Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Stadtplanung	**Drucksachen-Nr.** **148/2003**
	X **Öffentlich** **Nicht öffentlich**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge ∀	**Sitzungsdatum**	**Art der Behandlung** (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	**26.03.2003**	**Entscheidung**

Tagesordnungspunkt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2194 - Gladium -
- Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Beschlussvorschlag

Der Planungsausschuss stimmt der vorliegenden Vorentwurfsplanung im Grundsatz zu und beauftragt die Verwaltung, vorbehaltlich des Haupausschussbeschlusses zur Begrenzung und Aufteilung des für das Versorgungszentrum Stadtmitte ermittelten zusätzlichen Verkaufsflächenkontingentes, für den

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2194 - Gladium -

die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang der Vorentwurfsplanung sowie im Rahmen einer Bürgerversammlung durchzuführen.

Sachdarstellung / Begründung

1. Aktueller Planungsstand

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 vorliegende und im Planungsausschuss bereits 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).

Die aktuelle Bebauungskonzeption wurde gegenüber der Planfassung vom 18.04.2002 nur geringfügig verändert; verkleinerte Kopien der Planzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Perspektiven) sind der Vorlage beigefügt.

Wesentliche Bestandteile der Konzeption „Einkaufszentrum Gladium-Citygalerie“ sind ein SB-Warenhaus mit ca. 4.400 m² Verkaufsfläche (VF) als „Ankermieter“ sowie mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe (Kaufhäuser). Ergänzt werden die großflächigen Einzelhandelseinrichtungen durch eine Vielzahl von kleineren Shops.

Das Projekt „Gladium-Citygalerie“ wurde zuletzt in der Planungsausschuss-Sitzung am 29.01.2003 im Zusammenhang mit der Präsentation der beiden für die Stadtmitte von Bergisch Gladbach durchgeführten städtebaulichen Voruntersuchungen „Einzelhandel“ und „Verkehr“ beraten und der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2194 - Gladium - gefasst.

2. Städtebauliche Voruntersuchungen/ Vorgaben für den Bebauungsplan

Im Rahmen der für die Stadtmitte durchgeführten gutachterlichen Untersuchungen „Tragfähigkeitsanalyse Einzelhandel“ und „Verkehrsuntersuchung Innenstadt“ wurden die zu erwartenden Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums „Gladium-Citygalerie“ auf die gesamtinnerstädtische Situation ermittelt und bewertet.

Die Ergebnisse der beiden städtebaulichen Voruntersuchungen sind der weiteren Planung und dem Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2194 - Gladium - zu Grunde zu legen.

2.1 Tragfähigkeitsanalyse - Einzelhandel (Institut für Gewerbezentren, Starnberg)

Die in der gutachterlichen Untersuchung enthaltenen Aussagen und Einschätzungen zum Projekt „Gladium“ können wie folgt zusammengefasst werden:

- Das zu bewertende Bebauungs- und Nutzungskonzept „Gladium - Citygalerie“ zur Realisierung eines Shopping-Centers/ Fachmarktzentrums wird aus Sicht des Institutes für Gewerbezentren grundsätzlich als funktions- und tragfähig beurteilt.
- Das konzipierte Einkaufszentrum stellt ein in Deutschland bewährtes und zur Erhöhung der Innenstadt-Attraktivität beitragendes Nutzungskonzept dar.
- Die erfolgversprechenden Bausteine dieses Konzeptes sind die Objekt-Philosophie eines Shopping-Centers generell, auch als Ergänzung zu der Handels- und Angebotsstruktur in Bergisch Gladbach, sowie der geplante Mieter- und Betriebsformen-Mix, der insbesondere ein in Bergisch Gladbach bisher fehlendes SB-Warenhaus vorsieht.

- Darüber hinaus positiv ist das erkennbare Angebots-Niveau der Handelsbetriebe, das auf die Struktur und die Umbebung von Bergisch Gladbach ausgerichtet ist, sowie ein aktueller Vermietungsstand von ca. 30 % sowie die Zusagen namhafter, auch überregional tätiger, Handelsunternehmen und der hierdurch erkennbaren Qualität künftiger Mieter.

Empfehlungen des Gutachters:

Neben der durchgeführten Tragfähigkeitsberechnung und Bewertung des Einzelhandelsprojektes wird empfohlen, insbesondere um die Realisierbarkeit des Vorhabens besser einschätzen zu können, folgende aktualisierte Aussagen von dem Maßnahmenträger zu erfragen:

- Wirtschaftlichkeitsberechnung,
- Aktuelles Nutzungskonzept, soweit sich zwischenzeitlich Änderungen ergeben haben,
- Schlüssiges Finanzierungskonzept sowie
- Informationen über abgeschlossene Mietverträge sowie Informationen über aktuelle Gespräche mit potentiellen Mietern.

Der Empfehlung des Gutachters und der Forderung der Planungsausschuss-Mitglieder ist der Vorhabenträger zwischenzeitlich nachgekommen.

Der Verwaltung liegen folgende Unterlagen vor:

- Auszüge aus dem Handelsregister - Gladium Citygalerie GmbH & Co. KG,
- Finanzierungsbereitschaft eines renommierten Geldinstitutes,
- Absichtserklärung zwischen der Gladium Citygalerie GmbH & Co.KG und einer Handelsgesellschaft über den Betrieb eines SB-Warenhauses im Basement,
- Abgeschlossene Angebote zum Abschluss von Mietverträgen für mehrere Branchen sowie
- Vertragsanfragen und Interessensbekundungen für mehrere Branchen.

Wirtschaftlichkeitsberechnungen liegen zurzeit noch nicht vor, werden aber im weiteren Verfahren in einem gutachterlichen Testat vorgelegt. Zudem hat das o.g. Geldinstitut die grundsätzliche Auskömmlichkeit der geplanten Investition bestätigt.

Empfehlungen des Gutachters für das Versorgungszentrum Stadtmitte:

Im Rahmen der Tragfähigkeitsanalyse wurde von dem Gutachter neben der Bewertung der beiden Einzelhandelsprojekte „Gladium“ und „Kaskade“ ein Verkaufsflächenkontingent ermittelt, welches maximal im Standortbereich Innenstadt als tragfähig zu bewerten ist.

Diesbezüglich werden von dem Gutachter folgende Aussagen und Empfehlungen getroffen:

- Im Ergebnis der Tragfähigkeitsberechnung zeigt sich, dass höchstens 21.000 m² Verkaufsfläche als maximale Zusatzfläche für das Versorgungszentrum Stadtmitte verträglich ist.
- Die fiktive Verkaufsfläche von 21.000 m² wird aus der Innenstadt von Bergisch Gladbach voraussichtlich eine Umsatzverlagerung von 9,8 % bewirken - ein gerade noch tragfähiger Wert.

(Bei einer Umsatzverlagerung von mehr als 10 % sind städtebauliche Folgen mit negativen Auswirkungen auf die gesamtinnerstädtische Situation zu erwarten.
Bei Umsatzverlagerungen von mehr als 20 % sind erhebliche raumordnerische Folgen zu erwarten.)

- Die zusätzliche Verkaufsfläche von 21.000 m² ist als maximaler Wert zu verstehen. Letztlich ist jedoch eine exakte Bewertung von den jeweiligen Konzepten und insbesondere den angedachten Branchen und dem konkreten Mieter-Mix abhängig. Eine Bandbreite von 18.000 m² bis 21.000 m² ist daher als grobe Obergrenze besser geeignet.

Beratung und Entscheidung im Hauptausschuss

Die Untersuchungsergebnisse und Empfehlungen des Gutachters werden dem Hauptausschuss in seiner Sitzung am 01.04.2003 zur Beratung und Entscheidung vorgelegt.

Der Haupausschuss hat darüber zu befinden, ob den Empfehlungen des Gutachters gefolgt und - zur Vermeidung negativer Auswirkung auf die gesamtstädtische Einzelhandelssituation - ein zusätzliches Verkaufsflächenkontingent von 18.000 m² bis 21.000 m² als Obergrenze für die Stadtmitte festgelegt wird.

Die Verwaltung wird dem Hauptausschuss folgenden Beschlussvorschlag empfehlen:

a. *Für das Versorgungszentrum Stadtmitte wird die vom Gutachter empfohlene zusätzliche Verkaufsfläche in einer Bandbreite von 18.000 m² bis 21.000 m² als Obergrenze bindend festgelegt.*

b. *Die Verkaufsflächen verteilen sich dabei wie folgt:*
- *Standort Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße* *max. 14.000 m²*
- *Standort Hauptstraße von Poststraße bis Driescher Kreuz* *max. 7.000 m²*

c. *Dem Planungsausschuss wird empfohlen, diese Maximalwerte in den Festsetzungen der entsprechenden Bauleitpläne zu berücksichtigen.*

d. *Um die in den Bebauungsplänen festzuschreibende Art und das Maß der baulichen Nutzungen und deren Realisierungsfähigkeit besser einschätzen zu können, werden von den tätigen Investoren folgende ergänzende sowie aktualisierte Unterlagen angefordert:*
   - *Wirtschaftlichkeitsberechnung (detaillierte Kosten- und Ertragsgegenüberstellung) auch differenziert nach den einzelnen Bausteinen (z.B. Hotel, Kino-Center, Parkierungsflächen, usw.).*
   - *Aktuelles Nutzungs-Konzept (soweit sich nach Einreichung der Projektunterlagen wesentliche Änderungen ergeben haben).*
   - *Schlüssiges Finanzierungskonzept.*
   - *Informationen über definitiv abgeschlossene Mietverträge sowie Informationen über aktuelle Gespräche mit potentiellen Mietern.*

Der Vorgeschlagenen Aufteilung der Verkaufsflächenkontingente liegen die Standortvoraussetzungen (zur Verfügung stehende Grundstücksflächen) für die beiden Einzelhandelsprojekte „Gladium“ und „Kaskade“ zu Grunde.

Standort „Gladium“

Bei einer verfügbaren Grundstücksfläche von ca. 9.000 m² (Eigentümer Hahn-Immobilien Beteiligungs AG) verbleibt nach Abzug notwendiger Erschließungsflächen (innere Erschließung/ Mall 25 % sowie Verkehrsfläche für die Parkhausrampe mit ca. 400 m²) eine Nettonutzfläche von ca. 6.400 m². Bezogen auf zwei Verkaufsebenen ergibt sich eine Nettonutzfläche von ca. 12.800 m² und bei geplanten 2,5 Verkaufsebenen eine Nettonutzfläche von ca. 16.000 m².

Für den Standort „Gladium“ schlägt die Verwaltung eine Obergrenze von max. 14.000 m² Verkaufsfläche vor.

Standort „Kaskade“

Bei einer verfügbaren Grundstücksfläche von ca. 3.000 m² (Eigentümer Becker Immobilienvermietungs GmbH) und ca. 2000 m² (Eigentümer Stadt Bergisch Gladbach (ehem. Zollamt/ Verkehrsfläche)) verbleibet für die insgesamt ca. 5.000 m² große Grundstücksfläche nach Abzug notwendiger Erschließungsflächen (innere Erschließung (Mall) 25 % sowie Verkehrsfläche für die Parkhausram-

pe mit ca. 400 m²) eine Nettonutzfläche von ca. 3.350 m². Bezogen auf zwei Verkaufsebenen ergibt sich eine Nettonutzfläche von ca. 6.700 m².

Für den Standort „Kaskade“ schlägt die Verwaltung eine Obergrenze von max. 7.000 m² Verkaufsfläche vor.

Ausgehend von einem ausgewogenen Branchen-Mix an beiden Standorten ist die Festlegung auf die maximal zusätzliche Verkaufsfläche von insgesamt 21.000 m² vertretbar. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass mit dieser Grundsatzentscheidung die mittel- bis langfristige Verkaufsflächenentwicklung in der Stadtmitte vorgegeben ist. Weitere Neuausweisungen von größeren Einzelhandelsflächen mit zentrenrelevanten Auswirkungen auf das Versorgungszentrum Stadtmitte sind daher nicht vertretbar.

Maßgaben für das weitere Planverfahren

Vorbehaltlich des Hauptausschussbeschlusses zur Begrenzung und Aufteilung des zusätzlichen Verkaufsflächenkontingentes für das Versorgungszentrum Stadtmitte in Bergisch Gladbach ist dem weiteren Planverfahren „Vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. 2194 - Gladium -“ eine Obergrenze von maximal 14.000 m² Verkaufsfläche zu Grunde zu legen.

2.2 Verkehrsuntersuchung (Ingenieurbüro blanke verkehr.concept, Bochum)

Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnungen - bezogen auf den Lastfall „Gladium“ können wie folgt zusammengefasst werden:

- 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.

Maßgaben für das weitere Planverfahren

- Dem weiteren Planverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2194 - Gladium - sind die Verkehrsmaßnahmen „Kreisverkehrsplatz Driescher Kreuz“, „zusätzliche Fahrspur als Umfahrung des derzeitigen Parkhausgebäudes (Verbindung Jakobstraße - Stationsstraße)“, „Sperrung der Poststraße sowie der Rampe Stationsstraße für MIV“ zu Grunde zu legen.
- Aufgrund der dargelegten, zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen des projektbedingten, prognostizierten Mehrverkehrs auf die gesamtinnerstädtische Verkehrssituation sowie im Hinblick auf den prognostizierten Mehrverkehr durch ein zweites Einzelhandelsprojekt an der Hauptstraße/ Stationsstraße (Projekt „Kaskade“) ist dem weiteren Planverfahren ein Stellplatzkontingent von max. 700 Stellplätzen zu Grunde zu legen.

- Von einer Nutzung der Dachfläche für den ruhenden Verkehr sollte aufgrund der zu erwartenden Lärmbelastung für die unmittelbar angrenzenden Mischgebiete (Ausweisungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 2119 - Kalköfen Cox -) aus immissionsschutzrechtlichen Gründen abgesehen werden.

3. Fortsetzung des Planverfahrens/ Beschlussempfehlung

Aufgrund der Empfehlungen des Einzelhandelsgutachters für die Stadtmitte insgesamt und vor dem Hintergrund der anstehenden Beratungen und Entscheidungen im Hauptausschuss wurde von der

Hahn-Immobilien BeteiligungsAG eine Reduzierung des Verkaufsflächenumfangs von ursprünglich 15.500 m² auf max. 14.000 m² akzeptiert.

Die vorliegende Vorentwurfsplanung für das Einzelhandelszentrum „Gladium-Citygalerie“ (Planzeichnung) ist unter Zugrundelegung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzenden Obergrenze zulässiger Verkaufsflächen auf max. 14.000 m² hinsichtlich der Nutzflächenaufteilung zu überarbeiten. Die Überarbeitung wurde seitens des Vorhabenträgers bis zum Beginn der anstehenden Bürgerbeteiligung zugesagt.

Der städtebaulichen Begründung zum Vorhaben, in der die Grundzüge der Planung sowie die projektbedingten Auswirkungen des Vorhabens (Umwelterheblichkeitsprüfung) erläutert werden, liegt eine Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche auf 14.000 m² als maximale Obergrenze zu Grunde.

Die Verwaltung schlägt vor, die Grundzüge der Planung für das Projekt „Gladium-Citygalerie“ mit den Bürgerinnen und Bürger zu erörtern und die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2194 - Gladium - durchzuführen.

Planskizzen zu dem Projekt „Gladium-Citygalerie“ (Büro pos 4 architekten, Düsseldorf) sowie die städtebauliche Begründung mit Beschreibung der Grundzüge der Planung sowie der Ersteinschätzung der Umweltverträglichkeit (UEP) (Planungsbüro BKR, Aachen) sind der Vorlage beigefügt.

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:	