

Nr. Leitziele/Leitbilder

- 1 Das bisherige Zentrenkonzept hat sich bewährt und bleibt deshalb in seiner Hauptstruktur mit entsprechender Aktualisierung weiterhin die Grundlage für die gesamte Standortentwicklung. Damit soll die mittelzentrale Funktion der Stadtmitte, der beiden Stadtteilzentren Bensberg und Refrath und eine wohnungsnahe Grundversorgung gesichert und gestärkt werden (Seite 98).

Erhalt der gewachsenen mehrpoligen, hierarchisch abgestimmten Zentrenstruktur (Seite 86)

- 2 Erhalt und weitere Stärkung Bergisch Gladbachs als Einkaufs- und Versorgungsstandort im Rheinisch-Bergischen Kreis mit einem vielfältigen und attraktiven Einzelhandelsbesatz und ergänzenden Dienstleistungsangeboten sowie einem entsprechenden städtebaulichen Umfeld für den Erlebniseinkauf (Seite 86).

Stärkung der drei zentralen Versorgungsbereiche durch Vielfalt und Attraktivität des Warenangebotes sowie Nutzungsmischung (Schaffung von Urbanität, Seite 86).

Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung („Nahversorgung“) in den Siedlungsbereichen

- 3 Stabilisierung bzw. Verbesserung der Kaufkraftbindungsquoten einzelner Warengruppen (Seite 86).

Erhalt bzw. Ansiedlung von Geschäften mit möglichst hoher Individualität, um einer weiteren Vereinheitlichung der Hauptgeschäftsbereiche „Filialisierung“ vorzubeugen (Seite 86).

Erhalt bzw. Neuansiedlung von „Magnetbetrieben“, die auch die Attraktivität nach außen bestimmt (Seite 86).

Stellungnahme

Das bisherige Konzept basiert auf einem abgestuften Zentrengefüge. Die 1986 aufgestellten Leitziele/Leitbilder und Maßnahmen sind weitgehend realisiert. Die vorhandenen Zentren dienen mindestens der Grundversorgung und sind voll funktionsfähig. Sie sollten beibehalten werden.

Eine tragende Rolle kommt bei diesem Ziel der Stadtmitte zu; sie übt die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Stadt wesentlich aus. Weiterhin hohe Bedeutung haben Bensberg und Refrath als voll funktionsfähige Stadtteilzentren sowie die sog. Nahversorgungsschwerpunkte in den Stadtteilen. Die zentralen Funktionen der Hauptversorgungsbereiche müssen erhalten bleiben, um einer „Erosion“ in Form von Kaufkraftabflüssen in Richtung grüner Wiese/Sonderstandorte vorzubeugen.

Bisher wurde die Entwicklung auf die Schaffung kleinerer, ortsnaher Versorgungszentren ausgerichtet. Trotzdem entstanden nicht integrierte Einzelhandelseinrichtungen außerhalb dieser Zentren.

Dieses Ziel ist Aufgabe aller gesellschaftlichen Kräfte in der Stadt. Der Rat kann hier die Rahmenbedingungen schaffen.

Siehe Ziel Nr. 2

Stabilisierung des Geschäftsbesatzes zwischen Konrad-Adenauer-Platz und Schnabelsmühle. (S.107)

- 4 Sicherung bzw. Verbesserung der Erreichbarkeit der Hauptversorgungsbereiche per ÖPNV und Pkw (Seite 86).

Die verkehrliche Erreichbarkeit aus den anderen Stadtteilen und dem Umland sollte weiter verbessert werden. Dies gilt für alle unterschiedlichen Nutzer und Zielgruppen der Stadtmitte wie Einwohner, Besucher, Berufstätige, Lieferanten und ähnliche Gruppen (Seite 102).

Dieses Ziel ist Zeit- und Maßnahmenplan des Stadtbus-Systems enthalten. Die Stadtverkehrsgesellschaft verfolgt dieses Ziel im Sinne der Stadt weiter.
- 5 Ermittlung und Nutzung von Flächenpotentialen, um Weiterentwicklung zu ermöglichen (Seite 86).

Derzeit wird von der Verwaltung eine Nutzungspotentialerhebung durchgeführt. Die Potentiale für die Gewerbegebiete sind fertiggestellt. Die Potentiale für die gemischten Bauflächen werden derzeit ermittelt.
- 6 Konzentration von großflächigen Angebotsformen zentrenrelevanter Sortimente auf die Hauptversorgungsbereiche (integrierte Standorte), um Kaufkraftverlagerungen zu vermeiden und lebendige Zentren zu erhalten (Seite 86).

„Einfrieren“ der Entwicklungsmöglichkeiten von nicht integrierten, großflächigen monofunktionalen Konzentrationen (Seite 86).

Dieses Ziel muss bei allen Planungen und Maßnahmen beachtet werden. Insbesondere sind die gesetzlichen Regelungsmöglichkeiten, die das BauGB und die BauNVO bieten, auszuschöpfen. Dieses Ziel kann durch den Rat der Stadt durch entsprechende Satzungen selbst erreicht werden. Zur Erreichung dieses Ziels müssen konkrete Maßnahmen durch Stadt folgen (Siehe hierzu Ziel Nr. 14).

Aufgrund der Flächenengpässe bei gewerblichen Bauflächen im Rheinisch-Bergischen Kreis und in Bergisch Gladbach und zur Weiterentwicklung der Zentren sollten Einzelhandelsnutzungen in Gewerbe- und Industriegebieten ausgeschlossen werden, auch wenn sie nicht großflächig sind, weil es gerade aufgrund der schwachen Einzelhandelsentwicklung darauf ankommt, Standorte zu bündeln (Seite 96).
- 7 Wegen der generellen Flächenknappheit in Bergisch Gladbach und dem hohen Anteil der Flächen, die als Landschaftschutzgebiet ausgewiesen sind, ist ein sparsamer Umgang mit verfügbaren und potentiellen Ansiedlungsflächen zwingend geboten. Zu Bestandspflege, aber auch für Neuansiedlungen müssen für solche Betriebe, die auf einen Standort in Gewerbe- bzw. Industriegebieten zwingend angewiesen sind und außerhalb dieser Kategorien der Baunutzungsverordnung nicht zulässig sind, ausreichende Flächen zur Stabilisierung der Zahl der Arbeitsplätze in Bergisch Gladbach zur Verfügung stehen (Seite 98).

Ein zusätzlicher Flächenverbrauch ist nur im Rahmen der Darstellungen des Gebietsentwicklungsplan möglich. Hier sind allerdings keine Reserveflächen außerhalb der im anzuwendenden Flächennutzungsplan enthaltenen Gebiete dargestellt. Daher ist den Aussagen des Zentrenkonzepts zuzustimmen.

- 8 Es ist grundsätzlich eine Konzentration von Fachmärkten wünschenswert, weil ansonsten die Attraktivität der Stadt und des Umlands leidet bzw. unnötig Verkehrswege entstehen. Daher sollen im Stadtgebiet unter Berücksichtigung der Hauptverkehrsachsen und die Möglichkeiten der Nutzung des ÖPNV Belastungen und schädliche Auswirkungen bei Ansiedlungsverfahren so gering wie möglich gehalten werden (Seite 98). Siehe Ziel Nr. 2

Ziele und Maßnahmen, die nicht unmittelbar von der Stadt beeinflusst werden können

Stellungnahme

- 9 In den beiden Zentren Stadtmitte und Bensberg sollten große, leistungsfähige Frischemärkte angesiedelt werden. Diese sollten um die 2.000 m² groß sein und einen Nahrungs- und Genussmittelanteil von mindestens 80% haben. Solche Frischemärkte müssen in unmittelbarer Nähe zu der Haupteinkaufszone liegen (Seite 89). In der Stadtmitte plant ein Investor an der Stelle des Parkhauses/Busbahnhofes ein Einkaufszentrum. Einzelheiten über die Nutzung verschiedener Projekte sind mit den jeweiligen Investoren abzustimmen.
In Bensberg sind innerhalb des jetzigen Zentrums keine geeigneten Grundstücke vorhanden. Der Vorschlag des Zentrenkonzeptes, hierfür die Grundschulstandorte zu erschließen, ist im Zuge der Rahmenplanung Bensberg zu bewerten.
- 10 In der Stadtmitte und den Stadtteilzentren sind solche Branchen anzusiedeln, die bezogen auf die Verkaufsfläche möglichst viele Besucher anziehen um so eine möglichst hohe Anzahl von Besuchern je m² Verkaufsfläche erzeugen (Besucherfrequenzzeugung, (Seite 95). Hier müssen durch die Bauleitplanung die entsprechenden Rahmenbedingungen in Zusammenarbeit mit allen Beteiligten geschaffen werden.
- 11 Erhöhung der Aufenthaltsqualität der „rückwärtigen“ Bereiche des Hauptgeschäftsbereiches Bensberg in Zusammenhang mit gastronomischen Bereichen. (S.108) Die in Arbeit befindliche Rahmenplanung wird hierzu Vorschläge erarbeiten.
- 12 Errichtung eines großen Supermarktes in Bensberg in guter verkehrlicher Erreichbarkeit und einem ausreichenden Stellplatzangebot. (S.108) Siehe Ziel Nr. 28
- 13 Gemeinsam mit dem örtlichen Einzelhandel sollte ein Konzept für eine Aufwertung des Stadtteilzentrums Bensberg entwickelt werden. Zu den denkbaren Maßnahmen gehören z.B. mittags durchgehende Öffnungszeiten, Verlegung des Wochenmarktes aus der Fußgängerzone in den Bereich des Rathauses/Am Markt. Für das Stadtteilzentrum Bensberg wird derzeit eine Rahmenplanung erstellt, bei der die Bürgerschaft, also auch die Einzelhändler eingebunden sind. Die Vorschläge des Konzeptes sind auch Gegenstand der Erörterung in den gebildeten Arbeitskreisen.

Ziele und Maßnahmen, für die die Stadt die Rahmenbedingungen schaffen kann

Stellungnahme

- 14 Großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten darf nur an städtebaulich integrierten Standorten zugelassen werden mit den Steuerungsinstrumenten " 11 und 15 BauNVO bzw. planungsrechtlichem Instrumentarium (Seite 90).

Überplanung aller „gefährdeten“ § 34-Gebiete (unbeplanter Innenbereich), d. h. solche Baugebiete, in Diese Gebiete sind im Zentrenkonzept dargestellt (Seite 93). Dass diese Gebiete stark gefährdet

denen u. a. aufgrund der vorgegebenen Vorbildwirkung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes die Zulässigkeitsvoraussetzungen von § 34 gegeben sind und die sich aufgrund der Verkehrsbedeutung des Standortes für Betriebe dieser Art eignen (Seite 90).

Umstellung alter Bebauungspläne mit der Ausweisung von Gewerbegebieten, in denen zum Teil aufgrund der älteren Fassungen der anzuwendenden Baunutzungsverordnungen großflächige Einzelhandelsnutzungen zum Teil uneingeschränkt nutzbar sind, auf die neue BauNVO. Für diese Bebauungspläne sind Neuaufstellungsbeschlüsse zu fassen und zumindest textliche Änderungen durchzuführen, die die neue BauNVO in Kraft setzen..

sind, ergibt sich daraus, dass mittlerweile Bauvoranfragen für großflächige Handelsbetriebe gestellt sind (Wachendorffgelände). Für die Bereiche sollten Bebauungspläne aufgestellt werden. Diese Arbeiten sind im Arbeitsprogramm des Fachbereichs 6 für das Jahr 2001 enthalten.

Diese Bebauungspläne sind ebenfalls aufgelistet (Tabelle 28, Seite 91). Ob, wie im Zentrenkonzept angeführt, eine Änderung der Bebauungspläne meist ohne erheblichen Arbeitsaufwand möglich ist, wird derzeit geprüft (textliche Überplanung).

Die Überarbeitung dieser Bebauungspläne ist im Arbeitsprogramm des Fachbereichs für dieses Jahr enthalten.

- 15 Schaffung von Planungs- und Investitionssicherheit auch für atypische großflächige Einzelhandelsbetriebe durch Ausweisung von Sonderstandorten, an denen die Ansiedlung solcher Betriebe aufgrund von Lagekriterien erwünscht ist (Seite 91).

Diese Sonderstandorte sind ebenfalls im Konzept dargestellt. Entsprechende Bauleitplanverfahren müssten eingeleitet werden.

- 16 Konsequente Anwendung und Kontrolle von Branchen- und Sortimentsbeschränkungen mit der Zulassung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen. Neben der Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche müssen rechtssichere Regelungen für die Begrenzung der Rand- und Nebensortimente auch bei Gartencentern, Bau- bzw. Möbelmärkten gefunden werden (Seite 90).

Es wird bereits im Sinne des Konzeptes verfahren. In Zusammenarbeit mit dem Büro Dr. Jansen wurde die „Kölner Liste“ für die Gegebenheiten der Stadt Bergisch Gladbach modifiziert

- 17 Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbe- und Industriegebieten wegen der Flächenengpässe bei gewerblichen Bauflächen, auch wenn sie nicht großflächig sind (Seite 98).

Festsetzungen in den jeweiligen Bebauungsplänen nach der BauNVO ist daher anzustreben.

Handwerks- und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sollten generell dann zugelassen werden, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- und Industriegebiet zulässig ist (Seite 96).

- 18 Für großflächige Fachmärkte sollten folgende Ansiedlungs- und Standortbedingungen gelten: Außerhalb der im Zentrenkonzept ausgewiesenen Zentren und deren Entwicklungsräumen sind nur Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten/zentrenatypischen Warensortimenten zulässig, d. h. wenn diese nicht in der sogenannten Bergisch Gladbacher Liste aufgeführt sind. (S. 98)

Dem Vorschlag des Konzeptes sollte gefolgt werden. Einzelheiten sind in den jeweiligen Bauleitplanverfahren bzw. Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

- 19 Für das Stadtgebiet Bergisch Gladbach sind im Konzept folgende Konzentrationszonen für großflächige Fachmärkte aufgeführt:

Köttgen-Gelände
Gronauer Kreisel

Bereich Frankenforste Straße, An der Bahn, Ernst-

Köttgen-Gelände

Der Investor verfolgt seine bisherige Absicht, hier ein SB-Warenhaus zu errichten, nicht mehr weiter. Das Gelände kann daher als Konzentrationszone weiterverfolgt werden.

Gronauer Kreisel

- Reuter-Straße (Seite 101).
- Einzelheiten werden im B-Plan-Verfahren geregelt.
Frankenforster Straße
Hier sollte aus verkehrlichen Gründen keine Konzentrationszone eingerichtet werden.
- 20 Reduzierung der im Flächennutzungsplan für die Stadtmitte dargestellten Kerngebietsflächen (Seite 101). Im Rahmenplan Innenstadt wurden die Grenzen des Zentrums gemäß dem Zentrenkonzept neu definiert. Da eine räumliche Verbindung zwischen Stadtmitte und dem Gronauer Kreisel nicht mehr angestrebt wird, sieht der Rahmenplan die entsprechende Verringerung der Kerngebietsflächen vor. Gleiches gilt auch für den Bereich der oberen Hauptstraße. Die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne regeln die Einzelheiten.
- Insgesamt ist der Flächennutzungsplan gemäß den angestrebten Nutzungen im Bereich der Stadtmitte zu ändern.
- 21 Für das ehemalige „Obi-Gebäude“ sollte keine weiteren zentrenrelevante Angebote zugelassen werden, weil ansonsten durch die bereits vorhandenen Nutzungen ein Schwerpunkt entstehen könnte, der die Funktionsfähigkeit der Stadtmitte gefährdet würde (Seite 101). Einzelheiten sind im Bebauungsplan Nr. 2181 - Gronauer Kreisel - zu regeln.
- 22 Der umgestaltete S-Bahnhof mit dem verlegten Busbahnhof ist ein wichtiger Frequenzbringer mit ca. 23.000 ein- und aussteigenden Fahrgästen. Hier muss die Anbindung für Fußgänger an die Stadtmitte verbessert werden (Seite 102). Es ist Ziel der Verwaltung, dass bei der Umgestaltung und dem Neubau des Busbahnhofs die sinnvolle Führung der Fußgänger oberste Priorität hat. Die entsprechenden Wege müssen öffentlich-rechtlich gesichert sein (d. h. auch rund um die Uhr zugänglich), auch wenn sie durch Gebäudekomplexe (z.B. eine Mall) führen. Fußwege müssen auf beiden Seiten eine attraktive Nutzung haben.
- 23 Schaffung einer attraktiven Verknüpfung des in der Entwicklung befindlichen Köttgen-Gelände mit der Stadtmitte. Es darf keine Lücke zwischen der bestehenden Lage und dem neuen Standort im Handelsbesatz bestehen (Seite 102). Dieses Ziel war auf die ursprüngliche Absicht des Investors abgestellt, der im Köttgen-Gelände ein Vollsortiment-Warenhaus errichten wollte. Diese Absicht wird nach derzeitigem Stand nicht weiter verfolgt. Selbst wenn auf dem Gelände „nur“ Fachmärkte oder Gewerbebetriebe angesiedelt würden, behalten die städtebaulichen Zielsetzung ihre Gültigkeit und sollten daher – beibehalten werden.
- 24 Einrichtung eines benutzerfreundlichen Parkleitsystems, das das Auffinden der Stadtmitte bzw. der Stadtmitteparkplätze verbessert und unnötige Parksuchverkehre frühzeitig vermeiden hilft. (S. 103) Für die Stadtmitte wurden die Möglichkeiten zur Einrichtung eines Parkleitsystems geprüft. Eine Grundsatzentscheidung wurde im Zuge der Beratungen zum Rahmenplan Innenstadt in der Sitzung des Hauptausschusses am 24.10.2000 gefällt, die vor Einführung des Parkraumkonzeptes konkretisiert werden muss.
- 25 Die gute Stellplatzausstattung ist auch künftig zu sichern. Hier darf keinesfalls für die Geschäfte in der Stadtmitte ein Lagenachteil entstehen durch ein überdurchschnittliches gutes Stellplatzangebot auf dem Köttgen-Gelände (Seite 104). Zur Situation auf dem Köttgen-Gelände hat sich insofern geändert, da der Investor nicht mehr die Ansiedlung eines SB-Marktes plant. Es ist beabsichtigt, das Parkdeck Schnabelsmühle aufzustoßen. Für die übrigen Bereiche der Stadtmitte (Driescher Kreuz, Buchmühle) sind weitere Parkeinrichtungen vorgesehen. Die Details sind in den jeweiligen Bebauungsplanverfahren zu regeln.

- | | | |
|----|--|--|
| 26 | Bewirtschaftung der Parkplätze der Stadtmitte und Kontrolle der Höchstparkdauer (Seite 104). | Die Bewirtschaftung der Parkplätze in den Stadtteilzentren wird durchgeführt. Die Überwachung der Höchstparkdauer ist gewährleistet. |
| 27 | Zielsetzung der künftigen städtebaulichen Planung muss es sein, eine straßenrandbegleitende Bebauung An der Gohrsmühle und der Stationsstraße zu erreichen, wobei der Komplex zwischen Hauptstraße, An der Gohrsmühle, Stationsstraße und Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße einer gesamten städtebaulichen Neuordnung bedarf. Dieselbe Aussage gilt auch für den Komplex hinter dem Stadthaus und der Fußgängerzone in Richtung An der Gohrsmühle. Neben dem Bereich Konrad-Adenauer-Platz, Villa Zanders und forumpark sollen weitere Flächen mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen werden Seite 104). | Entsprechende Aussagen enthält der beschlossene Rahmenplan Innenstadt. Diese Aussagen in den entsprechenden Bebauungsplänen zu konkretisieren. |
| 28 | Ausdehnung des Zentrums Bensberg über die Fußgängerzone hinaus in Richtung Kadettenstraße bzw. Rathaus aber auch auf die gegenüberliegende Seite der Steinstraße. | Hierüber ist bei der in Bearbeitung befindlichen Rahmenplanung Bensberg zu entscheiden. Siehe hierzu auch Ziel Nr. 13 |
| | Überprüfung des dauerhaften Schulraumbedarfs der beiden Grundschulen. Hier kann eine Verzahnung Schloss, Altstadt, Rathaus und der Hauptgeschäftszone erfolgen (Seite 107). | Der Schulentwicklungsplan sieht den langfristigen Erhalt beider Grundschulen vor. |
| 29 | Das Erdgeschoss des Rathauses Bensberg ist durch publikumsorientierte Dienstleistungsbetriebe und Einrichtungen aufzuwerten (Seite 108). | Es handelt sich hier um einen Vorschlag von Dr. Jansen, den er als Denkanstoß gewertet wissen will. |
| 30 | Neugestaltung der Fußgängerzone weil die Möblierung und Gestaltung nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht. Im Rahmen der Überprüfung ist auch zu klären, ob Form und Ausdehnung der Fußgängerzone verbleiben sollten (Seite 108). | Hierüber wurde in Bürgerversammlungen ausgiebig diskutiert. In der Rahmenplanung Bensberg werden Aussagen über die Fußgängerzone gemacht. |