



**Stadt Bergisch Gladbach**

Erläuterungsbericht

# **Rahmenplanung Stadtmitte**

zur Öffentlichkeitsbeteiligung



---

<b>Erläuterungsbericht .....</b>	<b>4</b>
1 Städtebauliche Rahmenplanung Stadtmitte .....	4
2 Planungsinstrument Rahmenplanung .....	4
3 Beschlusslage zur Rahmenplanung.....	5
4 Städtebaulicher Leitplan (Version 03 - 2014) .....	5
5 Hochwasserschutzkanal Stadtmitte .....	6
6 Verkehrsplanung.....	7
7 Aktuelle Planungen/ Entwicklungsperspektiven für Teilräume .....	10
8 Anforderungsprofil für potenzielle Entwicklungsflächen („Steckbriefe“) .....	15
9 Bauleitplanung .....	16
10 Handbuch der Gestaltung .....	17
Anhang .....	20
Abbildungsverzeichnis .....	37

# Erläuterungsbericht

## 1 Städtebauliche Rahmenplanung Stadtmitte

Ein wesentliches Ziel für die zukünftige Entwicklung der Stadtmitte ist es, die Funktionen des Zentrums zu stärken und die Attraktivität der Stadtmitte zu erhöhen. Dies umfasst sowohl den öffentlichen Raum in Form von Gestaltung der Freiräume und Freiflächen, als auch private Bereiche und Grundstücksflächen.

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

Das Projekt wird seit 2008 im Rahmen verschiedener räumlicher oder thematischer Teilprojekte bearbeitet. 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. Im Rahmen der Umsetzung beider Wettbewerbe unter Einsatz von Städtebaufördermitteln (Projekt Regionale 2010) wird eine qualitätsvolle Gestaltung des öffentlichen Raumes gesichert.

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.

## 2 Planungsinstrument Rahmenplanung

Die „städtebauliche Rahmenplanung“ wird in der Stadtplanung als informelles Planungsinstrument angewandt. 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.

### 3 **Beschlusslage zur Rahmenplanung**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung (ASSG) und zuletzt der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss (SPLA) wurden bereits mehrfach 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 Erschließungsachse Gohrsmühle, Schnabelsmühle, Hauptstraße“/ Kreisverkehrsplatz Schnabelsmühle) erläutert.

In der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses (SPLA) am 23.09.2014 wurde die Rahmenplanung in den Bestandteilen ‚Städtebaulicher Leitplan – Version 03 / Stand 2014‘, ‚Anforderungsprofil für größere potenzielle Entwicklungsflächen („Steckbriefe“)‘ und ‚Konzeptentwurf für das Handbuch der Gestaltung‘ zur grundsätzlichen Zustimmung und zum Beschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit vorgelegt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt per Aushang vom 02. – 27.03.2015 im Rathaus Bensberg, Fachbereich 6 – Planen und Bauen, 6-61 – Stadtplanung, in der Kreissparkasse Köln – Filiale Bergisch Gladbach, Hauptstraße 208 sowie in der VR Bank eG Bergisch Gladbach, Hauptstraße 186 und mit einer Abendveranstaltung am 17.03.2015, 19.00 Uhr im Kunstmuseum Villa Zanders.

Das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung wird ausgewertet, auf eventuelle Auswirkungen auf die Inhalte der Rahmenplanung hin untersucht und dem Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss zur Beratung vorgelegt.

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

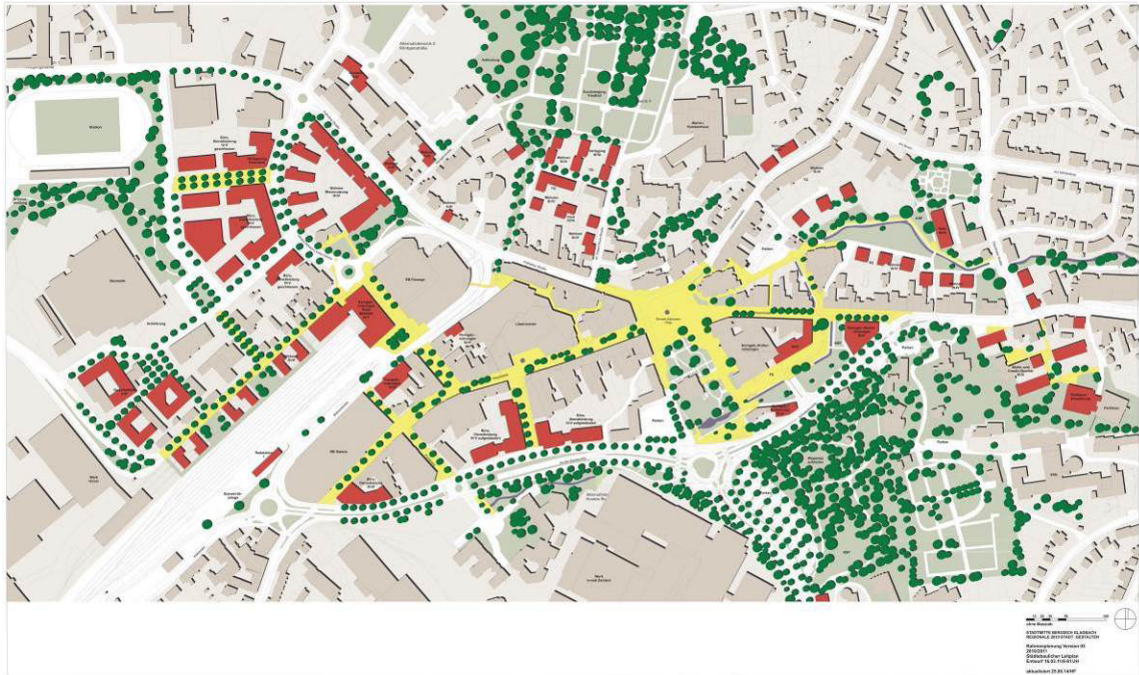
Für eine Gesamtbetrachtung der Stadtmitte als „übergeordnete Klammer“ besteht ein Planungserfordernis. Das zeigen die aktuellen, vielfältigen Planungsüberlegungen für räumliche Teilbereiche, wie z.B. Bebauungswünsche in der Buchmühle (u.a. Projekt „Mehrgenerationenwohnen“), eine bauliche Entwicklung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

Aber 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.

Auf Grundlage der vorstehend beschriebenen Projektfortschritte in den verschiedenen Teilräumen in 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 ein Konzeptentwurf für das „Handbuch der Gestaltung“ - erarbeitet und für eine Beschlussfassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit vorbereitet.

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 evangelischen Krankenhauses und der evangelischen Kirche für das Areal „Alte Feuerwache“ und „Zillertal/ Quirlsberg“) werden als „Beiträge“ mit in den öffentlichen Informations- und Diskussionsprozess eingebracht und im Rahmen der Bürgerversammlung vorgestellt.

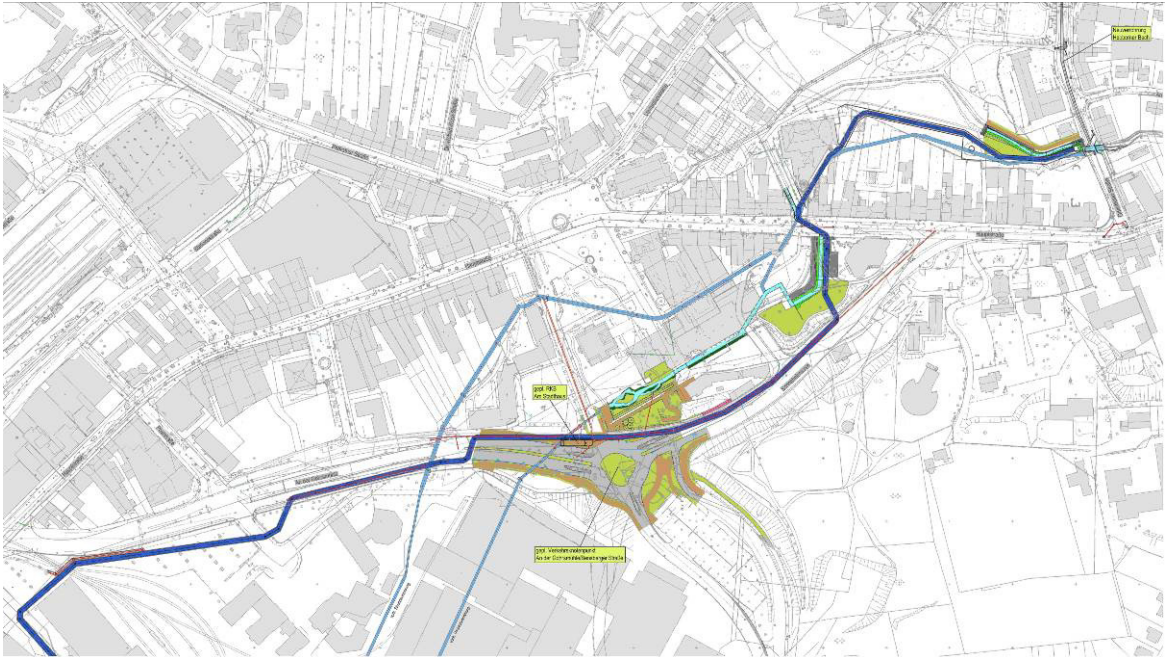


**Abbildung 1: Städtebaulicher Leitplan, Version 03, Stand 09- 2014**

## 5 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 „Schnabelmühle“, 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.



**Abbildung 2: Übersichtslageplan Hochwasserschutz und Offenlegung der Strunde, Stand 07-2014**

## 6 Verkehrsplanung

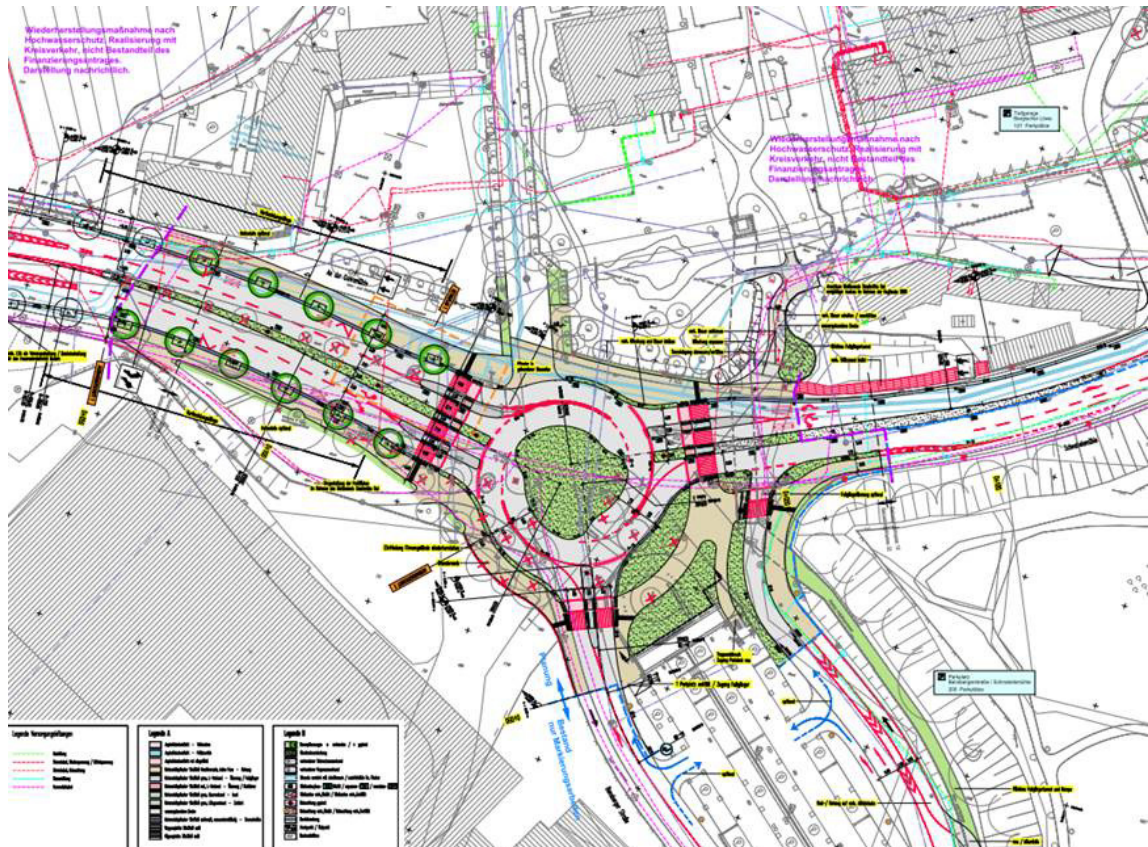
### 6.1 Verkehrsplanung Stadtmitte – „Neue Erschließungsachse Gohrsmühle – Schnabelsmühle“

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).



**Abbildung 3: Neue Erschließungsachse Gohrsmühle / Schnabelsmühle / Hauptstraße**

Aufgrund der nur beschränkt 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.



**Abbildung 4: Förderprojekt Kreisverkehrsplatz Schnabelsmühle**

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.

## 6.2 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) den Ausbau des Verkehrsknotens unter Translozierung des Baudenkmals „Waatsack“ dar.

Mit den Entwicklungsabsichten auf dem Grundstück der Alten Feuerwache und den östlich angrenzenden Flächen (vgl. Kap. 7.1 sowie Anhang: Entwicklungsfläche 15) entsteht an dieser Stelle der Bedarf einer Neubetrachtung der Kreuzungssituation mit Anbindung der Flächen südlich der Hauptstraße. Vor diesen veränderten Rahmenbedingungen wird der tatsächliche Zuschnitt der Verkehrsflächen im Rahmen der zukünftigen Planungen zu untersuchen und festzulegen sein.

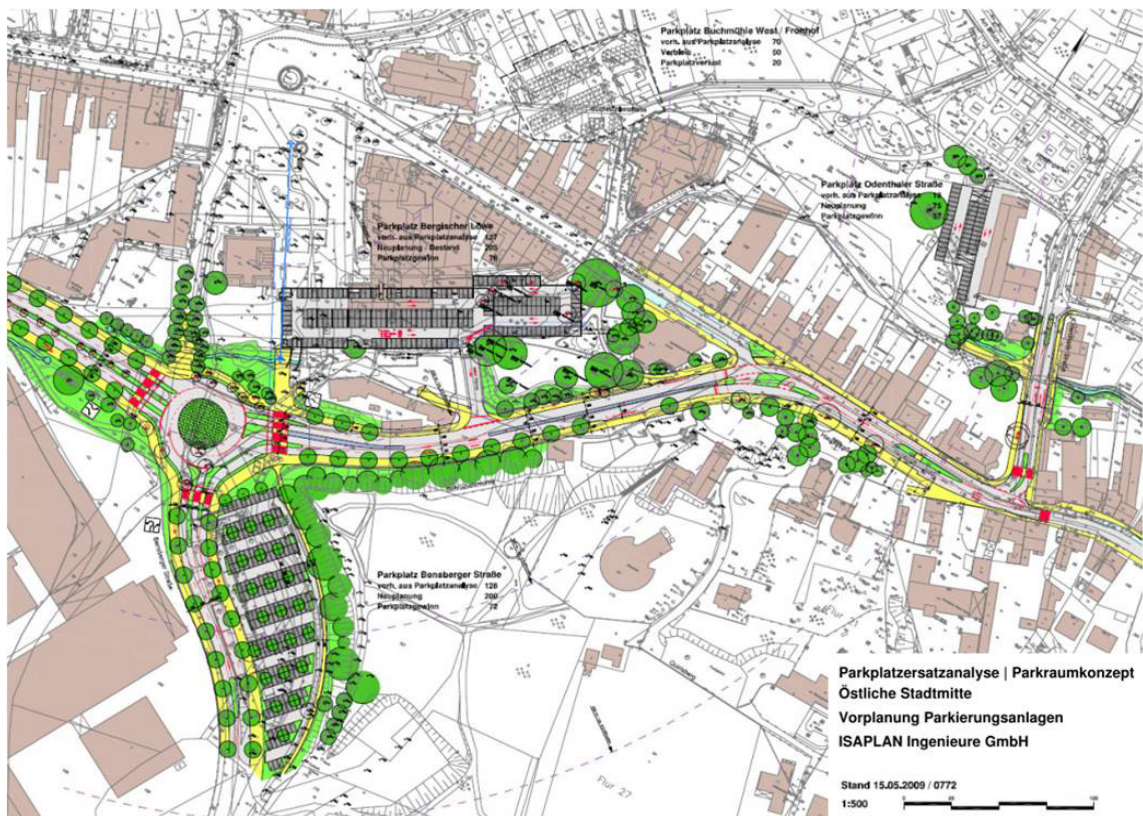


## 6.3 Verkehrsplanung Stadtmitte – Parkraumkonzept östliche Stadtmitte

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.



**Abbildung 5: Parkraumkonzept Östliche Stadtmitte, Stand 05-2009**

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 sind noch nicht abschließend untersucht worden.

Der aktuelle Entwurf zum städtebaulichen Leitplan 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 weiter betrieben und entsprechend Baumittel in den Haushalt eingestellt werden.

## 7 Aktuelle Planungen/ Entwicklungsperspektiven für Teilräume

### 7.1 Teilraum „Alte Feuerwache, Zillertal, Quirlsberg“

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

Im Zusammenhang mit dem Erwerb des Areals der Alten Feuerwache zur Errichtung eines temporären Mitarbeiterparkplatzes hat das Evangelische Krankenhaus (EVK) die perspektivischen Nutzungsentwicklungen auf dem Quirlsberg sowie im Zillertal als Konzeptentwurf vorgelegt. Der im Auftrag des EVK von Herrn Prof. Dieter Prinz erstellte „Masterplan“ wurde dem Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss in der Sitzung am 23.09.2014 vorgestellt.



Abbildung 6: Konzept EVK / Prof. Prinz, 1. Bauabschnitt, Stand 01-2014

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, krankenhauses- bzw. gesundheitspezifische Nutzungen.

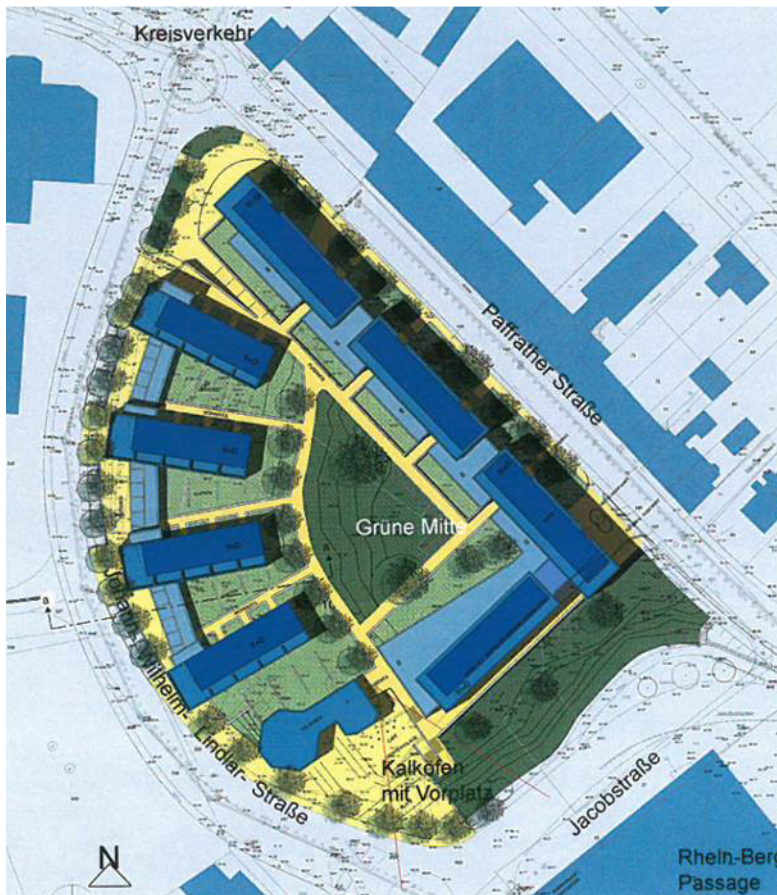
Darüber hinaus wird seitens des EVK im Rahmen des Entwicklungskonzeptes die Erweiterung des bestehenden Parkhauses gewünscht. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Änderung des rechtsverbindlichen

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 Zielperspektive des EVK/ der evangelischen Kirchengemeinde wurde in den städtebaulichen Leitplanentwurf aufgenommen und soll zur Diskussion gestellt werden.

## 7.2 Teilräume „Areal Kalköfen Cox“ und „ehemaliges 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 Bauungs- und Nutzungskonzeptes ist bislang nicht erfolgt.



**Abbildung 7: Bauungskonzept Cox-Gelände**

Im Rahmen der Überplanung und Entwicklung des unmittelbar angrenzenden „ehemaligen 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 Bauungs- und Nutzungskonzept überprüft werden.

Bereits in der Version 02 des städtebaulichen Leitplans (2011) wurde die Entwicklungsperspektive für das „ehemalige 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.

Für den Bereich des „ehemaligen 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.



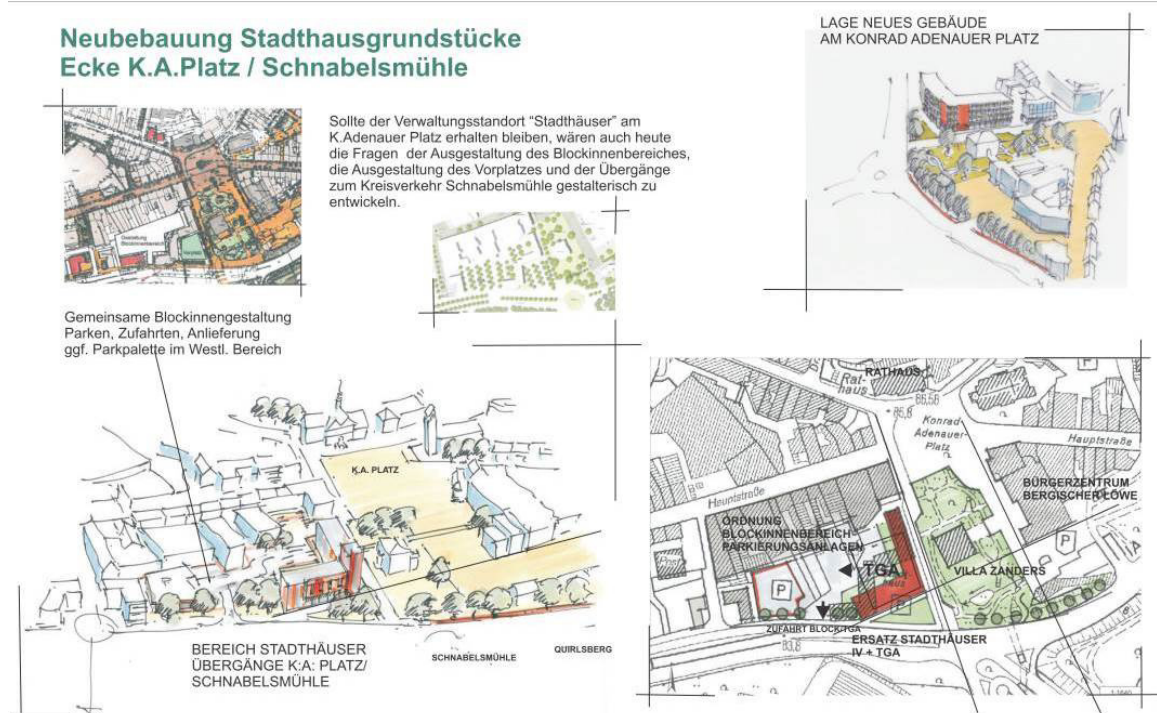
**Abbildung 8: Köttgen-Gelände, Anfrage für eine Mehrzweckhalle**

Die Interessenlage des Grundstückseigentümers wird in den Rahmenplanungsprozess und in die politische Beratung/ Öffentlichkeitsbeteiligung als „Beitrag“ eingebracht.



## 7.4 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.



**Abbildung 10: Ideenskizze Stadtkante Gohrsmühle / „Stadhäuser“**

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

## 7.5 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 werden in den Beteiligungsprozess zur Rahmenplanung eingebracht.

## 7.6 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.

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.

## 8 Anforderungsprofil für potenzielle Entwicklungsflächen („Steckbriefe“)

Der städtebauliche Leitplan als räumliches Gesamtkonzept bildet die Grundlage für die Entwicklung der einzelnen Teilräume und die jeweiligen Bebauungsplanverfahren. 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, wie Lage und Größe, und Entwicklungszielen aus dem städtebaulichen Leitplan ebenso Qualifizierungsschritte zur Qualitätssicherung in Städtebau und Architektur 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 besondere Qualifizierungsverfahren (z.B. konkurrierende Planverfahren) erfordern.

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

- **„Ehemaliges Köttgen-Gelände“ / Gelände „Kalköfen Cox“**  
Bebauungsplan Nr. 2118 – Jakobstraße –  
Bebauungsplan Nr. 2119 – Kalköfen Cox –
- **Kopffläche Bahnhof / ehem. Bahnflächen Jakobstraße**  
Bebauungsplan Nr. 2110 – Bahnhof Bergisch Gladbach –

- **Areal „Röntgenstraße“**  
Bebauungsplan Nr. 2137 – Röntgenstraße –
- **Areal „Hauptstraße / Stationsstraße / Grüne Ladenstraße“ („Löwencenter“)**  
Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 – Stadtmitteprojekt – 3. Änderung  
Bebauungsplan Nr. 28, Teil 2 – Stationsstraße – 2. Änderung
- **Areal „Stationsstraße / Poststraße“**  
Bebauungsplan Nr. 28, Teil 2 – Stationsstraße – 1. Änderung
- **Hauptstraße West (Fußgängerzone / Driescher Kreuz)**  
Bebauungsplan Nr. 2195 – Poststraße
- **„Stadtkante Gohrsmühle / Schnabelsmühle“**  
Bebauungsplan Nr. 2195 – Poststraße – 1. Änderung
- **Forum-Park (rückwärtig Hauptstraße und Schnabelsmühle, Grundstück Stadtbibliothek)**  
Bebauungsplan Nr. 2161 – Forum-Park –
- **Innenbereich „Buchmühle“ und „Fronhof“**  
Bebauungsplan Nr. 2135 – Buchmühle – 2. Änderung
- **Areal „Alte Feuerwache / Zillertal / Quirlsberg“**  
Bebauungsplan Nr. 2168 – Odenthaler Straße/ Hauptstraße –  
Bebauungsplan Nr. 57 – Hammermühle – 1. + 2. Änderung

Die „Steckbriefe“ zu den Flächen sind dieser Erläuterung im Anhang beigelegt.

## 9 Bauleitplanung

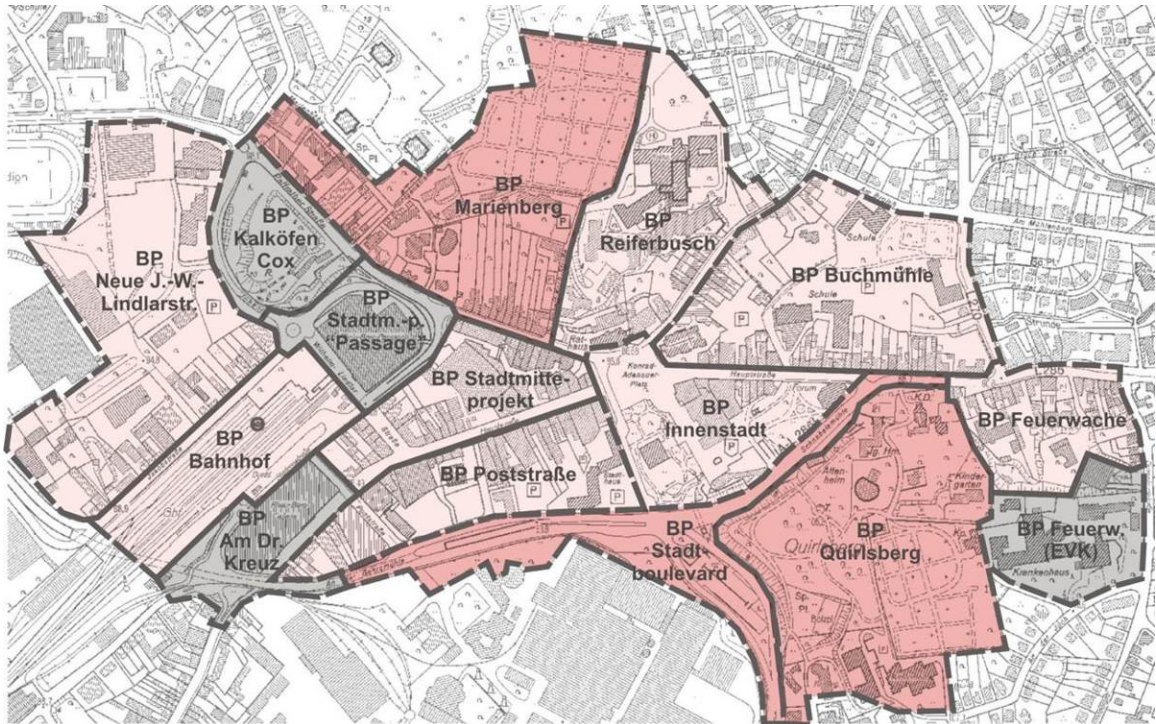
Die städtebauliche Rahmenplanung Stadtmitte bildet die planerische Grundlage für die anstehende Bauleitplanung (Bebauungsplanverfahren) in dem Sanierungsgebiet Stadtmitte.

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 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 frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 Abs. 1 BauGB (Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung) für die einzelnen Bebauungspläne innerhalb des Sanierungsgebietes Stadtmitte inhaltlich vorbereitet werden. Der städtebauliche Leitplan wird in den jeweiligen Plangebieten auf den Ergebnissen der Rahmenplanung basierend zu einem städ-



tebaulichen Vorentwurf verdichtet und als Grundlage für den jeweiligen Bebauungsplan qualifiziert.



**Abbildung 11: Übersicht über aufzustellende oder zu ändernde Bebauungspläne**

In jedem der auf der Rahmenplanung basierenden Bebauungsplanverfahren werden die im Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschriebenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden. Auf diese Art und Weise wird ein Höchstmaß an Transparenz von der Rahmenüberlegung der räumlichen Entwicklung im Rahmenplan bis hin zum konkreten Planungsrecht im Bebauungsplan gewährleistet.

## 10 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 Gestaltungsspielregeln für die privaten Bereiche (z.B. Fassadengliederung / -gestaltung (insb. 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), vgl. Abbildung 12
- 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), vgl. Abbildung 14

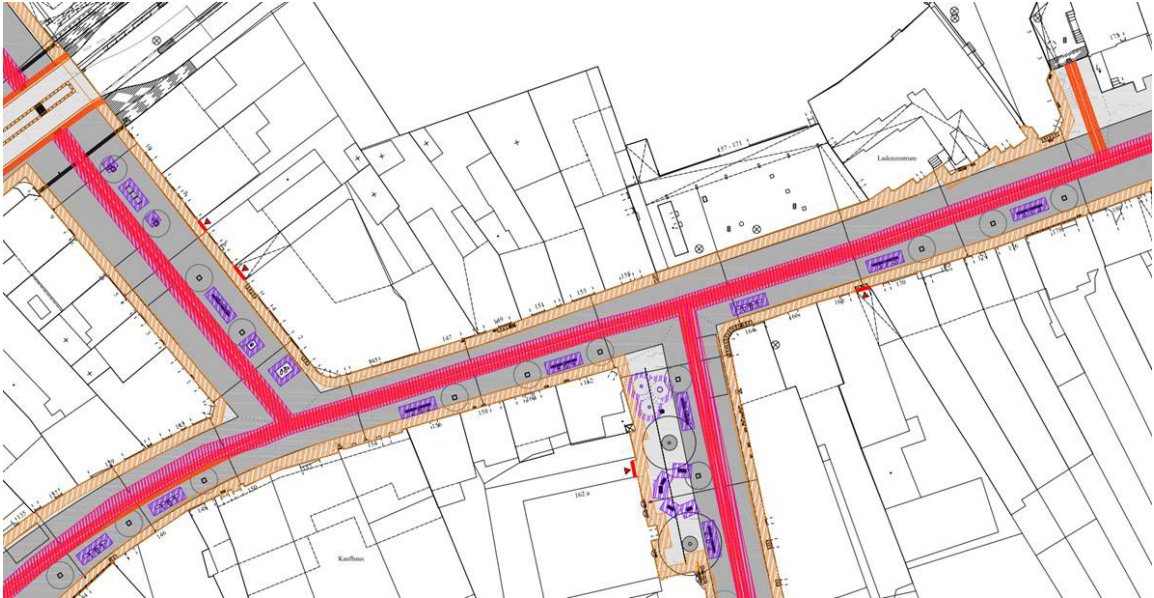


Abbildung 12: Zonierungsplan für den öffentlichen Raum

### Private Bereiche (Gebäude, Außenflächen)

- Gebäudeausbildung (Kubatur, Baumasse)
- Fassadengestaltung (Gliederung, Materialien, Farbwahl)
- Erdgeschosszone (Geschäfte, Schaufenster)
- Werbeanlagen (untergeordnet, dezent, Einzelbuchstaben, vgl. Abb. 13)
- Außenverkauf, Warenpräsentation (Auslagen) im öff. Raum, , vgl. Abb. 13
- Außengastronomie (Zonierung, Mobiliar - Tische, Bestuhlung)
- Sonnenschutz (Schirme / Bodenhülsen)
- Begrünung (Pflanzgefäße)
- Beleuchtung (Objektbeleuchtung)

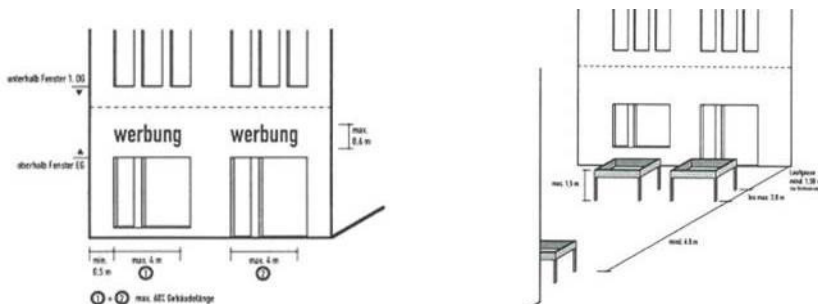
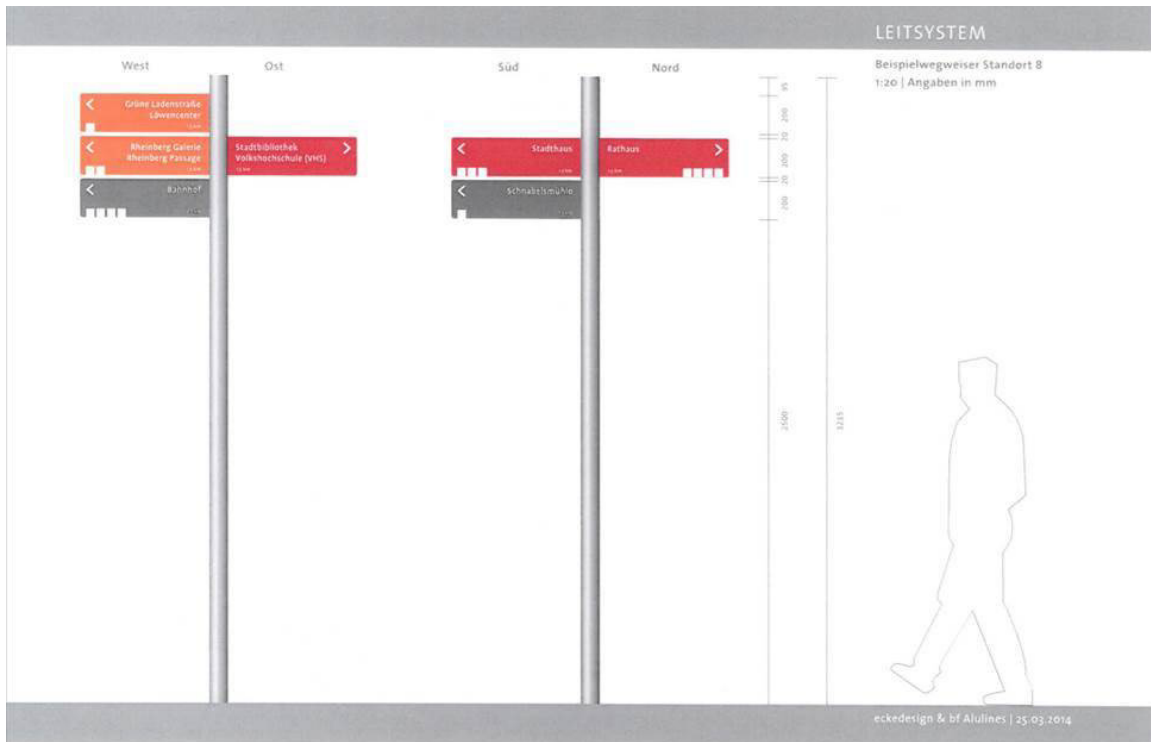


Abbildung 13: Vorgaben für Fassadenwerbung (links) und Warenpräsentation (rechts)

Die Verwaltung beabsichtigt, die Erstellung des „Handbuchs der Gestaltung“ kurzfristig zu beauftragen.

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



**Abbildung 14: Beschilderungskonzept für den öffentlichen Raum**

Das "Handbuch der Gestaltung" dient dazu, gleiche Qualitätsmaßstäbe für alle Betroffenen als "Spielregeln" zu vereinbaren. Neben dem "Handbuch Gestaltung" als Grundlage für die Beratung der Betroffenen ist ebenso denkbar, wenige elementare gestalterische Kernaussagen über den Satzungsweg (z.B. Gestaltungssatzung) zu sichern, um eine stringenter Durchsetzbarkeit zu erzielen.

Darüber sollte im weiteren Erstellungsprozess des Gestaltungshandbuchs befunden und entschieden werden.

Aufgestellt:  
Bergisch Gladbach, 27.02.2015  
FB 6-61 – Stadtplanung

## Anhang

### Anforderungsprofil für potenzielle Entwicklungsflächen

#### Ausgangslage / Zielsetzungen

Ein wesentliches Ziel für die zukünftige Entwicklung der Stadtmitte ist es, die Funktionen des Zentrums zu stärken und die Attraktivität der Stadtmitte durch baulich-architektonische Qualitäten zu erhöhen. Dies umfasst zum einen den öffentlichen Raum in Form von Gestaltung der Freiräume und Freiflächen sowie zum anderen private Bereiche und Grundstücksflächen. Die Qualitätsmaßstäbe für den öffentlichen Raum wurden durch die Auslobung von zwei freiraumplanerischen Wettbewerbsverfahren entwickelt. Bei der baulichen Umsetzung der Wettbewerbsergebnisse ist eine hochwertige Gestaltung des öffentlichen Raumes erfolgt.

In Anlehnung an die hochwertige Gestaltung des öffentlichen Raums formuliert die Rahmenplanung Stadtmitte ein Anforderungsprofil für Qualifizierungsverfahren zur „Qualitätssicherung“ als Handlungsempfehlung für größere private Entwicklungsbereiche.

Lage und Größe, planerische Zielsetzungen, Akteurskonstellation und die Eigentümerschaft der Potenzialflächen sind sehr verschieden. Aufgrund dieser Heterogenität ist es geboten, allen Standorten als Überbau einheitliche Spielregeln für die planerische Qualifizierung zu geben, um Transparenz und Gleichberechtigung für Alle zu schaffen und eine hochwertige Entwicklung vorzubereiten. Dieses Anforderungsprofil wird in den nachfolgenden „Steckbriefen“ beschrieben. Neben den Kenndaten (Lage, Größe) und den Entwicklungszielen des städtebaulichen Leitplans sind darin Vorgaben zur Qualitätssicherung in Städtebau und Architektur enthalten.

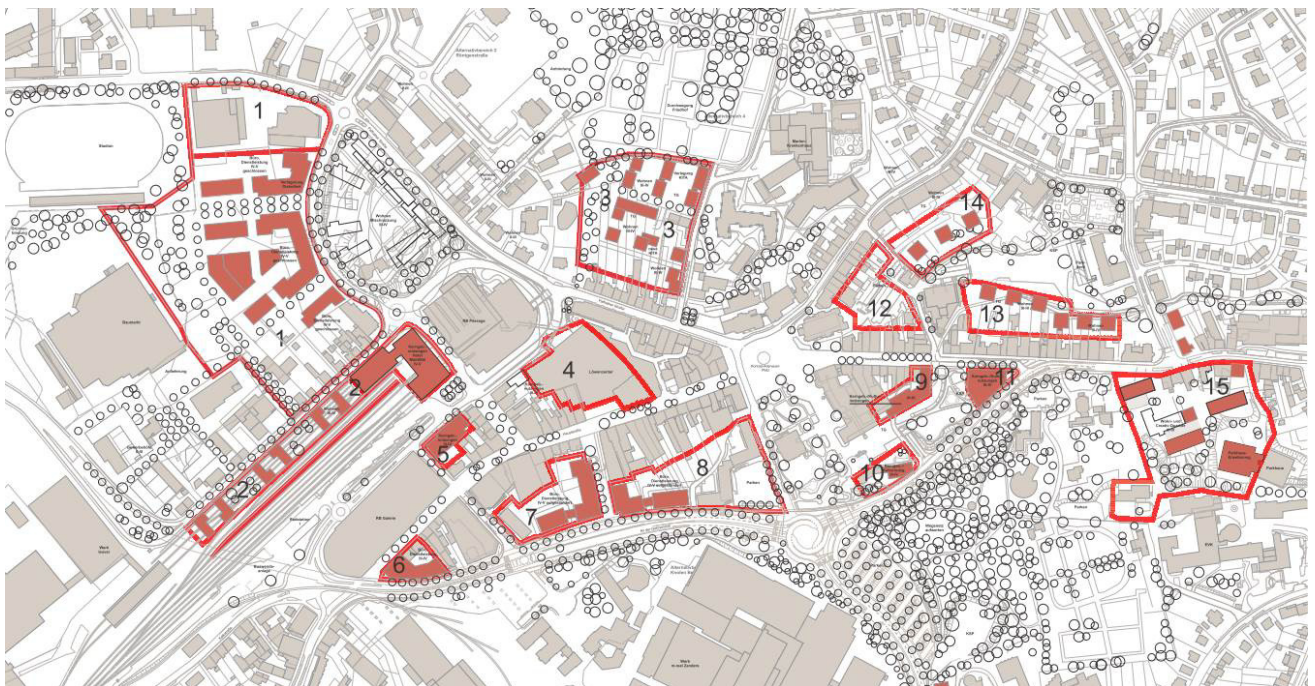


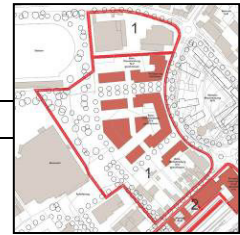
Abbildung 15: Lageplan mit den potenziellen Entwicklungsflächen, nummerierte Liste siehe nächste Seite

#### Liste potenzieller Entwicklungsflächen:

- 1 Ehemaliges Köttgengelände**
- 2 Kopffläche Bahnhof (Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße) und  
Bahnflächen Jakobstraße**
- 3 Areal Röntgenstraße (Paffrather Straße/ Dr.-Robert-Koch-Straße/ Röntgenstraße)**
- 4 Areal Löwencentner**
- 5 Areal Stationsstraße/ Poststraße**
- 6 Hauptstraße West (Fußgängerzone (FGZ)/ Driescher Kreuz)**
- 7 Gohrsmühle (Bereich Poststraße - Trotzenburgweg)**
- 8 Gohrsmühle (Bereich Trotzenburgweg – Stadthaus/ Schnabelsmühle)**
- 9 Forum-Park Nord (Rückseite Hauptstraße)**
- 10 Forum-Park Süd (Rückseite Schnabelsmühle)**
- 11 Forum-Park Ost (Grundstück Stadtbibliothek)**
- 12 Fronhof (Innenbereich/ Parkplatzfläche)**
- 13 Buchmühle Süd (Rückseite Hauptstraße)**
- 14 Buchmühle Nord (Rückseite Laurentiusstraße)**
- 15 Areal Alte Feuerwache/ Zillertal/ Quirlsberg**

## Projekt stadt :gestalten | Rahmenplanung Stadtmitte

### Entwicklungsflächen Stadtmitte | Steckbriefe für Projektentwicklungen



#### 1 Ehemaliges Köttgengelände

##### Eigentümer/ Akteure

Private Grundstückseigentümer, Stadt Bergisch Gladbach, ggfls. privater Investor

##### Derzeitige Nutzung (Realnutzung):

Fachmärkte, Spielhallen, Dienstleistungen, Sportflächen, brach gefallene Gewerbeflächen

##### Städtebauliche Zielsetzung

Das Plangebiet wird durch eine heterogene Bebauungs- und Nutzungsstruktur sowie z.T. großflächige unternutzte oder brach gefallene Flächen geprägt und bedarf einer städtebaulichen Neuordnung.

Der Bereich hat aufgrund seiner Nähe zum "Bahnhof" (Verkehrsverknüpfungspunkt Bus+Bahn) ein hohes Entwicklungspotenzial. Im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung ist im Hinblick auf die Lage des Plangebietes in der Randlage der Stadtmitte sowie in Anlehnung an die bestehenden angrenzenden Nutzungen (Sport- und Freizeiflächen, Fachhandel, Dienstleistungen) zunächst über die Entwicklungsperspektive für ein neues Stadtquartier auf dem ehem. Köttgengelände zu befinden.

Bei der Konzeptfindung sind die Entwicklungen in den unmittelbar angrenzenden Bereichen an der Jakobstraße (ehem. Bahnflächen) sowie an der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße (ehem. Cox-Gelände“) zu beachten. Hier sollte zunächst eine integrierte Betrachtung der Teilräume „Köttgen-Gelände“, „Cox-Gelände“ sowie „ehem. Bahnflächen Jakobstraße“ erfolgen.

Auf der Basis einer Entwicklungsperspektive (Leitbild) ist dann ein städtebauliches Bebauungs- und Nutzungskonzept zu entwickeln und im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens zu sichern.

##### Planungsrechtliche Situation

Bebauungsplan Nr. 2114 - Neue Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße -

- Baugebietsausweisung: eingeschränktes Gewerbe (GE) mit Ausschluss von Einzelhandel

##### Planungserfordernis

Bebauungsplan Nr. 2118 - Jakobstraße - (in Aufstellung)

##### Strategie/ Vorgehensweise/ Planerische Qualifizierung

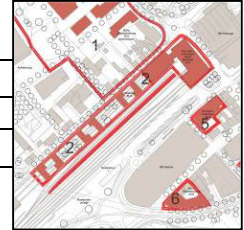
- Rahmenkonzept Bahnhofsumfeld (u.a. Köttgengelände) - liegt vor (Sinz, 2009)
- Marktgespräche/ Ideenwerkstatt/ Festlegung von Entwicklungszielen
- Städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb oder
- Investorenauswahlverfahren incl. planerischer Qualifizierung als Kooperationsprojekt der Stadt, der Firma Hahn sowie der Familie Meese

## Projekt stadt :gestalten | Rahmenplanung Stadtmitte

### Entwicklungsflächen Stadtmitte | Steckbriefe für Projektentwicklungen

#### 2 Kopffläche Bahnhof (Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße)

#### 2 Bahnflächen Jakobstraße



#### Eigentümer/ Akteure

Stadt Bergisch Gladbach (AöR), ggfls. privater Investor, DB AG (Nachbar)

#### Derzeitige Nutzung (Realnutzung):

brach gefallene Bahnflächen

#### Städtebauliche Zielsetzung

Die brach gefallenen und von der Stadt zwischenzeitlich erworbenen Bahnflächen am Kopf des Bahnhofes Bergisch Gladbach sowie entlang der Jakobstraße (S-Bahnhof und Güterbahnhof) sollen einer innerstädtischen Nutzung zugeführt werden und in das Stadtgefüge integriert werden. Dem Standort kommt aufgrund der exponierten Lage in der "Ankommenssituation" von Bergisch Gladbach (Bahnhof) eine besondere Bedeutung zu. Dies umfasst sowohl die Nutzung als auch die äußere Erscheinung einer zukünftigen Bebauung am Kopf des Bahnhofes, aber ebenso entlang der Jakobstraße.

Für die betreffenden Flächen bedarf es im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung zunächst einer Gesamtkonzeption, da die zukünftigen Nutzungen am Kopf des Bahnhofes sowie entlang der Jakobstraße harmonisieren und mit dem angrenzenden "Stadtquartier Köttgengelände" korrespondieren sollen.

Auf der Basis eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes können dann die Flächen am Kopf des Bahnhofes sowie entlang der Jakobstraße planerisch qualifiziert und einer Verwertung zugeführt werden. Dabei ist die Eignung der Fläche für die angedachte Unterbringung von städtischen Verwaltungseinrichtungen (Ersatz Stadthäuser Gohrsmühle) zu prüfen und zu konkretisieren.

#### Planungsrechtliche Situation

Entwidmete Bahnflächen (§ 34 und § 35 BauGB)

#### Planungserfordernis

Bebauungsplan 2110 - Bahnhof Bergisch Gladbach - (in Aufstellung)

#### Strategie/ Vorgehensweise/ Planerische Qualifizierung

- Rahmenkonzept Bahnhofsumfeld (u.a. Bahnhofsumfeld (Bahnflächen) - liegt vor (Sinz, 2009)
- Marktgespräche/ Ideenwerkstatt/ Städtebauliches Gesamtkonzept

#### 2 a Qualifizierung der Neubebauung eines Kopfgebäudes am Bahnhof

- Investorenauswahlverfahren incl. planerischer Qualifizierung durch die Stadt (AöR) oder
- Mehrfachbeauftragung zur planerischen Qualifizierung in Kooperation mit einem potenziellen Investor

#### 2 b Qualifizierung der Neubebauung auf ehem. Bahnflächen entlang der Jakobstraße

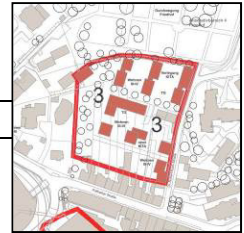
- Investorenauswahlverfahren incl. planerischer Qualifizierung durch die Stadt (AöR) oder
- Mehrfachbeauftragung zur planerischen Qualifizierung in Kooperation mit einem potenziellen Investor

#### 2 c Integriertes Konzept – gemeinsame Qualifizierung beider o.g. Flächen

- Investorenauswahlverfahren incl. planerischer Qualifizierung durch die Stadt (AöR) oder
- Mehrfachbeauftragung zur planerischen Qualifizierung in Kooperation mit einem potenziellen Investor
- Ziel: einer Teilfinanzierung der Stadthäuser durch Randnutzungen im Bereich der Jakobstraße

## Projekt stadt :gestalten | Rahmenplanung Stadtmitte

### Entwicklungsflächen Stadtmitte | Steckbriefe für Projektentwicklungen



#### 3 Areal Röntgenstraße (Paffrather Straße/ Dr.-Robert-Koch-Straße/ Röntgenstr)

##### Eigentümer/ Akteure

Private Grundstückseigentümer (u.a. Haus & Grund und kath. Kirche),  
ggfls. privater Investor

##### Derzeitige Nutzung (Realnutzung):

Der rückwärtige Bereich der Paffrather Straße sowie der Dr.-Robert-Koch-Straße wird derzeit als Garten- oder als Parkplatzfläche genutzt. Das westliche Areal zur Röntgenstraße hin ist bestandsgebunden und wird durch eine heterogene Bebauungsstruktur (u.a. KITA) geprägt.

##### Städtebauliche Zielsetzung

Der zurzeit überwiegend unbebaute Bereich rückwärtig der Paffrather Straße am Fuße des Marienbergs grenzt unmittelbar an die Stadtmitte an und bietet sich - zumindest teilweise - für eine (Wohn)Bebauung an. Städtebauliches Ziel ist die Schaffung von innenstadtnahem Wohnraum.

Für den betreffenden Bereich gilt es, im Einklang mit den freiraumplanerischen Zielsetzungen für den Marienberg sowie mit den bestehenden unterschiedlichen Nutzungsinteressen (Grundstückseigentümer) ein städtebaulich-freiraumplanerisches Gesamtkonzept zu erarbeiten, auf dessen Basis dann ein Bauungs- und Nutzungskonzept für den Bereich "Röntgenstraße" konkretisiert werden kann. Im Rahmen der Erstellung eines Gesamtkonzeptes für den Marienberg sind ebenso die Entwicklungsperspektiven und ggfls. Erweiterungsbedarfe der vielen kirchlichen Einrichtungen (u.a. Marien-Krankenhaus) zu prüfen und nach Bedarf zu berücksichtigen.

##### Planungsrechtliche Situation

§ 34 und § 35 BauGB

##### Planungserfordernis

Bebauungsplan Nr. 2137 - Röntgenstraße - (in Aufstellung) / ggfls. Umlegungsverfahren

##### Strategie/ Vorgehensweise/ Planerische Qualifizierung

- Städtebaulich-freiraumplanerisches Gesamtkonzept für den Marienberg
- Mehrfachbeauftragung zur planerischen Qualifizierung in Kooperation mit einem oder mehreren potenziellen Investor/en



## Projekt stadt :gestalten | Rahmenplanung Stadtmitte

### Entwicklungsflächen Stadtmitte | Steckbriefe für Projektentwicklungen

#### 4 Areal Löwencentener



#### Eigentümer/ Akteure

Private Grundstückseigentümer, ggfls. privater Investor

#### Derzeitige Nutzung (Realnutzung):

Das Areal des Löwencentener wird derzeit durch den großvolumigen Baukörper des Warenhauses (Shop in Shop-System) geprägt. Das Gebäude ist "in die Jahre gekommen" und wirkt mit seinem äußeren Erscheinungsbild wenig attraktiv. Das Obergeschoss des Gebäudes ist mit einem großflächigen Fitness-Center belegt (längerfristiges Mietverhältnis).

#### Städtebauliche Zielsetzung

Das Bestandsgebäude bedarf sowohl in dem Hauptzugangsbereich von der Hauptstraße (FGZ) sowie von der Rückseite (Stationsstraße) einer baulichen Veränderung, um das Erscheinungsbild nachhaltig zu verbessern. Dies umfasst nicht nur die Zugänge, sondern ebenso die Tiefgaragenzufahrt und den Anlieferbereich.

Ein Umbau oder eine Erweiterung (Aufstockung) des Baukörpers ist städtebaulich vertretbar, soweit die Zugangsbereiche aufgewertet und das Erscheinungsbild insgesamt verbessert wird.

Der Standort des bestehenden Löwencenteners in der "1a-Lage" der Stadtmitte (Fußgängerzone) hat aufgrund seiner exponierten Lage auch für Nachfolgenutzungen ein großes Entwicklungspotenzial.

In Abhängigkeit von den langfristigen Interessenlagen der Eigentümer und Betreiber der Bestandsimmobilie sollte für den exponierten Standort inmitten des Stadtzentrums ein nachhaltiges Nutzungs- und Bauungskonzept entwickelt werden. Neben den städtebaulichen Aspekten sind dabei die Interessen der Eigentümer- oder Investorensseite zu berücksichtigen und im Zuge der planerischen Qualifizierung zu integrieren.

#### Planungsrechtliche Situation

Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - und 1. Änderung  
- Baugebietsausweisung: Kerngebiet MK

#### Planungserfordernis

Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 2. Änderung (in Aufstellung)

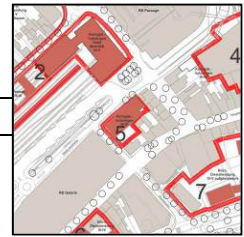
#### Strategie/ Vorgehensweise/ Planerische Qualifizierung

- Städtebauliches Rahmenkonzept/ Anforderungsprofil für ein zukünftiges Bauvorhaben (Neubau oder Umbau) (Erschließung, Andienung, äußere Gestaltung)
- Realisierungswettbewerb – städtebauliche Einordnung („Großfläche“) oder ggfls. städtebauliche Neuordnung – zusammen mit „Grüner Ladenstraße“ (kleinteiliges Nutzungskonzept)
- Investorenauswahlverfahren incl. planerischer Qualifizierung in Kooperation mit dem Grundstückseigentümer
- Mehrfachbeauftragung zur planerischen Qualifizierung in Kooperation mit einem potenziellen Investor

## Projekt stadt :gestalten | Rahmenplanung Stadtmitte

### Entwicklungsflächen Stadtmitte | Steckbriefe für Projektentwicklungen

#### 5 Areal Stationsstraße/ Poststraße



#### Eigentümer/ Akteure

Private Grundstückseigentümer, ggfls. privater Investor

#### Derzeitige Nutzung (Realnutzung):

Das Grundstück an der Ecke Stationsstraße/ Poststraße sowie die Nachbargrundstücke (Stationsstraße) sind derzeit überwiegend unbebaut (Gartennutzung) oder mit Nebengebäuden bestanden.

#### Städtebauliche Zielsetzung

Die Grundstücke sind untergenutzt und sollen aufgrund ihrer exponierten Lage unmittelbar in der Stadtmitte langfristig einer Bebauung (Kerngebiet – überwiegend Geschäfte, Büros und Dienstleistungen) geführt werden. Die zukünftige Bebauung/ Baukörper sollten in Anlehnung an die Nachbarbebauung - im Einklang mit den Belangen des Denkmalschutzes (Baudenkmal Gebäude Hauptstraße Nr. 133) - konzipiert werden.

Die zukünftigen Hochbauten sind hinsichtlich ihrer äußeren Gestaltung (Baumasse, Dachform, Fassade, Material) planerisch zu qualifizieren.

#### Planungsrechtliche Situation

Bebauungsplan Nr. 28, Teil 2 - Stationsstraße 1. Änderung  
- Baugebietsausweisung: Kerngebiet MK

#### Planungserfordernis

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28, Teil 2 - Stationsstraße - 1. Änderung

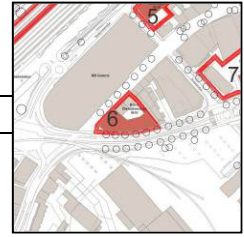
#### Strategie/ Vorgehensweise/ Planerische Qualifizierung

- Mehrfachbeauftragung zur planerischen Qualifizierung in Kooperation mit den verschiedenen Grundstückseigentümern oder einem potenziellen Investor
- Qualifizierung der Hochbauten (Nachweis erforderlich/ Alternativvorschläge zur äußeren Gestaltung/ Begutachtung und Bewertung)

## Projekt stadt :gestalten | Rahmenplanung Stadtmitte

### Entwicklungsflächen Stadtmitte | Steckbriefe für Projektentwicklungen

#### 6 Hauptstraße West (Fußgängerzone (FGZ)/ Driescher Kreuz)



#### Eigentümer/ Akteure

Private Grundstückseigentümer, ggfls. privater Investor

#### Derzeitige Nutzung (Realnutzung):

Die Grundstücke am westlichen Ende der FGZ Hauptstraße (Driescher Kreuz) gegenüber der RheinBerg Galerie sind derzeit mit zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden bestanden. Die Rückseiten der Gebäude mit ihren Anbauten und Nebengebäuden treten von der Straße An der Gohrsmühle aus derzeit negativ in Erscheinung.

#### Städtebauliche Zielsetzung

Langfristig sollten die Grundstücke am westlichen Ende der FGZ zwischen der Hauptstraße und der Gohrsmühle einer Neuordnung und einer Neubebauung zugeführt werden. In Abhängigkeit der Interessenlagen der verschiedenen Eigentümer ist eine gemeinschaftliche bauliche Entwicklung anzustreben, um attraktive Standorte für weitere Geschäfte zu schaffen und den westlichen Teil der FGZ zusätzlich zu beleben.

Die zukünftigen Hochbauten sind hinsichtlich ihrer äußeren Gestaltung (Baumasse, Dachform, Fassade, Material) planerisch zu qualifizieren.

#### Planungsrechtliche Situation

Bebauungsplan Nr. 2195- Poststraße -  
- Baugebietsausweisung: Kerngebiet MK

#### Planungserfordernis

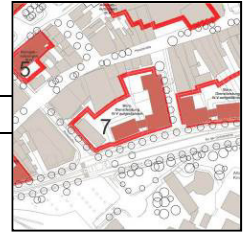
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2195- Poststraße -

#### Strategie/ Vorgehensweise/ Planerische Qualifizierung

- Mehrfachbeauftragung zur planerischen Qualifizierung in Kooperation mit den verschiedenen Grundstückseigentümern oder einem potenziellen Investor mit dem Ziel von Einzelentwicklungen auf den jeweiligen Grundstücken oder einer gemeinschaftlichen Projektentwicklung („größere Einheit“). Dies setzt jedoch die Kooperation mehrerer Eigentümer voraus.
- Qualifizierung der Hochbauten (Nachweis erforderlich/ Alternativvorschläge zur äußeren Gestaltung/ Begutachtung und Bewertung)

## Projekt stadt :gestalten | Rahmenplanung Stadtmitte

### Entwicklungsflächen Stadtmitte | Steckbriefe für Projektentwicklungen



#### 7 Gohrsmühle (Bereich Poststraße - Trotzenburgweg)

##### Eigentümer/ Akteure

Private Grundstückseigentümer (Telekom), Stadt Bergisch Gladbach, ggfls. privater Investor

##### Derzeitige Nutzung (Realnutzung):

Die Flächen rückwärtig der Hauptstraße (FGZ) entlang des Trotzenburgweges und der Gohrsmühle sind z.T. be- und unterbaut; überwiegende Bereiche der Grundstücke sind untergenutzt und werden als private Stellplatzfläche genutzt. Das eingeschossige Post- und DHL-Gebäude sowie infrastrukturelle Einrichtungen der Telekom (OVSt) prägen das derzeitige Erscheinungsbild.

##### Städtebauliche Zielsetzung

Kurzfristiges Ziel ist es, nach der Umsetzung der Wettbewerbsplanung „West“ (Gestaltung des öffentlichen Raumes - Stadtmitte West) die Übergangsbereiche zu den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen in ein Gestaltungskonzept einzubinden. Somit soll das derzeit z.T. negative Erscheinungsbild der rückwärtigen Grundstücksbereiche zeitnah verbessert werden.

Langfristig ist städtebauliches Ziel, die untergenutzten Grundstücksflächen im Bereich entlang der Gohrsmühle zwischen der Poststraße und dem Trotzenburgweg einer baulichen Nutzung (Kerngebietsnutzungen - überwiegend Geschäfte, Büros und Dienstleistungen) zuzuführen und damit langfristig eine „Stadtkante“ entlang der Gohrsmühle herzustellen.

Nach Vorliegen eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes für eine zukünftige Bebauung entlang des Strassenzuges An der Gohrsmühle ("Stadtkante Gohrsmühle") ist ein Bebauungskonzept im Rahmen der weiteren planerischen Qualifizierung für den betreffenden Bereich zu konkretisieren.

Dabei sind die derzeitigen Post- und DHL-Nutzungen sowie die infrastrukturellen Einrichtungen der Telekom (OVSt) zu überprüfen und ggfls. zu integrieren. Darüber hinaus sind die Erschließungsfunktionen (Andienung) für die Bebauung rückwärtig der FGZ Hauptstraße zu berücksichtigen.

##### Planungsrechtliche Situation

Bebauungsplan Nr. 2195 - Poststraße -  
- Baugebietsausweisung: Gemeinbedarfsfläche (Post) / Kerngebiet MK

##### Planungserfordernis

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2195 - Poststraße -

##### Strategie/ Vorgehensweise/ Planerische Qualifizierung

- Konzept zur Gestaltung des öffentlichen Raumes (Wettbewerb West) - liegt vor
- Städtebauliches Gesamtkonzept für eine Randbebauung entlang der Gohrsmühle ("Stadtkante Gohrsmühle")
- Investorenauswahlverfahren incl. planerischer Qualifizierung in Kooperation mit den Grundstückseigentümern oder
- Mehrfachbeauftragung zur planerischen Qualifizierung in Kooperation mit einem potenziellen Investor

## Projekt stadt :gestalten | Rahmenplanung Stadtmitte

### Entwicklungsflächen Stadtmitte | Steckbriefe für Projektentwicklungen

#### 8 Gohrsmühle (Bereich Trotzenburgweg – Stadthaus/ Schnabelsmühle)



#### Eigentümer/ Akteure

Private Grundstückseigentümer (Vielzahl), Stadt Bergisch Gladbach, ggfls. privater Investor

#### Derzeitige Nutzung (Realnutzung):

Die Flächen rückwärtig der Hauptstraße (FGZ) entlang der Gohrsmühle zwischen Trotzenburgweg und Stadthaus sind überwiegend unbebaut, untergenutzt und werden als private Stellplatzfläche genutzt. Die großflächigen, z.T. mit Leitplanken abgegrenzten Parkplatzflächen wirken unattraktiv und treten in Verbindung mit den baulichen Rückseiten der Geschäftsbebauung Hauptstraße derzeit negativ in Erscheinung. Das Eckgrundstück zur Schnabelsmühle hin ist derzeit mit den „Stadhäusern“ bestanden. Im Falle einer angedachten Verlegung der städtischen Verwaltungseinrichtungen z.B. an den Kopf des Bahnhofes in der Stadtmitte stehen auch diese Grundstücksflächen für eine Überplanung zur Verfügung und sollten in die planerische Qualifizierung - „Ausprägung und Gestaltung einer Stadtkante“ - miteinbezogen werden.

#### Städtebauliche Zielsetzung

Kurzfristiges Ziel ist es, nach der Umsetzung der Gestaltung des öffentlichen Raumes - Stadtmitte West die Übergangsbereiche zu den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen in ein Gestaltungskonzept einzubinden. Parallel zu Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum soll erwirkt werden, dass die derzeitige Stellplatzsituation neu geordnet und die privaten Parkierungsflächen gestalterisch aufgewertet werden. Hier bedarf es eines mit den Eigentümern entwickelten Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes.

Den Zielvereinbarungen der Akteursbeteiligung (Phase II) entsprechend sollen zunächst Sondierungsgespräche mit den betroffenen Eigentümern zur Abfrage der jeweiligen Interessenlage unter Mitwirkung der ImmobilienStandortGemeinschaft (ISG) Stadtmitte durchgeführt werden.

Langfristig ist städtebauliches Ziel, die untergenutzten Grundstücksflächen im Bereich entlang der Gohrsmühle zwischen dem Trotzenburgweg und dem Stadthaus einer baulichen Nutzung (Kerngebietsnutzungen - überwiegend Geschäfte, Büros und Dienstleistungen) zuzuführen und dort langfristig eine bauliche „Stadtkante“ entlang der Gohrsmühle zu errichten.

Nach Vorliegen eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes für eine zukünftige Bebauung entlang des Straßenzuges An der Gohrsmühle ("Stadtkante Gohrsmühle") ist ein Bebauungskonzept im Rahmen der weiteren planerischen Qualifizierung für den betreffenden Bereich zu konkretisieren.

Dabei sind die Interessenlagen der verschiedenen Eigentümer (Stellplätze) sowie die Erschließungsfunktionen (Andienung) für die Bebauung rückwärtig der FGZ Hauptstraße zu berücksichtigen.

#### Planungsrechtliche Situation

Bebauungsplan Nr. 2195 - Poststraße -  
- Baugebietsausweisung: Kerngebiet MK / Flächen für Stellplätze

#### Planungserfordernis

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2195 - Poststraße - / ggfls. Umlegungsverfahren

#### Strategie/ Vorgehensweise/ Planerische Qualifizierung

- Konzept zur Gestaltung des öffentlichen Raumes (Wettbewerb West) - liegt vor
- Nutzungs- und Gestaltungskonzept für ein geordnetes Parken
- Umsetzung des Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes parallel zu den Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum (An der Gohrsmühle)
- Städtebauliches Gesamtkonzept für eine Randbebauung entlang der Gohrsmühle ("Stadtkante Gohrsmühle") unter Berücksichtigung des Stellplatzbedarfs und notwendiger Andienungsflächen
- Investorenauswahlverfahren incl. planerischer Qualifizierung in Kooperation mit den Grundstückseigentümern oder
- Mehrfachbeauftragung zur planerischen Qualifizierung in Kooperation mit einem potenziellen Investor

## Projekt stadt :gestalten | Rahmenplanung Stadtmitte

### Entwicklungsflächen Stadtmitte | Steckbriefe für Projektentwicklungen



#### 9 Forum-Park Nord (Rückseite Hauptstraße)

##### Eigentümer/ Akteure

Stadt Bergisch Gladbach, private Grundstückeigentümer (u.a. KSK), ggfls. privater Investor

##### Derzeitige Nutzung (Realnutzung):

Die Flächen rückwärtig der Hauptstraße (FGZ) im Forum-Park sind unbebaut, untergenutzt und werden teilweise für die Zufahrt privater Stellplatzflächen genutzt. Das Erscheinungsbild wird derzeit von den Rückseiten der Bestandsgebäude FGZ Hauptstraße geprägt.

##### Städtebauliche Zielsetzung

Der derzeit unbebaute, untergenutzte Bereich rückwärtig der FGZ Hauptstraße bietet sich für eine bauliche Arrondierung an. Das betreffende städtische Grundstück, welches langfristig einer hochbaulichen Nutzung (Kerngebietenutzung – kleinstrukturierter Einzelhandel, gewerbliche Nutzungen, Büros und Dienstleistungen) zugeführt werden soll, wird von mehreren aktuellen Planungen tangiert.

Der Innenbereich des Forum-Parks wird zeitnah einer veränderten Freiraumgestaltung zugeführt (Wettbewerbsplanung "Ost" - Freiräume entlang der Strunde). Im Zuge der Freiraumgestaltung wird die Strunde offen gelegt und ein gewässerbegleitender Fuß- und Radweg mit Integration der öffentlichen Spielfläche erstellt.

Auf Basis der vorliegenden Planungen (Strukturkonzept - östliche Stadtmitte, Wettbewerbsentwurf "Ost" - Freiräume entlang der Strunde, hochbaulicher Testentwurf) ist ein Bebauungs- und Nutzungskonzept im Rahmen der weiteren planerischen Qualifizierung zu konkretisieren. Im Rahmen der Erstellung eines Bebauungskonzeptes ist die Errichtung einer privaten Tiefgarage unter Mitbenutzung der bestehenden öffentlichen TG-Zufahrt zu prüfen.

##### Planungsrechtliche Situation

Bebauungsplan Nr. 3, Teil 1 - Innenstadt - 1. Änderung  
- Baugebietsausweisung: Kerngebiet MK / Verkehrsfläche / öffentliche Grünfläche

##### Planungserfordernis

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, Teil 1 - Innenstadt - 1. Änderung bzw. Neuaufstellung  
Bebauungsplan Nr. 2161 - Forum-Park - (in Aufstellung)

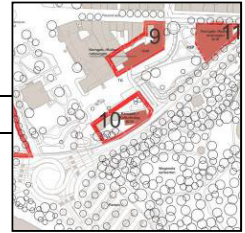
##### Strategie/ Vorgehensweise/ Planerische Qualifizierung

- Städtebauliches Strukturkonzept - östliche Stadtmitte - liegt vor
- Konzept zur Gestaltung des öffentlichen Freiraums (Wettbewerb Ost) - liegt vor
- Investorenauswahlverfahren oder Mehrfachbeauftragung zur planerischen Qualifizierung in Abstimmung/ ggfls. Kooperation mit den angrenzenden Grundstückseigentümern (FGZ Hauptstraße) oder einem potenziellen Investor
- Qualifizierung des Hochbaus/ der Hochbauten (Nachweis/ Alternativvorschläge zur äußeren Gestaltung/ Begutachtung und Bewertung)

## Projekt stadt :gestalten | Rahmenplanung Stadtmitte

### Entwicklungsflächen Stadtmitte | Steckbriefe für Projektentwicklungen

#### 10 Forum-Park Süd (Rückseite Schnabelsmühle)



#### Eigentümer/ Akteure

privater Grundstückeigentümer, ggfls. privater Investor

#### Derzeitige Nutzung (Realnutzung):

Die Flächen rückwärtig der Gohrsmühle im Forum-Park sind derzeit teilweise bebaut oder werden als private Stellplatzfläche genutzt. Das Erscheinungsbild in dem betreffenden Bereich wird von dem Baudenkmal "Gasthaus Paas", seinen Anbauten (Nebengebäude) sowie den vorgelagerten, ungeordneten Stellplatzflächen geprägt.

#### Städtebauliche Zielsetzung

Der derzeit unbebaute, untergenutzte Bereich rückwärtig der Gohrsmühle bietet sich für eine bauliche Arrondierung an. Das betreffende private Grundstück, welches langfristig einer hochbaulichen Nutzung (Kerngebietsnutzung – Gastronomie, gewerbliche Nutzungen, kulturelle Einrichtungen, Büros und Dienstleistungen) zugeführt werden könnte, wird von der beabsichtigten Umgestaltung des Forum-Parks tangiert.

Der Innenbereich des Forum-Parks wird zeitnah einer veränderten Freiraumgestaltung zugeführt (Wettbewerbsplanung "Ost" - Freiräume entlang der Strunde). Im Zuge der Freiraumgestaltung wird die Strunde offen gelegt und ein gewässerbegleitender Fuß- und Radweg mit Integration der öffentlichen Spielfläche erstellt. Die zur Umgestaltung anstehenden öffentlichen Bereiche grenzen unmittelbar an die vorgenannte potenzielle Baufläche.

Auf Basis der vorliegenden Vorplanungen (Strukturkonzept - östliche Stadtmitte, Wettbewerbsentwurf "Ost" - Freiräume entlang der Strunde) ist ein Bebauungs- und Nutzungskonzept im Rahmen der weiteren planerischen Qualifizierung zu konkretisieren.

#### Planungsrechtliche Situation

Bebauungsplan Nr. 3, Teil 1 - Innenstadt - 1. Änderung  
- Baugebietsausweisung: Kerngebiet MK / Verkehrsfläche

#### Planungserfordernis

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, Teil 1 - Innenstadt - 1. Änderung bzw. Neuaufstellung  
Bebauungsplan Nr. 2161 - Forum-Park - (in Aufstellung)

#### Strategie/ Vorgehensweise/ Planerische Qualifizierung

- Städtebauliches Strukturkonzept - östliche Stadtmitte - liegt vor
- Konzept zur Gestaltung des öffentlichen Freiraums (Wettbewerb Ost) - liegt vor
- Investorenauswahlverfahren oder Mehrfachbeauftragung zur planerischen Qualifizierung in Kooperation mit dem betroffenen Grundstückseigentümer oder einem potenziellen Investor
- Qualifizierung des Hochbaus in Abstimmung mit dem Denkmalschutz (Nachweis/ Alternativvorschläge zur äußeren Gestaltung/ Begutachtung und Bewertung)

## Projekt stadt :gestalten | Rahmenplanung Stadtmitte

### Entwicklungsflächen Stadtmitte | Steckbriefe für Projektentwicklungen



#### 11 Forum-Park Ost (Grundstück Stadtbibliothek)

##### Eigentümer/ Akteure

Stadt Bergisch Gladbach, ggfls. privater Investor

##### Derzeitige Nutzung (Realnutzung):

Das Grundstück am Ende der östlichen FGZ Hauptstraße und am Rande des Forum-Parks ist mit dem ehem. Forumgebäude (jetzt Stadtbibliothek) bestanden. Das städtische Bibliothekgebäude ist "in die Jahre" gekommen und hat insbesondere bauliche und funktionale Mängel (Barrierefreiheit, Rettungswege).

##### Städtebauliche Zielsetzung

Kurzfristiges Ziel ist die „Überprüfung“ des Bestandsgebäudes (Gebäudezustand, Nutzung) in Bezug auf die beabsichtigte Umgestaltung des Forum-Parks.

Der Innenbereich des Forum-Parks wird zeitnah einer veränderten Freiraumgestaltung zugeführt (Wettbewerbsplanung "Ost" - Freiräume entlang der Strunde). Im Zuge der Freiraumgestaltung wird die Strunde offen gelegt und ein gewässerbegleitender Fuß- und Radweg mit Integration der öffentlichen Spielfläche erstellt. Die zur Umgestaltung anstehenden öffentlichen Bereiche grenzen unmittelbar an die bestehende Stadtbibliothek.

Langfristig ist ein Um- bzw. Neubau auf dem städtischen Grundstück in exponierter Lage am "Stadtzugang Ost"(FGZ Hauptstraße) denkbar. Eine zukünftige hochbauliche Entwicklung muss jedoch im Einklang mit der Umgestaltung des Forum-Parks sowie mit den Planungen für eine zukünftige Umgestaltung der östlichen Stadtmitte insgesamt (Verkehrsführung, Quirlsberg, Alte Feuerwache) stehen.

Auf der Basis der vorliegenden Vorplanungen (Strukturkonzept - östliche Stadtmitte, Wettbewerbsentwurf "Ost" - Freiräume entlang der Strunde) sowie eines noch zu erstellenden städtebaulichen Rahmenkonzeptes für den östlichen Stadtmittebereich ist ein Bebauungs- und Nutzungskonzept im Rahmen der zukünftigen planerischen Qualifizierung zu konkretisieren.

##### Planungsrechtliche Situation

§ 34 BauGB

##### Planungserfordernis

Bebauungsplan Nr. 2161 - Forum-Park - (in Aufstellung)

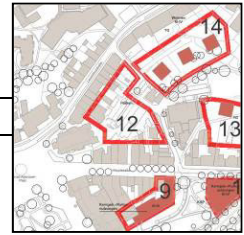
##### Strategie/ Vorgehensweise/ Planerische Qualifizierung

- Städtebauliches Strukturkonzept - östliche Stadtmitte - liegt vor
- Konzept zur Gestaltung des öffentlichen Freiraums (Wettbewerb Ost) - liegt vor
- Realisierungswettbewerb oder Investorenauswahlverfahren zur planerischen Qualifizierung oder
- Mehrfachbeauftragung zur planerischen Qualifizierung des Hochbaus in Kooperation mit einem potenziellen Investor bzw. - im Falle der Veräußerung des städtischen Grundstücks - mit dem neuen Eigentümer



## Projekt stadt :gestalten | Rahmenplanung Stadtmitte

### Entwicklungsflächen Stadtmitte | Steckbriefe für Projektentwicklungen



#### 12 Fronhof (Innenbereich/ Parkplatzfläche)

##### Eigentümer/ Akteure

Private Grundstückseigentümer, Stadt Bergisch Gladbach, ggfls. privater Investor

##### Derzeitige Nutzung (Realnutzung):

Die Flächen rückwärtig der Hauptstraße (FGZ) und Laurentiusstraße im Innenbereich des Fronhofes sind derzeit unbebaut und werden überwiegend als private und öffentliche Stellplatzfläche genutzt. Die überwiegend privaten Grundstücke grenzen an den zentralen öffentlichen Parkplatz im Fronhof.

##### Städtebauliche Zielsetzung

Kurzfristiges Ziel ist es, im Zuge der Umsetzung der Wettbewerbsplanung "Ost" (Freiräume entlang der Strunde) die fußläufige Verbindung zwischen dem Konrad-Adenauer Platz und dem zukünftig als Freiraum umgestalteten Innenbereich Buchmühle zu verbessern und durch eine Umgestaltung des bestehenden Parkplatzes hinter der Laurentiuskirche zu attraktivieren.

Langfristig ist jedoch denkbar, den derzeit unbebauten Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen, um zum einen die baulichen unattraktiven Rückseiten der Bestandsbebauung einzufassen und zum anderen neue stadträumliche Qualitäten (Passagen - oder Gassenbildung) zu schaffen. Die neuen Baukörper inmitten der Stadtmitte könnten für ergänzende Kerngebietsnutzungen und/ oder für kirchliche und kulturelle Einrichtungen konzipiert werden.

Auf der Basis der vorliegenden Vorplanungen (Strukturkonzept - östliche Stadtmitte, Wettbewerbsentwurf "Ost" - Freiräume entlang der Strunde, hochbaulicher Testentwurf) ist ein Bebauungs- und Nutzungskonzept im Rahmen der weiteren planerischen Qualifizierung zu konkretisieren.

##### Planungsrechtliche Situation

Bebauungsplan Nr. 2135 - Buchmühle - 2. Änderung

- Baugebietsausweisung: Kerngebiet MK (Hauptstraße, Laurentiusstraße), Verkehrsfläche (Parkplatz)

##### Planungserfordernis

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2135 - Buchmühle -/ ggfls. Umlegungsverfahren

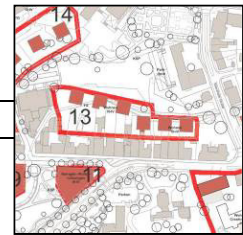
##### Strategie/ Vorgehensweise/ Planerische Qualifizierung

- Städtebauliches Strukturkonzept - östliche Stadtmitte - liegt vor
- Konzept zur Gestaltung des öffentlichen Freiraums (Wettbewerb Ost) - liegt vor
- Investorenauswahlverfahren incl. planerischer Qualifizierung in Kooperation mit den Grundstückseigentümern oder
- Mehrfachbeauftragung zur planerischen Qualifizierung in Kooperation mit einem potenziellen Investor

## Projekt stadt :gestalten | Rahmenplanung Stadtmitte

### Entwicklungsflächen Stadtmitte | Steckbriefe für Projektentwicklungen

#### 13 Buchmühle Süd (Rückseite Hauptstraße)



##### Eigentümer/ Akteure

Private Grundstückseigentümer, Stadt Bergisch Gladbach, ggfls. privater Investor

##### Derzeitige Nutzung (Realnutzung):

Die Flächen rückwärtig der Hauptstraße im Innenbereich der Buchmühle sind z.T. bebaut und werden als Freiflächen (Stellplatzfläche) genutzt. Die privaten und städtischen Grundstücke grenzen an den ungeordneten öffentlichen Parkplatz im Innenbereich der Buchmühle. Das städtische Areal der ehemaligen Turnhalle neben der VHS wird derzeit – bis zu einer baulichen Verwertung - ebenfalls als bewirtschaftete Parkplatzfläche genutzt.

##### Städtebauliche Zielsetzung

Der Innenbereich der Buchmühle ist bereits weitgehend einer Freiraumgestaltung zugeführt worden (Wettbewerbsplanung "Ost" - Freiräume entlang der Strunde). Im Zuge der Freiraumgestaltung wurde die Strunde offen gelegt und gewässerbegleitende Fuß- und Radwege angelegt. Nach Fertigstellung der Parkpalette hinter der „Alten Realschule Odenthaler Straße“ wird kurzfristig ein größerer Spielplatz an der Strunde angelegt.

Städtebauliche Zielsetzung ist, im Übergangsbereich zu den bebauten Bereichen an der Hauptstraße und ggfls. der Laurentiusstraße zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten (für Wohnnutzungen) zu schaffen. Dem vorliegendem Strukturkonzept für die östliche Stadtmitte (u.a. Buchmühle) entsprechend soll der Innenbereich der Buchmühle für eine innenstadtnahe Wohnbebauung ("Wohnen am Park bzw. Wohnen an der Strunde"), z.B. in Form von Mehrgenerationenwohnen, aufgeschlossen werden.

Auf der Basis der vorliegenden Vorplanungen (Strukturkonzept - östliche Stadtmitte, Wettbewerbsentwurf "Ost" - Freiräume entlang der Strunde, hochbaulicher Testentwurf) ist ein Bebauungs- und Nutzungskonzept im Rahmen der weiteren planerischen Qualifizierung zu konkretisieren.

##### Planungsrechtliche Situation

Bebauungsplan Nr. 2135 - Buchmühle - 1. Änderung  
- Baugebietsausweisung: Kerngebiet MK (Hauptstraße), Verkehrsfläche, öffentliche Grünfläche

##### Planungserfordernis

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2135 - Buchmühle -/ ggfls. Umlegungsverfahren

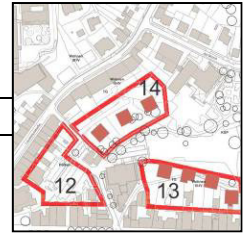
##### Strategie/ Vorgehensweise/ Planerische Qualifizierung

- Städtebauliches Strukturkonzept - östliche Stadtmitte - liegt vor
- Konzept zur Gestaltung des öffentlichen Freiraums (Wettbewerb Ost) - liegt vor
- Planerische Qualifizierung „Stadt“ in Kooperation mit anderen Grundstückseigentümern zu einem Wohnprojekt „Mehrgenerationenwohnen“ oder alternativ Investorenauswahlverfahren incl. planerischer Qualifizierung (für sozial geförderten oder frei finanzierten Wohnungsbau)
- Mehrfachbeauftragung zur planerischen Qualifizierung in Kooperation mit einem Bauträger oder potenziellen Investor

## Projekt stadt :gestalten | Rahmenplanung Stadtmitte

### Entwicklungsflächen Stadtmitte | Steckbriefe für Projektentwicklungen

#### 14 Buchmühle Nord (Rückseite Laurentiusstraße)



#### Eigentümer/ Akteure

Private Grundstückseigentümer, ggfls. privater Investor

#### Derzeitige Nutzung (Realnutzung):

Die Flächen rückwärtig der Laurentiusstraße im Innenbereich der Buchmühle sind bis auf ein Einfamilienhaus unbebaut und werden als private Gartenfläche genutzt. Die privaten Grundstücke grenzen an den ungeordneten öffentlichen Parkplatz im Innenbereich der Buchmühle.

#### Städtebauliche Zielsetzung

Der Innenbereich der Buchmühle ist bereits weitgehend einer Freiraumgestaltung zugeführt worden (Wettbewerbsplanung "Ost" - Freiräume entlang der Strunde). Im Zuge der Freiraumgestaltung wurde die Strunde offen gelegt und gewässerbegleitende Fuß- und Radwege angelegt. Nach Fertigstellung der Parkpalette hinter der „Alten Realschule Odenthaler Straße“ wird kurzfristig ein größerer Spielplatz an der Strunde angelegt.

Städtebauliche Zielsetzung ist, im Übergangsbereich zu den bebauten Bereichen an der Hauptstraße und ggfls. der Laurentiusstraße zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten (für Wohnnutzungen) zu schaffen. Dem vorliegendem Strukturkonzept für die östliche Stadtmitte (u.a. Buchmühle) entsprechend soll der Innenbereich der Buchmühle für eine innenstadtnahe Wohnbebauung ("Wohnen am Park bzw. Wohnen an der Strunde") aufgeschlossen werden.

Neben einer Wohnbebauung sollen Teilbereiche derzeit rein privater Garten- und Parkflächen einer öffentlich nutzbaren Freiraumgestaltung zugeschlagen werden.

Auf der Basis der vorliegenden Vorplanungen (Strukturkonzept - östliche Stadtmitte, Wettbewerbsentwurf "Ost" - Freiräume entlang der Strunde, hochbaulicher Testentwurf) ist ein Bauungs- und Nutzungskonzept im Rahmen der weiteren planerischen Qualifizierung zu konkretisieren.

#### Planungsrechtliche Situation

Bebauungsplan Nr. 2135 - Buchmühle - 1. Änderung  
- Baugebietsausweisung: private Grünfläche

#### Planungserfordernis

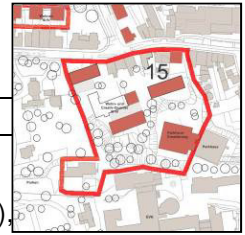
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2135 - Buchmühle -/ ggfls. Umlegungsverfahren

#### Strategie/ Vorgehensweise/ Planerische Qualifizierung

- Städtebauliches Strukturkonzept - östliche Stadtmitte - liegt vor
- Konzept zur Gestaltung des öffentlichen Freiraums (Wettbewerb Ost) - liegt vor
- Investorenauswahlverfahren incl. planerischer Qualifizierung in Kooperation mit den Grundstückseigentümern oder
- Mehrfachbeauftragung zur planerischen Qualifizierung in Kooperation mit einem potenziellen Investor

## Projekt stadt :gestalten | Rahmenplanung Stadtmitte

### Entwicklungsflächen Stadtmitte | Steckbriefe für Projektentwicklungen



#### 15 Areal Alte Feuerwache/ Zillertal/ Quirlsberg

##### Eigentümer/ Akteure

Private Grundstückseigentümer, Evangelisches Krankenhaus Bergisch Gladbach (EVK), Stadt Bergisch Gladbach, ggfls. privater Investor

##### Derzeitige Nutzung (Realnutzung):

Das Grundstück der alten Feuerwache mit seinen aufstehenden Gebäuden ist brach gefallen. Nach vorübergehender Zwischennutzung der Bebauung stehen die Gebäude derzeit leer. Das Grundstück wurde mittlerweile von dem Evangelischen Krankenhaus (EVK) gekauft und soll zunächst als Mitarbeiterparkplatz zwischengenutzt werden. Mittelfristig ist die Bebauung des Grundstücks für kirchliche, diakonische, krankenhauses- bzw. gesundheitsspezifische Nutzungen geplant.

Das EVK hat zukünftige Erweiterungsbedarfe des Krankenhauses sowie des Parkhauses aufgrund des bestehenden Parkdrucks vorgetragen.

Die Umgebungsbebauung (Bebauung entlang der Hauptstraße) ist heterogen, das Erscheinungsbild des östlichen Stadtmittebereiches wird von den Baudenkmälern "Gnadenkirche", "Kulturhaus Zanders" und "Gasthaus Waatsack" geprägt.

##### Städtebauliche Zielsetzung

Das Areal "Alte Feuerwache" mit dem Umfeld soll einer städtebaulichen Neuordnung zugeführt werden.

Im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung sind - die Interessenlage des EVK berücksichtigend - zunächst grundsätzliche Fragen zur Erschließung des Areals zu klären und ein Bebauungs- und Nutzungskonzept als Entwicklungsperspektive mit dem EVK / der evangelischen Kirche sowie den übrigen Anliegern zu entwickeln.

Auf Basis der Entwicklungsperspektive ist dann, im Einklang mit den freiraumplanerischen Zielsetzungen für den Quirlsberg, den Zielsetzungen einer zukünftigen Verkehrsführung sowie mit den Nutzungsinteressen der Grundstückseigentümer insbesondere des EVK, ein städtebaulich-verkehrlich-freiraumplanerisches Gesamtkonzept zu erarbeiten.

Auf Grundlage der städtebaulichen Gesamtkonzeption ist das Bebauungs- und Nutzungskonzept für den Bereich "Alte Feuerwache/ Zillertal" zu konkretisieren.

##### Planungsrechtliche Situation

Bebauungsplan Nr. 2162 -Feuerwache -

- Baugebietsausweisung: Kerngebiet MK, Mischgebiet MK, Verkehrsfläche, private Grünfläche

##### Planungserfordernis

Bebauungsplan Nr. 2168 – Odenthaler Straße/ Hauptstraße – (in Aufstellung)

##### Strategie/ Vorgehensweise/ Planerische Qualifizierung

- Städtebaulich-freiraumplanerisches Gesamtkonzept für den Quirlsberg (liegt vor/ „Masterplan“- Prof. Dieter Prinz)
- Städtebaulich-verkehrlich-freiraumplanerisches Gesamtkonzept für den Bereich „Alte Feuerwache/ Zillertal“
- Bebauungs- und Nutzungskonzept für das Areal "Alte Feuerwache/ Zillertal"
- Städtebaulicher Realisierungswettbewerb (erweitertes Plangebiet) oder
- Investorenauswahlverfahren incl. planerischer Qualifizierung in Kooperation mit den Grundstückseigentümern oder
- Mehrfachbeauftragung zur planerischen Qualifizierung in Kooperation mit dem Neueigentümer des Geländes „Alte Feuerwache“ (EVK)

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Städtebaulicher Leitplan, Version 03, Stand 09- 2014 .....	6
Abbildung 2: Übersichtslageplan Hochwassersicherung und Offenlegung der Strunde .....	7
Abbildung 3: Neue Erschließungsachse Gohrsmühle / Schnabelsmühle / Hauptstraße .....	7
Abbildung 4: Förderprojekt Kreisverkehrsplatz Schnabelsmühle .....	8
Abbildung 5: Parkraumkonzept Östliche Stadtmitte, Stand 05-2009.....	9
Abbildung 6: Konzept EVK / Prof. Prinz, 1. Bauabschnitt, Stand 01-2014 .....	10
Abbildung 7: Bebauungskonzept Cox-Gelände .....	11
Abbildung 8: Köttgen-Gelände, Anfrage für eine Mehrzweckhalle .....	12
Abbildung 9: Städtebaulicher Leitplan, Ausschnitt Bahnhof, Stand 09-2014.....	13
Abbildung 10: Ideenskizze Stadtkante Gohrsmühle / „Stadthäuser“ .....	14
Abbildung 11: Übersicht über aufzustellende oder zu ändernde Bebauungspläne .....	17
Abbildung 12: Zonierungsplan für den öffentlichen Raum .....	18
Abbildung 13: Vorgaben für Fassadenwerbung (links) und Warenpräsentation (rechts).....	18
Abbildung 14: Beschilderungskonzept für den öffentlichen Raum .....	19
Abbildung 15: Lageplan mit den potenziellen Entwicklungsflächen .....	20

