

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Vorlage Nr.: 417/2023 öffentlich			
Dezernat: III FBL: Herr Gal AbtL: Frau Marx-Flatten Verfasser: Herr Stappen		Mitzeichnungen			
		9.3			
Vorgesehene Beratungsfolge					
Gremium					Datum
A.f. Planung und Städtische Betriebe					16.11.2023

TOP	Beissel-Boulevard Vorstellung der Prozessentwicklung und weiteres Vorgehen
------------	---

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Planung und Städtische Betriebe nimmt die Ergebnisse der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung, vorgestellt durch das Büro Post Welters + Partner zur Kenntnis.

Die Verwaltung wird mit Blick auf potentielle Investorengespräche zur Erstellung eines Exposés zum Vorhaben „Beissel-Boulevard“ in Fortführung der städtebaulichen Varianten und auf Basis der Jurybewertung beauftragt.

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Im Rahmen der Sitzung des Ausschusses für Planung und städtische Betriebe erfolgt eine Präsentation der Prozessentwicklung der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung „Beissel-Boulevard“ seitens des Büros Post Welters + Partner. Die Einreichungen der städtebaulichen Entwürfe der drei engagierten Büros sowie die Einschätzungen der Jury - zusammengesetzt aus lehrenden Professor*innen, Vertretern der Kommunalpolitik, Vertreter*innen der Kreisstadt Bergheim sowie den Eigentümern der Bestandsimmobilie des Plangebietes – werden dem Ausschuss präsentiert.

Auf Basis der städtebaulichen Varianten, der Erkenntnisse und den Hinweisen der Juror*innen sowie der lokalen Anforderungen und Ansprüche soll in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde und dem Landschaftsverband Rheinland ein Exposé - analog zu jenem des angrenzenden Altstadtforums - erstellt werden, um zukünftig interessierte Projektentwickler und Investoren zu akquirieren.

Die städtebauliche Mehrfachbeauftragung brachte entscheidende Erkenntnisse bzgl. städtebaulicher und angebotsorientierter Potenziale zur weiteren Qualifizierung der Bergheimer Innenstadt, im speziellen dem Altstadtbereich. Im Fokus des Prozesses und der avisierten Entwicklung steht der Mehrwert für den aktuellen Bestand an Angeboten des Innenstandbereichs in Form von Einzelhandel und der Gastronomie sowie den Anforderungen Bergheims an die ansteigende Nachfrage nach Wohnraum. Übergeordnete Themen, wie der demographische Wandel und der bewusste Umgang mit Ressourcen sowie der Flächenversiegelung, sind in besagtem Gebiet in Einklang zu bringen mit der Wertschätzung des historischen Bestands der Stadtmauer und ihrer Inszenierung.

Aus mehreren Gründen, beispielsweise dem erwähnten durchdachten Umgang hinsichtlich der Flächenversiegelung und der Qualitätssteigerung durch Verkehrsreduktion, raten die hinzugezogenen Juror*innen davon ab, die Potenzialfläche für ein ebenerdig erreichbares Einzelhandelsangebot zu nutzen. Großes Potenzial hingegen weisen die bereits bestehenden Tiefgaragenplätze unterhalb des ehemaligen HIT-Gebäudes auf.

Ebenfalls raten die Expert*innen zu einer gemischten Nutzungsvielfalt – diese kann sich beispielsweise durch verträgliches Gewerbe oder Dienstleistungen im Erdgeschoss, ergänzt durch Wohnraum in den Obergeschossen äußern.

2. Sachverhalt

Auf Grundlage der durch Herrn Prof. Dr. Wolfgang Wackerl vorgestellten Ergebnisse der Bürgerwerkstatt Beissel-Boulevard vom 23.03.2022 im Rahmen der Sitzung des Ausschusses für Planung und Städtische Betriebe am 08.06.2022 (vgl. Beschlussvorlage 243/2022 unter https://sdnetrim.kdvz-frechen.de/rim4800/tops/?__=UGhVM0hpd2NXNFdFcExjZXz4AqcEDfhYW8OEkh-QzATQ) arbeitete die Verwaltung gemeinsam mit den Büros „Dr. Wolfgang Wackerl – Büro für Stadtplanung und strategische Projektentwicklung“ und „post-welters + partner mbH“ an einer städtebaulichen Mehrfachbeauftragung.

Die Rahmenbedingungen sowie der grundsätzliche Ablauf des anschließenden Prozesses wurde dem Ausschuss für Planung und städtische Betriebe am 15. Dezember 2022 (vgl. Mitteilungsvorlage 529/2022 unter https://sdnetrim.kdvz-frechen.de/rim4800/sdnetrim/UGhVM0hpd2NXNFdFcExjZYbNKLYqxlpMGLpOUohtfCTfnCCBSMSG7mcJCTqL0W-/Mitteilungsvorlage_529-2022.pdf) mitgeteilt. Aufgrund von weiteren Bestandsaufnahmen bzw. der Notwendigkeit zur Erstellung von Planunterlagen wurden die im Dezember gegenüber dem Ausschuss für Planung und Städtische Betriebe kommunizierten Meilensteine verschoben.

Entsprechend dem Vorschlag des Büros Post Welters + Partner, beauftragt mit der Durchführung des Verfahrensmanagements der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung „Beissel-Boulevard“, wurden folgende drei Büros aufgrund ihrer Referenzen und Qualifikationen mit der Erstellung von städtebaulichen Varianten beauftragt:

- Rheinflügel Severin, Düsseldorf
- Thomas Schüler Architekten Stadtplaner, Düsseldorf
- Wienstroer Architekten, Neuss

Zeitlicher Ablauf der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung:

- Anfang 2022: Büros erhielten Aufgabenstellung
- 13. Dezember 2022: Einführungskolloquium und Juryvorbesprechung
- 02. März 2023: Zwischenkolloquium und anschließende Öffentlichkeitsbeteiligung
- 08. Mai 2023: Einreichung der Entwurfsvorschläge
- 23. Mai 2023: finale Jurysitzung

Die zu Beginn erwähnte, absichtlich heterogen zusammengesetzte Jury kam im Zuge der finalen Jurysitzung vom 23. Mai 2023 zu folgendem Ergebnis:

„Die Jury empfahl der Kreisstadt Bergheim einstimmig, die Entwurfsvariante Mauerpromenade des Teams Rheinflügel Severin und Wienstroer Architekten der weiteren Entwicklung des Standortes zugrunde zu legen. Weiterhin wurden folgende Aspekte hervorgehoben und spezifische Empfehlungen ausgesprochen, die bei der Fortführung des Projektes Beachtung finden sollen:

- *Reduzierung der Baukörperhöhe und Geschossigkeit*
- *Überarbeitung der Baukörpergestaltung insbesondere in Bezug auf die gewählte Dachform*
- *Nachbesserung der Freiraum-Gestaltung der Straße am Jobberath*
- *Kreativer Umgang mit dem Bestandsgebäude zur Mauerpromenade - Jury schlägt vor, vier unterschiedliche Vorderseiten auszuformulieren*
- *Der Hinterseite des Bestandsgebäudes ist mehr Luft zu geben*
- *Räumliche Justierung des Baukörpers im Übergang zur Kleinen Erft, auch im Hinblick auf eine größere Grünfläche im Norden*
- *Aufgabe der Parkplätze am Gastronomie-Gebäude im Osten*
- *Verbesserung der Verknüpfung der Neunutzungen mit der Umgebung - Übergangsbereiche sind zu lösen“*

Zusätzlich ist, wie im Abschnitt Zielsetzung festgehalten, weiterhin die enge Arbeit mit der unteren sowie der oberen Denkmalbehörde gewünscht, um im Einklang mit dem historischen Bestand der Stadtmauer und ihrer Inszenierung ein ansprechendes und verträgliches Konzept zu erstellen.

3. Alternativen/Einsparpotenziale (Prüfung einer kostengünstigeren Aufgabenerledigung einschl. der Möglichkeit der interkommunalen Zusammenarbeit)

Entfällt

4. Darstellung der Auswirkungen auf den Ergebnisplan, den Finanzplan und die Bilanz (lfd. Haushaltsjahr und Folgejahre, inkl. Folgekosten bei Investitionen)

Entfällt

5. Darstellung der klimaschutzrelevanten Auswirkungen (ab 1. Quartal 2021)

Der schonende Umgang hinsichtlich der Flächenversiegelung sowie Megatrends wie die Verkehrs- und Mobilitätswende sind entscheidende Leitlinien für die Bewertungen der Jury und der aus der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung resultierenden Beauftragung zur Erstellung des Exposés.

6. Bürgerbeteiligung

Eine erste Bürgerwerkstatt erfolgte am 23. März 2022 im Medio Rhein-Erft, diese Erkenntnisse flossen in die Aufgabenstellung zur städtebaulichen Mehrfachbeauftragung ein.

Im Rahmen der weiteren Prozessentwicklung fand parallel zum Zwischenkolloquium sowie der hierin inkludierten Jurysitzung am 02. März 2023 eine weitere Öffentlichkeitsbeteiligung statt.

7. Überprüfung der Zielerreichung (Messinstrumente und –zeitpunkt)

Entfällt