

Anlage: Begründung der Änderung des Geltungsbereiches der Sanierungssatzung

1. Gründe für die Erweiterung

Im Folgenden werden die Gründe für die Ausdehnung des Geltungsbereiches der Sanierungssatzung auf die im Lageplan dargestellten Bereiche sowie die zum Verständnis erforderlichen Rahmenbedingungen erläutert.

1.1 Beurteilungsgrundlagen

Auch wenn die Ziele und Zwecke der Sanierung durch die Erweiterung nicht verändert werden, so werden neue Gebiete in das bisherige Satzungsgebiet einbezogen, weshalb für die Erweiterungsbereiche vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB zu folgenden Aspekten durchzuführen sind:

- ▶ der Nachweis städtebaulicher Missstände im Untersuchungsgebiet,
- ▶ die Begründung der Änderung des Geltungsbereiches,
- ▶ der Vorschlag zur zweckmäßigen Abgrenzung des erweiterten Gebietes,
- ▶ die Beteiligung der Betroffenen im Erweiterungsgebiet und öffentlichen Aufgabenträger.

Als Beurteilungsgrundlagen, die Aufschluss über die Zustände in den Erweiterungsbereichen und die betroffenen Sanierungsziele geben, sind insbesondere folgende Untersuchungen und Planwerke heranzuziehen:

- ▶ Rahmenplanung – Innenstadt Bergisch Gladbach / Leitbildkonzeption, Juni 1998
- ▶ Frei- und Grünflächenkonzept für die Innenstadt von Bergisch Gladbach, Juli 1999
- ▶ Bestandsanalysen und Konzeptionen zum Regionale 2010-Projekt ‚stadt :gestalten‘, nämlich
 - Projektskizze zu ‚stadt :gestalten‘, August 2005
 - Expertenwerkstatt zu Innenstadtperspektiven, Februar 2006
 - Entwurfswerkstatt mit verschiedenen Planungsbüros zu Lösungsansätzen für die Innenstadt, Mai 2006
 - Dokumentation über Stand und Ausblick von ‚stadt :gestalten‘, August 2006

▶ 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*)

Soweit nicht anders gekennzeichnet enthalten alle genannten Planwerke und Untersuchungen Aussagen zu den beiden Erweiterungsbereichen. Gem. § 141 Abs. 2 BauGB kann auf Grundlage dieser Quellen von den eigentlichen vorbereitenden Untersuchungen abgesehen werden, da hiermit hinreichende Beurteilungsgrundlagen bereits vorliegen.

1.2 Städtebauliche Missstände in den Erweiterungsbereichen

Gemäß § 136 Abs. 2 BauGB sind städtebauliche Missstände in die Grundfälle ‚Substanzmängel‘ und ‚Funktionsmängel‘ zu unterscheiden. Aus den vorliegenden Untersuchungen, aber gerade auch aus der Arbeit im Rahmen der Regionale 2010 sind städtebauliche Missstände, begründet in der eingeschränkten Funktionsfähigkeit, westlich und östlich des bestehenden Sanierungsgebietes deutlich geworden (für eine Abgrenzung siehe Anlage).

Erweiterungsbereich ‚*westlich Kalkstraße*‘:

Bereits das Freiraumkonzept von 1999 beschreibt die als Lager und Parkplatz genutzte Fläche westlich der Kalkstraße als städtebaulichen Missstand. Auch in den weiteren Konzepten, wie dem Städtebaulichen Memorandum zu ‚stadt :gestalten‘ ist es als aufzuwertende Fläche gekennzeichnet. Im Einzelnen wurden folgende Mängel festgestellt:

- **Mangelnde Nutzbarkeit / Aufenthaltsqualität**
Der Bereich zwischen den Bahnanlagen und der Kalkstraße stellt eine teilweise versiegelte, untergenutzte Restfläche dar, die durch ungeordnetes Parken geprägt ist und ohne funktionalen Zusammenhang die Bahntrasse von der angrenzenden Wohnbebauung und dem unmittelbaren Bereich der Innenstadt trennt. In dieser zentralen Lage ergeben sich deutliche Funktionsmängel durch die bestehenden Nutzungskonflikte und die geringe Nutzbarkeit des Areals, so dass die Fläche an dieser Stelle ihrer Bedeutung im gesamtstädtischen Kontext nicht gerecht wird. Weder die versiegelte Fläche noch das spärlich vorhandene Restgrün können als Aufenthaltsfläche genutzt werden und stellen einen unzugänglichen und relativ zu seiner Lage stark untergenutzten Bereich mitten in der Innenstadt dar. Durch die Unzugänglichkeit ist eine der Lage angemessene Freiraum- und Erholungsqualität nicht vorhanden. (vgl. Rahmenplanung Innenstadt 1998; Frei- und Grünflächenkonzept 1999)
- **Der Lage als Stadteingangstor nicht gerecht werdende Nutzung und Gestaltung**
In direkter Nachbarschaft zum Driescher Kreuz gelegen, ist dieser Bereich Teil eines bedeutsamen Stadteinganges. Nicht nur für mit dem Pkw anreisende, sondern auch mit der S-Bahn ankommende Besucher vermittelt die Fläche den ersten Eindruck der Stadtmitte. Jedoch wird dieser Eindruck der Bedeutung und Qualität der Innenstadt Bergisch Gladbachs in seiner heutigen Form nicht gerecht. Statt als Verweilort bzw. Eingangssituation die Besucher neugierig auf die Stadtmitte zu machen, handelt es sich um einen abweisenden Durchgangsraum. (vgl. Frei- und Grünflächenkonzept 1999)
- **Barrierewirkung**
Die fehlende Zugänglichkeit der Fläche ist auch im Hinblick auf eine (Rad-) Wegeverbindung zur Verbesserung des übergeordneten Fuß- und Radwegenetzes negativ zu sehen. (vgl. Bestandsanalysen zu ‚stadt :gestalten‘ 2005-06; Städtebauliches Memorandum 2008)

Erweiterungsbereich ‚*An der Strunde*‘:

- **Mangelnde Erlebbarkeit der Strunde / Barriere im Verlauf der Strunde als Rückgrat der Stadtmitte und als übergeordnete Wegeverbindung**
Im Abschnitt zwischen den Straßen An der Strunde und Vollmühlenweg fließt die Strunde oberirdisch, eingeschlossen von privaten Gärten. In der Rahmenplanung ist der

Verlauf der Strunde als Rückgrat der Stadtmitte und in diesem Rahmen neben der Hauptstraße/Fußgängerzone als verbindendes, lineares Freiraumband vorgesehen. Weiteres Sanierungsziel ist es, das Gewässersystem erlebbar zu machen. Die Umsetzung dieser Zielvorstellungen wird jedoch durch die Bedingungen im östlich an das bisherige Sanierungsgebiet angrenzenden Bereich verhindert. Das Fehlen einer durchgehenden Wegeverbindung entlang der Strunde verhindert das Erleben des Baches und wird seiner geschichtlichen Bedeutung für die Entwicklung der Stadt Bergisch Gladbach nicht gerecht. Außerdem wird eine unmittelbare Anbindung der Innenstadt an die angrenzenden Teilräume und somit an das übergeordnete Wegenetz erschwert.

- Nutzbarkeit als ‚grüner Eingang zur Stadtmitte‘ nicht gegeben
Das Fehlen eines Geh- und Radweges verhindert auch die Schaffung eines zweiten Stadteinganges. Dieser könnte neben der Hauptstraße als ‚grüner Eingang‘ von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden und würde so zur Vernetzung der Innenstadt mit der Umgebung beitragen.
- Mangelnde Funktion als Bindeglied kulturell bedeutsamer Stätten
Die Strunde passiert in ihrem Verlauf mehrere für die Entwicklung der Stadt bedeutende Orte. Diese werden hingegen selten wahrgenommen, was auch auf die im Erweiterungsgebiet gelegene Hammer Mühle zutrifft. Der Komplex der Hammer Mühle selbst ist in seiner heutigen Form als städtebaulicher Missstand zu sehen.

1.3 Potenziale der Flächen und damit verbundene Sanierungsziele

Bereich ‚*westlich Kalkstraße*‘:

Alle oben aufgeführten Planwerke beziehen die Erweiterungsfläche in ihr Konzept ein. Vorgesehen sind eine Grünfläche mit Freizeit- und Erholungsmöglichkeit, sowie die Schaffung von Rad- und Fußwegen. Begünstigt werden diese Zielvorstellungen dadurch, dass sich die Fläche in kommunalem Eigentum befindet. Im Einzelnen dient die Erweiterung des Sanierungsgebietes um den Bereich ‚westlich Kalkstraße‘ folgenden Sanierungszielen:

- Stadteingangstore deutlich markieren und erfahrbar machen
- Beseitigung von bestehenden Nutzungskonflikten zwischen der Bahntrasse und der angrenzenden Wohnbebauung
- Den Bahnhofsbereich als Ort des Ankommens und Verweilens entwickeln
- Behebung der unzureichenden infrastrukturellen Erschließung der Innenstadt mit öffentlichen Grünflächen auch im Hinblick auf ihre Bedeutung für den angrenzenden Verflechtungsbereich
- Einen Ausgangspunkt für (Rad-)Wegeverbindungen ab der neuen Radstation / dem Bahnhof schaffen.

Bereich ‚*An der Strunde*‘:

Mit der Erweiterung des Sanierungsgebietes soll die infrastrukturelle Erschließung der Innenstadt deutlich verbessert werden. Die unmittelbare Anbindung der Innenstadt an die übergeordneten Wegebeziehungen entlang der Strunde soll eine direkte Vernetzung mit den angrenzenden Verflechtungsbereichen sicherstellen und somit eine Durchgängigkeit ermöglichen. Das Ziel, die Strunde erlebbar zu machen und so die Geschichte der Stadt in das Bewusstsein der Menschen zu holen, ist an den Orten, an denen der Bach verrohrt fließt, eine besondere Aufgabe. Der hier beschriebene Bereich, in dem die Strunde hingegen bereits oberirdisch fließt, sollte als Chance begriffen werden. In diesem Bereich hat die Strunde das Potenzial als Verbindungsraum zwischen der Innenstadt und den kulturell bzw. landschaftlich

bedeutenden Stätten im Oberlauf des Baches wie die ehemaligen Mühlenstandorte (so das Papiermuseum Alte Dombach) zu dienen. Die Rahmenplanung Innenstadt von 1998, das Frei- und Grünflächenkonzept von 1999 sowie das Städtebauliche Memorandum von 2008 formulieren folgende Ziele:

- Stadteingangstore deutlich markieren und erfahrbar machen
- Lücken im übergeordneten Rad- und Fußwegenetz schließen
- Das Gewässersystem Strunde erlebbar machen.

Darüber hinaus sind dem Vorentwurf zum Regionale 2010-Projekt ‚regio :grün‘ von 2007 nachstehende Ziele zu entnehmen:

- Wegeverbindung entlang der Strunde von der Quelle bis zur Mündung
- Die Strunde als verbindendes Element zwischen den alten Mühlen nutzen
- Eine Route der Industriekultur (‚Mühlenroute‘) zwischen der Innenstadt und der Alten Dombach einrichten
- Die Hammer Mühle aufwerten (im Erweiterungsgebiet befindlich).

Fazit

Durch die städtebaulichen Missstände in den beschriebenen angrenzenden Bereichen ist die Erfüllung der Sanierungsziele im bisherigen Sanierungsgebiet beeinträchtigt. Die Erweiterung des Betrachtungsraumes ermöglicht nunmehr die unmittelbare Anbindung der Innenstadt an die übergeordneten Wegebeziehungen, das Hervorheben der Strunde im Stadtbild, die Markierung der östlichen und westlichen Stadteingänge sowie die Behebung der unzureichenden infrastrukturellen Erschließung der Innenstadt mit öffentlichen Grünflächen. Die Behebung der beschriebenen Missstände liegt im öffentlichen Interesse, da sie der Allgemeinheit zugute kommt. Ob neue Wegeverbindungen oder öffentliche Aufenthaltsorte geschaffen werden, die Ziele richten sich sowohl an die breite Bevölkerung Bergisch Gladbachs als auch an Besucher, die aus verschiedenen Gründen die Innenstadt aufsuchen.

1.4 Maßnahmen zur Behebung der städtebaulichen Missstände in den Erweiterungsbereichen

Für den Bereich ‚*westlich Kalkstraße*‘ ist die Umsetzung der Ziele durch folgende Maßnahmen beabsichtigt:

- Entsiegelung des versiegelten Teilbereiches
- Entwicklung als öffentliche Grünfläche mit Aufenthaltsfunktion
- Anlage eines Fuß- und Radweges entlang der Bahnflächen.

Für den Bereich ‚*An der Strunde*‘:

- Anlage eines Fuß- und Radweges entlang der Strunde zwischen Odenthaler Straße und Vollmühlenweg
- Ausprägung einer gewässerbegleitenden Uferzone
- Hierzu evtl. Grundstückskauf
- Beschilderung und Hinweis auf ‚Mühlenroute‘ und insb. Hammer Mühle.

Die Maßnahmen befinden sich im Einklang mit dem Flächennutzungsplan bzw. stehen anderen kommunalen Planungszielen nicht entgegen. Zwischen den Straßen An der Strunde und Vollmühlenweg befinden sich die Grundstücke südlich des Baches größtenteils in kommunalem Eigentum, was die Schaffung eines Weges und die Gestaltung der Uferzonen begünstigt.

1.5 Beschreibung der neuen Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Aus den oben beschriebenen Gründen soll das bisher ca. 72 ha umfassende Sanierungsgebiet ‚Bergisch Gladbach – Stadtmitte‘ um zwei auf dem Lageplan in der Anlage gekennzeichnete Bereiche erweitert werden. Der westliche Erweiterungsbereich wird von den Bahnanlagen am S-Bahnhaltepunkt Bergisch Gladbach, der Kalkstraße und der Tannenbergsstraße eingeschlossen und umfasst 0,7 ha. Die östliche Erweiterung bezieht sich auf das Areal zwischen den Straßen An der Strunde, Haupt- und Odenthaler Straße sowie Vollmühlenweg und hat eine Ausdehnung von 5 ha. Insgesamt hätte das Sanierungsgebiet nach Erweiterung des Geltungsbereiches eine Größe von ca. 78 ha.

1.6 Beurteilung der Durchführbarkeit

Die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme umfasst die Ordnungsmaßnahmen, die gemäß § 147 BauGB Aufgabe der Gemeinde sind, sowie die Baumaßnahmen, deren Durchführung gemäß § 148 BauGB grundsätzlich den Eigentümern überlassen ist. Im Falle des Gebietes ‚*westliche Kalkstraße*‘ ist die Gemeinde Eigentümer der Fläche und hat somit großen Einfluss auf die Umsetzung. Da die Erweiterung des Geltungsbereiches der Sanierungssatzung die bereits abgestimmten Sanierungsziele nicht ändert, stehen dieser keine anderen planerischen Belange entgegen. Die städtebauliche Planung liegt im Zuge der Rahmenplanung des Projektes ‚stadt :gestalten‘ bereits für die Erweiterungsbereiche vor. Die Finanzierung der hinzukommenden Maßnahmen soll ebenfalls aus den Mitteln für die Sanierungsmaßnahme ‚Bergisch Gladbach – Stadtmitte‘ geschehen und muss in die bestehende Kosten- und Finanzierungsübersicht übernommen werden. Hierzu sind kommunale Mittel zur Deckung des für die Städtebauförderung nötigen Eigenanteils bereitzustellen. Die übrigen Aspekte der Durchführung, wie der zeitliche Horizont, bleiben unverändert.

Der für das bestehende Sanierungsgebiet vorgesehene Horizont zur Umsetzung der Maßnahmen, nämlich bis zum Jahr 2020, bezieht sich auch auf die Erweiterungsflächen.

1.7 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Der Bereich ‚*westlich Kalkstraße*‘ ist dem Finanzierungsbaustein ‚Bahnhof‘ zuzuordnen. Hierin ist bereits die Freiraumgestaltung ‚Stadteingang West – Kalkstraße‘ mit 900.000 € enthalten. Der Bereich ‚*An der Strunde*‘ ist in den Finanzierungsbaustein ‚Stadtkulturgarten‘ einzuordnen. Dieser enthält bereits Mittel in Höhe von 1.470.000 € für Gewässerbau / Freiraumgestaltung sowie 9.535.000 € zur Umsetzung für Maßnahmen im Bereich Gewässer / Freiraum. Die Bereitstellung weiterer Mittel für Maßnahmen in den Erweiterungsbereichen, insbesondere des kommunalen Eigenanteiles zur Einholung von Fördermitteln, ist zu prüfen.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Betroffenen

Wichtiger Bestandteil der Vorbereitungsphase sind auch bei der Änderung des Geltungsbereiches die Beteiligungs- und Mitwirkungsmöglichkeiten der Betroffenen sowie der öffentlichen Aufgabenträger. Gemäß § 137 BauGB muss den Sanierungsbetroffenen – insbesondere den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen – auf der Grundlage des vorliegenden Beurteilungsmaterials die Beteiligung an der Sanierung ermöglicht werden. Entsprechendes gilt gemäß § 139 BauGB für die Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger.

Die Beteiligung und Mitwirkung der von den Erweiterungsbereichen Betroffenen sowie der öffentlichen Aufgabenträger ist im Rahmen einer öffentlich bekannt gemachten Auslegung der Beurteilungsgrundlagen sowie des Berichtes über die Gründe zur Erweiterung des Geltungsbereiches vom 16.09.2009 bis zum 16.10.2009 erfolgt. Abwägungsrelevante Anregungen wurden nicht vorgebracht.

3. Schritte zur Änderung des Geltungsbereiches

Folgende Schritte sind nötig, um das Sanierungsgebiet zu erweitern:

- Beschlussfassung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (HA), erfolgt am 18.06.2009
- Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung zur Beteiligung der Betroffenen (§ 137 BauGB), erfolgt am 05.09.2009
- Information und Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger (§ 139 BauGB) zur Änderung des Geltungsbereiches, erfolgt vom 16.09.2009 bis zum 16.10.2009
- Anpassung der Kosten- und Finanzierungsübersicht (§149 BauGB) für das Sanierungsgebiet
- Beschluss der Änderungssatzung gem. §142 BauGB (RAT)
- Ortsübliche Bekanntmachung der Änderungssatzung gem. §143 (1) BauGB.