

## **Beschlussvorlage**

**Drucksachen-Nr. 0015/2011**  
**öffentlich**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b>
Planungsausschuss	24.02.2011	Beratung
Ausschuss für Stadtentwicklung, demografischen Wandel, soziale Sicherung, Integration, Gleichstellung von Frau und Mann	01.03.2011	Entscheidung

### **Tagesordnungspunkt**

#### **Regionale 2010 - Projekt stadt :gestalten - Rahmenplanung Stadtmitte**

#### **Beschlussvorschlag:**

**Der Ausschuss für Stadtentwicklung, demografischen Wandel, soziale Sicherung, Integration, Gleichstellung von Frau und Mann stimmt der Entwurfsfassung zum städtebaulichen Leitplan 2010/ 2011 im Grundsatz zu und beauftragt die Verwaltung, für die aktuelle Rahmenplanung (Version 02) eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.**

## **Sachdarstellung / Begründung:**

### **Rahmenplanung (Version 02)**

Das Projekt stadt :gestalten wird seit 2008 im Rahmen verschiedener räumlicher oder thematischer Teilprojekte bearbeitet. Der Rahmenplanung kommt dabei die Funktion zu, die Ergebnisse der unterschiedlichen Projektbearbeitungen zusammenzufassen (Klammerfunktion). Dabei ist die Rahmenplanung als flexibles und dynamisches Instrument angelegt, welches im Zuge der Projektbearbeitung fortgeschrieben wird und einen aktuellen Stand der städtebaulichen Planungen als Handlungsbasis für die Innenstadtakteure sowie als Grundlage für die Umsetzung von Bauprojekten in der Stadtmitte zusammenhängend darstellt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, demografischen Wandel, soziale Sicherung, Integration, Gleichstellung von Frau und Mann (ASSG) sowie der Planungsausschuss (PLA) wurden in ihren jeweiligen Sitzungen am 07.09.2010 bzw. 09.09.2010 anhand einer Mitteilungsvorlage über den aktuellen Sachstand der Rahmenplanung (Fortschreibung) für die Stadtmitte von Bergisch Gladbach informiert.

Der Vorentwurf (Arbeitsfassung) des aktualisierten Leitplans zur städtebaulichen Entwicklung der Stadtmitte sowie die Ergebnisse der zweiten Phase der Akteursbeteiligung wurden den Ausschussmitgliedern (Anlage zur Niederschrift) zur Kenntnis gegeben.

### **Leitplan 2010/ 2011**

Auf Grundlage der bisherigen Beratungsergebnisse sowie des zweiphasigen Beteiligungsprozesses der Akteure wurde der Leitplan zwischenzeitlich konkretisiert und liegt als Entwurf vor.

Der Leitplan berücksichtigt die aktuellen Entwurfsplanungen zur Gestaltung des öffentlichen Raumes in der Stadtmitte, die auf Grundlage der beiden Wettbewerbsverfahren von den Siegerbüros (f) landschaftsarchitektur/ gunter fischer, Bonn (Wettbewerb "West") und Atelier LOIDL, Berlin (Wettbewerb "Ost") erarbeitet wurden. Die vorliegende Entwurfsplanung zur Gestaltung des öffentlichen Raumes weicht - nicht zuletzt aufgrund der im Rahmen der vom ASSG am 22.04.2010 beschlossenen Konsolidierung des Projektes stadt :gestalten - teilweise von den Wettbewerbsergebnissen ab.

In dem aktuellen Leitplan werden des weitern - im Gegensatz zur bisherigen Vorgehensweise - nicht alle vorliegenden, abgestimmten und z.T. politisch beschlossenen Planungen abgebildet, sondern lediglich die Plankonzepte und projektierte Vorhaben, die seitens der Verwaltung als zeitnah realisierbar (mittelfristig/ 5-10 Jahre) eingestuft und bewertet werden.

Darüber hinaus wurden für 5 Teilräume innerhalb der Stadtmitte Alternativszenarien entwickelt und in dem Leitplan abgebildet, die die langfristigen Entwicklungsziele darstellen:

#### Alternativbereich 1 - Köttgengelände

Für den Bereich des ehemaligen Köttgengeländes wurden im Zuge der vorliegenden städtebaulichen Untersuchung "Rahmenkonzept zum Bahnhofsumfeld" sowie als Ergebnis der Akteursbeteiligung Entwicklungsperspektiven für ein neues stadtzentrumsnahes "Quartier" erstellt. Die Überlegungen für ein neues Stadtquartier mit Mischnutzungen (Büros, Dienstleistungen) - in Fortführung der Nutzungsüberlegungen für die ehem. Bahnflächen

an der Jakobstraße und auf dem Cox-Gelände - stehen im Widerspruch zu den Verwertungsinteressen des Haupteigentümers. Dessen Vorstellungen beinhalten die Errichtung von zusätzlichen Fachmärkten - in Ergänzung zu den bestehenden, z.T. großflächigen Fachmarktflächen auf dem ehem. Köttgengelände. Als kurz- und mittelfristige Nutzungsoption wurde in dem Leitplan die Errichtung eines stadtzentrumnahen Fachmarktzentrums dargestellt. Die städtebaulich wünschenswerte langfristige Entwicklungsperspektive für ein neues Stadtquartier ist in einem Alternativszenario dargestellt und in den Leitplan aufgenommen.

#### Alternativbereich 2 - Röntgenstraße

Entsprechend den Zielsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 2137 - Röntgenstraße - (Aufstellungsbeschluss 13.11.1997) wurde in dem Leitplan eine kurz- bzw. mittelfristig umsetzbare Baukonzeption abgebildet. Die Umsetzung eines Baukonzeptes scheiterte bislang an den unterschiedlichen Interessenlagen der verschiedenen Eigentümer. In einem Alternativszenario wird in dem Leitplan die bauliche Entwicklung eines nach Norden zum Friedhof vergrößerten Bereiches dargestellt. In Abhängigkeit von der Interessenlage des Eigentümers sollte das bislang mit einer KITA bestandene Grundstück in die langfristige Entwicklungsperspektive einbezogen und die Einrichtung einer neuen KITA als integrativer Bestandteil einer zukünftigen Neubebauung "mitgedacht" werden.

#### Alternativbereich 3 - Verkehrsknoten Bensberger Straße/ Schnabelsmühle

Die Konzeption zur Umgestaltung des Straßenzuges "Gohrsmühle/ Schnabelsmühle/ Hauptstraße" wurde für den Streckenabschnitt Driescher Kreuz bis Hauptstraße (Forumgebäude) im Hauptausschuss am 18.06.2009 zur Ausführung beschlossen. Zusammen mit der neu konzipierten Parkierungsanlage "Bensberger Straße/ Schnabelsmühle" ist das Verkehrsprojekt im Förderprogramm NRW (Infrastruktur) mit einer Förderquote von 65 % (Eigenanteile Stadt für den Bereich Schnabelsmühle: Straße 1,0 Mio. Euro und Parkplatz 450.000 Euro) weiterhin enthalten.

Im Rahmen der Konsolidierung des Gesamtprojektes Stadt gestalten wurde gemäß Beschluss des ASSG vom 22.04.2010 die Umsetzung des innovativen Erschließungssystems bis auf weiteres ausgesetzt. Dies bedeutet insbesondere für den Verkehrsknoten Schnabelsmühle eine grundlegende Veränderung der Entwicklungsziele, die weniger verkehrlich, sondern eher städtebaulich begründet waren. Die Öffnung der Stadtmitte, das Sichtbar- und Erlebbarmachen des Stadteingangs, die Schaffung von attraktiven Stellplatzflächen als Kompensation für die in der Buchmühle wegfallenden Stellplätze in Verbindung mit den verkehrlichen Zielen (fußläufige Anbindung der Stadtmitte mittels Fußgängerüberweg (Zebrastreifen), attraktive Wendemöglichkeiten) sollten als langfristige Option erhalten bleiben - nicht zuletzt aufgrund der weiterhin bestehenden Verpflichtung, für die in der Buchmühle zukünftig wegfallenden Stellplätze Ersatzstellplätze nachzuweisen.

Der Entwurf des Leitplan stellt für den Alternativbereich 3 - Verkehrsknoten Bensberger Straße/ Schnabelsmühle die vom Hauptausschuss am 18.06.2009 beschlossene Verkehrsplanung (Kreisverkehrsplatz) - zusammen mit dem neu gestalteten und erweiterten Parkplatz an der Schnabelsmühle - als langfristige Entwicklungsperspektive dar.

#### Alternativbereich 4 - Fronhof

Die bestehende Parkplatzfläche zwischen der Laurentiuskirche und dem zukünftig umgestalteten Innenbereich der Buchmühle soll mittelfristig erhalten bleiben und ist in dem

Konzept zur Gestaltung des öffentlichen Raumes (Wettbewerb "Ost") enthalten. Die im Rahmen der Erstellung des Strukturkonzeptes für den östlichen Stadtmittebereich ("Stadt-KulturGarten") erstellte Konzeption für eine zukünftige Bebauung des rückwärtigen Innenbereiches sollte als langfristige Entwicklungsperspektive erhalten bleiben. Insofern wurde in dem Entwurf zum Leitplan ein Alternativszenario für den Bereich "Fronhof" aufgenommen, welches eine Bebauung des Innenbereiches und Ersatz der bestehenden Parkplätze in Form einer Tiefgarage umfasst.

#### Alternativbereich 5 - Alte Feuerwache

Abweichend von dem seitens der Verwaltung sowie der beauftragten Verkehrsplaner vorgeschlagenen Verkehrskonzept hat der Hauptausschuss am 18.06.2009 die Neuerrichtung eines Kreisverkehrsplatzes (Kompaktkreisverkehr) am Verkehrsknoten Hauptstraße/ Odenthaler Straße beschlossen. Aufgrund der Inanspruchnahme mehrerer privater Grundstücke und Gebäude sowie des massiven Eingriffs in die vorhandene örtliche Situation und den damit verbundenen Aufwendungen (Gründerwerbs-/ Abrisskosten von mind. 4 bis 5 Mio. Euro und Baukosten von ca. 500.000 Euro) für eine funktionsgerechte Kreisverkehrslösung einerseits sowie im Hinblick auf die städtische Haushaltslage andererseits erscheint eine zeitnahe Umsetzung der Kreisverkehrslösung eher unrealistisch.

Für den Bereich "Alte Feuerwache" wurde daher in dem Entwurf zum Leitplan ebenfalls eine realistische, mittelfristig umsetzbare Planung unter Wahrung der Bestandsstrukturen dargestellt. In dem Alternativbereich 5 - Alte Feuerwache wurde die "Kreisverkehrslösung" am Knoten Hauptstraße/ Odenthaler Straße als langfristige Option aufgenommen und abgebildet.

Der Entwurf zum städtebaulichen Leitplan als Bestandteil der Rahmenplanung Version 02 sowie die vorstehend aufgeführten Alternativszenarien werden in der gemeinsamen Informationsveranstaltung des ASSG und PLA am 24.02.2011 vorgestellt und erläutert.

Eine Verkleinerung des Entwurfs zum Leitplan 2010/ 2011 sowie zu den Alternativbereichen ist der Vorlage beigelegt.

#### **Steckbriefe für Projektentwicklungen**

In der Rahmenplanung für die Stadtmitte sollen nicht nur statische Planungsabsichten festgeschrieben, sondern der Weg zur Erreichung von baulich-räumlichen Qualitäten aufgezeigt werden. In Anlehnung an die Qualifizierungsverfahren für den öffentlichen Raum (Wettbewerbsverfahren "West" und "Ost") werden in der Rahmenplanung für größere private und öffentliche Entwicklungsbereiche Qualifizierungsverfahren aufgezeigt.

Dies umfasst Flächen und Projekte in der Stadtmitte, die aufgrund ihrer Größe, ihrer besonderen städtebaulichen Funktion oder ihrer herausgehobenen Bedeutung für das Stadtbild besondere Qualifizierungsverfahren wie z.B. konkurrierende Wettbewerbsverfahren erfordern. Qualitätssichernde konkurrierende Verfahren sind beispielsweise für die Kopfbebauung am Bahnhof, die ehemaligen Bahnflächen entlang der Jakobstraße, für eine zukünftige Bebauung entlang der Gohrmühle (Stadtkante Gohrmühle) und die Bebauungsoptionen entlang der offen gelegten Strunde an den Parkanlagen im StadtKulturGarten (Buchmühle und Forum-park) durchzuführen.

Eine Übersicht über die möglichen Entwicklungsflächen in der Stadtmitte ist der Vorlage beigelegt.

Parallel zu der Erstellung des Leitplans werden so genannte "Steckbriefe", also das Anforderungsprofil für die Entwicklung der einzelnen Flächen, erstellt. Diese enthalten Aussagen/Kenndaten über die Beschaffenheit (Lage, Größe) der betreffenden Grundstücke sowie die städtebaulichen Zielsetzungen (Entwicklungsziele). Darüber hinaus werden in den "Steckbriefen" Aussagen zu den erforderlichen Qualifizierungsschritten zur Qualitätssicherung in Städtebau und Architektur (z.B. Investorenauswahlverfahren, Mehrfachbeauftragung, Wettbewerbsverfahren) enthalten sein.

Nach Abstimmung der angedachten und in Frage kommenden Qualifizierungsverfahren mit der Regionale 2010 Agentur sowie mit dem Projektbeirat werden die Anforderungsprofile in das nachstehend beschriebene "Handbuch der Gestaltung" aufgenommen.

### **Handbuch der Gestaltung**

Das "Handbuch der Gestaltung" für die Stadtmitte, welches in dem ersten Halbjahr 2011 erstellt und als Entwurf vorliegen wird, bildet einen integrativen Bestandteil der Rahmenplanung Version 02. Das Handbuch umfasst die stadtgestalterischen Entwicklungsvorstellungen der Stadt sowohl für den öffentlichen Raum (Oberflächen, Materialien, Ausstattung, Licht, Beleuchtung), als auch für private Freiflächen, Gebäude, Außenverkaufsstände und Werbeanlagen.

Darüber hinaus werden in dem Handbuch die Prozessgestaltung sowie die Qualifizierungsverfahren für Umbau- und Neubauvorhaben ("Steckbriefe"), die aufgrund ihrer Größenordnung, Funktionalität oder exponierten Lage bedeutsam für das Stadtbild sind oder sein werden, enthalten sein.

Das "Handbuch der Gestaltung" soll dazu dienen, gleiche Qualitätsmaßstäbe für alle Betroffenen als "Spielregeln" zu vereinbaren. Neben der Beratungsgrundlage "Handbuch Gestaltung" ist ebenso denkbar, wenige elementare gestalterische Kernaussagen über den Satzungsweg (z.B. Gestaltungssatzung) zu sichern, um eine stringendere Durchsetzbarkeit zu erzielen.

Darüber sollte nach Vorliegen der Entwurfsfassung des Handbuchs befunden werden.

### **Bauleitplanung**

Die Rahmenplanung bildet die planerische Grundlage für die anstehende Bauleitplanung in dem Sanierungsgebiet Stadtmitte.

Wie bereits in der Mitteilungsvorlage zur Rahmenplanung am 07.09.2010 (ASSG) bzw. 09.09.2010 (PLA) angekündigt, bedürfen eine Vielzahl bestehender Bebauungspläne in dem Sanierungsgebiet Stadtmitte der Änderung. Darüber hinaus ist zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen für das Sanierungsgebiet Stadtmitte die Aufstellung neuer Bebauungspläne erforderlich.

Die Verwaltung schlägt vor, die Anpassung der verschiedenen Bauleitpläne auf der Grundlage des Leitplans 2010/ 2011 (Rahmenplanung Version 02) durchzuführen.

Nach Vorlage einer abgestimmten, konsensfähigen Entwurfsfassung (Beratungsergebnis PLA am 24.02.2011 und ASSG am 01.03.2011) können die Aufstellungsbeschlüsse zur Änderung oder Neuaufstellung der einzelnen Bebauungspläne in der Stadtmitte - voraussichtlich im Planungsausschuss am 12.05.2011 - gefasst werden.

Durch die Integration von Rahmenplanungsprozess und Bauleitplanung werden Synergieeffekte erzeugt, da mit der Öffentlichkeitsbeteiligung zur Rahmenplanung gleichzeitig auch die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB für alle Bauleitpläne inner-

halb des Sanierungsgebietes Stadtmitte durchgeführt werden kann. Für die einzelnen Bauleitpläne ist dann möglichst nur noch die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung des jeweiligen Bebauungsplanentwurfes durchzuführen. Damit wird zum einen der Verwaltungsaufwand vereinfacht bzw. minimiert und zum anderen den vielfältigen Bezügen der Teilräume der Stadtmitte untereinander im Sinne einer integrierten Gesamtentwicklung gemäß dem Memorandum zum Projekt Stadt :gestalten sowie den Sanierungszielen für die Stadtmitte Rechnung getragen.

Eine Übersicht der Abgrenzungen der anzupassenden bzw. neu aufzustellenden Bauleitplanverfahren ist der Vorlage zur Information beigelegt.

### **Beschlussvorschlag**

Die Verwaltung schlägt vor, den Entwurf zum Leitplan 2010/ 2011 den interessierten Bürgerinnen und Bürgern sowie den Innenstadtakteuren vorzustellen und mit Ihnen zu diskutieren. Dies sollte in Form eines mehrwöchigen Aushangs des Leitplanentwurfes sowie im Rahmen des nächsten Projekttagess am 03.04.2011 in der Stadtmitte erfolgen.

### **Anlagen**

- Leitplan 2010/ 2011 (Entwurf)
- Leitplan - Alternativbereiche
- Übersicht - Entwicklungsflächen Stadtmitte
- Gesamtübersicht Bebauungspläne Stadtmitte