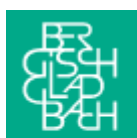


STADTMITTE RAHMENPLANUNG 2.0

Zwischenbericht und Loseblattsammlung



Stadt Bergisch Gladbach

Impressum

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister

Abteilung 6-61 Stadtplanung
Sachgebiet 6-610 Städtebauliche Entwicklung und Städtebauförderung
Wilhelm-Wagener-Platz
51429 Bergisch Gladbach

Mitwirkende:

Helge Mehrtens
Abteilungsleitung Stadtplanung

Kamila Kozak
Sachgebietsleitung Städtebauliche Entwicklung und Städtebauförderung

Veronika Schulz
Sachbearbeitung im Sachgebiet Städtebauliche Entwicklung und Städtebauförderung

Carolin Lichtenstein
Sachbearbeitung im Sachgebiet Städtebauliche Entwicklung und Städtebauförderung

Stand: August 2024

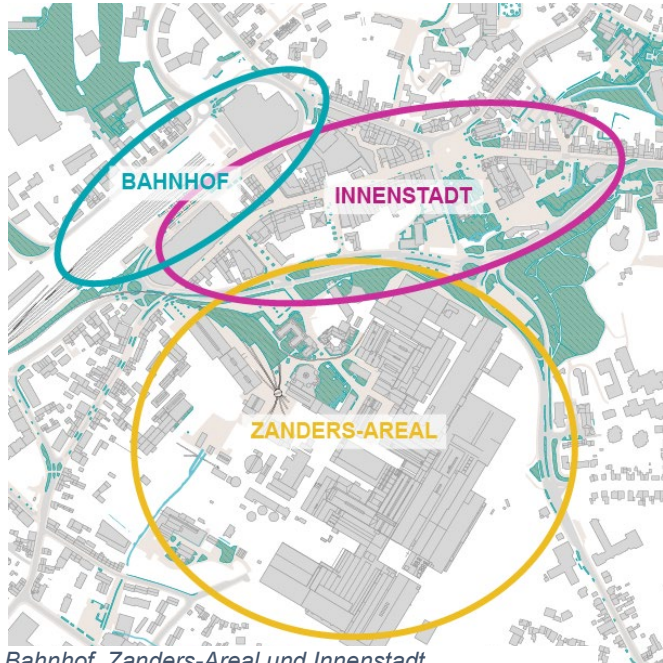
Inhaltsverzeichnis

1 Einführung	4
1.1 Die Stadtmitte.....	5
1.2 Die Rahmenplanung.....	8
2 Die Rahmenplanung 2.0 – Stadtmitte.....	10
2.1 Ziele der Rahmenplanung 2.0	10
2.2 Schwerpunktbereiche der Rahmenplanung	13
Schwerpunktbereich A – Bahnhofsareal	14
Schwerpunktbereich B – Gohrsmühle / Schnabelsmühle	17
2.3 Schwerpunktbereich parallel zur Rahmenplanung	19
Schwerpunktbereich C – Zanders-Areal	19
2.4 Projektbausteine und Entwicklung von Potenzialflächen.....	22
2.4.1 Projektbausteine und Entwicklung von städtischen Flächen	23
1: Gleisdreieck	24
2: Bahnhof / Brachflächen und Kopfgrundstück	27
3: Brückenschläge.....	30
4: Postgrundstück	37
5: Alte Stadthäuser / Stadteingang Süd	39
6: Konrad-Adenauer-Platz.....	42
7: Arrondierung Forum-Park	44
8: „forum“ / Stadtbibliothek	46
9: Grüne Ladenstraße	48
10: Buchmühle Süd (privat und öffentlich)	50
11: Parkdeck Schnabelsmühle.....	52
12: Parkplatz Fronhof.....	54
13: Untere Hauptstraße.....	56
14: Buchmühle Nord	58
2.4.2 Projektbausteine und Entwicklung privater Flächen	60
15: RheinBerg Passage	60
16: Stadtkanten An der Gohrsmühle	62
17: Gasthaus Paas.....	65
18: LoewenCenter.....	67
19: Areal Stationsstraße / Poststraße	69
20: Areal Röntgenstraße	70
3 Ausblick.....	72

1 Einführung

Für eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung werden in regelmäßigen Abständen die bestehenden städtebaulichen Planungen für die Innenstadt in Bergisch Gladbach überprüft und Entwicklungsziele an neue Herausforderungen und Rahmenbedingungen angepasst bzw. neu formuliert. Bedeutende Entwicklungen wie die endgültige Betriebsaufnahme der Papierfabrik Zanders sowie der anstehende Ausbau des S-Bahnhofs haben weitreichende Auswirkungen auf das Stadtzentrum und erfordern eine städtebauliche Neubetrachtung der Stadtmitte. Mit der Rahmenplanung 2.0 reagiert die Stadtverwaltung nun auf die neuen Voraussetzungen.

Als umfangreiche, informelle Planung bündelt die Rahmenplanung städtebauliche Ziele, arbeitet die räumlich-gestalterischen Potenziale der Stadtmitte bzw. Innenstadt heraus und stellt die Entwicklungsmöglichkeiten vereinfacht dar. Somit stellt sie eine gute und übersichtliche Grundlage für darauf aufbauende städtebauliche Projektentwicklungen in der Stadtmitte dar.



Bahnhof, Zanders-Areal und Innenstadt.

Die Rahmenplanung wurde erstmals 2008 im Zuge der Regionale 2010 entwickelt. Seitdem liefert sie eine zusammenhängende Darstellung des jeweils aktuellen Standes der städtebaulichen Planungen als Handlungsbasis für die Innenstadtakteure sowie als Grundlage für die Umsetzung von Bauprojekten im Stadtzentrum. Zuletzt überarbeitet wurde die Rahmenplanung 2015.

Nach der Prüfung der bestehenden Rahmenplanung ist die Stadtverwaltung zu dem Ergebnis gekommen, dass viele der identifizierten Aufgaben und Ziele erfolgreich umgesetzt werden konnten. Bei einigen ist jedoch eine Neujustierung und -gewichtung notwendig – insbesondere mit Blick auf die zukünftige Entwicklung des Zanders-Areals und im Zusammenhang mit dem Ausbau der S-Bahn-Strecke. Aus diesen Gründen hat der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss (SPLA) der Stadt Bergisch Gladbach am 10.01.2023 die Fortschreibung der Rahmenplanung als „Rahmenplanung 2.0“ beschlossen.

Mit der hier vorgelegten Fortschreibung werden die Entwicklungsflächen und Projekte inkl. der Einzelmaßnahmen überprüft, nachjustiert, aktualisiert und ergänzt. Ziel ist es, die bisherige positive Entwicklung zu verstärken und zu verstetigen und die Innenstadt als ein zukunftsfähiges, attraktives Zentrum zu entwickeln. Die Rahmenplanung 2.0 kann hier neue Akzente setzen. Sie liefert jedoch kein fertiges Bild, sondern definiert und priorisiert die wichtigsten Bausteine.

Die Rahmenplanung 2.0 soll künftig bewusst als Loseblattsammlung gehandhabt werden und stellt kein abgeschlossenes Werk dar. So kann sie auf sich verändernde

Rahmenbedingungen eingehen, nach Bedarf angepasst werden und als dynamisches, prozessorientiertes Instrument flexibel gehandhabt werden.

1.1 Die Stadtmitte

Bergisch Gladbach zählt mit rund 114.000 Einwohnerinnen und Einwohnern zu den kleineren Großstädten in Deutschland und ist ein Mittelzentrum im Regierungsbezirk Köln. Die Stadt grenzt im Westen unmittelbar an Köln, im Norden an Leverkusen und im Osten und Süden an verschiedene Kommunen des Bergischen Landes. Bergisch Gladbach gehört zum Rheinisch-Bergischen Kreis und ist von Ost nach West von einer starken Topographie geprägt.

Die Stadtmitte ist einer von insgesamt 25 Stadtteilen und bildet zusammen mit Hebborn, Heidkamp und Gronau den Stadtbezirk 2, der sowohl einen Schwerpunkt für Gewerbe und Industrie als auch das Hauptzentrum für die Versorgung der Bergisch Gladbacherinnen und Gladbacher darstellt. Zusammen mit den Nebenzentren Bensberg und Refrath weist Bergisch Gladbach eine dreipolige Zentrenstruktur auf. Der Stadtbezirk 2 ist der bevölkerungsstärkste Stadtbezirk mit der Stadtmitte als Siedlungsschwerpunkt und wichtigstem Knotenpunkt für Mobilität.

In Abgrenzung zum Stadtteil Stadtmitte wird als Innenstadt der Bereich zwischen S-Bahnhof, Marienhöhe, Quirlsberg und Zanders-Areal verstanden. Die Rahmenplanung 2.0 betrachtet einen Teilbereich – die erweiterte Innenstadt – des Stadtteils Stadtmitte (siehe Kapitel 2.2).

Nahversorgung und Einzelhandel

Die Innenstadt Bergisch Gladbachs erfüllt eine wichtige Versorgungsfunktion und stellt das Hauptzentrum von Bergisch Gladbach dar. Während das Nebenzentrum in Bensberg vor allem durch inhabergeführte Geschäfte geprägt ist, dominieren in der Gladbacher Innenstadt vor allem Filialen bekannter Ketten. Ein Schwerpunkt des Besatzes liegt hier v.a. in Sortimenten des mittelfristigen Bereichs (z. B. Bekleidung). Einzelhandelschwerpunkt ist die als Fußgängerzone (FGZ) angelegte Hauptstraße zwischen der RheinBerg Galerie im Westen und der Stadtbibliothek im Osten. Das Einkaufszentrum, die RheinBerg Galerie, stellt einen großen Stadtbaustein direkt gegenüber dem S-Bahnhof dar und hat seit seiner Eröffnung 2009 für eine Verlagerung der Haupteinkaufsströme auf den westlichen Teil der FGZ und für steigende Mieten bzw. Kaufpreise und Bodenrichtwerte gesorgt. Das östlich des Konrad-Adenauer-Platzes liegende Laurentiusviertel mit dem östlichen Teil der FGZ hat dagegen mit mehr Fluktuation und einer Veränderung der Geschäftsstruktur zu kämpfen.

Wohnen

An die Innenstadt bzw. Stadtmitte werden neben der Versorgungsfunktion auch Anforderungen an das zentrale Wohnen gestellt. Das Leitbild der Europäischen Stadt (hier insbesondere die (Nach-)Verdichtung innerhalb der Stadt) spielt in der innerstädtischen Entwicklung Bergisch Gladbachs eine wesentliche Rolle. Projekte wie das Steinbüchel-Gelände mit 168 Wohneinheiten in 13 Mehrfamilienhäusern oder die Wohnbebauung auf dem Cox-Gelände mit insgesamt 165 Wohneinheiten in 11 Mehrfamilienhäusern sind nur zwei von vielen guten Beispielen für innerstädtische Entwicklungen mit dem Schwerpunkt Wohnen in Bergisch Gladbach.

Derzeit entwickelt die Stadt Bergisch Gladbach das ehemalige Zanders-Areal, welches direkt südlich an die Innenstadt angrenzt und zukünftig u. a. Wohnraum für rund 3.000 Personen bieten soll (siehe Schwerpunktbereich C – Zanders-Areal). Der Ausbau der S-Bahn-Strecke zwischen Köln und Bergisch Gladbach bindet die Stadt innerhalb der Region attraktiv an und wird voraussichtlich für einen wachsenden Bedarf an neuem Wohnraum sorgen. So sind insbesondere die Stadtmitte, aber auch die umliegenden Stadtteile für Zuzüge aus Köln als Wohnstandort interessant.

Mobilität und Verkehr

Der S-Bahnhof bildet zusammen mit dem Busbahnhof nicht nur den wichtigsten Mobilitätsknotenpunkt für den ÖPNV innerhalb der Stadt Bergisch Gladbach, sondern auch im gesamten Rheinisch-Bergischen Kreis. Mit dem zweigleisigen Ausbau der S-Bahn-Linie zwischen Bergisch Gladbach und Köln sollen drei S-Bahn-Linien künftig ca. alle fünf Minuten verkehren.

Auch für den motorisierten Individualverkehr (MIV) stellen die Verkehrswege durch das Zentrum wichtige innerstädtische und überregionale Verbindungen dar, die hoch belastet sind. Aufgrund des Einzelhandels und der Gewerbestandorte ist in diesem Bereich der Stadt zudem ein hohes Aufkommen an Liefer- und Schwerlastverkehren zu verzeichnen.

Künftig wird die RadPendlerRoute (siehe Schwerpunktbereich A – Bahnhofsareal) die Stadt Bergisch Gladbach mit der Metropole Köln verbinden. Die Hauptroute startet am S-Bahnhof und wird im Untersuchungsgebiet entlang der Stationsstraße, der Kalkstraße, der Tannenbergsstraße, der Richard-Zander-Straße und dem Refrather Weg nach Südwesten geführt.

Die Erreichbarkeit des Zentrums soll auch für zu Fuß Gehende sicher und aus allen Richtungen gewährleistet werden. Eine besondere Herausforderung für den Fußverkehr stellt die Verknüpfung des Bahnhofs und der Fußgängerzone über die Stationsstraße dar sowie künftig auch die Anbindung des Zanders-Areals.

Klima und Grünflächen

Die Stadtmitte weist als verdichtetes Zentrum vergleichsweise wenig Grünflächen, dafür einen hohen Versiegelungsgrad auf. In der Innenstadt waren bis zur Neugestaltung des Forum-Parks und des Buchmühlenparks im Rahmen der Regionale 2010 der Garten der Villa Zanders sowie der historische Rosengarten die einzigen öffentlichen Grün- und Erholungsflächen. Im Zuge der Neugestaltung sowie des Hochwasserschutz-Projektes „Strunde hoch vier“ wurde die bis dahin überwiegend kanalisierte Strunde (auch Strunder Bach) innerstädtisch teilweise offengelegt. Klimatisch wichtige Grünflächen sind für die Innenstadt insbesondere die Grünflächen auf dem Quirlsberg und dem Marienberg. Mit dem sogenannten „Gleispark“ und einem großen Stadtpark, die auf dem ehemaligen Zanders-Areal (siehe Schwerpunktbereich C – Zanders-Areal) entstehen werden, sowie der weiteren Offenlegung der Strunde auf dem Gelände gewinnt die Stadtmitte zukünftig weitere attraktive Grün- und Erholungsflächen dazu.

Kultur und Bildung

Die Villa Zanders, früher Wohnsitz der Unternehmerfamilie Zanders und zentral am Konrad-Adenauer-Platz gelegen, beherbergt heute das städtische Kunstmuseum mit einer Artothek. Maria Zanders, die Frau des Papierfabrikanten Carl Richard Zanders

und später selbst Papierfabrikantin, war eine bedeutende Kunstmäzenin und malte sogar selbst.

Das ebenfalls am Konrad-Adenauer-Platz liegende Bürgerhaus Bergischer Löwe bietet Raum für Theater und andere kulturelle Veranstaltungen sowie für Kongresse, Tagungen oder andere Events. Das Gebäude besteht aus dem alten Bürgerhaus von 1903 sowie einem 1980 erbauten und vom bekannten Kölner Architekten Gottfried Böhm geplanten multifunktionalen Gebäude mit einer markanten, rot lackierten Fassade. Mit dem Theas besteht ein weiteres Theater in direkter Innenstadt Nähe am S-Bahnhof.

Zwischen Laurentiuskirche und dem Buchmühlenpark befindet sich mit der Volkshochschule eine wichtige Akteurin der Fort- und Weiterbildung direkt im Stadtzentrum. Hier ist auch die einzige Grundschule im Bereich der erweiterten Innenstadt angesiedelt, die Gemeinschaftsgrundschule „An der Strunde“. Daneben befinden sich im Zentrum weitere Einrichtungen der Erwachsenenbildung wie beispielsweise die Zweigstelle der Fortbildungsakademie der Bildung (FAW). Darüber hinaus ist südlich des Gleisdreiecks die Fachhochschule der Wirtschaft (FHDW) angesiedelt; nördlich der Gleise soll im Gewerbegebiet West ein Schulungszentrum der Feuerwehr entstehen.

Im nördlichen Bereich des Zanders-Areals ist in Kooperation mit dem Rheinisch-Bergischen Kreis der „Campus für berufliche Bildung“ geplant. Hier sollen perspektivisch die beiden Berufsschulen Bergisch Gladbachs untergebracht und gemeinsam mit dem Ausbildungszentrum der Kreishandwerkerschaft und einem Wohnheim für Auszubildende und Studierende ein offenes Bildungsquartier bilden.

Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen

Der Bezirk 2, zu dem auch der Stadtteil Stadtmitte gehört, ist von großflächigen Industrie- und Gewerbearealen geprägt: Ein Großteil der Fläche der Stadtmitte ist als Gewerbegebiet ausgewiesen, gleichzeitig befindet sich der größte Anteil an Gewerbeflächen der Gesamtstadt in diesem Stadtteil. Auch historisch bildete die Stadtmitte aufgrund der Vielzahl an Mühlen entlang der Strunde, die auch „der fleißigste Bach Deutschlands“ genannt wurde, einen gewerblichen und industriellen Schwerpunkt in der Stadt. Bis vor Kurzem prägte das zentral gelegene Areal der Papierfabrik Zanders mit einst über 3.000 Mitarbeitenden auch die Innenstadt. Zukünftig sollen in dem neu entstehenden urbanen Gebiet wieder ca. 3.000 Arbeitsplätze entstehen (siehe Schwerpunktbereich C – Zanders-Areal). Heute befinden sich die Gewerbeflächen vorrangig nordwestlich der Innenstadt jenseits der S-Bahn-Gleise.

Abgesehen davon findet eine stetige Überformung bisheriger und brachgefallender Gewerbegebiete zugunsten von Wohnnutzungen statt. Das Areal Cox und das Steinbüchel-Gelände sind zwei herausstechende Entwicklungen. Es ist davon auszugehen, dass der Strukturwandel neben dem Zanders-Areal auch Umnutzungsdruck auf weitere gewerblich genutzte Flächen entfalten wird. Nach Möglichkeit sollen Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen jedoch am Standort gehalten und gefördert werden.

Zanders-Areal

Die Entwicklung der innerstädtischen Bereiche kann seit der Stilllegung der Papierfabrik Zanders zum 01.05.2021 nicht ohne das direkt angrenzende, rund 36 ha große Zanders-Areal betrachtet werden. Die Innenstadt und das Zanders-Areal stehen in einer unmittelbaren räumlichen und funktionalen Wechselbeziehung (siehe Schwerpunktbereich C – Zanders-Areal).

1.2 Die Rahmenplanung

Die Rahmenplanung als Instrument

Die städtebauliche Rahmenplanung wird in der Stadtplanung als informelles Planungsinstrument angewandt; das heißt, dass Verfahren und Inhalte gesetzlich nicht vorgeschrieben sind. Die Rahmenplanung lässt sich als Planstufe zwischen dem Flächennutzungsplan (FNP) und dem Bebauungsplan (B-Plan) einordnen und dient vielen konkreten Projekten als Grundlage: so etwa für die Umsetzung von öffentlichen und privaten Baumaßnahmen durch Optimierung und Nachverdichtung von baulich untergenutzten Flächen, für die Gestaltung des öffentlichen Raums oder für die Verkehrs- und Parkraumplanung. In die Rahmenplanung fließen neben den Zielvorgaben und Belangen aus begleitenden Fachplanungen auch aktuelle Erkenntnisse aus den Bereichen Verkehrsplanung, klimagerechte Stadtentwicklung sowie Stadtgestaltung ein. Die städtebauliche Rahmenplanung weist zwar keine rechtliche Bindung auf, dient aber als Selbstbindung des Rates und als Zielvorgabe für Bebauungspläne.

In Bergisch Gladbach kommt der Rahmenplanung Stadtmitte die Funktion zu, die unterschiedlichen städtebaulichen Projekte zusammenzufassen und unter Berücksichtigung der übergeordneten Ziele für die Innenstadt flexibel und dynamisch weiterzuentwickeln. Hier kommen insbesondere auch die veränderten Rahmenbedingungen, die der S-Bahn-Ausbau und die Entwicklung des Zanders-Areals mit sich bringen, zum Tragen. Die Rahmenplanung stellt eine Klammer um alle städtebaulichen Planungen der Stadtmitte dar, verknüpft sie und steckt den Rahmen für die künftige Entwicklung. In der Fortschreibung der Rahmenplanung bildet der Plan keine städtebaulich definitive Form ab, sondern arbeitet in erster Linie städtebaulich relevante Flächen mit Entwicklungs- oder Erhaltungspotenzial heraus (siehe Kapitel 2.4).

Der Prozess in Bergisch Gladbach zur Rahmenplanung

Ein erster Rahmenplanentwurf wurde im Zuge des Strukturförderprogramms „Regionale 2010“ für die erweiterte Innenstadt Bergisch Gladbachs entwickelt und seitdem kontinuierlich überarbeitet. Die letzte Überarbeitung erfuhr die Planung durch eine umfangreiche öffentliche Beteiligung im Jahr 2015. Die dort diskutierten Planungen wurden anschließend sukzessive weiter umgesetzt.

Bereits im Zuge der Regionale 2010 wurden wichtige öffentliche Räume neugestaltet. Im westlichen Teil der Innenstadt waren dies die Freiflächen der Fußgängerzone und das Bahnhofsumfeld (Gestaltung des öffentlichen Raums / Stadtmitte West), im Osten die Freiräume an der Buchmühle sowie der Forum-Park mit der Offenlegung der Strunde (Freiräume entlang der Strunde / Stadtmitte Ost). Im Zuge der Umgestaltung wurde auch das Projekt „Strunde hoch vier“ (Hochwasserschutz-Kanalbaumaßnahme) im innerstädtischen Raum als erster Teilabschnitt fertiggestellt. Der zweite Abschnitt (Innenstadt - Stadtgrenze Köln) befindet sich in der weiteren Ausarbeitung.

Wegweisende Flächenentwicklungen wie das Cox-Gelände und das Köttgen-Areal nordwestlich des S-Bahnhofs konnten seit 2015 über B-Pläne in die Entwicklung gebracht werden und auch der B-Plan für das Areal Alte Feuerwache soll Anfang 2025 zum Abschluss kommen. Aufgabenstellungen für andere Teilbereiche sind hingegen an neue Erkenntnisse anzupassen und wurden in dieser Fortschreibung in modifizierter Form aufgenommen. Für weitere Informationen zu den Planungen von 2015 kann die damalige Rahmenplanung im Ratsinformationssystem der Stadt Bergisch Gladbach eingesehen werden (Drucksachen-Nr. 0527/2022).

Die Neujustierung der Rahmenplanung rückt die Konversion des Zanders-Areals sowie die Planungen zum Ausbau der S-Bahn-Strecke mit der Umgestaltung des gesamten S-Bahnhofumfelds in den Mittelpunkt. Aber auch der Umgang mit klimatischen Veränderungen erfordert eine erneute Überprüfung und Anpassung vergangener Planungsziele. Mit dem Beschluss des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses der Stadt Bergisch Gladbach (SPLA) Anfang 2023 wurde die Verwaltung beauftragt, die Rahmenplanung in der Stadtmitte als „Rahmenplanung 2.0“ fortzuschreiben (Drucksachen-Nr. 0527/2022).

Als räumliches Gesamtkonzept und übergeordnetes Strategiepapier ist die Rahmenplanung die Grundlage für die Entwicklung der einzelnen Teilräume. Auf Basis der bestehenden Rahmenplanung wurden Flächen und Räume ausgewählt, auf welchen neue planerische Herausforderungen bezüglich der zuvor genannten Zielsetzungen einer klimaangepassten und städtebaulich qualitätvollen Planung zu bewältigen sind oder deren Planungsziele bislang noch nicht erreicht wurden. Dabei werden nicht nur statische Planungsabsichten festgeschrieben, sondern auch der Weg zur Erreichung von baulich-räumlichen Qualitäten aufgezeigt (siehe Kapitel 2.4).

Die **Rahmenplanung 2.0** bildet den städtebaulichen Orientierungsrahmen für Maßnahmen in der erweiterten Innenstadt. Die Umsetzung kurz- und mittelfristiger Maßnahmen soll, basierend auf den Zielen der Rahmenplanung, angestoßen bzw. weitergeführt werden. Langfristige Entwicklungsziele sowie die Auswirkungen der Strukturplanung des Zanders-Areals auf die Stadtmitte müssen bei Bedarf und in regelmäßigen Intervallen überprüft und angepasst werden.

2 Die Rahmenplanung 2.0 – Stadtmitte

Im Folgenden werden zunächst die Ziele der Rahmenplanung 2.0 vorgestellt. Weiterhin folgt die Beschreibung von Schwerpunktbereichen, welche Projektbausteine bündeln, die insbesondere im Zusammenhang und Einflussbereich der beiden Entwicklungsimpulse „Bahnhof und S-Bahn-Ausbau“ sowie „Konversion des Zanders-Areals“ stehen. Herzstück der Rahmenplanung 2.0 sind jedoch die Steckbriefe in Kapitel 2.4. Sie geben Auskunft über Planungsstand, Ziele und das Vorgehen für jeden einzelnen Projektbaustein.

2.1 Ziele der Rahmenplanung 2.0

Ausschlaggebender Anlass für die Fortschreibung der Rahmenplanung sind die tiefgreifenden Veränderungen, die sich durch den Ausbau der Bahnstrecke und die Konversion des Zanders-Areals von einem ehemaligen Industriestandort zu einem neuen Stadtviertel ergeben.

Wesentliche Ziele der Rahmenplanung 2.0 sind die Stärkung der Funktionen des Zentrums und die Erhöhung der Attraktivität der Stadtmitte. Übergreifend wurden dafür die Themen **Mobilitätswende** (Ausbau der S-Bahn-Strecke, Umbau Bahnhofsareal, Umsteigebeziehung Bus und Bahn, Radrouten), **Klimawandel** (Schwammstadt, klimagerechte Stadt, Klimaanpassungsmaßnahmen) und **Stadtverknüpfung** (Anbindung des Zanders-Areals und des S-Bahnhofs an die Innenstadt) betrachtet.

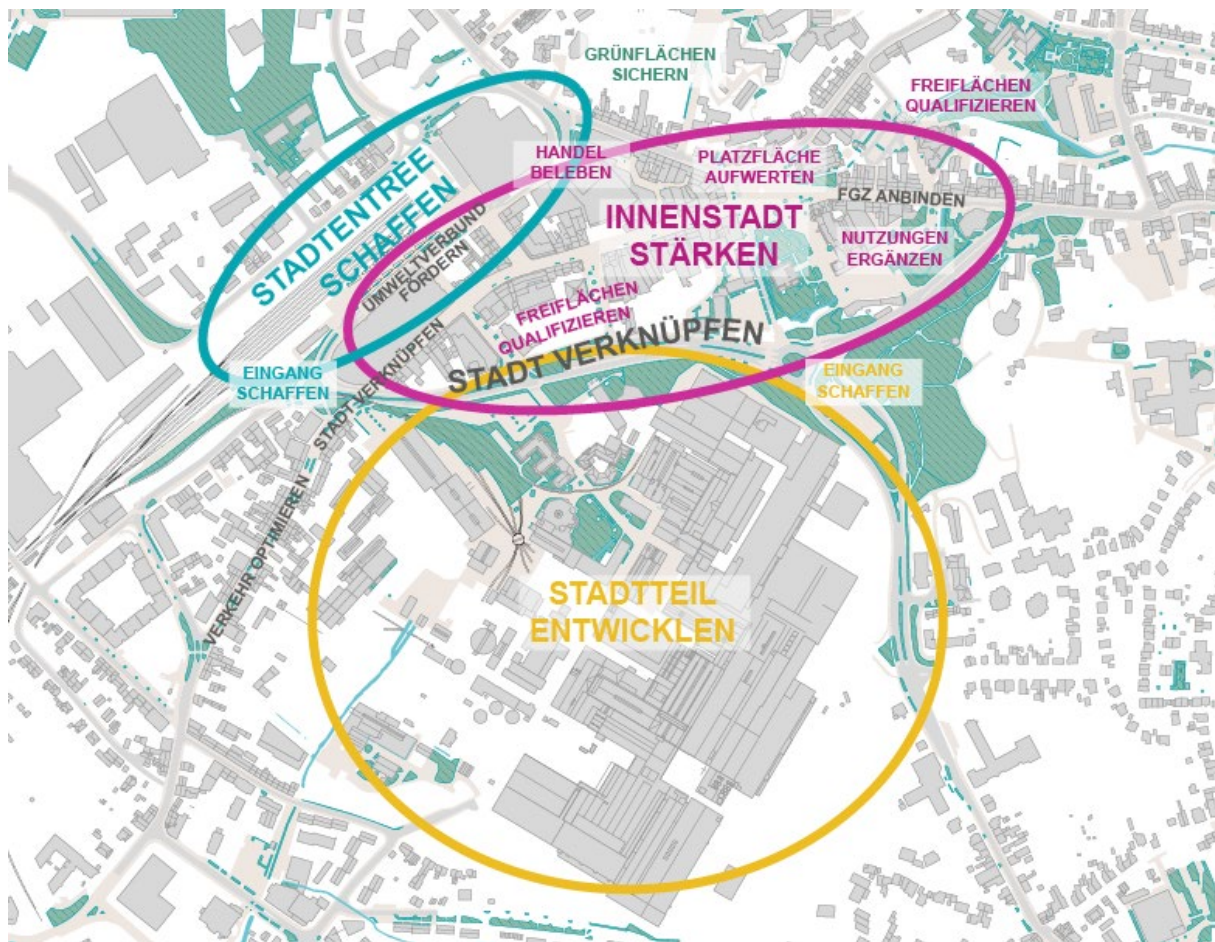
Mit der Rahmenplanung 2.0 verfolgt die Stadtverwaltung übergeordnete und langfristige Ziele, die mit konkreten und umsetzungsorientierten Maßnahmen erreicht werden sollen.

Übergeordnete, langfristig umzusetzende Ziele

- Sicherung und Stärkung der Zentrumsfunktion
- Erhöhung der Attraktivität der Stadtmitte
- Umsetzung der Mobilitätswende durch Stärkung des Umweltverbundes
- Erhalt, Stärkung und Entwicklung des Handels als Leitfunktion
- Nachverdichtung von minder- oder ungenutzten Flächen unter Berücksichtigung einer architektonisch und freiraumplanerisch qualitätsvollen Gestaltung und von Nachhaltigkeitsaspekten
- Verknüpfung und Inbezugsetzen von öffentlichen und privaten Freiräumen
- Erhalt von Nutzungsmischung und -vielfalt
- Erhöhung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität
- Erhalt und Inszenierung von Stadtgeschichte und historischen Gebäuden
- Einbindung von Wasser bzw. der Strunde als Identifikationsmerkmal in die Stadtgestaltung
- Erhalt, Sicherung und Entwicklung von klimatisch relevanten Grünflächen

Konkrete, mittelfristig umzusetzende Maßnahmen

- Anpassung des Verkehrsnetzes an die Ziele der Mobilitätswende
- räumliche und funktionale Anpassung der Stadtmitte an den S-Bahn-Ausbau durch ein attraktives Stadt-Entree am Bahnhof
- angemessene Verknüpfung von Stadtmitte, Zanders-Areal und Bahnhof
- Verbesserung der Orientierung in der Stadtmitte durch Herstellung von Sichtbeziehungen und Raumkanten
- Um- und Nachnutzung von brachgefallenen Gebäuden in der Innenstadt, insbesondere in stadträumlich exponierten Lagen
- Aufwertung und Gestaltung der öffentlichen (Frei-)Räume in einer Gesamtkonzeption mit gesonderter Betrachtung der privat genutzten Freiräume
- Stärkung des Konrad-Adenauer-Platzes als Stadtmittelpunkt
- Etablierung einer klimaangepassten Stadtentwicklung nach dem Schwammstadt-Prinzip durch den Ausbau einer grün-blauen Infrastruktur



Entwicklungsziele in der erweiterten Innenstadt.

Begleitende Fachplanungen

Bei der Erarbeitung der Rahmenplanung 2.0 wurden städtische Konzepte und Fachplanungen berücksichtigt, welche einen relevanten Einfluss auf die Stadtmitte und deren Entwicklung haben. Insbesondere unter den anstehenden Herausforderungen der Mobilitätswende und des Klimawandels werden die Untersuchungen als Grundlage für eine Bewertung von städtebaulichen Handlungsempfehlungen herangezogen. Die

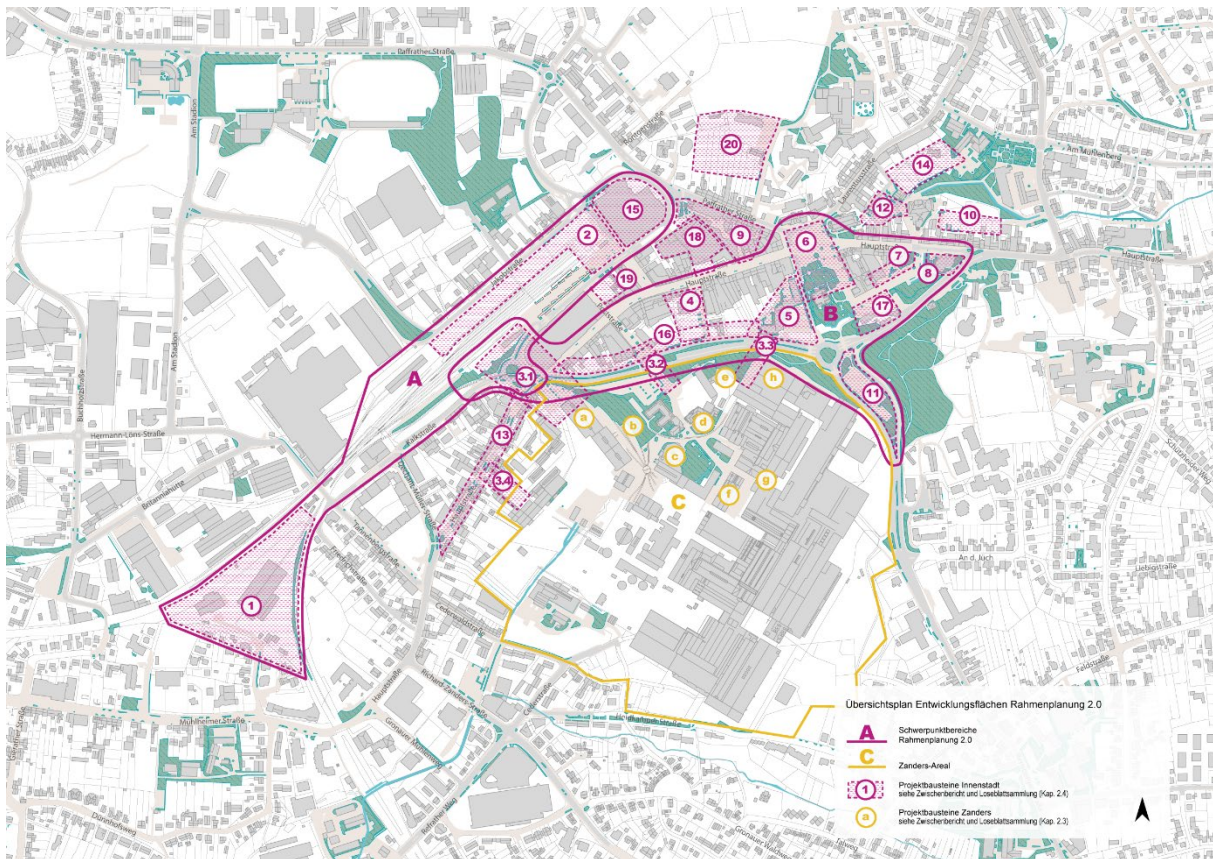
gewonnenen Erkenntnisse aus den Konzepten und Fachplanungen fließen in die Steckbriefe am Ende des Erläuterungsberichtes ein, welche in Summe die Projektbausteine der Rahmenplanung 2.0 bilden (siehe Kapitel 2.4). Die meisten aufgeführten Fachplanungen weisen einen hohen Aktualitätsgrad sowie eine hohe Relevanz für die Fortschreibung der Rahmenplanung 2.0 auf.

Folgende Fachplanungen fließen in die Rahmenplanung 2.0 ein:

- [Flächennutzungsplan \(FNP\) 2035](#) (2019)
- [Integriertes Stadtentwicklungskonzept \(ISEK\) 2030](#) (2012)
- [Fortschreibung Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept \(EHNVK\)](#) (2024)
- [Integriertes Mobilitätskonzept MobiK GL](#) (2016)
- [Integriertes Klimaschutzkonzept](#) (2021)
- [Klimafunktions- und Planungshinweiskarte 2021](#) (2021)
- [Starkregengefahrenkarte](#) (2022) und [Hochwassergefahrenkarte](#) (2020)
- [Hitzekarten](#) und [Hitzeaktionsplan](#) (2023)
- [Baulandstrategie und Handlungskonzept Wohnen](#) (2022)
- [Denkmalpflegeplan](#) (2017/2018)

Unter den hinterlegten Links können weitere Informationen zu den Fachplanungen abgerufen und die jeweiligen Dokumente von den städtischen Webseiten heruntergeladen werden.

2.2 Schwerpunktbereiche der Rahmenplanung



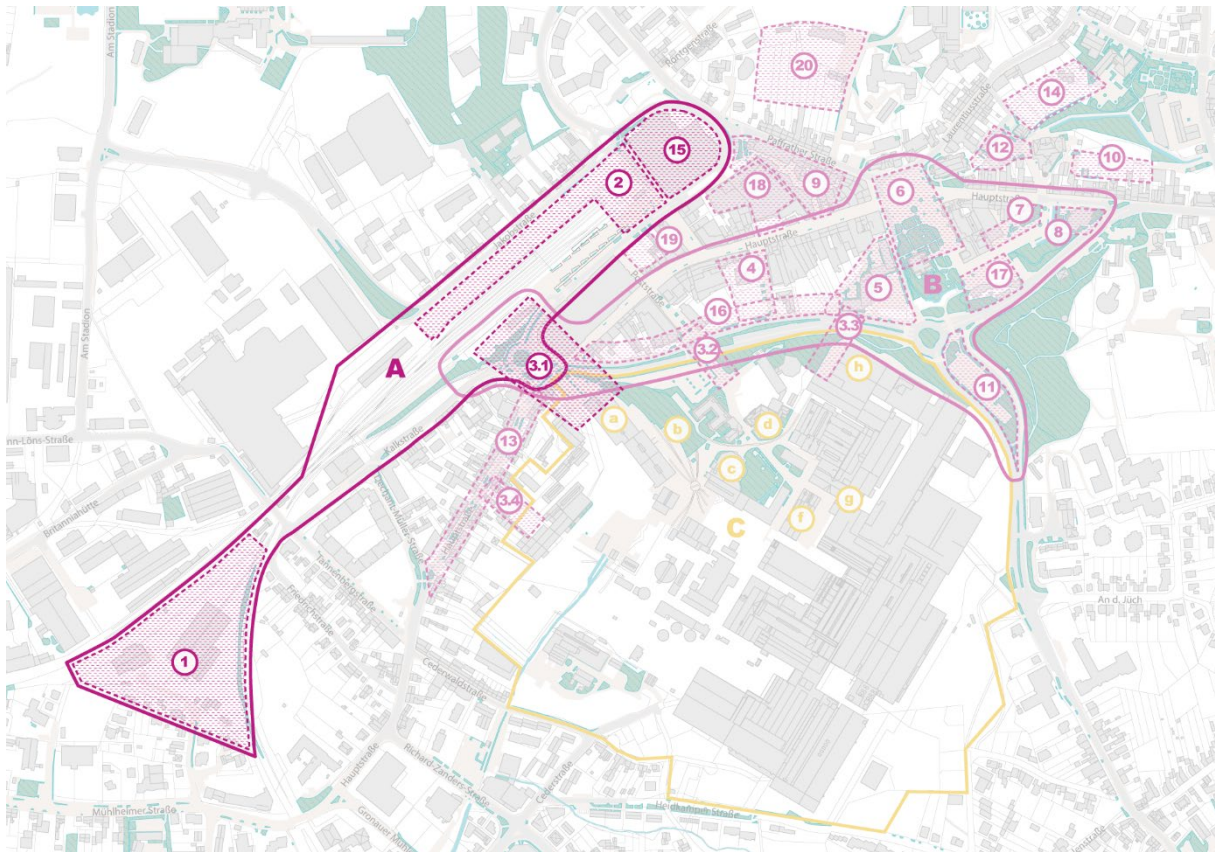
Schwerpunktbereiche und Potenzialflächen der Rahmenplanung 2.0. Für eine nähere Beschreibung der Projektbausteine 1 - 20 siehe Kapitel 2.4 – Projektbausteine und Entwicklung von Potenzialflächen. Die Einzelmaßnahmen a – h werden im Kapitel 2.3 beschrieben.

Im Vergleich zur bestehenden Rahmenplanung von 2015 wurde der Betrachtungsraum der Rahmenplanung erweitert. Dies steht insbesondere im Zusammenhang mit dem zweigleisigen Ausbau der S-Bahn sowie der Entwicklung des Zanders-Areals, welche weitreichende Veränderungen im Zentrum nach sich ziehen werden.

In der Betrachtung der Zusammenhänge lassen sich neben dem Entwicklungsschwerpunkt auf dem Zanders-Areal selbst zwei weitere Schwerpunktbereiche in der erweiterten Innenstadt ableiten, welche im Folgenden gesondert betrachtet und städtebaulich bewertet werden: So ergeben sich der **Schwerpunktbereich A – Bahnhofsareal** und der **Schwerpunktbereich B – Gohrsmühle / Schnabelsmühle**.

Im **Schwerpunktbereich C – Zanders-Areal** werden die wichtigsten Projektbausteine für die Entwicklung des Zanders-Areals mit direktem Einfluss auf die Bergisch Gladbacher Innenstadt beschrieben. Aufgrund der Komplexität und Größe des Vorhabens wurde für die Entwicklung des Zanders-Areals innerhalb der Stadtverwaltung in Bergisch Gladbach die Projektgruppe Zanders-Areal (BM-1) aufgebaut. Die städtebaulichen Projekte auf dem Zanders-Areal sind daher nicht Teil der Rahmenplanung 2.0, werden aber bei der Entwicklung der Stadtmitte und Projektierung der Bausteine einbezogen und berücksichtigt.

Schwerpunktbereich A – Bahnhofsareal



Der Schwerpunktbereich A schließt den gesamten Bahnhofsbereich inklusive des Busbahnhofs, der Radstation, der Gleisanlagen, der städtischen Grundstücke entlang der Jakobstraße und des sogenannten „Kopfgrundstücks“ an der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße (siehe Entwicklungsfläche 2: Brachflächen und Kopfgrundstück Bahnhof) sowie des Gleisdreiecks (siehe Entwicklungsfläche 1: Gleisdreieck) ein. Aufgrund der exponierten Lage und der städtebaulichen Relevanz ist auch die aktuell leerstehende RheinBerg Passage Teil des Schwerpunktbereichs A. Am Driescher Kreisel überschneiden sich die Schwerpunktbereiche A und B, da dieser für beide eine wichtige Funktion übernimmt.

Städtebauliche Zielsetzung:

Für die Stadt Bergisch Gladbach soll eine – einem Stadteingang angemessene – Entreesituation im Bahnhofsbereich entstehen. Die derzeit als Parkplatz genutzte Fläche am Kopf des S-Bahnhofes Bergisch Gladbach sowie die Brachflächen entlang der Jakobstraße sollen mittelfristig einer innerstädtischen Nutzung zugeführt werden und in das Stadtgefüge integriert werden. Dem Standort kommt aufgrund der exponierten Lage eine besondere Bedeutung zu. Dies umfasst sowohl die Nutzung als auch die äußere Erscheinung einer zukünftigen Bebauung am Kopf des Bahnhofes und entlang der Jakobstraße. Für die betreffenden Flächen bedarf es für eine Neuordnung zunächst einer Gesamtkonzeption, welche die verkehrlichen und städtebaulichen Belange im Rahmen des S-Bahn-Ausbaus und der Konversion des Zanders-Areals mit denen der Innenstadt in Einklang bringt. Auf der Basis eines verkehrlichen und städtebaulichen Gesamtkonzeptes sollen die städtischen Flächen am Bahnhof planerisch qualifiziert und einer Verwertung zugeführt werden. Hier spielen insbesondere der künftige Mobilitätsmix und der reibungslose Umstieg innerhalb des Umweltverbunds

eine große Rolle. Gleichzeitig soll der Bahnhofsbereich funktional an die umliegenden Stadtgebiete angebunden und gestalterisch-ästhetischen Ansprüchen an einen Stadteingang gerecht werden.

Mit dem Ausbau des S-Bahnhofs mit drei zusätzlichen Bahnsteigen (siehe parallele Planung: Ausbau S-Bahn) stellen sich darüber hinaus Fragen nach der Erreichbarkeit derselben, die Frage nach der Verortung der von der Bahn benötigten Abstellgleise sowie nach der Lage von Busbahnhof, Pausenflächen für die Busse, Taxiständen und Fahrradstation. Das Gleisdreieck, das sich wie die Brachflächen und das Kopfgrundstück am Bahnhof ebenfalls in städtischer Hand befindet, stellt dabei eine wertvolle Flächenressource dar. Besonders relevant ist in diesem Zusammenhang auch die künftige Querung der Gleise: Da der Bahnübergang Tannenbergsstraße im Zuge des S-Bahn-Ausbaus für den Kfz- wie Schwerlastverkehr dauerhaft geschlossen werden muss, wird derzeit intensiv an einem Ersatz für diesen bedeutenden Bahnübergang gearbeitet. Ziel ist es, die nördlichen Gewerbegebiete weiterhin auch für den Schwerlastverkehr und Verkehre mit Gefahrgut, die den Stadttunnel nicht nutzen dürfen, an das restliche Stadtgebiet und ferner an die A4 anzubinden. Auch die Wohngebiete nördlich der Bahn müssen weiterhin zu Fuß und mit dem Rad gut erreichbar sein, da die Bahn mit der Schließung des Bahnübergangs Tannenbergsstraße eine Barriere von rund einem Kilometer Länge im Stadtgebiet darstellt.

Parallele Planungen:

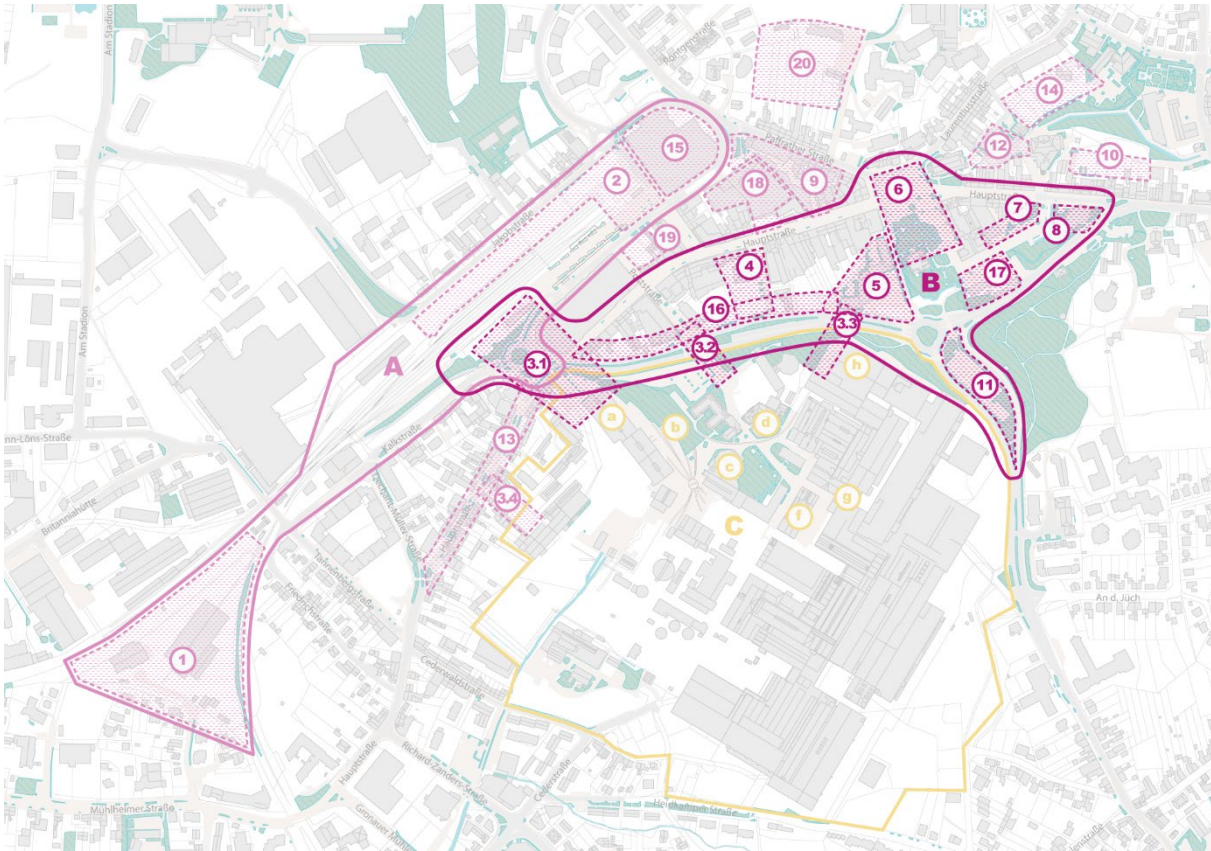
Im Folgenden werden verkehrliche Planungen, die parallel zur Umgestaltung des Bahnhofareals von anderen Abteilungen bearbeitet werden und auf dieses Einfluss haben, kurz umrissen (zuständiger Ausschuss: Ausschuss für Mobilität und Verkehr; Bearbeitung durch die Abteilung Stadtentwicklung und Mobilität (6-60)).

- **Ausbau S-Bahn:** Die S-Bahn-Strecke zwischen Köln und Bergisch Gladbach soll zweigleisig ausgebaut, der Takt erhöht und infolge dessen der ÖPNV gestärkt werden. Damit im Zusammenhang steht der komplette Umbau des Bahnhofs in Bergisch Gladbach mit drei weiteren Gleisen und die Schließung des Bahnübergangs an der Tannenbergsstraße für den Kfz. Künftig sollen an dieser Stelle nur Radfahrende sowie zu Fuß Gehende die Gleise durch eine Unterführung kreuzen können. An einem adäquaten Ersatz für Pkw sowie den Schwerlastverkehr wird derzeit noch gearbeitet.
- **RadPendlerRoute Köln – Bergisch Gladbach:** Die RadPendlerRoute 2 ist eine von vier Routen, die das rechtsrheinische Kölner Umland mit der Metropole Köln verbinden. Die Route wird vom S-Bahnhof Bergisch Gladbach bis zum Bahnhof Messe/Deutz führen. Auf den RadPendlerRouten haben Fahrradfahrende immer Vorrang. Es entstehen qualitativ hochwertige und besonders breite Radwege mit wenig Ampeln, ohne große Umwege sowie mit einer guten Beleuchtung und Markierung. So lassen sich lange Distanzen zügig und sicher zurücklegen. Dies soll mehr Menschen dazu bewegen, auf das Rad umzusteigen.
- **Ausbau der Paffrather Straße:** Ziel der Neugestaltung ist es, die Verkehrsflächen nach den Vorgaben und Kriterien des Mobilitätskonzeptes sowie den aktuellen technischen Regelwerken umzugestalten. Dabei sollen insbesondere die Sicherheit, Barrierefreiheit und Aufenthaltsqualität verbessert werden, um für den Fußverkehr in unmittelbarer Nähe zum Zentrum ein ansprechendes und nutzerfreundliches Angebot zu schaffen. Auch der Abbau von Barrieren für den

ÖPNV spielt an der Stelle eine große Rolle und soll zur besseren Takteinhaltung und Attraktivität beitragen.

- **Stationsstraße:** Mit dem Ausbau der S-Bahn-Strecke und der Taktverdichtung wird sich auch die Anzahl der Fahrgäste erhöhen. Die Erreichbarkeit des Bahnhofs muss insbesondere für zu Fuß Gehende einfach und sicher gewährleistet sein. Eine besondere Rolle spielt in dem Zusammenhang die hoch belastete Stationsstraße zwischen Bahnhof und Fußgängerzone, welche dringend überplant werden muss.

Schwerpunktbereich B – Gohrsmühle / Schnabelsmühle (Übergangsbereich zum Zanders-Areal)



Der **Schwerpunktbereich B** umfasst den Übergang zwischen dem Zanders-Areal und der Innenstadt vom Driescher Kreisel bis zur heutigen Stadtbibliothek im „forum“ an der östlichen Oberen Hauptstraße. An den Straßenzügen „An der Gohrsmühle“ und „Schnabelsmühle“ reihen sich dabei verschiedene Flächen mit aktuellen und/oder zukünftigen Handlungs- und Entwicklungsbedarfen aneinander.

Städtebauliche Zielsetzung:

Mit der Entwicklung des direkt an die Innenstadt angrenzenden Zanders-Areals (siehe Schwerpunktbereich C – Zanders-Areal) sollen bis ca. 2045 neue Wohneinheiten für rund 3.000 Menschen und etwa 3.000 neue Arbeitsplätze entstehen. Das Zanders-Areal und die Innenstadt sind wichtige Bestandteile der Stadtmitte und stehen in Zukunft in unmittelbarer räumlicher und funktionaler Wechselbeziehung. Hier gilt es, den neuen Stadtteil angemessen funktional und gestalterisch an die Innenstadt anzubinden. Gleichzeitig soll die Innenstadt in ihren Funktionen gestärkt, wichtige Frequenzbringer am Ort gehalten und brachliegende bzw. untergenutzte oder perspektivisch brachfallende Gebäude und Flächen entwickelt werden.

Der zurzeit als Barriere wirkende Straßenzug „An der Gohrsmühle / Schnabelsmühle“ zwischen dem Driescher Kreuz im Westen sowie dem „forum“-Gebäude mit der Stadtbibliothek im Osten stellt hier einen Verschneidungsbereich zwischen der Entwicklung des Zanders-Areals und der Stadtmitte in Bezug auf Erschließung, Mobilität, Bebauung, Nutzung und Gestaltung dar. Insbesondere klare Raumkanten und Sichtbeziehungen sowie Ein- und Übergänge sind hier relevant.

Im Bereich der Alten Stadthäuser (siehe 5: Alte Stadthäuser) besteht aufgrund des anstehenden Auszugs der Verwaltung großes Potenzial. Durch die exponierte Lage wird der Entwicklung der Fläche eine hohe Bedeutung zugesprochen: Zwischen der westlichen und östlichen Oberen Hauptstraße (FGZ), dem historischen Rathaus, dem Konrad-Adenauer-Platz mit der Villa Zanders, dem Gasthaus Paas sowie dem Zanders-Areal übernimmt das Grundstück eine wichtige Bindefunktion in der Innenstadt. Die Entwicklung dieses Bereiches kann eine Initialwirkung und positive Auswirkung auf die benachbarten, privat genutzten Grundstücke haben. Dies bietet die Möglichkeit, die Straßenkante entlang der Gohrsmühle und Schnabelsmühle zum Zanders-Areal hin gemeinsam mit privaten Eigentümern als städtebauliche / freiraumplanerische Raumkanten auszubilden und damit die Verknüpfung zwischen Zanders-Areal und Stadtmitte weiter zu stärken und das Erscheinungsbild dieses Bereichs aufzuwerten.

Des Weiteren sollen der Konrad-Adenauer-Platz (siehe 6: Konrad-Adenauer-Platz) und sein Umfeld langfristig in der Funktion als zentraler Stadtmittelpunkt gestärkt und die Aufenthaltsqualität unter Erhalt der flexiblen Nutzung erhöht werden. Dies schließt auch die Gestaltung und Organisation rund um die Maria-Zanders-Anlage zwischen der Villa Zanders, dem Bergischen Löwen, dem Gasthaus Paas und dem Forum-Park ein. Ein besonderes Augenmerk liegt hier auf einer klimaangepassten und wassersensiblen Planung. In räumlichem und funktionalem Zusammenhang steht an der östlichen Hauptstraße der Standort der Stadtbibliothek infrage. Hier ist die Sanierung des „forum“-Gebäudes und dessen zukünftige Nutzung von großer Bedeutung, falls die Stadtbibliothek als Frequenzbringer hier temporär oder langfristig entfallen sollte (siehe 10: „forum“ / Stadtbibliothek).

Parallele Planungen:

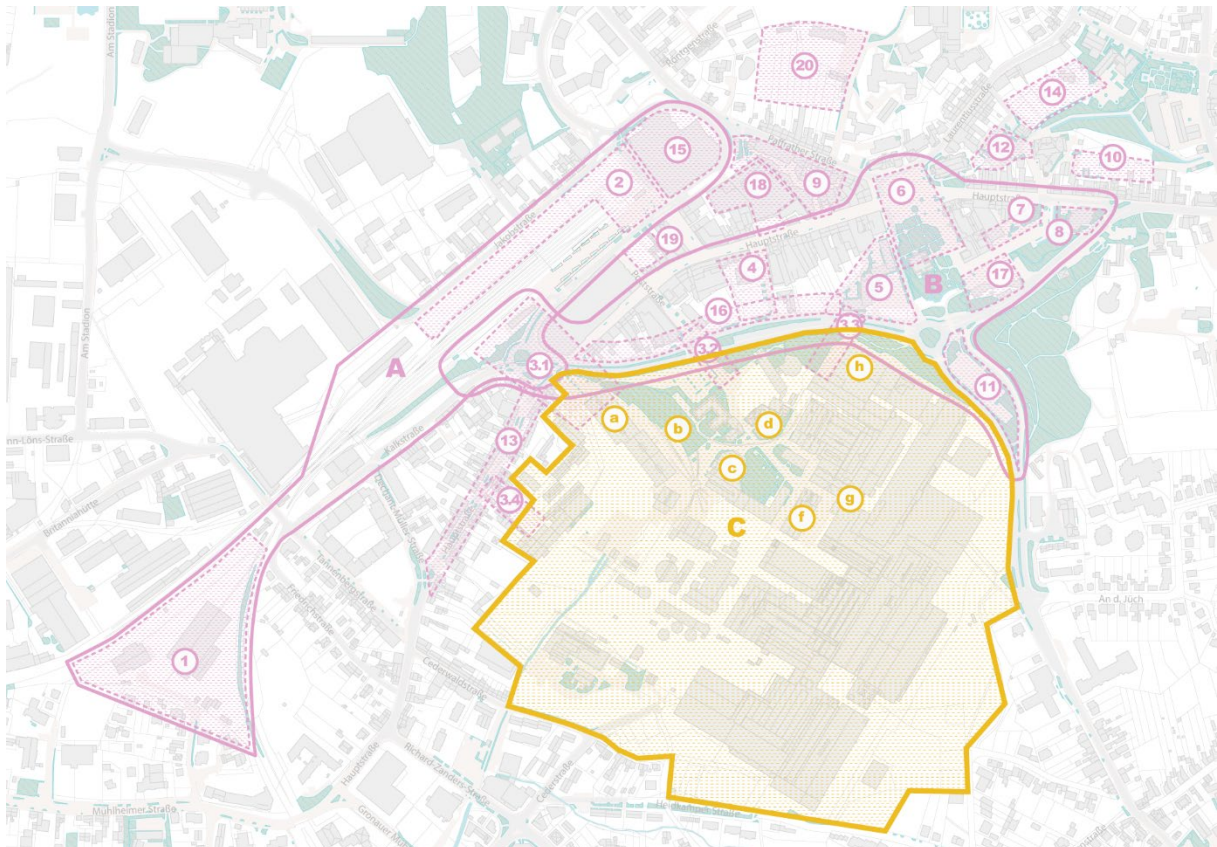
Im Folgenden werden Planungen, die Einfluss auf den Schwerpunktbereich haben und parallel von anderen Abteilungen bearbeitet werden, kurz umrissen (zuständige Ausschüsse: Ausschuss für Mobilität und Verkehr; Bearbeitung durch die Abteilung Stadtentwicklung und Mobilität (6-60) und Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes; Bearbeitung durch die Abteilung Projektgruppe Zanders-Areal (BM-1)).

- **Transformation Zanders-Areal:** siehe Schwerpunktbereich C – Zanders-Areal
- **Lieferzonenkonzept:** Im Rahmen der Planung für die Paffrather Straße vom Rathaus bis zum Kreisverkehr Reuterstraße stellt sich der Lieferverkehr, der häufig in der zweiten Reihe auf der Straße parkt, als besondere Herausforderung dar. Daher ist beabsichtigt, ein Konzept für Lieferzonen rund um die Fußgängerzone zu entwickeln. In der Planung für die Laurentiusstraße ist bereits eine Lieferzone integriert.
- **Ausbau der Paffrather Straße:** siehe parallele Planungen im Schwerpunktbereich A – Bahnhofsumfeld
- **Ausbau der Laurentiusstraße:** Die Laurentiusstraße ist auch aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Fußgängerzone ein besonders wichtiger Bereich im Stadtzentrum. Durch die Neugestaltung werden zukünftig nun auch zu Fuß Gehende und Fahrradfahrende von einer Verbreiterung des Gehwegs und Radschutzstreifen in Gegenrichtung der Einbahnstraße profitieren. Ziel ist es, die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmenden zu erhöhen, die Nahmobilität zu stärken und die Attraktivität der Laurentiusstraße für alle weiter zu erhöhen. Außerdem soll eine ergänzende Begrünung zur Attraktivität der Straße beitragen und für mehr Schatten sorgen.

2.3 Schwerpunktbereich parallel zur Rahmenplanung

Schwerpunktbereich C – Zanders-Areal

Die Konversion des Zanders-Areals ist kein originärer Bestandteil der Rahmenplanung für die Innenstadt. Sie wird innerhalb der Bergisch Gladbacher Verwaltung durch die Projektgruppe Zanders-Areal (BM-1) parallel bearbeitet. Aufgrund der hohen Bedeutung und der Wechselwirkung dieser beiden Bereiche werden die für die Innenstadt wichtigsten Projekte und absehbaren Entwicklungen auf dem Zanders-Areal im Folgenden kurz umrissen.



Das Zanders-Areal ist ein 36 Hektar großes Gelände einer ehemaligen Papierfabrik, das unmittelbar südlich an die Innenstadt Bergisch Gladbachs grenzt. Da die Papierproduktion der Firma Zanders an Ort und Stelle gesichert werden sollte, kaufte die Stadt Bergisch Gladbach 2017 einige Randflächen des Geländes. Seit der zweiten Insolvenz der Firma und der Betriebsaufgabe am 1. Mai 2021 hat sich die planerische Aufgabenstellung jedoch geändert: Nun soll sich das großflächig versiegelte Areal mit seinen großvolumigen und heterogenen Baustrukturen von einem Gewerbegebiet zu einem lebendigen Stadtteil entwickeln.

Städtebauliche Zielsetzung:

Das Zanders-Areal soll nachhaltig, zukunftsweisend und aus dem Bestand entwickelt werden. Grundlage dafür bildet die offene und flexible Strukturplanung des niederländischen Planungsbüros Karres en Brands, welche die räumliche und programmatische Basis für alle aufsetzenden Planungen bildet. Ein wichtiger Leitgedanke ist der weitgehende Erhalt der historischen und zum Teil denkmalgeschützten Bestandsgebäude sowohl aus ästhetischen, industriehistorischen wie auch ressourcenschonenden

Gründen. Aufbauend auf der Strukturplanung wurden und werden verschiedene Konzepte wie beispielsweise ein Energie- und ein Wassergrundkonzept sowie ein Verkehrskonzept für das Gesamtareal erarbeitet. Die unterschiedlichen Konzepte werden nun in einer städtebaulichen Planung – der sogenannten Entwicklungsplanung – zusammengeführt und konkretisiert. Auf dieser Grundlage folgt die Präzisierung und Umsetzung von Teilräumen in Phasen. Im Übergang zur Innenstadt sind hier insbesondere folgende Teilräume, Einzelprojekte und zukünftige Nutzungen zu nennen:

a – Mobility Hub: An dieser Stelle erfolgt die Hupterschließung des Zanders-Areals für Kfz von Norden. Der Mobility Hub ist künftig eine multifunktionale Quartiersgarage mit verschiedenen Mobilitätsangeboten in unmittelbarer Nähe zum Driescher Kreisel (siehe Entwicklungsfläche 4: Driescher Kreisel).

b – Gleispark: Der Gleispark ist eine in ihren Grundzügen heute schon existierende Grünfläche, die im Rahmen der Regionale 2025 zu einem temporären Park umgestaltet und für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird.

c – Office-Bereich: Die denkmalgeschützten ehemaligen Verwaltungsgebäude der Firma Zanders sind heute schon für Büronutzungen vermietet und sollen in dieser Nutzung erhalten und weiterentwickelt werden.

d – Offenlegung der Strunde: Die Strunde soll auf dem Zanders-Areal im Zuge der städtebaulichen Entwicklung zurück ans Tageslicht geholt werden, um die ökologischen, klimatischen und freiraumplanerischen Qualitäten eines oberirdischen Gewässers zu heben. Aktuell erarbeitet ein Ingenieurbüro verschiedene technisch realisierbare Trassenvarianten. Im Sommer 2024 werden diese mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. Hieran wird sich voraussichtlich ein Planfeststellungsverfahren anschließen.

e – Forum: Das Gebäude der ehemaligen Werkskantine soll saniert werden und potenziell der Stadtbibliothek als neue Räumlichkeit dienen (siehe Entwicklungsfläche 8: „forum“ / Stadtbibliothek). Eine Machbarkeitsstudie wird derzeit durchgeführt, die Ergebnisse werden voraussichtlich im Herbst 2024 vorliegen.

f – Zentralwerkstatt: Das 140 Jahre alte Backsteingebäude wird zu einem sozio-kulturellen Zentrum umgebaut. Das Projekt gilt als Impulsgeber für die Entwicklung des gesamten Zanders-Areals und soll bis 2027 umgesetzt werden.

g – Altstadt: Als „Altstadt“ wird das denkmalgeschützte Ensemble aus Lagerhochhaus, Kalandersaal- und Sortiersaalgebäude bezeichnet, das gemeinsam mit der Zentralwerkstatt einen Platz bildet. Hier ist ein Interessenbekundungsverfahren zur Ansprache potenzieller Investoren derzeit in Vorbereitung und soll bis zum Frühjahr 2025 abgeschlossen sein.

h – Campus für berufliche Bildung: Mit dem „Campus für berufliche Bildung“ soll ein offenes Bildungsquartier der beruflichen Ausbildung geschaffen werden. Ziel ist es, die beiden an der Bensberger Straße befindlichen Berufsschulen, deren Gebäude sich in einem maroden Zustand befinden, sowie das Ausbildungszentrum der Kreishandwerkerschaft und ein Wohnheim für Auszubildende in räumlicher Nähe auf dem Zanders-Gelände zu verorten und so diverse Synergieeffekte zu erzielen.

Neben den oben aufgeführten Projekten sind noch zahlreiche andere Projekte und Nutzungen auf dem Zanders-Areal geplant: So soll hier neben Raum für Gewerbe,

Büro und Dienstleistungen auch Wohnraum entstehen, Grundschulen und weitere Mobilitätshubs.

In Richtung Innenstadt soll sich die Struktur des Zanders-Geländes durch den Erhalt und die Aufwertung von bestehenden Freiflächen öffnen. Kurze Fußwegeverbindungen verknüpfen künftig den neuen Stadtteil mit der Innenstadt. Sowohl die Poststraße als auch die Verbindung zum Konrad-Adenauer-Platz stellen in diesem Kontext wichtige Achsen und Knotenpunkte dar (siehe Kapitel 2.4, Projektbausteine 3.2 und 3.3). Im Westen soll im Übergang zur Bestandsbebauung an der Unteren Hauptstraße Nutzungsmix aus Gewerbe und überwiegend Wohnen entstehen.

Weitere Informationen können der [Strukturplanung](#) entnommen werden.

2.4 Projektbausteine und Entwicklung von Potenzialflächen

Im Folgenden werden in Form von Steckbriefen die Projektbausteine der Schwerpunktbereiche A und B vorgestellt. Die Steckbriefe charakterisieren die einzelnen Flächen und geben Empfehlungen für eine planerische Qualifizierung des jeweiligen Teilbereichs bzw. der jeweiligen Fläche. Außerdem werden die einzelnen Projektbausteine für die Bearbeitung durch die Verwaltung priorisiert und entsprechende Planungshorizonte, in denen die jeweilige planerische Qualifizierung voraussichtlich in den Prozess gebracht wird, angegeben. Dabei gelten folgende Planungshorizonte:

kurzfristig = innerhalb der nächsten 1 bis 5 Jahre

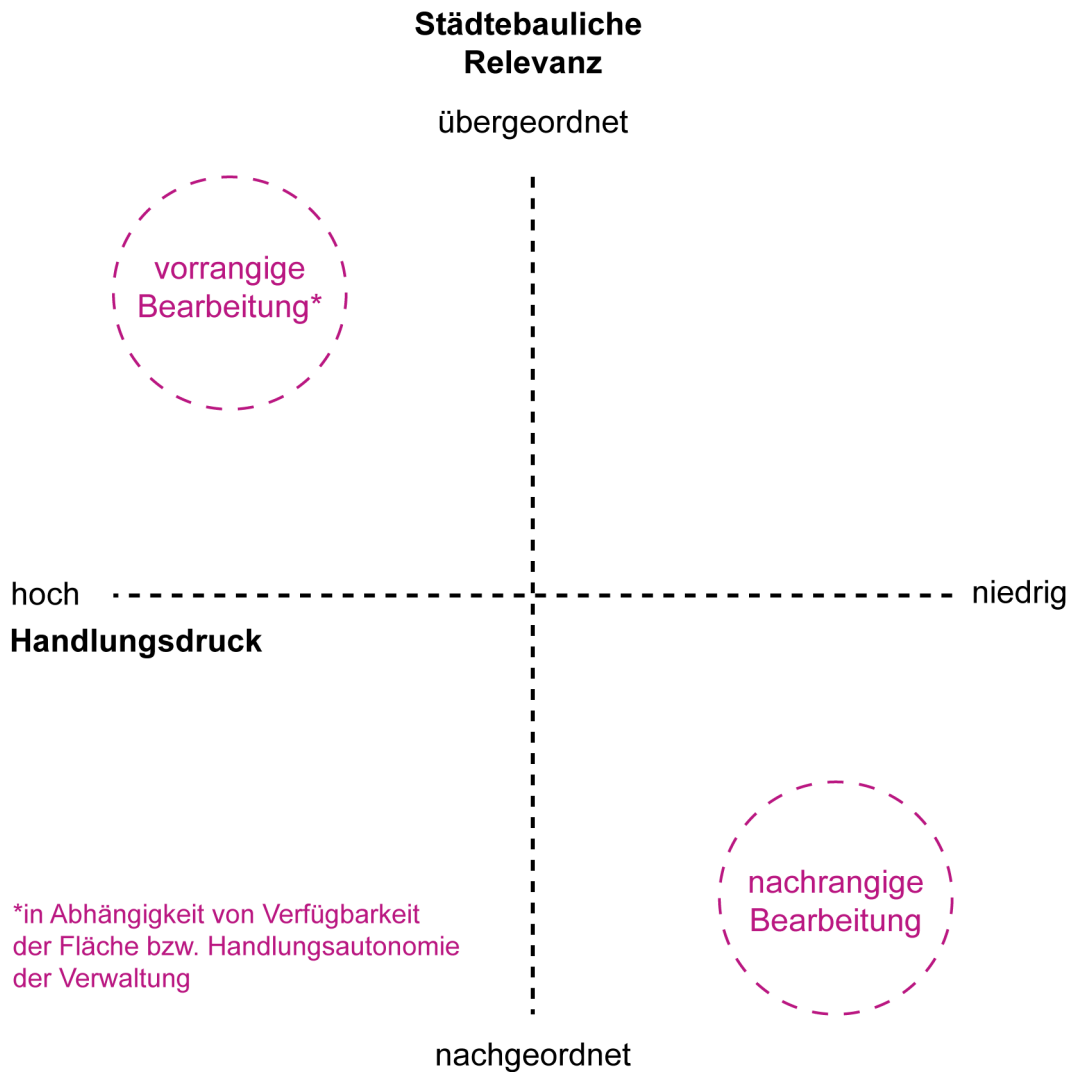
Ein kurzfristiger Angang des jeweiligen Projektbausteins ergibt sich aus einem hohen Handlungsbedarf in Kombination mit der städtebaulichen Relevanz und der Verfügbarkeit bzw. dem Zugriff durch die Stadt auf die jeweiligen Flächen. Diese Flächen werden von der Verwaltung mit der höchsten Priorität behandelt und als erste Projektbausteine der Rahmenplanung 2.0 erarbeitet.

mittelfristig = innerhalb der nächsten 5 bis 10 Jahre

Ein mittelfristiger Angang des jeweiligen Projektbausteins ergibt sich entweder aus einem mittleren Handlungsbedarf bzw. einer mittleren städtebaulichen Relevanz oder der eingeschränkten Verfügbarkeit der jeweiligen Fläche. So können beispielsweise Flächen, die zwar eine hohe städtebauliche Relevanz haben, aufgrund der eingeschränkten Verfügbarkeit erst mittelfristig entwickelt werden. Vorbereitende Untersuchungen werden jedoch zum Teil bereits unternommen, sind in Planung oder können angestoßen werden.

langfristig = perspektivische Entwicklung

Flächen mit einer langfristig angesetzten Planung oder Entwicklung sind Flächen, bei denen entweder der Handlungsdruck eher niedrig ist oder eine nachgeordnete städtebauliche Relevanz bzw. eine eingeschränkte Verfügbarkeit in Kombination mit einem niedrigeren Handlungsdruck vorhanden ist. Bei diesen Flächen ist langfristig eine Qualifizierung vorgesehen, die Umsetzung ist jedoch im Vergleich zu anderen Projektbausteinen der Rahmenplanung 2.0 zunächst nachrangig bzw. nicht absehbar.



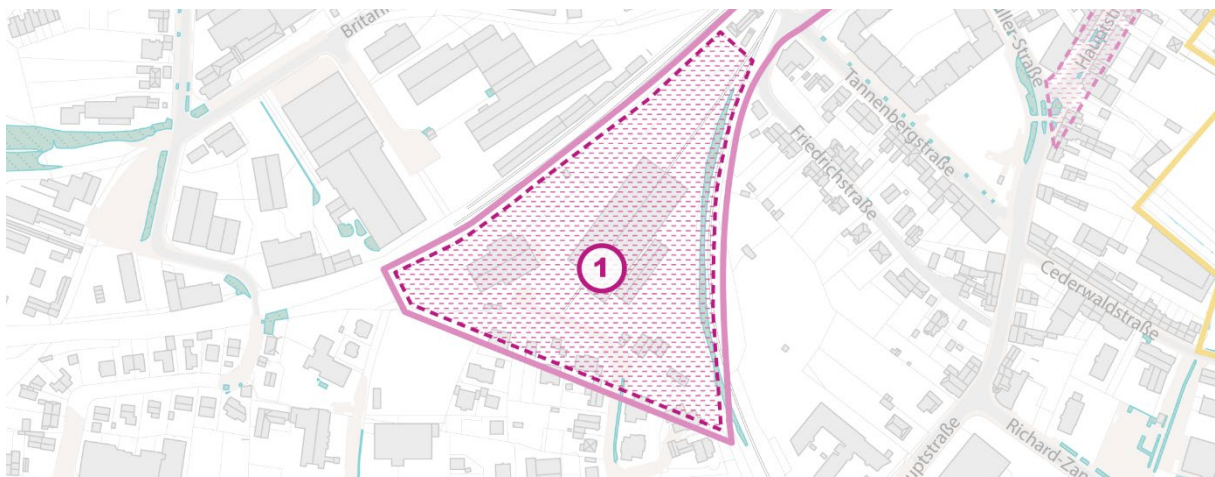
Matrix für die Priorisierung der Projektbausteine für die Bearbeitung durch die Verwaltung

2.4.1 Projektbausteine und Entwicklung von städtischen Flächen

Im Folgenden werden die Projektbausteine und städtebaulichen Potenzialflächen, die sich (vorwiegend) in städtischer Hand befinden, in Form von Steckbriefen vorgestellt. Neben einer Beschreibung, dem aktuellen Sachstand und der städtebaulichen Zielsetzung, werden auch die nächsten Schritte und das beabsichtigte Vorgehen für die Qualifizierung aufgezeigt.

1: Gleisdreieck

Handlungsdruck:	hoch
Status:	in Vorbereitung
Planungshorizont:	kurz- bis mittelfristig
Handlungsautonomie:	abhängig vom S-Bahn-Ausbau
Umsetzung:	mittelfristig (Teilentwicklung ggf. kurzfristig)
Projektkoordination:	Stadtentwicklung und Mobilität (6-60)
Finanzierung:	Vermarktung und damit Finanzierung durch Dritte



Das Gleisdreieck fällt in den Schwerpunktbereich A – Bahnhofsumfeld.

Beschreibung und derzeitige Nutzung

Die hochversiegelten Flächen sowie der sich darauf befindende Gebäudebestand, der in erster Linie aus zwei größeren Hallen und einigen kleineren Bauten besteht, werden derzeit gewerblich genutzt bzw. sind vermietet. Die Fläche wird bislang durch die Stichstraße Am Kuhlerbusch, abgehend von der Mülheimer Straße, von Süden erschlossen. Im Nordwesten begrenzen die S-Bahn-Gleise und daran anschließend das Gewerbegebiet West die Fläche. Das sogenannte Gleis 19 Richtung Bensberg schließt die Fläche im Osten ab. Im Süden grenzt eine Mischnutzung aus Wohnen, Dienstleistungen, Gewerbe, Nahversorgung, Gemeinbedarf (Kita, Jugendzentrum, Kirche) und der Abenteuerspielplatz „An der Steinkaul“ an das Gleisdreieck an. Im FNP 2035 ist die Fläche als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Aktueller Sachstand und städtebauliche Zielsetzung

Der zweigleisige Ausbau der S-Bahn-Strecke sowie der Ausbau des Bahnhofs Bergisch Gladbach erfordert eine gesamträumliche Überprüfung und Neuplanung der Verkehrsstrukturen rund um das Bahnhofsareal. Im Juli 2019 wurde der

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 2435 - Gleisdreieck - mit der Zielsetzung gefasst, insbesondere die Strukturen rund um das Gleisdreieck und den Bahnübergängen Buchholz- und Tannenbergsstraße städtebaulich sinnvoll anzuordnen (Drucksachen-Nr. 265/2019).

Auf der Fläche bestehen diverse und miteinander konkurrierende Nutzungsansprüche. So werden ggf. Teile der Fläche durch die Schließung des Bahnübergangs Tannenbergsstraße für eine neu zu bauende Straßenquerung über die Gleise benötigt und auch die Deutsche Bahn hat Teile der Fläche als mögliche Abstellflächen für wartende S-Bahnen sowie als temporäre Baustelleneinrichtungsflächen ins Auge gefasst. Der Umgang mit dem Bahnübergang Tannenbergsstraße wird einen großen Einfluss auf das Gleisdreieck und dessen Erschließung haben. Im Zuge des S-Bahn-Ausbaus macht die erhöhte Taktung eine Querung der Gleise durch den Kfz-Verkehr an dieser Stelle praktisch unmöglich. Daher muss dieser entweder über andere Bestandsquerungen oder neu zu bauende Querungen umgeleitet werden (u.a. der Schwerlastverkehr in Richtung der nördlichen Gewerbegebiete). Wie ein Ersatz für die Schließung des Bahnübergangs Tannenbergsstraße aussehen kann und wo dieser verortet sein wird, befindet sich noch in Abstimmung zwischen der Stadt und DBInfraGo. Derzeit sind der Ausbau der Straße und Unterführung Buchholzstraße oder der Neubau einer Straße entlang der Gleise über das Gleisdreieck mit Überwerfung über den Gleiskörper als Kompensation für die Schließung des Bahnübergangs Tannenbergsstraße im Gespräch. Für die Querung durch den Rad- und Fußverkehr ist am Bahnübergang Tannenbergsstraße derzeit eine Unterführung an Ort und Stelle geplant. Weitere technische Planungen und Untersuchungen zur Realisierbarkeit sind abzuwarten.

Gleichzeitig ist geplant, das nach Süden führende Gleis 19 stillzulegen und im Nachgang von Bahnnutzungen freizustellen. Der Prozess dazu ist bei der Deutschen Bahn angestoßen, das Ergebnis bleibt abzuwarten. Künftig soll damit die Haupterschließung des Gleisdreiecks von Nordosten über die Friedrichstraße / Tannenbergsstraße ermöglicht werden. Der Bahndamm des ehemaligen Gleis 19 ist auch als optionale Routenführung für die RadPendlerRoute (siehe parallele Planungen im Schwerpunktgebiet A) und als Verbindung für den Umweltverbund im Gespräch.

Während des Ausbaus der S-Bahn-Gleise wird laut Planfeststellungsverfahren (Bauvorhaben Ausbau S11 / S-Bahn Stammstrecke Köln, PFA 2.1) ein Streifen am nördlichen Rand des Areals als Baustelleneinrichtungsfläche benötigt. In dieser Zeit besteht für diese Flächen eine Veränderungssperre. Damit kann eine Umsetzung der Planungen erst nach Freigabe durch die Bahn erfolgen. Derzeit klären die Deutsche Bahn und die Stadt Bergisch Gladbach in bilateral sehr konstruktiven Gesprächen, welche Wege und Möglichkeiten es gibt, bereits während der Geltungsdauer der Veränderungssperre die Bauleitplanung und Nutzbarmachung für die nicht von der Veränderungssperre betroffenen Flächen herbeizuführen. Sollte dies gelingen, können wesentliche Teilflächen des Gleisdreiecks bereits schneller entwickelt werden. Sollte dies nicht gelingen, ist die Baustellenphase des S-Bahn-Ausbaus abzuwarten und eine dauerhafte Nachfolgenutzung des Areals erst mittelfristig zu realisieren. Auch die Möglichkeit einer Zwischennutzungen wird verfolgt.

Zurzeit wird an folgenden Voraussetzungen für die Entwicklung des Geländes bereits gearbeitet:

- inhaltliche Klärung der Nutzungskonkurrenzen und Abstimmungen von Bahn und Stadt im Kontext des S-Bahn-Ausbaus (u.a. Verortung Abstellgleis und Entscheidung zum Bahnübergang Tannenbergstraße)
- Forcierung der Freistellung von Betriebszwecken nach der erfolgreichen Stilllegung von Gleis 19 als Voraussetzung für eine Straßenerschließung des Geländes über die Friedrichstraße / Tannenbergstraße von Nordosten und damit auch für die Fortführung der verbindlichen Bauleitplanung
- Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts und darauf basierend eine Vergabeentscheidung, sobald über die Verfügbarkeit der Flächen Sicherheit besteht

Darauf aufbauend:

- formale Freigabe der Baustelleneinrichtungsfläche durch die Bahn und damit die Aufhebung der Veränderungssperre als Voraussetzung für die verbindliche Bauleitplanung
- Bauleitplanung bis zum Satzungsbeschluss sobald o. g. Voraussetzungen erfüllt sind
- Anschließend Bebauung der Fläche und Aufnahme einer Nachfolgenutzung

2: Bahnhof / Brachflächen und Kopfgrundstück

Handlungsdruck:	hoch
Status:	in Vorbereitung
Planungshorizont:	kurzfristig
Handlungsautonomie:	abhängig vom S-Bahn-Ausbau
Umsetzung:	mittelfristig
Projektkoordination:	Stadtplanung (6-61)
Finanzierung:	gewinnbringende Vermarktung der städtischen Flächen entlang der Jakobstraße und der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße (Kopfgrundstück); die Finanzierung von Mobilitätsaspekten ist im Rahmen von Förderprogrammen für ÖPNV oder Nahmobilität zu prüfen



Der Bahnhofsbereich fällt in den Schwerpunktbereich A – Bahnhofsumfeld.

Beschreibung und derzeitige Nutzung

Die Flächen sind nach der Freistellung durch die Deutsche Bahn (DB) bisher keiner Nutzung zugeführt worden und liegen brach. Das sogenannte Kopfgrundstück an der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße wird derzeit von der Stadt als Parkplatz bewirtschaftet. Im FNP 2035 ist der nördliche Teil der Flächen als gemischte Baufläche, der südliche als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Aktueller Sachstand und städtebauliche Zielsetzung

Übergeordnete Ziele für den Bahnhofsbereich sind einerseits vor dem Hintergrund des S-Bahn-Ausbaus die Stärkung des Bahnhofs als Mobilitätsknotenpunkt sowie andererseits die Nutzbarmachung und Vermarktung der städtischen Grundstücke.

Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf der Belebung des Bahnhofsumfeldes und der Schaffung eines attraktiven und repräsentativen Stadteingangs.

Nach der Freistellung von Bahnbetriebszwecken wurden die Flächen von der Stadt Bergisch Gladbach erworben. Ein 2018 durchgeführter europaweiter Architekturwettbewerb beinhaltete das Ziel, an dieser Stelle einen Verwaltungsneubau als Ersatz für die Alten Stadthäuser zu planen (siehe Projektbaustein 5: Alte Stadthäuser / Stadteingang Süd). Diese Idee wurde jedoch inzwischen verworfen. Bei der Neubetrachtung der Flächen entfällt daher die Planung eines Verwaltungsneubaus.

Zielsetzung für die Flächen ist jedoch weiterhin die Entwicklung einer dem S-Bahnhofsumbau entsprechenden Nutzungsmischung. Denkbar sind hier – bestenfalls im Rahmen von Mixed Use-Konzepten – Büronutzungen, Gastronomie, (Hotel-)Gewerbe oder auch öffentliche Einrichtungen. Architektonisch und städtebaulich muss eine Neuplanung die umgebenden Nutzungen einbeziehen sowie funktionale Bezüge berücksichtigen. Dabei ist insbesondere dem Thema Mobilität genügend Raum zu verschaffen, um sinnvoll und zukunftsgerichtet die verschiedenen Mobilitätsformen an einem Ort zu bündeln und zu verknüpfen. Dies kann beispielsweise durch einen Mobilitätshub als Knotenpunkt für gemeinsam genutzte Fortbewegungsmittel erfolgen. In diesem Kontext ist die derzeitige städtebauliche und funktionale Anordnung von Busbahnhof und Radstation sowie deren Übergänge zum Bahnhof kritisch zu überprüfen und zukunftsgerichtet aufzustellen. Der S-Bahnhof stellt zusammen mit dem Busbahnhof sowohl den wichtigsten Mobilitätsknotenpunkt für den ÖPNV innerhalb der Stadt Bergisch Gladbach als auch im gesamten Rheinisch-Bergischen Kreis dar. Ein reibungsloser Übergang innerhalb des Umweltverbunds sowie die einfache Erreichbarkeit der Innenstadt und der weiteren angrenzenden Stadtquartiere sind hier neben der Schaffung einer angemessenen Eingangssituation und gestalterischen Wiedererkennbarkeit des Bahnhofs Bergisch Gladbach wichtige städtebauliche Ziele. Als Endpunkt in der Sichtbeziehung zwischen dem Bahnhof und dem Zanders-Areal (siehe Projektbaustein 3.2: Brückenschlag Poststraße / Zanders) wird die Ausformung von Hochpunkten bzw. einer architektonischen Gestaltung mit Wiedererkennungswert geprüft.

Das Gleisbett und der südliche Teil der Brachfläche entlang der Jakobstraße bilden wichtige klimatische Ausgleichsräume für das angrenzende Stadtgebiet. Die klimatische Wirksamkeit dieser Flächen ist in künftigen Planungen zu berücksichtigen. Gleichzeitig sind eine klimaangepasste, wasser- und hitzesensible Planung und Gestaltung der Flächen grundlegend. Während des Ausbaus der S-Bahn-Gleise werden laut Planfeststellungsverfahren (Bauvorhaben Ausbau S11 / S-Bahn Stammstrecke Köln, PFA 2.2) die Flächen entlang der Jakobstraße für die Baustelleneinrichtung benötigt und vom Kopfgrundstück an der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße angedient. Für die entsprechenden Flächen gilt in dieser Zeit eine Veränderungssperre und mit einer Umsetzung kann erst nach der Freigabe durch die Bahn begonnen werden.

Strategie / Ausblick

Zurzeit wird durch verschiedene Abteilungen an folgenden Voraussetzungen für die Entwicklung des Geländes bereits gearbeitet:

- Verkehrsuntersuchung für die Stationsstraße (Auswirkungen des S-Bahn-Ausbaus und Schließung des Bahnübergangs Tannbergstraße) als Grundlage für die zukünftige Gestaltung des Bergisch Gladbacher Bahnhofs als Mobilitätsknoten mit den Umsteigebeziehungen Fuß, Rad, Bus und Bahn

Beabsichtigtes weiteres Vorgehen parallel zum S-Bahn-Ausbau:

- Erarbeitung eines städtebaulich-verkehrlichen Gesamtkonzepts
- ggf. temporäre Zwischennutzung oder Umgestaltung eines Teils der Flächen bis die Deutsche Bahn den Bereich als Baustelleneinrichtungsfläche in Nutzung nimmt
- Erarbeitung der Zielsetzung der Vermarktung sowie passender Vergabeverfahren für die städtischen Grundstücke
- Vorbereitung der Bauleitplanung

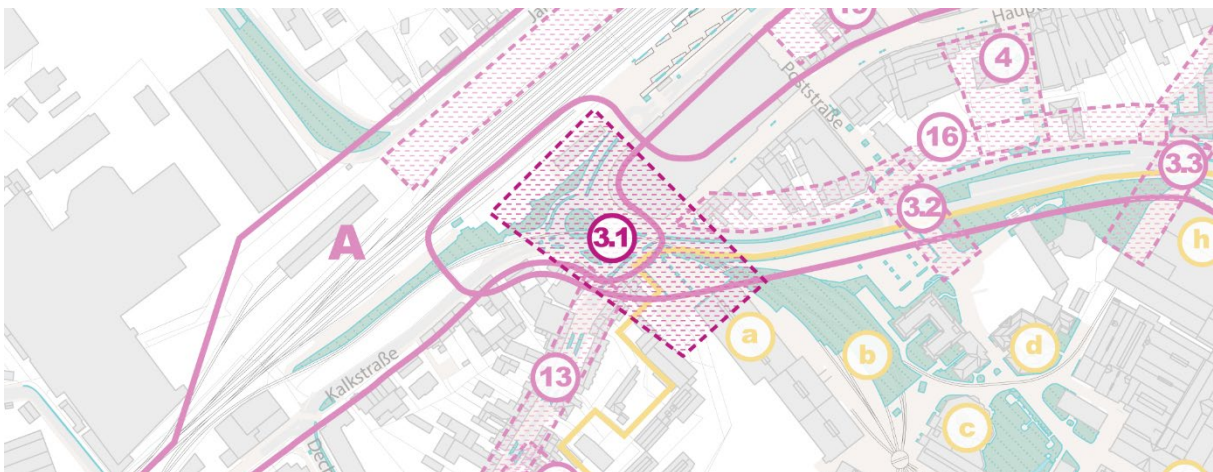
Nach Abschluss der S-Bahn-Baumaßnahme:

- Bauleitplanverfahren bis Satzungsbeschluss
- Umbau des Mobilitätsknotenpunktes
- Vermarktung der Grundstücke

3: Brückenschläge

3.1 Brückenschlag „Driescher Kreisel“

Handlungsdruck:	hoch
Status:	in Vorbereitung
Planungshorizont:	mittelfristig
Handlungsautonomie:	abhängig von S-Bahn-Ausbau / Entwicklung Zanders-Areal
Umsetzung:	mittelfristig
Projektkoordination:	Stadtentwicklung und Mobilität (6-60)
Finanzierung:	als Ergänzung zum Zanders-Areal ist für diesen Raum die Städtebauförderung zu prüfen



Der Driescher Kreisel fällt sowohl in den Schwerpunktbereich A – Bahnhofsumfeld als auch in den Schwerpunktbereich B – Gohrsmühle / Schnabelsmühle.

Beschreibung und derzeitige Nutzung

Der Bau des Driescher Kreisels wurde 2008 in seiner derzeitigen Ausformung als Maßnahme im Rahmen der Regionale 2010 gefördert. Damals musste die Kreuzung auch dem querenden Zugverkehr der Firma Zanders gerecht werden, weshalb der Kreisel eine unkonventionelle Verkehrsführung und Schrankenanlagen aufweist. Insbesondere die Radverkehrsführung ist aktuell ungünstig. Die Integration der Fußgänger-Querung zwischen der Oberen und Unteren Hauptstraße führen zu einem vergleichsweise großen „Fußabdruck“ des Verkehrsbauwerks mit einer dreieckigen Restfläche, die zwar begrünt, ansonsten jedoch weitgehend ungenutzt ist.

Aktueller Sachstand und städtebauliche Zielsetzung

Mit der städtebaulichen Entwicklung des ehemaligen Zanders-Areals ergibt sich an dieser Stelle künftig eine wichtige Fuß- und Radverbindung zum Bahnhofsbereich und eine zentrale Zufahrt zum neuen Stadtteil für den MIV. Um den ruhenden Verkehr auf dem Zanders-Areal zu organisieren und das Parken im öffentlichen Raum zu minimieren, sind an den Quartierseingängen Mobility-Hubs angedacht, die als multifunktionale Quartiersgaragen Teil der verkehrlichen Infrastruktur sind. Einer dieser Hubs wird in unmittelbarer Nähe des Driescher Kreisels geplant (im Bereich der großen Bestandshallen). Es gilt, die entsprechenden Zielverkehre verträglich abzuwickeln.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Zanders-Areals, dem Ausbau der S-Bahn und der städtebaulichen Einbindung des Kreisels als Stadteingang muss die verkehrliche wie städtebauliche Situation überprüft und an die neuen Herausforderungen angepasst werden. An dieser Stelle ist insbesondere die Führung des Radverkehrs und auch der aktuelle Standort der Radstation im Zuge der Neuordnung des Bahnhofsbereichs im Kontext des S-Bahn-Ausbaus zu überprüfen. Weiterhin soll der Bereich für zu Fuß Gehende aufgewertet und die Querungsmöglichkeiten verbessert werden. Auch die Untere Hauptstraße (siehe Entwicklungsraum 13: Untere Hauptstraße) soll stärker an die Innenstadt angebunden werden.

Aus denkmalpflegerischer Sicht sollte das Wegekreuz, nach dem die Kreuzung ursprünglich benannt wurden („Driescher Kreuz“) bei einer Umgestaltung einen markanteren Aufstellungsort in der Achse der Hauptstraße finden, deren historischer Straßenzug gestalterisch herausgearbeitet werden sollte. Auch die Gleisanlage sollte in der Gestaltung weiterhin gewürdigt werden.

Strategie / Ausblick

Da für eine Umplanung des Driescher Kreisels sowohl die Ausgestaltung der Zufahrt und des Eingangs zum Zanders-Areal als auch die Verkehrsführung in der direkten Bahnhofsumgebung relevant sind, hängt eine Planung von der Entwicklung dieser beiden Großprojekte ab.

An folgenden Voraussetzungen für die Entwicklung wird bereits gearbeitet:

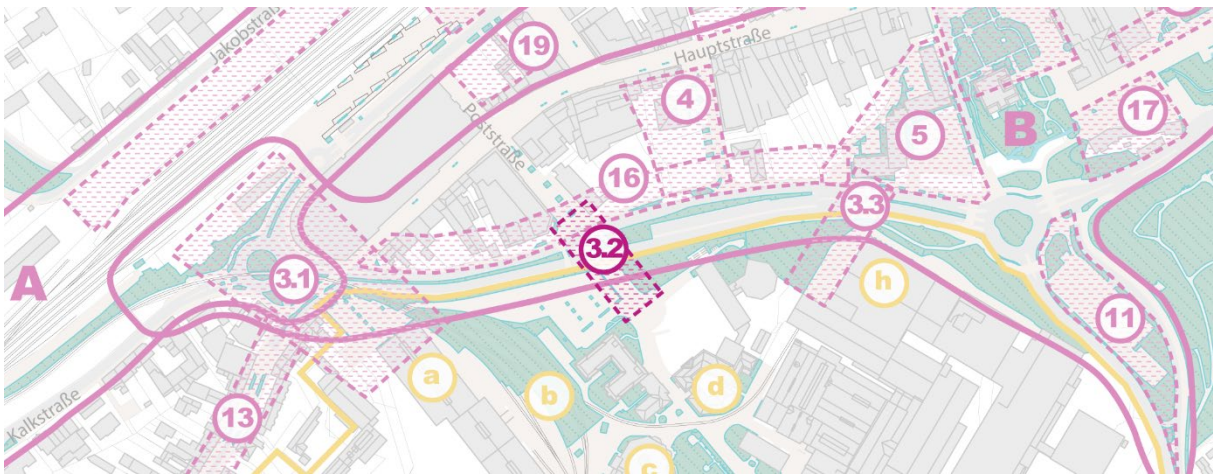
- Erarbeitung verkehrlicher Gutachten, die die Auswirkungen der Planungen auf die Verkehre rund um das Zanders-Areal sowie des Bahnhofsumfeldes untersuchen und in denen der Driescher Kiesel mitbetrachtet wird

Darauf aufbauend:

- Qualifizierung in Abhängigkeit von den Ergebnissen o. g. Untersuchungen und Planungen

3.2 Brückenschlag „Poststraße / Zanders“

Handlungsdruck:	niedrig
Status:	in Warteposition
Planungshorizont:	mittelfristig
Handlungsautonomie:	abhängig von der Entwicklung des Zanders-Areals
Umsetzung:	mittelfristig
Projektkoordination:	Stadtentwicklung und Mobilität (6-60)
Finanzierung:	als Ergänzung zum Zanders-Areal ist für diesen Raum die Städtebauförderung zu prüfen



Die Kreuzung Poststraße / An der Gohrsmühle fällt in den Schwerpunktbereich B – Gohrsmühle / Schnabelsmühle.

Beschreibung und derzeitige Nutzung

Die Kreuzung der Straßen Poststraße / An der Gohrsmühle ist aktuell der wichtigste Zugangspunkt zum Zanders-Areal. Auch künftig wird der Knotenpunkt einen zentralen Eingangsbereich zum Zanders-Areal darstellen, der nicht dem motorisierten Individualverkehr (MIV), sondern zu Fuß Gehenden und Radfahrenden vorbehalten sein soll.

Auch historisch ist dies eine wichtige Wegeverbindung. Der Denkmalpflegeplan empfiehlt an dieser Stelle einerseits die Verbesserung der Straßengestaltung der Poststraße sowie die Schaffung eines axialen Endpunktes im Bahnhofsbereich. Der Bereich wird von den markanten und denkmalgeschützten neobarocken Verwaltungsbauten aus dem späten 19. und frühen 20. Jahrhundert auf dem Zanders-Areal geprägt.

Aktueller Sachstand und städtebauliche Zielsetzung

Mit der weiteren Öffnung und Entwicklung des Zanders-Areals sollte die Kreuzung und der Zugang insbesondere für den Fuß- und Radverkehr verbessert werden. Künftig soll auch die RadPendlerRoute über das Zanders-Areal und diesen Knotenpunkt geführt werden (siehe Schwerpunktbereich A, parallele Planungen). Somit müssen die Querungsmöglichkeiten der Straße An der Gohrsmühle für den Rad- und Fußverkehr verbessert werden, um deren Barrierewirkung zu mindern.

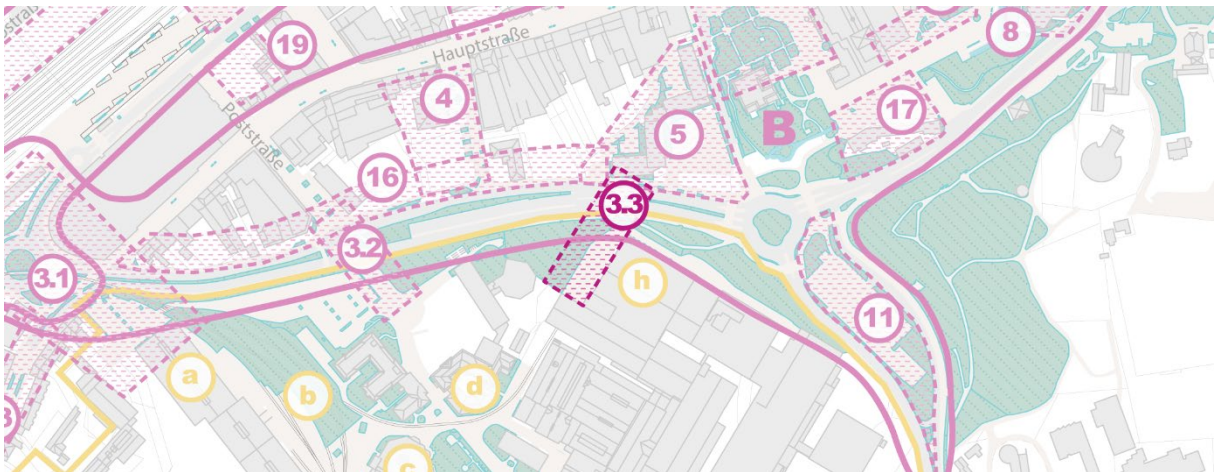
Ein repräsentativ gestalteter Eingang sowohl in das Zanders-Areal als auch in die Innenstadt erhöht die Sichtbarkeit und Wahrnehmbarkeit beider Stadtbausteine. Die Gestaltung des Kreuzungsbereichs sowie der Achse entlang der Poststraße nimmt an dieser Stelle eine Schlüsselfunktion in der Anbindung und Verknüpfung des Zanders-Areals mit der Innenstadt und darüber hinaus mit dem Bahnhofsareal ein.

Strategie / Ausblick

Die Qualifizierung des Kreuzungsbereichs ist abhängig von der Entwicklung des Zanders-Areals und wird daher als perspektivische Maßnahme mitbetrachtet, befindet sich aber in Warteposition.

3.3 Brückenschlag „Alte Stadthäuser / Zanders“

Handlungsdruck:	mittel
Status:	in Warteposition
Planungshorizont:	mittelfristig
Handlungsautonomie:	abhängig von der Entwicklung des Zanders-Areals und der Alten Stadthäuser
Umsetzung:	mittelfristig
Projektkoordination:	Stadtplanung (6-61)
Finanzierung:	als Ergänzung zum Zanders-Areal ist für diesen Raum die Städtebauförderung zu prüfen



Der Übergang Alte Stadthäuser / Zanders fällt in den Schwerpunktbereich B – Gohrsmühle / Schnabelsmühle.

Beschreibung und derzeitige Nutzung

Zwischen den Alten Stadthäusern und dem Zanders-Areal besteht an dieser Stelle derzeit keine funktionale oder städtebauliche Verbindung. Das ehemalige Gelände der Papierfabrik ist hier durch einen Zaun und dichten Bewuchs sowie durch einen Geländesprung vom Stadtraum getrennt. Eine Fußwegeverbindung zur Bensberger Straße führt von den Innenstadt über den Kreisel Schnabelsmühle.

Aktueller Sachstand und städtebauliche Zielsetzung

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Alten Stadthäuser soll zukünftig die Verlängerung der „Main Street“, der wichtigsten Erschließungsachse auf dem Zanders-Areal und Rückgrat des neuen Stadtteils, in Form einer Fuß- und Radverbindung in die Straße An der Gohrsmühle münden. Wo heute noch ein Zaun und dichter Bewuchs die Sicht und den Zugang versperren, soll ein repräsentativer Eingang am sogenannten Exzellenzbaustein (siehe Schwerpunktbereich C: Zanders-Areal,

Projektbaustein h) entstehen. Die Alten Stadthäuser am südlichen Innenstadteingang stellen ein besonderes Entwicklungspotenzial genau gegenüber des Exzellenzbausteins sowie eine wichtige Verbindung in die Innenstadt dar (siehe Entwicklungsraum 5: Alte Stadthäuser / Stadteingang Süd). An dieser Stelle ist zu prüfen, ob die heute bestehende Rad- und Fußwegeverbindung über den Kreisel Schnabelsmühle auch künftig eine angemessene Querung der Straße An der Gohrsmühle darstellt oder einer Ergänzung in der Achse des repräsentativen Eingangs bedarf.

Strategie / Ausblick

Die Qualifizierung des Bereichs ist abhängig von der Entwicklung des Zanders-Areals und wird daher als perspektivische Maßnahme mitbetrachtet, befindet sich aber in Warteposition.

3.4 Brückenschlag „Untere Hauptstraße / Zanders“

Handlungsdruck:	mittel
Status:	in Vorbereitung
Planungshorizont:	mittelfristig
Handlungsautonomie:	abhängig von der Entwicklung des Zanders-Areals
Umsetzung:	mittelfristig
Projektkoordination:	Projektgruppe Zanders-Areal (BM-1)
Finanzierung:	als Ergänzung zum Zanders-Areal ist für diesen Raum die Städtebauförderung zu prüfen



Beschreibung und derzeitige Nutzung

Der Bereich rückwärtig der Unteren Hauptstraße am westlichen Rand des Zanders-Areals ist von einer heterogenen, kleinteiligen Bebauung geprägt. Die Flächen direkt an der Hauptstraße sind in Privatbesitz.

Aktueller Sachstand und städtebauliche Zielsetzung

An dieser Stelle soll das Zanders-Areal künftig auch von Westen für den Rad- und Fußverkehr erschlossen und an die umgebende Stadt angebunden werden.

Strategie / Ausblick

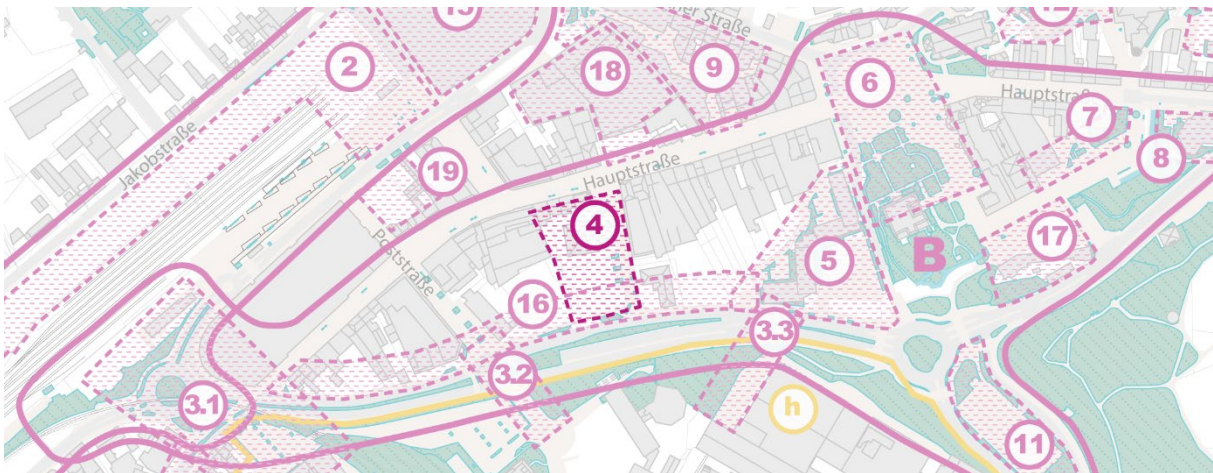
Die Qualifizierung des Bereichs ist abhängig von der Entwicklung des Zanders-Areals und wird daher als perspektivische Maßnahme mitbetrachtet.

Zurzeit wird an folgenden Voraussetzungen für die Entwicklung des Geländes bereits gearbeitet:

- Prüfung der grundsätzlichen Möglichkeit einer öffentlichen Erschließung des Zanders-Areals von der Unteren Hauptstraße aus

4: Postgrundstück

Handlungsdruck:	niedrig
Status:	in Warteposition
Planungshorizont:	kurzfristig
Handlungsautonomie:	gegeben
Umsetzung:	mittelfristig
Projektkoordination:	Stadtplanung (6-61)
Finanzierung:	Vermarktung der städtischen Fläche



Das städtische Postgrundstück ist Teil des Schwerpunktbereichs B – Gohrsmühle / Schnabelsmühle.

Beschreibung und derzeitige Nutzung

Das städtische Postgrundstück grenzt im Süden an den Straßenzug An der Gohrsmühle sowie im Osten an die Stichstraße, die der Hauptstraße (FGZ) zugeordnet wird. Der Großteil des Grundstücks wird derzeit als Stellplatzfläche von der Stadt Bergisch Gladbach bewirtschaftet, außerdem wird über die Zufahrt An der Gohrsmühle der Lieferverkehr der Post abgewickelt. Im FNP ist die Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen; baurechtlich zählt sie zum Kerngebiet. Die Post ist in einem etwas in die Jahre gekommenen Container-Gebäude untergebracht. Direkt vor dem Gebäude steht das sogenannte Heimatdenkmal von 1991, das fünf für die Kultur bedeutende Persönlichkeiten aus Bergisch Gladbacher darstellt.

Aktueller Sachstand und städtebauliche Zielsetzung

Das zentral gelegene Gelände in direkter Nähe zur Fußgängerzone (FGZ) ist derzeit untergenutzt und eine Entwicklung bzw. Qualifizierung werden angestrebt. Die Post als Mieterin und Nutzerin soll am Standort gehalten werden; das Container-Gebäude ist jedoch abgängig. Eine perspektivische Entwicklung der Fläche ist

insbesondere in Hinblick auf die Öffnung des Zanders-Areals in direkter Nachbarschaft relevant und attraktiv. Entlang der Straße An der Gohrsmühle ist aus Sicht der Stadtverwaltung die Ausbildung einer städtebaulichen (ggf. auch freiraumplanerischen) Kante angestrebt – in diesem Zusammenhang steht das Postgrundstück als städtisches Grundstück zur Überplanung zur Verfügung und könnte – ähnlich wie die Alten Stadthäuser (siehe Entwicklungsraum 5: Alte Stadthäuser) bei einer entsprechenden Konzeption Impulsgeber für die Entwicklung der benachbarten privaten Flächen sein (siehe Entwicklungsraum 16: Städtebauliche Kanten An der Gohrsmühle). Der Hitzeaktionsplan schlägt an diesem Ort zumindest eine Teilentsiegelung vor.

In Richtung der FGZ ist eine Aufwertung des öffentlichen Bereichs unter Berücksichtigung einer klimatisch wirksamen und wassersensiblen Umgestaltung anzustreben.

Strategie / Ausblick

Die Verwaltung erarbeitet mittelfristig eine Strategie zur Entwicklung dieser zentral gelegenen Fläche. Die Bearbeitung durch die Stadtverwaltung erfolgt derzeit nicht prioritär.

5: Alte Stadthäuser / Stadteingang Süd

Handlungsdruck:	hoch
Status:	in Vorbereitung
Planungshorizont:	kurzfristig
Handlungsautonomie:	gegeben
Umsetzung:	kurzfristig
Projektkoordination:	Stadtplanung (6-61)
Finanzierung:	gewinnbringende Vermarktung der Fläche



Die Alten Stadthäuser sind Teil des Schwerpunktbereichs B – Gohrsmühle / Schnabelsmühle.

Beschreibung und derzeitige Nutzung

Die Stadthäuser mit ihrer typischen Architektur aus den 1950er Jahren prägen zusammen mit der Villa Zanders und dem Kreisverkehr Schnabelsmühle den Eingang zum Stadtzentrum von Süden. Die Gebäude werden derzeit noch von der Stadtverwaltung genutzt, stehen jedoch zur Disposition, sobald die Verwaltung dort ausgezogen ist. Dies soll voraussichtlich bis Mitte 2026 der Fall sein. Im Denkmalpflegeplan von 2017 sind die Stadthäuser als „erhaltenswert“ und „silhouettenbildend“ klassifiziert.

Der Vorplatz der Stadthäuser wird derzeit als Parkfläche (P2) genutzt und von der Stadt Bergisch Gladbach bewirtschaftet, genauso wie die südliche (P1) der beiden rückwärtig gelegenen Dreiecks-Flächen, die sich durch die Kubatur der Gebäude ergeben. Die nördliche Fläche wird ebenfalls als Stellplatzfläche genutzt, ist jedoch den städtischen Beschäftigten vorbehalten. Erschlossen werden die rückwärtig gelegenen Flächen durch eine Stichstraße, die den Konrad-Adenauer-Platz und die Straße An der Gohrsmühle miteinander verbindet, die jedoch ab dem rückseitigen Eingang der VR-Bank in Richtung des vom MIV freigehaltenen Konrad-Adenauer-

Platzes abgepollert ist. Von dieser Stichstraße, die im Besitz der Stadt Bergisch Gladbach ist, werden auch verschiedene private Flächen, die hauptsächlich als Stellplatzflächen genutzt werden, für den MIV bzw. Anlieferungsverkehre erschlossen (siehe Entwicklungsraum 16: Städtebauliche Kanten). Im südlichen Bereich des Grundstücks verläuft die Strunde, die zum größten Teil unterirdisch kanalisiert, abschnittsweise jedoch eingefriedet offengelegt ist.

Aktueller Sachstand und städtebauliche Zielsetzung

Durch die herausragende Lage am Stadteingang und im Übergang zum Zanders-Areal ergeben sich hier besondere Potenziale und ein hoher Entwicklungsdruck. Bisher liegt eine Untersuchung von 2016 vor, die die Wirtschaftlichkeit einer Nachnutzung als Verwaltungssitz geprüft hat. Darauf basierend wurde die Aufgabe des Verwaltungsstandortes beschlossen. Im Sinne des Ressourcenschutzes und der Einsparung grauer Energie ist es inzwischen anerkanntes Vorgehen, zu prüfen, inwiefern sich die Gebäude in Gänze oder ggf. Gebäudeteile sinnvoll sanieren und weiterverwerten lassen. Dabei sind die Wirtschaftlichkeit, Nutzbarkeit, der bauliche Zustand und Vermarktungsmöglichkeiten wichtige Kriterien. Aber auch eine städtebauliche Neuordnung des Grundstücks in Reaktion auf die Öffnung des Zanders-Areals (siehe Schwerpunktbereich C – Zanders-Areal) und die damit verbundene Anbindung des neuen Viertels an die Innenstadt und als repräsentativer Stadteingang werden mitgedacht. Wünschenswert wären hier v.a. im Erdgeschoss öffentliche Nutzungen, die zwischen dem Zanders-Areal und der Innenstadt vermitteln.

Weitere wichtige städtebauliche und in neue Planungen einzubeziehende Elemente sind neben der Öffnung des Zanders und dem zukünftig hier entstehenden „Campus für berufliche Bildung“ auch die Villa Zanders, die im südlichen Teil des Grundstücks verlaufenden Strunde und weitere blau-grüne Elemente sowie die zukünftige städtebauliche Neuordnung der Straße An der Gohrsmühle (siehe Entwicklungsraum 16: Städtebauliche Kanten). Die Um- oder Neugestaltung der Fläche soll klimaanangepasst erfolgen und einer städtebaulichen Eingangssituation gerecht werden.

Strategie / Ausblick

Aufgrund der besonders hohen städtebaulichen Relevanz der Alten Stadthäuser (Übergang zum Zanders-Areal und Eingang zur Innenstadt) und des gleichzeitig hohen Handlungsbedarfes (zeitnaher Auszug der Stadtverwaltung) wird dieser Projektbaustein in der Bearbeitung durch die Verwaltung **priorisiert**.

Zurzeit wird durch verschiedene Abteilungen an folgenden Voraussetzungen für die Entwicklung des Geländes bereits gearbeitet:

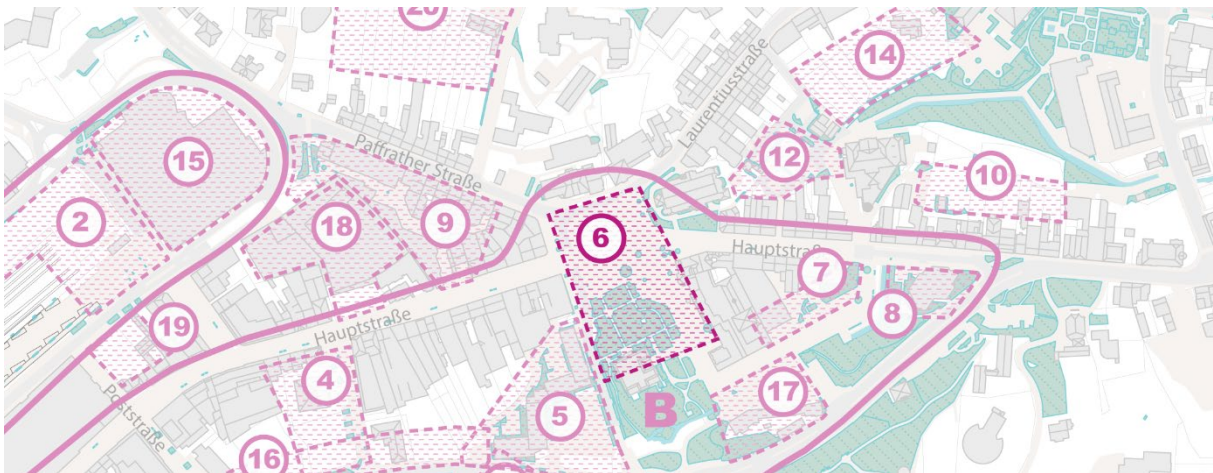
- Vorbereitung der Bauzustandsuntersuchung und einer Machbarkeitsstudie zur technischen und wirtschaftlichen Bewertung von (Teil-)Erhalt oder Abriss/Neubau als Grundlage für alle weiteren Entscheidungen
- Beauftragung einer Machbarkeitsstudie für die Verlagerung eines in den Alten Stadthäusern untergebrachten Rechenzentrums, welches im städtischen WLAN-Netz als Knotenpunkt für alle zentrumsnahen Verwaltungsgebäude dient

Darauf aufbauend weiteres Vorgehen:

- Gespräche mit den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke, um die Möglichkeiten einer abgestimmten Entwicklung zu ermitteln
- Auf der Grundlage der Gesprächsergebnisse und der Machbarkeitsstudie zu Erhalt/Abriss ein durch die Stadt durchgeführter städtebaulicher Ideen- und Gestaltungswettbewerb für den so definierten Bereich „Alte Stadthäuser und umliegende Grundstücke“
- Nach Abschluss Gestaltungswettbewerb: Politischer Beschluss zur weiteren Vorgehensweise unter Beachtung der vergaberechtlichen Rahmenbedingungen

6: Konrad-Adenauer-Platz

Handlungsdruck:	niedrig
Status:	in Warteposition
Planungshorizont:	mittelfristig
Handlungsautonomie:	gegeben
Umsetzung:	langfristig
Projektkoordination:	Stadtplanung (6-61)
Finanzierung:	zu prüfen, für Teilmaßnahmen ggf. Fördertöpfe im Kontext Klimaanpassung



Der Konrad-Adenauer-Platz ist Teil des Schwerpunktbereichs B – Gohrsmühle / Schnabelsmühle.

Beschreibung und derzeitige Nutzung

Der Konrad-Adenauer-Platz liegt zwischen den beiden neu gestalteten Teilen der Oberen Hauptstraße (FGZ), dem Veranstaltungsort Bergischer Löwe, der katholischen Kirche St. Laurentius, der Villa Zanders und dem historischen Rathaus, die – aus unterschiedlichen Epochen stammend – diesen zentralen Ort prägen. Die jetzige Gestaltung aus den 1980er Jahren erinnert an die Papiertradition der Stadt Bergisch Gladbach: So zeugt die symbolische Integration von einem Mühlrad und der Strunde in die Pflasterung von der Wichtigkeit der Mühlen- und Papierindustrie in der Stadt. Der Brunnen in der Mitte wird im Volksmund „Waffeleisen“ genannt und stellt ein Schöpfsieb dar. Der Platz dient vielfältigen temporären Nutzungen; dazu gehören der Wochenmarkt, der Weihnachtsmarkt, die Kirmes, diverse Karnevalsveranstaltungen oder der Stadtlauf. Der Konrad-Adenauer-Platz liegt zwischen dem westlichen und dem östlichen Teil der Fußgängerzone. Entlang der westlichen Flanke des Platzes verläuft zwischen der Laurentiusstraße und dem Kreisverkehr Schnabelsmühle eine Verbindungsstraße, die dem Busverkehr vorbehalten ist. Entlang der östlichen Flanke befindet sich die Maria-Zanders-Anlage – eine befestigte Freifläche, die sich zwischen dem Bergischen Löwen, der Villa Zanders, dem

Gasthaus Paas und dem „forum“ erstreckt und ebenfalls temporär für Veranstaltungen genutzt wird.

Aktueller Sachstand und städtebauliche Zielsetzung

Der Konrad-Adenauer-Platz fällt neben der gestalterisch sehr reduzierten, von hellem Betonstein geprägten Fußgängerzone im Westen und Osten auf. Als räumlicher und städtebaulicher Stadtmittelpunkt sollte der Konrad-Adenauer-Platz langfristig gestalterisch in der Innenstadt gestärkt und seine Aufenthaltsqualität – insbesondere in den Randbereichen – erhöht werden. Zwischen dem Platz, der Hauptstraße, dem Garten der Villa Zanders und der Maria-Zanders-Anlage wirken die Übergänge z. T. bruchhaft und sind gestalterisch sehr heterogen.

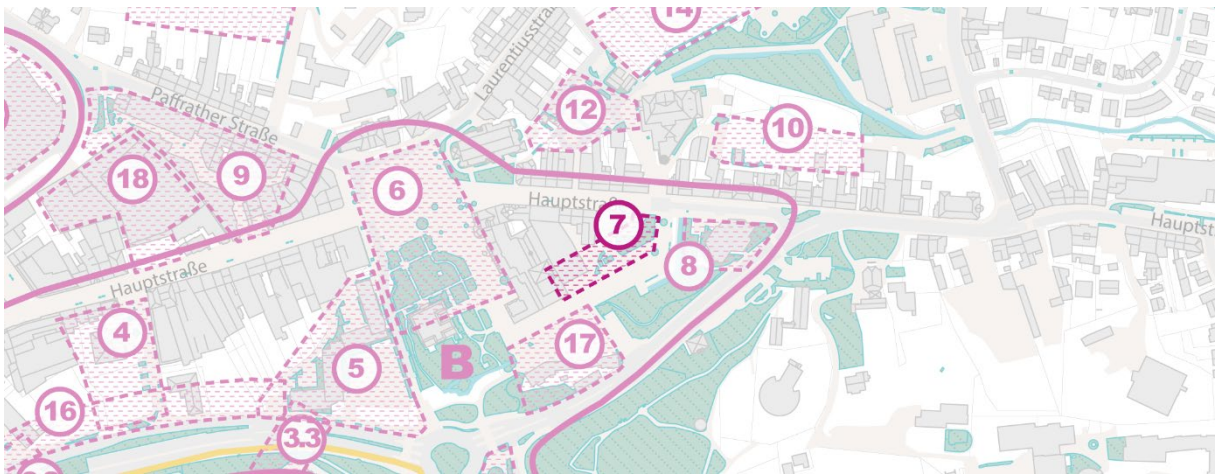
Die exponierte Lage erfordert dabei einen behutsamen Umgang sowohl mit der umgebenden Baustruktur als auch mit der Historie des Platzes. Wichtige Wegeverbindungen müssen erhalten bleiben und die nötigen Flächen für die vielfältigen Nutzungen gesichert werden. Des Weiteren sind aktuelle Erkenntnisse zur klima- und wasserangepassten Planung in eine Neugestaltung zukünftig miteinzubinden. Neben einer adäquaten Aufenthaltsqualität zur weiteren Belebung der Stadt sind also Verschattung und Versickerung von Oberflächenwasser sowie der Umgang mit Hochwasser und Starkregenereignissen weitere planerischen Anforderungen. In der Planungshinweiskarte ist dieser Stadtraum als klimatisch relevant und sanierungsbedürftig mit Begrünungspotenzial eingestuft.

Strategie / Ausblick

Im Zuge der städtebaulichen Qualifizierung des Schwerpunktbereiches „Gohrsmühle / Schnabelsmühle“ ist die Gestaltung und Einbindung des Konrad-Adenauer-Platzes mitzudenken. Seine Funktion als Stadtmittelpunkt ist gerade im Hinblick auf die Entwicklung des Zanders-Areals zu stärken und auszubauen. Langfristig sollte der Platz über einen freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb neu geordnet werden. Kurzfristig möchte die Stadt prüfen, ob und in welchem Umfang klimarelevante Maßnahmen wie mobile Sitz- und Begrünungselemente oder Verschattungen in diesem Stadtraum realisiert werden können. Die Bearbeitung durch die Stadtverwaltung wird allerdings derzeit nicht priorisiert.

7: Arrondierung Forum-Park

Handlungsdruck:	niedrig
Status:	in Warteposition
Planungshorizont:	langfristig
Handlungsautonomie:	gegeben
Umsetzung:	langfristig
Projektkoordination:	Stadtplanung (6-61)
Finanzierung:	zu prüfen



Der rückwärtige Bereich des Bergischen Löwen nördlich des Forum-Parks ist Teil des Schwerpunktbereichs B – Gohrsmühle / Schnabelsmühle.

Beschreibung und derzeitige Nutzung

Die Flächen im rückwärtigen Bereich des Blocks des Bergischen Löwen südlich der Hauptstraße und nördlich des Forum-Parks sind derzeit untergenutzt und von Gebäuderückseiten geprägt. Teilweise sind die Flächen begrünt, teilweise dienen sie als Zufahrt für private Stellplatzflächen im Innenbereich des Blocks.

Aktueller Sachstand und städtebauliche Zielsetzung

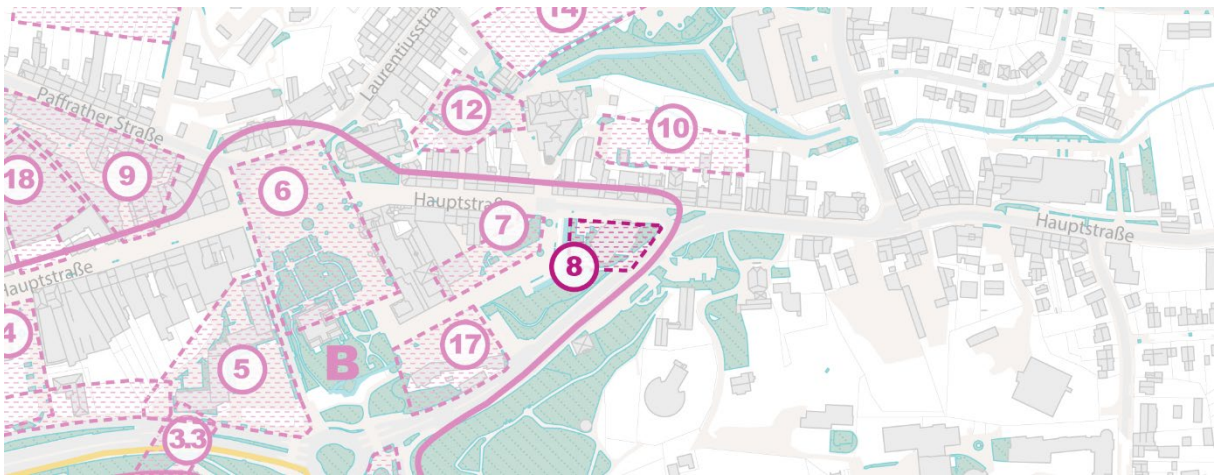
Der derzeit unbebaute, untergenutzte Bereich rückwärtig der Fußgängerzone Hauptstraße bietet sich für eine bauliche Arrondierung an. Insbesondere nach der Umgestaltung des Forum-Parks wäre es wünschenswert, den Raum angemessen städtebaulich zu fassen. Als Nutzungen kommen beispielsweise kleinstrukturierter Einzelhandel, gewerbliche Nutzungen, Büros und Dienstleistungen infrage. Im Rahmen der Erstellung eines Bebauungskonzeptes ist die Errichtung einer privaten Tiefgarage unter Mitbenutzung der bestehenden öffentlichen TG-Zufahrt zu prüfen.

Strategie / Ausblick

Langfristig sollte dieser Bereich neugestaltet werden; aufgrund der im Vergleich zu anderen Räumen nachrangigen Bedeutung befindet sich das Projekt jedoch derzeit in Warteposition.

8: „forum“ / Stadtbibliothek

Handlungsdruck:	hoch
Status:	in Vorbereitung
Planungshorizont:	kurzfristig
Handlungsautonomie:	z. T. abhängig von der Entwicklung des Zanders-Areals
Umsetzung:	mittelfristig
Projektkoordination:	Stadtplanung (6-61)
Finanzierung:	zu prüfen



Das Gebäude der Stadtbibliothek ist Teil des Schwerpunktbereichs B – Gohrsmühle / Schnabelsmühle.

Beschreibung und derzeitige Nutzung

Die Stadtbibliothek im „forum“ ist ein wichtiger Impulsgeber und Frequenzbringer am östlichen Ende der Fußgängerzone der Oberen Hauptstraße. Im Zuge der Freiraumgestaltung von 2015 wurde mit der Offenlegung der Strunde in den angrenzenden öffentlichen Freiräumen der Forum-Park mit einem gewässerbegleitenden Fuß- und Radweg und einer öffentlichen Spielfläche errichtet. Das 1968 gebaute und 1975 aufgestockte städtische Bibliotheksgebäude befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und weist neben baulichen auch funktionale Mängel auf (Barrierefreiheit, Rettungswege, polygonaler Grundriss, etc.). Daher steht der Standort infrage.

Aktueller Sachstand und städtebauliche Zielsetzung

Eine Zustandserfassung ergab 2011 eine Reihe von baulichen Mängeln. 2016 wurde diese aktualisiert. Derzeit wird im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und einer Machbarkeitsstudie geprüft, ob eine Sanierung inkl. Interimslösung, ein Neubau an gleicher Stelle inkl. Abriss oder die Sanierung des Forum-Gebäudes

auf dem Zanders-Areal und ein Umzug in diese Räumlichkeiten zu bevorzugen ist. Abhängig von dem Ergebnis der Untersuchungen müssen ggf. städtebauliche Zielsetzungen und mögliche Nutzungen für das Gebäude und das Grundstück an der Hauptstraße neu formuliert werden. Da das Grundstück der Stadt durch die Familie Zanders mit der Prämisse einer gemeinwohlorientierten Nutzung überlassen wurde, ist bei der künftigen Qualifizierung des Grundstücks diese Bedingung zu beachten. Eine zukünftige hochbauliche Entwicklung muss darüber hinaus im Einklang mit der Umgestaltung des Forum-Parks stehen.

Strategie / Ausblick

Aufgrund der hohen städtebaulichen wie funktionalen Bedeutung wird die Bearbeitung der Fläche in Abhängigkeit von den Ergebnissen der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und Machbarkeitsstudie durch die Verwaltung **priorisiert**.

Zurzeit wird an folgenden Voraussetzungen für die Entwicklung des Geländes bereits gearbeitet:

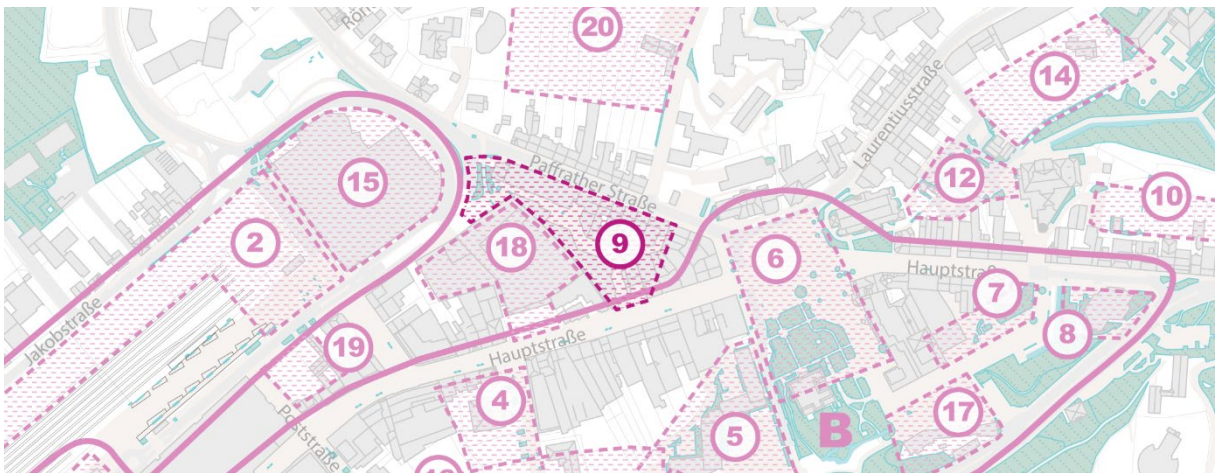
- Erstellung einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und einer Machbarkeitsstudie für folgende Varianten in einer vergleichenden Darstellung mit Benennung einer Vorzugsvariante für die dauerhafte Unterbringung der Stadtbücherei:
 - Sanierung des aktuellen Standorts in der Stadtmitte mit der Unterbringung und ggf. Herrichtung einer Interimslösung während der Sanierungsphase
 - Abriss und Neubau des aktuellen Standorts in der Stadtmitte mit der Unterbringung und ggf. Herrichtung einer Interimslösung während der Bauphase
 - Sanierung des Forum-Gebäudes auf dem Zanders-Areal und dauerhafte Unterbringung der Stadtbibliothek auf dem Zanders-Gelände

Darauf aufbauend:

- Abhängig von den Ergebnissen der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und Machbarkeitsstudie (s.o.) und der Entscheidung über einen Umzug der Stadtbibliothek auf das Zanders-Areal oder den Verbleib am Standort ist über das weitere Vorgehen und den Umgang mit dem Bestandsgebäude zu entscheiden
- sollte sich ein Umzug als finanziell wie räumlich sinnvoll erweisen, muss eine angemessene Nachfolgenutzung gefunden werden

9: Grüne Ladenstraße

Handlungsdruck:	mittel
Status:	ausstehend
Planungshorizont:	kurzfristig
Handlungsautonomie:	z. T. gegeben, z. T. abhängig von privaten Interessen
Umsetzung:	kurz- bis mittelfristig
Projektkoordination:	Wirtschaftsförderung (9-12)
Finanzierung:	zu prüfen



Beschreibung und derzeitige Nutzung

Die als „Grüne Ladenstraße“ bezeichnete Straße Am Alten Pastorat ist Teil des zentralen Versorgungsbereiches. Sie hat durch den Leerstand der RheinBerg Passage und den damit veränderten Kundenströmen und Laufwegen ebenfalls mit Leerständen und Trading-Down-Effekten zu kämpfen. Grundsätzlich bietet die verwinkelte Gasse mit einer kleinteiligen Ladenstruktur und der besonderen Begrünung durch Kletterpflanzen gute Voraussetzungen für ein ansprechendes Ambiente mit einer Folge kleiner Plätze. Für die Grüne Ladenstraße existiert eine Gestaltungssatzung, welche die mögliche Ausgestaltung von Werbeanlagen festlegt. Das prägende Gebäude am Übergang zur Hauptstraße (Am Alten Pastorat 2) wird im Denkmalpflegeplan als „erhaltenswert“ eingestuft.

Die Gebäude an der Grünen Ladenstraße befinden sich in der Hand einer Vielzahl privater Eigentümerinnen und Eigentümer, während sich die Straße selbst (FGZ) in öffentlicher Hand (Stadt Bergisch Gladbach) befindet, mit Ausnahme der Zugänge von der Paffrather Straße aus.

Aktueller Sachstand und städtebauliche Zielsetzung

Wünschenswert wäre eine Attraktivierung dieses Bereichs. Dafür sollte die Wahrnehmbarkeit der Straße erhöht und die Eingänge in die Grüne Ladenstraße (sowohl von Hauptstraße als auch insbesondere von Stationsstraße und Paffrather Straße) funktional und gestalterisch aufgewertet werden. Auch die Grüne Ladenstraße selbst bedarf mittelfristig einer Aufwertung durch die Modernisierung der Außenraumgestaltung.

Funktional käme einerseits die Wiederbelebung der RheinBerg Passage als attraktiver End- und Anziehungspunkt auch der Grünen Ladenstraße zugute. Andererseits könnte die Förderung eines Kundenrundlaufs, wie im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept vorgeschlagen, die in der Bergisch Gladbacher Innenstadt stark linear ausgerichtete Auflage bereichern.

Strategie / Ausblick

Ideen für kurzfristige / temporäre Lösungen zur Wiederbelebung der leerstehenden Ladenlokale:

- Testen neuer Nutzungskonzepte im engen Austausch mit Immobilieneigentümerinnen und -eigenthümern sowie Gewerbetreibenden am Standort
- Prüfung von Möglichkeiten zur finanziellen Unterstützung in Form von vergünstigten Mieten zur Schaffung von „Experimentierflächen“, beispielsweise für Start-Ups, Kultur- und Kreativwirtschaft oder Einzelhändlerinnen und Einzelhändler mit besonderen Erzeugnissen

Ideen für eine langfristige Entwicklung:

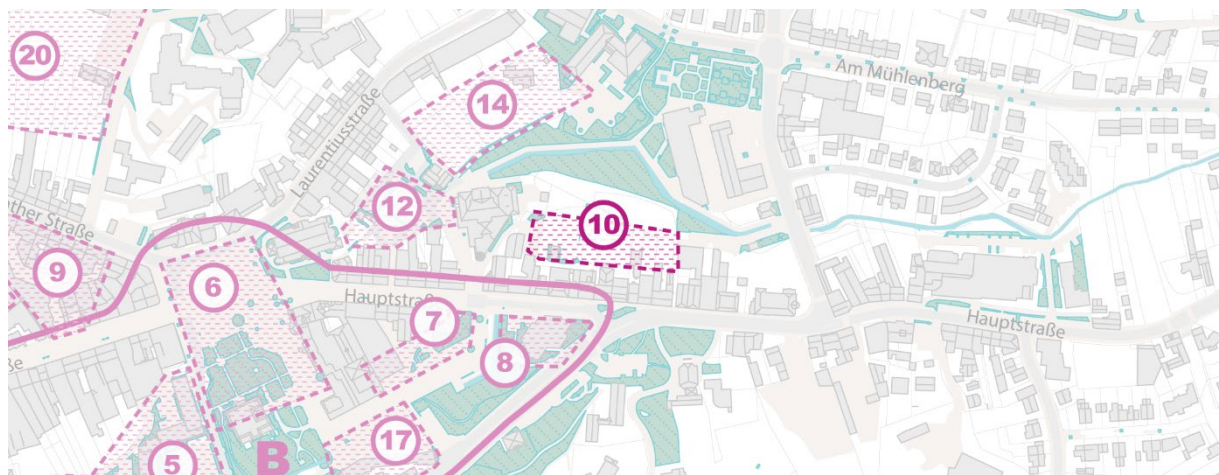
- Erarbeitung und Umsetzung einer Gesamtkonzeption zur Profilierung des Standorts
- die Stadtverwaltung kann sich an dieser Stelle die Ansiedlung von gastronomischen Betrieben wie Cafés, Restaurants und ergänzend Handelsbetriebe für Nahrungs- und Genussmittel vorstellen

Zurzeit wird an folgenden Themen bereits gearbeitet:

- Erarbeitung eines Gastronomiekonzepts für die Stadt Bergisch Gladbach unter besonderem Einbezug der zentralen Einkaufsbereiche und des Zanders-Areals, welches Standortpotenziale untersucht und Empfehlungen für die Entwicklung gastronomischer Orte gibt

10: Buchmühle Süd (privat und öffentlich)

Handlungsdruck:	mittel
Status:	in Bearbeitung
Planungshorizont:	kurz- bis mittelfristig
Handlungsautonomie:	z. T. gegeben, z. T. abhängig von privaten Interessen
Umsetzung:	kurz- bis mittelfristig
Projektkoordination:	Stadtplanung (6-61)
Finanzierung:	z. T. Privatinvestition / z. T. Vermarktung des städtischen Grundstücks



Beschreibung und derzeitige Nutzung

Die Flächen rückwärtig der östlichen Hauptstraße liegen südlich der historischen Buchmühle und dem Buchmühlenpark (siehe Entwicklungsraum 14: Buchmühle Nord) und in direkter Nachbarschaft zur Volkshochschule. Zum neu gestalteten Buchmühlenpark weisen die Flächen Gebäuderückseiten, kleinteilige Anbauten sowie Garagenarchitekturen und -zufahrten auf. Zum Teil sind die Flächen privat und werden als Gartenflächen oder Stellplatzflächen genutzt. Die Fläche in der Hand der Stadt Bergisch Gladbach (hinter den Gebäuden Hauptstraße 233-243) wird von der Stadt als öffentlicher Parkplatz bewirtschaftet.

Aktueller Sachstand und städtebauliche Zielsetzung

2011 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 2135 - Buchmühle - 2. Änderung - gefasst. Bisher war die städtebauliche Zielsetzung für diese Fläche, zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten insbesondere für Wohnnutzungen zu schaffen, z. B. in Form von Mehrgenerationenwohnen. Anlass für das Änderungsverfahren war zudem eine anhängige Normenkontrolle, die jedoch zurzeit ausgesetzt ist.

Die Starkregengefahr bzw. das Überschwemmungsrisiko sind für diese Fläche eine große Herausforderung. So wurde das Bebauungsplanverfahren in 2016 aufgrund der Festsetzung relevanter Teile des Gebietes als gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet (ÜSG) ausgesetzt. Auch wenn in der Zwischenzeit die ÜSG-Flächen neu modelliert und zurückgenommen worden sind, so zeigt die Starkregensbetrachtung doch eine sehr große Betroffenheit des Gebietes. Eine Bebauung erscheint nur in Form einer hochwasser- und starkregenangepassten Form möglich. Städtebaulich besteht mittelfristig Entwicklungspotenzial in Verbindung mit der VHS, der Hauptstraße und der Stadtbibliothek.

Strategie / Ausblick

Eine belastbare Aussage zum künftigen Umgang mit dieser Fläche kann erst auf Basis einer einzelfallscharfen Starkregenmodellierung getroffen werden.

Zeitnah sollen folgende Voraussetzung für die Entwicklung der Fläche geprüft werden:

- Starkregenmodellierung und deren Anwendung zur Beurteilung einer zukünftigen Bebauung der Buchmühle voraussichtlich in 2024
- Grundsatzentscheidung zum Bauen in Starkregengefahrenbereichen

11: Parkdeck Schnabelsmühle

Handlungsdruck:	niedrig
Status:	in Warteposition
Planungshorizont:	mittelfristig
Handlungsautonomie:	abhängig von der Entwicklung des Zanders-Areals
Umsetzung:	langfristig
Projektkoordination:	Stadtplanung (6-61)
Finanzierung:	als Ergänzung zum Zanders-Areal ist für diesen Raum die Städtebauförderung zu prüfen



Beschreibung und derzeitige Nutzung

Direkt am südlichen Innenstadteingang gelegen ist das Parkdeck Schnabelsmühle ein viel genutzter öffentlicher, von der Stadt bewirtschafteter Parkplatz. Aufgrund der Topographie verteilt sich die Stellplatzfläche auf zwei Ebenen, die durch eine Rampe miteinander verbunden sind. Die Anlage ist vom Erscheinungsbild her in die Jahre gekommen. Künftig soll auf Höhe der westlichen Ausfahrt an der Bensberger Straße ein wichtiger Eingang zum „Campus für berufliche Bildung“ auf dem Zanders-Areal entstehen.

2021 wurde auf dem oberen Parkdeck im Rahmen der Aufsuchenden Hilfen ein Treffpunkt für die sogenannte Straßenszene, bestehend v. a. aus (tages-)obdachlosen, konsumierenden und süchtigen und auch psychisch erkrankten Personen, eingerichtet.

Aktueller Sachstand und städtebauliche Zielsetzung

Die Fläche soll in ihrer Nutzung erhalten, gesichert und weiterqualifiziert werden. Die Gestaltung soll künftig einerseits auf die Öffnung des Zanders-Areals Bezug nehmen und andererseits wassersensibel angepasst werden. Bei einer entsprechenden Umgestaltung kann auf den Flächen im Sinne der Klimaanpassung Wasser zurückgehalten bzw. versickert werden. Aktuell sorgt der hohe Versiegelungsgrad für einen schnellen Regenabfluss in Richtung Schnabelsmühle.

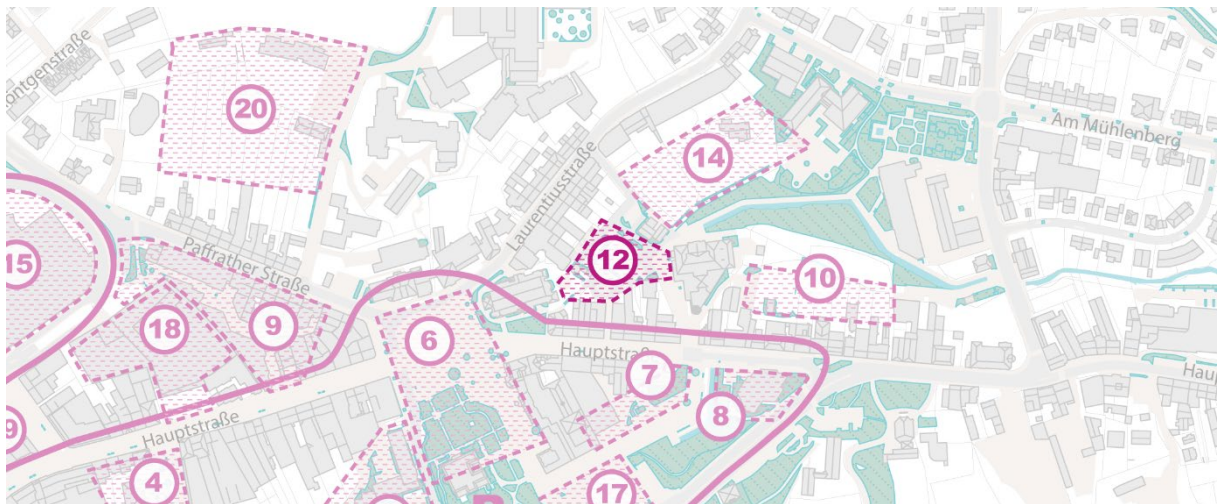
Die Stadtverwaltung möchte zudem die Errichtung einer ansprechenden Parkpalette inklusive Fahrradabstell- und E-Lademöglichkeiten prüfen. Eine Ergänzung von Verschattungselementen kann den Ort funktional ergänzen und räumlich attraktiveren. Auch eine Aufstockung der Palette sowie die Integration von Begrünung und/oder Photovoltaik-Anlagen will die Verwaltung prüfen. Dabei ist die städtebauliche Situation des zukünftigen Eingangs zum Zanders-Areal mit dem an dieser Stelle geplanten Campus für berufliche Bildung besonders zu berücksichtigen.

Strategie / Ausblick

Langfristig soll ein Konzept zur wasserangepassten Gestaltung und qualitativen Aufwertung erarbeitet werden, welches die Belange aller relevanten Gruppen berücksichtigt. Da die Neuordnung der Fläche jedoch von der zukünftigen Eingangssituation des Bildungs-Campus auf dem Zanders-Areal abhängig ist und auf diesen funktional wie gestalterisch reagieren soll, befindet sich die Bearbeitung durch die Verwaltung zunächst in Warteposition.

12: Parkplatz Fronhof

Handlungsdruck:	niedrig
Status:	in Warteposition
Planungshorizont:	mittelfristig
Handlungsautonomie:	gegeben
Umsetzung:	langfristig
Projektkoordination:	Stadtplanung (6-61)
Finanzierung:	zu prüfen, für Teilmaßnahmen ggf. Fördertöpfe im Kontext Klimaanpassung



Beschreibung und derzeitige Nutzung

Die Fläche rückwärtig der Hauptstraße (FGZ) und Laurentiusstraße im Innenbereich des Fronhofes hinter der katholischen Kirche St. Laurentius wird als öffentliche Stellplatzfläche von der Stadt Bergisch Gladbach bewirtschaftet. An den zentralen öffentlichen Parkplatz im Fronhof grenzen überwiegend private Grundstücke an. Eine Besonderheit ist die im Osten direkt an der Fläche liegende historische Buchmühle, die gastronomisch genutzt wird. Auch die Volkshochschule (VHS) ist in direkter Nachbarschaft angesiedelt.

Aktueller Sachstand und städtebauliche Zielsetzung

Nach aktuellen Erkenntnissen ist es sinnvoll, die Fläche in ihrer Nutzung zu erhalten und zu sichern. Allerdings sollte aus Sicht der Stadtverwaltung die Gestaltung wassersensibel angepasst werden, da die Fläche potenziell bei Starkregen und Hochwasser überflutet sein kann. Kurze und sinnvolle Fußwegeverbindungen sollten den Parkplatz in Richtung der Stadtmitte ausrichten. E-Lademöglichkeiten sowie die Ergänzung von (begrüntem) Verschattungselementen können die Stellplatzfläche

funktional ergänzen und räumlich attraktiveren. Fahrradabstellmöglichkeiten sind bereits in Planung.

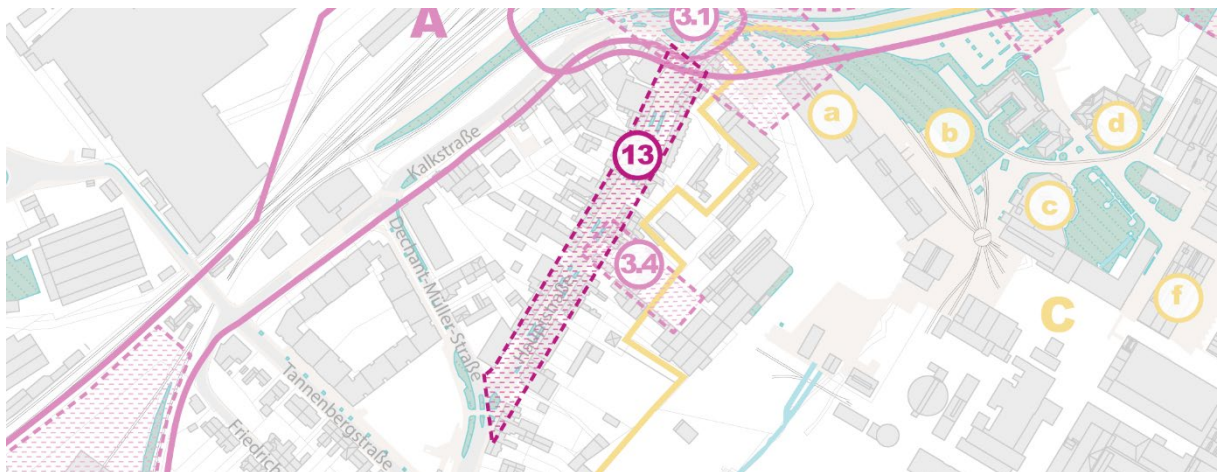
Die denkmalgeschützte Buchmühle ist eine von nur noch wenigen erhaltenen Mühlen in Bergisch Gladbach. Für die bessere Erlebbarkeit könnte die Stellplatzfläche umstrukturiert werden und somit der historischen Mühle mit ihrer aktuellen gastronomischen Nutzung mehr Platz eingeräumt werden. Auch der Übergang zwischen dem Buchmühlenpark und der Hauptstraße sollte funktional überarbeitet und für Fußgängerinnen und Fußgänger sicher und übersichtlich gestaltet werden.

Strategie / Ausblick

Langfristig sollte dieser Bereich neugestaltet werden; aufgrund der im Vergleich zu anderen Räumen nachrangigen Bedeutung wird die Bearbeitung durch die Verwaltung aus Kapazitätsgründen jedoch zunächst zurückgestellt.

13: Untere Hauptstraße

Handlungsdruck:	mittel
Status:	in Warteposition
Planungshorizont:	mittelfristig
Handlungsautonomie:	abhängig von Entwicklung Zanders-Areal
Umsetzung:	langfristig
Projektkoordination:	Stadtentwicklung u. Mobilität (6-60)
Finanzierung:	zu prüfen



Beschreibung und derzeitige Nutzung

Die Untere Hauptstraße ist die südliche Verlängerung der als Fußgängerzone ausgestalteten Oberen Hauptstraße. Die beidseitig mit Bäumen bestandene und mit längsseitigem Parken versehen Straße ist hier als Einbahnstraße in Richtung Driescher Kreisel (siehe Entwicklungsraum 3.1: Brückenschlag „Driescher Kreisel“) ausgebildet. Die Erdgeschosszone ist größtenteils, aber nicht durchgängig, mit Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben besetzt. Aufgrund der Gestaltung kommt es häufig zu Konflikten zwischen dem MIV / ruhenden Verkehr und dem Rad- und Fußverkehr.

Aktueller Sachstand und städtebauliche Zielsetzung

Zukünftig soll das Zanders-Areal auch von Westen über die untere Hauptstraße erschlossen werden (siehe Entwicklungsraum 3.4: Brückenschlag „Untere Hauptstraße / Zanders-Areal“). Dies wird auch großen Einfluss auf die ohnehin schon belastete Straße haben und erfordert eine grundlegende Neuordnung des Verkehrs und ggf. des Straßenquerschnitts. Im Norden sollen die Untere und die Obere

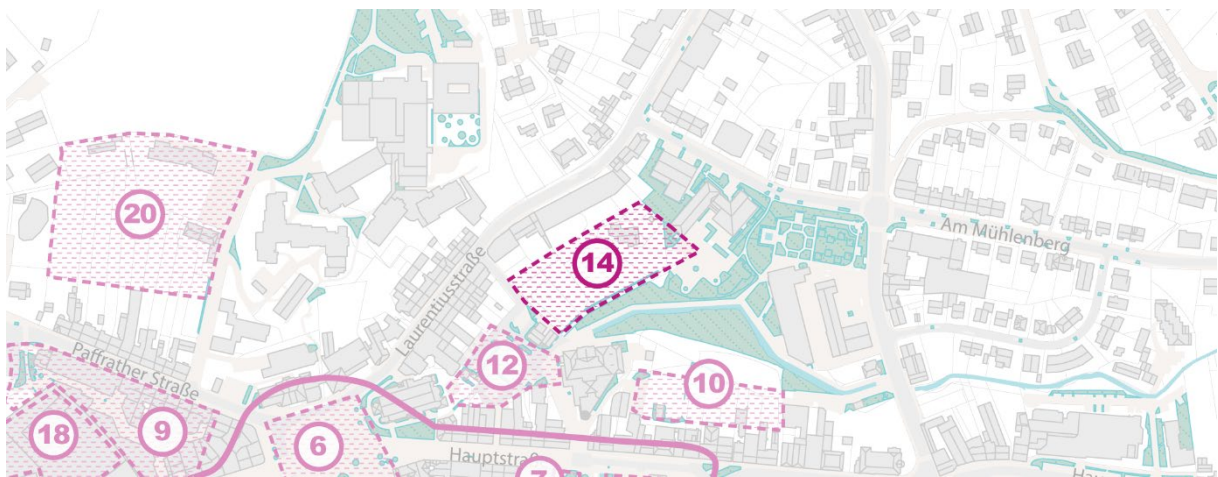
Hauptstraße, die heute durch die Straße An der Gohrsmühle getrennt werden, funktional und gestalterisch über den Driescher Kreisel besser miteinander verzahnt werden. Auch hier hat die Entwicklung des Zanders-Areals einen großen Einfluss auf Organisation des Verkehrs und die Gestaltung des Stadtraums.

Strategie / Ausblick

Langfristig soll ein Konzept zur Neugestaltung des öffentlichen Raums erarbeitet werden, welches die Belange aller relevanten Gruppen berücksichtigt. Da die Neuordnung des Bereichs jedoch von der zukünftigen Eingangssituation zum Zanders-Areal abhängig ist und auf diese funktional reagieren muss, befindet sich die Bearbeitung durch die Verwaltung zunächst in Warteposition.

14: Buchmühle Nord

Handlungsdruck:	niedrig
Status:	offen
Planungshorizont:	ungewiss
Handlungsautonomie:	abhängig von privaten Interessen / städtischen Vorgaben
Koordination Stadt:	zu prüfen
Finanzierung:	-



Beschreibung und derzeitige Nutzung

Die Fläche rückwärtig der Laurentiusstraße im nördlichen Innenbereich der Buchmühle ist bis auf ein Wohngebäude aus den 1950er Jahre unbebaut und wird als private Gartenfläche genutzt. Sie liegt in direkter Nachbarschaft zur historischen Buchmühle und dem Buchmühlenpark, der als öffentliche Grünfläche in Besitz der Stadt Bergisch Gladbach ist. Die Fläche ist als Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Im Zuge der Wettbewerbsplanung Ost „Freiräume entlang der Strunde“ von 2009 wurde die Strunde offengelegt und ein gewässerbegleitender Fuß- und Radweg angelegt. Ergänzend wurde eine Parkpalette hinter der „Alten Realschule“ an der Odenthaler Straße realisiert.

Aktueller Sachstand und städtebauliche Zielsetzung

Bisher war die städtebauliche Zielsetzung für die Fläche nördlich des Buchmühlenparks (die sogenannte Buchmühle Nord) die Schaffung zusätzlicher Bebauungsmöglichkeiten für Wohnnutzungen. In der zentralen Lage zwischen Laurentiusstraße und Buchmühlenpark galt diese Fläche bislang als untergenutzt. Nach Erarbeitung der Starkregengefahrenkarte und der Festsetzung der Fläche als Überschwemmungsgebiet stehen diese städtebaulichen Ziele jedoch infrage. In der Planungshinweiskarte ist dieser Bereich als Ausgleichsraum mit hoher Bedeutung

ausgewiesen. Aktuell ist die Nutzung der Fläche als Schulhof für die benachbarte Gemeinschaftsgrundschule (GGS) „An der Strunde“ im Gespräch. Die GGS weist ein Raumdefizit für das außerschulische Angebot auf, dass ggf. durch eine Erweiterung auf dem heutigen Schulhof aufgefangen werden könnte. Die Bestandsimmobilie könnte ebenfalls für schulnahe Zwecke oder im Bereich Jugendhilfe verwendet werden.

Strategie / Ausblick

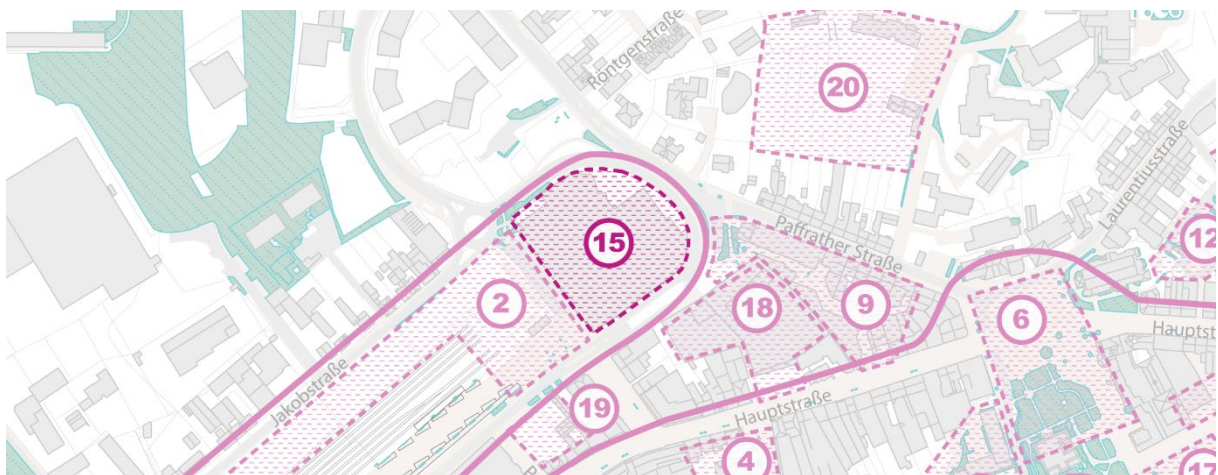
Die benachbarte Gemeinschaftsgrundschule (GGS) „An der Strunde“ ist im Zuge der Prioritäten der Schulprojekte in der Prioritätenliste vermerkt und wird entsprechend angegangen.

2.4.2 Projektbausteine und Entwicklung privater Flächen

Im Folgenden werden die Projektbausteine und städtebaulichen Potenzialflächen, die sich in privater Hand befinden, in Form von Steckbriefen vorgestellt. Obwohl die Stadt aufgrund der Eigentumsverhältnisse bei diesen Flächen nur beratend und unterstützend tätig sein kann, werden auch hier neben einer Beschreibung, dem aktuellen Sachstand und der städtebaulichen Zielsetzung mögliche nächste Schritte und ein mögliches Vorgehen für die Qualifizierung der Entwicklungsbausteine aufgezeigt.

15: RheinBerg Passage

Handlungsdruck:	hoch
Status:	offen
Planungshorizont:	ungewiss
Handlungsautonomie:	abhängig von privaten Interessen
Koordination Stadt:	Stadtentwicklung, Bau und Mobilität (FB 6)
Finanzierung:	Privatinvestition



Die RheinBerg Passage fällt in den Schwerpunktbereich A – Bahnhofsumfeld.

Beschreibung und derzeitige Nutzung

Die RheinBerg Passage mit ihrer großen Einzelhandelsfläche steht seit 2021 leer. Nur das Parkhaus mit 450 Stellplätzen wird derzeit genutzt. Durch das Brachfallen von rund 8.500 m² Verkaufsfläche hat die Innenstadt Bergisch Gladbach einen beachtlichen Teil seiner Verkaufsfläche verloren. Die RheinBerg Passage bildet städtebaulich den Endpunkt für die Grüne Ladenstraße, die ebenfalls mit Leerständen und Trading-Down-Effekten zu kämpfen hat (siehe Entwicklungsraum 9: Grüne

Ladenstraße). Die RheinBerg Passage zählt zum zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums Stadtmitte.

Aktueller Sachstand und städtebauliche Zielsetzung

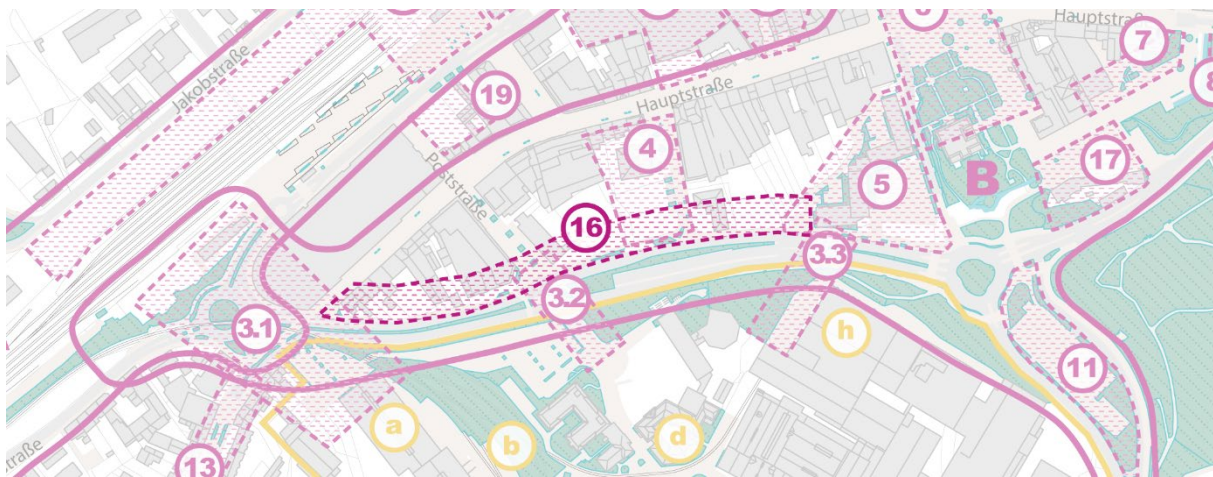
Städtebaulich bildet die RheinBerg Passage einen großen Baustein zwischen Bahnhof und Innenstadt. In den letzten Jahren wurden stetig neue Nutzungskonzepte entwickelt, jedoch nicht realisiert. Hier gilt es, eine langfristig sinnvolle Nutzung zu finden, welche auf die prominente Lage am S-Bahnhof Bergisch Gladbach eingeht und den Ort wieder in einen attraktiven Endpunkt für die Grüne Ladenstraße transformiert. Auch der Übergang zur Grünen Ladenstraße bedarf funktional wie ästhetisch einer Überarbeitung. Denkbar wäre am Standort ein nachhaltiger Nutzungsmix aus Einzelhandel, Büro und Dienstleistungen. Städtebaulich kann eine (partielle) Aufstockung geprüft werden. Die großflächige Dachlandschaft sollte entweder für eine Begrünung (siehe Planungshinweiskarte bzw. Hitzeaktionsplan) und /oder Installation einer Photovoltaik-Anlage geprüft werden, genauso wie die Fassade für eine mögliche Begrünung – hier bieten sich besondere Potenziale für die Verbesserung des lokalen Klimas.

Strategie / Ausblick

Da die Immobilie in Privatbesitz ist, hat die Verwaltung der Stadt Bergisch Gladbach nur wenig Steuerungsmöglichkeiten. In Abhängigkeit von der langfristigen Interessenlage der Eigentümer und Betreiber der Bestandsimmobilie sollte für den exponierten Standort inmitten des Stadtzentrums ein nachhaltiges Nutzungs- und Bauungskonzept entwickelt und umgesetzt werden. Dazu sucht die Verwaltung regelmäßig das Gespräch mit dem jeweils aktuellen Eigentümer und potenziellen Nutzern. Sie kann hier jedoch nur motivieren und unterstützen. Das Entwicklungs- und Vermarktungsinteresse muss von privater Seite kommen.

16: Stadtkanten An der Gohrsmühle

Handlungsdruck:	mittel
Status:	offen
Planungshorizont:	ungewiss
Handlungsautonomie:	abhängig von privaten Interessen
Koordination Stadt:	Stadtplanung (6-61)
Finanzierung:	Privatinvestition / ggf. Prüfung von Fördertöpfen im Kontext Klimaanpassung für Teilmaßnahmen



Die fehlenden städtebaulichen Kanten fallen in den Schwerpunktbereich B – Gohrsmühle / Schnabelsmühle.

Beschreibung und derzeitige Nutzung

Entlang der Straße An der Gohrsmühle zeigt sich im Übergang zum Zanders-Areal ein städtebaulich sehr heterogenes Bild mit unklaren Raumkanten. Die zwei- bis dreigeschossigen Gebäude entlang der westlichen Hauptstraße orientieren sich in Richtung Fußgängerzone und weisen zur Straße An der Gohrsmühle Rückseiten und kleinteilige Anbauten sowie großflächig versiegelte, unbebaute und ungestaltete Funktionsflächen auf. Die Freiflächen werden überwiegend als Stellplätze genutzt oder dienen der Anlieferung. Insgesamt treten die Rückseiten der Gebäude mit ihren Anbauten und Nebengebäuden sowie den großflächig versiegelten und teilweise mit Leitplanken und Zäunen unterteilten Freiflächen derzeit negativ in Erscheinung.

Aktueller Sachstand und städtebauliche Zielsetzung

Die Grundstücke sind aus Sicht der Stadtverwaltung aktuell untergenutzt und sollten aufgrund ihrer exponierten Lage unmittelbar in der Stadtmitte und im Übergang zum

Zanders-Areal langfristig neu geordnet werden. Gestalterisch und städtebaulich ist unbedingt eine Verknüpfung mit dem Zanders-Areal anzustreben. Wünschenswert wäre insbesondere die Ausbildung einer städtebaulichen Kante zur Straße An der Gohrsmühle, wie im städtebaulichen Leitplan von 2010 bzw. 2015 vorgesehen. Diese würde einerseits den Bereich als Stadteingang fassen und andererseits die Wahrnehmbarkeit der Innenstadt für den zukünftigen Stadtteil Zanders erhöhen und ihn funktional wie gestalterisch anbinden. Als Nutzungen sind in diesem Bereich, der baurechtlich als Kerngebiet ausgewiesen ist, überwiegend Geschäfte, Büros und Dienstleistungen vorgesehen. Aber auch das zentrale Wohnen kann hier nachgeordnet einen Platz finden. Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept sieht in diesem Bereich ein Potenzial für Büros, Dienstleistungen und gegebenenfalls nicht zentrenrelevanter Einzelhandel sowie innenstadtrelevante Nutzungen. Künftige Gebäude sind hinsichtlich ihrer äußeren Gestaltung (Baumasse, Dachform, Fassade, Material) planerisch zu qualifizieren und neben einer klimaangepassten Bauweise insbesondere auf die zukünftige Entwicklung des Zanders-Areal hin abzustimmen – insbesondere auch in Hinblick auf die Verknüpfungen zwischen dem neuen Stadtteil und der Innenstadt (siehe Entwicklungsbaustein 3: Brückenschläge).

Die Flächen entlang der Straße An der Gohrsmühle sind – mit Ausnahme des Postgrundstücks (siehe Entwicklungsfläche 4: Postgrundstück) und des Stadthäusergrundstücks (siehe Projektbaustein 5: Alte Stadthäuser / Stadteingang Süd) – in Privatbesitz. Aufgrund der heterogenen Struktur der Eigentumsverhältnisse in diesem Bereich ist die Umsetzung einer städtebaulichen Entwicklung unsicher. Alternativ könnte eine freiraumplanerische Grünkante entwickelt und die hochversiegelten und klimatisch sanierungsbedürftigen Flächen im Sinne der Klimafolgenanpassung bei gleichbleibender Nutzung ästhetisch wie ökologisch qualifiziert und wassersensibel umgestaltet werden. Der Hitzeaktionsplan schlägt hier beispielsweise eine Teilentsiegelung und die Installation von begrünten Verschattungselementen vor. Bei einer Neuordnung der Stellplatzsituation sollte mit allen Akteurinnen und Akteuren auch alternative, gemeinsame Parkierungskonzepte wie beispielsweise Hochgaragen, Tiefgaragen oder ebenerdiges Parken im Sockelgeschoss von Immobilien diskutiert werden. In jedem Fall sollte die Organisation der Stellplatzflächen neu geordnet werden.

Strategie / Ausblick

Da die Flächen in der Hand einer Vielzahl von privaten Eigentümerinnen und Eigentümern sind, kann die Verwaltung nur eine unterstützende und beratende Rolle in der Entwicklung einnehmen.

Die Verwaltung schlägt folgendes Vorgehen vor:

- Führen von Gesprächen mit den Eigentümerinnen und Eigentümern sowie Nutzerinnen und Nutzern dieser Flächen
- gemeinsame Ausarbeitung möglicher Szenarien in einem engmaschigen Prozess
- Entwicklung einer städtebaulichen Gesamtkonzeption im Bereich Alte Stadthäuser / Gohrsmühle / Zanders-Areal gemeinsam mit den betroffenen Stakeholdern

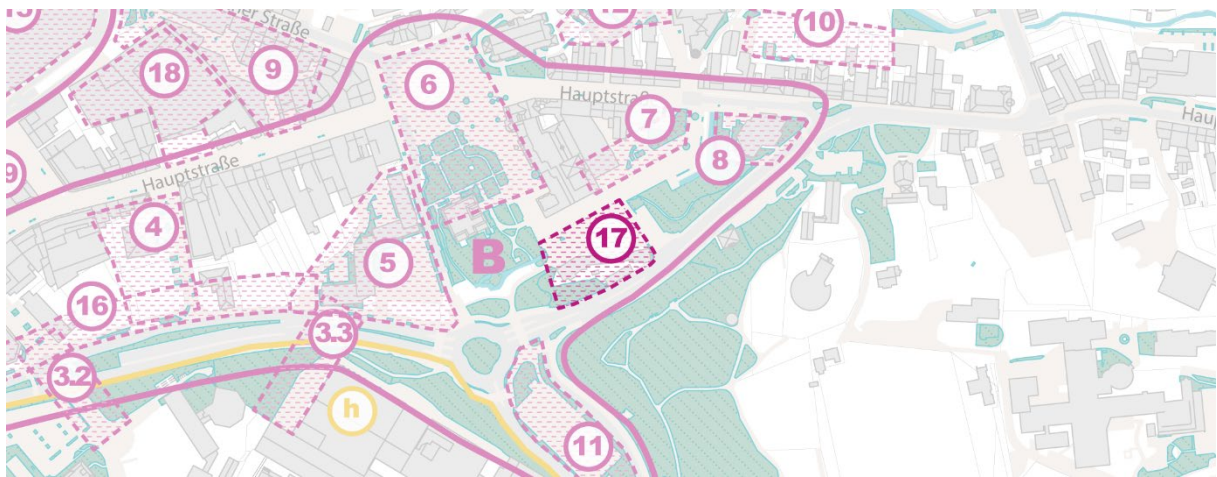
Darauf aufbauend:

- je nach Ergebnis des Prozesses Prüfung entsprechender Fördertöpfe, beispielsweise im Kontext von Entsiegelungen und der ökologischen Aufwertung der Flächen sowie für die Mobilitätswende

Die Grundstücksflächen des Postgrundstücks (siehe Entwicklungsfläche 4: Postgrundstück) stehen dabei für eine Überplanung zur Verfügung und sollten in die planerische Qualifizierung der städtebaulichen Kante entlang der Straße An der Gohrmühle miteinbezogen werden. Gleichzeitig sollte die Stadtkante bei einer großräumigeren Betrachtung der Alten Stadthäuser unbedingt konzeptionell als Ideenteil mitgedacht werden.

17: Gasthaus Paas

Handlungsdruck:	mittel
Status:	offen
Planungshorizont:	ungewiss
Handlungsautonomie:	abhängig von privaten Interessen
Koordination Stadt:	Stadtplanung (6-61)
Finanzierung:	Privatinvestition



Der Bereich um das Gasthaus Paas ist Teil des Schwerpunktbereichs B – Gohrsmühle / Schnabelsmühle.

Beschreibung und derzeitige Nutzung

Das denkmalgeschützte Gasthaus Paas von 1835 prägt neben der Villa Zanders und dem Bergischen Löwen die auf der städtischen Tiefgarage gelegenen Maria-Zanders-Anlage und orientiert sich mit seiner Fassade und der Außengastronomie Richtung Innenstadt bzw. Konrad-Adenauer-Platz. An das historische Gasthaus schließt sich nach Osten eine kleinteilige Bebauung an, deren Vorplatz von einer Parkfläche dominiert wird und zur Maria-Zanders-Anlage abgepollert ist. Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz. Im Westen schließt unmittelbar die Grünfläche der Villa Zanders mit der offengelegten Strunde an, im Osten die Zufahrt zum Parkhaus des Bergischen Löwen und der neugestaltete Forum-Park, ebenfalls mit offengelegter Strunde.

Aktueller Sachstand und städtebauliche Zielsetzung

Wünschenswert wäre eine städtebauliche oder freiraumplanerische Überarbeitung, die die Fläche angemessen gestalterisch aufwertet und die Bezüge zwischen „forum“, Bergischem Löwen, der Villa Zanders und dem Gasthaus Paas stärkt. Die

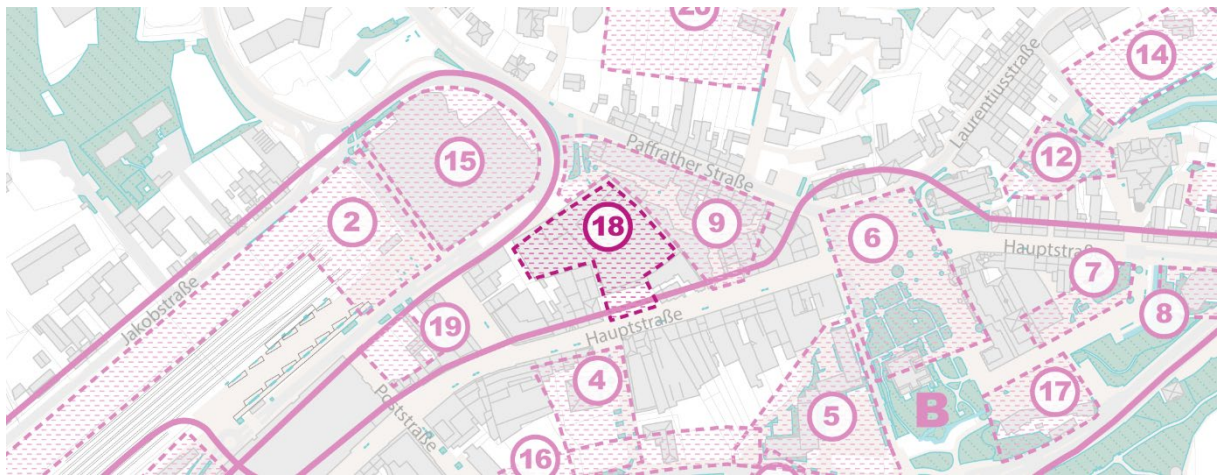
Zielsetzung von 2010 umfasste die bauliche Arrondierung des rückwärtigen Bereiches des Blocks „Bergischer Löwe“ (siehe Entwicklungsraum 7: Arrondierung Forum-Park) sowie im Umfeld des „Gasthauses Paas“. Mit dem Wettbewerbsergebnis Ost „Freiräume entlang der Strunde“ liegt seit 2009 ein freiraumplanerischer Entwurf für diesen Bereich vor, der an die Gestaltung des Forum-Parks anknüpft. An dieser Stelle wäre erneut zu prüfen, ob die Strunde als identifikationsstiftendes und gestalterisches Element auch in diesem Bereich offengelegt und somit eine durchgängige Erlebbarkeit des Strundeverlaufs in der Innenstadt gewährleistet werden kann – dies wäre auch aus denkmalpflegerischer Sicht wünschenswert. Allerdings stellt die Zufahrt zur Tiefgarage hier eine Herausforderung dar. Ein besonderes Augenmerk gilt in diesem Fall der hochwassersensiblen Gestaltung. Bei einer baulichen Neuordnung müssen sich neue Baukörper städtebaulich einfügen. Der Denkmalpflegeplan empfiehlt hier die Beibehaltung der kleinmaßstäblichen Bebauung. Je nach Planungsziel ist der rechtskräftige Bebauungsplan zu beachten oder zu ändern.

Strategie / Ausblick

Die Stadt Bergisch Gladbach steht mit dem Eigentümer im Austausch.

18: LoewenCenter

Handlungsdruck:	mittel
Status:	offen
Planungshorizont:	ungewiss
Handlungsautonomie:	abhängig von privaten Interessen
Koordination Stadt:	Stadtentwicklung, Bau und Mobilität (FB 6)
Finanzierung:	Privatinvestition



Beschreibung und derzeitige Nutzung

Das LoewenCenter ist ein zentral gelegener, großvolumiger Baukörper zwischen Hauptstraße, Paffrather Straße und Stationsstraße, in direkter Nähe zur derzeit leerstehenden RheinBerg Passage (siehe 15: RheinBerg Passage). Das Warenhaus nach dem Shop-in-Shop-Prinzip ist gestalterisch als nicht mehr zeitgemäß zu bewerten und wirkt mit seinem äußeren Erscheinungsbild wenig attraktiv. Obwohl bundesweit große Warenhäuser (Hertie, Karstadt, Kaufhof) insbesondere in Mittelzentren aussterben, trotz das LoewenCenter jedoch den Herausforderungen im stationären Einzelhandel und ist damit einer der großen Magnetbetriebe in der Fußgängerzone. Vor dem LoewenCenter ergibt sich durch die Kubatur des Gebäudes in Richtung der Fußgängerzone ein kleiner Vorplatz.

Aktueller Sachstand und städtebauliche Zielsetzung

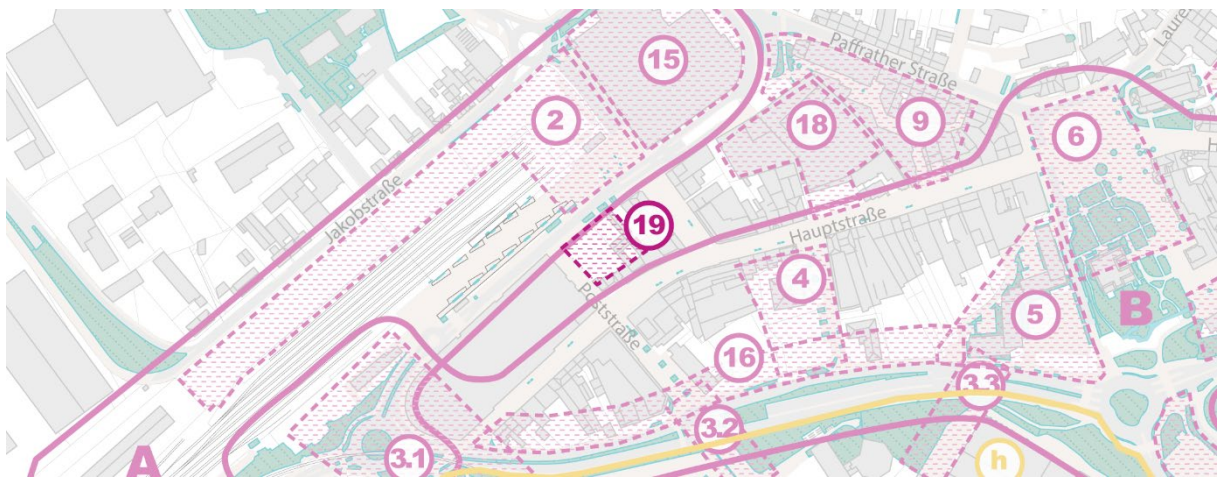
Für diesen exponierten Standort inmitten des Stadtzentrums wäre eine städtebaulich und architektonisch ansprechende Neugestaltung mit einem nachhaltigen Nutzungs- und Baukonzept wünschenswert. Insbesondere die Zugänge bedürfen einer gestalterischen Aufwertung. Auf dem Vorplatz kann mit einer Aufwertung und der gestalterischen Integration des Platzes in die Fußgängerzone eine höhere Aufenthaltsqualität erzielt werden.

Strategie / Ausblick

Die Stadt Bergisch Gladbach steht mit dem Eigentümer im Austausch. Eine Intensivierung der Gespräche wäre sicherlich sinnvoll und anzustreben.

19: Areal Stationsstraße / Poststraße

Handlungsdruck:	mittel
Status:	offen
Planungshorizont:	ungewiss
Handlungsautonomie:	abhängig von privaten Interessen
Koordination Stadt:	Stadtplanung (6-61)
Finanzierung:	Privatinvestition



Beschreibung und derzeitige Nutzung

Die Fläche an der Ecke Stationsstraße / Poststraße ist derzeit untergenutzt und wird überwiegend als private Stellplatzfläche verwendet. Sie ist mit einem Zaun vom öffentlichen Straßenraum abgetrennt, der für großflächige Plakatwerbung genutzt wird.

Aktueller Sachstand und städtebauliche Zielsetzung

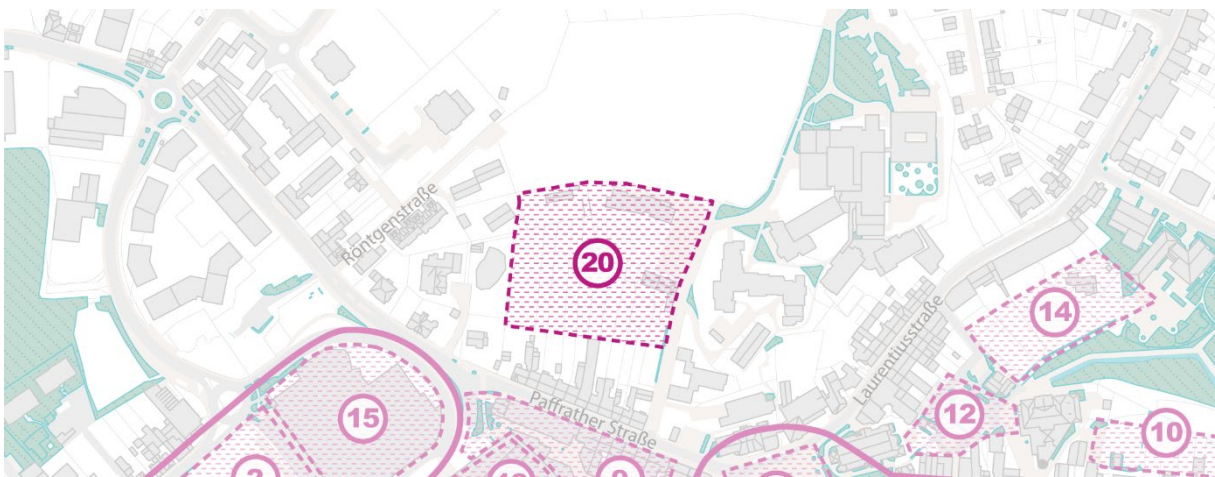
Aufgrund der exponierten Lage zwischen Bahnhof und Innenstadt sowie in direkter Nachbarschaft zur RheinBerg Galerie sollte der Bereich unbedingt aufgewertet werden. Wünschenswert wäre eine städtebaulich wie architektonisch hochwertige bauliche Ergänzung, die im Einklang mit den Belangen des Denkmalschutzes steht (Baudenkmal Hauptstraße 133).

Strategie / Ausblick

Die Stadt Bergisch Gladbach ist mit dem Eigentümer im Gespräch.

20: Areal Röntgenstraße

Handlungsdruck:	niedrig
Status:	offen
Planungshorizont:	ungewiss
Handlungsautonomie:	abhängig von privaten Interessen / städtischen Vorgaben
Koordination Stadt:	Stadtplanung (6-61)
Finanzierung:	-



Beschreibung und derzeitige Nutzung

Der rückwärtige Bereich nördlich der Paffrather Straße sowie westlich der Dr.-Robert-Koch-Straße wird derzeit als Gartenfläche und zum Parken genutzt. Die überwiegend unbebaute Fläche am Marienberg grenzt unmittelbar an bestehende Freiräume. Zur Röntgenstraße schließt eine heterogene Bebauungsstruktur (u.a. KITA) an das Gebiet an.

Aktueller Sachstand und städtebauliche Zielsetzung

Die Fläche ist im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Rahmenplan von 2010 wurde für diese Fläche als städtebauliches Ziel die Schaffung von innenstadtnahem Wohnraum im Rahmen eines städtebaulich-freiraumplanerischen Gesamtkonzepts formuliert. Bereits Anfang der 1990er Jahre wurde ein erster Aufschlag für einen Bebauungsplan gemacht und das Verfahren formal eingeleitet. Damals sprach sich der Ausschuss für Umwelt und Landschaft (AUL) wegen des stark belasteten Innenstadtbereiches (Luftgütegutachten TÜV-Rheinland) gegen weitere bauliche Nutzungen aus.

Dieser Zielkonflikt zwischen Nachverdichtung und Luftqualität besteht fort: Die Klimafunktionskarte der Stadt Bergisch Gladbach beschreibt die Fläche als klimatische

Ausgleichsfläche. Die Fläche trägt zur Frisch- und Kaltluftproduktion bei, ist zu großen Teilen als Kaltlufteinzugsgebiet ausgewiesen und Ursprung eines unbelasteten Kaltluftabflusses in Richtung Stadtzentrum. Der Baumbestand sorgt darüber hinaus für lokale Verschattungen. Die Planungshinweiskarte der Stadt Bergisch Gladbach weist dem Freiraum an dieser Stelle ebenfalls eine hohe Bedeutung zu: Die Fläche ist demnach eine klimaaktive Freifläche mit direktem Bezug zum Siedlungsraum und ist empfindlich gegenüber nutzungsändernden Eingriffen. Aufgrund der Klimaveränderungen und bundesweiten Klimaanpassungsziele ist die Nachverdichtung solcher Flächen zu hinterfragen. Es ist daher angeraten, eine bauliche Erweiterung des Bestands oder (Nach-)Verdichtung dieser Flächen über das Bauplanungsrecht als Sicherung der Flächen für den klimatischen Ausgleich der Stadtmitte auszuschließen.

Strategie / Ausblick

Von einer planerischen Qualifizierung wird am Standort aus genannten Gründen zunächst abgesehen.

3 Ausblick

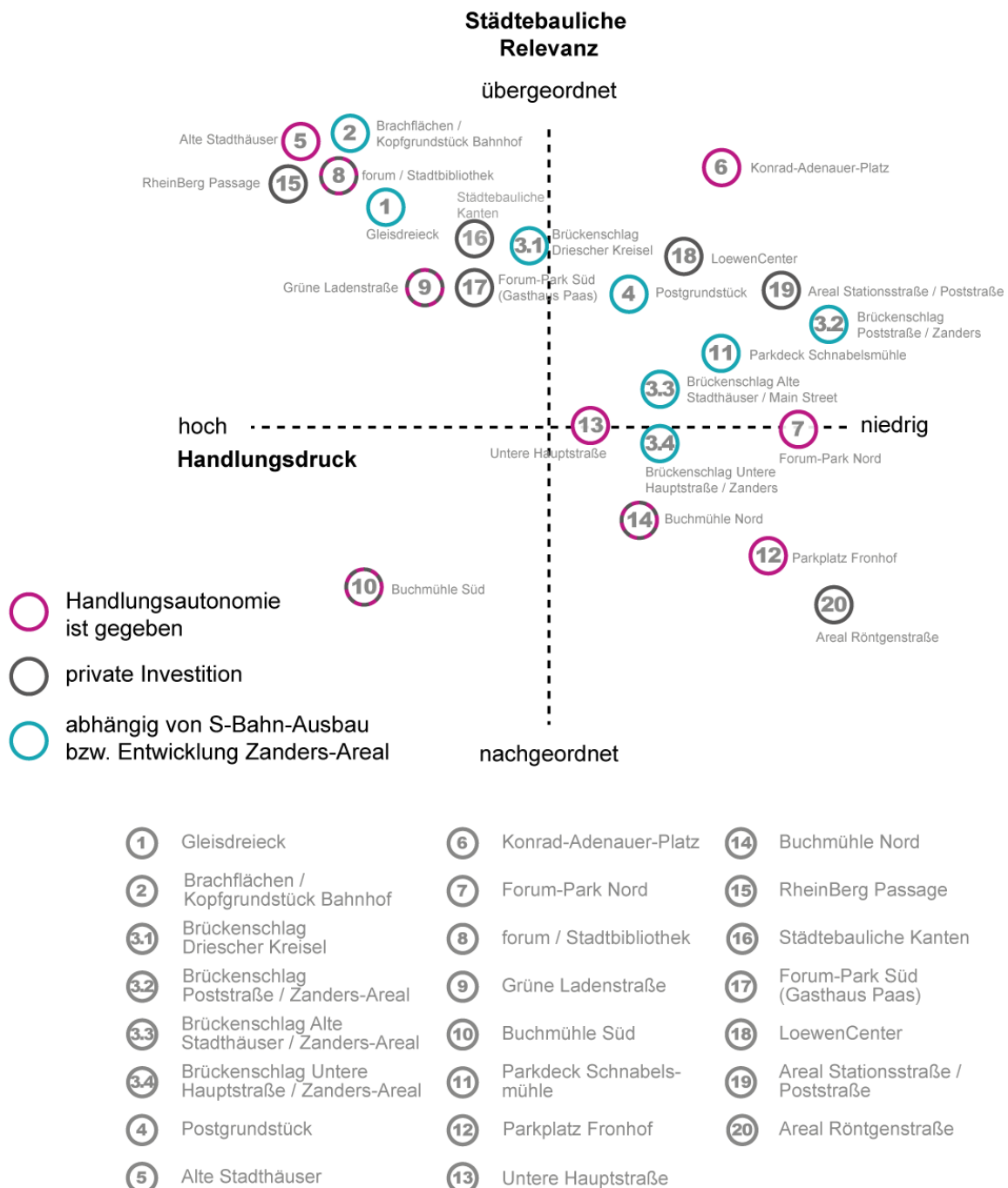
Die vorgenannten Flächen und Projekte wird die Stadtverwaltung im Rahmen der jeweilig genannten Planungshorizonte angehen. Ein kurzfristiger Angang des jeweiligen Projektbausteins ergibt sich aus einem hohen Handlungsbedarf in Kombination mit der städtebaulichen Relevanz und der Verfügbarkeit bzw. dem Zugriff durch die Stadt auf die jeweiligen Flächen. Diese werden von der Verwaltung mit der höchsten Priorität behandelt und als erste Projektbausteine der Rahmenplanung 2.0 umgesetzt.

Ein mittelfristiger Angang des jeweiligen Projektbausteins ergibt sich entweder aus einem mittleren Handlungsbedarf bzw. einer mittleren städtebaulichen Relevanz oder der eingeschränkten Verfügbarkeit der jeweiligen Fläche. So können Flächen, die zwar eine hohe städtebauliche Relevanz haben, aufgrund der eingeschränkten Verfügbarkeit erst mittelfristig entwickelt werden. Vorbereitende Untersuchungen werden jedoch zum Teil bereits unternommen, sind in Planung oder können angestoßen werden.

Flächen mit einer langfristig angesetzten Planung oder Entwicklung sind Flächen, bei denen entweder der Handlungsdruck eher niedrig ist oder eine nachgeordnete städtebauliche Relevanz bzw. eine eingeschränkte Verfügbarkeit in Kombination mit einem niedrigeren Handlungsdruck vorhanden ist. Bei diesen Flächen ist langfristig eine Qualifizierung vorgesehen, die Umsetzung ist jedoch im Vergleich zu anderen Projektbausteinen der Rahmenplanung 2.0 zunächst nachrangig oder nicht absehbar.

Prioritäten der Projektbearbeitung durch die Verwaltung

Die Nummerierung der Bausteine in untenstehender Grafik stellt keine Priorisierung dar; für die räumliche Verortung der Projektflächen siehe Karte in Kapitel 2.2. Die Prioritäten ergeben sich durch die Kombination von einer hohen städtebaulichen Relevanz (y-Achse) und einem hohen Handlungsdruck (x-Achse). Die Farbe der Kreise zeigt dabei die Handlungsautonomie der Verwaltung im Kontext der jeweiligen Projektbausteinen an.



Die Alten Stadthäuser (siehe Projektbaustein 5) sollen als erster Projektbaustein mit Hochdruck angegangen und entwickelt werden. Auch vorbereitende Untersuchungen für das „forum“ mit der Stadtbibliothek (siehe Projektbaustein 8) laufen derzeit bereits;

abhängig von den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie sollte auch dieses Projekt prioritär weiterverfolgt werden.

Die Flächen im Vertiefungsbereich A sind – mit Ausnahme der RheinBerg Passage – direkt abhängig vom Ausbau der S-Bahn-Strecke und können daher nur langfristig umgesetzt werden. Alle Untersuchungen und Entscheidungen, die die Stadt vornehmen muss, um im Zuge der Planfeststellung ihre Belange geltend zu machen, werden bereits aktiv angegangen und sollen mit höchster Priorität fortgeführt werden. Zudem soll die Zeit bis zur Freigabe der Baustelleneinrichtungsflächen genutzt werden, um tragfähige Konzepte und konkrete Ideen für die Nutzung und Gestaltung des neuen Gladbacher Bahnhofareals weiterzuentwickeln, damit bei Freiwerdung möglichst zügig mit der Umsetzung begonnen werden kann.

Mittelfristig sollen die weiteren Projektbausteine im Vertiefungsbereich B angestoßen werden. Bei allen Planungen werden die relevanten Akteurinnen und Akteure rechtzeitig eingebunden.

Die langfristigen Entwicklungsziele sollten regelmäßig geprüft und – insbesondere mit Blick auf die Konversion des Zanders-Areals und im Zusammenhang mit dem S-Bahn-Ausbau – bei Bedarf angepasst werden.