Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
Federführender Fachbereich
Stadtplanung

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0527/2022
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	29.11.2022	zur Kenntnis

Tagesordnungspunkt

Stadtmitte / Rahmenplanung
- Sachstand zur Rahmenplanung und zu weiteren Vorgehensweise

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss

1. nimmt den aktuellen Sachstand zur Rahmenplanung Stadtmitte zu Kenntnis und

2. beauftragt die Stadtverwaltung mit der Fortschreibung der Rahmenplanung 2.0 mit den beiden Schwerpunktbereichen „Bahnhofsumfeld“ und „Gohrsmühle/ Schnabelsmühle“ (Übergangsbereich Zanders-Areal) nach der vorgeschlagenen Vorgehensweise.

Kurzzusammenfassung:

Kurzbegründung:

Seit Mitte 2005 führte die Stadt Bergisch Gladbach im Rahmen der Regionale 2010 die Ziele der Rahmenplanung Innenstadt (1997 – 2000) mit dem Projekt stadt :gestalten fort. Sowohl in der Rahmenplanung als auch im Zuge des Projektes stadt :gestalten wurden Ziele zur Qualifizierung der Stadtmitte von Bergisch Gladbach definiert. Im Zuge der Regionale 2010 konnten eine Reihe der identifizierten Aufgaben und Ziele erfolgreich umgesetzt werden. Bei anderen Schwerpunktbereichen erscheint jedoch eine Neujustierung und Neugewichtung notwendig. Aus diesem Grund empfiehlt die Verwaltung, für die Stadtmitte - in Fortschreibung der bestehenden Rahmenplanung - eine ***Rahmenplanung 2.0*** zu erarbeiten

Der Verschneidung mit dem Zanders-Areal kommt dabei eine herausgehobene Bedeutung zu. Gleichsam wichtig ist im Sinne der Mobilitätswende der S-Bahnausbau mit einer Stärkung der S-Bahnstation als einer Art S-Bahn(Haupt)bahnhof. Damit einher geht eine Ausweitung des Betrachtungsraumes um das Gleisdreieck. Zudem sind ergänzende Infrastrukturanlage (Bahnabstellgleis, Ausweitung RadStation, Kiss and Ride, Querung usw.) im Kontext zu betrachten. Somit ergeben sich bereits heute zwei eindeutige Schwerpunktbereiche, die für die Stadtmitte kurz-, mittel- und langfristig eine sehr hohe Relevanz darstellen und die Verknüpfung zwischen der Stadtmitte und dem Zanders-Areal stärken:

- Schwerpunktbereich 1: „Bahnhofsareal“
- Schwerpunktbereich 2: „Gohrsmühle/ Schnabelsmühle“ (Übergangsbereich Zanders)

Für den Schwerpunktbereich 1: „Bahnhofsareal“ schlägt die Stadtverwaltung die Durchführung einer Machbarkeitsstudie vor. Für den Schwerpunktbereich 2: „Gohrsmühle/ Schnabelsmühle“ (Übergangsbereich Zanders) wird seitens der Stadtverwaltung ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren empfohlen.

Nach Beschlussfassung beginnt die Stadtverwaltung mit der Fortschreibung der Rahmenplanung und der Bearbeitung der beiden Schwerpunktbereiche.

Risikobewertung:

(…)

Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:

keine Klimarelevanz:	positive Klimarelevanz:	negative Klimarelevanz:
	X	

Weitere notwendige Erläuterungen:

Ziel der Stadt ist es, Maßnahmen zum Klimaschutz/zur Klimaanpassung umzusetzen. Aspekte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wie Neugestaltung von Grün- und Freiräumen, Stadt- und Gebäudebegrünung, wassersensibles Planen und Bauen sollen bei Planungen zur Verbesserung des öffentlichen Raums und zur Anpassung der städtischen Infrastruktur integriert und umsetzen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Mehrerträge:		Mehraufwendungen:	
		lfd. Jahr	Folgejahre	lfd. Jahr	Folgejahre
konsumtiv:	X				
investiv:					
planmäßig:	X				
außerplanmäßig:					

Weitere notwendige Erläuterungen:

(…)

Personelle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Einsparungen:	Einstellungen:
planmäßig	X		
außerplanmäßig:			
kurzfristig:	X		
mittelfristig:	X		
langfristig:			

Weitere notwendige Erläuterungen:

(…)

Sachdarstellung/Begründung:

Die Innenstadt Bergisch Gladbachs erfüllt eine wichtige Versorgungsfunktion. Während bspw. das Nebenzentrum in Bensberg vor allem durch inhabergeführte Geschäfte geprägt ist, dominieren in der Gladbacher Innenstadt vor allem Filialen einschlägig bekannter Ketten. Einzelhandelsschwerpunkt ist die Hauptstraße im Bereich zwischen der RheinBerg Galerie im Westen und dem Konrad-Adenauer-Platz im Osten. Die RheinBerg Galerie stellt einen großen Stadtbaustein direkt gegenüber dem S-Bahnhof dar. Sie wurde 2009 eröffnet und hat für eine Verlagerung der Einkaufsströme auf den westlichen Bereich der Fußgängerzone gesorgt. Das östlich des Konrad-Adenauer-Platzes liegende Laurentiusviertel hat seitdem mit mehr Leerstand und einer Veränderung der Geschäftsstruktur zu kämpfen.

Die Innenstadt hat neben ihrer Versorgungsfunktion auch bestimmte Anforderungen an das zentrale Wohnen. Das Leitbild der Europäischen Stadt (Verdichtung in der Stadt) spielt in der innenstädtischen Entwicklung Bergisch Gladbachs eine wesentliche Rolle. Projekte wie das Steinbüchel-Gelände mit insg. 168 Wohnungen in 13 Mehrfamilienhäusern oder die Wohnbebauung auf dem Cox-Gelände mit insgesamt ca. 165 Wohnungen in 11 Mehrfamilienhäusern sind nur zwei von vielen guten Beispiele für innerstädtische Entwicklungen in Bergisch Gladbach.

Seit der endgültigen Betriebsausgabe der Papierfabrik Zanders zum 01.05.2021 ist klar, dass das Zanders-Areal der Vollkonversion unterliegt. Mit der Entwicklung des 36 ha großen

Geländes in unmittelbarer Innenstadtlage wird eine neue Setzung die Zukunft der Stadt prägen. Diese ist dynamisch auf die Innenstadtentwicklung hin zu betrachten.

Die Stadt Bergisch Gladbach hat in den vergangenen Jahren erhebliche Anstrengungen zur städtebaulichen Weiterentwicklung der Stadtmitte unternommen. Dabei ist die Entwicklung als ein sich dynamisch fortentwickelnder Prozess anzusehen, bei dem viele Anregungen aus Politik und Bürgerschaft aufgenommen und Arbeiten der Verwaltung durch Gutachten und Beiträge externer Fachleute angereichert wurden. Wesentliche planerische Leitplanken bildeten dabei das **Projekt „stadt :gestalten“** im Rahmen der Regionale 2010 und die darauf aufbauende Rahmenplanung aus dem Jahr 2015.

Projekt „stadt :gestalten“

Seit Mitte 2005 führte die Stadt Bergisch Gladbach im Rahmen der Regionale 2010 die Ziele der Rahmenplanung Innenstadt (1997 – 2000) mit dem Projekt stadt :gestalten fort. Sowohl in der Rahmenplanung als auch im Zuge des Projektes stadt :gestalten wurden Ziele zur Qualifizierung der Stadtmitte von Bergisch Gladbach definiert. Die Leitidee zur Stärkung der Innenstadt im regionalen Kontext und die Behebung von städtebaulichen Missständen sowie die zugeordneten Handlungsfelder sind im Städtebaulichen Memorandum zum Projekt stadt :gestalten von 2008 festgehalten. Das Städtebaulichen Memorandum zum Projekt stadt :gestalten kann auf der städtischen Homepage abgerufen werden: https://www.bergischgladbach.de/02-regionale-memorandum.aspx

Rahmenplanung

Die Rahmenplanung ist ein integraler Bestandteil des Projektes stadt :gestalten gewesen. Ihr kommt die Funktion zu, die Ergebnisse der unterschiedlichen Projektbearbeitungen zusammenzufassen (Klammerfunktion). Dabei ist die Rahmenplanung als flexibles und dynamisches Instrument angelegt worden. Sie soll im Zuge der Projektbearbeitung fortgeschrieben werden. Zudem liefert die Rahmenplanung eine zusammenhängende Darstellung des jeweils aktuellen Standes der städtebaulichen Planungen als Handlungsbasis für die Innenstadtakteure sowie als Grundlage für die Umsetzung von Bauprojekten in der Stadtmitte.

In der Rahmenplanung für die Stadtmitte wurden nicht nur statische Planungsabsichten festgeschrieben, sondern der Weg zur Erreichung von baulich-räumlichen Qualitäten aufgezeigt. In Anlehnung an die Qualifizierungsverfahren für den öffentlichen Raum (Wettbewerbsverfahren "West" und "Ost") wurde in der Rahmenplanung für größere private und öffentliche Entwicklungsbereiche Qualifizierungsverfahren aufgezeigt. Die ***Rahmenplanung*** ist der ***Anlage 1*** zu entnehmen.

Im Folgenden wird ein kurzer Sachstand zu den im Plangebiet liegenden Entwicklungsflächen dargestellt. Bereits im Zuge der Regionale 2010 wurden wichtige öffentliche Räume neu gestaltet. „Im Westen“ waren dies die Freiflächen der Fußgängerzone und das Bahnhofsumfeld. „Im Osten“ die Freiräume an der Buchmühle sowie des Forum-Parks mit Offenlegung der Strunde. Das Projekt „Strunde hoch vier“ (Hochwasserschutz-Kanalbaumaßnahme) wurde im Innerstädtischen Raum als Teil 1 fertiggestellt. Teil 2 (Abschnitt Innenstadt – Stadtgrenze Köln) befindet sich derzeit in der weiteren Ausarbeitung.

In der Rahmenplanung wurden zudem 15 Teilräume mit besonderem Entwicklungspotential identifiziert. Die Verortung und die Steckbriefe zu den Entwicklungsflächen können der ***Anlage 2, Erläuterungsbericht,*** entnommen werden. Im Folgenden wird ein kurzer Sachstand zu den 15 Teilräumen gegeben:

Nr.	Bezeichnung	Sachstand
1	Ehemaliges Köttgen Gelände	Bauleitplanung fertiggestellt (B-Plan 2118 Jakobstraße) / derzeit Umsetzung
2	Kopffläche Bahnhof (Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße) und Bahnflächen Jakobstraße	Planungsziel ist neu zu definieren / Schwerpunkt in der weiteren Bearbeitung; s. unten
3	Areal Röntgenstraße (Paffrather Straße/ Dr.-Robert-Koch-Straße/ Röntgenstraße)	Planungsziel ist zu überprüfen
4	Areal Löwencenter	Privatinvest vorbereiten
5	Areal Stationsstraße/ Poststraße	Privatinvest vorbereiten
6	Hauptstraße West (Fußgängerzone (FGZ)/ Driescher Kreuz)	Planungsziel ist in Hinblick auf die Vollkonversion Zanders hin neu zu definieren als „Übergangsbereich zum Zanders-Areal“/ Schwerpunkt in der weiteren Bearbeitung; s. unten
7	Gohrsmühle (Bereich Poststraße - Trotzenburgweg)	Planungsziel ist in Hinblick auf die Vollkonversion Zanders hin neu zu definieren als „Übergangsbereich zum Zanders-Areal“/ Schwerpunkt in der weiteren Bearbeitung; s. unten
8	Gohrsmühle (Bereich Trotzenburgweg – Stadthaus/ Schnabelsmühle)	Planungsziel ist in Hinblick auf die Vollkonversion Zanders hin neu zu definieren als „Übergangsbereich zum Zanders-Areal“/ Schwerpunkt in der weiteren Bearbeitung; s. unten
9	Forum-Park Nord (Rückseite Hauptstraße)	Planungsziel: Arrondierung der rückwärtigen Bebauung zum Forum-Park
10	Forum-Park Süd (Rückseite Schnabelsmühle)	Planungsziel ist in Hinblick auf die Vollkonversion Zanders hin neu zu definieren als „Übergangsbereich zum Zanders-Areal“/ Schwerpunkt in der weiteren Bearbeitung; s. unten
11	Forum-Park Ost (Grundstück Stadtbibliothek)	In Diskussion
12	Fronhof (Innenbereich/ Parkplatzfläche)	Planungsziel: Arrondierung der rückwärtigen Bebauung der FGZ Hauptstraße sowie der Laurentiusstraße
13	Buchmühle Süd (Rückseite Hauptstraße)	In Bearbeitung / Vorhaben in Prioritätenliste Bauleitplanung vorrangig benannt
14	Buchmühle Nord (Rückseite Laurentiusstraße)	Planungsziel ist zu überprüfen (wird derzeit nicht weiterverfolgt)
15	Areal Alte Feuerwache/ Zillertal/ Quirlsberg	Bauleitplanung (BP 2168 Odenthaler Str. / Hauptstr) in Bearbeitung; kurz vor Offenlage

Fortschreibung der Rahmenplanung Innenstadt 2015 – Rahmenplanung 2.0
Die vorstehende Listung zeigt auf, dass eine Reihe der identifizierten Aufgaben und Ziele erfolgreich umgesetzt werden konnten. Bei anderen Schwerpunktbereichen erscheint jedoch eine Neujustierung und Neugewichtung notwendig.

Aus diesem Grund empfiehlt die Verwaltung, für die Stadtmitte - in Fortschreibung der bestehenden Rahmenplanung - eine ***Rahmenplanung 2.0*** zu erarbeiten, um den aktuellen bzw. immer noch bestehenden städtebaulichen Missständen entgegenzutreten. Mit der Fortschreibung sollen die Einzelmaßnahmen überprüft, ggf. nachjustiert, aktualisiert oder ergänzt werden. Ziel ist es, die bisherige positive Entwicklung zu verstetigen und die Innenstadt als ein zukunftsfähiges, attraktives innerstädtisches Zentrum zu entwickeln. Dabei besteht die Möglichkeit, neue Akzente zu setzen.

Die Rahmenplanung 2.0 soll deshalb verstärkt unter den übergreifenden Themen betrachtet werden:

- Mobilitätswende (Fahrrad-Radpendlerrouten, Ausbau S-Bahn, S-(Haupt)bahnhof/ Umsteigebeziehung Bus+Bahn)
- Klimawandel: Schwammstadt/ Klimagerechte Stadt/Klimaanpassungsmaßnahmen
- Post-Coronastadt – Änderungen im Einzelhandel

Der Verschneidung mit dem Zanders-Areal kommt dabei eine herausgehobene Bedeutung zu. Gleichsam wichtig ist im Sinne der Mobilitätswende der S-Bahnausbau mit einer Stärkung der S-Bahnstation als einer Art S-Bahn(Haupt)bahnhof. Damit einher geht eine Ausweitung des Betrachtungsraumes um das Gleisdreieck. Zudem sind ergänzende Infrastrukturanlage (Bahnabstellgleis, Ausweitung RadStation, Kiss and Ride, Querung usw.) im Kontext zu betrachten. Somit ergeben sich bereits heute zwei eindeutige Schwerpunktbereiche, die für die Stadtmitte kurz-, mittel- und langfristig eine sehr hohe Relevanz darstellen und die Verknüpfung zwischen der Stadtmitte und dem Zanders-Areal stärken.
Im Folgenden wird auf die zwei Bereiche näher eingegangen und ein Vorschlag zur Vorgehensweise aufgezeigt:

Schwerpunktbereich 1: „Bahnhofsareal“
Für das nun nicht mehr für den Stadthausneubau vorgesehene Grundstück am Kopf des Bahnhofsareals will die Stadtverwaltung prüfen, welche künftigen städtebaulichen Lösungsansätze aufgrund des Gemengelagers von unterschiedlichen (bereits laufenden) Projekten möglich sind. In einer Machbarkeitsstudie sollen zunächst alle relevanten parallel geführten Prozesse übereinandergelegt werden, um dann mögliche Lösungsansätze für ein künftiges Projekt hinsichtlich ihrer Durchführbarkeit zu prüfen. Dabei werden unterschiedliche Prozesse wie z.B. der Ausbau der Linie S11, genaue Lage des geplanten Bahnüberganges, Lage der Abstellgleise für die S-Bahnen wie auch mögliche Standorte für weitere Radabstellanlagen durch ein externes Büro geprüft.
Aufbauend auf den Erkenntnissen aus der Machbarkeitsstudie soll ein Vergabeweg festgelegt werden. Zur Prüfung kommt für einzelne Grundstücke auch die Konzeptvergaben. (Bei der Konzeptvergaben handelt es sich um Grundstücksveräußerungen, im Rahmen von wettbewerblichen Verfahren nach der Qualität des von den Bewerbern geforderten Konzeptes. Im Vordergrund steht somit das städtebauliche, qualitative Konzept und nicht der Höchstbietende. Das Verfahren ermöglicht so der Stadt die Durchsetzung klarer inhaltlicher Zielvorgaben wie z.B. Dichte, ökologisches Bauen, Architektur und/oder sozialer Wohnungsbau.)

Schwerpunktbereich 2: „Gohrsmühle/ Schnabelsmühle“ (Übergangsbereich Zanders)
Im Bereich der heutigen Alten Stadthäuser besteht Entwicklungspotenzial aufgrund dessen, dass langfristig ein Abriss der städtischen Gebäude geplant ist. Der Flächenentwicklung wird aufgrund der exponierten Lage eine hohe Bedeutung zugesprochen, da das Grundstück zwischen der Fußgängerzone West und Ost, historischem Rathaus, Konrad-Adenauer-Platz, Villa Zanders, Paas sowie dem Zanders-Areal eine wichtige Bindefunktion einnimmt.

Die zukünftige Entwicklung, Bebauung und Gestaltung des Bereiches an der Gohrsmühle und Schnabelsmühle soll durch ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren (z.B. Pla-

nungswettbewerb oder Mehrfachbeauftragung) erzielt werden. Im Rahmen der Überplanung werden für die Aufgabe besonders qualifizierte Büros aus den Bereichen Stadtplanung, Architektur und Freiraumplanung Entwürfe erarbeiten, die zur Findung der besten städtebaulichen Lösung beitragen werden.

Die Entwicklung dieses Bereiches können eine Initialwirkung und positive Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücke bewirken. Dies bietet die Möglichkeit, die Straßenkante entlang der Gohrsmühle und Schnabelsmühle zum Zanders-Areal hin gemeinsam mit privaten Eigentümern auszubilden und damit die Verknüpfung zwischen Zanders-Areal und Stadtmitte weiter zu stärken.

Weitere Vorgehensweise
Nach Beschlussfassung beginnt die Stadtverwaltung mit der Fortschreibung der Rahmenplanung und der Bearbeitung der beiden Schwerpunktbereiche.
Aufgrund der Freigabe der Haushaltsmittel für 2023 kann mit der Umsetzung erst im 3./4. Quartal begonnen werden. Die groben **Meilensteine** sind der **Anlage 3** zu entnehmen.

Anlagen

Anlage 1	Rahmenplan Innenstadt 2015
Anlage 2	Erläuterungsbericht zu den Entwicklungsflächen („Steckbriefe“)
Anlage 3	Meilensteine