von privater Seite aufgegriffen und durch eigene Ideen weiter entwickelt.

Die heute in der oberen Hauptstraße vorhandenen Probleme sind nicht zuletzt auf die vorgegebene, kleinteilige Parzellenstruktur zurückzuführen. Die projektierte Bebauungsstruktur ist durch vereinzelte Maßnahmen auf den heutigen Grundstücken nicht umzusetzen. Angedacht ist daher ein parzellenübergreifendes, aber flexibles und stufenweise zu realisierendes Nutzungs- und Bebauungskonzept. Ziel ist es dabei, die Möglichkeiten der Grundstücke in dieser Lage besser auszunutzen und durch ein gemeinsames Vorgehen der Eigentümer und Einzelhändler eine Neugestaltung und Attraktivierung dieses Teiles des Stadtzentrums zu erreichen.

Das für die Realisierung der genannten grundstücksübergreifenden Planungsziele am besten geeignete Rechtsinstrument ist die Umlegung nach Baugesetzbuch. Zur Verwirklichung eines wichtigen Teilbereichs des Bebauungsplans empfiehlt die Verwaltung daher dem Planungsausschuss, für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2135 – Buchmühle – 1. Änderung eine Umlegung anzuordnen. Eine Übersichtskarte mit der Begrenzung Umlegungsbereichs ist der Vorlage als beigelegt.

Anlage

- Übersichtskarte

Finanzielle Auswirkungen:

1. Gesamtkosten der Maßnahme:	EURO
2. Jährliche Folgekosten:	EURO
3. Finanzierung:	
- Eigenanteil:	EURO
- objektbezogene Einnahmen:	EURO
4. Veranschlagung der Haushaltsmittel:
mit	EURO
5. Haushaltsstelle:	