

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister

Federführender Fachbereich Planung	Drucksachen-Nr. 330/2006					
<table border="1"> <tr> <td>☒</td> <td>Öffentlich</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>Nichtöffentlich</td> </tr> </table>			☒	Öffentlich	☐	Nichtöffentlich
☒	Öffentlich					
☐	Nichtöffentlich					
Beschlussvorlage						
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)				
Planungsausschuss	17.08.2006	Entscheidung				

Tagesordnungspunkt

Änderung Nr. 165/2135 - Buchmühle - des Flächennutzungsplanes
- Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Beschlussvorschlag:

@->

Für die Änderung Nr. 165 / 2135 – Buchmühle – des FNP ist die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mittels Aushang durchzuführen.

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

Der Bereich Buchmühle im Zentrum der Stadtmitte Bergisch Gladbach wird begrenzt durch Hauptstraße, Laurentiusstraße, Am Broich und Odenthaler Straße. Er bildet den Übergang zwischen dem eigentlichen Stadtzentrum (Fußgängerzone, Einzelhandel und Dienstleistungen, Volkshochschule, Kulturhaus Zanders) und zentrumsergänzenden Mischgebieten (verstärkte Wohnnutzung an der Laurentiusstraße, Grundschulen Am Broich).

Die beschriebene Funktion des Bereiches Buchmühle als Übergangszone zwischen Stadtzentrum und zentrumsergänzenden Mischgebieten wurde mit der Rahmenplanung „Innenstadt Bergisch Gladbach“ 1998 festgeschrieben. Die mit den Leitbildern der Rahmenplanung im Juni 1998 im Rat beschlossene zukünftige Abgrenzung des Stadtzentrums mit den für Zentren typischen Nutzungen und Angeboten teilt das Plangebiet Buchmühle in west-östlicher Richtung, etwa entsprechend der oben beschriebenen tatsächlichen Nutzungsverteilung (Kerngebiet im südlichen Teil, Mischgebiet im nördlichen Teil). In Umsetzung dieser städtebaulichen Zielsetzung wurden in den folgenden Jahren der Flächennutzungsplan angepasst (Änderung Nr. 138 / 2135 des FNP) und der Bebauungsplan Nr. 2135 – Buchmühle – aufgestellt.

Zur Attraktivierung des östlichen Stadtzentrums ist es wichtig, den Bebauungsplan Nr. 2135 – Buchmühle – zeitnah umzusetzen bezogen auf die geplante öffentliche Parkanlage im Blockinnenbereich sowie auf die Errichtung einer Bebauung zwischen diesem Park und der Straßenrandbebauung entlang der Hauptstraße. Seit Rechtskraft des Bebauungsplans im Jahre 2002 gab es mehrere Versuche mit verschiedenen Investoren, den Plan auf der Grundlage einer freiwilligen Umlegung zu realisieren.

Diese Versuche sind aus unterschiedlichen Gründen gescheitert. Allen Ansätzen gemeinsam war jedoch die Erkenntnis, dass sich eine kerngebietstypische Nutzungsverteilung zwischen Gewerbe, Handel, Dienstleistung und untergeordneter Wohnnutzung für den Gebäudekomplex zwischen dem geplanten Park und der Hauptstraße nicht durchsetzen lässt. Zum einen konzentriert sich die Entwicklung des Stadtzentrums zunehmend auf die Bereiche westlich des Konrad-Adenauer-Platzes (Planung und Umsetzung großer Einkaufszentren), so dass der Nutzungsdruck in den Bereichen östlich des Marktplatzes deutlich nachgelassen hat. Zum anderen liegt der neu zu bebauende Teil des Gebäudekomplexes abseits der Fußgängerzone, was eine Ansiedlung kerngebietstypischer Nutzungen zusätzlich erschwert.

Die aktuelle Entwicklung einer bewussten Konzentration der Zentrumsfunktionen zwischen Driescher Kreuz und der Volkshochschule bzw. dem Forumpark wurde bereits in der Rahmenplanung „Innenstadt Bergisch Gladbach“ gesehen und in den letzten Jahren über die entsprechenden Bebauungsplanverfahren für die zwei großen Einzelhandelsstandorte verfestigt. Schon in der Rahmenplanung war damals daran gedacht worden, im östlichen Teil des Stadtzentrums den Schwerpunkt der Entwicklung weniger auf den Einzelhandel, als vielmehr auf kulturelle Einrichtungen, Gastronomie und die Attraktivierung der Aufenthaltsqualität in der Innenstadt zu legen. Zu diesen Zielen gehörte und gehört auch die Stärkung der Wohnnutzung zur Belebung des Stadtzentrums.

Der Innenblock der Buchmühle eignet sich in besonderer Weise zur Realisierung innerstädtischer Wohnbauung. Abseits von Hauptverkehrsstraßen und in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer öffentlichen Parkanlage können hier in zentraler Lage attraktive Wohnungen geschaffen werden. Zugleich geht diese Wohnbebauung jedoch aus den oben genannten Gründen nicht auf Kosten wertvoller, für Kerngebietsnutzungen vorzuhaltender Flächen.

Auf Grund der kleinteiligen Darstellungsweise des Flächennutzungsplans Bergisch Gladbach, der gemischte Bauflächen und Kerngebiete differenziert, muss zur Schaffung der planungsrechtlichen

Voraussetzungen für eine Wohnbebauung im Bereich Buchmühle zunächst der Flächennutzungsplan geändert werden. Der Bereich des Gebäudekomplexes zwischen Hauptstraße und geplantem Buchmühlenpark soll nicht mehr als Kerngebiet, sondern als gemischte Baufläche dargestellt werden. Die im Osten der Odenthaler Straße anschließenden zentrumsergänzenden Mischgebiete ziehen sich somit weiter nach Westen, das Stadtzentrum mit seiner Kerngebietsdarstellung im Flächennutzungsplan endet an der Linie Volkshochschule / Forumpark.

Die Abstimmung mit der Bezirksregierung bzgl. der Ziele der Raumordnung erfolgt mit dem zum Beschluss

Die Änderung der FNP-Darstellung von „Kerngebiet“ in „gemischte Baufläche“ bezieht sich allein auf die Art der Nutzung und hat keinen Einfluss auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Baugesetzbuch.

Anlagen

- Entwurf zur Änderung Nr. 165 / 2135 – Buchmühle – des FNP

<-@

