

## STADT BERGISCH GLADBACH

Zwischenbericht zum Integrierten Handlungskonzept  
Zanders Innenstadt  
Stand Juli 2020



## IMPRESSUM

### AUFTRAGGEBER

Stadt Bergisch Gladbach  
BM-15 Projektgruppe Zanders Innenstadt  
An der Gohrsmühle 25  
51465 Bergisch Gladbach

Udo Krause  
Marie Zorn

### AUFTRAGNEHMER



0231.952083.0  
[www.plan-lokal.de](http://www.plan-lokal.de)

Alfred Körbel  
Olaf Kasper  
Jan Niklas Lenßen  
mit Viola Kasper

Juli 2020

Alle Abbildungen, Fotos und Karten stammen, wenn nicht anders angegeben, von plan-lokal.

# INHALT

1	EINLEITUNG	4
1.1	AUSGANGSSITUATION UND AUFGABE	4
1.2	UNTERSUCHUNGSGEBIET	6
1.3	ARBEITS- UND DIALOGPROZESS	8
2	BESTANDSANALYSE UND -BEWERTUNG	10
2.1	VORGEHEN	10
2.2	ERGEBNISSE DER SWOT-ANALYSE	12
2.3	HANDLUNGSBEDARFE UND -POTENZIALE	15
3	AUSBLICK AUF DAS WEITERE VERFAHREN	17
3.1	ZIEL- UND KONZEPTPHASE DES INHK	17
3.2	FLANKIERENDER BETEILIGUNGSPROZESS	23
3.3	ZEITPLANUNG	24



## 1 EINLEITUNG

### 1.1 AUSGANGSSITUATION UND AUFGABE

Die Stadt Bergisch Gladbach ist in den vergangenen Jahren schrittweise in den Besitz des so genannten „Zanders-Geländes“ gekommen, einer ca. 37 ha großen gewerblichen Fläche der gleichnamigen Papierfabrik. Durch seine Größe und Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zum Stadtzentrum Bergisch Gladbachs ist dieses Areal von enormer strategischer Bedeutung für die Stadtentwicklung und stellt zugleich eine ihrer größten Herausforderungen in den kommenden Jahren dar.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Bergisch Gladbach eine verwaltungsinterne „Projektgruppe Zanders Innenstadt“ eingerichtet und sich bereits mit dem Projekt „Zanders Innenstadt“ zur Aufnahme in das Strukturförderprogramm Regionale 2025 Bergisches Rheinland beworben. Ziel ist, die Papierproduktion auf einem Teilbereich des Areals zu konzentrieren, um die übrigen Flächen einer geordneten Entwicklung zuführen zu können („Teilkonversion“). Dabei soll sich die neue Nutzung auch in ein Gesamtkonzept für die Zeit nach einer etwaigen Betriebsaufgabe einfügen („Vollkonversion“).

Neben der Neuordnung des Zanders-Geländes selbst geht es auch um die Integration dieses abgeschotteten Fabrikareals in seine Umgebung, wodurch sich ein immenses Potenzial für die städtebauliche Entwicklung der Innenstadt Bergisch Gladbachs ergibt, da das Zanders-Gelände unmittelbar südlich an das Stadtzentrum anschließt.

Die Innenstadtentwicklung war und ist bereits Gegenstand zahlreicher Planungen und Projekte, etwa auch im Kontext des Projektes „stadt :gestalten“ im Rahmen der Regionale 2010. Aktuell bilden neben der Transformation des Zanders-Geländes auch der Ausbau der S-Bahn-Linie, das Projekt eines neuen Stadthauses sowie die verkehrliche Neuordnung (bessere Erschließung bei gleichzeitigem Abbau von verkehrlichen Barrieren) Chancen und Aufgaben der Innenstadtentwicklung.

Diesen vielfältigen Aufgaben und Potenzialen wird mit diesem integrierten Handlungskonzept (kurz: InHK) ein übergreifender konzeptioneller Rahmen gegeben. Dabei werden in einem transparenten Prozess die Öffentlichkeit sowie die zentralen öffentlichen und privaten Akteure eingebunden. Der vorliegende Bericht hält den aktuellen Zwischenstand des Erstellungsprozesses des InHK fest und stellt die Grundlage für die weiteren Arbeitsschritte dar. Die Endfassung wird bis Sommer 2022 erarbeitet (s. Kapitel 3.3).

## 1.2 UNTERSUCHUNGSGEBIET

Das Untersuchungsgebiet des integrierten Handlungskonzept liegt in der Innenstadt von Bergisch Gladbach (s. Abbildung 1). Es umfasst im Wesentlichen das Zanders-Areal mit seinem unmittelbaren Umfeld und Teile der angrenzenden Fußgängerzone. Zum jetzigen Planungsstand des Konzepts wird das Untersuchungsgebiet lediglich grob umrissen, um auf dieser Grundlage die Analysen durchführen zu können. Das Untersuchungsgebiet wurde in der unten dargestellten vorläufigen Abgrenzung gewählt, da das InHK in erster Linie auf die Integration des Zanders-Areals in die umgebende Stadtstruktur zielt. Dabei spielt insbesondere der „Brückenschlag“ zwischen dem Stadtzentrum und dem Zanders-Areal eine Rolle. Das gewählte Untersuchungsgebiet ist dieser Zielausrichtung zweckdienlich. Eine detaillierte Abgrenzung des Untersuchungsgebiets erfolgt im weiteren Erstellungsprozess.

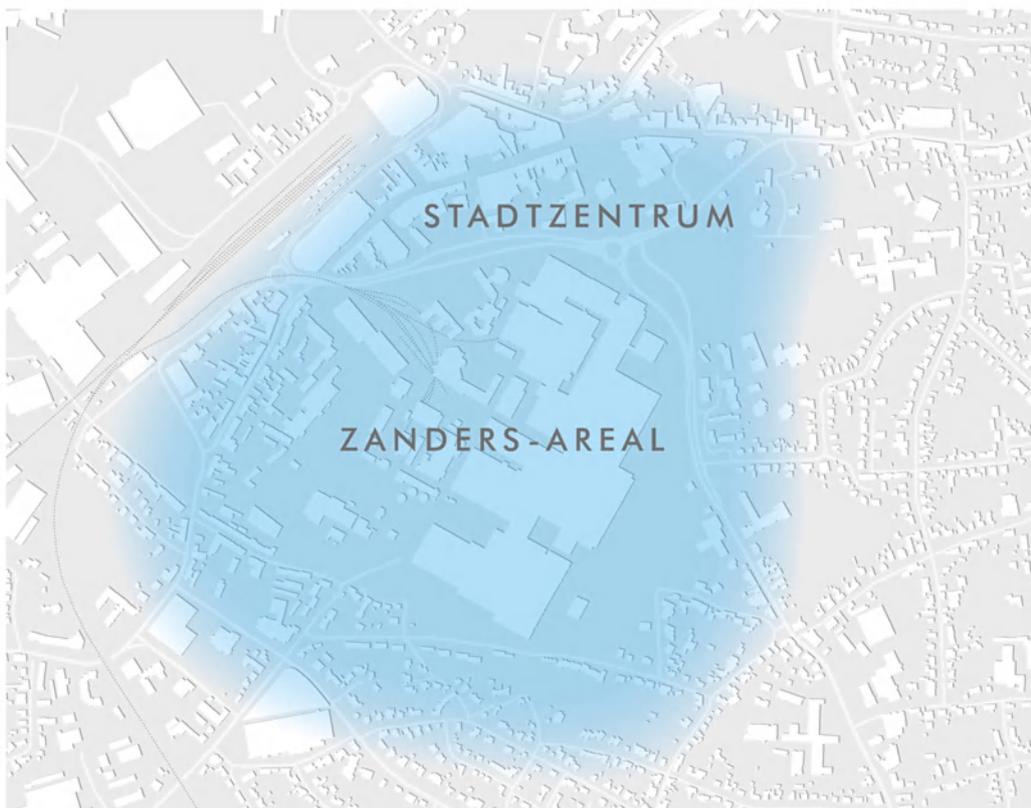


Abbildung 1: Vorläufige Eingrenzung des Untersuchungsgebiets

Die Beschreibung des Untersuchungsgebiets gibt Anlass zur Definition zentraler Begriffe innerhalb des InHK. Als **Stadtzentrum** von Bergisch Gladbach wird der Bereich zwischen der Straße An der Gohrmühle, dem Bahnhof und der Paffrather Straße bzw. Laurentiusstraße definiert. Damit umfasst der Begriff Stadtzentrum die Fußgängerzone bis zum Driescher Kreuz, den Bahnhof, den Konrad-Adenauer-Platz sowie die östliche Fußgängerzone bis zum Buchmühlenpark. Im Rahmen dieses InHKs ist mit dem Begriff Stadtzentrum folglich der zentrale Geschäftsbereich gemeint. Der Begriff der **Innenstadt** wird hingegen weiter gefasst. Die Innenstadt umfasst neben dem Stadtzentrum auch das gesamte Zanders-Areal. Grobe Eckpfeiler sind der Marienberg im Norden, der Bahndamm im Westen, die Gronauer Waldsiedlung im Süden und der Quirlsberg im Osten.

Die Abgrenzungen sind in Abbildung 2 dargestellt.

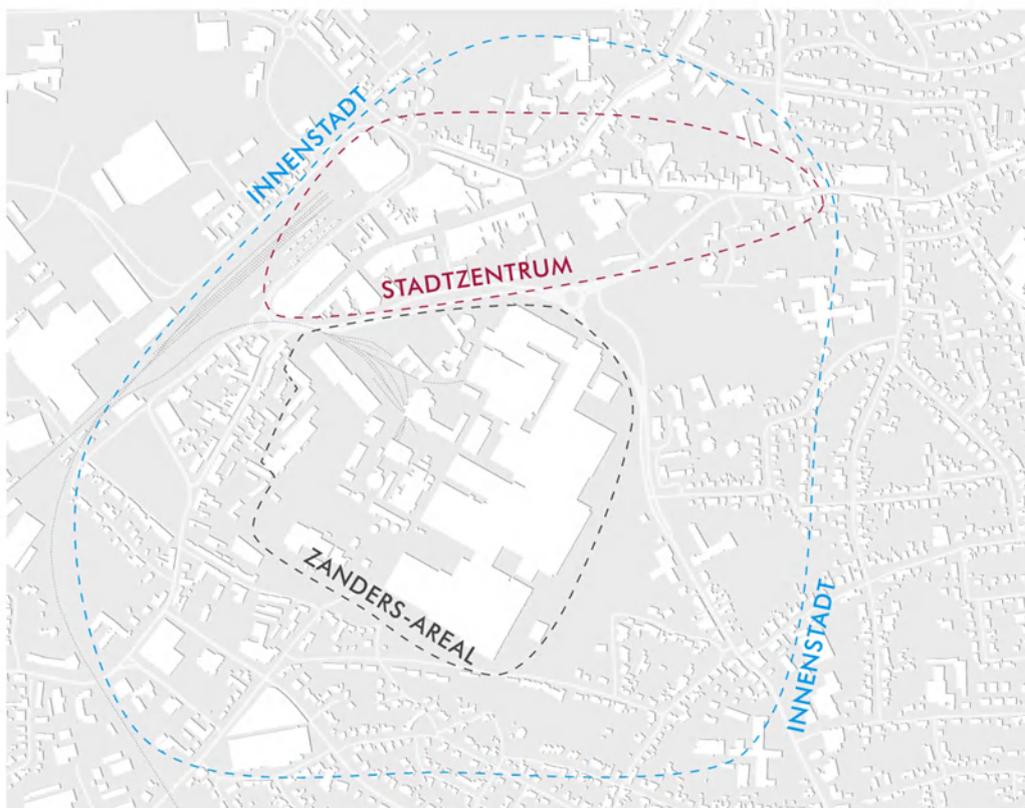


Abbildung 2: Visualisierung von Begriffsbestimmungen im InHK

### 1.3 ARBEITS- UND DIALOGPROZESS

Stadtentwicklung ist ein kommunikativer Prozess, in dem Bürgerinnen und Bürger, Fachakteure, Politik und Verwaltung gleichermaßen zu Wort kommen. Dementsprechend setzt sich der Erstellungsprozess des Handlungskonzeptes nicht nur aus planerischen, sondern auch aus kommunikativen Bausteinen zusammen. Aus planerischer Sicht gliedert sich der Prozess in eine Analyse-, Ziel- und Konzeptphase (s. Abbildung 3). Der vorliegende Bericht umfasst die ersten Erkenntnisse aus der Analysephase. Ziel der Bestandsanalyse ist es, im Sinne einer „Standortbestimmung“ ein möglichst vollständiges Bild relevanter planerischer und meinungsprägender Aspekte zu gewinnen, welche die Ausgangssituation und die Rahmenbedingungen des Planungs- und Dialogprozesses bestimmen. Die hierzu erforderlichen Informationen wurden über eine Grundlagenauswertung, erste Akteursbeteiligungen und Ortsbegehungen erschlossen. Dieser Schritt mündete in einer Bestandsbewertung in Form eines Stärken- und Schwächenprofils der Innenstadt und Umgebung, welches Inhalt dieses Zwischenberichts ist.



Abbildung 3: Vorgehensweise des InHK

Darauf aufbauend werden Leitbilder für die Stadtentwicklung erarbeitet sowie Handlungsfelder und Ziele definiert. Erste Erkenntnisse und Zielvorstellung aus durchgeführten Veranstaltungen sind bereits in diesen Zwischenbericht eingeflossen (s. Kapitel 2.3 und 3.1) und werden im weiteren Erstellungsprozess weiter ausgearbeitet. In der abschließenden Konzeptphase werden die gesammelten Erkenntnisse in ein Maßnahmenkonzept münden.

Der Arbeits- und Dialogprozess basiert auf der Annahme, dass die Planungen für das Zanders-Gelände im Wesentlichen in einem parallel verlaufenden Werkstattprozess behandelt werden, dessen (Zwischen-)Ergebnisse in den hier beschriebenen Arbeitsprozess zur Erstellung des InHK Zanders Innenstadt integriert werden. Dabei orientieren sich der Ablauf sowie die genannten Inhalte an den einschlägigen Anforderungen an integrierte Handlungskonzepte im Rahmen der Städtebauförderung, deren Beantragung seitens der Stadt Bergisch Gladbach beabsichtigt ist.

Begleitet wurden und werden die beschriebenen Phasen von kommunikativen Bausteinen, die den Prozess mit Anregungen, kritischen Reflexionen, Ortskenntnis und Ideen für die Stadtentwicklung anreichern.

Die folgenden Veranstaltungen haben bislang im Rahmen des InHK stattgefunden.

## VERWALTUNGSRUNDE

In der Verwaltungsrunde wurden mit Vertreterinnen und Vertretern der Fachbereiche, Ämter und städtischer Gesellschaften der Stadt Bergisch Gladbach projektrelevante Informationen für den Untersuchungsraum zusammengetragen. Dadurch konnten fachspezifische Grundlageninformationen gewonnen, Handlungsbedarfe identifiziert sowie bereits vorliegende Planungen oder vorgesehene Maßnahmen im Untersuchungsraum sinnvoll im Rahmen des InHK koordiniert werden.

## ÖFFENTLICHE AUFTAKTVERANSTALTUNG

Im Rahmen einer öffentlichen Auftaktveranstaltung wurde die interessierte Bürgerschaft u. a. über die Planungsprozesse des integrierten Handlungskonzepts informiert. Zudem konnten die Teilnehmenden ihre persönlichen Meinungen und Einschätzungen zu stadtentwicklungsrelevanten Themen an Plakaten abgeben.



## 2 BESTANDSANALYSE UND -BEWERTUNG

### 2.1 VORGEHEN

Wo steht die Innenstadt Bergisch Gladbachs heute? Welche Strukturen gilt es auszubauen oder neu zu schaffen? Wie fügt sich die Entwicklung des Zanders-Areals in die zukünftige Entwicklung der Innenstadt ein und welchen Effekt hat das Projekt auf die Gesamtentwicklung der Stadt? Diese Fragen spannen den inhaltlichen Rahmen der Bestandsanalyse und -bewertung auf und erfordern dabei einen integrierten Ansatz der Betrachtung. Integriert bedeutet dabei, dass sämtliche Handlungsfelder der Stadtentwicklung (u.a. Wohnen, Gewerbe, Einzelhandelsversorgung, Mobilität, Freiraum, öffentlicher Raum und Städtebau) im Kontext zu einander betrachtet, klassische und weiche Standortfaktoren (z.B. Verkehrsanbindung, Wohnumfeldqualität, soziales Umfeld) gleichermaßen berücksichtigt sowie die Inhalte gemeinsam mit der Öffentlichkeit, der Verwaltung, Fachakteuren und der Politik erarbeitet bzw. diskutiert werden.

Dieser Zwischenbericht enthält auf Basis dieser integrierten Bestandsanalyse lediglich die *zusammenfassende* Bewertung von Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung der Innenstadt von Bergisch Gladbach sowie angrenzender Bereiche. Diese gesamtheitliche Betrachtung führte zur Identifizierung von Handlungsbedarfen als Ausgangspunkt für die noch ausstehende Zielbestimmung und Maßnahmenentwicklung. Betrachtet wurden die folgenden Themen:

- > Wohnen und Wohnumfeld
- > Einzelhandel, Dienstleistung und Gewerbe
- > Öffentlicher Raum, Stadtgestalt und Denkmäler
- > Freiraum
- > klimatische Situation
- > Kultur- und Freizeitmöglichkeiten
- > soziale Infrastruktur und Angebote
- > Verkehr und Mobilität.

Zudem wurden rahmengebende Thematiken wie die gesamtstädtische Einordnung, die demographische und soziale Situation sowie die städtebauliche Struktur betrachtet.

Abgeleitet aus den Ergebnissen der vorangegangenen Situations- und Strukturanalyse, den Resultaten und Einschätzungen aus den durchgeführten Beteiligungsformaten sowie der eigenen gutachterlichen Sichtweise auf den Planungsraum werden die Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken (**S**trengths, **W**eaknesses, **O**pportunities, **T**hreats) des Planungsraums stichpunktartig und themenübergreifend in der folgenden Tabelle dargestellt (s. Abbildung 4).

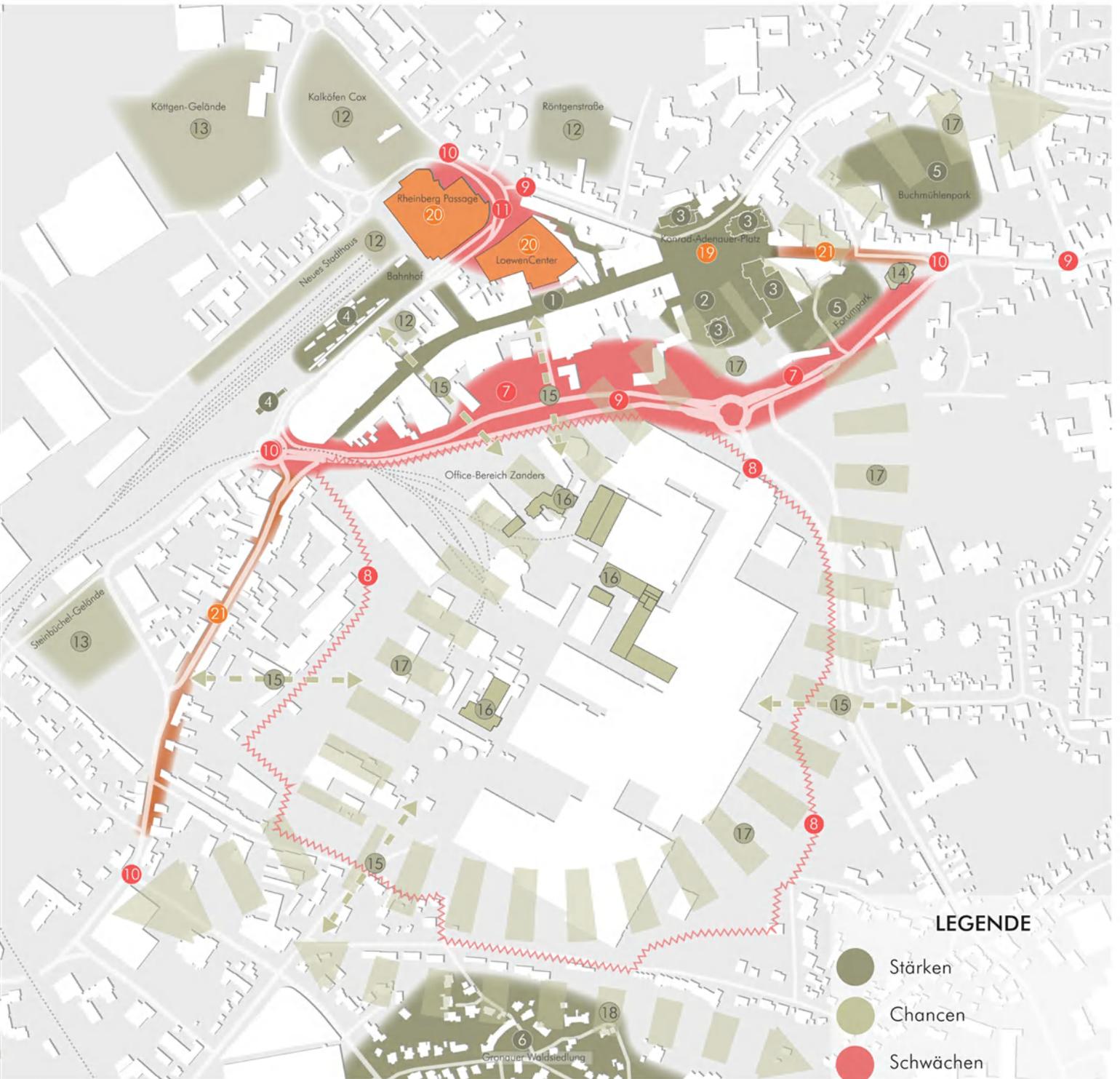
Die konkret räumlich zu verortenden Aspekte aus der SWOT-Tabelle sind ergänzend in Abbildung 5 dargestellt (s. Seite 14).

## 2.2 ERGEBNISSE DER SWOT-ANALYSE

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<p>1 » Hauptzentrum Einzelhandelsversorgung (lokale und regionale Bedeutung)</p> <p>» Aufenthaltsqualität in der Fußgängerzone (z.B. „Grüne Ladenstraße“ und Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße)</p> <p>» gesetzliche ISG Hauptstraße e.V.</p>	<p>» unzureichendes Angebot an Räumen für Kinder und Jugendliche</p> <p>» „Hinterhof-Charakter“ (z.B. An der Gohrsmühle) <span style="float: right;">7</span></p> <p>» Abschottung des Zanders-Areals <span style="float: right;">8</span></p> <p>» Fehlen größerer innerstädtischer Parkstrukturen</p>
<p>2 » Wochenmarkt von regionaler Bedeutung</p>	<p>» fehlendes zusammenhängendes Netz an Fahrradwegen / Fußwegen</p>
<p>3 » Identitätsstiftende Gebäude am Konrad-Adenauer-Platz</p>	<p>» stark belastete, alternativlose Hauptverkehrsstraßen (Emissionsbelästigung) <span style="float: right;">9</span></p>
<p>4 » zentraler Busbahnhof mit S-Bahn-Haltestelle und Mobilstation (Radstation, CarSharing)</p> <p>» ausreichende, gute Parksituation</p>	<p>» Fehlen von attraktiven identitätsstiftenden Ortseingängen <span style="float: right;">10</span></p> <p>» Rampenführung am Bahnhof als städtebauliche Barriere <span style="float: right;">11</span></p>
<p>5 » gestaltete Grün- und Freiflächen im Buchmühlen- und Forumpark und stellenweise Strundeoffenlegungen</p> <p>» Vielzahl an sozialen und kulturellen Einrichtungen (z.B. VHS, Villa Zanders, Bergischer Löwe)</p>	<p>» Angespannter, hochpreisiger Wohnungs- und Grundstücksmarkt</p> <p>» Unterdeckung des Bedarfs an Grundschulplätzen</p> <p>» angespannte klimatische Situation (Tallage)</p>
<p>6 » Gronauer Waldsiedlung als attraktives, historisches Wohnquartier</p>	<p>» teilweise schlechte lufthygienische Situation</p>

Abbildung 4: Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Tabelle (SWOT)

CHANCEN	RISIKEN
<p>12 » diverse Flächenpotenziale für Neuentwicklungen z.B. Röntgenstraße, Neues Stadthaus</p>	<p>» Trennung der Innenstadt in West/Ost <span style="float: right;">19</span></p>
<p>13 » Impulswirkung für Stadtzentrum durch Neubauplanungen z.B. Steinbüchel- und Köttgen-Gelände</p>	<p>» Schwächelnde bzw. in der Umstrukturierung befindliche Einkaufszentren (Rheinberg-Passage, Löwen-Center) <span style="float: right;">20</span></p>
<p>14 » Gebäude der Stadtbücherei wird nach Umzug frei (Innenstadteingang)</p>	<p>» tendenzieller Bedeutungs- und Funktionsverlust der unteren und oberen Hauptstraße (Abwertung, Trading-Down-Effekt) <span style="float: right;">21</span></p>
<p>15 » potenzielle neue Wegebeziehungen zum und über das Zanders-Areal</p>	<p>» Unterdeckung bei Schul- und Kitaplätzen (insbesondere durch neue Wohnbauflächen)</p>
<p>16 » Zugänglichkeit der Denkmäler auf dem Zanders-Areal (identitätsstiftende Wirkung)</p> <p>» Ausbau des S-Bahnhofs / Erhöhung der Taktung (Verbesserung Anbindung nach Köln)</p>	<p>» Altlastenverdachtsflächen auf Zanders-Areal</p> <p>» Festsetzung von Überschwemmungsgebieten, die eine Bebaubarkeit verhindern</p>
<p>17 » Verknüpfung und Weiterentwicklung bestehender Gewässer- und Grünstrukturen (Buchmühlenpark, Quirlsberg, Zanders-Areal) zur Schaffung von Freiraum und Aufenthaltsqualität</p>	<p>» Verkehrserzeugung durch (teilweise) Entwicklung des Zanders-Areals</p> <p>» Verstärkte Wohnraumknappheit im unteren Preissegment durch ansteigende Boden- und Mietpreise sowie Bindungsverluste im öffentlich geförderten Wohnungsbau</p>
<p>18 » Offenlegung und Erlebbarkeit des Lerbachs</p>	<p>» Weitere Preissteigerung durch aktuelle Wohnbauentwicklungen / Entwicklung Zanders-Areal - Verdrängungseffekte / Segregation</p>



**LEGENDE**

- Stärken
- Chancen
- Schwächen
- Risiken

- potenzielle neue Wegeverbindungen
- Verknüpfung und Weiterentwicklung bestehender Gewässer- und Grünstrukturen
- Barriere

Abbildungen 5: Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Karte

### 2.3 HANDLUNGSBEDARFE UND -POTENZIALE

Auf Basis der Bestandsaufnahme und der SWOT-Analyse lassen sich die zentralen Handlungsbedarfe (Schwächen/Risiken) und Handlungspotenziale (Stärken/Chancen) für die Entwicklung des Untersuchungsgebiets identifizieren.

Der zentrale Handlungsbedarf ist sicherlich die **Integration des stark abgeschotteten Fabrikgeländes der Firma Zanders** in sein Umfeld und die zukünftige Stadtentwicklung. Für die Stadtentwicklung bietet sich ein enormes Potenzial, auf dem Zanders-Gelände Nutzungen zu entwickeln, die die Innenstadt bereichern und Bergisch Gladbach insgesamt als Wohn-, Arbeits- und Freizeitstandort attraktiver zu gestalten. Weiterer Handlungsbedarf besteht bei der **Gestaltung des Bahnhofs Bergisch Gladbach**, der einen bedeutsamen Ankunftsraum für das Stadtzentrum sowie für die Gesamtstadt darstellt. Das Bahnhofsumfeld ist hinsichtlich seiner städtebaulichen Entwicklung und des öffentlichen Raums zu thematisieren. Ebenfalls bedeutsam ist die Auseinandersetzung mit einer **zukunftsfähigen Ausrichtung des Stadtzentrums und der Fußgängerzone**, die den Wandel des Einzelhandels, die Bedeutung des Erlebnischarakters, die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf Stadtzentren sowie flankierender Themen wie Gastronomie und Freizeit behandelt und in einem integrierenden Ansatz vereint. Weiterer Handlungsbedarf besteht in der Weiterentwicklung, Neuordnung und Gestaltung der **verkehrlichen Situation** in der Innenstadt unter Berücksichtigung der Entwicklung auf dem Zanders-Areal. Das **Thema Mobilität** erfordert die innovative und zukunftsgerichtete Auseinandersetzung mit Bausteinen wie der baulichen Nutzung des Zanders-Areals, der damit verbundenen Verkehrserzeugung für die Fälle „Voll- und Teilkonversion“, der Verkehrsmittelwahl, der Netzentwicklung im Umfeld, der Anbindung des Areals an das umgebene Straßennetz und die innere Erschließung. Zusätzlicher Handlungsbedarf besteht darin, die Anforderungen des **Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung** in allen Stadtentwicklungsprozessen zu berücksichtigen und in diese zu integrieren. Als übergeordnete und rahmengebende Leitlinien und Ziele finden sich die Themen Klimaschutz und Klimafolgenanpassung in einer Vielzahl von Handlungsfeldern (z.B. Grün- und Freiräume, Verkehr und Mobilität) und Handlungsräumen (z.B. Zanders-Areal, Gohrsmühle) wieder.

Neben dem Bennen von Herausforderungen gilt es, Handlungspotenziale (Stärken/Chancen) aufzugreifen und weiterzuentwickeln. Zu den zentralen Potenzialen gehören der **Ausbau und die Qualifizierung grün-blauer Infrastrukturen** wie den innerstädtischen Grün- und Freiräumen sowie der Strunde und dem Lerbach. Des Weiteren gilt es, die **Zentrenfunktion des Stadtzentrums** auch dadurch zu erhalten und zu stärken, dass die von den neuen Flächenentwicklungen im Umfeld ausgehenden Impulse bestmöglich genutzt werden (ergänzende Nutzungsangebote integrieren, neue Bewohner\*innen und Nutzer\*innen der Innenstadt gewinnen). Hierzu erscheint es insbesondere von Bedeutung, das Zanders-Areal über **neue Wegebeziehungen** mit den angrenzenden Quartieren zu verbinden und perspektivisch auch über das Areal hinweg eine **leistungsstarke Anbindung** der umliegenden Wohnquartiere (z.B. die Gronauer Waldsiedlung) für Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen an das Stadtzentrum herzustellen. Zudem sollten die bereits laufenden Planungen für zahlreiche Einzelvorhaben im Untersuchungsgebiet auf eine **übergeordnete Entwicklungsstrategie** hin ausgerichtet und so zielgerichtet in die Innenstadtentwicklung integriert werden.



### 3 AUSBLICK AUF DAS WEITERE VERFAHREN

#### 3.1 ZIEL- UND KONZEPTPHASE DES INHK

Die Analysephase bildet die Grundlage für die noch zu erfolgende Zielphase (s. Abbildung 6). In dieser sollen Handlungsfelder der Stadtentwicklung sowie Zielsetzungen entwickelt und in einem Leitbild visualisiert und zusammengefasst werden. In der Zielphase sind Fragen nach der zukünftigen Entwicklung des Untersuchungsgebiets leitend: Welche Strukturen müssen weiterentwickelt werden? Wo möchten wir in den nächsten Jahren hin? Was wollen wir ändern oder erreichen? Die Erarbeitung von Zielen und eines Leitbilds sollen dabei helfen Entwicklungen zu leiten und zu fördern. Erste Überlegungen zu dieser Phase sind auf den folgenden Seiten festgehalten und stellen einen Zwischenstand dar, der als Grundlage für die weitere Arbeit dienen soll. Im weiteren Erstellungsprozess des InHK gilt es dann, das Leitbild und Zielsetzungen zu konkretisieren und diese anschließend in ein Maßnahmen- und Umsetzungskonzept zu übersetzen.



Abbildung 6: Vorgehensweise des InHK

Aufbauend auf den Erkenntnissen der SWOT-Analyse und der bereits durchgeführten Beteiligungsformate können bereits einzelne Handlungsräume und Handlungsfelder sowie spezifische Zielsetzungen oder Fragestellungen für diese Handlungsräume bzw. -felder identifiziert werden. Handlungsräume stellen räumlich abgrenzbare Teilbereiche des Untersuchungsgebiets dar, in denen sich verschiedene (thematische) Herausforderungen und Potenziale konzentrieren. Sie stellen somit bedeutende Räume für die zukünftige Stadtentwicklung dar. Handlungsfelder hingegen sind raumübergreifend. Gemeint sind hier Themen wie Verkehr und Mobilität oder Grün- und Freiräume im gesamten Untersuchungsgebiet.

Folgende Handlungsräume und Handlungsfelder wurden im Laufe des Erstellungsprozesses bereits identifiziert:

#### *Handlungsraum Zanders-Areal*

- Zielsetzungen: Öffnung und Integration in sein Umfeld
- Fragestellungen: Wo sind „Andockstationen“ zwischen dem Zanders-Areal und der Umgebung? Wie sehen grundlegende Strukturen für eine Nachnutzung aus? Wo sind Korridore (z.B. für Durchwegungen) freizuhalten? Welche Nutzungen sind auf dem Areal langfristig denkbar? Welche Funktion soll das Areal für seine Umgebung übernehmen?

#### *Handlungsraum östliche und südliche Randbereiche Zanders-Areal*

- Zielsetzung: Integration des Zanders-Areal in das Umfeld (Stadtteile Gronau, Heidkamp und Innenstadt), Schaffung städtebaulicher Pendants auf dem Zanders-Areal, Ausbildung zentraler Anknüpfungspunkte
- Fragestellungen: Welche Qualitäten müssen Anknüpfungspunkte zwischen dem Zanders-Areal und der Umgebung aufweisen und wo liegen sie? Wie können zentrale Anknüpfungsbereiche zum Zanders-Areal städtebaulich gestaltet werden? Inwiefern können Impulse für die Umgebung erreicht werden (z. B. für die Untere Hauptstraße)?

*Handlungsraum Gohrsmühle*

- Zielsetzungen: Entlastung des Straßenraums, städtebaulich qualifizierender Umbau (städtebauliche Kanten), Umgestaltung zu einem Stadtboulevard, Umnutzung der Fläche des alten Stadthauses, Neustrukturierung des Grundstücks „Gasthaus Paas“
- Fragestellungen: Welche Qualitäten und neuen Nutzungen könnten durch einen Umbau entstehen? Welchen Nutzen für das Stadtzentrum hätte ein Umbau? Wie könnte der Wegfall von Parkplätzen kompensiert werden? Wie kann die Parksituation in diesem Bereich neu geordnet werden? Wie entwickelt sich der Office-Bereich auf dem Zanders-Areal? Wie kann dieser stärker an das Stadtzentrum angebunden werden?

*Handlungsraum Fußgängerzone*

- Zielsetzungen: Vernetzung der westlichen und östlichen Fußgängerzone, Attraktivierung der Eingangssituationen in die Fußgängerzone, Schaffung attraktiver bedeutender Wegebeziehungen (Ost-West, Nord-Süd)
- Fragestellungen: Wo sind bedeutsame Ankunftsorte für Besucher\*innen der Fußgängerzone? Wo liegen (zukünftig) die „Anker“ des Einzelhandels? Wie differenzieren sich Lagen (z.B. westliche und östliche Fußgängerzone, Konrad-Adenauer-Platz)? Wo liegen Aufenthaltsbereiche, ggf. mit gastronomischen Schwerpunkten? Wo finden sich (zukünftig) ergänzende Anziehungspunkte, z.B. Dienstleistungs- und Freizeitangebote? Wie können die Wegebeziehungen zwischen diesen unterschiedlichen Angeboten und Lagen gestärkt und gelenkt werden? Wie können insgesamt die Frequenz und Verweildauer erhöht werden? Welche Auswirkungen hat die Corona-Pandemie auf die Fußgängerzone und wie ist damit zukünftig umzugehen?

*Handlungsraum Ankunftsort Bahnhof Bergisch Gladbach*

- Zielsetzungen: Gestaltung des Bahnhofs als Ankunftsraum, Anbindung nördlich des Bahnhofs gelegenen Neubauplanungen an die Fußgängerzone
- Fragestellungen: Wie können der Bahnhof und sein Umfeld als „Visitenkarte“ der (Innen-)Stadt gestalterisch qualifiziert werden? Wie kann der Wechsel zwischen den Verkehrsmitteln erleichtert werden? Welche Informationen und Orientierungshilfen müssen vorgehalten werden? Wie kann durch die Gestaltung des Bahnhofsumfelds der „Eingang“ in das Stadtzentrum funktional verbessert werden (Orientierung, Hinführung)?

*Handlungsfeld Klimaschutz und Klimaanpassung*

- Zielsetzungen: Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen (Klimaschutz), Anpassung an Klimafolgen wie Starkregenereignisse und Hitzeperioden (Klimaanpassung)
- Fragestellungen: Wie können Verkehrsmengen reduziert und die Verkehrsmittel des Umweltverbands gefördert werden? Wie kann der Gebäudebestand (auch im Einklang mit dem Denkmalschutz) energetisch saniert werden? Wie kann durch die Begrünung des öffentlichen Raums (Straßen und Plätze) ein Beitrag zur Vermeidung von Hitzeinseln und zur Reduktion von Niederschlagswasserabfluss geleistet werden? Wo können Hochbeete zur Begrünung größerer Flächen beitragen, die aufgrund von Bodenverunreinigungen nicht entsiegelt werden können? Wo bestehen (gerade mit Blick auf die großen Flachdachanteile) Potenziale zur Gebäudebegrünung und Nutzung von Solarenergie/-thermie? Wie können vorhandene Grünräume zur Verbesserung des Stadtklimas und als Retentionsräume weiterentwickelt werden? Wie kann das Element Wasser in der Stadtgestaltung zur Verbesserung des Stadtklimas genutzt werden? Wie sind Grün- und Gewässerkorridore, aber auch Bebauungsstrukturen auszurichten, damit ein guter Luftaustausch in der Tallage der Innenstadt gewährleistet ist?

*Handlungsfeld Grün- und Freiräume*

- Zielsetzungen: Schaffung von neuen und Vernetzung von bestehenden Grün- und Freiräumen, Integration der Strunde in das Netz aus Grün- und Freiräumen, Verknüpfung bestehender Offenlegungen der Strunde, Offenlegungen des Lerbachs
- Fragestellungen: Wie lässt sich ein zusammenhängendes Netz aus Grün- und Freiräumen ausbilden? Welche Rolle spielt diesbezüglich das Zanders-Areal?

### *Handlungsfeld Verkehr und Mobilität*

- Zielsetzungen: Erstellung eines innovativen und realistischen Mobilitätskonzepts, Schaffung von Gestaltungsspielräumen durch Verkehrsentlastung, Notwendigkeit von städtebaulichen Zielvorgaben (z.B. Nutzungs- und Strukturszenarien für die Innenstadt und das Zanders-Areal) zur Erstellung eines Mobilitätskonzepts
- Fragestellungen: Wie wird das Zanders-Areal an das vorhandene Straßennetz angeschlossen? Wie gestaltet sich eine Durchlässigkeit des Areals für den Fuß- und Radverkehr und inwieweit kann dadurch die Attraktivität des Fuß- und Radverkehrs gesteigert werden? Von welcher Verkehrserzeugung ist auszugehen (Teil- und Vollkonversion)? Kann die Straße „An der Gohrsmühle“ durch eine Integration Zanders - Innenstadt entlastet werden (Stadtboulevard)? Ist eine Verlängerung der Kölner Stadtbahnlinien 3 und 18 bis in die Innenstadt von Bergisch Gladbach realistisch, um zu einer attraktiveren ÖPNV-Erschließung beizutragen? Welche alternativen Mobilitätsangebote sollten mitgedacht werden (Sharing-Angebote usw.)?

Die städtebaulichen Zielvorstellungen, die dem Handlungskonzept und einem Mobilitätskonzept gleichermaßen zugrunde gelegt werden sollten, sind in einer vorläufigen Leitbildskizze für die zukünftige Entwicklung der Innenstadt Bergisch Gladbachs - basierend auf den Erkenntnissen der SWOT-Analyse sowie den formulierten Handlungsräumen - visualisiert und zusammengefasst (s. Abbildung 7)

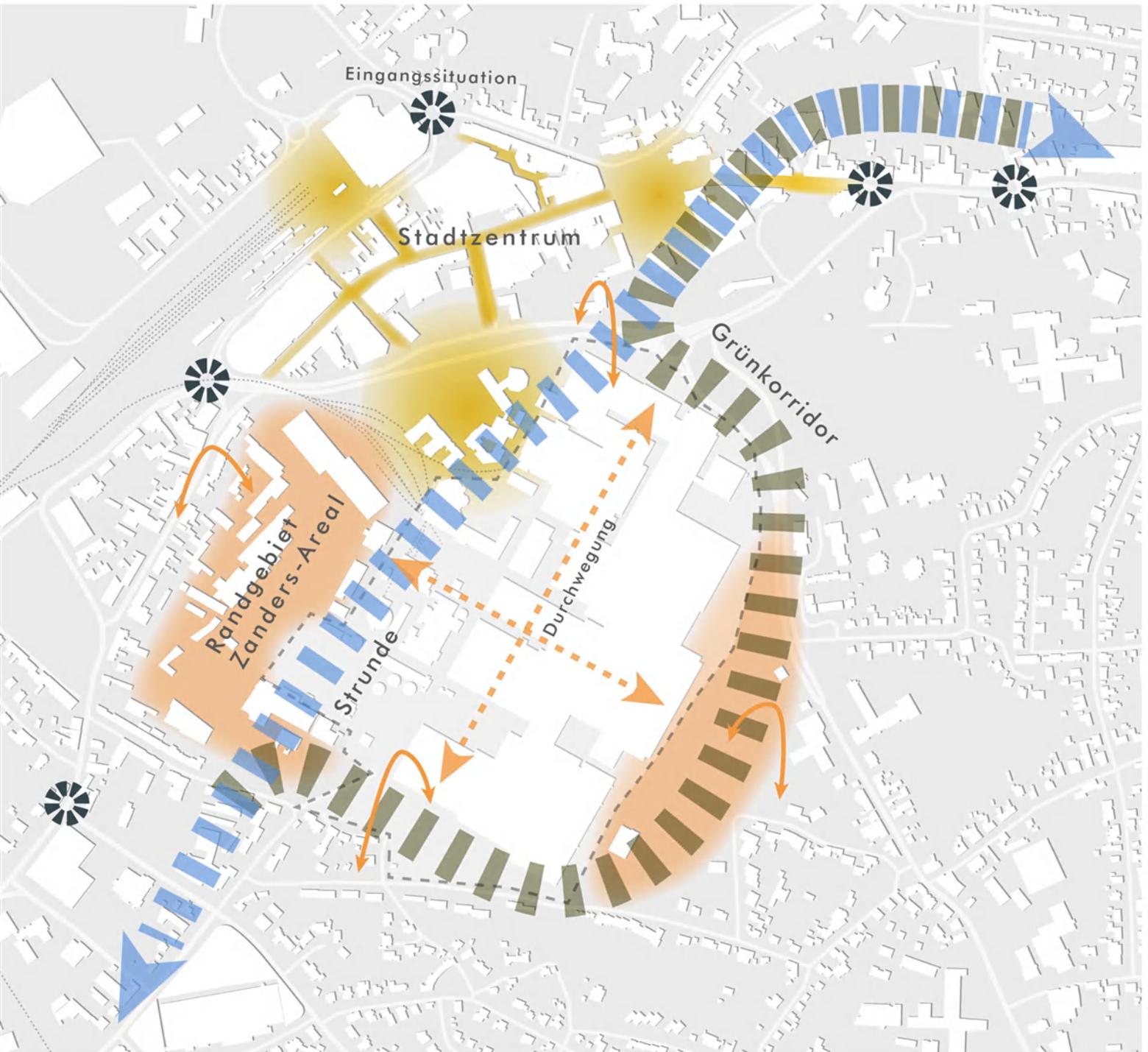


Abbildung 7: Vorläufige Leitbildskizze

### 3.2 FLANKIERENDER BETEILIGUNGSPROZESS

Die beschriebenen Konzept- und Zielphasen werden von Beteiligungsformaten begleitet, die den Erstellungsprozess des InHK mit Anregungen und Hinweisen aus Politik und Öffentlichkeit sowie von Fachakteur\*innen anreichern.

Ein wesentlicher Baustein der Beteiligung zum InHK ist die für Oktober 2020 geplante „Ideenwerkstatt“. Die dreitägige Veranstaltung wird von plan-lokal gemeinsam mit dem Büro nonconform und der Projektgruppe Zanders Innenstadt durchgeführt. Schwerpunkt der Ideenwerkstatt wird die Diskussion mit den Bürgerinnen und Bürgern über die zukünftige Nutzung des Zanders-Geländes und die Integration des Areals in sein Umfeld sein. In verschiedenen Workshops sollen Zukunftsvisionen und Leitbilder entwickelt und dabei auch die Auswirkungen auf das Umfeld und somit der gesamte Untersuchungsraum des InHKs betrachtet werden. Neben der Bürgerschaft werden gezielt Gruppen und Akteur\*innen (z. B. Vereine, Verbände, Initiativen, Gastronomie- oder Einzelhandelsvertretungen, Kultur- und Bildungseinrichtungen) eingeladen, um an den Workshops teilzunehmen.

Zwischen Ideenwerkstatt und weiterem Qualifizierungsprozess werden die im September neu gewählten politischen Vertreterinnen und Vertreter des Rates eingebunden. Die Beteiligung der Politik am Planungsprozess ist wesentlich, damit Anregungen rechtzeitig aufgegriffen werden können.

Aufbauend auf den Ergebnissen der Ideenwerkstatt und der Politikbeteiligung wird parallel zum InHK ein städtebaulicher Masterplan für das Zanders-Gelände bis Ende 2021 erarbeitet, der u.a. die geplanten Nutzungsverteilungen, Straßenverläufe, Gebäudetypologien, aber auch einen Zeitplan zur Umsetzung der Planung zum Inhalt haben wird.

Gegen Ende des Erstellungsprozesses des InHKs werden auf Grundlage dieses Masterplans konkrete (Bau-)Maßnahmen abgeleitet. Hierzu sollen weitere Beteiligungsformate durchgeführt werden. Je nachdem, welche Themen prominent in den vorherigen Veranstaltungen diskutiert wurden, wird sich ergeben, welche Personen- oder Akteurskreise sich hierzu besonders eignen. Der Planungsprozess endet mit einem Abschlussforum.

### 3.3 ZEITPLANUNG

- |  |                          |
|--|--------------------------|
| > Übergabe Zwischenbericht InHK im SPLA                        | August 2020              |
| > Stammtische und Ideenwerkstatt (Beteiligungsphase)           | September / Oktober 2020 |
| > Qualifizierungsverfahren Zanders-Areal                       | bis Ende 2021            |
| > Integration Ergebnisse ins InHK /<br>Ableitung von Maßnahmen | Anfang 2022              |
| > Fertigstellung des InHK                                      | Sommer 2020              |
| > Förderantragsstellung bei der Bezirksregierung               | September 2022           |

