

**Stadt Bergisch Gladbach  
Der Bürgermeister**

|   |   |   |
|---|---|---|
| <b>Federführender Fachbereich</b><br><b>Planung</b> | <b>Drucksachen-Nr.</b><br><b>568/2006</b> |   |
|   | <input checked="" type="checkbox"/>       | <b>Öffentlich</b>                                     |
|   | <input type="checkbox"/>                  | <b>Nichtöffentlich</b>                                |
| <b>Beschlussvorlage</b>                             |   |   |
| <b>Beratungsfolge</b> ▼                             | <b>Sitzungsdatum</b>                      | <b>Art der Behandlung</b><br>(Beratung, Entscheidung) |
| <b>Planungsausschuss</b>                            | <b>12.12.2006</b>                         | <b>Entscheidung</b>                                   |

**Tagesordnungspunkt**

**Änderung Nr. 162/2135 - Buchmühle - des Flächennutzungsplanes**  
**- Beschluss zur Aufstellung**  
**- Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

**Beschlussvorschlag:**

@->

I. Gemäß § 2 in Verbindung mit § 5 des Baugesetzbuches ist die Änderung Nr. 165 / 2135 – Buchmühle – des Flächennutzungsplans aufzustellen.

Die Änderung umfasst im Wesentlichen den Bereich zwischen Hauptstraße, VHS-Gebäude und Odenthaler Straße

II. Gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches ist die Änderung Nr. 165 / 2135 – Buchmühle – des Flächennutzungsplanes mit dem Erläuterungsbericht auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

<-@

## **Sachdarstellung / Begründung:**

@->

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.08.2006 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zur Änderung Nr. 165 / 2135 – Buchmühle – des FNP beschlossen. Die FNP-Änderung hing daraufhin vom 25.09. – 20.10.2006 im Rathaus Bensberg aus. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 21.09.2006 beteiligt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen vier Schreiben von Bürgerinnen und Bürgern sowie ein Schreiben der Industrie- und Handelskammer (IHK) mit Anregungen bzw. Bedenken zur Planung ein. Die Schreiben sind den Fraktionen in Kopie zugegangen. Die Originale können bei Fachbereich 6-611 eingesehen werden.

Im Folgenden werden die eingegangenen Anregungen und Bedenken thematisch zusammengefasst und mit einer Stellungnahme des Bürgermeisters versehen.

## **Beschränkung des Stadtzentrums**

### Kurzfassung

- Von seiner heute vorhandenen Struktur unterscheidet sich der von der Planänderung betroffene Teil der Hauptstraße nicht von dem bis zur Volkshochschule / Forumpark reichenden Abschnitt. Die beabsichtigte Wohnnutzung im rückwärtigen Bereich rechtfertigt nicht die Herabstufung eines klassischen Kerngebietes in ein Mischgebiet. Die Trennlinie Kerngebiet / gemischte Baufläche zwischen VHS und dem Änderungsbereich zu ziehen, ist städtebaulich nicht begründet.
- Das Zentrum der Stadt sollte dem traditionellen Zweck der Versorgung der Bürger mit Kultur, Bildung, Informationen, Kapital, Waren und Dienstleistungen vorbehalten bleiben. Mit der beabsichtigten Wohnnutzung wird gewerbliche Nutzung auf die nächsten 100 Jahre unmöglich gemacht. Wohnungsbauten eignen sich nicht für gewerbliche Nutzungen.
- Das heutige Stadtzentrum zwischen Odenthaler Straße und unterer Hauptstraße bietet ein Gleichgewicht zentraler Nutzungen östlich und westlich des Konrad-Adenauer-Platzes. Diese harmonische Symmetrie sollte beibehalten werden, indem im Bereich Buchmühle ein Handels- und Dienstleistungsareal entwickelt wird anstelle der beabsichtigten Wohnnutzung. Es wird angeregt, den Bereich Buchmühle für eine spätere (klein-) gewerbliche Nutzung offen zu halten.

### Stellungnahme des Bürgermeisters

Mit den neuen Einkaufszentren im Westen des Stadtzentrums wird sich die Verkaufsfläche um zwei Drittel erhöhen. Ziel der Ansiedlung zusätzlicher Verkaufsflächen ist es, den Kaufkraftabfluss zu stoppen und auch dem vorhandenen Einzelhandel in Stadtmitte wieder Perspektiven aufzuzeigen. Diese Entwicklung wird nicht ohne strukturelle Anpassungsprozesse zu vollziehen sein. Der räumliche Schwerpunkt des Einzelhandels wird sich künftig eindeutig westlich des Konrad-Adenauer-Platzes konzentrieren. Im Einzelhandelsgutachten vom Nov. 2006 zu den Auswirkungen von „RheinBerg Passage“ und „RheinBerg Galerie“ kommt deutlich zum Ausdruck, dass es in der oberen Hauptstraße einen Einzelhandelsrückgang geben wird. Es wäre daher illusorisch, für die Zukunft von einem harmonischen Gleichgewicht der zentralen Nutzungen beiderseits des Konrad-Adenauer-Platzes auszugehen. Ein Blick auf den Stadtplan macht deutlich, dass dafür schon die räumlichen Voraussetzungen nicht gegeben sind.

Auf Grund der Entwicklungen ist es umso wichtiger, den Bereich östlich des Konrad-Adenauer-Platzes nicht sich selbst zu überlassen, sondern offensiv in die Planungen einzubeziehen und alternative städtebauliche Ziele aufzuzeigen. Schon in der Rahmenplanung für die Innenstadt von

1998 wurde vorgesehen, 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 Wohnbebauung. Abseits von Hauptverkehrsstraßen und in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer öffentlichen Parkanlage können hier in zentraler Lage attraktive Wohnungen geschaffen werden.

Der Versuch einer Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen im rückwärtigen Bereich und abseits der Fußgängerzone ist in den letzten Jahren immer wieder gescheitert. Auch die IHK unterstützt in ihrer Stellungnahme die planerische Auffassung, dass „eine bewusste Ausweitung traditioneller, kleinteiliger Ladenzeilen und Einkaufsstraßen in der Innenstadt von Bergisch Gladbach durchaus als fragwürdig zu beurteilen“ wäre.

Das Stadtzentrum bleibt auch künftig seinem traditionellen Zweck der Versorgung der Bürger vorbehalten. Es wird jedoch neu strukturiert, der Schwerpunkt wird verlagert und die Grenzen werden neu definiert.

Entgegen der bisherigen planerischen Ausweisung als Kerngebiet entspricht die reale Nutzung des Änderungsbereichs zwischen VHS und Odenthaler Straße bereits heute der eines klassischen Mischgebietes. Die Gebäude an der Hauptstraße sind – bis auf den Sonderbau des Kulturhauses Zanders – geprägt von gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss und weit überwiegender Wohnnutzung in den oberen Geschossen. Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen sind bis auf die Nachtbar „Penelope“ alle auch in einem Mischgebiet zulässig.

Mit der Ansiedlung zusätzlicher Wohngebäude entspricht der Bereich zwischen VHS-Gebäude und Odenthaler Straße künftig in seiner Nutzungsstruktur den zentrumsergänzenden Mischgebieten entlang der oberen Hauptstraße östlich der Odenthaler Straße. Erst westlich der Linie Volkshochschule / Forumpark / Ende der Fußgängerzone beginnt das eigentliche Stadtzentrum mit Kerngebietenutzungen beiderseits der Hauptstraße. Die beschriebene Funktion des Bereiches Buchmühle als Übergangszone zwischen Stadtzentrum und zentrumsergänzenden Mischgebieten wurde bereits in der Rahmenplanung „Innenstadt Bergisch Gladbach“ 1998 festgeschrieben.

## **Nutzungseinschränkung durch Herabstufung von Kerngebiet zur gemischten Baufläche**

### Kurzfassung

- Die Gebäude an der oberen Hauptstraße in dem Bereich der Häuser Nr. 227 - 269 sind heute durch typisch innerstädtische Nutzungen wie Einzelhandel, Handwerk, Dienstleistungen, Banken, Arzt- und Rechtsanwaltspraxen, Ausstellungsräume sowie durch Gastronomie geprägt. Mit einer verstärkten Wohnnutzung im Hinterland käme eine besonders störungsempfindliche Nutzung hinzu (mit einem höheren Schutzanspruch), die zukünftig Einfluss haben wird auf die "im Vorderhaus" mögliche Nutzung. Die Anlieferung von Einzelhandels- und Handwerksbetrieben durch Hofeinfahrten und Hausdurchfahrten über die Rückseite der Gebäude wäre bei einer Wohnnutzung im Hinterland nicht mehr möglich. Gleiches gilt für den Betrieb von rückwärtigen Biergärten, Gaststätten, Restaurants oder Eisdielen. Die Ausweisung eines Kerngebietes sollte zum Schutz der gewerblichen Nutzung vor Ansprüchen der Wohnnutzung beibehalten werden. Dies gilt insbesondere für gastronomische Betriebe (wie die Nachtbar „Penelope Bar“ oder das „Café Centrale“), die auch in den Abend- und Nachtstunden geöffnet sind mit allen potenziellen Immissionskonflikten. Diese Nutzungen sollten auch in Zukunft möglich sein, und zwar nicht nur im Sinne eines einzelunternehmens-bezogenen Bestandsschutzes, sondern im Gebietscharakter, der auch planungsrechtlich seinen Ausdruck finden sollte. Gerade wenn man im östlichen Teil des Stadtzentrums den Schwerpunkt der

Entwicklung weniger auf den Einzelhandel, sondern vielmehr auf kulturelle Einrichtungen, Gastronomie und die Attraktivierung der Aufenthaltsqualität legen will, darf man nicht die Kerngebietsausweisung wegnehmen. Wie soll die Gastronomie Anziehungskraft ausüben, wenn praktisch ihre Nutzungsmöglichkeiten - mischgebietsbedingt und wegen des verstärkten neuen Wohnens - auf 22 Uhr am Abend begrenzt werden müssen ?

- Die Änderung des FNP bereitet eine Änderung des Bebauungsplans vor, in dem dann Art und Maß der baulichen Nutzung gegenüber der ausgeübten Nutzung eingeschränkt werden.

### Stellungnahme des Bürgermeisters

Gewerbebetrieb – und dazu gehören auch gastronomische Betriebe – werden immissionsschutzrechtlich auf der Basis der TA Lärm beurteilt. Die TA Lärm gibt für die einzelnen Baugebiete konkrete Grenzwerte vor, die von den Betrieben am Tage und in der Nacht nicht überschritten werden dürfen, anders als die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, deren Orientierungswerte der Abwägung zugänglich sind.

Die Grenzwerte der TA Lärm für Mischgebiete und Kerngebiete sind identisch. Die Herabzonung vom Kerngebiet zur gemischten Baufläche (bzw. zum Mischgebiet im Bebauungsplan) wird folglich an der immissionsschutzrechtlichen Situation im Änderungsbereich nichts ändern.

Die Bestandssituation ist bereits heute geprägt von der direkten Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbebetrieben (Einzelhandel, Handwerk, Dienstleistung und Gastronomie). Diese für zentrale Lagen typische Nutzungsstruktur bzw. Gemengelage birgt bereits heute ein erhebliches immissionsschutzrechtliches Konfliktpotenzial und erfordert die gegenseitige Rücksichtnahme von Bewohnern und Gewerbetreibenden.

Die Planung der Wohnbebauung löst für sich genommen keinen Konflikt aus, weil die heranrückende Wohnnutzung den vorhandenen Betrieben nicht näher kommt als bereits vorhandene Wohnungen. Es ist jedoch richtig, dass zusätzliche Wohnbevölkerung die Wahrscheinlichkeit von Beschwerden über gewerbliche Immissionen erhöht. Diese Möglichkeit muss jedoch in Kauf genommen werden, wenn das Wohnen in der Innenstadt gestärkt werden soll. Die Belebung des Stadtzentrums durch zusätzliche Wohnnutzung einerseits und die Attraktivierung durch kulturelle/ gastronomische Angebote zur Schaffung von mehr Aufenthaltsqualität andererseits sollten nicht gegeneinander ausgespielt werden. Lebendige Zentren zeichnen sich gerade durch das von gegenseitiger Toleranz geprägte Nebeneinander von Wohnbevölkerung und attraktiven Angeboten für Besucher der Innenstadt aus.

Die Befürchtung einer Nutzungseinschränkung infolge der Herabzonung von Kerngebiet auf Mischgebiet im noch zu ändernden Bebauungsplan ist unbegründet. Nahezu alle bei der vorgegebenen kleinteiligen Parzellen- und Nutzungsstruktur zwischen VHS-Gebäude und Odenthaler Straße möglichen Zentrumsnutzungen sind gemäß § 5 BauNVO auch in einem Mischgebiet zulässig. Größere zentrale Nutzungen (große parzellenübergreifende Versicherungsgebäude u.ä.), die nur in einem Kerngebiet zulässig wären, sind auf Grund der Grundstückssituation vor Ort äußerst unwahrscheinlich. Insofern kann – realistisch betrachtet – kaum von planungsrechtlichen Nutzungsbeschränkungen gesprochen werden. Vergnügungsstätten, die nur im Kerngebiet zulässig wären, sind bereits gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2135 – Buchmühle – dort nicht zulässig.

Das angesprochene Maß der baulichen Nutzung spielt erst auf der Ebene des Bebauungsplans eine Rolle. Nach § 17 BauNVO können die für die einzelnen Baugebiete geltenden Höchstmaße überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern. Solche Gründe liegen

nach Auffassung der Verwaltung im Bereich Buchmühle vor. Es wird auf das anstehende Bebauungsplanverfahren verwiesen.

## **Stellplatzproblematik**

### Kurzfassung

- Die Bergisch Gladbacher Innenstadt ist Ziel- und Versorgungspunkt für Bewohner der Gesamtstadt. Diese aber erledigen viele ihrer Einkäufe mit dem Auto und sind nicht bereit, weite Wege zu gehen. Einzelhändler, Marktbesucher, Schausteller und Volkshochschule brauchen die Parkplätze im Bereich Buchmühle.
- Es wird angeregt, die im Bereich Buchmühle entfallenden Stellplätze in mindestens gleich großer Anzahl zu ersetzen. Dabei ist vor allem auch die Qualität der Stellplätze zu beachten. Ein Ausbau des Parkdecks Schnabelsmühle bietet keinen adäquaten Ersatz. Als Alternative wird vorgeschlagen, das Gebäude der Stadtbücherei abzureißen und an der Stelle ein Parkhaus zu bauen. Des Weiteren sollte die obere Hauptstraße saniert werden.

### Stellungnahme des Bürgermeisters

Die Überplanung der Stellplätze im Bereich Buchmühle ist nicht Gegenstand des FNP-Änderungsverfahrens. Sie wurde im Übrigen bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 2135 – Buchmühle – 1. Änderung im Jahr 2002 vom Rat der Stadt beschlossen. Die heute im Plangebiet vorhandene Stellplatzanzahl wird im Bereich Buchmühle nicht vollständig kompensiert werden können.

Gemäß dem Bebauungsplan Buchmühle bleiben etwa 50 ebenerdige Stellplätze im westlichen Teil zwischen Laurentiuskirche und Volkshochschule erhalten. Vor dem VHS-Gebäude werden ebenfalls ca. 15 Stellplätze erhalten. An der Planstraße im rückwärtigen Bereich der Hauptstraße sind ca. 20 Stellplätze vorgesehen. Im Herbst 2001 wurde das Parkhaus des Marien-Krankenhauses fertig gestellt. Ein Großteil der hier errichteten 240 Stellplätze steht seither auch der Öffentlichkeit zur Verfügung (Einkauf, VHS-Kurse, Freizeit, Kultur). Weitere alternative Standorte werden derzeit untersucht. Hierzu zählt u.a. auch die Aufstockung und Attraktivierung des vorhandenen Parkdecks Schnabelsmühle. Mit den Stellplatzanlagen am Marien-Krankenhaus, im Buchmühlengelände, in der Tiefgarage Bergischer Löwe und an der Schnabelsmühle ist das östliche Stadtzentrum sehr gut erschlossen. Alle Ziele im Zentrum sind mit kurzen Fußwegen erreichbar.

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.

Die Flächennutzungsplanänderung ist den Zielen der Raumordnung angepasst. Mit Schreiben vom 26.10.2006 hat die Bezirksregierung die Anpassungsbestätigung übersandt.

Eine unmaßstäbliche Verkleinerung der Planänderung ist der Vorlage beigelegt.

### **Anlagen**

- Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- Gegenüberstellung von derzeitiger F-Plan-Darstellung und beabsichtigter Änderung

**Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
zur Änderung**

**Nr. 165 / 2135 – Buchmühle -**

**des Flächennutzungsplans**

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. 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.

Mit den aktuell geplanten Einkaufszentren im Westen des Stadtzentrums wird sich die Verkaufsfläche in der Innenstadt um zwei Drittel erhöhen. Ziel der Ansiedlung zusätzlicher Verkaufsflächen ist es, den Kaufkraftabfluss zu stoppen und auch dem vorhandenen Einzelhandel in Stadtmitte wieder Perspektiven aufzuzeigen. Diese Entwicklung wird nicht ohne strukturelle Anpassungsprozesse zu vollziehen sein. Der räumliche Schwerpunkt des Einzelhandels wird sich künftig eindeutig westlich des Konrad-Adenauer-Platzes konzentrieren.

Auf Grund dieser Entwicklungen ist es wichtig, den Bereich östlich des Konrad-Adenauer-Platzes nicht sich selbst zu überlassen, sondern in die Planungen einzubeziehen und alternative städtebauliche Ziele aufzuzeigen. Schon in der Rahmenplanung für die Innenstadt von 1998 ist vorgesehen, 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.

Der Versuch einer Ansiedlung von gewerblichen Erdgeschossnutzungen im rückwärtigen Bereich und abseits der Fußgängerzone ist in den letzten Jahren immer wieder gescheitert. Reine Wohngebäude sind jedoch in einem Kerngebiet nicht möglich. 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.

Entgegen der bisherigen planerischen Ausweisung als Kerngebiet entspricht die reale Nutzung des Änderungsbereichs zwischen VHS und Odenthaler Straße bereits heute der eines klassischen Mischgebietes. Die Gebäude an der Hauptstraße sind – bis auf den Sonderbau des Kulturhauses Zanders – geprägt von gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss und weit überwiegender Wohnnutzung in den oberen Geschossen. Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen sind fast ausschließlich auch in einem Mischgebiet zulässig.

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.

Die Flächennutzungsplanänderung ist den Zielen der Raumordnung angepasst.

Die Änderung wirkt sich wie folgt auf die Flächenbilanz aus:

|                      |          |
|----------------------|----------|
| Kerngebietsflächen   | + 0,3 ha |
| Gemischte Bauflächen | – 0,3 ha |

Aufgestellt:

Bergisch Gladbach, 24.11.2006

In Vertretung

Stephan Schmickler  
Stadtbaurat

<-@