

## **Beschlussvorlage**

**Drucksachen-Nr. 0368/2014**  
**öffentlich**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b>
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	23.09.2014	Entscheidung

### **Tagesordnungspunkt**

#### **Rahmenplanung Stadtmitte**

- Beschluss zu den Planinhalten im Grundsatz**
- Beschluss zur Durchführung einer Öffentlichkeitsbeteiligung**

#### **Beschlussvorschlag:**

- I. Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss stimmt der aktuellen Entwurfsfassung zur Rahmenplanung Stadtmitte - bestehend aus dem städtebaulichen Leitplan (Version 03/ Stand 2014), dem Anforderungsprofil für potenzielle Entwicklungsflächen sowie den Gestaltungsregelungen/ Handbuch der Gestaltung - im Grundsatz zu.
- II. Die Verwaltung wird beauftragt, für die Rahmenplanung Stadtmitte eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

## **Sachdarstellung / Begründung:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung (ASSG) wurde bereits mehrfach - aktuell in der ersten Sitzung des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses am 03.07.2014 (Mittelungsvorlage - **Drucksachenummer 0238/2014**) - über den Bearbeitungsstand der Rahmenplanung Stadtmitte informiert.

Dabei wurde nicht nur der Planungs- und Umsetzungsstand des städtebaulichen Projektes stadt :gestalten (Wettbewerbe „Gestaltung des öffentlichen Raumes – Stadtmitte West“ und „Freiräume entlang der Strunde – Stadtmitte Ost“), sondern ebenso der Stand weiterer die Stadtmitte tangierender Projekte (Fördermaßnahmen „Hochwasserschutzkonzept“ sowie Verkehrskonzept „Neue Erschließungssachse Gohrsmühle, Schnabelsmühle, Hauptstraße“/ Kreisverkehrsplatz Schnabelsmühle“) erläutert und eine Beratung/ Beschlussfassung zur Rahmenplanung Stadtmitte für die Sitzung des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses am 23.09.2014 angekündigt.

### **Planungsinstrument Rahmenplanung**

Die „städtebauliche Rahmenplanung“ wird in der Stadtplanung als informelles Planungsinstrument angewendet. Verfahren und Inhalte sind gesetzlich nicht vorgeschrieben. Die Rahmenplanung lässt sich als dritte Planstufe zwischen dem Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan einordnen. In der Rahmenplanung werden Fachplanungen und Fachbeiträge zusammenhängend für einen räumlichen Teilbereich des Stadtgebietes betrachtet sowie übergeordnete Vorgaben (z.B. Regionalplan, Flächennutzungsplan) berücksichtigt. Die städtebauliche Rahmenplanung - als Selbstbindung des Rates - dient ihrerseits als Zielvorgabe für den Bebauungsplan. Die Rahmenplanung ist ein dynamisches, fortschreibungsfähiges Planungsinstrument und damit in der Lage, auf sich verändernde Bedingungen zu reagieren.

### **Rahmenplanung Stadtmitte**

Die Rahmenplanung ist ein integrativer Bestandteil des Stadtteilentwicklungskonzeptes „Projekt stadt :gestalten“ für die Stadtmitte von Bergisch Gladbach.

Das Projekt stadt :gestalten wird seit 2008 im Rahmen verschiedener räumlicher oder thematischer Teilprojekte bearbeitet. Die Ziele und Handlungsfelder des Innenstadtentwicklungskonzeptes sind in dem vom Rat der Stadt einstimmig beschlossenen Memorandum zum Projekt stadt :gestalten (2008) manifestiert und bilden die Grundlage/ Voraussetzung für die derzeitige Städtebauförderung (Fördermittel der Regionale 2010). Weitere Voraussetzung für den Erhalt von Städtebaufördermitteln war seinerzeit die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes für die Stadtmitte von Bergisch Gladbach durch den Rat.

So wurden seit 2008 zwei freiraumplanerische Wettbewerbsverfahren durchgeführt und auf Grundlage der Siegerentwürfe bereits eine Vielzahl von baulichen Maßnahmen zur Neu- und Umgestaltung des öffentlichen Raumes „im Westen“ (Freiflächen Fußgängerzone, Bahnhofsumfeld, Stationsstraße) sowie „im Osten“ (Freiräume Innenbereich Buchmühle mit Offenlegung der Strunde) umgesetzt.

Der städtebaulichen Rahmenplanung kommt 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 in dem sogenannten „städtebaulichen Leitplan“ räumlich zusammenhängend darstellt.

## **1. Städtebaulicher Leitplan**

### **1.1 Städtebaulicher Leitplan (Version 02 - 2010/ 2011)**

Auf Grundlage der seinerzeitigen Wettbewerbsverfahren zur Gestaltung des öffentlichen Raumes, der Beratungsergebnisse sowie eines zweiphasigen Beteiligungsprozesses der Akteure wurde 2010/ 2011 ein Entwurf des Leitplans (Version 02) erstellt und im Planungsausschuss am 24.02.2011 sowie im Ausschuss für Stadtentwicklung (ASSG) am 01.03.2011 beraten – eine Beschlussfassung jedoch vertagt.

Den beiden Ausschuss-Sitzungen vorangegangen war eine Informationsveranstaltung, in der den Ausschussmitgliedern seitens der Verwaltung der Entwurf des städtebaulichen Leitplans, das Anforderungsprofil für Projektentwicklungen verschiedener Entwicklungsflächen (Qualifizierungsverfahren) innerhalb der Stadtmitte sowie die Inhalte des in Erstellung befindlichen Handbuchs der Gestaltung für öffentliche und öffentlich wirksame und private Bereiche vorgestellt wurde. In der anschließenden Beratungsphase wurden Planvarianten für verschiedene Teilbereiche in der Stadtmitte eingehend diskutiert.

Im Ergebnis waren sich die Mitglieder beider Ausschüsse darüber einig, eine Beschlussfassung zur Rahmenplanung zu vertagen und die Bürgerbeteiligung für den Leitplanentwurf zu verschieben. Zunächst sollte der Grundsatzbeschluss zum verkehrlichen und städtebaulichen Umgang mit dem Verkehrsknoten „Odenthaler Straße/ Hauptstraße“ und seinem Umfeld im östlichen Bereich der Stadtmitte abgewartet werden.

Darüber hinaus wurde auch für das Gelände der ehemaligen Feuerwache die Aufnahme einer Zukunftsperspektive in den städtebaulichen Rahmenplan gewünscht.

Des Weiteren wurde gemäß Empfehlung des Stadtentwicklungsausschusses (ASSG) am 01.03.2011 die Verkehrskonzeption für eine neue bzw. umgestaltete, innovative Erschließungsachse „Gohrsmühle/ Schnabelsmühle/ Hauptstraße“ (ampelfreier „Stadtboulevard“) in den Leitplanentwurf aufgenommen und entsprechend dargestellt.

Der als Ergebnis der politischen Beratung „protokollierte“ Planungsstand ist in dem als **Anlage 1** beigefügten Leitplanentwurf (Version 02 - Stand 2010/ 2011) abgebildet.

### **1.2 Städtebaulicher Leitplan (Version 03 - 2014)**

Das Planungserfordernis für eine Gesamtbetrachtung der Stadtmitte als „übergeordnete Klammer“ besteht weiterhin. Das zeigen die aktuellen, vielfältigen Planungsüberlegungen für räumliche Teilbereiche, wie z.B. Bebauungswünsche in der Buchmühle (u.a. Projekt „Mehrgenerationenwohnen“), eine bauliche Entwicklung auf dem Kopfgrundstück am Bahnhof (Thema „Neubau städtischer Verwaltungsgebäude“), die Neuordnung des Areals der jetzigen Stadthäuser und Rückseiten der Gohrsmühle, die Anfrage zur Errichtung einer großen Veranstaltungshalle am Rande der Stadtmitte in dem ehem. Köttgen-Gelände sowie die Nutzungs- und Bebauungsüberlegungen des Evang. Krankenhauses im östlichen Bereich der Stadtmitte (Quirlsberg/ u.a. Areal „Alte Feuerwache“).

Auch die vielfältige Behandlung der Themen „Beleuchtung, Werbeanlagen, Wegweisung, Stadtmobiliar“ zeigt den dringenden Bedarf eines ordnenden Leitfadens („Spielregeln“) für die Gestaltung der öffentlichen und privaten Bereiche - so wie in dem Memorandum zum Projekt Stadt gestalten als Handlungsfeld beschrieben und beschlossen.

Der Entwurf zum städtebaulichen Leitplan wurde zwischenzeitlich aktualisiert und berücksichtigt – neben den bereits umgesetzten und noch geplanten Maßnahmen zur Gestaltung des öffentlichen Raumes in der Stadtmitte (Wettbewerbe „West“ und „Ost“) – folgende Fachplanungen:

#### Hochwasserschutzkanal Stadtmitte

Von der Umsetzung des Hochwasserschutzkonzeptes Innenstadt werden weite Teile der Stadtmitte betroffen sein. Der vorhandene Hochwasserkanal soll in der Stadtmitte von der Odenthaler Straße bis zur Gohrsmühle und auf dem Areal der Firma Metsä Board Zanders GmbH durch einen neuen Kanal mit vergrößertem Profil ersetzt werden. Betroffen von den Baumaßnahmen sind - neben den Flächen auf dem Firmengelände der Firma Metsä - der Straßenraum „An der Gohrsmühle“ und „Schnabelsmühle“, die unbebauten Innenbereiche des Forum-Parks und der Buchmühle sowie die Odenthaler Straße.

Für die Innenbereiche des Forum-Parks sowie der Buchmühle bedeutet dies, dass die Ausführungsplanung für die Offenlegung der Strunde (Niedrigwasserprofil im Forum-Park) sowie die Gestaltung der öffentlichen Freiräume (Parkanlagen Buchmühle, Forum-Park und Garten Villa Zanders) zügig fortgeführt und die Planung unter Verwendung von Städtebaufördermitteln zeitnah umgesetzt werden kann.

Die Projektierung des Förderprojektes „Hochwasserschutzkanal Stadtmitte“ (Planung, Umsetzung, Bauabläufe) ist Gegenstand der Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Klima, Infrastruktur und Verkehr (AUKIV) am 11.09.2014.

#### Verkehrsplanung Stadtmitte – „Neue Erschließungsachse Gohrsmühle – Schnabelsmühle“

Von der Hochwasserschutzmaßnahme ebenfalls betroffen ist ein weiteres, verkehrsplanerisches Förderprojekt. Für das Projekt „Neue Erschließungsachse Gohrsmühle/ Schnabelsmühle/ Hauptstraße“ - der Umgestaltung des Straßenraumes in einen ampelfreien „Stadtboulevard“ - wurde eine grundsätzliche Förderfähigkeit der Gesamtmaßnahme bereits bestätigt (Einplanungsbestätigung). Aufgrund der geringen zur Verfügung stehenden Fördergelder des Landes NRW für 2015 wurde zunächst nur der Umbau des Verkehrsknotens Schnabelsmühle als Teilmaßnahme zur Ausführung geplant und ein entsprechender Fördermittelantrag gestellt. Die Lage des Kreisverkehrsplatzes „Schnabelsmühle“ wurde so verändert, dass die Einfassungsmauer des Gartens der Villa Zanders zunächst stehen bleiben kann und die vorgelagerte Fläche für die Unterbringung des Hochwasserschutzkanals zur Verfügung steht.

Die Projektierung des Förderprojektes „Kreisverkehrsplatz Schnabelsmühle“ (Planung, Lage, Finanzierung, Förderung, zeitl. Umsetzung) ist ebenfalls Gegenstand der Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Klima, Infrastruktur und Verkehr (AUKIV) am 11.09.2014.

Der geplante Umbau des Verkehrsknotens „Bensberger Straße/ Schnabelsmühle“ bietet ebenso Chancen für eine städtebauliche Entwicklung und Neuordnung der bebauten und unbebauten Bereiche entlang der Gohrsmühle und Schnabelsmühle. Hier gilt es, für die neue stadträumliche Situation entlang eines zukünftigen Stadtboulevards und des Kreisverkehrsplatzes (Schnabelsmühle) städtebauliche Lösungen (Projekt „Stadtkante“) zu finden.

### Verkehrsplanung Stadtmitte – Verkehrsführung östliche Stadtmitte

Der Beschlusslage (PLA, AUKV und ASSG am 18.04.2013) für den Umgang mit dem Verkehrsknoten „Odenthaler Straße/ Hauptstraße“ entsprechend stellt der aktuelle Entwurf des städtebaulichen Leitplans (Stand 2014) (siehe Anlage 2) den Ausbau des Verkehrsknotens unter Translozierung des Baudenkmals „Waatsack“ dar.

Zurzeit findet eine Abstimmung mit der Höheren Denkmalbehörde bezüglich der Verschiebung/ Translozierung oder des Abrisses des Baudenkmals „Gasthaus Waatsack“ als Voraussetzung für eine Umgestaltung des Verkehrsknotens statt.

### Verkehrsplanung Stadtmitte – Parkraumkonzept östliche Stadtmitte

Der Beschlusslage des Stadtentwicklungsausschusses (ASSG) am 18.06.2009 folgend wurde die Verwaltung von dem für Verkehrsthemen zuständigen Fachausschuss (AUKV) in der Sitzung am 17.03.2011 beauftragt,

- den Bau einer Parkpalette hinter der Alten Realschule Odenthaler Straße vorzubereiten,
- die Umgestaltung und Erweiterung des Parkplatzes Schnabelsmühle weiter zu verfolgen
- und die Erweiterung der Tiefgarage (TG) Berg. Löwe im Zusammenarbeit mit dem Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach (SEB AöR) vorzubereiten.

Dementsprechend wurden die drei Parkierungseinrichtungen als Kompensationsmaßnahme für die zukünftig im Innenbereich der Buchmühle wegfallenden Stellplätze in die Entwurfsfassung zum städtebaulichen Leitplan (Version 02 – Stand 2010/ 2011) aufgenommen und dargestellt.

Gemäß Beschlussfassung im AUKV am 21.02.2013 und am 27.02.2013 im Planungsausschuss soll auf die Erweiterung der bestehenden Tiefgarage Berg. Löwe aus wirtschaftlichen Gründen verzichtet werden und Alternativvorschläge als Ersatz für die TG-Lösung entwickelt werden. Diesbezügliche Lösungsvorschläge stehen noch aus.

Der aktuelle Entwurf zum städtebaulichen Leitplan (Version 03/ Stand 2014) stellt weiterhin die im Bau befindliche Parkpalette im Innenbereich der Buchmühle sowie die projektierte Umgestaltung und Erweiterung des Parkplatzes Schnabelsmühle dar. Dessen Umsetzung sollte spätestens nach Errichtung des Kreisverkehrsplatzes Schnabelsmühle voran getrieben und entsprechend Baumittel in den Haushalt eingestellt werden.

## **1.3 Aktuelle Planungen/ Entwicklungsperspektiven für Teilräume**

### **1.3.1 Teilraum „Alte Feuerwache, Zillertal, Quirlsberg“**

Die weitere Vorgehensweise bezüglich des Umgangs mit dem Verkehrsknoten „Odenthaler Straße/ Hauptstraße“ sollte spätestens im Zusammenhang mit der Erschließung des Areals „Alte Feuerwache“ mit seinem Umfeld (Zillertal) erneut beraten werden.

Wie bereits in der Mitteilungsvorlage (SPLA 03.07.2014/ **Drucksachenummer 0238/2014**) zum Bearbeitungsstand der Rahmenplanung Stadtmitte ausgeführt, haben das Evang. Krankenhaus (EVK) und die evang. Kirchengemeinde ihre perspektivischen Nutzungsentwicklungen auf dem Quirlsberg sowie im Zillertal als Konzeptentwurf vorgelegt. Der im Auftrag des EVK von Herrn Prof. Dieter Prinz erstellte „Masterplan“ wurde den Fraktionen unlängst vorgestellt.

Das EVK beabsichtigt, das von der Stadt erworbene Grundstück „Alte Feuerwache“ zunächst frei räumen zu lassen und zeitlich begrenzt (Zwischennutzung) als Mitarbeiterparkplatz zu nutzen; angestrebt wird mittelfristig die Bebauung des Grundstücks für kirchliche, diakonische, krankenhaus- bzw. gesundheitsspezifische Nutzungen.

Darüber hinaus wird seitens des EVK im Rahmen des Entwicklungskonzeptes die Erweiterung des bestehenden Parkhauses gewünscht. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erforderlich. In dem anstehenden Bauleitplanverfahren werden die Erschließung des Grundstücks bzw. zukünftiger Baugebiete und eines erweiterten Parkhausgebäudes sowie die Anbindung des Grundstücks an die Hauptstraße bzw. an den Verkehrsknoten „Odenthaler Straße/ Hauptstraße“ einen elementaren Planungsschwerpunkt bilden.

Die Verwaltung schlägt vor, die Zielperspektive des EVK/ der evang. Kirchengemeinde in den städtebaulichen Leitplanentwurf aufzunehmen und zur Diskussion zu stellen.

### **1.3.2 Teilräume „Areal Kalköfen Cox“ und „ehem. Köttgen-Gelände“**

Der Bebauungsplan Nr. 2119 - Kalköfen Cox - ist seit 11/ 2005 rechtsverbindlich und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine mehrgeschossige mischgenutzte Bebauung (Wohnen, gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungen) entlang der Paffrather Straße und der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße. Eine Umsetzung des Bebauungs- und Nutzungskonzeptes ist bislang nicht erfolgt.

Im Rahmen der Überplanung und Entwicklung des unmittelbar angrenzenden ehem. Köttgen-Geländes zu einem zentrumsnahen neuen Stadtquartier sollte der angrenzende Bereich „Kalköfen Cox“ („Cox-Gelände“) mit einbezogen und das seinerzeit erstellte, bislang aber nicht umgesetzte Bebauungs- und Nutzungskonzept überprüft werden.

Bereits in der Version 02 des städtebaulichen Leitplans (2011) wurde die Entwicklungsperspektive für das ehem. Köttgen-Gelände eingehend diskutiert. Dabei hat der Stadtentwicklungsausschuss (ASSG) am 01.03.2011 der stadtentwicklungspolitisch weitreichendsten Entwicklungsperspektive - Schaffung eines neuen, zentrumsnahen Stadtquartiers für Mischnutzungen (Wohnen, Gewerbe, Büros und Dienstleistungen) - gegenüber den Alternativszenarien „Ausweitung Fachmarkzentrum“ (in Anlehnung an den bestehenden Heimwerkermarkt und diversen Autohäusern/ Interessenlage des Hauptgrundstückseigentümers) sowie „Ausweitung Sport- und Freizeitsektor“ (in Anlehnung an die bestehenden Sport- und Spieleinrichtungen vor Ort) Vorrang eingeräumt.

Eine dementsprechende Darstellung ist in dem als **Anlage 1** beigefügten Leitplan (Version 02/ Stand 2010/ 2011) enthalten.

Für den Bereich des ehem. Köttgen-Geländes liegt der Verwaltung eine Anfrage aus 2013 für die Errichtung einer Mehrzweckhalle/ Veranstaltungshalle (3.000 qm Bruttogeschossfläche (BGF)) mit Anbindung an die Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße vor. Die Nutzung einer großmaßstäblichen Veranstaltungshalle mit den einhergehenden Nutzungsabläufen (Verkehr, Lärm) würde den bisherigen Zielsetzungen für den betreffenden Innenstadtbereich widersprechen - insbesondere was die Entwicklung eines stadtzentrumnahen Wohnquartiers angeht.

Die Verwaltung schlägt vor, die Interessenlage des Grundstückseigentümers in den Rahmenplanungsprozess und in die politische Beratung/ Öffentlichkeitsbeteiligung als „Beitrag“ ein-

zubringen.

### **1.3.3. Teilraum „Flächen Kopfbahnhof und Flächen entlang der Jakobstraße“**

Mit der Neugestaltung des öffentlichen Raumes in der westlichen Stadtmitte wurde unter Verwendung von Städtebaufördermitteln neben der Fußgängerzone insbesondere der Bahnhof mit seinem Umfeld aufgewertet, das Erscheinungsbild verbessert und die Ankommenssituation in das Stadtzentrum attraktiviert. Weitere Maßnahmen, wie z.B. die Verlängerung der Fußgängerzone „Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße“, der Umbau des Verkehrsknotens „Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße/ Jakobstraße“ oder die Gestaltung der Vorfläche „Kalköfen Cox“ (Baudenkmal) sollen im Rahmen der Städtebauförderung noch folgen.

Der Bahnhof bedarf aber nicht nur der Aufwertung öffentlicher Freiflächen und Freiräume, sondern erfordert auch die städtebauliche Neuordnung seines Umfeldes.

Die ehemals bahnbetrieblich genutzten, mittlerweile brach gefallen Flächen am Kopf des Bahnhofes sowie entlang der Jakobstraße wurden vor Jahren von der Stadt erworben. Trotz eines europaweiten Ausschreibungsverfahrens konnte bislang kein Investor für eine Projektentwicklung am Kopf des Bahnhofes gewonnen werden. Mittlerweile gibt es Überlegungen, die bestehenden städtischen Verwaltungsgebäude an der Gohrsmühle/ Schnabelsmühle nicht aufwändig zu sanieren, sondern die Verwaltungseinrichtungen in einem neu zu errichtenden Gebäude am Kopf des Bahnhofes unterzubringen.

Die Unterbringung städtischer Verwaltungseinrichtungen am Kopf des Bahnhofes wird im Idealfall eine Initialwirkung für die Entwicklung der umgebenen Bereiche an der Jakobsstraße, auf dem „Köttgen-Gelände“ sowie auf dem „Cox-Gelände“ auslösen.

### **1.3.4 Teilraum „Stadtkante Gohrsmühle“**

Parallel zu der beabsichtigten langfristigen Umgestaltung der vierspurigen, im Süden des Stadtzentrums verlaufenden Erschließungsstraße „Gohrsmühle, Schnabelsmühle, Hauptstraße“ zu einer Stadtstraße (Projekt „Stadtboulevard“ - einspurige Verkehrsführung, breitere Seitenräume für den Fuß- und Radverkehr, Begrünung des Verkehrsraums) bildet die Ausprägung einer baulichen Stadtkante entlang der Gohrsmühle eine wichtige städtebauliche Aufgabe, insbesondere weil die ungeordneten rückwärtigen Bereiche der Bebauung „Fußgängerzone Hauptstraße“ mit ihren Anlieferungsrampen und den z.T. ungeordneten Parkplatzflächen zur Gohrsmühle hin die „Stadtansicht“ negativ dominieren.

Die städtebauliche Betrachtung „Ausprägung und Gestaltung einer Stadtkante“ ist als Teilprojekt in dem Stadtentwicklungskonzept Stadt gestalten bereits enthalten. Aufgrund der aktuellen Überlegungen, die „Stadthäuser“ an der Gohrsmühle/ Schnabelsmühle aufzugeben, wird der Bereich in die Überlegungen für die Bildung und Ausgestaltung einer Stadtkante mit einbezogen.

### **1.3.5 Teilraum „Innenbereich Buchmühle“**

Ein wesentliches Handlungsfeld des Stadtentwicklungskonzeptes Stadt gestalten ist die Stärkung der innerstädtischen Nutzungen und Funktionen – u.a. die Wohnnutzung. Der Standortgunst entsprechend werden verstärkt besondere Wohnformen (z.B. seniorengerechte Wohnungen, Mehrgenerationenwohnen) im urbanen Kontext nachgefragt. Für verschiedene Bereiche in der Stadtmitte (Bahnhofsumfeld, Hintergelände Paffrather Straße/ Röntgenstraße sowie für den Innenbereich der Buchmühle) gibt es konkrete Wünsche und Anfragen zur Umsetzung

von Wohnprojekten.

Für den Innenbereich der Buchmühle (Areal der ehemaligen Turnhalle neben der VHS) liegen bereits Projektskizzen für die Umsetzung eines Mehrgenerationenwohnprojektes vor. Diese Ideen zur Etablierung besonderer Wohnprojekte im urbanen Kontext sollten in den Beteiligungsprozess zur Rahmenplanung eingebracht werden.

### **1.3.6 Teilraum Innenbereich Fronhof (Hintergelände Kirche St. Laurentius)**

Dem Beratungsergebnis der städtebaulichen Rahmenplanung Stadtmitte im Stadtentwicklungsausschuss am 01.03.2011 entsprechend soll die bestehende Parkplatzanlage zwischen der Laurentiuskirche und dem zukünftig umgestalteten Innenbereich der Buchmühle - zumindest mittelfristig - erhalten bleiben (siehe Darstellung im städtebaulichen Leitplanentwurf).

Die im Rahmen der Erstellung des Strukturkonzeptes für den östlichen Stadtmittebereich ("StadtKulturGarten") in 2008 empfohlene zukünftige Bebauung des rückwärtigen Innenbereiches und Ersatz der bestehenden Parkplätze in Form einer Tiefgarage soll als langfristige Entwicklungsperspektive beibehalten werden. Der Bereich hinter der Kirche St. Laurentius ist demgemäß in der Auflistung von Potenzialflächen (siehe Kapitel „Anforderungsprofil für potenzielle Entwicklungsflächen“) enthalten.

## **2. Anforderungsprofil für potenzielle Entwicklungsflächen („Steckbriefe“)**

Der städttebauliche Leitplan als räumliches Gesamtkonzept bildet die Grundlage für die Entwicklung der einzelnen Teilräume und die jeweiligen Bebauungsplanverfahren (Bauleitplanung). Dabei sollen aber nicht nur statische Planungsabsichten festgelegt, 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 vorgeschlagen.

Dies erfolgt in den sogenannten „Steckbriefen“, in denen für die verschiedenen Teilgebiete neben den Kenndaten (Lage, Größe) und Entwicklungszielen (städtebaulicher Leitplan) ebenso Qualifizierungsschritte zur Qualitätssicherung in Städtebau und Architektur im Sinne einer Handlungsempfehlung als „Anforderungsprofil“ aufgenommen werden. Hiervon betroffen sind alle Flächen und Projekte in der Stadtmitte, die aufgrund ihrer Größe, ihrer besonderen städtebaulichen Funktion oder ihrer herausgehobenen Bedeutung für das Stadtbild geeignete Qualifizierungsverfahren (z.B. konkurrierende Planverfahren, wie etwas Investorenauswahlverfahren, Mehrfachbeauftragung, Wettbewerbsverfahren) oder eine Vorlage im Gestaltungsbeirat der Stadt erfordern.

Die Liste potenzieller Entwicklungsflächen, für die eine planerische Qualifizierung erforderlich wird, umfasst im Wesentlichen

- **Ehem. Köttgen-Gelände / ggfls. Gelände „Kalköfen Cox“** (bei Änderungsbedarf)  
(Bebauungsplan Nr. 2118 - Jakobstraße - / Bebauungsplan Nr. 2119 - Kalköfen Cox -)
- **Bebauung Kopfbahnhof / ehem. Bahnflächen entlang der Jakobstraße**  
(Bebauungsplan Nr. 2110 - Bahnhof Bergisch Gladbach -)
- **Areal „Hauptstraße/ Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße/ Stationsstraße/ Grüne Lindenstraße“** (derzeitiges „Löwencentre“)  
(Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 3. Änderung) und

- (Bebauungsplan Nr. 28, Teil 2 - Stationsstraße - 2. Änderung)
- **„Stadtkante Gohrmühle/ Schnabelsmühle“** (Bereiche rückwärtig der Hauptstraße)  
(Bebauungsplan Nr. 2195 - Poststraße - 1. Änderung)
- **Areal „Röntgenstraße“** (Hintergelände Paffrather Straße)  
(Bebauungsplan Nr. 2137 - Röntgenstraße -)
- **Innenbereich „Buchmühle“ und „Fronhof“** (Hintergelände Kirche St. Laurentius)  
(Bebauungsplan Nr. 2135 - Buchmühle - 2. Änderung)
- **Randbebauung „Forum-Park“** (rückwärtig Hauptstraße, entlang Schnabelsmühle)  
(Bebauungsplan Nr. 2161 - Forum-Park -)
- **Areal „Alte Feuerwache / Zillertal / Quirlsberg“**  
(Bebauungsplan Nr. 2168 - Odenthaler Straße/ Hauptstraße - )  
(Bebauungsplan Nr. 57 - Hammermühle - 1. + 2. Änderung )

Die Verwaltung schlägt vor, das „Anforderungsprofil für potenzielle Entwicklungsflächen“ („Steckbriefe“) als Bestandteil der Rahmenplanung Stadtmitte - neben dem städtebaulichen Leitplan und dem Konzeptentwurf zum Handbuch der Gestaltung - im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorzustellen.

Eine Übersicht der potenziellen Entwicklungsflächen sowie die „Steckbriefe“ (planerisches Anforderungsprofil) sind der Vorlage als **Anlage 3** und **Anlage 4** beigelegt.

### **3. Bauleitplanung**

Die städtebauliche Rahmenplanung Stadtmitte bildet die planerische Grundlage für die anstehende Bauleitplanung (Bebauungsplanverfahren) in dem Sanierungsgebiet Stadtmitte.

Wie bereits vorstehend ausgeführt, werden von der zukünftigen Entwicklung in den verschiedenen Teilräumen eine Vielzahl bestehender Bebauungspläne tangiert. Darüber hinaus ist zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen für das Sanierungsgebiet Stadtmitte die Aufstellung neuer Bebauungspläne erforderlich.

Die Verwaltung schlägt vor, der Anpassung bzw. Neuaufstellung der verschiedenen Bauleitpläne den als Ergebnis der politischen Beratung und der Öffentlichkeitsbeteiligung „abgestimmten“ städtebaulichen Leitplan (Version 03/ Stand 2014) für die Stadtmitte zu Grunde zu legen.

Durch die Integration von Rahmenplanungsprozess und Bauleitplanung können Synergieeffekte erzeugt werden, da mit der Öffentlichkeitsbeteiligung zur Rahmenplanung gleichzeitig auch die Anforderungen an die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung) für die einzelnen Bebauungspläne innerhalb des Sanierungsgebietes Stadtmitte erfüllt sein können.

Ob diese Anforderungen erfüllt sind, ist im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplanaufstellungsverfahrens zu prüfen. Im positiven Fall besteht die Synergie darin, dass das jeweilige Bebauungsplanverfahren durch den dann möglichen Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung beschleunigt werden kann. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird dann im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des jeweiligen Bebauungsplanentwurfes durchgeführt.

Eine Übersicht der betroffenen Bebauungspläne und Plangebiete ist der Vorlage als **Anlage 5**

beigefügt.

#### **4. Handbuch der Gestaltung**

Neben dem „städtebaulichen Leitplan“ als gesamträumliches Planungskonzept und den „Steckbriefen für Entwicklungsflächen“ als Anforderungsprofil zur planerischen Qualifizierung von Potenzialflächen bildet das „Handbuch der Gestaltung“ den dritten integrativen Bestandteil der städtebaulichen Rahmenplanung für die Stadtmitte.

Das „Handbuch der Gestaltung“ umfasst die stadtgestalterischen Entwicklungsvorstellungen (Handlungsempfehlungen) der Stadt sowohl für den öffentlichen Raum als auch für private Bereiche.

Zum Einen sollen die im Zuge der Umsetzung der beiden freiraumplanerischen Wettbewerbe „West“ und „Ost“ entwickelten „Standards für den öffentlichen Raum“ (Oberflächen, Materialien, Ausstattung, Licht, Beleuchtung, Beschilderung) in dem Handbuch festgeschrieben werden. Zum Anderen werden ebenso Gestaltungsspielregeln für die privaten Bereiche (z.B. Fassadengliederung/ -gestaltung (z.B. EG-Geschäftszone), Schaufenster, Werbeanlagen) sowie Auslagen/ Warenpräsentationen, Außenverkaufsstände, Außengastronomie (Möblierung, Schirme, Pflanztröge) in das Handbuch der Gestaltung aufgenommen.

#### **Struktur/ Inhalte des Handbuchs der Gestaltung**

##### Öffentlicher Raum (Verkehrsflächen, Freiflächen, Freiräume)

- Zonierung (freizuhaltende Laufzone, Andienungszone, Blindenleitsystem, Aufstellflächen Auslagen, Außengastronomie)
- Oberflächen, Materialien, Verlegeart (Pflasterverband)
- Stadtmobiliar (z.B. Sitzbank, Abfallbehälter, Fahrradständer, Baumschutzbügel)
- Begrünung (Bäume, Baumarten, Pflanzbeete, Einfassungen, Pflanzgefäße)
- Spielgeräte, Skulpturen, Kunstgegenstände
- Beleuchtungskonzept (Hängeleuchten, Bodenstrahler, Objektbeleuchtung)
- Beschilderungskonzept (Wegweisung)

##### Private Bereiche (Gebäude, Außenflächen)

- Gebäudeausbildung (Kubatur, Baumasse)
- Fassadengestaltung (Gliederung, Materialien, Farbwahl)
- Erdgeschosszone (Geschäfte, Schaufenster)
- Werbeanlagen (untergeordnet, dezent, möglichst Einzelbuchstaben)
- Außenverkauf, Warenpräsentation (Auslagen) im öffentlichen Raum
- Außengastronomie (Zonierung, Mobiliar - Tische, Bestuhlung)
- Sonnenschutz (Schirme/ Bodenhülsen)
- Begrünung (Pflanzgefäße)
- Beleuchtung (Objektbeleuchtung)

Ursprünglich war vorgesehen, nach durchgeführter Angebotseinholung und Auswahl in 2011 das Planungsbüro scheuven + wachten aus Dortmund mit der Erstellung des Handbuchs zu beauftragen. Aufgrund der Vertagung der Beschlussfassung zur Rahmenplanung im ASSG am 01.03.2011 sowie prioritärer Arbeiten im Rahmen von Umsetzungsmaßnahmen (Wettbewerb „West“ und „Ost“) wurde eine Auftragsvergabe bislang ausgesetzt.

Die Verwaltung beabsichtigt, die Erstellung eines „Handbuchs der Gestaltung“ nach der grundsätzlichen Beschlussfassung zur Rahmenplanung Stadtmitte zu beauftragen.

Die Erstellung des Handbuchs erfolgt parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung und wird zur politischen Beratung und Abstimmung mit den Betroffenen (privaten Eigentümern) vorbereitet.

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 im weiteren Erstellungsprozess des Gestaltungshandbuchs befunden und entschieden werden.

Die Verwaltung schlägt vor, den Konzeptentwurf für das Handbuch der Gestaltung (Struktur, Regelungsinhalte) als integrativen Bestandteil der Rahmenplanung Stadtmitte zum Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung zu machen.

## **5. Beschlussvorschlag/ weitere Vorgehensweise**

Auf Grundlage des vorstehend beschriebenen Projektfortschrittes in verschiedenen Teilräumen der westlichen und östlichen Stadtmitte sowie der weiter entwickelten Fachplanungen und Förderprojekte (Städtebau, Hochwasserschutz, Verkehrsplanung, Freiraumplanung) wurde die Rahmenplanung Stadtmitte - bestehend aus dem „Städtebaulichen Leitplan“, dem „Anforderungsprofil für die größeren, potenziellen Entwicklungsflächen“ sowie einem Konzeptentwurf für das „Handbuch der Gestaltung“ - erarbeitet und für eine Beschlussfassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit vorbereitet.

Die Verwaltung schlägt vor, der Entwurfsfassung der Rahmenplanung (Version 03/ Stand 2014) im Grundsatz zuzustimmen.

Des Weiteren wird empfohlen, die Rahmenplanung Stadtmitte den interessierten Bürgerinnen und Bürgern sowie den Innenstadtakeuren vorzustellen und mit Ihnen zu diskutieren. Dies sollte in Form eines mehrwöchigen Aushangs des städtebaulichen Leitplantwurfes sowie im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung (Bürgerversammlung) erfolgen.

Die für verschiedene Teilräume in der Stadtmitte vorliegenden alternativen Nutzungs- und Bebauungsüberlegungen sowie Interessenlagen (z.B. Mehrgenerationenwohnen, Neubau städtischer Verwaltungsbauten, Thema „Veranstaltungshalle“ im ehem. Köttgen-Gelände sowie die Entwicklungsüberlegungen des evang. Krankenhauses und der evang. Kirche für das Areal „Alte Feuerwache“ und „Zillertal/ Quirlsberg“) sollten als „Beiträge“ mit in den öffentlichen Informations- und Diskussionsprozess eingebracht und im Rahmen der Bürgerversammlung vorgestellt werden.

Das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung wird dem Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss zur Beratung vorgelegt.

### **Anlagen**

- städtebaulicher Leitplan (Version 02/ Stand 2010/ 2011)
- städtebaulicher Leitplan (Version 03/ Stand 2014)
- Übersicht „Potenzielle Entwicklungsflächen“
- Anforderungsprofil für Entwicklungsflächen („Steckbriefe“)
- Übersicht Bebauungspläne