

**Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin**

Federführender Fachbereich Stadtentwicklung, Stadtplanung		Drucksachen-Nr. 639/2000
		<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich
		<input type="checkbox"/> Nicht öffentlich
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Hauptausschuss	24.10.2000	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Rahmenplanung Innenstadt Bergisch Gladbach
- Städtebauliche Projekte/Nutzungspotentiale**

Beschlussvorschlag

Der Rat stimmt der vorliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzeption für die Stadtmitte von Bergisch Gladbach im Grundsatz zu.

Die Verwaltung wird beauftragt, im Zuge der Umsetzung der städtebaulichen Gesamtkonzeption alle erforderlichen Bauleitplanverfahren zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen in den einzelnen Teilräumen - entsprechend der dargelegten Prioritäten - einzuleiten und durchzuführen.

Sachdarstellung / Begründung

1. Planungsstand/ Beschlusslage

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.06.1998 im Zuge der Rahmenplanung die Leitbildkonzeption für den Innenstadtbereich von Bergisch Gladbach beschlossen.

Anlass zur Erstellung einer Leitbildkonzeption war seinerzeit das Bestreben, die Projekte und Problemstellungen in den einzelnen Teilräumen der Innenstadt in einem Gesamtkontext zu betrachten, zu analysieren und für die Stadtmitte eine städtebauliche Gesamtkonzeption zu erstellen.

Die vom Rat beschlossene Leitbilder dienen als planerische Vorgabe für die verschiedenen Bauleitplanverfahren in den einzelnen Teilräumen der Stadtmitte.

Zu Thema "Nutzung" fasste der Rat am 23.06.1998 folgende Beschlüsse:

- I. *Der Kernbereich der Innenstadt Bergisch Gladbach i.S. des Hauptversorgungszentrums wird entsprechend der Darstellung im Plan "Leitbilder" räumlich begrenzt durch die Straßen Schnabelmühle und An der Gohrsmühle, die Stationsstraße, den Bereich S- bzw. Busbahnhof, die Paffrather Straße, die Laurentiusstraße (bis zur Zufahrt Buchmühle), den Bereich Buchmühle, die Odenthaler Straße und die Hauptstraße.*
 - a. *Außerhalb des Kernbereiches sind die vorhandenen zentrenergänzenden Mischnutzungen (Gewerbe/ Dienstleistungen/ Einzelhandel und Wohnen) zu sichern und zu entwickeln.*
 - b. *Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen sind nicht-integrierte Standorte außerhalb des Stadtzentrums für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenschädlichen Sortimenten auszuschließen. Die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels ist zum Schutz des Stadtzentrums mit den Instrumenten der Bauleitplanung zu steuern.*
 - c. *Die Konzeption für ein potentielles SB-Warenhaus und/oder einen Lebensmittelfachmarkt (Vollsortiment) ist nur innerhalb des neu begrenzten Stadtzentrums oder in unmittelbarer Randlage an der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße zu verwirklichen.*

Leitbilder:

1. *Sicherung und Stärkung der vorhandenen Mischstrukturen in den Teilräumen "untere Hauptstraße", "Jakobstraße", "Paffrather Straße", "Buchmühle/ Obere Hauptstraße", um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.*
2. *Attraktivierung der Wohnnutzung i.S. der angestrebten Mischstruktur in den Teilräumen "untere Hauptstraße", "Jakobstraße", "Paffrather Straße", "Buchmühle/ Obere Hauptstraße", durch entsprechende qualitätssteigernde Maßnahmen*
3. *Belebung des Zentrums durch Stärkung der Wohnfunktion innerhalb der Innenstadt. Die Ansiedlung zusätzlicher Wohnnutzungen ist im zentrumsnahen Teilraum "ehem. Cox-Gelände" weiter zu verfolgen.*
4. *Stärkung des Nutzungsbereiches Infrastruktur / Bildung / Verwaltung in der Innenstadt. Die Ansiedlung diesbezüglicher Einrichtungen ist in den Teilräumen "Cox-Gelände" bzw. "Gronauer Kreisel" entsprechend des ermittelten Bedarfes zu verfolgen.*

Im Rahmen der Umsetzung der Leitbildkonzeption wurden in den vergangenen zwei Jahren eine Vielzahl städtebaulicher Planungen in der Stadtmitte durch die Stadt sowie durch private Eigentümer und Investoren erstellt, beraten und diskutiert.

2. Übersicht der aktuellen Projekte im Innenstadtgebiet:

Bereich des ehemaligen Köttgen-Gelände (Bebauungsplan Nr. 2118 - Jakobstraße -)

Der Bereich des ehemaligen Köttgen-Gelände ist zu weiten Teilen brach gefallen und bedarf einer städtebaulichen Zu- bzw. Neuordnung. Entsprechend der Leitbildkonzeption soll der Bereich als Sondergebiet (SO) für die Ansiedlung von nicht zentrenrelevanten, großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Fachmärkte) entwickelt werden. Darüber hinaus ist im Zusammenhang mit der Innenstadtweiterung um den Busbahnhof- und Bahnhofsbereich der Standort an der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße für ein SB-Warenhaus zu diskutieren.

Bereich des ehemaligen Cox-Geländes (Bebauungsplan Nr. 2119 - Kalköfen Cox -)

Der Leitbildkonzeption (siehe Leitbild 3.) entsprechend wurde zwischenzeitlich eine Bebauungs- und Nutzungskonzeption für überwiegend Wohnnutzungen erstellt. Für den betreffenden Bereich wird zurzeit das Bebauungsplanverfahren Nr. 2119 - Kalköfen Cox - durchgeführt.

Bereich des Busbahnhofes (Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt -)

Für das Gebiet des derzeitigen Busbahnhofes wurde das Änderungsverfahren zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - bereits durchgeführt und die Änderung vom Rat der Stadt im Dezember 1999 als Satzung beschlossen. Der geänderte Bebauungsplan sieht eine Kerngebietserweiterung unter Einbeziehung der derzeitigen Busbahnhofsfläche sowie unter Beibehaltung der Parkhausnutzung vor. Darüber hinaus wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein konzipiertes Kinocenter (Projekt Gladium) geschaffen.

Bereich des Bahnhofes Bergisch Gladbach (Bebauungsplan Nr. 2110 - Bahnhof Bergisch Gladbach)

In Kooperation mit der Deutschen Bahn AG wurde in den vergangenen Jahren eine verkehrliche und städtebauliche Konzeption entwickelt, die die Errichtung eines neuen Verkehrsverknüpfungspunktes Bus + Bahn beinhaltet. Durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 2110 - Bahnhof Bergisch Gladbach - werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung des Busbahnhofes an die Stationsstraße, die Errichtung eines gemeinsamen Umsteigebahnsteiges, die Errichtung einer Mobilitätszentrale sowie für eine Kerngebietsbebauung am Kopf des Bahnhofes an der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße geschaffen.

Bereich Stationsstraße, Poststraße/ Hauptstraße

Die bisher vorliegenden Plankonzeptionen für den Bereich zwischen der Stationsstraße, Poststraße und Hauptstraße konnten bislang aufgrund der unterschiedlichen Interessenlage der jeweiligen Grundstückseigentümer nicht umgesetzt werden. Durch die kurzfristig zu erwartende Aufgabe des Zollamtes in dem betreffenden Teilraum sowie durch die geplanten Umgestaltungsmaßnahmen im Bereich des Driescher Kreuzes (Anlage eines Kreisverkehrsplatzes) ergeben sich veränderte Voraussetzungen für ein städtebauliches Bebauungs- und Nutzungskonzept

Grundstücke der Deutschen Post AG und Telekom AG an der Hauptstraße/ An der Gohrsmühle

Der Bereich des ehemaligen Postgebäudes (Ecke Hauptstraße/ Poststraße) sowie Grundstücksflächen an der Straßen 'An der Gohrsmühle' und Trotzenburgweg stehen für eine Umnutzung und ggf. für eine Neubebauung (Geschäftsnutzungen) zur Verfügung. Bislang sind die Umnutzungs- und Vermarktungsbemühungen der Deutschen Post AG und der Telekom AG sehr zögerlich. Langfristig sind beide Konzerne jedoch an eine Entwicklung der betreffenden Flächen interessiert.

Bereich rückwärtig des Bergischen Löwen/ Gasthaus Paas/ Forum Park

Der Innenstadtbereich zwischen dem Park Villa Zanders und dem Forumgebäude wird durch eine Vielzahl von Erschließungsflächen sowie durch Verlärmung (Straßenverkehr der Schnabelsmühle)

gekennzeichnet. Der betreffenden Teilraum insgesamt bedarf einer attraktivitätssteigernden Umgestaltung.

Bereich Buchmühle (Bebauungsplan Nr. 2135 - Buchmühle - 1. Änderung)

Die Planungen für den Bereich der Buchmühle wurden in den vergangenen Monaten soweit vorangetrieben, dass im Februar 2000 eine erste Informationsveranstaltung durchgeführt werden konnte. Im Rahmen einer Bürgerversammlung wurde den Bürgern seitens der Verwaltung die Plankonzeption vorgestellt und mit ihnen erörtert. Im Rahmen einer zweiten Veranstaltung am 18.10.2000 wird die überarbeitete städtebauliche Konzeption mit den Bürgern diskutiert.

Auf Grundlage der erneuten Informationsveranstaltung soll das Bebauungsplanverfahren zügig durchgeführt werden.

Bereich der alten Feuerwache (Bebauungsplan Nr. 2142 - Feuerwache - 1. Änderung)

Der Leitbildkonzeption für die Stadtmitte entsprechend soll der Bereich der alten Feuerwache nicht mehr dem Kerngebiet zugeordnet werden, sondern für zentrenergänzende Misch- und Wohnnutzungen entwickelt werden. Unter Berücksichtigung der veränderten städtebaulichen Zielsetzungen sind daher der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 2142 - Feuerwache - zu ändern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine attraktive, innenstadtnahe Wohnnutzung zu schaffen.

3. Folgerung

Die Bearbeitung von Projekten in den einzelnen Teilbereichen der Stadtmitte und die sich daraus ergebenden Problemstellungen haben die Verwaltung veranlasst, auf der Grundlage der seinerzeit vom Rat der Stadt beschlossenen Leitbildkonzeption ein städtebauliches Gesamtkonzept für den Innenstadtbereich von Bergisch Gladbach zu erstellen.

Die Konzeption umfasst in der räumlichen Abfolge von der Odenthaler Straße im Osten bis zum Driescher Kreuz im Westen und der Jakobstraße im Norden sowohl bereits konkret bestehende Bauungs- und Nutzungskonzepte, als auch visionäre Bauungs- und Gestaltungsüberlegungen innerhalb des Funktionsgefüges Stadtmitte. Aus Sicht einer nachhaltigen Stadtentwicklung und zur Sicherung und Stärkung der Innenstadt insgesamt erscheint es notwendig, städtebauliche Zielaussagen für **alle** Teilräume der Stadtmitte zu treffen, die derzeit durch städtebauliche Missstände und einen Attraktivitätsmangel gekennzeichnet werden.

Darüber hinaus wurden konzeptionelle Bestandteile der Verkehrsplanung (Verkehrsführung/ bauliche Maßnahmen/ Parkraumkonzept) sowie des für den Innenstadtbereich vorliegenden Freiraumkonzeptes mit in das städtebauliche Gesamtkonzept integriert.

Im Zuge der konzeptionellen Gesamtplanung für die Stadtmitte ist als neuer, bislang noch nicht thematisierter Bestandteil eine bauliche Ergänzung im Bereich Forum-Park zwischen dem Gasthaus Paas und dem Forumgebäude vorgesehen. Dieser Vorschlag resultiert aus der Überlegung, den heute stark verlärmten Park sowie die städtebaulich unbefriedigende Situation des Platzes hinter dem Bürgerhaus Bergischer Löwe aufzuwerten.

Eine bauliche Ergänzung mit den Nutzungsinhalten Dienstleistungen, kulturelle Nutzungen, Wohnen etc., sollte lediglich am Rand des Parks zur Straße Schnabelsmühle erfolgen, um genügend Freiflächen für Veranstaltungen, aber auch attraktive Grünflächen im lärmabgewandten Innenbereich zu erhalten.

Das städtebauliche Gesamtkonzept mit Abfolge der einzelnen räumlichen Teilbereiche wird in der Sitzung des Hauptausschusses anhand von Dias vorgestellt.

4. Bebauungs- und Nutzungspotentiale

Die in dem städtebaulichen Gesamtkonzept dargestellten Bebauungskonzepte ergeben in der Summe ein enormes Entwicklungspotential für die Stadtmitte.

In dem Plan "Nutzungspotentiale" zur Rahmenplanung Innenstadt Bergisch Gladbach sind die einzelnen Bebauungs- und Nutzungspotentiale dargestellt. Der Plan wird in der Sitzung des Hauptausschusses am 24.10.2000 anhand von Dias ausführlich vorgestellt.

Die in dem Plan ermittelten und dargestellten Flächendaten (Grundflächen/ Nutzflächen/ Verkaufsfläche) zum Thema "Nutzungspotentiale" sind in der nachfolgenden Tabelle aufgelistet.

Tabelle: Zukünftige Bebauungs- und Nutzungspotentiale

Teilräume	Grundfläche	Nutzfläche	Dienstleistungen / Büros / Wohnen	Verkaufsfläche Einzelhandel
Kerngebiet MK - Kategorie 1 *				
Hauptstraße/ Poststraße • MK (Kerngebiet)	6.300 m ²	15.700 m ² (4 Nutzebenen)	11.000 m ²	3.800 m ²
Hauptstraße/ Gohrsmühle • MK (Kerngebiet)	1.500 m ²	3.400 m ² (4 Nutzebenen)	2.300 m ²	900 m ²
Stationsstraße/ Poststraße • MK (Kerngebiet)	1.300 m ²	3.000 m ² (4 Nutzebenen)	2.000 m ²	900 m ²
Hauptstraße/ Poststraße • MK (Kerngebiet)	1.500 m ²	3.400 m ² (4 Nutzebenen)	2.300 m ²	900 m ²
Trotzenburgweg • MK (Kerngebiet)	1.500 m ²	3.400 m ² (4 Nutzebenen)	2.300 m ²	900 m ²
Kinocenter • MK (Kerngebiet)	3.000 m ²	6.900 m ² (3 Nutzebenen)	4.600 m ² (Kino)	1.500 m ²
Kaufring • MK (Kerngebiet)	1.700 m ²	1.300 m ² (1 Nutzebene)		1.000 m ²
Paffrather Str./ Dr. R.-Koch-Str. • MK (Kerngebiet)	300 m ²	690 m ² (3 Nutzebenen)	460 m ²	180 m ²
Buchmühle • MK (Kerngebiet)	8.000 m ²	18.000 m ² (4 Nutzebenen)	12.000 m ²	4.800 m ²
Forum-Park • MK (Kerngebiet)	2.500 m ²	7.000 m ² (4 Nutzebenen)	5.500 m ²	1.500 m ²
	Zwischensumme		42.460m²	16.380 m²
Kerngebiet MK - Kategorie 2 **				
Bahnhof Bergisch Gladbach • MK (Kerngebiet)	2.500 m ²	6.800 m ² (4 Nutzebenen)	5.000 m ²	1.500 m ²
Parkhaus/ Alter Busbahnhof • MK (Kerngebiet)	4.000 m ²	12.000 m ² (4 Nutzebenen)	9.000 m ² (Parken)	2.400 m ²
	Zwischensumme		14.000 m²	3.900 m²
Kerngebiet MK - Kategorie 3 ***				
Jakobstraße • MK (Kerngebiet)	3.500 m ²	7.600 m ² (4 Nutzebenen)	5.500 m ²	2.100 m ²
	Zwischensumme		5.500 m²	2.100 m²
	Zwischensumme alle MK		61.960 m²	22.380 m²
Sondergebiet SO				
Ehem. Köttgen-Gelände • SO (Sondergebiet)	33.000 m ²	10.000 m ² (Nutzebene EG)		8.000 m ²
Paffrather Straße/ J.-W.-L.-Str. • SO (Sondergebiet)	13.000 m ²	4.000 m ² (Nutzebene EG)		3.000 m ²
	Zwischensumme			11.000 m²

Mischgebiet MI				
Cox-Gelände • MI (Mischgebiet)	15.000 m ²	16.300 m ² (2/4 Nutzebenen)	16.300 m ²	
Alte Feuerwache • MI (Mischgebiet)	4.000 m ²	3.200 m ² (3 Nutzebenen)	3.200 m ²	
Buchmühle/ Rosengarten • MI (Mischgebiet)	3.000 m ²	5.600 m ² (4 Nutzebenen)	2.200 m ² (Parken) 2.200 m ² (Turnhalle) 1.200 m ²	
		Zwischensumme	25.100 m²	
Summe insgesamt			87.060 m²	33.380 m²

* Kategorie 1: Flächenpotentiale im heutigen Stadtzentrum

** Kategorie 2: Kurz- und mittelfristige Flächenpotentiale zur Erweiterung des Stadtzentrums

*** Kategorie 3: Mittel- bis langfristige Flächenpotentiale zur Erweiterung des Stadtzentrums

Berechnungsformeln zur Ermittlung der Nutzungspotentiale:

- Grundfläche: Der Ermittlung der Grundfläche wurde im Kerngebiet (MK) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1.0, im Sondergebiet (SO) eine GRZ von 0.8 und im Mischgebiet eine GRZ von 0.6 zu Grunde gelegt
- Nutzfläche: Der Ermittlung der Nutzfläche wurden 75 % der Grundfläche für die Erdgeschossenebene und 50 % der Grundfläche für die Obergeschossenebenen (incl. Dachgeschoss) zu Grunde gelegt
- Verkaufsfläche: Der Ermittlung der Verkaufsfläche wurden 60 % der Grundfläche zu Grunde gelegt.

Bewertung der ermittelten Verkaufsflächenpotentiale

Die Innenstadt von Bergisch Gladbach hat zurzeit eine Verkaufsfläche von ca. 63.100 m², davon ca. 46.300 m² mit einem zentrenrelevanten Angebot (Quelle: Zentrenkonzept 1999 / Stadt- und Regionalplanung Dr. P.G. Jansen).

Innerhalb der letzten 15 Jahre (1985/ 43.756 m²; 1999/ 63.120 m²) ist eine Zuwachs an Verkaufsflächen innerhalb der Stadtmitte von 19.364 m² zu verzeichnen (Quelle: Zentrenkonzept 1999 / Stadt- und Regionalplanung Dr. P.G. Jansen).

Unter Berücksichtigung der in der städtebaulichen Gesamtkonzeption dargestellten und in der vorstehenden Tabelle aufgeführten Entwicklungsflächen/ Potentiale in den einzelnen Teilräumen ergibt sich ein zusätzliches Verkaufsflächenpotential von insgesamt ca. 33.380 m², davon ca. 22.300 m² in dem bestehenden und erweiterten Kerngebiet und ca. 11.000 m² in dem geplanten Sondergebiet.

Insgesamt ergibt sich ein zusätzliches Verkaufsflächenpotential von 50 % des derzeitigen Bestandes innerhalb der Stadtmitte. Unter Zugrundelegung einer Verkaufsflächenentwicklung der letzten 15 Jahr bedeutet dies ein Nutzungspotential für die nächsten 25 bis 30 Jahre.

Im Zuge einer nachhaltigen Stadtentwicklung erscheint es daher sinnvoll, die in der vom Rat beschlossenen Leitbildkonzeption enthaltenen Zielformulierungen räumlich und zeitlich zu fixieren.

Potential - Kerngebiet (MK)

Neben der Stärkung des bestehenden Einzelhandels sollten Entwicklungstendenzen innerhalb des vorhandenen Stadtzentrums (Kerngebiet) vorangetrieben werden. In der **Kategorie 1** (dunkelblau) sind alle die Projekte dargestellt, die Potentiale für zusätzliche Verkaufsflächen (ca. 16.300 m²) im heutigen Stadtzentrum bilden.

Im Rahmen einer wünschenswerten Innenstadterweiterung um den Bereich des Busbahnhof- und Bahnhofareals bilden die in **Kategorie 2** (mittelblau) dargestellten Flächen kurz- und mittelfristige Potentiale für zusätzliche Einzelhandelseinrichtungen (ca. 3.900 m² Verkaufsflächen).

Mittel- bzw. langfristige Bebauungs- und Nutzungspotentiale im Zuge einer Innenstadtweiterung stellen die in **Kategorie 3** (hellblau) gekennzeichneten Flächen (ca. 2.100 m² Verkaufsfläche) dar.

Potential - Sondergebiet (Großflächiger Einzelhandel)

Der Leitbildkonzeption für den Innenstadtbereich von Bergisch Gladbach entsprechend ist für den Teilraum des "ehemaligen Köttgen - Geländes" die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Fachmärkten) vorgesehen. Eine Entwicklung der entsprechenden Flächen, verbunden mit der Ansiedlung weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist unabhängig von der Entwicklung des Stadtzentrums/ Kerngebiet zu bewerten, solange es sich bei den Einzelhandelsbetrieben um Fachmärkte mit einem nicht-zentrenrelevanten Angebot handelt. Der in der Leitbildkonzeption enthaltene Standort für ein angedachtes SB-Warenhaus (zentren-relevant) ist dagegen in Abhängigkeit mit der Innenstadtentwicklung insgesamt zu betrachten und zu bewerten.

Standort - SB-Warenhaus

Die Einrichtung eines SB-Warenhaus an der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße setzt eine attraktive Verknüpfung mit dem bestehenden Kerngebiet voraus (siehe auch Ausführungen im Kapitel "Erweiterungspotential Stadtmitte/ Zentrenkonzept Dr. Jansen).

In der Konsequenz bedeutet dies, dass die Umgestaltung des Busbahnhof- und Bahnhofsbereiches, die Verlängerung des Fußgängerbereiches der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße bis über die Jakobstraße sowie die Entwicklung der in diesem Teilraum gelegenen Kerngebiete (Kategorie 2 und 3) als stadtentwicklungspolitische und städtebauliche Voraussetzung für die Errichtung eines SB-Warenhauses im ehemaligen Köttgengelände zu fordern ist.

5. Handlungsbedarf/ Weitere Vorgehensweise

Auf der Grundlage des vorstehend beschriebenen Stadtentwicklungskonzeptes für die Stadtmitte von Bergisch Gladbach ergibt sich in Bezug auf die Bauleitplanung für die verschiedenen Teilräume folgender Handlungsbedarf:

Kurzfristiger Handlungsbedarf

A. Bereich des bestehenden Busbahnhofs/ Parkhaus

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

Der seit 1999 geänderte Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 2. Änderung sieht eine Kerngebietserweiterung unter Einbeziehung der derzeitigen Busbahnhofsfläche sowie unter Beibehaltung der Parkhausnutzung vor. Darüber hinaus werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein konzipiertes Kinocenter geschaffen. In Abhängigkeit der weiteren Realisierung des geplanten Kinocenters ist auf Grundlage eines ggf. veränderten Bebauungs- und Nutzungskonzeptes eine erneutes Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - durchzuführen.

B. Bereich des Bahnhofes Bergisch Gladbach

(Bebauungsplan Nr. 2110 - Bahnhof Bergisch Gladbach)

Für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 2110 - Bahnhof Bergisch Gladbach - wird in kürze die öffentliche Auslegung des B-Planentwurfes durchgeführt. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens, der Kaufverhandlungen sowie nach vollzogener Entwidmung der betriebsbedingt nicht mehr erforderlichen Bahnflächen durch das Eisenbahnbundesamt (EBA) werden voraussichtlich Mitte 2001 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umgestaltung des Bahnhofsbereiches und für die Verlagerung des Busbahnhofs vorliegen.

C. Bereich Stationsstraße, Poststraße, Hauptstraße

(Bebauungsplanes Nr. 2193 - Westliche Verlängerung Stationsstraße - 1. Änderung)

Zur Sicherung und Stärkung der westlichen Stadtmitte sind die bestehenden Planüberlegungen zusammen mit den betroffenen Eigentümern zu konkretisieren und zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ein Änderungsverfahren des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2193 - Westliche Verlängerung Stationsstraße - mit Priorität durchzuführen. Die Errichtung des neuen Busbahnhofes entlang der Stationsstraße sowie die Umgestaltung des Verkehrsknotens "Driescher Kreuz" (Anlage eines Kreisverkehrsplatzes) werden attraktivitätssteigernd für den betreffenden Bereich zwischen Stationsstraße und Hauptstraße wirken.

D. Bereich des ehemaligen Cox-Geländes

(Bebauungsplan Nr. 2119 - Kalköfen Cox -)

Der Leitbildkonzeption entsprechend wird zurzeit auf Grundlage eines erstellten Bebauungs- und Nutzungskonzeptes (Misch- und Wohnnutzungen) das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 2119 - Kalköfen Cox - durchgeführt. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens werden voraussichtlich im Sommer 2001 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung attraktiver, zentrennaher Wohn- und Dienstleistungsgebäude vorliegen.

E. Bereich Buchmühle

(Bebauungsplan Nr. 2135 - Buchmühle - 1. Änderung)

Zur Sicherung und Stärkung der bestehenden Einzelhandelseinrichtungen und zur Attraktivierung des Bereiches Buchmühle für zusätzliche Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie für Wohnnutzungen sollte das Bebauungsplanverfahren Nr. 2135 - Buchmühle - 1. Änderung mit Priorität durchgeführt werden.

F. Bereich der alten Feuerwache

(Bebauungsplan Nr. 2142 - Feuerwache - 1. Änderung)

Auf Grundlage der Leitbildkonzeption, des städtebaulichen Gesamtkonzeptes für die Stadtmitte und im Zusammenhang mit der Lösung der Verkehrsproblematik am Verkehrsknoten Odenthaler Straße/ Hauptstraße sollte kurzfristig ein Bebauungs- und Nutzungskonzept erstellt und zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für zentrenergänzende Misch- und attraktive, innenstadtnahe Wohnnutzungen ein Änderungsverfahren des zurzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2142 - Feuerwache - durchgeführt werden.

Mittel- bis langfristiger Handlungsbedarf

G. Bereich des ehemaligen Köttgen - Geländes

(Bebauungsplan Nr. 2118 - Jakobstraße -)

Entsprechend der Leitbildkonzeption für die Innenstadt von Bergisch Gladbach und im Hinblick auf die bisher angesiedelten Fachmärkte sollte mittelfristig ein Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 2118 - Jakobstraße - zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung weiterer Fachmärkte (großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten) durchgeführt werden.

Zum Zwecke einer zukünftigen Zentrumserweiterung sind die Grundstücke der Jakobstraße/ Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße in dem aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 2118 - Jakobstraße - als Kerngebiet vorzusehen.

Im Zusammenhang und in Abhängigkeit der Innenstadtentwicklung im nordwestlichen Teilbereich (Busbahnhof- und Bahnhofsbereich/ Jakobstraße) ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan der Standort für ein SB-Warenhaus (zentrenrelevant) an der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße zu diskutieren und zu entscheiden.

H. Grundstücke der Deutschen Post AG und Deutschen Telekom AG an der Hauptstraße/ An der Gohrsmühle

(Bebauungsplan Nr. 2195 - Poststraße - 1. Änderung)

Aufgrund der Entbehrlichkeit von Flächen der Post AG und der Telekom AG sollte mittelfristig ein Bebauungs- und Nutzungskonzept mit den Grundstückseigentümern erstellt und zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ein Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 2195 - Poststraße - (derzeit Ausweisung von Flächen für Postnutzung) durchgeführt werden.

I. Bereich rückwärtig des Bergischen Löwen/ Gasthaus Paas/ Forum Park

Auf der Grundlage des städtebaulichen Gesamtkonzeptes für die Stadtmitte sollte mittelfristig eine Bebauungs-, Nutzungs- und Gestaltungskonzept erarbeitet und zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

Die Verwaltung schlägt vor, die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der vorstehend dargelegten Zielsetzungen zu schaffen.

Hierbei werden in **1. Priorität** die bereits begonnenen Projekte bearbeitet:

- Bereich Bahnhof Bergisch Gladbach / Neuer Busbahnhof
- Bereich Buchmühle
- Bereich Ehemaliges Cox-Gelände
- Bereich Alte Feuerwache (wegen der Abhängigkeit der Lösung des Verkehrsproblems Ecke Odenthaler Straße/ Hauptstraße muss auch der Teilbereich "Alte Feuerwache" in die kurzfristige Überarbeitung einbezogen werden)

Daran anschließend folgt in **2. Priorität** die Bearbeitung der Projekte:

- Bereich Stationsstraße / Poststraße / Hauptstraße
 - Bereich rückwärtig des Bergischen Löwen / Gasthaus Paas / Forum-Park
- sowie der Projekte der übrigen Teilräume

Die Umsetzung der Zielsetzungen für die Stadtmitte insgesamt (Erreichbarkeit/ Attraktivität) sowie für einzelne Teilräume (Erschließung, Parkraum) ist eng verzahnt mit der Betrachtung des fließenden und ruhenden Verkehrs. Die Abhängigkeiten voneinander bedingen, dass ohne Veränderungen im Straßennetz sowie der Parkieranlagen keine befriedigenden städtebaulichen Lösungen zu erreichen sind.

Diesbezüglich wird auf die nachfolgende Beschlussvorlage (Drucksachenummer 640 / 2000) zum Thema "Rahmenplanung Innenstadt Bergisch Gladbach - Verkehrsführung / Parkraumkonzept" verwiesen.

Anlage

- Übersichtsplan Stadtmitte - Teilräume