

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0174/2010
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	06.05.2010	Beratung
Ausschuss für Stadtentwicklung, demografischen Wandel, soziale Sicherung, Integration, Gleichstellung von Frau und Mann	22.06.2010	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Regionale 2010 - stadt :gestalten
- Fortsetzung der Rahmenplanung für das Sanierungsgebiet Stadtmitte und
entsprechende Anpassung der Bauleitplanung

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des städtebaulichen Memorandums zum Projekt stadt :gestalten eine aktualisierte Fassung der Rahmenplanung für das Sanierungsgebiet Stadtmitte zu erstellen sowie die Bauleitplanung innerhalb des Sanierungsgebietes Stadtmitte anzupassen und entsprechende Bauleitplanverfahren einzuleiten.

Sachdarstellung / Begründung:

Ziel und Anlass der Rahmenplanung und der Anpassung der Bauleitplanung

Seit 2008 wird auf Grundlage des Städtebaulichen Memorandums zum Regionale 2010 Projekt Stadt :gestalten und dem Beschluss zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme Stadtmitte die Entwicklung der Stadtmitte von Bergisch Gladbach betrieben. Viele Entwicklungsabsichten haben sich durch die angestoßenen und teilweise bereits abgeschlossenen Planungsprozesse seitdem konkretisiert. Somit ist die seinerzeit als „Leitplan 07“ dem Memorandum beigefügte Rahmenplanung als Planungsgrundlage für die Innenstadtentwicklung nicht mehr aktuell und ausreichend präzise.

Die Rahmenplanung ist im Memorandum als flexibles Instrument angelegt, welches dynamisch die Innenstadtentwicklung begleitet. Mit einer aktualisierten Fassung soll der Stand der städtebaulichen Planungen als Handlungsbasis für die Innentadtakteure und als Grundlage für die Umsetzung von Bau- und Ordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet zusammenhängend dargestellt werden. Hierbei ist als Ordnungsmaßnahme die Bauleitplanung hervorzuheben. Deren Anpassung im Sanierungsgebiet ist erforderlich, um die Ergebnisse der im Jahre 2009 durchgeführten Wettbewerbsverfahren für die öffentlichen Räume im Kernbereich der Stadtmitte umzusetzen. Mit dem Betreiben der Bauleitplanung sollen ferner bodenordnerische Maßnahmen ermöglicht und ein verlässlicher Rahmen für Eigentümer, Investierende und alle übrigen Innentadtakteure geschaffen werden, um deren großes Engagement in verbindliche und transparente Verfahren münden zu lassen.

Die der Anpassung der Bauleitplanung zugrunde liegende Fortschreibung der Rahmenplanung ist weiterhin eine Bedingung des Fördermittelgebers. Diesem ist der zielgerichtete Einsatz der bereitgestellten Städtebaufördermittel darzustellen, denn ein Hauptansatz der öffentlichen Förderung ist das Anstoßen privater Folgeinvestitionen zur nachhaltigen und zukunftsweisenden Entwicklung innerhalb des Fördergebietes.

Mit der Rahmenplanung werden städtebauliche Planungsziele der Stadt gebündelt kommuniziert, Entwicklungspotentiale aufgezeigt und Qualitätsziele deutlich gemacht. Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme wird gleichzeitig dem Erfordernis zur Konkretisierung der Entwicklungsziele innerhalb des Sanierungsgebietes Stadtmitte Rechnung getragen und die Anwendung des Sanierungsrechts nach Baugesetzbuch weiter ermöglicht.

Verknüpfung der Rahmenplanung mit dem Beteiligungsprozess der Innentadtakteure

Der Erarbeitungsprozess der Rahmenplanung ist im Zusammenhang zu sehen mit der zweiten Phase der Akteursbeteiligung. Die Fortführung des Beteiligungsprozesses wurde dem für Stadtentwicklung zuständigen Ausschuss (ASSG) am 22. April 2010 zur Entscheidung vorgelegt. In der Beschlussvorlage (siehe Mitteilungsvorlage TOP A7) heißt es im Beschlussvorschlag unter Punkt 3: „Die Verwaltung wird beauftragt, [...] die Beteiligung der Akteure sowie die Rahmenplanung fortzusetzen.“ In der Ausschusssitzung wird das Ergebnis mündlich vorgetragen.

Wie bereits in der bis 2009 durchgeführten ersten Phase der Akteursbeteiligung werden zu den unter den Akteuren noch zu erörternden Themen der Innentadtentwicklung soweit wie

möglich Zielvereinbarungen herbeigeführt. Damit wird das konsensorientierte Vorgehen bei der Innenstadtentwicklung fortgesetzt. Die parallele Erstellung der Rahmenplanung zum Akteursprozess vermeidet Doppelarbeit, da die Ergebnisse direkt in den Rahmenplanungsprozess einfließen können.

Neben den öffentlichen und privaten Akteuren und den Betroffenen innerhalb des Sanierungsgebietes, unter denen insbesondere die Grundstückseigentümer als Adressaten hervorzuheben sind, richtet sich die Rahmenplanung auch an Politik und Öffentlichkeit, die ebenfalls in den Prozess aktiv eingebunden werden soll.

Themen, Inhalte und Aufbau der Rahmenplanung

Die Rahmenplanung wird für das Sanierungsgebiet Stadtmitte erstellt. Sie umfasst damit räumlich alle im Memorandum benannten Projektbausteine (Kernbausteine StadtKulturGarten, Bahnhof und Geschäftsbereich, aber auch die jeweiligen flankierenden Bausteine) und behandelt thematisch die im Memorandum benannten Handlungsfelder des Projekts Stadt :gestalten.

Wesentlicher Bestandteil der Rahmenplanung wird der aktualisierte Leitplan als das zusammenfassende Gesamtkonzept für die Stadtmitte. Weiterhin werden, insbesondere der besseren Anschaulichkeit wegen, Teilkonzeptpläne für bestimmte thematische Bereiche wie Bebauungsstruktur oder Freiraumstruktur erarbeitet. Zu den Plänen werden ferner textliche Erläuterungen und erläuternde Abbildungen erstellt. Vorangestellt wird eine Zusammenstellung der nunmehr vertieften Ziele des Projekts Stadt :gestalten bzw. der Sanierungsziele. Eine Konzeption „Wohnen in der Stadt“ und das bereits erarbeitete Verkehrskonzept für die Stadtmitte werden integriert.

Die Rahmenplanung soll ferner, entsprechend der Grundidee des gesamten Projekts Stadt :gestalten, nicht statisch Planungsabsichten festschreiben, sondern den Weg zur Erreichung von baulich-räumlichen Qualitäten aufzeigen. Die Stadt Bergisch Gladbach hat mit den durchgeführten Wettbewerbsverfahren bei den öffentlichen Investitionen bestimmte Qualitätsstandards für Planungsverfahren gesetzt. Jetzt muss ein Hauptanliegen der Stadt Bergisch Gladbach sein, private Investierende ebenfalls zu animieren, positive Beiträge zur Baukultur zu leisten. So ist die Umgrenzung von bestimmten Teilgebieten und Projekten in der Stadtmitte vorgesehen, bei denen aufgrund ihrer Größe, ihrer besonderen städtebaulichen Funktion oder ihrer herausgehobenen Bedeutung für das Stadtbild besondere Qualifizierungsverfahren wie z.B. konkurrierende Wettbewerbsverfahren durchgeführt werden sollen. Qualitätssichernde konkurrierende Verfahren sind beispielsweise für die Kopfbebauung am Bahnhof und die ehemaligen Bahnflächen an der Jakobstraße, für die Stadtkante Gohrsmühle und die Bebauungsoptionen entlang der offen gelegten Strunde und an den Parkanlagen im StadtKulturGarten (Buchmühle und Forumpark) durchzuführen.

Handbuch Gestaltung Stadtmitte als integratives Element der Rahmenplanung

Das Handbuch Gestaltung Stadtmitte ist ein eigenständiges Produkt, bildet aber gleichzeitig ein integratives Element der Rahmenplanung. Mit dem Handbuch sollen die stadtgestalterischen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Bergisch Gladbach deutlich gemacht werden. In anschaulicher und anregender Form sollen gute Beispiele und Handlungsoptionen

für die bauliche Gestaltung dargestellt werden. Ziel ist die Stärkung des Standortes durch Beförderung eines attraktiven Stadtbildes.

Im Handbuch werden Themen wie die Gestaltung öffentlicher Flächen, sowohl hinsichtlich der Oberflächen als auch der Ausstattung, die Gestaltung von privaten Gebäuden und Freiflächen, Außenverkaufsständen, Werbeanlagen, und die öffentliche und private Beleuchtung behandelt. Weiterhin werden Optionen für Qualifizierungsverfahren (z.B. verschiedene Wettbewerbsverfahren) aufgezeigt.

Die Erarbeitung einer „Richtschnur“, an der sich die Akteure bei der baulichen Gestaltung orientieren können, war insbesondere ein Wunsch der Innenstadtakteure in der ersten Phase der Akteursbeteiligung. Das Handbuch soll somit auch dazu dienen, gleiche Qualitätsmaßstäbe für alle Betroffenen als „Spielregeln“ zu vereinbaren, um mit privaten Investitionen einen Beitrag zum Stadtbild und somit zum Gemeinwohl zu leisten.

Das Handbuch Gestaltung Stadtmitte ist damit nicht nur Arbeitsgrundlage für die politischen Gremien und die Verwaltung, sondern es richtet sich, wie auch die Rahmenplanung, an Grundstückseigentümer, Investoren und andere Akteure der Innenstadtentwicklung.

Anpassen der Bauleitpläne im Sanierungsgebiet

Wie bereits erwähnt, ist insbesondere für die Umsetzung der Wettbewerbsergebnisse „Gestaltung des öffentlichen Raums – Stadtmitte West“ und „Freiräume entlang der Strunde – Stadtmitte Ost“, die Anpassung der Bauleitpläne im Sanierungsgebiet erforderlich. Das Betreiben der Bauleitplanung dient der Umsetzung der Projektziele, die sowohl den öffentlichen als auch den privaten Bereich betreffen. Auch wird Vertrauen für private Investierende in die Entwicklungsabsichten der Stadt geschaffen. Bei der Anpassung der Bauleitplanung handelt es sich um ein übliches Verfahren im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen nach dem BauGB.

Innerhalb des Sanierungsgebietes Stadtmitte besteht eine Vielzahl von Bebauungsplänen unterschiedlicher Entstehungszeit. In vielen Fällen entsprechen die Festsetzungen nicht mehr den heutigen Entwicklungsabsichten oder auch dem Stand rechtlicher Anforderungen an Bauleitpläne. Beim Bebauungsplan Nr. 2135 Buchmühle 1. Änderung ist beispielsweise die Abgrenzung nachvollziehbar, der Planinhalt entspricht jedoch nicht mehr dem aktuellen Planungsstand. Im Bereich des Forumparks und des Gartens der Villa Zanders hingegen überlagern sich viele Bebauungspläne und stellen teilweise nicht mehr verfolgte Planungsabsichten dar, sodass hier eine „Bereinigung“ erforderlich ist.

Es ist beabsichtigt, mehrere Bebauungspläne parallel anzupassen bzw. falls erforderlich neu aufzustellen. Die Grenzen der Bauleitpläne sollen sich an den bestehenden Bebauungsplänen sowie an den Abgrenzungen aktueller Planungsprojekte orientieren. In einem der nächsten Planungsausschüsse wird die Verwaltung Abgrenzungsvorschläge zu den verschiedenen Bauleitplanverfahren machen.

Durch die Integration von Rahmenplanungsprozess und Einleitung der Bauleitplanverfahren werden Synergieeffekte erzeugt, da mit der Rahmenplanung auch die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB für alle Bauleitpläne innerhalb des Sanierungsgebiets in einem Schritt durchgeführt werden kann. Für die einzelnen Bau-

Leitpläne ist dann möglichst nur noch die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB durchzuführen. Damit wird zum einen das Verwaltungshandeln vereinfacht, zum anderen wird auch bei der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Betroffenen den vielfältigen Bezügen der Teilräume der Stadtmitte untereinander im Sinne einer integrierten Gesamtentwicklung Rechnung getragen.

Vorgehensweise

Das Ineinandergreifen von Akteurs- und Öffentlichkeitsbeteiligung, Rahmenplanungsprozess und Bauleitplanverfahren, welches die Vorgehensweise prägt, wurde bereits in den vorangegangenen Abschnitten dargestellt. Bei der inhaltlichen Bearbeitung der Rahmenplanung kann auf die bestehenden und im bisherigen Prozess erarbeiteten Konzepte zurückgegriffen werden. Hier seien als Beispiele die umfangreiche Bestandserhebungen des Büros Pesch und Partner im Rahmen des Akteursprozesses, die bestehende Verkehrskonzeption für die Stadtmitte oder das bereits vorgestellte Rahmenkonzept StadtKulturGarten aufgeführt. Es steht also nicht eine umfassende Neuplanung, sondern das Zusammenführen und Abgleichen bestehender Konzepte im Vordergrund der Bearbeitung. Ziel ist vorrangig eine komprimierte Synthese der vorhandenen Konzepte. Die Neufassung der Rahmenplanung soll nicht bestehende Arbeitsgrundlagen wie z.B. das städtebauliche Memorandum ersetzen, sondern auf ihnen aufbauen und ggf. auf diese Unterlagen verweisen.

Im Zuge des Akteursprozesses soll eine erste aktualisierte Fassung des Leitplans der Rahmenplanung entstehen, ggf. ergänzt um weitere Unterlagen. Diese soll, nachdem sie den zuständigen politischen Gremien vorgelegt wurde, der Öffentlichkeit und den Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgestellt werden. Nach Verarbeitung der Anregungen durch die Verwaltung werden die zuständigen Ausschüsse sowohl hinsichtlich der Bauleitplanung als auch der Rahmenplanung mit den weiteren Beschlüssen befasst.

Anlagen

Abgrenzung Sanierungsgebiet

Auszug Memorandum 2008, S. 37: Abbildung Projektstruktur

Auszug Memorandum 2008, S. 58 bis 65: Kapitel 5.3 Rahmenplanung

Rahmenplanung – Leitplan 07 (Stand Mai 2008)