

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Stadtplanung	Drucksachen-Nr. 191/2002					
<table border="1"> <tr> <td>☒</td> <td>Öffentlich</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>Nicht öffentlich</td> </tr> </table>			☒	Öffentlich	☐	Nicht öffentlich
☒	Öffentlich					
☐	Nicht öffentlich					
Beschlussvorlage						
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)				
Planungsausschuss		Entscheidung				

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmittelpunkt - 2. Änderung
- Aufhebung des Ratsbeschlusses vom 16.12.1999
- Vorstellung der aktuellen Vorentwurfsplanung Projekt "Gladium"

Beschlussvorschlag

- I. Der Beschluss des Rates vom 16.12.1999 zum **Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmittelpunkt - 2. Änderung** (Satzungsbeschluss) wird aufgehoben.
- II. Der Planungsausschuss nimmt die vorliegende Vorplanung zum **Projekt "Gladium"** zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, das zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Einkaufszentrum erforderliche **Änderungsverfahren des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 28, Teil 3 - Stadtmittelpunkt** - unter Berücksichtigung der Beratungsergebnisse des Planungsausschusses durchzuführen.

Sachdarstellung / Begründung

Zu I. Aufhebung des Ratsbeschlusses vom 16.12.1999

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.12.1999 den Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 2. Änderung als Satzung beschlossen. Durch die Bebauungsplanänderung wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines ca. 30 Meter hohen Gebäudekörpers für ein Kinocenter an der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße/ Stationsstraße geschaffen.

Auf Grundlage des geänderten Bebauungsplanes wurde bereits Ende 1999 gemäß § 33 BauGB eine Baugenehmigung für das beantragte Bauvorhaben „Kinocenter“ erteilt. Mit der Errichtung des Kinocenters wurde zwar begonnen, nach Aushub der Baugrube wurden die Erstellungsarbeiten jedoch eingestellt und das Bauvorhaben nicht fortgeführt.

Das Erfordernis für eine Gebäudehöhe von bis zu 30 Meter begründete sich durch das geringe Maß der zur Verfügung stehenden überbaubaren Grundstücksfläche zwischen dem bestehenden Parkhausgebäude und der Rampe der Stationsstraße sowie aufgrund des „Raumbedarfes“ für die übereinander gestaffelten Kinosäle.

Da das Kinoprojekt seitens der Investorengruppe Hahn-Immobilien Beteiligungs AG nicht weiterverfolgt wird und das Planerfordernis für eine Bebauungsplanänderung - bezogen auf das Kinocenter - nicht mehr besteht, sollte das speziell für das Kinovorhaben geschaffene Planungsrecht wieder modifiziert und die Bebauungshöhe wieder zu einem städtebaulich verträglichen Maß zurückgeführt werden.

Die Verwaltung schlägt vor, den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 2. Änderung aufzuheben und - vor dem Hintergrund der aktuell anstehenden Bebauungs- und Nutzungskonzeption für das Projekt „Gladium“ - ein erneutes Änderungsverfahren des Bebauungsplanes durchzuführen.

Zu II. Projekt „Gladium“ - aktueller Planungsstand

Nach der Grundsatzentscheidung, das Kinoprojekt nicht zu realisieren, wurden seitens der Hahn-Immobilien Beteiligungs AG mehrere Bebauungs- und Nutzungskonzepte für den Innenstadtbereich zwischen der Jakobstraße, Paffrather Straße, Stationsstraße und Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße entwickelt und sowohl der Verwaltung, als auch der „Politik“ vorgestellt.

Den verschiedenen Entwurfsvarianten für das Projekt „Gladium“ liegt die Zielsetzung zu Grunde, das bestehende Parkhausgebäude abzureißen und auf dem betreffenden Grundstück ein mehrgeschossiges Einkaufszentrum mit Integration von Parkebenen zu errichten.

Wesentliche Bestandteile der Konzeption „Einkaufszentrum Gladium“ sind ein SB-Warenhaus mit ca. 4.700 m² Verkaufsfläche (VF) sowie zwei Kaufhäuser mit jeweils ca. 2.300 m² VF als sogenannte „Ankermieter“. Ergänzt werden die großflächigen Einzelhandelseinrichtungen durch mehrere, größere Läden sowie durch eine Vielzahl von kleineren Shops.

Die zur Beratung und Grundsatzentscheidung anstehende Plankonzeption wurde seit Herbst 2001 hinsichtlich der Größenordnung und Ausgestaltung geringfügig modifiziert. Die vorliegende Planung mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 15.000 m² (ursprüngliche Planfassung: 15.500 m² Verkaufsfläche) stellt nach Aussage der Hahn-Immobilien Beteiligungs AG eine Mindestgröße des geplanten Einkaufszentrums dar, um eine qualitätsvolle Durchmischung im Handelsbesatz zu errei-

chen und eine Funktionsfähigkeit des Einkaufszentrums zu gewährleisten.

Das aktuell zu Beurteilung anstehende Bebauungs- und Nutzungskonzept für das Projekt „Gladium - Citygalerie“ umfasst im Wesentlichen folgende Inhalte:

1. Bebauungskonzept

- Abriss des bestehenden Parkhausgebäudes
- Neubau eines viergeschossigen Baukörpers zwischen der Jakobstraße, Paffrather Straße, Stationsstraße (Rampe) und Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße mit insgesamt 6 Nutzebenen:
- Ebene 1 (UG): Anlieferung und Verkaufsfläche (SB-Warenhaus)
- Ebene 2 (EG): Verkaufsflächen und Mall (fußläufige interne Erschließung)
- Ebene 3 (1.OG): Verkaufsflächen und Mall (fußläufige interne Erschließung)
- Ebene 4 (2.OG): 1. Parkebene (195 Stellplätze)
- Ebene 5 (3.OG): 2. Parkebene (255 Stellplätze)
- Ebene 6 (Dach): 3. Parkebene (230 Stellplätze) auf der Dachfläche des Gebäudes

2. Nutzungskonzept

- Bruttogeschossfläche insgesamt ca. 21.000 m²
- Einzelhandelsflächen mit insgesamt ca. 15.000 m² Verkaufsfläche (VF) auf drei Ebenen:
- Ebene 1 (UG): Anlieferungsbereich mit ca. 1.700 m² innerhalb des Gebäudes
- Ebene 1 (UG): SB-Warenhaus/ Getränkemarkt mit ca. 4.700 m² VF
- Ebene 2 (EG): Einzelhandel (2 Kaufhäuser) mit ca. 2.300 m² VF
Einzelhandel (größere Läden) mit ca. 2.100 m² VF
Einzelhandel (Shops) mit ca. 900 m²
- Ebene 3 (1.OG): Einzelhandel (2 Kaufhäuser (EG + 1.OG)) mit ca. 2.300 m² VF
Einzelhandel (größere Läden) mit ca. 2.400 m² VF
Einzelhandel (Shops) mit ca. 400 m² VF
- Ebene 4 - 6: 3 Parkebenen mit insgesamt ca. 680 Stellplätzen

3. Erschließungskonzept

Fließender/ ruhender Verkehr

- die Erschließung der Andienungszone erfolgt im Untergeschoss über die Umfahrung des derzeitigen Parkhausgebäudes/ Jakobstraße gegenüber der vorhandenen Anlieferzufahrt des Kaufring-Warenhauses
- die Erschließung der Parkebenen erfolgt über eine Ein- und Ausfahrt von der Jakobstraße (aus dem Kreisverkehr Jakobstraße über eine Rampe innerhalb des Gebäudes auf die Parkebene 1 (2. OG)) sowie über eine zweite Ein- und Ausfahrt (2. OG) von der Paffrather Straße

Fußläufiger Verkehr

- die fußläufige Erschließung des Einkaufszentrums „Gladium“ ist im Eckbereich der zukünftig verlängerten Fußgängerzone (FGZ) „Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße“ und der Stationsstraße (Haupteingang - Erdgeschoss) sowie von der FGZ „Grüne Ladenstraße“ über eine Platz sowie Rampen in das 1. OG (3. Verkaufsebene) vorgesehen
- darüber hinaus erfolgt eine fußläufige Verbindung zwischen den FGZ „Grüne Ladenstraße“ und „Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße“ entlang der südlichen Außenseite des Gebäudes durch Herstellung eines 3,00 m breiten Fußweges (überdacht bzw. überbaut), um eine direkte Verbindungsmöglichkeit auch außerhalb der Geschäftszeiten des Einkaufszentrums zu gewährleisten
- interne Erschließung erfolgt über eine Mall (Rolltreppen/ Laufbänder/ Aufzüge)

Die aktuelle Plankonzeption für das Projekt „Gladium“ wird in der Planungsausschuss-Sitzung anhand von Dias vorgestellt.

Weitere Vorgehensweise/ Planerfordernis

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Projekt „Gladium“ liegen zurzeit nicht vor.

Dem Vorhaben stehen sowohl die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 28, Teil 3 - Stadtmittelpunkt - bzw. Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmittelpunkt - 1. Ergänzung und 1. Änderung, der für den Bereich des bestehenden Parkhauses „Verkehrsflächen“ mit der Zweckbestimmung „Zentraler Omnibusbahnhof“ (ZOB) ausweist, als auch die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes Nr. 28, Teil 3 - Stadtmittelpunkt - 2. Änderung, der für den Bereich des derzeitigen Parkhauses lediglich im Erdgeschoss Einzelhandelsnutzungen ausweist, entgegen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Einkaufszentrum „Gladium“ ist daher die erneute Durchführung eines Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmittelpunkt - erforderlich.

Vor Einleitung und Durchführung des Änderungsverfahrens sollte jedoch zunächst eine Grundsatzentscheidung im Planungsausschuss getroffen werden, ob der Bebauungs- und Nutzungskonzeption für ein Einkaufszentrum „Gladium“ in der vorgestellten Form und Größenordnung (Art und Maß der baulichen Nutzung) zugestimmt wird.

Auf Grundlage der Grundsatzentscheidung und des Beratungsergebnisses werden dann seitens der Verwaltung die erforderlichen Gespräche mit der Hahn-Immobilien Beteiligungs AG geführt mit dem Ziel, die für die Bauleitplanung erforderliche Erstellung von Planunterlagen und Durchführung gutachterlicher Untersuchungen abzustimmen und zu vereinbaren.

Die Verwaltung schlägt vor, die Durchführung des Bauleitplanverfahrens (Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmittelpunkt -) sowie die Erstellung der erforderlichen Unterlagen, Prüfungen und gutachterlichen Untersuchungen in Form einer **Planungsvereinbarung zwischen der Stadt und der Hahn-Immobilien Beteiligungs AG** zu regeln.

Für das vorstehend benannte Bebauungsplanverfahren werden aus Sicht der Verwaltung folgende projektbezogenen Planungsleistungen und gutachterlichen Untersuchungen erforderlich:

1. Bebauungskonzept

- Detaillierung des als Vorplanung für das Projekt „Gladium“ vorliegenden Bebauungskonzeptes mit Aussagen zum geplanten Maß der baulichen Nutzung (Lage des Bauvorhabens, überbaute Grundstücksfläche (Lageplan), Höhenentwicklung des Gebäudes, Geschosshöhe, Baumassenverteilung etc.)

2. Nutzungskonzept

- Detaillierung des als Vorplanung für das Projekt „Gladium“ vorliegenden Nutzungskonzeptes mit Aussagen zur Art der baulichen Nutzung (Flächenbilanzierung, Auflistung und Summierung der geplanten Verkaufsflächen etc.)
- Prüfung der Verträglichkeit des geplanten Einkaufszentrums (Art und Größe der Verkaufseinrichtungen) in Bezug auf die vorhandene Einzelhandelsstruktur innerhalb der Stadtmitte

3. Erschließungskonzept

- Prüfung der verkehrlichen Belange (fließender und ruhender) mit Aussagen zur inneren und äußeren Erschließung sowie Verkehrsverträglichkeitsprüfung in Bezug auf das bestehende Straßennetz, insbesondere die Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Paffrather Straße und Stationsstraße
- Prüfung der verkehrlichen Belange mit Aussagen zur Funktionalität des Projektes aus Sicht des fußläufigen Verkehrs (Verbindung der FGZ „Grüne Ladenstraße“ zum neuen Verkehrsverknüpfungspunkt „Bus + Bahn“/ FGZ „Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße, fußläufiger „Rundlauf“,

Querung Stationsstraße etc.)

4. Umweltbelange

- Umweltverträglichkeitsuntersuchung mit Aussagen zum Eingriffsumfang, Ermittlung des Ausgleichsbedarfes und Bestimmung von Ausgleichsflächen/ -maßnahmen
- Schalltechnische Untersuchung mit Aussagen zur Lärmprognose und Bestimmung von ggf. erforderlichen aktiven und/ oder passiven Schallschutzmaßnahmen

5. Architektur/ äußere Gestaltung

Aufgrund der exponierten Lage und der Großmaßstäblichkeit des geplanten Gebäudekörpers im nördlichen Eingangs- bzw. Einfahrtsbereich in die Stadtmitte wird das Bauvorhaben zukünftig städtebaulich markant in Erscheinung treten.

Um den städtebaulichen Anforderungen Rechnung zu tragen, bedarf es daher einer dem Standort entsprechenden äußeren Gestaltung des geplanten Baukörpers. Dies umfasst sowohl die fußläufigen Zugangsbereiche aus den bestehenden und geplanten Fußgängerbereichen „Grüne Ladenstraße“ und „Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße“, als auch die der Jakobstraße (geplanter Hotelstandort auf dem ehem. „Cox-Areal“) und der erhöht gelegenen Paffrather Straße zugewandten Gebäudeseiten.

Im weiteren Planverfahren wird eine detaillierte Darstellung der Gebäudearchitektur mit Aussagen zur äußeren Gestaltung des Baukörpers (Fassadengliederung/ Fassadengestaltung/ architektonische Gestaltung der Ein- und Zugangsbereiche an der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße sowie zur FGZ „Grüne Ladenstraße“) erforderlich.

Auswirkungen des Vorhabens auf die Stadtmitte insgesamt

Aufgrund der Größenordnung des Projektes „Gladium“, der exponierten Lage des Vorhabens innerhalb der Stadtmitte und im Zusammenhang mit dem zweiten zur Beurteilung anstehenden Projekt für ein Einkaufszentrum (Projekt „Kaskade“) im Bereich der Hauptstraße/ Stationsstraße bedarf es aus Sicht der Stadtentwicklung und Stadtplanung - neben der kleinräumigen, auf den Standort bezogenen Bewertung und Beurteilung - einer gesamtinnerstädtischen Betrachtung und Würdigung.

Im Rahmen der Gesamtbetrachtung werden im Hinblick auf die Größenordnung der jeweiligen Bauvorhaben folgende „Verträglichkeitsprüfungen“ erforderlich:

1. Bebauungsstruktur

Die Bebauungsstruktur innerhalb der Stadtmitte wird - mit Ausnahme des „Kaufring-Warenhaus - Gebäudes“ und des „C&A - Gebäudes“ - derzeit durch eine kleinmaßstäbliche Bebauung geprägt.

Beide Neubauvorhaben, das Projekt „Gladium“ im nördlichen sowie das Projekt „Kaskade“ im westlichen Eingangsbereich zur Stadtmitte, werden durch ihre großmaßstäblichen Proportionen das Erscheinungsbild markant prägen und die bislang vorherrschende Bebauungsstruktur verändern. Darüber hinaus werden durch den Bebauungsplan Nr. 2110 - Bahnhof Bergisch Gladbach - die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer mehrgeschossigen, geschlossenen Bebauung im Kopfbereich des Bahnhofes entlang der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße und Jakobstraße geschaffen.

Zur Veranschaulichung der Baumassenverteilung wurden für beide Projekte zwischenzeitlich seitens der jeweiligen Investorengruppen Massenmodelle erstellt, die in das bestehende Stadtmodell von Bergisch Gladbach eingesetzt eine Gesamtbetrachtung ermöglichen.

Die Modelldarstellung für den gesamtinnerstädtischen Bereich wird in der Planungsausschuss-

Sitzung anhand von Dias vorgestellt.

2. Nutzungsstruktur

Wie bereits vorstehend dargelegt, ist im Rahmen der Bauleitplanung - zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Projekt „Gladium“ - eine „Nutzungsverträglichkeitsprüfung“ erforderlich, in der die Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums auf die bestehende Nutzungsstruktur (Einzelhandel) geprüft und bewertet wird. Aufgrund der Größenordnung des Vorhabens (ca. 15.000 m² Verkaufsfläche) und vor dem Hintergrund des zweiten zur Beurteilung anstehenden Projektes für die Errichtung eines weiteren Einkaufszentrums mit ca. 11.000 m² Verkaufsfläche + Kino- und Hotelnutzung (Projekt Kaskade) bedarf es auch hinsichtlich der Nutzungsverträglichkeit einer gesamtinnerstädtischen Betrachtung.

Im weiteren Planungsprozess wird daher - parallel zu den jeweiligen Bebauungsplanverfahren - eine Prüfung der Auswirkungen beider Projekte auf den bestehenden Einzelhandel in der Stadtmitte erforderlich.

Hauptausschuss 11.12.2001

Der Hauptausschuss hat sich in seiner Sitzung am 11.12.2001 im Rahmen einer Mitteilungsvorlage mit den beiden Investorenplanungen „Gladium“ und „Kaskade“ und der Frage der Auswirkungen der beiden Projekte auf den Einzelhandel befasst und auf das Erfordernis einer „Stadtverträglichkeitsprüfung“ hingewiesen.

Die Verwaltung hat den Ausschussmitgliedern am 11.12.2001 zugesagt, die Verträglichkeitsprüfung nach Vorliegen der überarbeiteten Entwurfskonzepte zu veranlassen und dem Hauptausschuss das Ergebnis vorzulegen.

3. Verkehr/ Erschließung

Den Ausführungen zu den Kapiteln „Bebauungs- und Nutzungsstruktur“ entsprechend sind die verkehrlichen Auswirkungen der beiden Großprojekte in der Stadtmitte von Bergisch Gladbach ebenfalls in einer Gesamtuntersuchung zu erfassen und zu bewerten.

Neben der für das Projekt „Gladium“ standortbezogenen Verkehrsverträglichkeitsprüfung im Bereich der Paffrather Straße, Jakobstraße und Stationsstraße bedarf es - vor dem Hintergrund des neu geplanten Busbahnhofes an der Stationsstraße, der im Kopfbereich des Bahnhofes zukünftig zu erwartenden verkehrsträchtigen Einrichtungen (Bebauungsplan Nr. 2110 - Bahnhof Bergisch Gladbach -) sowie im Zusammenhang mit dem Projekt „Kaskade“ an der Stationsstraße - einer weiträumigen Verkehrsuntersuchung, um die verkehrlichen Auswirkungen auf das bestehende Straßennetz in der Stadtmitte beurteilen zu können.

Im Rahmen der verkehrlichen Gesamtbetrachtung wird im Hinblick auf den planbedingten, zu erwartenden Mehrverkehr vor allem die Leistungsfähigkeit der Stationsstraße zwischen dem Kreisverkehrsplatz „Driescher Kreuz“ und dem der Paffrather Straße zu untersuchen sein. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass über die Stationsstraße der neu geplante Busbahnhof erschlossen wird und die Funktionsfähigkeit des mit GVFG-Mitteln geförderten Busbahnhofes nicht gefährdet werden darf.

Durchführung der gesamtinnerstädtischen Untersuchungen

Die vorstehend beschriebenen Prüfungen und Untersuchungen sind parallel zu den Einzelprojekten und den jeweiligen Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Die Ergebnisse der verschiedenen Untersuchungen (Nutzungsstruktur/ Verkehr) werden wiederum Auswirkungen auf die jeweiligen standortbezogenen Bauleitplanverfahren haben.

Bevor die erforderlichen Prüfungen durchgeführt bzw. in Auftrag gegeben werden können, bedarf es einer politischen Grundsatzentscheidung zu den jeweiligen Großprojekten „Gladium“ und „Kas-

kade“.

Die Verwaltung schlägt vor, die vorliegende Konzeption für das Projekt „Gladium“ eingehend zu beraten und die Verwaltung zu beauftragen, das zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Einkaufszentrum (Projekt „Gladium“) erforderliche Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 28, Teil 3 - Stadtmittelpunkt - unter Berücksichtigung der Beratungsergebnisse des Planungsausschusses durchzuführen.

Ein Übersichtsplan sowie Verkleinerungen der Konzeption für das Einkaufszentrum sind der Vorlage beigelegt. Die Planung für das Projekt „Gladium“ wird in der Planungsausschuss-Sitzung am 18.04.2002 anhand von Dias vorgestellt und erläutert.

Anlagen

Finanzielle Auswirkungen:

- | | |
|--|------|
| 1. Gesamtkosten der Maßnahme: | EURO |
| 2. Jährliche Folgekosten: | EURO |
| 3. Finanzierung: | |
| - Eigenanteil: | EURO |
| - objektbezogene Einnahmen: | EURO |
| 4. Veranschlagung der Haushaltsmittel: | |
| mit | EURO |
| 5. Haushaltsstelle: | |