

**Stadt Bergisch Gladbach**  
**Die Bürgermeisterin**

|                                                              |               |                                                  |                  |
|--------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------------------------------|------------------|
| Federführender Fachbereich<br>Stadtentwicklung, Stadtplanung |               | Drucksachen-Nr.<br>757/2000                      |                  |
| <div>Beschlussvorlage</div>                                  |               | <input checked="" type="checkbox"/>              | Öffentlich       |
|                                                              |               | <input type="checkbox"/>                         | Nicht öffentlich |
|                                                              |               |                                                  |                  |
| Beratungsfolge ▼                                             | Sitzungsdatum | Art der Behandlung (Bera-<br>tung, Entscheidung) |                  |
| Planungsausschuss                                            | 30.11.2000    | Entscheidung                                     |                  |

**Tagesordnungspunkt**

**Bebauungsplan Nr. 2135 - Buchmühle -, 1. Änderung**  
**- Fortsetzung des Verfahrens**

**Beschlussvorschlag**

Der Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung, das Bebauungsplanverfahren Nr. 2135 – Buchmühle - 1. Änderung auf der Grundlage des vorgestellten Vorentwurfs fortzusetzen.

## **Sachdarstellung / Begründung**

Der Bebauungsplan Nr. 2135 - Buchmühle – wurde 1988 rechtskräftig. Im November 1992 fasste der Rat den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans. Ziel der Planänderung war u.a. die Untersuchung eines neuen Standorts für die Schulsporthalle.

Die Rahmenplanung "Innenstadt Bergisch Gladbach" und die dazu von Hauptausschuss und Rat gefassten Beschlüsse geben die städtebaulichen Ziele für den Bereich Buchmühle vor, die in das jetzt anstehende Bebauungsplanverfahren einfließen sollen. Grundsätzliche Aussagen zum Stadtzentrum und damit zur Buchmühle treffen das Leitbildkonzept der Rahmenplanung vom Juni 1998 und das Verkehrskonzept vom April 1999. Die Planungen für die Buchmühle wurden daraufhin weiter konkretisiert, im Planungsausschuss in seiner Sitzung am 27.01.2000 und in einer Bürgerversammlung am 16.02.2000 vorgestellt (s. Anlage).

Ausgangspunkt des in der Bürgerversammlung zur Diskussion gestellten Konzeptes ist die vom Rat beschlossene Überplanung der großflächigen Stellplatzanlagen aus dem Innenbereich der Buchmühle. In dem wiedergewonnenen Stadtraum ist für den westlichen Teil eine Platzanlage und für den östlichen Teil eine öffentliche Grünfläche vorgesehen. Ein weiteres Element der Planung ist ein neuer, parzellenübergreifender Gebäudekomplex (Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen) zwischen der Hauptstraße und dem Buchmühlenpark. Die in diesem Bereich überplante Turnhalle findet einen neuen Standort im heutigen Rosengarten in unmittelbar räumlicher Nähe zu den Grundschulen. Eine Bebauung des Rosengartens ermöglicht die Schaffung einer Raumkante zur Kreuzung Odenthaler Straße und somit einen Lärmschutz für den Innenbereich der Buchmühle. Die im Innenbereich Buchmühle entfallenden Parkmöglichkeiten sind nach Möglichkeit im Plangebiet und seiner näheren Umgebung zu ersetzen.

In der gut besuchten Versammlung am 16. Februar war die Überplanung der vorhandenen Parkplätze das zentrale Thema. Viele der Wortbeiträge, insbesondere von Seiten der Einzelhändler, sprachen sich für den Erhalt von Stellplätzen im Innenbereich der Buchmühle aus. Die Bebauung des Rosengartens traf in der Veranstaltung nur auf vereinzelte Kritik. Ein Neubau der Sporthalle in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Grundschulen wurde allgemein begrüßt.

Die Resonanz aus der Bürgerschaft auf die erste Planfassung ist eingeflossen in eine Überarbeitung der Buchmühlenplanung. Parallel dazu sind in den letzten Wochen und Monaten die grundsätzlichen Aussagen der Rahmenplanung Innenstadt weiter konkretisiert worden. Die daraus resultierende städtebauliche Entwicklungskonzeption für das Stadtzentrum sowie Planungen und Untersuchungen zur Verkehrsführung und zum Parkraumkonzept hat der Hauptausschuss in seiner Sitzung am 24.10.2000 beschlossen.

Bereits eine Woche zuvor, am 18.10.2000, war das überarbeitete und mit der Rahmenplanung abgestimmte Planungskonzept zur Buchmühle in einer zweiten Bürgerversammlung zur Diskussion gestellt worden. Die in dieser Veranstaltung diskutierte Planfassung wird dem Planungsausschuss in der heutigen Sitzung vorgestellt.

Das überarbeitete Konzept (s. Anlage) unterscheidet sich von der ersten Planfassung lediglich im Umgang mit der Stellplatzfrage und in der Konkretisierung einiger Teilbereiche. An der städtebaulichen Grundidee wird festgehalten. Mit der Entwicklung eines schlüssigen städtebaulichen Konzeptes für die Buchmühle soll dieser Bereich aufgewertet und attraktiviert werden, um so ein Gegengewicht zu schaffen zu Entwicklungen im westlichen Teil des Stadtzentrums (P & C, Kinocenter, neuer Busbahnhof etc.).

Die großflächigen Parkplatzanlagen im Innenbereich der Buchmühle sind zwar sehr beliebt und stark frequentiert, stellen aber letztlich eine Mindernutzung innerstädtischer Flächenpotenziale dar. Mit einer attraktiven Gestaltung dieser Flächen als vielfältig nutzbare öffentliche Räume (Grünanlage im Osten, Platzgestaltung im Westen) sollen für die Besucher der Innenstadt neue Aufenthaltsqualitäten geschaffen werden, was wiederum zu einer Belebung des östlichen Stadtzentrums beitragen wird.

Der geplante Buchmühlenpark soll den Grünzug des Strundetals fortsetzen und mit dem Forum-Park verbinden. Wichtiges Element der geplanten Grünanlage in der Buchmühle ist die Offenlegung der Strunde in naturnaher Ausgestaltung. Die Regenereignisse dieses Sommers haben die Verwaltung in ihrer Auffassung bestärkt, im östlichen Innenbereich der Buchmühle eine Grünfläche vorzusehen. Bei einer entsprechenden Modellierung des Geländes soll das Regenwasser bei Wolkenbrüchen oberflächlich in die offengelegte Strunde fließen und so aus dem Gebiet der Buchmühle transportiert werden.

Im westlichen Teil des Innenbereichs Buchmühle soll eine Platzfläche entstehen, über die der fußläufige Zusammenhang zwischen den Fußgängerbereichen des Stadtzentrums und dem künftigen Buchmühlenpark hergestellt wird. Während die Gebäude an Hauptstraße und Laurentiusstraße mit ihren privaten Stellplätzen und Garagen weiterhin rückwärtig anfahrbar bleiben (z.B. Tiefgaragenzufahrt der Kirche), wird der eigentliche Platz als Fußgängerbereich ausgebildet. Anders als in der ursprünglichen Planung wird ein Teil der vorhandenen Stellplätze erhalten, von denen der größte Teil über die Laurentiusstraße erschlossen wird. Von den 70 bewirtschafteten Stellplätzen bleiben ca. 50 erhalten. Der planerische Eingriff in die öffentliche Stellplatzanlage hinter der Laurentiuskirche ist folglich nur noch gering. Der Schwerpunkt liegt in der Neugestaltung des Platzbereichs.

Mit dem Buchmühlenpark entfallen im östlichen Bereich der Buchmühle etwa 125 bewirtschaftete Stellplätze. Im Gegenzug sind neue Stellplatzanlagen im Plangebiet vorgesehen. Der Standort Rosengarten wird von der Verwaltung weiterhin als ideale Stelle angesehen, eine moderne Doppelsporthalle zu errichten in unmittelbarer Nachbarschaft zu den beiden Grundschulen. Bei einer Aufständigung der Sporthalle und eines zweiten hier möglichen Gebäudes (Dienstleistungen, Büros, etc.) bietet die Fläche Platz für ca. 80 Stellplätze. Ein Parkplatz in diesem Bereich würde dem Ziel des Parkraumkonzeptes entsprechen, eine Konzentration der Parkeinrichtungen an den Rändern des Stadtzentrums vorzusehen, um die Zielverkehre in Richtung Geschäftszentrum konsequent abzufangen. Ein Teil der Stellplätze wird den Schulen (vormittags) und den Sporthallen (nachmittags/abends) bzw. den Nutzungen des möglichen Dienstleistungsgebäudes vorbehalten sein. Die Zahl der öffentlichen Stellplätze wird bei 50-60 liegen.

Im Süden des Plangebiets ist ein Gebäudekomplex vorgesehen, dessen dem Park zugewandte Seite über eine Planstraße von der Odenthaler Straße aus erschlossen werden soll. Entlang der Planstraße sind ca. 25 Stellplätze unterzubringen. Unter dem Gebäudekomplex zwischen Hauptstraße und Buchmühlenpark ist eine Tiefgarage angedacht. Allein unter der westlichen Hälfte dieses Baukörpers ist Raum für ca. 120 Stellplätze. In Abstimmung mit den privaten Initiatoren und Planern dieses Bereiches geht die Verwaltung davon aus, dass bei Deckung des privaten Bedarfs (Einzelhandel, Wohnungen etc.) etwa 40 öffentliche Stellplätze verbleiben.

In der Gesamtbilanz weist der Bereich Buchmühle heute ca. 195 öffentlich bewirtschaftete Stellplätze auf. In der überarbeiteten Planfassung sind derzeit etwa 170 öffentliche Stellplätze enthalten, was einer Kompensation des heutigen Bestandes nahe kommt. Hinzu kommt ein Potenzial von mindestens 100 zusätzlichen privaten Stellplätzen in Ergänzung des öffentlichen Parkraumangebotes, die für die für neue und bestehende Nutzungen im Gebäudekomplex an der Hauptstraße und im Bereich Rosengarten benötigt werden. Die hier vorgesehen Tiefgarage kann darüber hinaus in östlicher Richtung erweitert werden, wenn sich weitere Grundstückseigentümer an der Hauptstraße den

Planungen im westlichen Teil anschließen.

Städtebauliches Ziel für diesen Bereich ist ein Gebäudekomplex, der sowohl zur Hauptstraße als auch zum künftigen Buchmühlenpark eine „Vorderseite“ und damit eine ansprechende Fassade aufweist. Der Baukörper sollte unterschiedlichste Nutzungen aufnehmen, um ein entsprechend vielfältiges Publikum anzuziehen. Neben Ladenlokalen, Dienstleistungsbetrieben und vor allem attraktiven Stadtwohnungen in den oberen Geschossen sind gerade 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.

Die Verwaltung schlägt vor, das Bebauungsplanverfahren Nr. 2135 - Buchmühle - 1. Änderung auf der Grundlage des vorgestellten städtebaulichen Konzeptes fortzusetzen. Anregungen aus dem Planungsausschuss wie auch aus der Bürgerversammlung im Oktober sollen geprüft und das Planungskonzept in den nächsten Wochen weiter konkretisiert werden. Der daraus zu entwickelnde Vorentwurf wird dem Planungsausschuss in seiner Sitzung am 08.02.2001 zum Beschluss der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgelegt werden.

#### **Anlagen**

- Städtebauliches Konzept für die Buchmühle, Stand Februar 2000
- Städtebauliches Konzept für die Buchmühle, Stand Oktober 2000