

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
Federführender Fachbereich
Stadtplanung

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0326/2015
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	24.09.2015	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Integriertes Handlungskonzept Bensberg - Beschluss zur Aufstellung

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, ein integriertes Handlungskonzept für den Stadtteil Bensberg erarbeiten zu lassen, das den Vorgaben des Landes NRW zur Aufnahme in die Städtebauförderung entspricht.

Sachdarstellung / Begründung:

Warum ist ein Integriertes Handlungskonzept (InHK) erforderlich?

Die Entwicklung der Stadt Bergisch Gladbach und ihrer Stadtteile unterliegt heute einem sich immer schneller vollziehenden Veränderungsprozess. Die klassische Bauleitplanung ist zu unflexibel, um auf Entwicklungen wie demographischer Wandel, Klimawandel, Strukturveränderungen im Einzelhandel, Migration und Integration kurzfristig reagieren zu können. Um seine Entwicklung aktiv steuern zu können, hat sich die Stadt Bergisch Gladbach daher in den letzten Jahren Schritt für Schritt neu aufgestellt. Freiraum und Wohnungsbau, Gewerbeflächen und Einzelhandel, Baulücken und Mobilität sind Inhalte jeweils separater Fachkonzepte, die bereits politisch beschlossen sind, als Entwurf vorliegen (Einzelhandelskonzept) oder aktuell erarbeitet werden (Mobilitätskonzept).

Zusätzlich ist die Stadt Bergisch Gladbach dabei, nach rund vierzig Jahren den Flächennutzungsplan (FNP) neu aufzustellen. Während der FNP als vorbereitendes Instrument in erster Linie langfristig die Flächennutzung steuert, wird es parallel erforderlich, auf aktuelle Veränderungen in den Zentren zu reagieren, kurzfristig Maßnahmen (z.B. Erneuerung der Schloßstraße Bensberg im Zusammenhang mit der Errichtung der Marktgalerie) zu definieren und deren Umsetzung vorzubereiten.

Dabei wird auch in Zukunft das Handeln der Stadt Bergisch Gladbach von knappen öffentlichen Mitteln bestimmt sein, sodass die Akquise von Fördermitteln und die Aktivierung von privatem Engagement an Bedeutung gewinnen.

Die Lage Bergisch Gladbachs zwischen der Wachstumsregion Köln und dem Bergischen Hinterland machen neben einer guten regionalen Vernetzung ein unverwechselbares eigenes Profil erforderlich. So ist eine Profilschärfung für Bensberg bereits ein zentrales Leitprojekt des Stadtentwicklungskonzeptes Bergisch Gladbach (ISEK 2030).

Um mittel- bis langfristig im kommunalen und regionalen Wettbewerb bestehen zu können und um für die Bürger ein attraktives Umfeld zu gestalten, beabsichtigt die Stadt Bergisch Gladbach, für die Zentren Innenstadt und Bensberg ein InHK zu erstellen. Während die Vorbereitungen für das InHK Bensberg bereits laufen, soll mit dem InHK Innenstadt in 2016 begonnen werden.

Was ist ein Integriertes Handlungskonzept?

Das Integrierte Handlungskonzept ergänzt als strategisches Planungs- und Steuerungsinstrument die konkrete Bauleitplanung. Es nimmt den Stadtteil als Ganzes mit seinen ökonomischen, sozialen, ökologischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen in den Fokus.

Ein integriertes Handlungskonzept ist ein mehrjähriges strategisches Entwicklungskonzept für einen funktional zusammenhängenden Stadtbereich, das auf der Basis einer Bestandsanalyse eine Gesamtstrategie sowie Umsetzungsziele benennt. Neben möglichen städtebaulichen Fragestellungen, Aspekten der Verkehrsführung oder notwendigen Gebäudemodernisierungen sind zum Beispiel auch die lokale Ökonomie, Fragen der Gemeinwesenarbeit sowie der Bildungsinfrastruktur zu beleuchten. Mit diesem interdisziplinären Ansatz kann für ein Bündel an förderwürdigen Maßnahmen für das jeweilige Plangebiet eine Förderung beantragt werden.

Ein wesentlicher Bestandteil eines Integrierten Handlungskonzeptes ist ein sogenanntes Planungs- und Umsetzungskonzept inkl. einer Zeitplanung, das zielorientierte Lösungsansätze zur Erneuerung des jeweiligen Gebietes beschreibt. Ein weiterer wichtiger Bestandteil ist die Kosten- und Finanzierungsübersicht, die darstellt, was die geplanten Maßnahmen voraussichtlich kosten werden und mit welchen Mitteln die Realisierung finanziert werden soll.

Integrierte Handlungskonzepte sind in Nordrhein-Westfalen seit 2008 verpflichtende Grundlage für alle Städtebauförderprogramme. In Bensberg sind Maßnahmen erkennbar, die zu einer nachhaltigen quartiersbezogenen Aufwertung führen können. Seitens der Bezirksregierung Köln als Fördermittelgeber wurde signalisiert, dass grundsätzlich die Voraussetzungen für eine Städtebauförderung erfüllt sind. Auf der Grundlage eines InHK's kann im Haushaltsjahr 2017 bereits Förderungen bewilligt werden.

Was ist die Ausgangssituation für das InHK Bensberg?

Das Plangebiet umfasst in einer vorläufigen Abgrenzung

- das eigentlich Zentrum Bensbergs
- die südwestlich des Zentrums an die Steinstraße angrenzenden Quartiersflächen
- das Mischgebiet auf dem ehemalige Offermann Gelände und
- die Flächen des Wohnparks Bensberg

Die beschriebene **Abgrenzung** ist der **Anlage 1 der Vorlage** zu entnehmen. Im Rahmen der näheren Überprüfung der interdisziplinären Maßnahmen kann eine Anpassung der Abgrenzung erfolgen.

In Ergänzung zum Hauptzentrum Bergisch Gladbach Mitte erfüllt Bensberg als größtes Nebenzentrum eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Es hat jedoch aufgrund seiner Historie und Ausstattung auch Versorgungsfunktion für das angrenzende Hinterland. Mit zwei Autobahnanschlüssen an die BAB 4, einem zentralen Busbahnhof und der Stadtbahn Linie 1 ist es gut an Köln und das Bergische Land angebunden. Bensberg wird diese Rolle nur wahrnehmen können, wenn es sich mit einem eigenen Profil vom Internethandel und anderen Zentren in der Region abhebt. Kennzeichnend für das Zentrum von Bensberg sind ein hoher Anteil inhabergeführter Geschäfte mit Ausrichtung auf zum Teil hochwertige Warenangebote und ein hoher Anteil an Wohnungen. Das InHK soll die Rahmenbedingungen zum Erhalt und zur Stärkung eines vielfältigen und lebendigen Zentrums schaffen.

Anders als die Stadtmitte von Bergisch Gladbach definiert sich das Nebenzentrum Bensberg über seine bedeutenden Baudenkmäler in Verbindung mit seiner Topographie. Auf der ersten Hangkante des Bergischen Landes liegend, krönen das Barockschloss Bensberg, die Pfarrkirche St. Nikolaus und das auf dem Grundriss des Alten Schlosses von Gottfried Böhm errichtete Rathaus weithin sichtbar das Ortsbild. Unterhalb des Schlosses staffelt sich das Zentrum von Bensberg auf mehreren Topographieebenen. Hierbei bilden die in etwa zu den Höhenlinien verlaufenden Straßen Kadettenstraße, Engelbertstraße, Schloßstraße und Steinstraße Geländestufen mit bis zu 2 Geschossen Höhenunterschied.

Das Zentrum von Bensberg leidet unter der Sanierungsplanung der sechziger und siebziger Jahre, die zu einer grundsätzlichen Veränderung des historischen Stadtgrundrisses geführt hat. Insbesondere wurde die damalige Hauptstraße (heute Schloßstraße) zu einer Geschäftsstraße mit Fußgängerzone entwickelt und durch den Bau der Steinstraße vom Durchgangsverkehr entlastet. Die Maßnahmen aus den siebziger Jahren sind mit heutigen städtebaulichen Entwicklungsansätzen nur noch schwer zu vereinbaren.

So bilden die stark befahrenen Steinstraße, Wipperfürther Straße und Kadettenstraße heute Barrieren rund um das Zentrum. Nicht mehr zeitgemäße Unterführungen stellen sich als Angsträume dar und wichtige Einrichtungen, wie das Verkehrsbauwerk (Busbahnhof, Stadtbahn-Endhaltestelle), das Schloss, die Nikolauskirche und die Schulen in der Kaule sind vom Zentrum getrennt. Barrierewirkung hat weiterhin die nordöstliche Riegelbebauung der Schloßstraße. Sie trennt das obere Zentrum mit Rathaus, alter Markt und Schloss deutlich vom eigentlichen Geschäftszentrum der Schloßstraße. Entsprechend haben sich in der Vergangenheit nur wenige Querverbindungen gebildet, sodass sich der Hauptgeschäftsbereich auf die Schloßstraße beschränkt.

Das Zentrum von Bensberg weist – auch in Folge des Strukturwandels – inzwischen in vielen Bereichen erhebliche Defizite auf und erscheint vor allem im Vergleich zu anderen Zentren „in die Jahre gekommen“. So mangelt es im öffentlichen Raum an Aufenthaltsqualität und attraktiven Wege- und Sichtbeziehungen zwischen den verschiedenen topographischen Ebenen. Handlungserfordernisse ergeben sich für die Gestaltung der öffentlichen Räume, insbesondere der Schloßstraße, das Erscheinungsbild der öffentlichen Grünflächen (Deutscher Platz) und im Umgang mit den verschiedenen topographischen Ebenen. Einen Impuls für den Wandel des Bensberger Zentrums verspricht sich die Stadt vom Bau des Einkaufszentrums „Marktgalerie“.

Mit dem Anfang der siebziger Jahre errichteten Wohnpark Bensberg befindet sich eine Großstruktur mit rund 3.000 Einwohnern im fußläufigen Bereich des Zentrums von Bensberg. Zwischen den beiden Stadtteilen gibt es jedoch keine wahrnehmbaren Verbindungen. Der Wohnpark wird von mehreren Eigentümergemeinschaften verwaltet. Wie viele Großsiedlungen leidet er an seinem Image. Mit einem Montessori Kindergarten, einem Fröbel Kindergarten und dem Familienzentrum ZAK hat er eine gute soziale Infrastruktur, es fehlt jedoch an öffentlichen Treffpunkten. Die ehemals als Kommunikationsebene geplante Fläche über der Tiefgarage ist verwaist. Angrenzende ehemalige Gewerbeeinheiten werden bis auf eine Kneipe nicht mehr genutzt. Zwar befindet sich eine Grünfläche im Zentrum des Wohnparks, ohne Aufenthaltsqualität wird sie jedoch nur als Hundenauslauffläche genutzt. Im Wohnpark Bensberg besteht Handlungsbedarf im Bereich Imagepflege, Anbindung ans Zentrum, Verbesserung des Wohnumfeldes und der Bausubstanz.

Nach Aufgabe der ehemaligen Lederwarenfabrik Offermann wurde für das Gelände ein Bebauungsplan erstellt. Das geplante Mischgebiet sollte in Bezug auf die Art der Nutzung und die Höhe der Gebäude zwischen dem Wohnpark und dem Zentrum vermitteln. Dies ist jedoch nur bedingt gelungen. So findet zurzeit eine Umwandlung der gewerblichen Anteile in Wohnnutzungen statt. Wegen seiner topografisch herausragenden Lage (Balkon des Bergischen Landes) am Ballungsrand von Köln ist der Bedarf an Wohnraum in Bensberg sehr hoch und die Baulandpreise bewegen sich auf einem hohen Niveau. Aufgabe des InHK sollte es sein, auf die veränderte Wohnraumnachfrage mit entsprechenden Maßnahmen (Altbaumanagement, Schaffung von markt- bzw. zielgruppengerechten Wohnungen, generationsübergreifendes Wohnen, senioren- oder behindertengerechtes Wohnen) zu reagieren.

Eine im Jahr 2000 begonnene Rahmenplanung Bensberg wurde bis heute formal nicht zum Abschluss gebracht. Vielmehr führte der dringende Bedarf an Gewerbeflächen dazu, dass in den folgenden Jahren in erster Priorität der Handlungsraum Arbeiten / Gewerbe aus der Rahmenplanung abgearbeitet wurde. Als Maßnahmen aus diesem Handlungsraum sind mehrere Bebauungspläne zur Schaffung von Gewerbeflächen im Bereich des BAB 4 – Autobahnanchluss Moitzfeld aufgestellt worden oder befinden sich aktuell in Aufstellung. Weiterhin

sind Teile der damaligen städtebaulichen Leitziele für das Zentrum von Bensberg in diverse Bauleitplanverfahren übernommen worden.

Wie sieht das Verfahren zum InHK Bensberg aus?

Am 08.07.2015 wurde verwaltungsintern eine interdisziplinäre Werkstatt durchgeführt. Diese hatte das Ziel, stadtentwicklungsrelevante Aufgaben zu erkennen und zu sammeln. Zurzeit werden die Ergebnisse dokumentiert. In einer zweiten, noch nicht terminierten Werkstatt sollen diese dann gewichtet und priorisiert werden. Als Synergieeffekt aus den verwaltungsinternen Werkstätten werden erste Ansätze für interdisziplinäre und förderfähige Maßnahmen für die beiden Integrierten Handlungskonzepte Stadtmitte und Bensberg erwartet.

Die Leistungen zum InHK Bensberg werden in einem zweistufigen Vergabeverfahren vergeben. In der ersten Stufe wurden auf der Grundlage eines Anforderungsprofils Anfang August 5 Planungsbüros aufgefordert ein erstes Angebot abzugeben. Mit 3 der aufgeforderten Büros fanden Anfang September Erörterungstermine statt, mit dem Ziel die Aufgabenstellung zu konkretisieren. In der zweiten Stufe erfolgt anhand des geschärften Anforderungsprofils eine zweite Angebotsbeziehung an 2 Büros. Den Zuschlag erhält noch im Herbst das Angebot, das den Qualitätsanforderungen der Aufgabe am nächsten kommt.

Die in diesem Jahr umgestellten Förderbedingungen der Städtebauförderung setzen bereits zum Grundförderantrag voraus, dass neben dem eigentlichen InHK Planungsgrundlagen zu Einzelmaßnahmen aus diesem eingereicht werden. Dies bedeutet für die zeitliche Bearbeitung des InHK Bensberg, dass bei einem für Ende 2016 angestrebten Förderantrag bereits in der zweiten Jahreshälfte ausgewählte Maßnahmen qualifiziert werden müssen.

Das InHK Bensberg soll in einem transparenten Prozess unter Berücksichtigung der Belange von Bevölkerung, des örtlichen Handels und Gewerbes und der Politik entstehen.