

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Stadtentwicklung, Stadtplanung		Drucksachen-Nr. 59/2001
		<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich
		<input type="checkbox"/> Nicht öffentlich
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss		Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 2135 - Buchmühle - 1. Änderung
- Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Beschlussvorschlag

Der Planungsausschuss beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2135 – Buchmühle – 1. Änderung auf der Grundlage des vorgestellten Vorentwurfs fortzusetzen und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mittels Aushang.

Sachdarstellung / Begründung

eines schlüssigen städtebaulichen Konzeptes für die Buchmühle soll dieser Bereich Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 30.11.2000 die Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 2135 – Buchmühle – beschlossen auf der Grundlage des in der Bürgerversammlung am 18.10.2000 vorgestellten städtebaulichen Entwurfs.

Das Plangebiet Buchmühle bildet zusammen mit dem Bereich Forum-Park / Bergischer Löwe das östliche Stadtzentrum. Mit der Entwicklung aufgewertet und attraktiviert werden, um so ein Gegengewicht zu schaffen zu Entwicklungen im westlichen Teil des Stadtzentrums (P & C, neuer Busbahnhof etc.).

Die großflächigen Parkplatzanlagen im Innenbereich der Buchmühle (ca. 195 Stellplätze) 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 sollen für die Besucher der Innenstadt neue Aufenthaltsqualitäten geschaffen werden, was wiederum zu einer Belebung des östlichen Stadtzentrums beitragen wird. Der westliche Teil ist – wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan – als Fußgängerbereich vorgesehen, der östliche als öffentliche Grünfläche. Diese Grünfläche ist auch in der Rahmenplanung Innenstadt städtebauliches Ziel für diesen Teil des Stadtzentrums. Sie soll den Grünzug des Strundetals fortsetzen und mit dem Forum-Park verbinden.

Die Regenereignisse des letzten Sommers hatten die Verwaltung in ihrer Auffassung bestärkt, im östlichen Innenbereich der Buchmühle eine Grünfläche vorzusehen. Wichtiges Element der geplanten Grünanlage in der Buchmühle ist weiterhin die Offenlegung der Strunde in naturnaher Ausgestaltung und als neuer Tiefpunkt des Geländes. Bei einer entsprechenden Modellierung des Geländes wird das Regenwasser bei Wolkenbrüchen oberflächlich in die offengelegte Strunde fließen und so aus dem Gebiet der Buchmühle transportiert werden.

Ein weiteres Element des Konzeptes ist ein Gebäudekomplex zwischen der Hauptstraße und dem neuen „Buchmühlenpark“, 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.

Für die in diesem Bereich zum Abriss bestimmte städtische Turnhalle östlich des VHS-Gebäudes ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein Ersatzstandort zu finden; nach Möglichkeit in fußläufiger Entfernung zu den beiden Grundschulen Am Broich. In den bisherigen Vorentwürfen war jeweils ein neuer Sporthallenstandort im Rosengarten vorgesehen. Mit der Möglichkeit, Flächen westlich der Grundschulen erwerben zu können, haben sich neue Perspektiven für die Planung ergeben. Der neue Entwurf sieht vor, in dieser Lage zwei übereinander angeordnete Turnhallen direkt an die Schule anzubinden, was die Wege verkürzt und den schulischen Ablauf vereinfacht.

Mit dem neuen Standort für die Sporthalle gewinnt man östlich des Schulgebäudes zusätzlichen Raum zur Erweiterung für schulische Freiflächen.

In den beiden Bürgerversammlungen am 16. Februar und 18. Oktober 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.

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, wird der eigentliche Platz als Fußgängerbereich ausgebildet. Gegenüber der bisherigen Planung wurde auf eine zweite Fahrgasse auf dem Platz verzichtet, so dass der Platz an Raum gewinnt und die Trennung zum Parkplatz deutlicher wird.

Durch die Überplanung weiterer Grundstücke nördlich des Buchmühlengebäudes, wird dieser als Baudenkmal eingetragener Baukörper stärker betont, und zugleich ist der Stellplatzverlust nur relativ gering. Von den heute im westlichen Buchmühlenbereich 70 bewirtschafteten Stellplätzen würden ca. 60 erhalten bleiben. Der planerische Eingriff in die öffentliche Stellplatzanlage hinter der Laurentiuskirche ist folglich nur noch gering. Der Schwerpunkt liegt in der Neugestaltung des Platzbereichs. Die Erschließung der privaten Stellplätze im rückwärtigen Bereich der Hauptstraße, die Tiefgaragenzufahrt der Kirche sowie neun der VHS zugeordnete Stellplätze (Behinderte, Dozenten) erfolgt über die Hauptstraße. Da es sich um einen begrenzten Personenkreis handelt, wird dieser Pkw-Verkehr in der künftigen Fußgängerzone vertretbar sein.

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 für eine öffentliche Parkeinrichtung im Sinne des Parkraumkonzeptes, eine Konzentration der Parkeinrichtungen an den Rändern des Stadtzentrums vorzusehen, um die Zielverkehre in Richtung Geschäftszentrum konsequent abzufangen.

Im Bereich Rosengarten sind in der überarbeiteten Planfassung ebenerdig ca. 80 öffentliche Stellplätze untergebracht. Die Zufahrt erfolgt von der Odenthaler Straße, die Ausfahrt geht auf die Straße Am Broich. Etwa die Hälfte der Parkeinrichtung wird überbaut mit einem gewerblich zu nutzenden Gebäude und einem dazugehörigen Parkdeck mit eigener Zufahrt (ca. 25 Stellplätze), das den Stellplatzbedarf des Gebäudes abdeckt.

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. 15 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 wird nunmehr eine vollständige Kompensation erreicht. 60 Stellplätze im westlichen Bereich, 80 im Rosengarten, 15 an der Planstraße und 40 in der Tiefgarage ergeben zusammen wieder 195 öffentliche Stellplätze. Hinzu kommt ein Potenzial von mindestens 100 zusätzlichen privaten Stellplätzen in Ergänzung des öffentlichen Parkraumangebotes, die für neue und bestehende Nutzungen im Gebäudekomplex an der Hauptstraße und im Bereich Rosengarten benötigt werden. Die vorgesehene Tiefgarage kann darüber hinaus in östlicher Richtung erweitert werden, wenn sich weitere Grundstückseigentümer an der Hauptstraße den Planungen im westlichen Teil anschließen.

Eine Überbauung des östlichen Teils des Rosengartens ermöglicht an dieser Stelle die Schaffung einer städtebaulich wünschenswerten Raumkante zur Kreuzung Odenthaler Straße und somit einen wichtigen Lärmschutz für den künftigen Buchmühlenpark. In dem geplanten Gebäude können Nut-

zungen untergebracht werden ähnlich denen in der ehemaligen Realschule. (wie z.B. Dienstleistungen aus dem Bereich Gesundheit und Fitness in Anlehnung das gegenüberliegende Ärztehaus).

Anlagen

- Verkleinerung des Vorentwurfs mit Stand der Bürgerversammlung am 18.10.2000
- Verkleinerung des überarbeiteten Vorentwurfs