

Projekt stadt :gestalten | Rahmenplanung Stadtmitte**Handlungsempfehlungen | Anforderungsprofil für Entwicklungsflächen****Ausgangslage / Zielsetzungen**

Ein wesentliches Ziel für die zukünftige Entwicklung der Stadtmitte ist es, die Funktionen des Zentrums zu stärken und die Attraktivität der Stadtmitte durch baulich-architektonische Qualitäten zu erhöhen. Dies umfasst zum Einen den öffentlichen Raum in Form von Gestaltung der Freiräume und Freiflächen sowie zum Anderen private Bereiche und Grundstücksflächen. Die Qualitätsmaßstäbe für den öffentlichen Raum wurden durch die Auslobung von zwei freiraumplanerischen Wettbewerbsverfahren entwickelt. Im Rahmen der Umsetzung beider Wettbewerbe unter Einsatz von Städtebaufördermitteln wird eine qualitätsvolle Gestaltung des öffentlichen Raumes gesichert.

In Anlehnung an die Qualifizierungsverfahren für den öffentlichen Raum (Wettbewerbsverfahren "West" und "Ost") sind in dem Stadtentwicklungskonzept (Rahmenplanung Stadtmitte) für größere private Entwicklungsbereiche Qualifizierungsverfahren zur „Qualitätssicherung“ als Handlungsempfehlung enthalten.

Das Anforderungsprofil wird in den nachfolgenden, sogenannten „Steckbriefen“ beschrieben. Neben den Kenndaten (Lage, Größe) und Entwicklungszielen (städtebaulicher Leitplan) sind darin ebenso Qualifizierungsschritte zur Qualitätssicherung in Städtebau und Architektur enthalten.

Die hier in Frage kommenden potenziellen Entwicklungsflächen und Standorte innerhalb der Stadtmitte besitzen aufgrund Ihrer exponierten Lage, ihrer Flächengröße, ihrer besonderen städtebaulichen Funktion oder ihrer herausgehobenen Bedeutung für das Stadtbild eine Schlüsselfunktion für die zukünftige nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Stadtmitte.

Lage und Größe, planerische Zielsetzungen, Akteurskonstellation und die Eigentümerschaft der Potentialflächen sind sehr verschieden. Die unterschiedliche Eigentümerschaft (öffentlich/ privat) und die z.T. Vielzahl an Eigentümern werden den Qualifizierungs- und Entwicklungsprozess nicht einfach gestalten. Trotz bzw. gerade aufgrund dieser Heterogenität ist es zwingend erforderlich, allen Standorten als Überbau einheitliche Spielregeln bezüglich der planerischen Qualifizierung zu geben. Einheitliche Spielregeln machen es möglich, sich zum jetzigen Zeitpunkt - unabhängig von zukünftigen Veränderungen - grundsätzliche Gedanken über Entwicklungen zu machen, Transparenz und Gleichberechtigung für Alle zu schaffen sowie eine gewollte Qualitätssicherung sicherzustellen.

Liste potenzieller Entwicklungsflächen, für die eine planerische Qualifizierung erforderlich wird:

- 1 Ehemaliges Köttgengelände**
- 2 Kopffläche Bahnhof (Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße) und Bahnflächen Jakobstraße**
- 3 Areal Röntgenstraße (Paffrather Straße/ Dr.-Robert-Koch-Straße/ Röntgenstraße)**
- 4 Areal Löwencenter**
- 5 Areal Stationsstraße/ Poststraße**
- 6 Hauptstraße West (Fußgängerzone (FGZ)/ Driescher Kreuz)**
- 7 Gohrsmühle (Bereich Poststraße - Trotzenburgweg)**
- 8 Gohrsmühle (Bereich Trotzenburgweg – Stadthaus/ Schnabelsmühle)**
- 9 Forum-Park Nord (Rückseite Hauptstraße)**
- 10 Forum-Park Süd (Rückseite Schnabelsmühle)**
- 11 Forum-Park Ost (Grundstück Stadtbibliothek)**
- 12 Fronhof (Innenbereich/ Parkplatzfläche)**
- 13 Buchmühle Süd (Rückseite Hauptstraße)**
- 14 Buchmühle Nord (Rückseite Laurentiusstraße)**
- 15 Areal Alte Feuerwache/ Zillertal/ Quirlsberg**

Projekt stadt :gestalten | Rahmenplanung Stadtmitte

Entwicklungsflächen Stadtmitte | Steckbriefe für Projektentwicklungen

1 Ehemaliges Köttgengelände

Eigentümer/ Akteure

Private Grundstückseigentümer, Stadt Bergisch Gladbach, ggfls. privater Investor

Derzeitige Nutzung (Realnutzung):

Fachmärkte, Spielhallen, Dienstleistungen, Sportflächen, brach gefallene Gewerbeflächen

Städtebauliche Zielsetzung

Das Plangebiet wird durch eine heterogene Bebauungs- und Nutzungsstruktur sowie z.T. großflächige unternutzte oder brach gefallene Flächen geprägt und bedarf einer städtebaulichen Neuordnung.

Der Bereich hat aufgrund seiner Nähe zum "Bahnhof" (Verkehrsverknüpfungspunkt Bus+Bahn) ein hohes Entwicklungspotenzial. Im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung ist im Hinblick auf die Lage des Plangebietes in der Randlage der Stadtmitte sowie in Anlehnung an die bestehenden angrenzenden Nutzungen (Sport- und Freizeitflächen, Fachhandel, Dienstleistungen) zunächst über die Entwicklungsperspektive für ein neues Stadtquartier auf dem ehem. Köttgengelände zu befinden.

Bei der Konzeptfindung sind die Entwicklungen in den unmittelbar angrenzenden Bereichen an der Jakobstraße (ehem. Bahnflächen) sowie an der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße (ehem. Cox-Gelände“) zu beachten. Hier sollte zunächst eine integrierte Betrachtung der Teilräume „Köttgengelände“, „Cox-Gelände“ sowie „ehem. Bahnflächen Jakobstraße“ erfolgen.

Auf der Basis einer Entwicklungsperspektive (Leitbild) ist dann ein städtebauliches Bebauungs- und Nutzungskonzept zu entwickeln und im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens zu sichern.

Planungsrechtliche Situation

Bebauungsplan Nr. 2114 - Neue Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße -

- Baugebietsausweisung: eingeschränktes Gewerbe (GE) mit Ausschluss von Einzelhandel

Planungserfordernis

Bebauungsplan Nr. 2118 - Jakobstraße - (in Aufstellung)

Strategie/ Vorgehensweise/ Planerische Qualifizierung

- Rahmenkonzept Bahnhofsumfeld (u.a. Köttgengelände) - liegt vor (Sinz, 2009)
- Marktgespräche/ Ideenwerkstatt/ Festlegung von Entwicklungszielen
- Städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb oder
- Investorenauswahlverfahren incl. planerischer Qualifizierung als Kooperationsprojekt der Stadt, der Firma Hahn sowie der Familie Meese

Projekt stadt :gestalten | Rahmenplanung Stadtmitte

Entwicklungsflächen Stadtmitte | Steckbriefe für Projektentwicklungen

2 Kopffläche Bahnhof (Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße)

2 Bahnflächen Jakobstraße

Eigentümer/ Akteure

Stadt Bergisch Gladbach (AöR), ggfls. privater Investor, DB AG (Nachbar)

Derzeitige Nutzung (Realnutzung):

brach gefallene Bahnflächen

Städtebauliche Zielsetzung

Die brach gefallenen und von der Stadt zwischenzeitlich erworbenen Bahnflächen am Kopf des Bahnhofes Bergisch Gladbach sowie entlang der Jakobstraße (S-Bahnhof und Güterbahnhof) sollen einer innerstädtischen Nutzung zugeführt werden und in das Stadtgefüge integriert werden. Dem Standort kommt aufgrund der exponierten Lage in der "Ankommenssituation" von Bergisch Gladbach (Bahnhof) eine besondere Bedeutung zu. Dies umfasst sowohl die Nutzung als auch die äußere Erscheinung einer zukünftigen Bebauung am Kopf des Bahnhofes, aber ebenso entlang der Jakobstraße.

Für die betreffenden Flächen bedarf es im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung zunächst einer Gesamtkonzeption, da die zukünftigen Nutzungen am Kopf des Bahnhofes sowie entlang der Jakobstraße harmonisieren und mit dem angrenzenden "Stadtquartier Köttgengelände" korrespondieren sollen.

Auf der Basis eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes können dann die Flächen am Kopf des Bahnhofes sowie entlang der Jakobstraße planerisch qualifiziert und einer Verwertung zugeführt werden. Dabei ist die Eignung der Fläche für die angedachte Unterbringung von städtischen Verwaltungseinrichtungen (Ersatz Stadthäuser Gohrsmühle) zu prüfen und zu konkretisieren.

Planungsrechtliche Situation

Entwidmete Bahnflächen (§ 34 und § 35 BauGB)

Planungserfordernis

Bebauungsplan 2110 - Bahnhof Bergisch Gladbach - (in Aufstellung)

Strategie/ Vorgehensweise/ Planerische Qualifizierung

- Rahmenkonzept Bahnhofsumfeld (u.a. Bahnhofsumfeld (Bahnflächen) - liegt vor (Sinz, 2009)
- Marktgespräche/ Ideenwerkstatt/ Städtebauliches Gesamtkonzept

2 a Qualifizierung der Neubebauung eines Kopfgebäudes am Bahnhof

- Investorenauswahlverfahren incl. planerischer Qualifizierung durch die Stadt (AöR) oder
- Mehrfachbeauftragung zur planerischen Qualifizierung in Kooperation mit einem potenziellen Investor

2 b Qualifizierung der Neubebauung auf ehem. Bahnflächen entlang der Jakobstraße

- Investorenauswahlverfahren incl. planerischer Qualifizierung durch die Stadt (AöR) oder
- Mehrfachbeauftragung zur planerischen Qualifizierung in Kooperation mit einem potenziellen Investor

2 c Integriertes Konzept – gemeinsame Qualifizierung beider o.g. Flächen

- Investorenauswahlverfahren incl. planerischer Qualifizierung durch die Stadt (AöR) oder
- Mehrfachbeauftragung zur planerischen Qualifizierung in Kooperation mit einem potenziellen Investor
- Ziel: einer Teilfinanzierung der Stadthäuser durch Randnutzungen im Bereich der Jakobstraße

Projekt stadt :gestalten | Rahmenplanung Stadtmitte

Entwicklungsflächen Stadtmitte | Steckbriefe für Projektentwicklungen

3 Areal Röntgenstraße (Paffrather Straße/ Dr.-Robert-Koch-Straße/ Röntgenstraße)

Eigentümer/ Akteure

Private Grundstückseigentümer (u.a. Haus & Grund und kath. Kirche), ggfls. privater Investor

Derzeitige Nutzung (Realnutzung):

Der rückwärtige Bereich der Paffrather Straße sowie der Dr.-Robert-Koch-Straße wird derzeit als Garten- oder als Parkplatzfläche genutzt. Das westliche Areal zur Röntgenstraße hin ist bestandsgebunden und wird durch eine heterogene Bebauungsstruktur (u.a. KITA) geprägt.

Städtebauliche Zielsetzung

Der zurzeit überwiegend unbebaute Bereich rückwärtig der Paffrather Straße am Fuße des Marienbergs grenzt unmittelbar an die Stadtmitte an und bietet sich - zumindest teilweise - für eine (Wohn)Bebauung an. Städtebauliches Ziel ist die Schaffung von innenstadtnahem Wohnraum.

Für den betreffenden Bereich gilt es, im Einklang mit den freiraumplanerischen Zielsetzungen für den Marienberg sowie mit den bestehenden unterschiedlichen Nutzungsinteressen (Grundstückseigentümer) ein städtebaulich-freiraumplanerisches Gesamtkonzept zu erarbeiten, auf dessen Basis dann ein Bebauungs- und Nutzungskonzept für den Bereich "Röntgenstraße" konkretisiert werden kann. Im Rahmen der Erstellung eines Gesamtkonzeptes für den Marienberg sind ebenso die Entwicklungsperspektiven und ggfls. Erweiterungsbedarfe der vielen kirchlichen Einrichtungen (u.a. Marien-Krankenhaus) zu prüfen und nach Bedarf zu berücksichtigen.

Planungsrechtliche Situation

§ 34 und § 35 BauGB

Planungserfordernis

Bebauungsplan Nr. 2137 - Röntgenstraße - (in Aufstellung) / ggfls. Umlegungsverfahren

Strategie/ Vorgehensweise/ Planerische Qualifizierung

- Städtebaulich-freiraumplanerisches Gesamtkonzept für den Marienberg
- Mehrfachbeauftragung zur planerischen Qualifizierung in Kooperation mit einem oder mehreren potenziellen Investor/en

Projekt stadt :gestalten | Rahmenplanung Stadtmitte

Entwicklungsflächen Stadtmitte | Steckbriefe für Projektentwicklungen

4 Areal Löwencenter

Eigentümer/ Akteure

Private Grundstückseigentümer, ggfls. privater Investor

Derzeitige Nutzung (Realnutzung):

Das Areal des Löwencenter wird derzeit durch den großvolumigen Baukörper des Warenhauses (Shop in Shop-System) geprägt. Das Gebäude ist "in die Jahre gekommen" und wirkt mit seinem äußeren Erscheinungsbild wenig attraktiv. Das Obergeschoss des Gebäudes ist mit einem großflächigen Fitness-Center belegt (längerfristiges Mietverhältnis).

Städtebauliche Zielsetzung

Das Bestandsgebäude bedarf sowohl in dem Hauptzugangsbereich von der Hauptstraße (FGZ) sowie von der Rückseite (Stationsstraße) einer baulichen Veränderung, um das Erscheinungsbild nachhaltig zu verbessern. Dies umfasst nicht nur die Zugänge, sondern ebenso die Tiefgaragenzufahrt und den Anlieferbereich.

Ein Umbau oder eine Erweiterung (Aufstockung) des Baukörpers ist städtebaulich vertretbar, soweit die Zugangsbereiche aufgewertet und das Erscheinungsbild insgesamt verbessert wird.

Der Standort des bestehenden Löwencenters in der "1a-Lage" der Stadtmitte (Fußgängerzone) hat aufgrund seiner exponierten Lage auch für Nachfolgenutzungen ein großes Entwicklungspotenzial.

In Abhängigkeit von den langfristigen Interessenlagen der Eigentümer und Betreiber der Bestandsimmobilie sollte für den exponierten Standort inmitten des Stadtzentrums ein nachhaltiges Nutzungs- und Bauungskonzept entwickelt werden. Neben den städtebaulichen Aspekten sind dabei die Interessen der Eigentümer- oder Investorensseite zu berücksichtigen und im Zuge der planerischen Qualifizierung zu integrieren.

Planungsrechtliche Situation

Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - und 1. Änderung
- Baugebietsausweisung: Kerngebiet MK

Planungserfordernis

Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 2. Änderung (in Aufstellung)

Strategie/ Vorgehensweise/ Planerische Qualifizierung

- Städtebauliches Rahmenkonzept/ Anforderungsprofil für ein zukünftiges Bauvorhaben (Neubau oder Umbau) (Erschließung, Andienung, äußere Gestaltung)
- Realisierungswettbewerb – städtebauliche Einordnung („Großfläche“) oder ggfls. städtebauliche Neuordnung – zusammen mit „Grüner Ladenstraße“ (kleinteiliges Nutzungskonzept)
- Investorenauswahlverfahren incl. planerischer Qualifizierung in Kooperation mit dem Grundstückseigentümer
- Mehrfachbeauftragung zur planerischen Qualifizierung in Kooperation mit einem potenziellen Investor

Projekt stadt :gestalten | Rahmenplanung Stadtmitte

Entwicklungsflächen Stadtmitte | Steckbriefe für Projektentwicklungen

5 Areal Stationsstraße/ Poststraße

Eigentümer/ Akteure

Private Grundstückseigentümer, ggfls. privater Investor

Derzeitige Nutzung (Realnutzung):

Das Grundstück an der Ecke Stationsstraße/ Poststraße sowie die Nachbargrundstücke (Stationsstraße) sind derzeit überwiegend unbebaut (Gartennutzung) oder mit Nebengebäuden bestanden.

Städtebauliche Zielsetzung

Die Grundstücke sind untergenutzt und sollen aufgrund ihrer exponierten Lage unmittelbar in der Stadtmitte langfristig einer Bebauung (Kerngebiet – überwiegend Geschäfte, Büros und Dienstleistungen) geführt werden. Die zukünftige Bebauung/ Baukörper sollten in Anlehnung an die Nachbarbebauung - im Einklang mit den Belangen des Denkmalschutzes (Baudenkmal Gebäude Hauptstraße Nr. 133) - konzipiert werden.

Die zukünftigen Hochbauten sind hinsichtlich ihrer äußeren Gestaltung (Baumasse, Dachform, Fassade, Material) planerisch zu qualifizieren.

Planungsrechtliche Situation

Bebauungsplan Nr. 28, Teil 2 - Stationsstraße 1. Änderung
- Baugebietsausweisung: Kerngebiet MK

Planungserfordernis

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28, Teil 2 - Stationsstraße - 1. Änderung

Strategie/ Vorgehensweise/ Planerische Qualifizierung

- Mehrfachbeauftragung zur planerischen Qualifizierung in Kooperation mit den verschiedenen Grundstückseigentümern oder einem potenziellen Investor
- Qualifizierung der Hochbauten (Nachweis erforderlich/ Alternativvorschläge zur äußeren Gestaltung/ Begutachtung und Bewertung)

Projekt stadt :gestalten | Rahmenplanung Stadtmitte

Entwicklungsflächen Stadtmitte | Steckbriefe für Projektentwicklungen

6 Hauptstraße West (Fußgängerzone (FGZ)/ Driescher Kreuz)

Eigentümer/ Akteure

Private Grundstückseigentümer, ggfls. privater Investor

Derzeitige Nutzung (Realnutzung):

Die Grundstücke am westlichen Ende der FGZ Hauptstraße (Driescher Kreuz) gegenüber der Rhein-Berg Galerie sind derzeit mit zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden bestanden. Die Rückseiten der Gebäude mit ihren Anbauten und Nebengebäuden treten von der Straße An der Gohrsmühle aus derzeit negativ in Erscheinung.

Städtebauliche Zielsetzung

Langfristig sollten die Grundstücke am westlichen Ende der FGZ zwischen der Hauptstraße und der Gohrsmühle einer Neuordnung und einer Neubebauung zugeführt werden. In Abhängigkeit der Interessenlagen der verschiedenen Eigentümer ist eine gemeinschaftliche bauliche Entwicklung anzustreben, um attraktive Standorte für weitere Geschäfte zu schaffen und den westlichen Teil der FGZ zusätzlich zu beleben.

Die zukünftigen Hochbauten sind hinsichtlich ihrer äußeren Gestaltung (Baumasse, Dachform, Fassade, Material) planerisch zu qualifizieren.

Planungsrechtliche Situation

Bebauungsplan Nr. 2195- Poststraße -
- Baugebietsausweisung: Kerngebiet MK

Planungserfordernis

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2195- Poststraße -

Strategie/ Vorgehensweise/ Planerische Qualifizierung

- Mehrfachbeauftragung zur planerischen Qualifizierung in Kooperation mit den verschiedenen Grundstückseigentümern oder einem potenziellen Investor mit dem Ziel von Einzelentwicklungen auf den jeweiligen Grundstücken oder einer gemeinschaftlichen Projektentwicklung („größere Einheit“). Dies setzt jedoch die Kooperation mehrerer Eigentümer voraus.
- Qualifizierung der Hochbauten (Nachweis erforderlich/ Alternativvorschläge zur äußeren Gestaltung/ Begutachtung und Bewertung)

Projekt Stadt :gestalten | Rahmenplanung Stadtmitte

Entwicklungsflächen Stadtmitte | Steckbriefe für Projektentwicklungen

7 Gohrsmühle (Bereich Poststraße - Trotzenburgweg)

Eigentümer/ Akteure

Private Grundstückseigentümer (Telekom), Stadt Bergisch Gladbach, ggfls. privater Investor

Derzeitige Nutzung (Realnutzung):

Die Flächen rückwärtig der Hauptstraße (FGZ) entlang des Trotzenburgweges und der Gohrsmühle sind z.T. be- und unterbaut; überwiegende Bereiche der Grundstücke sind untergenutzt und werden als private Stellplatzfläche genutzt. Das eingeschossige Post- und DHL-Gebäude sowie infrastrukturelle Einrichtungen der Telekom (OVSt) prägen das derzeitige Erscheinungsbild.

Städtebauliche Zielsetzung

Kurzfristiges Ziel ist es, nach der Umsetzung der Wettbewerbsplanung „West“ (Gestaltung des öffentlichen Raumes - Stadtmitte West) die Übergangsbereiche zu den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen in ein Gestaltungskonzept einzubinden. Somit soll das derzeit z.T. negative Erscheinungsbild der rückwärtigen Grundstücksbereiche zeitnah verbessert werden.

Langfristig ist städtebauliches Ziel, die untergenutzten Grundstücksflächen im Bereich entlang der Gohrsmühle zwischen der Poststraße und dem Trotzenburgweg einer baulichen Nutzung (Kerngebietenutzungen - überwiegend Geschäfte, Büros und Dienstleistungen) zuzuführen und damit langfristig eine „Stadtkante“ entlang der Gohrsmühle herzustellen.

Nach Vorliegen eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes für eine zukünftige Bebauung entlang des Straßenzuges An der Gohrsmühle ("Stadtkante Gohrsmühle") ist ein Baukonzept im Rahmen der weiteren planerischen Qualifizierung für den betreffenden Bereich zu konkretisieren.

Dabei sind die derzeitigen Post- und DHL-Nutzungen sowie die infrastrukturellen Einrichtungen der Telekom (OVSt) zu überprüfen und ggfls. zu integrieren. Darüber hinaus sind die Erschließungsfunktionen (Andienung) für die Bebauung rückwärtig der FGZ Hauptstraße zu berücksichtigen.

Planungsrechtliche Situation

Bebauungsplan Nr. 2195 - Poststraße -

- Baugebietsausweisung: Gemeinbedarfsfläche (Post) / Kerngebiet MK

Planungserfordernis

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2195 - Poststraße -

Strategie/ Vorgehensweise/ Planerische Qualifizierung

- Konzept zur Gestaltung des öffentlichen Raumes (Wettbewerb West) - liegt vor
- Städtebauliches Gesamtkonzept für eine Randbebauung entlang der Gohrsmühle ("Stadtkante Gohrsmühle")
- Investorenauswahlverfahren incl. planerischer Qualifizierung in Kooperation mit den Grundstückseigentümern oder
- Mehrfachbeauftragung zur planerischen Qualifizierung in Kooperation mit einem potenziellen Investor

Projekt stadt :gestalten | Rahmenplanung Stadtmitte

Entwicklungsflächen Stadtmitte | Steckbriefe für Projektentwicklungen

8 Gohrsmühle (Bereich Trotzenburgweg – Stadthaus/ Schnabelsmühle)

Eigentümer/ Akteure

Private Grundstückseigentümer (Vielzahl), Stadt Bergisch Gladbach, ggfls. privater Investor

Derzeitige Nutzung (Realnutzung):

Die Flächen rückwärtig der Hauptstraße (FGZ) entlang der Gohrsmühle zwischen Trotzenburgweg und Stadthaus sind überwiegend unbebaut, untergenutzt und werden als private Stellplatzfläche genutzt. Die großflächigen, z.T. mit Leitplanken abgegrenzten Parkplatzflächen wirken unattraktiv und treten in Verbindung mit den baulichen Rückseiten der Geschäftsbebauung Hauptstraße derzeit negativ in Erscheinung. Das Eckgrundstück zur Schnabelsmühle hin ist derzeit mit den „Stadhäusern“ bestanden. Im Falle einer angedachten Verlegung der städtischen Verwaltungseinrichtungen z.B. an den Kopf des Bahnhofes in der Stadtmitte stehen auch diese Grundstücksflächen für eine Überplanung zur Verfügung und sollten in die planerische Qualifizierung - „Ausprägung und Gestaltung einer Stadtkante“ - miteinbezogen werden.

Städtebauliche Zielsetzung

Kurzfristiges Ziel ist es, nach der Umsetzung der Wettbewerbsplanung West (Gestaltung des öffentlichen Raumes - Stadtmitte West) die Übergangsbereiche zu den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen in ein Gestaltungskonzept einzubinden. Parallel zu Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum soll erwirkt werden, dass die derzeitige Stellplatzsituation neu geordnet und auch die privaten Parkierungsflächen gestalterisch aufgewertet werden. Hier bedarf es eines Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes, welches zusammen mit den Eigentümern entwickelt wird.

Den Zielvereinbarungen der Akteursbeteiligung (Phase II) entsprechend sollen zunächst Sondierungsgespräche mit den betroffenen Eigentümern zur Abfrage der jeweiligen Interessenlage unter Mitwirkung der ImmobilienStandortGemeinschaft (ISG) Stadtmitte durchgeführt werden.

Langfristig ist städtebauliches Ziel, die untergenutzten Grundstücksflächen im Bereich entlang der Gohrsmühle zwischen dem Trotzenburgweg und dem Stadthaus einer baulichen Nutzung (Kerngebietenutzungen - überwiegend Geschäfte, Büros und Dienstleistungen) zuzuführen und dort langfristig eine bauliche „Stadtkante“ entlang der Gohrsmühle zu errichten.

Nach Vorliegen eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes für eine zukünftige Bebauung entlang des Straßenzuges An der Gohrsmühle ("Stadtkante Gohrsmühle") ist ein Bebauungskonzept im Rahmen der weiteren planerischen Qualifizierung für den betreffenden Bereich zu konkretisieren.

Dabei sind die Interessenlagen der verschiedenen Eigentümer (Stellplätze) sowie die Erschließungsfunktionen (Andienung) für die Bebauung rückwärtig der FGZ Hauptstraße zu berücksichtigen.

Planungsrechtliche Situation

Bebauungsplan Nr. 2195 - Poststraße -

- Baugebietsausweisung: Kerngebiet MK / Flächen für Stellplätze

Planungserfordernis

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2195 - Poststraße - / ggfls. Umlegungsverfahren

Strategie/ Vorgehensweise/ Planerische Qualifizierung

- Konzept zur Gestaltung des öffentlichen Raumes (Wettbewerb West) - liegt vor
- Nutzungs- und Gestaltungskonzept für ein geordnetes Parken
- Umsetzung des Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes parallel zu den Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum (An der Gohrsmühle)
- Städtebauliches Gesamtkonzept für eine Randbebauung entlang der Gohrsmühle ("Stadtkante Gohrsmühle") unter Berücksichtigung des Stellplatzbedarfs und notwendiger Andienungsflächen
- Investorenauswahlverfahren incl. planerischer Qualifizierung in Kooperation mit den Grundstückseigentümern oder
- Mehrfachbeauftragung zur planerischen Qualifizierung in Kooperation mit einem potenziellen Investor

Projekt stadt :gestalten | Rahmenplanung Stadtmitte

Entwicklungsflächen Stadtmitte | Steckbriefe für Projektentwicklungen

9 Forum-Park Nord (Rückseite Hauptstraße)

Eigentümer/ Akteure

Stadt Bergisch Gladbach, private Grundstückeigentümer (u.a. KSK), ggfls. privater Investor

Derzeitige Nutzung (Realnutzung):

Die Flächen rückwärtig der Hauptstraße (FGZ) im Forum-Park sind unbebaut, untergenutzt und werden teilweise für die Zufahrt privater Stellplatzflächen genutzt. Das Erscheinungsbild wird derzeit von den Rückseiten der Bestandsgebäude FGZ Hauptstraße geprägt.

Städtebauliche Zielsetzung

Der derzeit unbebaute, untergenutzte Bereich rückwärtig der FGZ Hauptstraße bietet sich für eine bauliche Arrondierung an. Das betreffende städtische Grundstück, welches langfristig einer hochbaulichen Nutzung (Kerngebietsnutzung – kleinstrukturierter Einzelhandel, gewerbliche Nutzungen, Büros und Dienstleistungen) zugeführt werden soll, wird von mehreren aktuellen Planungen tangiert.

Der Innenbereich des Forum-Parks wird zeitnah einer veränderten Freiraumgestaltung zugeführt (Wettbewerbsplanung "Ost" - Freiräume entlang der Strunde). Im Zuge der Freiraumgestaltung wird die Strunde offen gelegt und ein gewässerbegleitender Fuß- und Radweg mit Integration der öffentlichen Spielfläche erstellt.

Auf Basis der vorliegenden Planungen (Strukturkonzept - östliche Stadtmitte, Wettbewerbsentwurf "Ost" - Freiräume entlang der Strunde, hochbaulicher Testentwurf) ist ein Bebauungs- und Nutzungskonzept im Rahmen der weiteren planerischen Qualifizierung zu konkretisieren. Im Rahmen der Erstellung eines Bebauungskonzeptes ist die Errichtung einer privaten Tiefgarage unter Mitbenutzung der bestehenden öffentlichen TG-Zufahrt zu prüfen.

Planungsrechtliche Situation

Bebauungsplan Nr. 3, Teil 1 - Innenstadt - 1. Änderung

- Baugebietsausweisung: Kerngebiet MK / Verkehrsfläche / öffentliche Grünfläche

Planungserfordernis

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, Teil 1 - Innenstadt - 1. Änderung bzw. Neuaufstellung

Bebauungsplan Nr. 2161 - Forum-Park - (in Aufstellung)

Strategie/ Vorgehensweise/ Planerische Qualifizierung

- Städtebauliches Strukturkonzept - östliche Stadtmitte - liegt vor
- Konzept zur Gestaltung des öffentlichen Freiraums (Wettbewerb Ost) - liegt vor
- Investorenauswahlverfahren oder Mehrfachbeauftragung zur planerischen Qualifizierung in Abstimmung/ ggfls. Kooperation mit den angrenzenden Grundstückseigentümern (FGZ Hauptstraße) oder einem potenziellen Investor
- Qualifizierung des Hochbaus/ der Hochbauten (Nachweis/ Alternativvorschläge zur äußeren Gestaltung/ Begutachtung und Bewertung)

Projekt stadt :gestalten | Rahmenplanung Stadtmitte

Entwicklungsflächen Stadtmitte | Steckbriefe für Projektentwicklungen

10 Forum-Park Süd (Rückseite Schnabelsmühle)

Eigentümer/ Akteure

privater Grundstückeigentümer, ggfls. privater Investor

Derzeitige Nutzung (Realnutzung):

Die Flächen rückwärtig der Gohrsmühle im Forum-Park sind derzeit teilweise bebaut oder werden als private Stellplatzfläche genutzt. Das Erscheinungsbild in dem betreffenden Bereich wird von dem Baudenkmal "Gasthaus Paas", seinen Anbauten (Nebengebäude) sowie den vorgelagerten, ungeordneten Stellplatzflächen geprägt.

Städtebauliche Zielsetzung

Der derzeit unbebaute, untergenutzte Bereich rückwärtig der Gohrsmühle bietet sich für eine bauliche Arrondierung an. Das betreffende private Grundstück, welches langfristig einer hochbaulichen Nutzung (Kerngebietsnutzung – Gastronomie, gewerbliche Nutzungen, kulturelle Einrichtungen, Büros und Dienstleistungen) zugeführt werden könnte, wird von der beabsichtigten Umgestaltung des Forum-Parks tangiert.

Der Innenbereich des Forum-Parks wird zeitnah einer veränderten Freiraumgestaltung zugeführt (Wettbewerbsplanung "Ost" - Freiräume entlang der Strunde). Im Zuge der Freiraumgestaltung wird die Strunde offen gelegt und ein gewässerbegleitender Fuß- und Radweg mit Integration der öffentlichen Spielfläche erstellt. Die zur Umgestaltung anstehenden öffentlichen Bereiche grenzen unmittelbar an die vorgenannte potenzielle Baufläche.

Auf Basis der vorliegenden Vorplanungen (Strukturkonzept - östliche Stadtmitte, Wettbewerbsentwurf "Ost" - Freiräume entlang der Strunde) ist ein Bebauungs- und Nutzungskonzept im Rahmen der weiteren planerischen Qualifizierung zu konkretisieren.

Planungsrechtliche Situation

Bebauungsplan Nr. 3, Teil 1 - Innenstadt - 1. Änderung
- Baugebietsausweisung: Kerngebiet MK / Verkehrsfläche

Planungserfordernis

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, Teil 1 - Innenstadt - 1. Änderung bzw. Neuaufstellung
Bebauungsplan Nr. 2161 - Forum-Park - (in Aufstellung)

Strategie/ Vorgehensweise/ Planerische Qualifizierung

- Städtebauliches Strukturkonzept - östliche Stadtmitte - liegt vor
- Konzept zur Gestaltung des öffentlichen Freiraums (Wettbewerb Ost) - liegt vor
- Investorenauswahlverfahren oder Mehrfachbeauftragung zur planerischen Qualifizierung in Kooperation mit dem betroffenen Grundstückseigentümer oder einem potenziellen Investor
- Qualifizierung des Hochbaus in Abstimmung mit dem Denkmalschutz (Nachweis/ Alternativvorschläge zur äußeren Gestaltung/ Begutachtung und Bewertung)

Projekt stadt :gestalten | Rahmenplanung Stadtmitte

Entwicklungsflächen Stadtmitte | Steckbriefe für Projektentwicklungen

11 Forum-Park Ost (Grundstück Stadtbibliothek)

Eigentümer/ Akteure

Stadt Bergisch Gladbach, ggfls. privater Investor

Derzeitige Nutzung (Realnutzung):

Das Grundstück am Ende der östlichen FGZ Hauptstraße und am Rande des Forum-Parks ist mit dem ehem. Forumgebäude (jetzt Stadtbibliothek) bestanden. Das städtische Bibliothekgebäude ist "in die Jahre" gekommen und hat insbesondere bauliche und funktionale Mängel (Barrierefreiheit, Rettungswege).

Städtebauliche Zielsetzung

Kurzfristiges Ziel ist die „Überprüfung“ des Bestandsgebäudes (Gebäudezustand, Nutzung) in Bezug auf die beabsichtigte Umgestaltung des Forum-Parks.

Der Innenbereich des Forum-Parks wird zeitnah einer veränderten Freiraumgestaltung zugeführt (Wettbewerbsplanung "Ost" - Freiräume entlang der Strunde). Im Zuge der Freiraumgestaltung wird die Strunde offen gelegt und ein gewässerbegleitender Fuß- und Radweg mit Integration der öffentlichen Spielfläche erstellt. Die zur Umgestaltung anstehenden öffentlichen Bereiche grenzen unmittelbar an die bestehende Stadtbibliothek.

Langfristig ist ein Um- bzw. Neubau auf dem städtischen Grundstück in exponierter Lage am "Stadtzugang Ost"(FGZ Hauptstraße) denkbar. Eine zukünftige hochbauliche Entwicklung muss jedoch im Einklang mit der Umgestaltung des Forum-Parks sowie mit den Planungen für eine zukünftige Umgestaltung der östlichen Stadtmitte insgesamt (Verkehrsführung, Quirlsberg, Alte Feuerwache) stehen.

Auf der Basis der vorliegenden Vorplanungen (Strukturkonzept - östliche Stadtmitte, Wettbewerbsentwurf "Ost" - Freiräume entlang der Strunde) sowie eines noch zu erstellenden städtebaulichen Rahmenkonzeptes für den östlichen Stadtmittebereich ist ein Bebauungs- und Nutzungskonzept im Rahmen der zukünftigen planerischen Qualifizierung zu konkretisieren.

Planungsrechtliche Situation

§ 34 BauGB

Planungserfordernis

Bebauungsplan Nr. 2161 - Forum-Park - (in Aufstellung)

Strategie/ Vorgehensweise/ Planerische Qualifizierung

- Städtebauliches Strukturkonzept - östliche Stadtmitte - liegt vor
- Konzept zur Gestaltung des öffentlichen Freiraums (Wettbewerb Ost) - liegt vor
- Realisierungswettbewerb oder Investorenauswahlverfahren zur planerischen Qualifizierung oder
- Mehrfachbeauftragung zur planerischen Qualifizierung des Hochbaus in Kooperation mit einem potenziellen Investor bzw. - im Falle der Veräußerung des städtischen Grundstücks - mit dem neuen Eigentümer

Projekt stadt :gestalten | Rahmenplanung Stadtmitte

Entwicklungsflächen Stadtmitte | Steckbriefe für Projektentwicklungen

12 Fronhof (Innenbereich/ Parkplatzfläche)

Eigentümer/ Akteure

Private Grundstückseigentümer, Stadt Bergisch Gladbach, ggfls. privater Investor

Derzeitige Nutzung (Realnutzung):

Die Flächen rückwärtig der Hauptstraße (FGZ) und Laurentiusstraße im Innenbereich des Fronhofes sind derzeit unbebaut und werden überwiegend als private und öffentliche Stellplatzfläche genutzt. Die überwiegend privaten Grundstücke grenzen an den zentralen öffentlichen Parkplatz im Fronhof.

Städtebauliche Zielsetzung

Kurzfristiges Ziel ist es, im Zuge der Umsetzung der Wettbewerbsplanung "Ost" (Freiräume entlang der Strunde) die fußläufige Verbindung zwischen dem Konrad-Adenauer Platz und dem zukünftig als Freiraum umgestalteten Innenbereich Buchmühle zu verbessern und durch eine Umgestaltung des bestehenden Parkplatzes hinter der Laurentiuskirche zu attraktivieren.

Langfristig ist jedoch denkbar, den derzeit unbebauten Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen, um zum einen die baulichen unattraktiven Rückseiten der Bestandsbebauung einzufassen und zum anderen neue stadträumliche Qualitäten (Passagen - oder Gassenbildung) zu schaffen. Die neuen Baukörper inmitten der Stadtmitte könnten für ergänzende Kerngebietsnutzungen und/ oder für kirchliche und kulturelle Einrichtungen konzipiert werden.

Auf der Basis der vorliegenden Vorplanungen (Strukturkonzept - östliche Stadtmitte, Wettbewerbsentwurf "Ost" - Freiräume entlang der Strunde, hochbaulicher Testentwurf) ist ein Bebauungs- und Nutzungskonzept im Rahmen der weiteren planerischen Qualifizierung zu konkretisieren.

Planungsrechtliche Situation

Bebauungsplan Nr. 2135 - Buchmühle - 2. Änderung

- Baugebietsausweisung: Kerngebiet MK (Hauptstraße, Laurentiusstraße), Verkehrsfläche (Parkplatz)

Planungserfordernis

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2135 - Buchmühle -/ ggfls. Umlegungsverfahren

Strategie/ Vorgehensweise/ Planerische Qualifizierung

- Städtebauliches Strukturkonzept - östliche Stadtmitte - liegt vor
- Konzept zur Gestaltung des öffentlichen Freiraums (Wettbewerb Ost) - liegt vor
- Investorenauswahlverfahren incl. planerischer Qualifizierung in Kooperation mit den Grundstückseigentümern oder
- Mehrfachbeauftragung zur planerischen Qualifizierung in Kooperation mit einem potenziellen Investor

Projekt stadt :gestalten | Rahmenplanung Stadtmitte

Entwicklungsflächen Stadtmitte | Steckbriefe für Projektentwicklungen

13 Buchmühle Süd (Rückseite Hauptstraße)

Eigentümer/ Akteure

Private Grundstückseigentümer, Stadt Bergisch Gladbach, ggfls. privater Investor

Derzeitige Nutzung (Realnutzung):

Die Flächen rückwärtig der Hauptstraße im Innenbereich der Buchmühle sind z.T. bebaut und werden als Freiflächen (Stellplatzfläche) genutzt. Die privaten und städtischen Grundstücke grenzen an den ungeordneten öffentlichen Parkplatz im Innenbereich der Buchmühle. Das städtische Areal der ehemaligen Turnhalle neben der VHS wird derzeit – bis zu einer baulichen Verwertung - ebenfalls als bewirtschaftete Stellplatzfläche genutzt.

Städtebauliche Zielsetzung

Der Innenbereich der Buchmühle ist bereits weitgehend einer Freiraumgestaltung zugeführt worden (Wettbewerbsplanung "Ost" - Freiräume entlang der Strunde). Im Zuge der Freiraumgestaltung wurde die Strunde offen gelegt und gewässerbegleitende Fuß- und Radwege angelegt. Nach Fertigstellung der Parkpalette hinter der „Alten Realschule Odenthaler Straße“ wird kurzfristig ein größerer Spielplatz an der Strunde angelegt.

Städtebauliche Zielsetzung ist, im Übergangsbereich zu den bebauten Bereichen an der Hauptstraße und ggfls. der Laurentiusstraße zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten (für Wohnnutzungen) zu schaffen. Dem vorliegendem Strukturkonzept für die östliche Stadtmitte (u.a. Buchmühle) entsprechend soll der Innenbereich der Buchmühle für eine innenstadtnahe Wohnbebauung ("Wohnen am Park bzw. Wohnen an der Strunde"), z.B. in Form von Mehrgenerationenwohnen, aufgeschlossen werden.

Auf der Basis der vorliegenden Vorplanungen (Strukturkonzept - östliche Stadtmitte, Wettbewerbsentwurf "Ost" - Freiräume entlang der Strunde, hochbaulicher Testentwurf) ist ein Bebauungs- und Nutzungskonzept im Rahmen der weiteren planerischen Qualifizierung zu konkretisieren.

Planungsrechtliche Situation

Bebauungsplan Nr. 2135 - Buchmühle - 1. Änderung

- Baugebietsausweisung: Kerngebiet MK (Hauptstraße), Verkehrsfläche, öffentliche Grünfläche

Planungserfordernis

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2135 - Buchmühle -/ ggfls. Umlegungsverfahren

Strategie/ Vorgehensweise/ Planerische Qualifizierung

- Städtebauliches Strukturkonzept - östliche Stadtmitte - liegt vor
- Konzept zur Gestaltung des öffentlichen Freiraums (Wettbewerb Ost) - liegt vor
- Planerische Qualifizierung „Stadt“ in Kooperation mit anderen Grundstückseigentümern zu einem Wohnprojekt „Mehrgenerationenwohnen“ oder alternativ Investorenauswahlverfahren incl. planerischer Qualifizierung (für sozial geförderten oder frei finanzierten Wohnungsbau)
- Mehrfachbeauftragung zur planerischen Qualifizierung in Kooperation mit einem Bauträger oder potenziellen Investor

Projekt stadt :gestalten | Rahmenplanung Stadtmitte

Entwicklungsflächen Stadtmitte | Steckbriefe für Projektentwicklungen

14 Buchmühle Nord (Rückseite Laurentiusstraße)

Eigentümer/ Akteure

Private Grundstückseigentümer, ggfls. privater Investor

Derzeitige Nutzung (Realnutzung):

Die Flächen rückwärtig der Laurentiusstraße im Innenbereich der Buchmühle sind bis auf ein Einfamilienhaus unbebaut und werden als private Gartenfläche genutzt. Die privaten Grundstücke grenzen an den ungeordneten öffentlichen Parkplatz im Innenbereich der Buchmühle.

Städtebauliche Zielsetzung

Der Innenbereich der Buchmühle ist bereits weitgehend einer Freiraumgestaltung zugeführt worden (Wettbewerbsplanung "Ost" - Freiräume entlang der Strunde). Im Zuge der Freiraumgestaltung wurde die Strunde offen gelegt und gewässerbegleitende Fuß- und Radwege angelegt. Nach Fertigstellung der Parkpalette hinter der „Alten Realschule Odenthaler Straße“ wird kurzfristig ein größerer Spielplatz an der Strunde angelegt.

Städtebauliche Zielsetzung ist, im Übergangsbereich zu den bebauten Bereichen an der Hauptstraße und ggfls. der Laurentiusstraße zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten (für Wohnnutzungen) zu schaffen. Dem vorliegendem Strukturkonzept für die östliche Stadtmitte (u.a. Buchmühle) entsprechend soll der Innenbereich der Buchmühle für eine innenstadtnahe Wohnbebauung ("Wohnen am Park bzw. Wohnen an der Strunde") aufgeschlossen werden.

Neben einer Wohnbebauung sollen Teilbereiche derzeit rein privater Garten- und Parkflächen einer öffentlich nutzbaren Freiraumgestaltung zugeschlagen werden.

Auf der Basis der vorliegenden Vorplanungen (Strukturkonzept - östliche Stadtmitte, Wettbewerbsentwurf "Ost" - Freiräume entlang der Strunde, hochbaulicher Testentwurf) ist ein Bebauungs- und Nutzungskonzept im Rahmen der weiteren planerischen Qualifizierung zu konkretisieren.

Planungsrechtliche Situation

Bebauungsplan Nr. 2135 - Buchmühle - 1. Änderung
- Baugebietsausweisung: private Grünfläche

Planungserfordernis

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2135 - Buchmühle -/ ggfls. Umlegungsverfahren

Strategie/ Vorgehensweise/ Planerische Qualifizierung

- Städtebauliches Strukturkonzept - östliche Stadtmitte - liegt vor
- Konzept zur Gestaltung des öffentlichen Freiraums (Wettbewerb Ost) - liegt vor
- Investorenauswahlverfahren incl. planerischer Qualifizierung in Kooperation mit den Grundstückseigentümern oder
- Mehrfachbeauftragung zur planerischen Qualifizierung in Kooperation mit einem potenziellen Investor

Projekt stadt :gestalten | Rahmenplanung Stadtmitte

Entwicklungsflächen Stadtmitte | Steckbriefe für Projektentwicklungen

15 Areal Alte Feuerwache/ Zillertal/ Quirlsberg

Eigentümer/ Akteure

Private Grundstückseigentümer, Evangelisches Krankenhaus Bergisch Gladbach (EVK), Stadt Bergisch Gladbach, ggfls. privater Investor

Derzeitige Nutzung (Realnutzung):

Das Grundstück der alten Feuerwache mit seinen aufstehenden Gebäuden ist brach gefallen. Nach vorübergehender Zwischennutzung der Bebauung stehen die Gebäude derzeit leer. Das Grundstück wurde mittlerweile von dem Evang. Krankenhaus (EVK) gekauft und soll zunächst als Mitarbeiterparkplatz zwischengenutzt werden. Mittelfristig ist die Bebauung des Grundstücks für kirchliche, diakonische, krankenhauses- bzw. gesundheitsspezifische Nutzungen geplant.

Das EVK hat zukünftige Erweiterungsbedarfe des Krankenhauses sowie des Parkhauses aufgrund des bestehenden Parkdrucks vorgetragen.

Die Umgebungsbebauung (Bebauung entlang der Hauptstraße) ist heterogen, das Erscheinungsbild des östlichen Stadtmittebereiches wird von den Baudenkmalern "Gnadenkirche", "Kulturhaus Zanders" und "Gasthaus Waatsack" geprägt.

Städtebauliche Zielsetzung

Das Areal "Alte Feuerwache" mit seinem Umfeld soll einer städtebaulichen Neuordnung zugeführt werden.

Im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung sind - die Interessenlage des Evang. Krankenhauses berücksichtigend - zunächst grundsätzliche Fragen zur Erschließung des Areals zu klären und ein Bebauungs- und Nutzungskonzept als Entwicklungsperspektive mit dem evang. Krankenhaus/ der evang. Kirche sowie den übrigen Anliegern zu entwickeln.

Auf Basis der Entwicklungsperspektive ist dann, im Einklang mit den freiraumplanerischen Zielsetzungen für den Quirlsberg, den Zielsetzungen einer zukünftigen Verkehrsführung sowie mit den Nutzungsinteressen der Grundstückseigentümer insbesondere des evang. Krankenhauses -, ein städtebaulich-verkehrlich-freiraumplanerisches Gesamtkonzept zu erarbeiten.

Auf Grundlage der städtebaulichen Gesamtkonzeption ist das Bebauungs- und Nutzungskonzept für den Bereich "Alte Feuerwache/ Zillertal" zu konkretisieren.

Planungsrechtliche Situation

Bebauungsplan Nr. 2162 -Feuerwache -

- Baugebietsausweisung: Kerngebiet MK, Mischgebiet MK, Verkehrsfläche, private Grünfläche

Planungserfordernis

Bebauungsplan Nr. 2168 – Odenthaler Straße/ Hauptstraße – (in Aufstellung)

Strategie/ Vorgehensweise/ Planerische Qualifizierung

- Städtebaulich-freiraumplanerisches Gesamtkonzept für den Quirlsberg (liegt vor/ „Masterplan“- Prof. Dieter Prinz)
- Städtebaulich-verkehrlich-freiraumplanerisches Gesamtkonzept für den Bereich „Alte Feuerwache/ Zillertal“
- Bebauungs- und Nutzungskonzept für das Areal "Alte Feuerwache/ Zillertal“
- Städtebaulicher Realisierungswettbewerb (erweitertes Plangebiet) oder
- Investorenauswahlverfahren incl. planerischer Qualifizierung in Kooperation mit den Grundstückseigentümern oder
- Mehrfachbeauftragung zur planerischen Qualifizierung in Kooperation mit dem Neueigentümer des Geländes „Alte Feuerwache“ (Evang. Krankenhaus)