

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Stadtplanung	Drucksachen-Nr. 10/2003	
Beschlussvorlage		
	X	Öffentlich
		Nicht öffentlich
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Bera- tung, Entscheidung)
Planungsausschuss	29.01.2003	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2194 - Gladium -
- Beschluss zur Aufstellung**

Beschlussvorschlag

Gemäß § 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 12 sowie der §§ 8 ff Baugesetzbuch ist der

Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2194 - Gladium -

als verbindlicher Bauleitplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan umfasst das Areal zwischen der Jakobstraße, Paffrather Straße, Stationsstraße und Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße. Durch den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2194 - Gladium - wird ein Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 1. Änderung überlagert.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 Baugesetzbuch).

Sachdarstellung / Begründung

1. Aktueller Planungsstand - Projekt „Gladium“

Die Hahn-Immobilien BeteiligungsAG beabsichtigt für den Bereich zwischen Jakobstraße, Paffrather Straße, Stationsstraße und Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße die Errichtung eines Einkaufszentrums (Projekt „Gladium - Citygalerie“).

Die Bebauungs- und Nutzungskonzeption für das Projekt „Gladium“ wurde im Planungsausschuss am 18.04.2002 von dem im Auftrage der Hahn-Immobilien BeteiligungsAG tätigen Architekten, Herrn Dipl.-Ing. Ulrich Hinrichsmeyer, vorgestellt.

Der Planungsausschuss hat die vorgestellte Konzeption zum Projekt „Gladium“ zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt, die zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Einkaufszentrum erforderlichen Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Die vorliegende und am 18.04.2002 vorgestellte Plankonzeption für das Projekt „Gladium“ umfasst den Abriss des bestehenden Parkhausgebäudes sowie die Neuerrichtung eines sechsgeschossigen Einkaufszentrums mit Integration von 3 Parkebenen (ca. 700 Stellplätze). Durch die Nutzung der Dachflächen für den ruhenden Verkehr könnte die Stellplatzkapazität auf ca. 950 Stellplätze erweitert werden.

Wesentliche Bestandteile der Konzeption „Einkaufszentrum Gladium-Citygalerie“ 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. Insgesamt umfasst die Konzeption für das Projekt „Gladium“ eine Verkaufsfläche von ca. 15.000 m².

Alternatives Parkraumkontingent

Auf Wunsch der Hahn-Immobilien BeteiligungsAG wurde in dem Verkehrsgutachten zusätzlich eine Variante untersucht und bewertet, die eine Nutzung der Dachfläche für den ruhenden Verkehr berücksichtigt; daraus ergibt sich für das Alternativszenario ein Stellplatzkontingent von insgesamt ca. 950 Stellplätzen.

2. Städtebauliche Voruntersuchungen

Wie bereits im Rahmen der Vorstellung des Projektes „Gladium“ im Planungsausschuss am 18.04.2002 begründet und angekündigt, wurden zwischenzeitlich zwei gutachterliche Untersuchungen zu den Themen „Einzelhandel“ und „Verkehr“ durchgeführt, in denen die Auswirkungen des geplanten Einzelhandelsprojektes „Gladium“ auf die gesamtinnerstädtische Situation von Bergisch Gladbach analysiert und bewertet werden.

Hinsichtlich des Umfangs und der Ergebnisse der beiden gutachterlichen Untersuchungen „Tragfähigkeitsanalyse Einzelhandel“ und „Verkehrsuntersuchung“ für die Stadtmitte von Bergisch Gladbach wird auf den Tagesordnungspunkt A 6 sowie auf die Ausführungen der beiden Gutachter in der Planungsausschuss-Sitzung verwiesen.

Die Ergebnisse der beiden städtebaulichen Voruntersuchungen sind in dem weiteren Planungsprozess sowie dem Aufstellungsverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2194 - Gladium - zu Grunde zu legen.

2.1 Tragfähigkeitsanalyse – Einzelhandel (Institut für Gewerbezentren, Starnberg)

2.1.1 Projektbezogene Aussagen

Das zu bewertende Bebauungs- und Nutzungskonzept „Gladium-Citygalerie“ in der Fassung vom 28.11.2001 zur Realisierung eines Shopping-Centers/Fachmarktzentrums wird aus der Sicht des beauftragten Einzelhandels-Gutachters grundsätzlich als funktions- und tragfähig beurteilt. Erkennbar ist ein Optimierungsbedarf, der allerdings unter Berücksichtigung des Projektentwicklungsstadiums als normal zu bezeichnen ist.

Das von der Hahn-Immobilien BeteiligungsAG Bergisch Gladbach, in Zusammenarbeit mit der Unternehmensgruppe Stoffel, Straubing, konzipierte Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von ca. 15.000 m², stellt ein in Deutschland bewährtes und zur Erhöhung der Innenstadt-Attraktivität beitragendes Nutzungskonzept dar.

Die erfolgversprechenden Bausteine dieses Konzeptes sind insbesondere:

- die Objekt-Philosophie eine Shopping-Centers generell, auch als Ergänzung zur Handels- und Angebotsstruktur in der Stadt Bergisch Gladbach
- die projektierte Flächendimensionierung von 15.000 m² Verkaufsfläche für den Einzelhandel
- der geplante Mieter- und Betriebsformen-Mix, der insbesondere ein in Bergisch Gladbach bisher fehlendes SB-Warenhaus vorsieht
- ein erkennbares Angebotsniveau dieser Handelsbetriebe, das auf die Struktur und die Umgebung von Bergisch Gladbach ausgerichtet ist
- ein aktueller Vermietungsstand von gut 30 % sowie die Zusagen namhafter, auch überregional tätiger, Handelsunternehmen (Letter of intend) noch vor erteilter Baugenehmigung, was als ein sehr gutes Ergebnis zu bewerten ist
- die hierdurch erkennbare Qualität künftiger Mieter
- ein projektiertes Stellplatzangebot für etwa 700 Kraftfahrzeuge (erweiterbar) auf 3 übereinander liegenden funktionsfähigen Parkierungsflächen
- eine zwar 3-geschossige, übereinander liegende Center-Konzeption, die jedoch durch intelligente Anbindung im EG (über die Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße), im 1. OG (über die „grüne Ladenstraße“/Fußgängerbereich „Am Alten Pastorat“) sowie über die innere Erschließung (Mall) und die Verbindung zu den darüberliegenden Parkierungsflächen gut erschlossen wird
- die Qualität der Investoren/Initiatoren aufgrund ihrer Erfahrung mit der Planung, Realisierung und dem Management grundsätzlich vergleichbarer Objekte (so hat die Hahn AG über 130 Handelobjekte, davon 15 Einkaufszentren, und die Unternehmensgruppe Stoffel etwa 30 Einkaufszentren entwickelt).

Der Abriss des desolaten Parkhauses sowie die geplante Verlängerung der Fußgängerzone bis zum Vorplatz des Einganges der „Gladium-Citygalerie“ werden zu einer Verbesserung der städtebaulichen Situation in diesem Bereich der Innenstadt führen.

Dieses Konzept wird aller Erfahrung nach dazu beitragen, die heute aus Bergisch Gladbach vagabundierende Kaufkraft merklich zu binden.

2.1.2 Gesamtbetrachtung/ Tragfähigkeit der beiden Projekte „Kaskade“ und „Gladium“ auf die gesamtinnerstädtische Einzelhandelssituation

Die aktuell erhobenen Daten über die Stadt Bergisch Gladbach zeigen einen Handlungsbedarf in Bezug auf eine Attraktivitätserhöhung der Innenstadt. Insofern ist das Interesse der Investoren für zwei Projekte im Grunde zu begrüßen, da hierdurch die bestehenden Defizite beseitigt und die ab-

fließende Kaufkraft zumindest reduziert werden kann.

Ausgewählte Ergebnisse dokumentieren diesen Status Quo:

- Bezogen auf die Verkaufsfläche der Gesamtstadt im Nahrungs- und Genussmittelbereich hält die Innenstadt (enge Abgrenzung) lediglich einen Flächenanteil von 8 Prozent. Die aktuelle Verkaufsfläche von 2.400 m² liegt in dieser Warengruppe noch unter dem Stadtbereich Bensberg und dem Stadtbereich Refrath. Ein vergleichsweise geringer Flächenanteil besteht in der Innenstadt von Bergisch Gladbach u.a. auch in den Warengruppen Hausrat/Glas/Porzellan, Spiel/Sport/Hobby, Gesundheit und Körperpflege und Bücher/ Schreibwaren und Neue Medien. Die Umsatzanteile dieser Warengruppen bestätigen diese Ergebnisse.
- Durch die Etablierung zusätzlicher Angebote in diesen Warengruppen in den beiden Projekten kann dieser Flächenanteil erhöht und damit die Anziehungskraft der Innenstadt verbessert werden.
- Zur Beurteilung der Tragfähigkeit künftiger Vorhaben ist die Kenntnis des Einzugsgebietes eine Voraussetzung. Nach aktuellen Erhebungen durch den Einzelhandelsgutachter verfügt die Innenstadt der Stadt Bergisch Gladbach über ein Einzugsgebiet von rund 260.450 Einwohnern. Diese verfügen über ein ladeneinzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotential von rund 1.422 Mio. Euro. Auf die Stadt Bergisch Gladbach entfällt davon ein Kaufkraftpotential von 605,2 Mio. Euro.
- Die so ermittelten Potentiale stellen eine gute Basis zur Realisierung zusätzlicher Einzelhandelsflächen dar. Dass diese zur Verbesserung der Attraktivität erforderlich sind, ergibt sich insbesondere aus der ermittelten Einzelhandelszentralität von lediglich 0,85, was bedeutet, dass dem Einzelhandel der Stadt Bergisch Gladbach rund 15 Prozent weniger Kaufkraft zufließt, als mit der örtlichen Bevölkerung zu erzielen wäre.
- Um den sich hieraus errechnenden saldierten Kaufkraftabfluss von rund 88,8 Mio. Euro stärker zu binden, ist die Realisierung neuer attraktiver Verkaufsflächen zu empfehlen. Noch deutlicher wird das Erfordernis einer Attraktivitätserhöhung bei der Bewertung der Einzelhandelszentralität von 0,20 ausschließlich für die Innenstadt.
- Auch durch die Ermittlung der Arealität, also der Verkaufsfläche in Relation zu den Einwohnern eines Gebietes, lassen sich Tragfähigkeiten ermitteln. Das Ergebnis von 1,4 m² Verkaufsfläche je Einwohner für die Stadt Bergisch Gladbach stellt eine solide Grundlage für Flächenzuwächse dar. Unter Berücksichtigung ausgewählter Betriebsformen, wie Kleinverbrauchermärkte, Verbrauchermärkte sowie SB-Warenhäuser (in Bergisch Gladbach und im Einzugsgebiet bisher nicht vorhanden), sind Unterdeckungen erkennbar, die durch die beiden Projekte, insbesondere die „Gladium-Citygalerie“ aufgrund bereits erfolgter Vermietung, behoben werden können.
- Die Stadt Köln fungiert in der Region als Oberzentrum und damit als bedeutendster Wettbewerbsstandort für die Stadt Bergisch Gladbach insbesondere in den Warengruppen Bekleidung, Schuhe, Uhren, Schmuck, Spiel, Sport, Freizeit, Unterhaltungselektronik, Computer, Software sowie im Einrichtungsbedarf. Durch Berücksichtigung dieser Branchen-/ Warengruppen im Rahmen der beiden Projekte sollte es möglich sein, mehr Kaufkraft in der Innenstadt von Bergisch Gladbach zu binden, ohne hierbei die überregionale Bedeutung von Köln zu unterschätzen.

Diese ausgewählten Ergebnisse verdeutlichen bereits das grundsätzliche Erfordernis der Attraktivitätserhöhung der Innenstadt von Bergisch Gladbach durch die Etablierung neuer Angebote.

Die Obergrenzen der akzeptablen Verkaufsflächen werden derzeit in mehreren Szenarien im Rahmen einer Tragfähigkeitsanalyse ermittelt. Detaillierte Ergebnisse werden zur Sitzung des Planungsausschusses am 29.01.2003 vorliegen.

2.2 Verkehrsuntersuchung (Ingenieurbüro blanke verkehr.concept, Bochum)

Kreisverkehrsplatz Driescher Kreuz

Da bei dem heute signalgesteuerten Verkehrsknoten Hauptstraße/ Kalkstraße/ Stationsstraße/ An der Gohrsmühle zu Spitzenzeiten erhebliche Rückstauerscheinungen insbesondere in den Zufahrten Hauptstraße und Stationsstraße festzustellen sind, wird ein Umbau des Knotens zu einem Kreisverkehrsplatz von dem Verkehrsgutachter befürwortet.

Die Kreisverkehrslösung in der bisher geplanten Form mit Bypässen in den Zufahrten An der Gohrsmühle (in Richtung Stationsstraße) sowie Hauptstraße (in Richtung An der Gohrsmühle) wird - unter Zugrundelegung der heutigen Verkehrsbelastungen- zu guten Verkehrsqualitäten (maximal ca. 20 Sekunden Wartezeit bei der Einfahrt in den Kreisverkehrsplatz) führen.

Durch die Öffnung der Kalkstraße und der Dechant-Müller-Straße in Beidrichtungsverkehr wird die (untere) Hauptstraße voraussichtlich um 100 Kfz/ h entlastet und die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrsplatzes geringfügig optimiert. Dies hätte jedoch zur Folge, dass die Knotenpunkte Hauptstraße/ Dechant-Müller-Straße und Kalkstraße/ Dechant-Müller-Straße umgebaut und zusätzliche Linksabbiegespuren hergestellt werden müssen.

In der planerischen Abwägung ist daher ein nicht unerheblicher Aufwand für die Anpassung der Knotenpunkte einem relativ geringem Potenzial für mögliche verlagerte Verkehrsströme gegenüber zu stellen.

Sperrung der Poststraße/ Umgestaltung als Fußgängerbereich

Die geplante Sperrung der Poststraße wird von dem Verkehrsgutachter begrüßt, da die heute vorhandenen und den Verkehrsablauf des zukünftigen Busbahnhofes beeinträchtigenden Störeinflüsse beseitigt werden.

Die mit der Sperrung der Poststraße einhergehende Mehrbelastung der Kreisverkehrszufahrt Stationsstraße wird zu einem Anstieg der mittleren Wartezeit führen; die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs „Driescher Kreuz“ bleibt jedoch uneingeschränkt erhalten.

Zusätzliche Fahrspur (Jakobstraße/ Stationsstraße)/ Sperrung der Rampe Stationsstraße für den MIV (motorisierter Individualverkehr)

Im Rahmen der Realisierung des neuen Busbahnhofes wird die Errichtung einer zusätzlichen Fahrspur als Umfahrung des derzeit noch bestehenden Parkhausgebäudes von der Jakobstraße zur Stationsstraße (parallel zur Rampe Stationsstraße) erforderlich. Zur Gewährleistung und Optimierung der Funktionsfähigkeit des neuen Busbahnhofes ist darüber hinaus vorgesehen, die Rampe Stationsstraße für den motorisierten Individualverkehr (MIV) zu sperren, d.h., die Rampe bleibt zukünftig ausschließlich dem ÖPNV vorbehalten.

2.2.1 Projektbezogene Aussagen (Lastfall „Projekt Gladium“)

Den Annahmen und Bewertungen für den „Lastfall Gladium“ wurden die vorstehend aufgeführten verkehrlichen Maßnahmen zu Grunde gelegt.

Die beabsichtigte Parkraumkonzeption mit Anbindung der Parkebenen an die Paffrather Straße sowie an die Jakobstraße wird aus Sicht des Verkehrsgutachters als unkritisch bewertet.

Dies vor dem Hintergrund, dass an dem geplanten Standort bereits eine funktionsfähige Parkierungsanlage mit einer Kapazität von ca. 500 Stellplätzen besteht, die durch das Bauvorhaben ersetzt wird.

Der aufgrund des erweiterten Stellplatzkontingentes (ca. 700 Stellplätze) sowie der mit den geplanten neuen Einzelhandelsnutzungen zu erwartende Mehrverkehr kann von den umgebenden Verkehrsstraßen und Verkehrsknoten aufgenommen werden, ohne die Leistungsfähigkeit in einem unvertretbaren Maß zu gefährden.

Für den geplanten Kreisverkehrsplatz „Driescher Kreuz“ wurde als Grenzwert der angemessenen Verkehrsqualität eine Größenordnung von ca. 45 Sekunden pro Fahrzeug mittlere Wartezeit in der Nachmittagsspitzenstunde angesetzt.

Aus dem prognostizierten und dem Projekt „Gladium“ zuzuordnenden Verkehrsmehraufkommen (in der Nachmittagsspitzenstunde 145 Kfz/ h im Zufluss (Zielverkehr) und 150 Kfz/ h im Abfluss (Quellverkehr)) ergeben sich in der Zufahrt Stationsstraße im Grenzbereich der Leistungsfähigkeit liegende Wartezeiten von ca. 48 Sekunden/ Fahrzeug (Beidrichtungsverkehr Kalkstraße/ Dechant-Müller-Straße) in der Nachmittagsspitzenstunde. Trotz gewisser Einschränkungen zu Spitzenzeiten kann der Verkehrsablauf am Kreisverkehr „Driescher Kreuz“ als grundsätzlich leistungsfähig angesehen werden.

Bei Beibehaltung der Einbahnstraßenregelung in der Kalkstraße wird die zulässige Wartezeit von 45 Sekunden/ Fahrzeug mit 73 Sekunden in der Kreisverkehrszufahrt Stationsstraße deutlich überschritten, d.h. es muss mit spürbaren Rückstauerscheinungen in der Nachmittagsspitzenstunde gerechnet werden.

2.2.2 Gesamtbetrachtung (Lastfall „Projekt Gladium“ und „Projekt Kaskade“)

Der vorhandene Kreisverkehrsplatz „Paffrather Straße/ Reuterstraße“, dem heute eine sehr gute Verkehrsqualität zugesprochen werden kann, weist für den prognostizierten Mehrverkehr (Projekt „Gladium“ und/ oder Projekt „Kaskade“) ausreichende Leistungsfähigkeiten auf.

In der Gesamtbetrachtung der beiden Einzelhandelsprojekte (Lastfall „Gladium“ und „Kaskade“) werden die jeweils projektbezogenen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrsplatzes „Driescher Kreuz“ und der Stationsstraße überlagert und somit erheblich verstärkt.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Leistungsfähigkeit der Stationsstraße und des Kreisverkehrsplatzes „Driescher Kreuz“ wurden - im Hinblick auf die Realisierung beider Einzelhandelsprojekte (Lastfall „Gladium“ und „Kaskade“) - von dem Gutachter folgende Maßgaben für die zukünftige Verkehrsführung entwickelt:

- Verzicht auf eine 5. Kreisverkehrszufahrt zur Anbindung des Parkhauses „Kaskade“
- Zusätzliche Einrichtung eines Bypasses „Stationsstraße - Kalkstraße“ am Kreisverkehrsplatz „Driescher Kreuz“
- Bei Einrichtung von drei Bypässen (Hauptstraße- An der Gohrsmühle, An der Gohrsmühle - Stationsstraße sowie Stationsstraße - Kalkstraße) bei derzeitiger Verkehrsführung (Einbahnstraßenregelung für die Hauptstraße und Kalkstraße) kann gemäß der Prognoserechnung eine ausreichende Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs „Driescher Kreuz“ in den Nachmittagsspitzenstunden gewährleistet werden.
- Einrichtung einer Abbiegehilfe bzw. einer separaten Linksabbiegespur auf der Stationsstraße für den aus nordöstlicher Richtung linksabbiegenden Verkehrsstrom in eine mögliche Parkieranlage innerhalb des Gebäudekomplexes „Kaskade“, um Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufs - insbesondere hinsichtlich der Abwicklung des Busverkehrs - so gering wie möglich zu halten.

3. 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 - Stadtmitteprojekt - bzw. Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 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 - Stadtmitteprojekt - 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 - Stadtmitteprojekt - oder eines Aufstellungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich.

Die Verwaltung schlägt vor, die das Einzelhandelsprojekt „Gladium“ umfassenden Teilbereiche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 1. Änderung durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan zu ersetzen.

Da es sich bei dem Projekt „Gladium“ um ein konkretes Bauvorhaben handelt, wird zur Regelung und Sicherung der Realisierung/ Durchführung des Vorhabens die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB empfohlen.

Auf der Grundlage des Beratungsergebnisses - Planungsausschuss 29.01.2003 - sowie des Aufstellungsbeschlusses wird zwischen der Stadt und der Hahn-Immobilien BeteiligungsAG bzw. der Gladium Citygalerie GmbH & Co KG eine Planungsvereinbarung gemäß § 11 Abs. 1 Satz 1 BauGB geschlossen, in der die Inhalte und der Umfang der zu erstellenden Planleistungen, Prüfungen und gutachterlichen Untersuchungen geregelt wird.

Für die Erstellung der im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum VEP erforderlichen Planleistungen wurde das Planungsbüro BKR Aachen, Castro & Hinzen, Stadt- und Umweltplanung von der Hahn-Immobilien BeteiligungsAG bereits beauftragt.

Das Büro BKR hat bereits in dem Aufstellungsverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - (Gladium - Kinocenter) mitgewirkt; gegen die Wahl des renommierten Planungsbüros bestehen seitens der Verwaltung keine Bedenken.

Darüber hinaus wird - vor Durchführung des Bauleitplanverfahrens - der Nachweis der für den Vorhaben- und Erschließungsplan geltenden Kriterien gemäß § 12 Abs. 1 BauGB (Bonität/ Finanzierungsplan/ Verfügungsberechtigung der Grundstücke) gefordert und geprüft.

Aufstellungsbeschluss

Das vorstehend beschriebene Areal zwischen der Jakobstraße, der Paffrather Straße, der Stationsstraße und der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße wird derzeit durch ein negatives Erscheinungsbild gekennzeichnet und bedarf einer städtebaulichen Neuordnung.

Aufgrund der exponierten Lage des Plangebietes innerhalb der Stadtmitte von Bergisch Gladbach, unter Bezugnahme auf die Grundsatzentscheidung im Planungsausschuss am 28.04.2002 zur Durchführung notwendiger Bauleitplanverfahren ist die Aufstellung eines verbindlichen Bebauungsplanes erforderlich.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung und gestalterische Attraktivierung der Stadtmitte unmittelbar angrenzend an die Fußgängerzone (Am Alten Pastorat) und im Nahbereich des geplanten neuen Busbahnhofes.

Die Verwaltung schlägt dem Planungsausschuss vor, für das in dem Übersichtsplan - Geltungsbereich (siehe Anlage) gekennzeichnete Innenstadtgebiet einen Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2194 - Gladium - zu fassen.

Maßgaben für das weitere Planverfahren

- Dem weiteren Planverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2194 - Gladium - sind die vorstehend beschriebenen Verkehrsmaßnahmen (Kreisverkehrsplatz „Driescher Kreuz“, zusätzliche Fahrspur als Umfahrung des derzeitigen Parkhausgebäudes (Verbin-

dung Jakobstraße - Stationsstraße), Sperrung der Poststraße sowie der Rampe Stationsstraße für MIV) zu Grunde zu legen.

- Dem Planverfahren kann das vorliegende Handelskonzept zu Grunde gelegt werden, da sich aus den gutachterlichen Voruntersuchungen keine grundsätzlichen Bedenken ergeben haben.
- Die Größenordnung des Einzelhandelsprojektes bzw. der Umfang der zulässigen Verkaufsfläche ist in Abhängigkeit der Ergebnisse der Tragfähigkeitsberechnung (Ermittlung der Obergrenze der für die Stadtmitte insgesamt akzeptablen Verkaufsflächen), die zurzeit noch durchgeführt und deren Ergebnisse zur Sitzung des Planungsausschusses am 29.01.2003 vorliegen werden, zu bestimmen und dem weiteren Planverfahren zu Grunde zu legen.
- Aufgrund der beschriebenen, zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen des projektbedingten, prognostizierten Mehrverkehrs auf die gesamtinnerstädtische Verkehrssituation sowie im Hinblick auf den prognostizierten Mehrverkehr durch das Projekt „Kaskade“ ist dem weiteren Planverfahren die Konzeptvariante mit 3 Parkebenen (700 Stellplätze) zu Grunde zu legen.
- Von einer Nutzung der Dachfläche für den ruhenden Verkehr, durch welche die Stellplatzkapazität auf ca. 950 Stellplätze erweitert werden könnte, ist aufgrund der zu erwartenden Lärmbelastung für die unmittelbar angrenzenden Mischgebiete (Ausweisungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 2119 - Kalköfen Cox -) aus immissionsschutzrechtlicher Sicht abzusehen.

Ein Übersichtsplan mit Darstellung des Geltungsbereiches, Erläuterungen zu den Zielen und Zwecken der Planung, erstellt durch das Planungsbüro BKR Aachen, sowie exemplarische Planskizzen des Projektes „Gladium“ sind der Vorlage beigelegt.

Anlagen