

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0437/2009
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	29.09.2009	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bergisch Gladbach - Stadtmitte:
- Festlegung als Stadtumbaugebiet

Beschlussvorschlag:

Der Rat legt das in der Anlage umgrenzte Gebiet in der Stadtmitte von Bergisch Gladbach gemäß § 171 b Baugesetzbuch als Stadtumbaugebiet fest.

Sachdarstellung / Begründung:

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass	2
2. Förderbedingungen / Stadtumbaugebiet	3
3. Städtebauliches Entwicklungskonzept	4
Anlagen	6

1. Planungsanlass

Das zur Festlegung eines Stadtumbaugebietes vorgesehene Gebiet umfasst weite Teile der Stadtmitte von Bergisch Gladbach. Es entspricht der Abgrenzung des Sanierungsgebietes ‚Bergisch Gladbach – Stadtmitte‘ zusammen mit den durch die vom Hauptausschuss am 18.06.2009 beschlossene Erweiterung hinzukommenden Bereiche. Eine genaue Abgrenzung des ca. 78 ha großen Gebietes ist in der Anlage gegeben.

Für die Innenstadt wurde bereits 1997 mit der „Rahmenplanung Innenstadt“ eine umfangreiche städtebauliche Konzeption erarbeitet, die mit dem Ratsbeschluss vom 23. Juni 1998 zur städtebaulichen Leitbildkonzeption und dem Beschluss des Hauptausschusses vom 24. Oktober 2000 den Maßstab für die weitere Entwicklung in der Stadtmitte setzt. In den Folgejahren wurde die Rahmenplanung durch verschiedene Fachgutachten sowie weitere Untersuchungen und Planungen vertieft.

Seit Mitte 2005 führt die Stadt Bergisch Gladbach im Rahmen der Regionale 2010 die Ziele der Rahmenplanung Innenstadt mit dem Projekt ‚stadt :gestalten‘ fort. Als Strukturprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen bietet die Regionale im Zweijahresrhythmus einer ausgewählten Region die Möglichkeit, besondere städtebauliche Qualitäten modellhaft zu präsentieren. Im Jahre 2010 findet die Regionale in der Region Köln/Bonn statt. Bergisch Gladbach hat sich dabei im Arbeitsbereich „stadt“ stellvertretend für den Rheinisch Bergischen Kreis mit seinem Innenstadt-Projekt beworben.

Sowohl in der Rahmenplanung als auch im Zuge des Projektes ‚stadt :gestalten‘ der Regionale 2010 wurden Ziele zur Qualifizierung der Stadtmitte von Bergisch Gladbach definiert. Die Leitidee zur Stärkung der Innenstadt im regionalen Kontext und Behebung von städtebaulichen Missständen sowie die zugeordneten Handlungsfelder sind im Städtebaulichen Memorandum zu ‚stadt :gestalten‘ von 2008 festgehalten.

Um die Vielzahl der Einzelmaßnahmen zu bündeln und den Erhalt von Fördermitteln zu ermöglichen, hat der Stadtrat am 20.9.2007 gem. § 142 BauGB die Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes ‚Bergisch Gladbach – Stadtmitte‘ beschlossen. In Anlehnung an die mit dem Regionale-Projekt verbundenen Zielsetzungen wurden die Ziele und Zwecke der Sanierung bestimmt. Am 18.06.2009 hat der Hauptausschuss die Erweiterung des Sanierungsgebietes um eine Fläche zwischen S-Bahntrasse und Kalkstraße sowie ein Gebiet entlang der Strunde um die Hammermühle beschlossen. Die Einbeziehung dieser beiden Bereiche dient der Umsetzung der mit der Regionale verbundenen Ziele. Um auch für

die kommenden Jahre den Erhalt von Fördermitteln im Rahmen der Regionale sicherzustellen und damit eine Umsetzung der städtebaulichen Ziele zu gewährleisten, ist ein Stadtumbaugebiet für den oben beschriebenen Bereich festzulegen.

2. Förderbedingungen / Stadtumbaugebiet

Ab dem Jahr 2007 werden vom Land NRW keine Städtebauförderungsmittel mehr vergeben in Form einer reinen Landesförderung. Es findet dagegen eine enge Kopplung der Städtebauförderungsmittel des Landes an durch den Bund kofinanzierte Mittel statt. Damit sind auch Projekte im Zusammenhang mit den „Regionalen“ zukünftig nur noch förderfähig, wenn sie sich in ein den Förderbedingungen entsprechendes Verfahren nach dem Besonderen Städtebaurecht des BauGB einordnen.

Bislang wurde der Erhalt von Fördermitteln für die Stadtmitte durch die Ausweisung eines Sanierungsgebietes gewährleistet. Das Regionale-Projekt ‚stadt :gestalten‘ ist dem Bund-Förderprogramm ‚Aktive Stadt- und Ortsteilzentren‘ zugeordnet. Wie die Bezirksregierung Köln mitteilte, ist die Festlegung eines Stadtumbaugebietes Bedingung dafür, auch ab dem Jahr 2010 Mittel aus diesem Programm zu erhalten. Stadtumbaumaßnahmen gem. §§ 171 a-d BauGB sind Maßnahmen, durch die in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden. Gemäß § 171 a Abs. 3 BauGB sollen sie u.a. dazu beitragen

- die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft anzupassen,
- die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt zu verbessern und
- innerstädtische Bereiche zu stärken.

Die Gemeinde legt das Gebiet, in dem Stadtumbaumaßnahmen durchgeführt werden sollen, durch Beschluss als Stadtumbaugebiet fest. Grundlage für diesen Beschluss ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept, in dem die Ziele und Maßnahmen im Stadtumbaugebiet schriftlich darzustellen sind (§ 171 b BauGB). Siehe hierzu die Ausführungen in Abschnitt 3.

Sofern erforderlich kann die Gemeinde durch Erlass einer Satzung für das Stadtumbaugebiet oder Teile davon Sicherungsinstrumente des Baugesetzbuches zur Anwendung bringen, um damit eine Durchführung der Stadtumbaumaßnahmen zu gewährleisten (§ 171 d BauGB). Eine Sicherung in diesem Sinne ist bereits durch das als Satzung beschlossene Sanierungsgebiet vorhanden und nicht erforderlich. Auch Stadtumbauverträge gemäß § 171 c BauGB sind nicht notwendig, da sich ein Großteil der von den Maßnahmen des Projektes ‚stadt : gestalten‘ betroffenen Flächen in städtischem Eigentum befindet.

3. Städtebauliches Entwicklungskonzept

Beurteilungsgrundlagen und Städtebauliche Konzeption für die Stadtmitte

In Bergisch Gladbach wurden in den vergangenen Jahren umfangreiche Untersuchungen zur städtebaulichen Situation in der Stadtmitte erarbeitet. Im Einzelnen liegen folgende Untersuchungen vor bzw. sind in Bearbeitung:

- Rahmenplanung – Innenstadt Bergisch Gladbach/ Leitbildkonzeption, Juni 1998
- Frei- und Grünflächenkonzept für die Innenstadt von Bergisch Gladbach, Juli 1999

- Zentrenkonzept Bergisch Gladbach, Dezember 1999
- Parkraumkonzept für die Innenstadt von Bergisch Gladbach, Juli 2000
- Fortführung der Rahmenplanung Bergisch Gladbach, Oktober 2000
- Verkehrsuntersuchung Innenstadt Bergisch Gladbach, August 2003
- Ergebnis der beratenden Tätigkeit zur Innenstadtentwicklung in Bergisch Gladbach – Fortführung des Zentrenkonzeptes, Juni 2004
- Maßnahmenplan für die Innenstadt als Anhang des Förderantrags zur Gründung der Immobilien- und Standortgemeinschaft „Hauptstraße“, März 2005
- Projektskizze zum Regionale 2010-Projekt, August 2005
- Expertenwerkstatt zu Innenstadtperspektiven, Februar 2006
- Entwurfswerkstatt mit verschiedenen Planungsbüros zu Lösungsansätzen für die Innenstadt, Mai 2006
- Dokumentation über Stand und Ausblick des Regionale 2010-Projektes, August 2006
- Strategiepapier und Zielkonzept zum Regionale 2010-Projekt, Juni 2007
- Entwicklungsstudie BP Tannenbergstraße, Juni 2006
- Städtebauliches Memorandum zu ‚stadt :gestalten‘, Mai 2008
- Vorentwurf für das Regionale 2010-Projekt ‚regio :grün‘: ‚Strunde Kultour – Kultur entdecken – Natur erleben‘, Dezember 2007 (Aussagen zum östlichen Erweiterungsbereich)

Städtebauliche Missstände

Die vorliegenden Untersuchungen haben für Bergisch Gladbach beide Fälle städtebaulicher Missstände nachgewiesen, die nur als Gesamtmaßnahme behoben werden können. Substanzmängel liegen in der Stadtmitte vor allem in Folgendem begründet:

- Probleme in der Zugänglichkeit von zentralen innerstädtischen Flächen,
- Ungenutzte bzw. entsprechend ihrer zentralen Lage und Funktion mindergenutzte bebaute
- und unbebaute Flächen,
- Problematische Gemengelagen von Wohn- und Arbeitsstätten.

Diese Substanzmängel konzentrieren sich in Bereichen der Stadtmitte, die von grundlegender funktionaler Bedeutung sowohl für ihr direktes Umfeld als auch für die gesamte Innenstadt mit ihrem Verflechtungsbereich sind. Insoweit greifen Substanz- und Funktionsmängel ineinander, da erstere Einfluss auf die funktionalen Anforderungen nehmen, die an das Zentrum Bergisch Gladbachs gestellt werden.

Funktionsmängel liegen in der Stadtmitte insbesondere in Folgendem begründet:

- Konflikte in der Zuordnung von ruhendem und fließendem Verkehr,
- Probleme bzgl. der wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten,
- Probleme bzgl. der zentralen Versorgungsfunktionen und ihrer Erschließung, insbesondere in Hinblick auf die mittelzentralen Funktionen der Stadt im Verflechtungsbereich,
- unzureichende Ausstattung und Qualität des öffentlichen Freiraumes.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Stadtmitte in städtebaulicher, handelstechnischer und räumlich-funktionaler Hinsicht nicht den Anforderungen an eine langfristig tragfähige Entwicklung entspricht. Die Bedeutung der o.g. Missstände in der Stadtmitte hemmt nicht nur die zukunftsfähige Entwicklung dieses Gebietes, sondern darüber hinaus auch die der Gesamtstadt und ihres überörtlichen Verflechtungsbereiches. Es besteht ein deutliches Missverhältnis zwischen der tatsächlichen und der potenziellen funktionalen Bedeutung der Stadtmitte für die Gesamtstadt und die Region.

Ziele und Maßnahmen im Stadtumbaugebiet

Zur Behebung der skizzierten Missstände sind folgende Ziele im Rahmen des Regionale-Projektes ‚stadt :gestalten‘ vereinbart worden:

- Stärkung der mittelzentralen Funktionen, v. a. die Aufwertung und städtebauliche Einbindung kultureller und öffentlicher Einrichtungen,
- Behebung städtebaulich-struktureller Probleme, z.B. in den Rückräumen der Hauptstraße,
- Stärkung des Einzelhandels zur Sicherung des Nahversorgungsstandortes und der Funktion als Mittelzentrum,
- Neuordnung problematischer Verkehrsbereiche, z. B. Kreuzung Odenthaler Straße/ Hauptstraße und Schaffung bzw. Verlagerung von Parkplätzen,
- Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit, z. B. im Bereich Schnabelsmühle sowie Stationsstraße/ Grüne Ladenstraße als attraktive Anbindung an die Fußgängerzone,
- Qualitative und quantitative Stärkung der Wohnfunktion in der Stadtmitte,
- Sicherung des Arbeitsplatzstandortes Stadtmitte für Handel und Gewerbe sowie den Dienstleistungsbereich,
- Gestalterische und funktionale Aufwertung des öffentlichen Raumes,
- Ökologische und freiraumplanerische Inwertsetzung, insbesondere Verknüpfung von Stadt und Landschaftsraum und Wiederfreilegung der Strunde.

Ausblick

Zur Festlegung des Stadtumbaugebietes sind keine ergänzenden Verfahrensschritte nötig. Das weitere Vorgehen in Bezug auf die Umsetzung der Maßnahmen in der Stadtmitte ist dem Memorandum zu ‚stadt :gestalten‘ zu entnehmen.

Zur Sicherung finanzieller Mittel aus der Bund-Länder-Städtebauförderung innerhalb des Programms ‚Aktive Stadt- und Ortsteilzentren‘ soll in Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln das beschriebene Gebiet in der Stadtmitte Bergisch Gladbachs als Stadtumbaugebiet festgelegt werden. Die Regionale-Fördermittel sind somit nur bei einem Beschluss des Stadtumbaugebietes für die Jahre 2010 ff gesichert.

Anlage: Abgrenzung des Stadtumbaugebietes