

**Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin**

Federführender Fachbereich Planen und Bauen	Drucksachen-Nr. 363/2004
Mitteilungsvorlage	<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich
	<input type="checkbox"/> Nicht öffentlich
für die Sitzung des ▼	Sitzungsdatum
Hauptausschuss	06.07.2004

Tagesordnungspunkt

Innenstadtentwicklung Bergisch Gladbach

Inhalt der Mitteilung:

@->

I. Ausgangssituation

Auf Grundlage der im Jahre 2002 durch das Institut für Gewerbezentren/Prof. Dr. Falk erstellten Tragfähigkeitsanalyse hat der Hauptausschuss am 27.05.2003 für das Versorgungszentrum Stadtmitte eine zusätzliche Verkaufsfläche von bis zu 21.000 qm beschlossen.

14.000 qm hiervon sollten am Standort Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße entstehen, die restlichen 7.000 qm sollten für zusätzliche Baumöglichkeiten im Bereich Hauptstraße von Poststraße bis Driescher Kreuz vorgesehen werden.

Der Beschluss des Hauptausschusses ist hinsichtlich der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße umgesetzt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2194 – Gladium – wurde aufgestellt; der Investor verfügt damit über das notwendige Baurecht für die Gladium-City-Galerie.

Für den Standort Hauptstraße zwischen Poststraße und Driescher Kreuz hat die Immobilien-Treuhand GmbH & Co. am 27.08.2003 die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Errichtung eines mehrgeschossigen Centers mit ca. 16.000 qm Verkaufsfläche beantragt. Bisher wurde hierzu die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2198 – Am Driescher Kreuz – beschlossen. Zur Fortsetzung des Verfahrens war die aus dem Jahr 2002 stammende Tragfähigkeitsuntersuchung zu aktualisieren und weiter zu entwickeln. Die Verwaltung hat sich dabei der fachlichen Unterstützung des Büros Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH bedient.

II. Prüfungsergebnisse

Der Einzelhandelsstandort Bergisch Gladbach-Stadtmitte verfügt auch weiterhin über erhebliche Entwicklungspotentiale. Dies wird nicht zuletzt dadurch deutlich, dass sich namhafte Projektentwickler und Einzelhandelsunternehmen nachhaltig um verschiedene Standorte in der Stadtmitte bemühen und Interesse an größeren Investitionen signalisieren. Die generelle Entwicklung des Einzelhandels in Deutschland, insbesondere aber die aktuelle regionale Konkurrenzsituation (Köln-Arkaden) lassen es zusätzlich angeraten sein, hier weiterhin aktiv zu bleiben.

Dem grundsätzlich begrüßenswerten Antrag der ITG kann aber nur Rechnung getragen werden, wenn mehrere Voraussetzungen geschaffen sind.

- Zunächst muss das städtebauliche Konzept der ITG hinsichtlich der städtebaulichen Gestalt, insbesondere der Bauhöhen, der Offenheit zu den umgebenden Räumen und der verkehrlichen Erreichbarkeit wesentlich verbessert werden.
- Weiterhin muss Verkaufsflächenpotential von anderen Standorten zur unteren Hauptstraße verlagert werden. Entsprechend der im Jahr 2000 beschlossenen Rahmenplanung sind hierzu seit vielen Jahren bestehende und zu keinem Zeitpunkt ausgenutzte Kerngebietsausweisungen u.a. entlang der Straße Gohrsmühle zurückzunehmen.
- Das geplante Einkaufscenter an der Hauptstraße muss hinsichtlich der Verkaufsflächen- und Branchenstruktur Rücksicht auf die übrige Entwicklung in der Stadtmitte nehmen. Dies erscheint insofern möglich, als bereits die Gladium-City-Galerie im Vergleich zu anderen Centern einen vergleichsweise hohen Anteil an großflächigen Betriebsformen aufweist, womit bestehende Defizite der Einzelhandelsausstattung in Bergisch Gladbach in besonderer Weise ausgeglichen werden.

III. Weitere Vorgehensweise

Parallel zur Weiterführung des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 2198 – Am Driescher Kreuz – werden entsprechend der Rahmenplanung Kerngebietsausweisungen insbesondere entlang der Gohrsmühle zurückgeführt. Die zur Zeit in der Stadtmitte zusätzlich möglichen Verkaufsflächen werden damit deutlich verringert. Neue großflächige Einzelhandelsbetriebe an nicht integrierten Standorten werden weiterhin verhindert.

Im Bebauungsplangebiet Am Driescher Kreuz können bis zu 16.000 qm Verkaufsfläche zugelassen werden. Die bisher vorliegende städtebauliche Konzeption ist allerdings im Interesse einer deutlich besseren Integration in das Umfeld grundlegend zu überarbeiten. Insbesondere ist hier auf eine ausreichende Zahl gut erreichbarer Stellplätze zu achten, die auch für ihre Umgebung – ähnlich wie die im Gladium vorgesehenen – eine Funktion übernehmen.

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