

## **Beschlussvorlage**

**Drucksachen-Nr. 0169/2011**  
**öffentlich**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b>
Planungsausschuss	12.05.2011	Entscheidung

### **Tagesordnungspunkt**

#### **Bebauungsplan Nr. 2135 - Buchmühle - 2. Änderung - Beschluss zur Aufstellung**

#### **Beschlussvorschlag:**

Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff Baugesetzbuch (BauGB) ist der Bebauungsplan

#### **Nr. 2135 – Buchmühle – 2. Änderung**

als verbindlicher Bauleitplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB).

## Sachdarstellung / Begründung:

Der ursprünglich seit 2002 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 2135 - Buchmühle - 1. Änderung wurde in der Folge eines Normenkontrollverfahrens ergänzt und 2006 erneut zur Rechtskraft gebracht. Nachdem sowohl die Herstellung einer Parkanlage im Innenbereich der Buchmühle, als auch eine Bebauung im rückwärtigen Bereich der Hauptstraße auf der Grundlage des Bebauungsplanes jahrelang scheiterte, wurde die Planung für den Bereich Buchmühle in den letzten Jahren im Zuge des städtebaulichen Projektes Stadt gestalten im Rahmen der Regionale 2010 modifiziert und weiter konkretisiert.

Die städtebaulichen Überlegungen zur Buchmühle finden sich wieder im „Städtebaulichen Rahmenkonzept Stadtmitte Ost“, das als planerische Grundlage für den Wettbewerb „Freiräume entlang der Strunde - Stadtmitte Ost“ („Wettbewerb Ost“) entwickelt wurde. Dieses Konzept wurde durch ein Team aus Planern der Verwaltung und beteiligter (Fach-) Planungsbüros in einem Workshop im März 2009 erarbeitet und daraufhin mit den Akteuren in der Innenstadt, der Öffentlichkeit und dem Projektbeirat zur Regionale 2010 diskutiert.

Das „Städtebauliche Rahmenkonzept Stadtmitte Ost“ (PLA am 04.06.2009) war nicht nur Grundlage für den „Wettbewerb Ost“, sondern ist gemeinsam mit dem Siegerentwurf des Wettbewerbs (Atelier Loidl Berlin) in den aktuell diskutierten Leitplanentwurf 2010/ 2011 zur Rahmenplanung Stadtmitte eingeflossen.

Der Entwurf zum Leitplan (Rahmenplanung Stadtmitte) enthält folgende Punkte, die von dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2135 - Buchmühle - 1. Änderung abweichen:

- Vergrößerung des Baufeldes südlich der zukünftigen Parkanlage unter Einbindung des VHS-Gebäudes in einen Bebauungszusammenhang mit der geplanten Bebauung der rückwärtigen Grundstücke entlang der Hauptstraße. Auf die Wegeverbindung zwischen VHS und der Hauptstraßenbebauung wird verzichtet. Die geplante Bebauung rückt in diesem Bereich weiter von den Bestandsgebäuden der Hauptstraße ab. Nach allgemeiner Einschätzung erhöhen sich damit die Realisierungschancen für eine Bebauung deutlich.
- Ein grundsätzliches Problem der Freiraumplanung im Osten der Innenstadt ist die Überplanung vorhandener Stellplatzanlagen, die - so die aktuelle Beschlusslage - möglichst weitgehend zu ersetzen sind. Das gilt insbesondere für den Parkplatz im östlichen Teil der Buchmühle, der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan mit einer Grünfläche überplant ist. Um wenigstens einen Teil der aufzugebenden Stellplätze vor Ort zu ersetzen, sieht das vom Hauptausschuss am 18.06.2009 beschlossene Parkraumkonzept die Errichtung eines Parkdecks hinter dem Gebäude der ehemaligen Realschule - erschlossen über die Odenthaler Straße - vor. Die "Parkdecklösung" wurde von dem Atelier Loidl in dem Wettbewerbsentwurf berücksichtigt. Die Planung für dieses Parkdeck wurde zwischenzeitlich mit dem Ziel einer kurzfristigen Realisierung konkretisiert und ist aktueller Anlass, zum jetzigen Zeitpunkt den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 2135 - Buchmühle - 2. Änderung zu fassen.
- In dem Bebauungsplan Nr. 2135 - Buchmühle - 1. Änderung sind die rückwärtigen, sehr tiefen Gartengrundstücke der Bebauung an der Laurentiusstraße zwischen der Buchmühlenstraße und der Grundschule 'Am Broich' als „private Grünfläche“ festgesetzt. Überlegungen, diese Gärten - ähnlich wie im Bereich der Hauptstraße - einer Bebauung zuzuführen, wurden seinerzeit verworfen, weil sich die betroffenen Eigentümern mehrheitlich gegen Bebauungsmöglichkeiten auf ihren rückwärtigen Grundstücken ausgesprochen hatten. Auf Antrag der Eigentümerin des größten der betroffenen Grund-

stücke hat sich der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 29.01.2004 mit dem Antrag auf Bebaubarkeit der Gartengrundstücke befasst und ist dem Ansinnen mit der Einleitung eines Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan (Einleitungsbeschluss) gefolgt. Das Verfahren wurde mit Blick auf den laufenden "Regionale-Prozess" bislang nicht fortgesetzt. Entsprechend der Darstellung in dem Entwurf zum Leitplan 2010/ 2011 ist eine Bebauung unter Inanspruchnahme von Teilflächen der derzeitigen Gartengrundstücke vorstellbar, wobei die südlichen Teilbereiche der privaten Grundstücke der öffentlichen Parkanlage im Innenbereich der Buchmühle zugeschlagen werden sollten.

Nach der Vertagung des Tagesordnungspunktes "Rahmenplanung Stadtmitte" im Planungsausschuss (Planungsausschuss 24.02.2011) sowie im Stadtentwicklungsausschuss (ASSG 1.03.2011) soll der Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung der Rahmenplanung in einer der nächsten Sitzungen gefasst werden.

Der Leitplan 2010/ 2011 als Bestandteil der Rahmenplanung bildet die Grundlage für die anstehenden und zukünftigen Bebauungsplanverfahren. Mit der Öffentlichkeitsbeteiligung zur Rahmenplanung soll gleichzeitig auch die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB für die Bauleitpläne innerhalb der Stadtmitte (Geltungsbereich Rahmenplanung, Sanierungsgebiet) durchgeführt werden. Dies gilt auch für den Bebauungsplan Nr. 2135 - Buchmühle - 2. Änderung. Die Öffentlichkeitsbeteiligung für die Rahmenplanung Stadtmitte und damit für den Bebauungsplan soll im Herbst stattfinden.

Der Aufstellungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wäre formal zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht erforderlich, er ist jedoch Voraussetzung für die frühzeitige Erteilung einer Baugenehmigung für das oben erwähnte Parkdeck hinter dem Gebäude der alten Realschule.

Der am 24.02.2011 im Planungsausschuss gefasste Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 2168 - Odenthaler Straße / Hauptstraße - überlagert den südöstlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 2135 - Buchmühle - 1. Änderung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2135 - Buchmühle - 2. Änderung muss entsprechend um diesen Bereich verkleinert werden.

### **Anlagen**

- Übersichtsplan Bebauungsplan Nr. 2135 - Buchmühle - 2. Änderung
- Bebauungsplan Nr. 2135 - Buchmühle - 1. Änderung
- Übersichtsplan Entwurf Leitplan 2010/ 2011 - Ausschnitt Buchmühle
- Wettbewerb "Freiräume entlang der Strunde" - Ausschnitt Buchmühle

<b>Verbindung zur strategischen Zielsetzung</b>
---

Handlungsfeld:

Mittelfristiges Ziel:

Jährliches Haushaltsziel:

Produktgruppe/ Produkt:

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>
---------------------------------

<u>1. Ergebnisrechnung/ Erfolgsplan</u>	laufendes Jahr	Folgejahre
Ertrag		
Aufwand		
Ergebnis		
<b>2. Finanzrechnung</b> (Investitionen oberhalb der festgesetzten Wertgrenzen gem. § 14 GemHVO)/ <u>Vermögensplan</u>		
	laufendes Jahr	Gesamt
Einzahlung aus Investitionstätigkeit		
Auszahlung aus Investitionstätigkeit		
Saldo aus Investitionstätigkeit		

Im Budget enthalten

ja  
nein  
siehe Erläuterungen