Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Stadtplanung		Drucksachen-Nr. 192/2002
		☒ Öffentlich
		☐ Nicht öffentlich
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss		Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan Nr. 2193 - Westliche Verlängerung Stationsstraße - 1. Änderung
- Vorstellung der aktuellen Vorentwurfsplanung Projekt "Kaskade"**

Beschlussvorschlag

Der Planungsausschuss nimmt die vorliegende Vorplanung zum **Projekt „Kaskade“** zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Einkaufszentrum erforderlichen **Bauleitplanverfahren** unter Berücksichtigung der Beratungsergebnisse des Planungsausschusses durchzuführen.

Sachdarstellung / Begründung

I. Projekt „Kaskade“ - Planungshistorie und aktueller Planungsstand

Für den südwestlichen Bereich der Stadtmitte zwischen der Hauptstraße, Poststraße, Stationsstraße und dem Verkehrsknoten „Driescher Kreuz“ wurden in den letzten Jahren bereits eine Vielzahl von Bebauungs- und Nutzungskonzepten von den betreffenden Grundstückseigentümern entwickelt und wieder verworfen.

Die Umsetzung einer „gemeinschaftlichen“ Konzeption scheiterte bislang an den unterschiedlichen Interessenlagen der verschiedenen Grundstückseigentümer.

Aufgrund veränderter Eigentumsverhältnisse und der Aufgabe der Zollamtsnutzung liegen seit Mitte 2001 die Voraussetzungen für die Umsetzung einer Bebauungskonzeption - zumindest für einen Teilbereich des „Baublocks Stationsstraße/ Hauptstraße/ Poststraße“ - vor.

Die Becker Immobilien-VermietungsGmbH beabsichtigt für den Bereich zwischen der Hauptstraße und Stationsstraße die Errichtung eines „Einkaufszentrums, Urban Entertainment Center mit Kino-center und Hotel“ (Projekt „Kaskade“).

Der Planungsausschuss hat sich zuletzt in seiner Sitzung am 15.11.2001 im Rahmen einer Mitteilungsvorlage mit dem Projekt „Kaskade“ und der beantragten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2193 - Westliche Verlängerung Stationsstraße - befasst.

Die ursprüngliche Entwurfsfassung für das Projekt „Kaskade“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 15.000 m² sah u.a. eine Unterbauung des geplanten Busbahnhofes in Form einer Tiefgarage vor. Aufgrund bestehender Bedenken und Vorbehalte bezüglich der Größenordnung (15.000 m² Verkaufsfläche) und der Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Unterbauung des Busbahnhofes mit einer Tiefgarage) wurde die Entwurfsfassung zwischenzeitlich mehrfach überarbeitet.

Die aktuelle Plankonzeption für das Projekt „Kaskade“ sieht die Errichtung eines Einkaufszentrums auf den im Eigentum der Becker Immobilien-VermietungsGmbH stehenden Grundstücke an der Hauptstraße/ Stationsstraße sowie der Fläche des ehemaligen Zollamtes (Bundesvermögen) mit einer Bruttogeschossfläche von insgesamt ca. 37.000 m² (Einzelhandelsflächen (ca. 11.000 m² Verkaufsfläche), Kino- und Hotelnutzung) vor.

Die Bebauungskonzeption umfasst des weiteren - zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs - den Bau einer Tiefgarage im 2. Untergeschoss des Gebäudekomplexes „Kaskade“ sowie die Errichtung eines Parkhausgebäudes (3 Parkebenen) auf der gegenüberliegenden Seite der Stationsstraße in Form einer Überbauung des geplanten Buswartebereiches (neuer Busbahnhof).

Das Parkhaus- und „Kaskade“-Gebäude soll durch ein Brückenbauwerk (über der Stationsstraße) verbunden werden, um auf drei Ebenen einen direkten Zugang aus dem Parkhaus in das Einkaufszentrum/ Hotel zu gewährleisten.

Hinsichtlich des Einzelhandelsbesatzes ist - im Unterschied zum Projekt „Gladium“ - eine kleingliedrige Aufteilung mit einer Vielzahl von kleineren Einzelhandelseinrichtungen vorgesehen.

Als sogenannte „Ankermieter“ werden im 1. Untergeschoss ein Lebensmittel- sowie ein Discoun-termarkt mit ca. 1.200 m² bzw. 700 m² Verkaufsfläche sowie drei Handelseinrichtungen (z.B. Mode-, Textil und Drogeriemarkt) im EG/ 1. OG mit jeweils 1.000 bis 1.500 m² Verkaufsfläche konzipiert. Ergänzt wird der Einzelhandelsbesatz durch mehrere, kleinere Läden und Shops.

Die vorliegende Planung mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 11.000 m² stellt nach Aussage der Becker Immobilien-VermietungsGmbH eine Mindestgröße des Objektes dar, um eine Funktionsfähigkeit des Einkaufszentrums zu gewährleisten.

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

1. Bebauungskonzept

- Errichtung eines gestaffelten, drei- bis achtgeschossigen Baukörpers zwischen der Stationsstraße, Hauptstraße und dem geplanten Kreisverkehrsplatz „Driescher Kreuz“ mit insgesamt 8 Nutzebenen (6 Geschosse + 2 Kellerebenen) + 2 Ebenen (Turm)
 - Ebene 1 (2.UG): Tiefgarage (ca. 150 Stellplätze)
 - Ebene 2 (1.UG): Anlieferung und Verkaufsfläche (Lebensmittel/ Discounter)
 - Ebene 3 (EG): Verkaufsflächen und Mall (fußläufige interne Erschließung)
 - Ebene 4 (1.OG): Verkaufsflächen und Mall (fußläufige interne Erschließung)
 - Ebene 5 (2.OG): Verkaufsflächen und Gesundheitszentrum (Fitness)/ Mall
 - Ebene 6 (3. OG): Hotelnutzung/ Kinonutzung/ Mall
 - Ebene 7 (4.OG): Hotelnutzung/ Kino (Überbau/ Projektion)
 - Ebene 8 (5.OG): Hotelnutzung
 - Ebenen 9 + 10: Hotel/ Enterprise-Bar
- Überbauung der Fußgängerbereiches „Hauptstraße“ ab dem 1. OG in einer Tiefe von 4,00 m über 3 Geschosse (1. OG bis 3. OG) mit der Folge, dass Straßenraum der Hauptstraße von derzeit ca. 15,00 m auf ca. 11,00 m verengt wird.
 - Errichtung eines „viergeschossigen“ Parkhauses (3 Parkebenen/ ca. 400 Stellplätze) entlang der Stationsstraße und des geplanten Kreisverkehrsplatzes „Driescher Kreuz“ in Form einer Überbauung des zukünftigen Buswartebereiches - neuer Busbahnhof. Die Erschließung der Parkebenen erfolgt über ein westlich des Buswartebereiches vorgesehenes Rampenbauwerk (Spindel) mit einer Zufahrt aus dem Kreisverkehrsplatz
 - Errichtung eines „viergeschossigen“ Verbindungsbaukörpers zwischen dem Parkhaus und dem Gebäudekomplex „Kaskade“ in Form einer Überbauung der Stationsstraße (ab dem 1.OG). Drei übereinander liegende Verbindungsebenen mit Integration von centerbezogenen Nutzungen (Brücken-Cafe/ Dienstleistungen)

2. Nutzungskonzept

- Bruttogeschossfläche insgesamt ca. 37.000 m²
- Einzelhandelsflächen mit insgesamt ca. 11.000 m² Verkaufsfläche (VF) auf 5 Ebenen:
- Discounter/ Lebensmittel im Basement (1. UG) 2.500 m² VF
- Einzelhandel (Textil/ Mode/ Drogerie) und Shops im EG 2.900 m² VF
- Einzelhandel (Textil/ Mode/ Drogerie) und Shops im 1. OG 3.100 m² VF
- Einzelhandel/ Shops im 2. OG 1.800 m² VF
- Einzelhandel/ Shops im 3. OG 500 m² VF
- Einzelhandel/ Gastronomie in den Verbindungsebenen zum Parkhaus
- Fitness- und Gesundheitszentrum im 2. OG 1.800 m²
- Kinonutzung (5 Säle/ 1.200 Plätze) im 3. und 4. OG 1.800 m²
- Hotelnutzung (100 Betten/ 3-Sterne-Kategorie) (3. OG bis 7. OG) 6.000 m²

3. Erschließungskonzept

Fließender/ ruhender Verkehr

- die Erschließung der Andienungszone (1. UG) erfolgt im Untergeschoss über eine Ein- und Ausfahrt von dem Tunnel „Jakobstraße“ (Wendemöglichkeit für Lkw innerhalb des Anlieferhofes (2.000 m²))
- die Erschließung der Tiefgarage (2. UG) im Gebäudekomplex „Kaskade“ ist über eine Rampe innerhalb des Gebäudes mit Ein- und Ausfahrt von der Stationsstraße vorgesehen
- die Erschließung des Parkhauses „Stationsstraße“ erfolgt über eine Zufahrtstraße aus dem Kreisverkehrsplatz „Driescher Kreuz“, die unter der Buswarteanlage in einen Rampenturm führt. Von dort aus (Spindel) werden die 3 Parkebenen mit jeweils ca. 135 Stellplätzen erschlossen.

Fußläufiger Verkehr

- die fußläufige Anbindung an das Einkaufszentrum „Kaskade“ ist von Fußgängerzone (FGZ) „Hauptstraße“ (Haupteingang) sowie von der Stationsstraße unmittelbar gegenüber dem Haltestellenbereich des neuen Busbahnhofes vorgesehen
- interne Erschließung erfolgt über eine Mall (Rolltreppen/ Laufbänder/ Aufzüge)
- die fußläufige Anbindung des Gebäudekomplexes „Kaskade“ an das Parkhaus erfolgt über einen „Verbindungsbaukörper“ auf den Ebenen 1. OG (Einzelhandel), 2. OG (Gesundheitszentrum/ Fitness) und 3. OG (Eingangsbereich Kino/ Hotel)

Die aktuelle Plankonzeption für das Projekt „Kaskade/ Parkhaus Stationsstraße“ wird in der Planungsausschuss-Sitzung anhand von Dias vorgestellt.

Weitere Vorgehensweise/ Planerfordernis

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Projekt „Kaskade“ (Gebäudekomplex Kaskade/ Parkhaus Stationsstraße/ Verbindungsbaukörper liegen zurzeit nicht vor.

Von dem Vorhaben „Kaskade/ Parkhaus“ werden folgende rechtsverbindliche Bebauungspläne betroffen:

1. Bebauungsplan Nr. 2193 - Westliche Verlängerung Stationsstraße -
Der Bebauungsplan setzt für den Bereich entlang der Hauptstraße eine maximal viergeschossige und entlang der Stationsstraße eine abgestaffelte, maximal zweigeschossige Bebauung sowie eine Grundflächenzahl von 0,9/ Geschossflächenzahl von 1,9 fest. Darüber hinaus werden durch den geplanten Gebäudekomplex „Kaskade“ die Baugrenzen zur Stationsstraße überschritten.
2. Bebauungsplan Nr. 2195 - Poststraße -
Durch die konzipierte Überbauung des Fußgängerbereiches „Hauptstraße“ in einer Tiefe bis zu 4,00 m werden Flächen betroffen, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2195 - Poststraße - als Verkehrsfläche ausgewiesen sind.
3. Bebauungsplan Nr. 2110 - Bahnhof Bergisch Gladbach -
Der Bebauungsplan weist für den Bereich des geplanten neuen Busbahnhofes Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Busbahnhof (ZOB)“ fest. Die konzipierte Unterführung Überbauung des Buswartebereiches mit einem Parkhaus ist planungsrechtlich zurzeit nicht zulässig.
Für das Parkhausgebäude werden zusätzlich Flächen in Anspruch genommen, die im Bebauungsplanentwurf Nr. 2110 - Bahnhof Bergisch Gladbach - als „Grünfläche mit erhaltenswertem Vegetationsbestand (gegrünter Hang)“ festgesetzt sind.
Darüber werden durch den Gebäudekomplex „Kaskade“ Flächen überplant, die im Bebauungsplan als Verkehrsfläche (Optionsflächen für den Kreisverkehrsplatz „Driescher Kreuz“ bzw. für ggf. erforderliche separate Abbiegespuren) gesichert wurden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Einkaufszentrum „Kaskade“ ist die Änderung der vorstehend aufgeführten Bebauungspläne erforderlich.

Vor Einleitung und Durchführung der erforderlichen Bauleitplanverfahren sollte jedoch zunächst eine Grundsatzentscheidung im Planungsausschuss getroffen werden, ob der Bauungs- und Nutzungskonzeption für ein Einkaufszentrum „Kaskade“ 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 Abstimmungsgespräche mit der Becker Immobilien-VermietungsGmbH geführt mit dem Ziel, die für die Bauleitplanung erforderliche Erstellung von Planunterlagen und Durchführung gutachterlicher Untersuchungen zu vereinbaren.

Im weiteren Planungsprozess sind die zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen erforderlichen Planverfahren (mehrere Bebauungsplanänderungsverfahren oder Neuaufstellung eines Bebauungsplanes bzw. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) festzulegen.

Die Verwaltung schlägt vor, die Durchführung der Bauleitplanung sowie die Erstellung der erforderlichen Unterlagen, Prüfungen und gutachterlichen Untersuchungen in Form einer Planungsvereinbarung zwischen der Stadt und der Becker Immobilien-VermietungsGmbH zu regeln.

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

1. Bebauungskonzept

- Detaillierung des als Vorplanung für das Projekt „Kaskade“ (Gebäudekomplex Kaskade/ Parkhaus/ Brücken- bzw. Verbindungsbaukörper) vorliegenden Bebauungskonzeptes mit Aussagen zum geplanten Maß der baulichen Nutzung (Lage der Baukörper, überbaute Grundstücksfläche (Lageplan), Höhenentwicklung des Gebäudes, Geschosszahl, Baumassenverteilung etc.)

2. Nutzungskonzept

- Detaillierung des als Vorplanung für das Projekt „Kaskade“ 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 des geplanten Kreisverkehrsplatzes „Driescher Kreuz“ sowie der Stationsstraße (Neuer Busbahnhof)
- Prüfung der verkehrlichen Belange bezüglich der geplanten Anbindung der Anlieferzone an den Tunnel „Jakobstraße“
- Prüfung der verkehrlichen Belange bezüglich der geplanten Anbindung der Tiefgarage an die Stationsstraße
- Prüfung der verkehrlichen Belange bezüglich der geplanten Anbindung des Parkhauses an den geplanten Kreisverkehrsplatz „Driescher Kreuz“
- Prüfung der verkehrlichen Belange mit Aussagen zur Funktionalität des Projektes aus Sicht des fußläufigen Verkehrs (Verbindung der FGZ „Hauptstraße“ zum neuen Verkehrsverknüpfungspunktes „Bus + Bahn“ an der Stationsstraße/ Querung Stationsstraße etc.)

4. Umweltbelange

- Umweltverträglichkeitsuntersuchung mit Aussagen zum Eingriffsumfang, Ermittlung des Aus-

gleichsbedarfes 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 der geplanten Gebäudekörper „Kaskade“ und „Parkhaus Stationsstraße“ im südwestlichen Eingangs- bzw. Einfahrtsbereich in die Stadtmitte wird das Bauvorhaben insgesamt zukünftig städtebaulich markant in Erscheinung treten.

Um den städtebaulichen Anforderungen Rechnung zu tragen, bedarf es daher einer dem Standort entsprechenden äußeren Gestaltung der geplanten Baukörper. Dies umfasst sowohl die Gestaltung der Hauptstraße, Stationsstraße und dem Driescher Kreuz zugewandten Gebäudeseiten, fußläufigen Zugangsbereiche aus der bestehenden Fußgängerzone „Hauptstraße“ und dem neuen Busbahnhof (Stationsstraße), als auch die Gestaltung der Parkhausfassaden entlang der Stationsstraße.

Darüber wird eine Abstimmung der Planung und Gestaltung des Parkhauses sowie des Verbindungsbaukörpers (Brückenbauwerk über der Stationsstraße) mit der Entwurfs- und Gestaltungsplanung für den neuen Busbahnhof erforderlich.

Im weiteren Planverfahren wird eine detaillierte Darstellung der Gebäudearchitektur mit Aussagen zur äußeren Gestaltung der Baukörper (Fasadengliederung/ Fassadengestaltung/ architektonische Gestaltung der Ein- und Zugangsbereiche an der Haupt- und Stationsstraße) notwendig.

Auswirkungen des Vorhabens auf die Stadtmitte insgesamt

Aufgrund der Größenordnung des Projektes „Kaskade“, der exponierten Lage des Vorhabens innerhalb der Stadtmitte und im Zusammenhang mit dem zweiten zur Beurteilung anstehenden Projekt für ein Einkaufszentrum (Projekt „Gladium“) im Bereich der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße/ 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 „Kaskade“ im westlichen sowie das Projekt „Gladium“ im nördlichen 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 Planungsausschusssitzung anhand von Dias vorgestellt.

2. Nutzungsstruktur

Wie bereits vorstehend dargelegt, ist im Rahmen der Bauleitplanung - zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Projekt „Kaskade“ - 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. 11.000 m² Verkaufsfläche + Kino- und Hotelnutzung) und vor dem Hintergrund des zweiten zur Beurteilung anstehenden Projektes für die Errichtung eines weiteren Einkaufszentrums mit ca. 15.000 m² Verkaufsfläche (Projekt Gladium) 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 „Kaskade“ standortbezogenen Verkehrsverträglichkeitsprüfung im Bereich der Stationsstraße, des geplanten Kreisverkehrsplatzes „Driescher Kreuz“ und des Tunnels „Jakobstraße“ 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 „Gladium“ der Jakobstraße/ 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 geplanten 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 jeweiligen 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 „Kaskade“.

Die Verwaltung schlägt vor, die vorliegende Konzeption für das Projekt „Kaskade“ eingehend zu beraten und die Verwaltung zu beauftragen, die zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Einkaufszentrum (Projekt „Kaskade“) erforderlichen Bauleitplanverfahren unter Berücksichtigung der Beratungsergebnisse des Planungsausschusses durchzuführen.

Ein Übersichtsplan sowie Verkleinerungen der Konzeption für das Projekt „Kaskade“ sind der Vorlage beigelegt. Die Planung 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:	