



**Fraktion im Rat
der Stadt Bedburg**

CDU-Fraktion im Rat der Stadt Bedburg, vertr. d. d. Vorsitzenden

Johann-Wilhelm Olpen | Am Zelenberg 40 | 50181 Bedburg

An den

Bürgermeister der Stadt Bedburg

Am Rathaus 1

50181 Bedburg

**Johann-Wilhelm Olpen
Vorsitzender**

Am Zelenberg 40 - 50181 Bedburg

Telefon: 02272-83691

Fax: 02272-8066569

Mail: jw.olpen@cdu-bedburg.de

Bedburg, den 03.06..2015

Antrag zur Aufnahme auf die Tagesordnung der Ratssitzung vom 23. Juni 2015;

Überprüfung der Ausschreibungslage des Projektes Bedburger Mitte sowie Durchführung einer Gestaltungsplanung für die obere Lindenstraße

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

die CDU-Fraktion im Rat der Stadt Bedburg beantragt in ausdrücklicher Abstimmung mit ihrem Ratsmitglied, Herrn Dr. Georg Kippels (MdB), als Ortsbürgermeister des Stadtteils Bedburg-Mitte die Aufnahme folgender Anträge als Tagesordnungspunkte für die Ratssitzung am 23.6.2015:

1. Überprüfung der Vertragslage sowie ggf.
 - a.) Umbau/Umnutzung des „Toom-Markt“-Gebäudes,
 - b.) Aufhebung und Neuausschreibung des Projektes „Bedburger Mitte“, ggf. unter Aussparung einer Neuausschreibung für das Gelände des „Toom-Markt“-Gebäudes.
2. Überprüfung und ggf. Beschlussfassung über die Gebietsplanung „Bedburger Höfe“.
3. Beschlussfassung über die Durchführung einer Gestaltungsplanung für die Obere Lindenstraße.

Gründe:

Aufgrund zahlreicher Gespräche des Ortsbürgermeisters und Ratsmitglieds Dr. Georg Kippels mit Anwohnern sowie örtlichen Gewerbetreibenden und auf der Grundlage der durchgeführten



CDU

**Fraktion im Rat
der Stadt Bedburg**

Workshops, zuletzt am 27. Mai 2015 sowie ebenfalls auf der Grundlage der zahlreichen Bürgerbekundungen aus Anlass des offenen Kultursonntags sieht die CDU-Fraktion in Abstimmung mit dem zuständigen Ortsbürgermeister die dringende Notwendigkeit, den Prozess des Projektes „Bedburger Mitte“ aktualisierend aufzunehmen und entsprechende Beschlussfassungen vorzubereiten.

Im Einzelnen ergeben sich für die CDU-Fraktion folgende Grundlagen und Erkenntnisse:

I. Projekt „Bedburger Mitte“

Die Projektfortführung stagniert seit Frühjahr 2014, als der Anbieter Ten Brinke noch in der letzten Wahlperiode ein Konzept unter Weglassung des Konzeptbestandteiles Rathaus vorgestellt hatte, das einvernehmlich von den Ratsmitgliedern als nicht zielführend bewertet wurde. In der damaligen Konzeptstudie war bekanntlich die Erstellung eines Vollsortimenters auf dem Gelände des Toom-Marktes – jedoch im ersten Obergeschoss – vorgesehen, das im Rahmen der Beratung auf erhebliche Bedenken und fehlende Akzeptanz stieß.

Seit diesem Zeitpunkt hat es keine durchgreifende Aktualisierung der Projektstudie ergeben.

1. Umbau/Umnutzung „Toom-Markt“

Demgegenüber zeigt sich zunehmend in der öffentlichen Diskussion die Meinung, dass der Baukörper des ehemaligen „Toom-Marktes“ als Bausubstanz durchaus Eingang in das Stadtbild von Bedburg gefunden hat und es im Rahmen einer verträglichen Stadtplanung durchaus sinnvoll sein könnte, den Baukörper als solchen zu erhalten und mit einer sich einfügenden Gesamtplanung als Baumaßnahme zu belassen.

Insbesondere die zuletzt auch erfolgte Inaugenscheinnahme des Baukörpers hat ergeben, dass die Bausubstanz selbst als durchaus zufriedenstellend bewertet werden kann.

Ferner ergibt sich im Rahmen der öffentlichen Diskussion der Standpunkt, dass eine weitergehende Wohnnutzung im „Toom-Markt“ sowohl im Hinblick auf den Standort als auch im Hinblick auf die Bausubstanz eine durchaus ernstzunehmende Alternative zur jetzigen Nutzung sein könnte. Hieraus könnte sich im Übrigen mit Rücksicht auf die aktuelle Zweckbestimmung eine nahtlose Fortschreibung und Erweiterung der bereits eingeleiteten Wohnnutzung mit langfristiger Perspektive ergeben.



CDU

**Fraktion im Rat
der Stadt Bedburg**

Diesem Gedanken folgend hatte die CDU-Fraktion bereits in der Sitzung des Familienausschusses vom 12.05.2015 angeregt, den „Toom-Markt“ auf der Grundlage der alten Pläne der Firma Pick, Grevenbroich, die seinerzeit den Umbau des Gebäudes in ein Rathaus vorsahen, in ein Wohngebäude mit barrierefreien 1-, 2- und 3-Zimmerwohnungen umzuplanen. Da nach dieser Planung die Fortführung des bereits im Obergeschoß bestehenden Lichthofs bis in den Keller-/Souterrainbereich vorgesehen ist, kommt grundsätzlich die Errichtung von Wohnungen zum Lichthof hin auf allen Ebenen in Betracht. Zusätzlich könnte ab dem 1. Obergeschoss in einem äußeren Ring Wohnraum geschaffen werden. Die hierdurch in nicht unerheblichem Umfang im Stadtzentrum geschaffenen barrierefreien Wohnungen wären nicht nur geeignet, eine menschenwürdige und integrative Unterbringung der an Zahl zunehmenden Flüchtlinge zu gewährleisten. Es wäre auch möglich, den zusätzlichen Bedarf an zentrumnahen Wohnungen für behinderte und ältere Mitbürgerinnen und Mitbürger zu schaffen.

Aus dem Kreis der Gewerbetreibenden kann weiter die Auffassung entnommen werden, dass an dieser Stelle ein kleinteiliger Gewerbebesatz für die Einfügung in das Gesamtangebotsbild sinnvoll sein könnte.

Insbesondere hat ja auch die Erfahrung aus der Vergangenheit ergeben, dass die Etablierung eines Vollsortimenters nur erfolgversprechend sein kann, wenn hierzu unmittelbar auch eine ausreichende Menge von Stellplätzen zugeordnet werden kann. Dies ist am jetzigen Standort des Tooms gerade nicht der Fall. Dieses Defizit hatte sich bereits in der Vergangenheit als Grund erwiesen, dass die damalige Nutzung als Einkaufsmarkt aufgegeben worden ist.

Demgegenüber wäre eine kleinteilige gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss des „Toom-Marktes“ durchaus sinnvoll.

Im Übrigen sollte nicht übersehen und in die Planung einbezogen werden, dass im Rahmen der Zusammenführung des zentralen Rathausstandortes in Kaster gleichwohl der Aspekt betrachtet worden war, im Ortsteil Bedburg ein Bürgerbüro für die Bedienung der Bürger mit entsprechenden Dienstleistungen der Stadt vorzusehen und dort ggf. auch in Betracht kommt, das von der CDU-Fraktion im Rahmen der Hausverabschiedung 2015 beantragte Touristikbüro vorzuhalten. Auch die weitere Nutzung des „Glashauses“, ggf. sogar erweitert auf Flächen im Souterrain, durch die Künstlergruppe „11 im Glashaus“ erscheint möglich und wünschenswert.

Insofern ergibt sich aufgrund der allgemeinen Veränderung in der Diskussions- und Meinungslage durchaus eine begründete Perspektive, den Toom-Markt, vor allen Dingen auch mit Rücksicht auf die demografische Entwicklung im Wohnungsbedarf in einer gemischten Nutzung zu entwickeln und hierbei den Baukörper im Wesentlichen zu erhalten, was sich auch im Rahmen einer Finanzierung als Vorteilhaft erweisen dürfte.

**CDU****Fraktion im Rat
der Stadt Bedburg**

II. Aktualisierung Gebietsplanung „Bedburger Höfe“

Korrespondierend mit der Gestaltung und Umsetzung des Konzeptes Bedburger Mitte, wobei allerdings auch mit Rücksicht auf die öffentliche Diskussion ein neutralerer Projekttitel gewählt werden sollte, muss dringendst die Projektentwicklung der Thematik „Bedburger Höfe“ überprüft und einer Fortschreibung unterworfen werden.

Die Vorstellung der Zuckerfabrik als Gebietseigentümer hatte seinerzeit eine hohe Zustimmung gefunden. Gleichwohl hat es in der Zwischenzeit keinerlei messbare Entwicklungen gegeben.

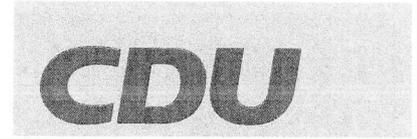
Die Weiterentwicklung des Geländes Zuckerfabrik im Sinne eines Quartiers „Bedburger Höfe“ war jedoch auch für die Bewertung und Betrachtung der Entwicklung der Bedburger Innenstadt von entscheidender Bedeutung, da von dort aus Zuströme von Bürgern und damit auch Kunden und Käufern verbunden und erwartet worden war.

Sollte sich aus den damals sich abzeichnenden Problemstellungen der Gründungssituation jedoch eine eingeschränkte oder vollkommen entfallende Nutzbarkeit dieses Areals für den Wohnungsbau ergeben, muss dies sowohl im Rahmen der innerstädtischen Planung als auch im Rahmen der gesamten Gebietsplanung zügig einer Realisierung zugeführt werden.

Es muss an dieser Stelle seitens der CDU-Fraktion noch einmal ausdrücklich betont werden, dass eine städtebaulich verträgliche Entwicklung dieses Areals wesentlicher Bestandteil für die Planung im Bereich der Bahnstraße war, die im Rahmen der jetzt vorliegenden Durchführung zumindest als teilweise jetzt suboptimal bezeichnet werden muss.

Nachdem nunmehr allerdings der Bahnhofpunkt Bedburg nachhaltig aufgewertet wurde und auch mittelfristig durch die Etablierung des S-Bahn-Anschlusses der Wohnstandort Bedburg eine Aufwertung erfahren soll, muss auch dieser Bereich als Angangstor zur Stadt Bedburg dringend fortgeschrieben werden.

Sollte sich insbesondere eine Nutzung im Rahmen des Wohnungsbaus nicht realisieren lassen, muss ein entsprechender Flächeneinsatz als Ausgleichsfläche oder aber auch als höherwertige Grünfläche in Erwägung gezogen werden.



Fraktion im Rat der Stadt Bedburg

Um entsprechende Fördermittel zu erhalten, sollte auch an einen Einsatz im Sinne einer Landesgartenschau gedacht werden. Wesentliche Auswirkung besteht dann allerdings auch darin, dass zu einer Fortschreibung der Einwohnerzahl andere Wohnbauflächen gefunden und entwickelt werden müssen. Dies gilt insbesondere für die Frage einer ortsnahen Entwicklung, um den Anforderungen des demografischen Wandels Genüge tun zu können.

Die intensiven Bemühungen des Ratsmitglieds Dr. Georg Kippels zum Erhalt eines Gesprächstermins mit der Zuckerfabrik sind bedauerlicherweise immer wieder kurzfristig von der Zuckerfabrik abgesagt worden, was die CDU-Fraktion als deutliches Zeichen dafür wertet, dass dort im Augenblick erhebliche Scheidungsdefizite vorhanden sind.

Dies kann im Sinne einer ordnungsgemäßen städtebaulichen Entwicklung nicht mehr hingegenommen werden, so dass nunmehr hierzu eine entsprechende Berichterstattung ggf. auch Beschlussfassung über die Weiterentwicklung des Areals Zuckerfabrik auf die Tagesordnung gesetzt werden muss.

Aufgrund der wechselseitigen Bedingungen der Innenstadtentwicklung mit entsprechenden Kaufkraftannahmen sind diese beiden Themenbereiche untrennbar miteinander verbunden.

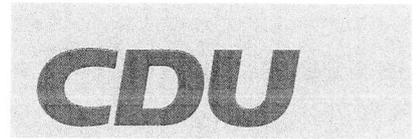
III. Durchführung einer Gestaltungsplanung für die obere Lindenstraße

Auch hierzu wurden intensive Gespräche mit den Angehörigen der oberen Lindenstraße über die Weiterentwicklung geführt. Besonders aufschlussreich waren auch die unmittelbaren Bekundungen aus Anlass des Workshops, in dem Herr Dr. Georg Kippels gemeinsam mit Herrn Köster und Herrn Kappert von der Stadt Bedburg die Anregung der Anlieger über gestalterische Maßnahmen entgegengenommen hat.

Insbesondere muss festgehalten werden, dass offenbar die Umsetzung der Schließung des Bahnübergangs jedenfalls ganz kurzfristig nicht zur Realisierung kommt. Gleichwohl ergeben sich im Hinblick auf die Nutzungssituation bereits Veränderungen im Rahmen des Verkehrsverhaltens, da die Zuführung des Verkehrs zum Schlossparkplatz über die Südumgehung zunehmende Akzeptanz des anschließenden Verkehrs aus dem südlichen Bereich findet.

Aus Sicht der Anlieger bedarf es daher dringend einer Attraktivierung und einer gestalterischen Umwandlung. Wesentliche Faktoren dieser Umgestaltung sollten sein:

- Verringerung des Straßenquerschnitts zur Reduzierung der Durchflussgeschwindigkeit



Fraktion im Rat der Stadt Bedburg

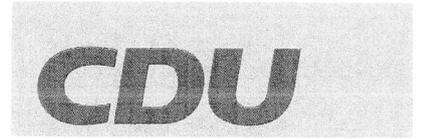
- Verbesserte Ausweisung eines Sonderstreifens für den Fahrradverkehr
- Zusätzliche Ausweitung von Stellplätzen durch ausdrückliche Kennzeichnung bzw. auch Schrägaufstellungen
- Herstellung von Begrünung durch Beete bzw. auch Baumbepflanzung
- Möglichkeiten des Kurzfristaufenthalts durch die Platzierung von Bänken
- Sicherstellung der ausreichenden Breite der Nebenanlagen durch Verbreiterung der Gehwege
- Beseitigung nicht quartiersentsprechender Außennutzungen
- Verbesserung der Liegenschaftssituation, soweit sich diese im Eigentum der Stadt Bedburg befindet (Eckhaus Gartenstraße)

Die vorstehenden Maßnahmen sind durchgehend durch die Anlieger und Gewerbetreibenden thematisiert worden und bedürfen nunmehr einer entsprechend professionellen Vorschlagsplanung, die sodann den Anliegern vorgestellt werden kann.

Die Anlieger haben nunmehr in zahlreichen Gemeinschaftstreffen ihre Anregungen vorgetragen. Nunmehr bedarf es der planerischen Umsetzung, zumal auch die Finanzierungssituation nur auf der Basis einer nachvollziehbaren Ausfüllungs- und Gestaltungsplanung ermittelt werden kann.

Hierbei sollte die bereits seit langem zurückgestellte Planungssituation im Eingang der Gartenstraße ebenfalls einer Aufnahme unterworfen werden, da die Veränderung im Geschäftsbesatz sicherlich auch darauf zurückzuführen ist, dass teilweise nur eine eingeschränkte Parkmöglichkeit gegeben ist. Durch das Areal auf der Ecke der Gartenstraße im Eigentum der Stadt Bedburg bzw. das dahinterliegende alte Feuerwehrgerätehaus, das zunehmend abgängig ist, stellt eine massive optische Beeinträchtigung des Gesamtbereichs dar, so dass die Stadt hierzu auch im Rahmen ihrer Eigentumsverpflichtungen gehalten ist, diesen Planungsansatz fortzuführen. Auch hier würde sich aufgrund der aktuellen demografischen Ergebnisse eine zumindest kombinierte Nutzung von Wohnen und Gewerbe anbieten, da die Nachfrage nach Wohnraum im zentrumsnahen Bereich – gerade auch in Form von Eigentumswohnungen – vollkommen ungedeckt ist. Auch hier hat sich im Rahmen der Gespräche – zuletzt auch im Rahmen des Workshops – die Meinung der ortsansässigen Eigentümer und Anbieter manifestiert, das ein weiteres Zuwarten und insbesondere auch die weitere vorbereitende Diskussion nunmehr als abgeschlossen und geradezu ermüdend bezeichnet werden muss.

Die Erkenntnisse müssen nunmehr fachlich aufbereitet und umgesetzt werden. Gerade auch mit Rücksicht auf die aktuelle Lage des Haushalts bedarf es in geeigneter Form auch der Überprüfung entsprechender Fördermittel im Rahmen von Städtebauförderung etc.. Dies kann jedoch nach den damaligen Darlegungen des zuständigen Fachbereichsleiters Jürgen Schmeier nur mit einer entsprechenden Ausführungsplanung geprüft und beantragt werden.



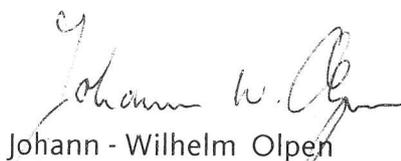
**Fraktion im Rat
der Stadt Bedburg**

Ggf. sollte ein externes Fachbüro zur Erstellung einer Detailplanung beauftragt werden.

Um die Erkenntnis aus der aktuellen Diskussion und auch die allgemeine Stimmungslage im Bereich der ortsansässigen Gewerbetreibenden umgehend aufzunehmen, muss deshalb durch die Aufnahme auf die Tagesordnung am 23.06.2015 ein deutliches Signal für die Fortsetzung des Gestaltungsprozesses gesetzt werden.

Die CDU-Fraktion bittet daher hiermit ausdrücklich um Bestätigung der Aufnahme der vorgenannten Punkte auf die Tagesordnung zur entsprechenden Erörterung.

Mit freundlichen Grüßen


Johann - Wilhelm Olpen
- Fraktionsvorsitzender -


Dr. Georg Kippels, MdB
- Ratsmitglied und Ortsbürgermeister Bedburg -