

## **Mitteilungsvorlage**

**Drucksachen-Nr. 0238/2014**  
**öffentlich**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b>
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	03.07.2014	zur Kenntnis

### **Tagesordnungspunkt**

#### **Rahmenplanung Stadtmitte - Mitteilung der Verwaltung über den Sachstand**

#### **Inhalt der Mitteilung**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung (ASSG) sowie der Planungsausschuss wurden zuletzt in ihren Sitzungen am 27.06.2013 bzw. am 16.07.2013 im Rahmen einer Mitteilungsvorlage (**Drucksachenummer 0323/2013**) über den Bearbeitungsstand der Rahmenplanung (Version 02) für die Stadtmitte von Bergisch Gladbach informiert.

Die städtebauliche Rahmenplanung ist ein integrativer Bestandteil des Stadtteilentwicklungskonzeptes für die Stadtmitte von Bergisch Gladbach (Projekt stadt :gestalten) und wird seit Jahren in verschiedenen räumlichen und thematischen Teilprojekten bearbeitet. So wurden zwei freiraumplanerische Wettbewerbsverfahren durchgeführt und auf Grundlage der Siegerentwürfe bereits eine Vielzahl von baulichen Maßnahmen zur Neu- und Umgestaltung des öffentlichen Raumes (Freiflächen im Westen - Fußgängerzone, Bahnhofsumfeld, Stationsstraße sowie Freiräume im Osten - Innenbereich Buchmühle mit Offenlegung der Strunde) umgesetzt.

Der Rahmenplanung kommt die Funktion zu, die Ergebnisse und Entwicklungen der unterschiedlichen Projektbearbeitungen zusammenzufassen und Handlungsfelder abzubilden (Klammerfunktion). Der städtebauliche Leitplan - Bestandteil der Rahmenplanung - ist ein dynamisches Planungsinstrument und soll regelmäßig - dem Entwicklungsfortschritt entsprechend - fortgeschrieben werden (**Entwurf Stand 2011 – siehe Anlage 1**).

Das Planungserfordernis für eine Gesamtbetrachtung der Stadtmitte als „übergeordnete Klam-

mer“ besteht weiterhin.

Das zeigen die vielfältigen Planungsüberlegungen für räumliche Teilbereiche, wie z.B. Bebauungswünsche in der Buchmühle (u.a. Projekt „Mehrgenerationenwohnen“), eine bauliche Entwicklung auf dem Kopfgrundstück am Bahnhof (Thema „Neubau städtischer Verwaltungsgebäude“), die Neuordnung des Areals der jetzigen Stadthäuser und Rückseiten der Gohrsmühle, die Errichtung einer großen Veranstaltungshalle am Rande der Stadtmitte in dem ehem. Köttgen-Gelände sowie die Nutzungs- und Bebauungsüberlegungen des Evang. Krankenhauses im östlichen Bereich der Stadtmitte (Quirlsberg/ u.a. Areal „Alte Feuerwache“). Aber auch die vielfältige Behandlung der Themen Beleuchtung, Werbeanlagen, Wegweisung, Stadtmobiliar zeigt den dringenden Bedarf eines ordnenden Leitfadens („Spielregeln“) für die Gestaltung der öffentlichen und privaten Bereiche - so wie in dem Memorandum zum Projekt stadt :gestalten als Handlungsfeld beschrieben und vereinbart.

Geplant war ursprünglich, dem Planungsausschuss/ ASSG im Herbst 2013 eine Beschlussvorlage vorzulegen und auf Basis der verschiedenen Bestandteile der Rahmenplanung Stadtmitte (Städtebaulicher Leitplan, „Steckbriefe Entwicklungsflächen“, Konzeptentwurf „Handbuch der Gestaltung“) eine Bürgerbeteiligung durchzuführen.

Aufgrund vordringlicher Arbeiten im Zuge von Umsetzungsmaßnahmen im westlichen Bereich der Stadtmitte (Fußgängerzone/ Bahnhofsumfeld - Beleuchtungskonzept/ Hängebeleuchtung, Wegweisesystem/ Beschilderung) und in Vorbereitung der Ausführung weiterer Bauabschnitte der Freiflächengestaltung (u.a. Offenlegung der Strunde) im Forum-Park und im Garten der Villa Zanders mit der Maßgabe, möglichst viele Städtebaufördermittel abzurufen und zu „verbauen“, haben sich die Arbeiten an der Rahmenplanung Stadtmitte (Version 02) ein wenig verzögert.

Darüber hinaus haben sich Störungen bezüglich der beiden Fördermaßnahmen „Hochwasserschutz Innenstadt“ sowie „Verkehrsplanung (Neue Erschließungsachse „Gohrsmühle/ Schnabelsmühle/ Hauptstraße“) ergeben, deren Abstimmungsergebnisse mit den jeweiligen Fördermittelgebern zunächst abgewartet werden sollten.

### **Hochwasserschutzkanal Stadtmitte**

Von der Umsetzung des Hochwasserschutzkonzeptes Innenstadt werden weite Teile der Stadtmitte betroffen sein. Der vorhandene Hochwasserkanal soll in der Stadtmitte von der Odenthaler Straße bis zur Gohrsmühle und auf dem Areal der Firma Metsä Board Zanders GmbH durch einen neuen Kanal mit vergrößertem Profil ersetzt werden. Erst im Mai 2014 hat die Stadt bzw. der Strundeverband die Gesamtförderzusage erhalten, so dass nunmehr konkrete Realisierungsabschnitte gebildet und ein verbindlicher Bauzeitenplan erstellt werden kann. Dieser steht zwar immer noch unter dem Finanzierungsvorbehalt (Finanzierung Eigenanteil), aber mit der Fördermittelzusage scheint nunmehr eine zeitnahe Umsetzung der Baumaßnahmen in der Stadtmitte möglich. Betroffen von den Baumaßnahmen sind - neben den Flächen auf dem Firmengelände der Firma Metsä - der Straßenraum „An der Gohrsmühle“ und „Schnabelsmühle“, die unbebauten Innenbereiche des Forum-Parks und der Buchmühle sowie die Odenthaler Straße.

Für die Innenbereiche des Forum-Parks sowie der Buchmühle bedeutet dies, dass die Ausführungsplanung für die Offenlegung der Strunde (Niedrigwasserprofil im Forum-Park) sowie die Gestaltung der öffentlichen Freiräume (Parkanlagen Buchmühle, Forum-Park und Garten Villa Zanders) zügig fortgeführt und die Planung unter Verwendung von Städtebaufördermitteln zeitnah umgesetzt werden kann.

## **Verkehrsplanung Stadtmitte**

Von der Hochwasserschutzmaßnahme ebenfalls betroffen ist ein weiteres, verkehrsplanerisches Förderprojekt. Für das Projekt „Neue Erschließungssachse Gohrsmühle/ Schnabelsmühle/ Hauptstraße“ - der Umgestaltung des Straßenraumes in einen ampelfreien „Stadtboulevard“ - wurde eine grundsätzliche Förderfähigkeit der Gesamtmaßnahme bereits bestätigt (Einplanungsbestätigung). Aufgrund der nur beschränkt zur Verfügung stehenden Fördergelder (16 Mio. Euro für 2015 für NRW) wurde zunächst nur der Umbau des Verkehrsknotens Schnabelsmühle als Teilmaßnahme zur Ausführung geplant und Ende März 2014 - unter Wahrung der Abgabefrist - ein entsprechender Fördermittelantrag gestellt. Die Lage des Kreisverkehrsplatzes „Schnabelsmühle“ wurde so verändert, dass die Einfassungsmauer des Gartens der Villa Zanders zunächst stehen bleiben kann und die vorgelagerte Fläche für die Unterbringung des Hochwasserschutzkanals zur Verfügung steht. Im Rahmen der Wiederherstellungsmaßnahmen könnte dann der endgültige Ausbau des Kreisverkehrsplatzes „Schnabelsmühle“ - in Abhängigkeit einer Förderzusage - erfolgen.

## **Städtebauliche Aspekte**

Der geplante Umbau des Verkehrsknotens „Bensberger Straße/ Schnabelsmühle“ bietet ebenso Chancen für eine städtebauliche Entwicklung und Neurodung der bebauten und unbebauten Bereiche entlang der Gohrsmühle und Schnabelsmühle. Hier gilt es, für die neue stadträumliche Situation entlang eines zukünftigen Stadtboulevards und des Kreisverkehrsplatzes städtebauliche Lösungen (Projekt „Stadtkante“) zu finden.

Der Beschlusslage (PLA, AUKV und ASSG am 18.04.2013) für den Umgang mit dem Verkehrsknoten „Odenthaler Straße/ Hauptstraße“ entsprechend stellt der aktuelle Entwurf des städtebaulichen Leitplans (Stand 05/ 2014) (**siehe Anlage 3**) den Ausbau des Verkehrsknotens unter Translozierung des Baudenkmals „Waatsack“ dar. Eine Zustimmung der Denkmalbehörde zur Translozierung des Baudenkmals wurde bisher nicht in Aussicht gestellt, zumal verkehrsplanerische Alternativen vorhanden seien.

Die weitere Vorgehensweise bezüglich des Umgangs mit dem Verkehrsknoten sollte spätestens im Zusammenhang mit der Erschließung des Areals „Alte Feuerwache“ mit seinem Umfeld (Zillertal) beraten werden.

## Entwicklungsperspektiven Evang. Krankenhaus/ Evang. Kirchengemeinde

Nach Zustimmung des Stadtentwicklungsbetriebes AöR (Verwaltungsrat) wird derzeit der Verkauf des städtischen Grundstücks „Alte Feuerwache“ an das Evang. Krankenhaus (EVK) „abgewickelt“. Das EVK beabsichtigt eine zeitlich begrenzte Zwischennutzung des Grundstücks als Mitarbeiterparkplatz, strebt aber mittelfristig die Bebauung des Grundstücks für kirchliche, diakonische, krankenhaus- bzw. gesundheitsspezifische Nutzungen an.

Darüber hinaus wird seitens des EVK im Rahmen ihres Entwicklungskonzeptes („Masterplan“) die Erweiterung des bestehenden Parkhauses gewünscht. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erforderlich. In dem anstehenden Bauleitplanverfahren werden die Erschließung des Grundstücks bzw. zukünftiger Baugebiete und eines erweiterten Parkhausgebäudes sowie die Anbindung des Grundstücks an die Hauptstraße bzw. an den Verkehrsknoten „Odenthaler Straße/ Hauptstraße“ einen elementaren Planungsschwerpunkt bilden.

Wie bereits in der Mitteilungsvorlage zum Planungsausschuss am 16.07.2013 ausgeführt, haben das Evang. Krankenhaus und die evang. Kirchengemeinde ihre perspektivischen Nut-

zungsentwicklungen auf dem Quirlsberg sowie im Zillertal als Konzeptentwurf vorgelegt. Der im Auftrag des EVK von Herrn Prof. Dieter Prinz erstellte „Masterplan“ wurde den Fraktionen unlängst vorgestellt. Die Verwaltung schlägt vor, die Zielperspektive des EVK/ der evang. Kirchengemeinde in den städtebaulichen Leitplanentwurf aufzunehmen und zur Diskussion zu stellen.

#### Planerfordernis Städtebauliche Rahmenplanung

Aufgrund der vorstehend dargelegten Projektfortschritte in den Teilräumen „Buchmühle“, „Forum-Park“, „Quirlsberg/ Alte Feuerwache/ Zillertal“ und „Hammermühle“ steht für die östliche Stadtmitte die Durchführung einer Reihe von Bebauungsplanverfahren (Änderung oder Neuaufstellung) zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für bauliche Entwicklungen sowie zur planungsrechtlichen Sicherung der für Gestaltungsmaßnahmen vorgesehenen (städtischen) Flächen im öffentlichen Raum an.

Im Vorgriff darauf scheint eine gesamträumliche Betrachtung, Beratung und Bewertung des östlichen Innenstadtbereiches - dem Strundetale unter Einbeziehung der beiden Berge Marienberg und Quirlsberg - auf der Planungsebene der städtebaulichen Rahmenplanung aus städtebaulicher, verkehrsplanerischer und freiraumplanerischer Sicht dringend geboten.

Aber nicht nur „der Osten“, sondern auch die westliche Stadtmitte bedarf zunächst einer Gesamtbetrachtung und -bewertung:

Mit der Neugestaltung des öffentlichen Raumes wurde unter Verwendung von Städtebaufördermitteln neben der Fußgängerzone insbesondere der Bahnhof mit seinem Umfeld aufgewertet, das Erscheinungsbild verbessert und die Ankommensituation in das Stadtzentrum attraktiviert. Weitere Maßnahmen, wie z.B. die Verlängerung der Fußgängerzone „Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße“, der Umbau des Verkehrsknotens „Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße/ Jakobstraße“ oder die Gestaltung der Vorfläche „Kalköfen Cox“ (Baudenkmal) sollen im Rahmen der Fördermaßnahme noch folgen.

Der Bahnhof bedarf aber nicht nur der Aufwertung öffentlicher Freiflächen und Freiräume, sondern erfordert auch die städtebauliche Neuordnung seines Umfeldes. Dabei sollten angedachte Neubauvorhaben (z.B. städtische Verwaltungsgebäude) auf den Kopfflächen des Bahnhofes sowie auf den ehemaligen Bahnflächen entlang der Jakobstraße, die Umsetzung einer mischgenutzten Bebauung (Wohn- und Dienstleistungen) auf dem ehem. Cox-Gelände sowie Entwicklungsüberlegungen (z.B. Freizeiteinrichtungen/ Veranstaltungshalle) für das ehem. Köttgen-Gelände nicht „separat gedacht“, sondern zunächst in einem Gesamtzusammenhang betrachtet und bewertet werden.

Auch hier sollte die Rahmenplanung die Klammerfunktion übernehmen und zunächst gesamträumlich über ein Nutzungs- und Baukonzept für das Bahnhofsumfeld diskutiert und beraten werden.

#### Steckbriefe Entwicklungsflächen

Wie aus der beigefügten Übersicht (**siehe Anlage 2**) ersichtlich, wurden der Rahmenplanung Stadtmitte (Entwurf - Stand 2011) 16 Entwicklungsflächen zugrunde gelegt, für die jeweils ein Anforderungsprofil für die planerische Qualifizierung erstellt und vorgegeben werden soll. In den jeweiligen „Steckbriefen“ werden neben den Kenndaten (Lage, Größe) und Entwicklungszielen (städtischer Leitplan) ebenso Qualifizierungsschritte zur Qualitätssicherung in Städtebau und Architektur enthalten sein.

In Abhängigkeit des jeweiligen Projektfortschritts wird die Listung der Entwicklungsflächen derzeit überarbeitet und die aktualisierte/ ergänzte Liste ein Bestandteil der Beschlussvorlage

zur Rahmenplanung Stadtmitte (Version 02) sein.

#### Handbuch der Gestaltung

Die Verwaltung schlägt weiterhin vor, die grundlegenden stadtgestalterischen Entwicklungsvorstellungen sowohl für den öffentlichen Raum (Oberflächen, Materialien, Ausstattung, Licht, Beleuchtung), als auch für die privaten Bereiche (Freiflächen, Gebäude, Außenverkaufsstände und Werbeanlagen) in einem „Handbuch der Gestaltung“ festzuschreiben und als „Spielregeln“ gleiche Qualitätsmaßstäbe vorzugeben. Auch diesbezüglich werden in der Beschlussvorlage Aussagen (Entwurfssfassung des Handbuchs) enthalten sein.

#### **Weiteres Vorgehen**

Auf Grundlage der vorstehend beschriebenen Projektfortschritte in den jeweiligen Einzelräumen (westliche und östliche Stadtmitte) und Einzelthemen (Städtebau, Hochwasserschutz, Verkehrsplanung, Freiraumplanung) wird derzeit die Rahmenplanung (Version 02) für die Stadtmitte - bestehend aus dem Städtebaulichen Leitplan, den „Steckbriefen“ für die verschiedenen Entwicklungsflächen sowie ein Entwurfskonzept für das „Handbuch der Gestaltung“ - erarbeitet und für eine Beschlussfassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit vorbereitet.

Die Behandlung der Beschlussvorlage zur Rahmenplanung Stadtmitte (Version 02) im Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss ist für nach der Sommerpause im Herbst 2014 vorgesehen.

#### **Anlagen**

- Anlage 1 - Städtebaulicher Leitplan (Entwurf - Stand 2011)
- Anlage 2 - Übersicht Entwicklungsflächen (Entwurf - Stand 2011)
- Anlage 3 - Städtebaulicher Leitplan (aktualisierter Entwurf - Stand 05/ 2014)