

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0398/2024
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	05.09.2024	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Zukunftsbilder Stadtmitte – Sachstand zur Rahmenplanung 2.0 und weiteres Vorgehen in der Innenstadtentwicklung

Beschlussvorschlag:

Der SPLA

- a) nimmt den aktuellen Sachstand zur Rahmenplanung zur Kenntnis,
- b) beschließt die Priorisierung der Bearbeitung der Projektbausteine der Rahmenplanung durch die Verwaltung wie vorgeschlagen,
- c) beschließt für den Teilbereich Bahnhofsumfeld die vorgestellten Leitideen (Zukunftsbilder) als Grundlage für die weitere Bearbeitung,
- d) beschließt für den Teilbereich Alte Stadthäuser die vorgestellten Leitideen (Zukunftsbilder) als Grundlage für die weitere Bearbeitung inkl. der Prüfung der Optionen (Teil-)Erhalt/Umbau und Abriss/Neubau für die Bestandsgebäude sowie das weitere Vorgehen und
- e) beschließt für den Teilbereich Stadtkanten „An der Gohrsmühle“ die vorgestellten Leitideen (Zukunftsbilder) als Grundlage für die weitere Bearbeitung sowie das weitere Vorgehen.

Kurzzusammenfassung:

Kurzbegründung:

Mit dieser Vorlage möchte die Verwaltung dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Planung die Ergebnisse der fortgeschriebenen **Rahmenplanung 2.0 - Stadtmitte** - sowie das geplante Vorgehen zur Entwicklung der erweiterten Innenstadt vorstellen. Für die weitere Bearbeitung haben sich insbesondere zwei Projekte, das **Bahnhofsumfeld** sowie die **Alten Stadthäuser**, herauskristallisiert, die räumlich und funktional durch einen dritten Baustein, die **Stadtkante „An der Gohrsmühle“**, ergänzt werden. Diese drei Teilbereiche werden durch die Verwaltung priorisiert bearbeitet und im Rahmen dieser Vorlage gesondert vorgestellt.

Nach Beschlussfassung führt die Stadtverwaltung die Arbeit an den Bausteinen wie vorgeschlagen fort.

Risikobewertung:

(...)

Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:

	positiv	nicht relevant	negativ (Begründung)	Alternative/ Begründung
Klimaschutz	x		x	In der Rahmenplanung 2.0 wird der Klimaschutz aktiv mitgedacht und spiegelt sich in vielen Teilprojekten wieder. So sollen beispielsweise zur Disposition stehende Gebäude für eine Umnutzung geprüft werden, um die darin enthaltene graue Energie zu speichern. Weiterhin soll der Umweltverbund gestärkt und bei Neubau den Maßgaben nachhaltigen Bauens gefolgt werden. Dennoch werden durch das Bauen Treibhausgasemissionen freigesetzt. Die genauen Auswirkungen werden daher erst in der Ausdifferenzierung der einzelnen Maßnahmen benannt werden können.

Energiewende		x		In der Rahmenplanung 2.0 wird das Thema Energiewende mitgedacht und spiegelt sich mit der Integration von Photovoltaikanlagen in einigen Teilprojekten wieder, spielt im Gesamtkonzept jedoch eine eher untergeordnete Rolle. Die genauen Auswirkungen werden erst in der Ausdifferenzierung der einzelnen Maßnahmen benannt werden können.
Natürliche Ressourcen	x		x	In der Rahmenplanung 2.0 wird das Thema Natürliche Ressourcen aktiv mitgedacht. So sollen beispielsweise zur Disposition stehende Gebäude für eine Umnutzung geprüft werden und somit ein (Komplett-)Abriss und damit der Verlust wertvoller Materialien möglichst verhindert werden. Dennoch werden bei Bau- und Umgestaltungsmaßnahmen Ressourcen verbraucht. Die genauen Auswirkungen werden erst in der Ausdifferenzierung der einzelnen Maßnahmen benannt werden können.
Flächenverbrauch	x		x	In der Rahmenplanung 2.0 wird das Thema Flächenverbrauch im Innenbereich aktiv mitgedacht. Durch eine nachhaltige Nachverdichtung beispielsweise von Flächen, die bereits einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen oder schon bebaut sind, ist nur bedingt ein zusätzlicher Flächenverbrauch zu verzeichnen. Die genauen Auswirkungen werden dennoch erst in der Ausdifferenzierung der einzelnen Maßnahmen benannt werden können.

Biodiversität	x			In der Rahmenplanung 2.0 wird das Thema Biodiversität im Innenbereich aktiv mitgedacht und spiegelt sich teilweise in den einzelnen Teilprojekten wieder. Die genauen Auswirkungen werden jedoch erst in der Ausdifferenzierung der einzelnen Maßnahmen benannt werden können.
Klimawandelanpassung	x			In der Rahmenplanung 2.0 wird das Thema Klimawandelanpassung im Innenbereich aktiv mitgedacht und spiegelt sich teilweise in den einzelnen Projekten wieder. Die genauen Auswirkungen werden jedoch erst in der Ausdifferenzierung der einzelnen Maßnahmen benannt werden können.

Weitere notwendige Erläuterungen:

Die Rahmenplanung 2.0 hat als solche zunächst keine konkreten klimarelevanten Auswirkungen. Mit einem Beschluss des SPLA über die vorgeschlagenen nächsten Schritte werden die Grundlagen für die weitere Bearbeitung durch die Verwaltung festgelegt. Aufgrund der großen Fülle unterschiedlicher Projektbausteine, die unterschiedliche Auswirkungen (sowohl positive als auch negative) haben, kann zum jetzigen Zeitpunkt keine zuverlässige Aussage bezogen auf das Gesamtkonzept getätigt werden. Klimatische Auswirkungen treten erst im Zusammenhang mit der konkreten Umsetzung der einzelnen Projektbausteine auf und können erst in der Ausdifferenzierung der einzelnen Maßnahmen benannt werden. Der Klimaschutz wie auch Maßnahmen der Klimaanpassung sind wichtige Parameter, die eine besondere Berücksichtigung im stadtplanerischen Handeln finden.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Weitere notwendige Erläuterungen:

Die Rahmenplanung 2.0 hat als solche keine konkreten finanziellen Auswirkungen. Mit einem Beschluss des SPLA über die vorgeschlagenen nächsten Schritte werden die Grundlagen für

die weitere Bearbeitung festgelegt. Finanzielle Auswirkungen treten erst im Zusammenhang mit der konkreten Umsetzung der einzelnen Projektbausteine auf und können erst in der Ausdifferenzierung der einzelnen Maßnahmen benannt werden.

Personelle Auswirkungen:

	keine Auswir- kungen:	Einsparungen:	Einstellungen:
planmäßig	x		
außerplanmäßig:			
kurzfristig:			
mittelfristig:			
langfristig:			

Weitere notwendige Erläuterungen:

Die Rahmenplanung 2.0 hat als solche keine konkreten personellen Auswirkungen. Die beschriebenen Aufgaben und Projektbausteine sind als Aufgaben durch die Verwaltung anerkannt und werden durch die vorgeschlagene Priorisierung auf ein durch das Bestandspersonal handelbares Maß runtergebrochen. Ein personeller Mehrbedarf entsteht nur, falls mehr Projekte als von der Verwaltung vorgeschlagen parallel bearbeitet werden sollen.

Sachdarstellung/Begründung:

Mit dem Beschluss des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses der Stadt Bergisch Gladbach (SPLA) Anfang 2023 wurde die Verwaltung beauftragt, die Rahmenplanung für die Stadtmitte als „Rahmenplanung 2.0“ fortzuschreiben (siehe Drucksachen-Nr. 005/2022). Dabei betrachtet die Rahmenplanung 2.0, ausgehend von den zwei Entwicklungsimpulsen „Ausbau der S-Bahn-Linie“ und „Konversion des Zanders-Areals“, die erweiterte Innenstadt.

Die Rahmenplanung besteht aus einem Plan (**siehe Anlage 1**), welcher Flächen mit Entwicklungs- oder Erhaltungspotenzial in der erweiterten Innenstadt herausstellt, sowie aus einem erläuternden Bericht (**siehe Anlage 2**). Dieser bündelt Informationen zum aktuellen Sachstand, den städtebaulichen Zielen und weitere wesentliche Informationen zu den insgesamt 20 Flächen bzw. Projektbausteinen. Die Rahmenplanung 2.0 ist als „**Loseblattsammlung**“ ein dynamisches und auf verändernde Rahmenbedingungen flexibel reagierendes Instrument und kann künftig nach Bedarf angepasst werden.

Im Zuge der Erarbeitung der Rahmenplanung 2.0 kristallisierten sich insbesondere folgende zwei Projektbausteine mit besonders hoher städtebaulicher Relevanz und gleichzeitig hohem Handlungsdruck heraus, auf die sich die weitere Bearbeitung fokussiert:

- **Bahnhofsumfeld** und
- **Alte Stadthäuser.**

Im direkten räumlichen und städtebaulichen Zusammenhang dazu stehen die **Stadtkanten An der Gohrsmühle** im Übergang zum Zanders-Areal, die in diesem Kontext als erweiterter Betrachtungsraum in die Bearbeitung des Projektbausteins „Alte Stadthäuser“ miteinbezogen werden.

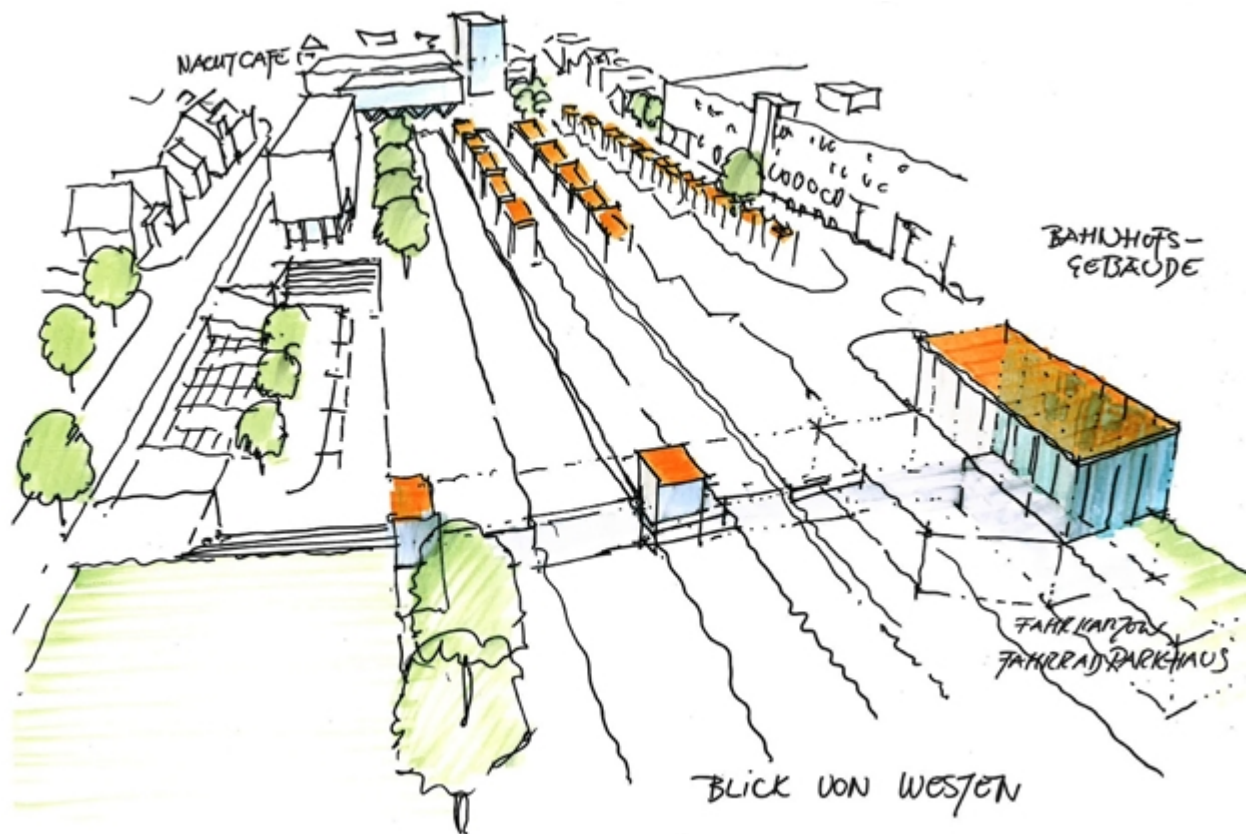
Für die vorgenannten drei Projektbausteine hat die Verwaltung städtebauliche **Zukunftsbilder** erarbeitet, die als Diskussionsgrundlage für den Umgang mit diesen drei Stadträumen dienen sollen.

Zukunftsbilder

Bahnhofsareal

siehe Rahmenplanung 2.0 in **Anlage 2**

Schwerpunktbereich A – Bahnhofsareal, Steckbriefe 2: Bahnhof und 3.1: Driescher Kreisel



Der Bahnhof als markantes Entree in die Stadt: Rechts ein mögliches Bahnhofsgebäude, das die Bahnsteige von Süden erschließt, einen Kiss & Ride-Bereich entlang der Jakobstraße anbindet und den Raum städtebaulich fasst.

Ziele:

- den S-Bahnhof zu einem attraktiven, funktionierenden und zeitgemäßen Mobilitätshub im Sinne der Mobilitätswende ausbauen
- angemessenes städtebauliches Entree in die Stadt schaffen
- zentrenergänzende Nutzungen ansiedeln
- städtische Grundstücke vermarkten und nach Konzept vergeben (voraussichtlich Konzeptvergabe)

Leitidee:

- erweitertes Verständnis des Bahnhofs als vielschichtige Mobilitätsplattform, auf der verschiedene Verkehre ineinandergreifen und einander stärken
- Mobilitätshub in mehreren Ebenen denken:
 - a) Prüfung einer multifunktionalen Unterführung zwischen Stationsstraße und Jakobstraße, welche die Bahnsteige von Süden erschließt, Fahrradparken integriert und das Kiss & Ride sinnvoll anbindet

- b) Prüfung von multifunktionalen Gebäudestrukturen, die Mobilitätsbedarfe (Fahrradparken, Information, ggf. Erweiterung Busbahnhof) mit weiteren Nutzungen gestaffelt realisieren
- städtebauliche Fassung des Bahnhofsareals durch eine begleitende Bebauung der Jakobstraße in Abhängigkeit von Mobilitätsbedarfen, eines Solitärs auf dem „Kopfgrundstück“ und ergänzend eine städtebauliche Landmarke am Driescher Kreisel, die den Bahnhof nach Süden hin fasst, falls die Unterführung gebaut wird
- Ausbildung einer identitätsstiftenden städtebaulichen Geste wie z.B. einer Platzsituation oder einer Neuordnung des Kreisverkehrs am Driescher Kreisel, die den Eingang in die Innenstadt und zum Bahnhof fasst sowie das Zanders-Areal und den Bahnhof miteinander funktional und gestalterisch verknüpft

Rahmenbedingungen:

- Mobilitätsbezogene Flächenbedarfe wie beispielsweise Flächen für Bahnabstellanlagen, die bauliche Anpassung des Busbahnhofs oder die Radstation haben am Bahnhof Vorrang
- Städtische Grundstücke stehen erst nach Abschluss der Bauarbeiten am S-Bahnhof zur Verfügung
- Finanzierung einer möglichen Unterführung wird nach aktuellem Stand nicht durch das Eisenbahnkreuzungsgesetz abgedeckt
- Zugang zum Zanders-Areal am Driescher Kreisel wird eine wesentliche Verbindung in den neuen Stadtteil darstellen (Fassade mit dem prägenden und identitätsstiftenden Gohrsmühle-Schriftzug bleibt erhalten)

Weiteres Vorgehen Bahnhof:

Die Entscheidung über eine mögliche Unterführung ist möglichst zügig herbeizuführen, damit sie in die Planungen der Deutschen Bahn eingebracht werden kann.

An folgenden Voraussetzungen für die Entwicklung der Flächen wird bereits gearbeitet:

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

Beabsichtigtes weiteres Vorgehen parallel zum S-Bahn-Ausbau:

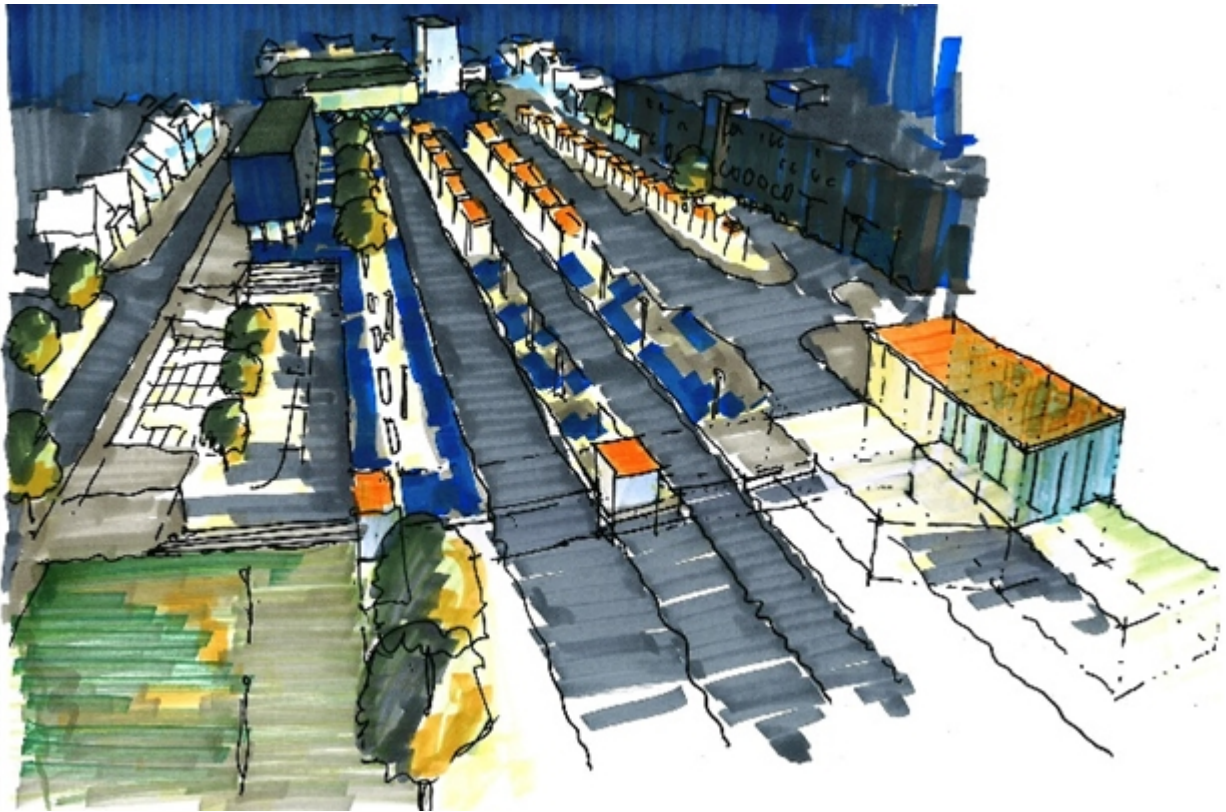
- Erarbeitung eines städtebaulichen Gesamtkonzepts unter Prüfung einer Variante mit einer Unterführung zwischen Driescher Kreisel und Jakobstraße als multifunktionalem Mobilitäts-Hub auch unter dem Gesichtspunkt der Finanzierung und Unterhaltung
- ggf. temporäre Zwischennutzung oder Umgestaltung eines Teils der Flächen, bis die Deutsche Bahn den Bereich als Baustelleneinrichtungsfläche in Nutzung nimmt
- Erarbeitung der Zielsetzung zur Vermarktung sowie passender Vergabeverfahren für die städtischen Grundstücke (voraussichtlich Konzeptvergabe)
- Vorbereitung der Bauleitplanung

Nach Abschluss der S-Bahn-Baumaßnahme:

- Bauleitplanverfahren bis Satzungsbeschluss
- Umbau des Mobilitätsknotenpunktes
- Vermarktung und Vergabe der Grundstücke nach Konzept



Verknüpfung des Bahnhofs mit Innenstadt und Zanders-Areals.



Das Bahnhofsgebäude markiert den Bahnhofsbereich auch bei Nacht.

Alte Stadthäuser

siehe Rahmenplanung 2.0 in **Anlage 2**

Schwerpunktbereich B – Gohrsmühle / Schnabelsmühle, Steckbrief 5: Alte Stadthäuser



Re-Use der Alten Stadthäuser: Im Sinne des Ressourcenschutzes könnten die Alten Stadthäuser durch An- und Umbauten neu gedacht und nachhaltig entwickelt werden.

Ziele:

- angemessenes städtebauliches Entree in die Stadt und als Scharnier zwischen Innenstadt und Zanders-Areal schaffen
- Nutzungen ansiedeln, die zur Belebung der Innerstadt beitragen
- nach Möglichkeit die Gebäude bzw. die baulichen Grundstrukturen im Sinne des Ressourcenschutzes erhalten und umnutzen / umbauen (alternativ: Neubau nach Maßgaben des nachhaltigen, ressourcenarmen und zirkulären Bauens anstreben); vorbehaltlich der ingenieur- und bauwirtschaftlichen Umsetzbarkeit
- städtisches Grundstück gewinnbringend vermarkten

Leitidee:

- Gesamtbetrachtung des Raums unter Einbezug der (fehlenden) städtebaulichen Kanten entlang der Straße „An der Gohrsmühle“ (siehe unten)
- Wiederverwendung der Gebäude bzw. Bauteile soweit möglich und wirtschaftlich sowie technisch sinnvoll darstellbar

Rahmenbedingungen:

- Gebäude aus den 1950er Jahren gelten denkmalpflegerisch als erhaltenswert und silhouettenbildend; sie befinden sich aber in einem sehr sanierungsbedürftigen Zustand
- Stadt Bergisch Gladbach ist Eigentümerin von Immobilien und Grundstück
- Leerzug der Gebäude durch die Verwaltung voraussichtlich bis Mitte 2026
- Genauer Zeitpunkt für die Weiternutzung ist u.a. abhängig von dem Ergebnis einer sich in Beauftragung befindenden Machbarkeitsstudie für die Verlagerung eines sich im Gebäude untergebrachten Rechenzentrums, welches im städtischen WLAN-Netz als Knotenpunkt für alle zentrumsnahen Verwaltungsgebäude dient

Weiteres Vorgehen Alte Stadthäuser:

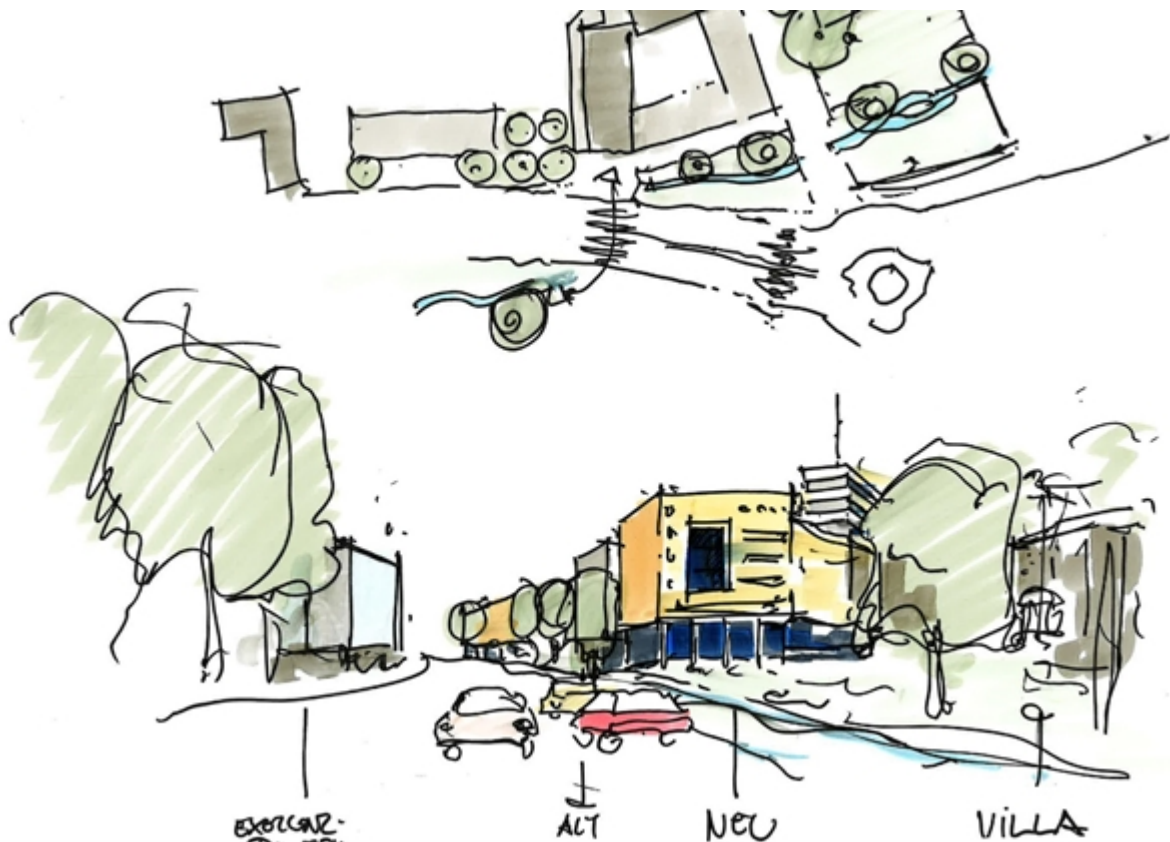
Aufgrund der besonders hohen städtebaulichen Relevanz der Alten Stadthäuser (Übergang zum Zanders-Areal und Eingang zur Innenstadt) und des gleichzeitig hohen Handlungsbedarfs (zeitnaher Auszug der Stadtverwaltung) wird dieses Projekt in der Bearbeitung durch die Verwaltung **priorisiert**.

Zurzeit wird 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



„Sprung“ über die Gohrsmühle: Neben einer angemessenen städtebaulichen Setzung gegenüber des zukünftigen Exzellenz-Bausteins auf dem Zanders-Areal ist auch die Verknüpfung zwischen dem neuen Quartier und der Innenstadt für diesen Stadtraum maßgeblich. Die Strunde, die auf der Seite des Zanders-Areals offengelegt und von einem Fuß- und Radweg begleitet wird, muss in die Gestaltung des Bereichs um die Alten Stadthäuser integriert werden.

Stadtkanten An der Gohrsmühle

siehe Rahmenplanung 2.0 in **Anlage 2**

Schwerpunktbereich B – Gohrsmühle / Schnabelsmühle, Steckbriefe 3.1-3.3: Brückenschläge und 16: Stadtkanten



Blick aus Richtung des Kreisels Schnabelsmühle auf die Stadtkanten: So könnte eine Qualifizierung der heute untergenutzten Flächen entlang der Straße An der Gohrsmühle aussehen. Besonders wichtig ist an dieser Stelle auch die Verknüpfung der Innenstadt mit dem Zanders-Areal.

Ziele:

- städtebauliche und/oder freiraumplanerische Qualifizierung der rückwärtigen Bereiche der Hauptstraße (FGZ) entlang der Straße „An der Gohrsmühle“
- ökologische Aufwertung der derzeit noch hochversiegelten Flächen im Sinne der Klimafolgenanpassung
- Ausformulierung angemessener Eingänge und Übergänge vom Zanders-Areal in die Innenstadt
- Schaffung von einladenden Querungen der Straße „An der Gohrsmühle“ als Verbindung des neuen Quartiers auf Zanders und Anbindung der RadPendlerRoute in die Stadtmitte und zum S-Bahnhof

Leitidee:

- Ausbildung einer aufgelockerten, städtebaulichen Kante zur Straße An der Gohrsmühle, welche einerseits den Bereich als Stadteingang fasst sowie andererseits die Wahrnehmbarkeit der Innenstadt für den zukünftigen Stadtteil Zanders erhöht und ihn funktional wie gestalterisch anbindet
- Entwicklung von gemeinsamen, flächensparenden Parkierungskonzepten, die den Ansprüchen aller Eigentümerinnen und Eigentümer sowie aller Nutzerinnen und Nutzer gerecht werden (beispielsweise Hochgaragen, Tiefgaragen oder ebenerdiges Parken im Sockelgeschoss von Immobilien)
- Teilentsiegelung und Qualifizierung von (verschattenden) Grünelementen, die an das Bestandsgrün anknüpfen, den Raum klimatisch deutlich verbessern und den Straßenraum deutlich kantegebend mit fassen
- Aufwertung von bestehenden Querungen für den Fuß- und Radverkehr zwischen dem Zanders-Areal und der Innenstadt

- Prüfung einer ergänzenden attraktiven Fuß- und Rad-Brücke über die Straße „An der Gohrsmühle“ in Höhe der Alten Stadthäuser und des Haupteingangs des Exzellenz-Bausteins (zukünftiger Campus für berufliche Bildung), um die Querung an dieser Stelle zu erleichtern und die Verbindung zwischen der Innenstadt und dem Zanders-Areal sichtbar zu machen
- Das blau-grüne Band der Strunde mitdenken

Rahmenbedingungen:

- Vielzahl privater Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Nutzerinnen und Nutzer
- Postgrundstück ist in städtischer Hand; städtische Entwicklung möglich
- Auf der Seite des Zanders-Areal wird die grüne Kante entlang der Straße „An der Gohrsmühle“ als Rad- und Fußwegeverbindung qualifiziert
- Auf der Seite des Zanders-Areal wird die Strunde offengelegt

Weiteres Vorgehen Stadtkanten „An der Gohrsmühle“

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 dieser Flächen einnehmen.

Die Verwaltung schlägt folgendes Vorgehen vor:

- Führen von Gesprächen mit den Eigentümerinnen und Eigentümern sowie Nutzerinnen und Nutzern dieser Flächen
- mögliche Szenarien in einem engmaschigen Prozess gemeinsam weiter ausarbeiten
- 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 (Fuß- und Rad-Brücke)

Die Grundstücksflächen des Postgrundstücks (Entwicklungsfläche 4: Postgrundstück in der Rahmenplanung, **siehe Anlage 2**) stehen dabei für eine Überplanung zur Verfügung und sollten in die planerische Qualifizierung der städtebaulichen Kante entlang der Straße „An der Gohrsmühle“ miteinbezogen werden. Gleichzeitig muss die Stadtkante bei einer großräumigeren Betrachtung der Alten Stadthäuser unbedingt konzeptionell als Ideenteil mitgedacht werden.



Attraktive Verknüpfung über eine Fuß- und Rad-Brücke zwischen der Innenstadt und dem Zanders-Areal: Die Alten Stadthäuser als wichtiges Gelenk zwischen dem Zanders-Areal und der Innenstadt entlang der Straße An der Gohrsmühle.

Zur weiteren Vorgehensweise:

Die Inhalte der Rahmenplanung 2.0 bilden die Grundlage für das weitere Vorgehen der Verwaltung. Im Fokus stehen weiterhin die beiden Schwerpunktbereiche „Bahnhofsumfeld“ und „Gohrsmühle / Schnabelsmühle“. Die einzelnen Bausteine werden nun von der Verwaltung sukzessive und teilweise parallel bearbeitet.

Aus den gesammelten Informationen wurde eine Priorisierung der Projektbearbeitung durch die Stadtverwaltung abgeleitet (**siehe Anlage 2, S. 73**), die einerseits durch die städtebauliche Relevanz der einzelnen Bausteine, andererseits durch einen bestehenden Handlungsdruck und die Handlungsautonomie der Stadt bestimmt wurden. Aus der Priorisierung leiten sich die zwei städtischen Projektbausteine „S-Bahnhof“ und „Alte Stadthäuser“ mit der höchsten Priorität ab, wobei der **Bahnhof** vom Ausbau der S-Bahn-Linie durch die Deutsche Bahn abhängig ist. Die Verwaltung möchte die Bauzeit jedoch nutzen, um ein tragbares Konzept zu erarbeiten und den Prozess so weit voranzubringen, dass mit der baulichen Entwicklung der heute brachliegenden bzw. untergenutzten städtischen Grundstücke direkt nach Freigabe durch die Bahn begonnen werden kann. Den Großteil der Flächen benötigt die Bahn während der Bauzeit als Baustelleneinrichtungsfläche; damit einher geht eine Veränderungssperre für die betroffenen Bereiche (Planfeststellungsabschnitt 2.0).

Die **Alten Stadthäuser**, die sich in städtischen Besitz befinden, sollen voraussichtlich bis Mitte 2026 von der Verwaltung leergezogen werden. Der Umstand der zeitnahen Nutzungsaufgabe in Kombination mit der hohen städtebaulichen Relevanz am südlichen Eingang der Innenstadt und im Übergangsbereich zum Zanders-Areal machen dieses Projekt zu dem mit der aktuell höchsten Priorität. Da sich das Grundstück und die Immobilien in städtischer Hand befinden und die Entwicklung nicht direkt von anderen Planvorhaben abhängig ist, besitzt die Stadt hier ein hohes Maß an Handlungsautonomie bis zur Umsetzung.

Da die **Stadtkanten** der Straße „An der Gohrsmühle“ in direkter funktionaler Beziehung zu den Alten Stadthäusern stehen, wird dieser Bereich als erweiterter Betrachtungsraum in die Bearbeitung des Projektbausteins „Alte Stadthäuser“ miteinbezogen.

Die gesamte Rahmenplanung soll künftig anlassbezogen angepasst bzw. alle fünf Jahre auf Aktualität geprüft werden.

Anlage 1: Übersichtsplan zur Rahmenplanung

Anlage 2: Zwischenbericht und Loseblattsammlung Rahmenplanung 2.0