

<b>Absender Fraktionen</b>	<b>Drucksachen-Nr. 399/2004</b>
	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Öffentlich</b>
	<input type="checkbox"/> <b>Nicht öffentlich</b>
<b>Antrag</b>	
<b>der Fraktion, der Ratsmitglieder ▼</b>	<b>zur Sitzung des</b>
<b>Fraktionen</b>	<b>Planungsausschuss</b>

### Tagesordnungspunkt

**Gemeinsamer Antrag der SPD Fraktion, der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN, der FDP Fraktion sowie der Fraktion KIDitiative vom 12.07.2004 auf Einberufung einer Planungsausschuss-Sondersitzung in der ersten Septemberwoche**

#### Inhalt:

@->

#### **Inhalt der Anträge:**

Auf Grund des bestehenden Informationsdefizits über die Bauleitplanung "Untere Hauptstraße" wird mit Schreiben vom 08.07.2004 seitens der CDU-Fraktion die Einberufung einer Sondersitzung des Planungsausschusses für Ende Juli 2004 beantragt.

Aufgrund des dringenden Handlungs- und Entscheidungsbedarfes in der Innenstadt von Bergisch Gladbach wird mit Schreiben vom 12.07.2004 seitens der SPD-Fraktion, der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen, der FDP-Fraktion sowie der Fraktion KIDitiative gemeinsam beantragt, eine Sondersitzung des Planungsausschusses einzuberufen.

Der Antrag der CDU- Fraktion vom 08.07.2004 sowie der gemeinsame Antrag der SPD-Fraktion, der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen, der FDP-Fraktion sowie der Fraktion KIDitiative vom 12.07.2004 sind der Vorlage beigefügt.

#### **Stellungnahme der Bürgermeisterin:**

Die Voraussetzungen für die Einberufung einer zusätzlichen Planungsausschuss-Sitzung für Ende Juli 2004 sowie die Erfordernisse für die Durchführung einer Bürgeranhörung für die Bauleitplanung "Untere Hauptstraße" (Bebauungsplan Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz -) lagen und liegen derzeit nicht vor.

Dem Begehren der Ratsfraktionen auf Einberufung einer Sondersitzung wird durch die nunmehr stattfindende, zusätzliche Planungsausschuss-Sitzung am 16.09.2004 entsprochen.

Zu den vorgeschlagenen Tagesordnungspunkten wird wie folgt Stellung genommen:

## **I. Innenstadtentwicklung Bergisch Gladbach**

- **Bebauungsplan Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz -**
- **Aufstellungsbeschluss für diverse Bauungspläne, die durch die Zurücknahme der Kerngebietsausweisungen der Überarbeitung bedürfen**

Aktueller Sachstand

Der Hauptausschuss als zuständiges Ratsgremium für Themen der Stadtentwicklung hat sich in seiner Sitzung am 06.07.2004 mit der Innenstadtentwicklung Bergisch Gladbach befasst.

Die Vorsitzenden der Ratsfraktionen wurden darüber hinaus im Rahmen eines Informationsgespräches am 28.07.2004 von Stadtbaurat, Herrn Schmickler über die Ergebnisse der durch das Büro Stadt- und Regionalplanung, Dr. Paul G. Jansen GmbH, durchgeführten Untersuchung "Ergebnis der beratenden Tätigkeit zur Innenstadtentwicklung in Bergisch Gladbach" unterrichtet.

### **Planungshistorie/ Beschlusslage**

Anlässlich zweier geplanter Einkaufszentren in der Stadtmitte von Bergisch Gladbach ("Gladium"/ "Kaskade") wurde im Jahre 2001 von dem Büro IfG - Institut für Gewerbezentren/ Prof. Dr. Falk eine Tragfähigkeitsanalyse durchgeführt. Dabei wurden von dem Institut die Vorhaben "Gladium - Citygalerie" (15.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und "Kaskade - Einkaufszentrum" (11.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) auf ihre Tragfähigkeit untersucht.

Die Tragfähigkeitsuntersuchung beurteilte nicht die Standorte der Vorhaben innerhalb des Zentrums Stadtmitte, sondern in erster Linie die Verkaufsflächenstruktur und die Umsatzerwartung in einer Wirkungsanalyse. Grundlage für die Wirkungsanalyse waren die von den Vorhabenträgern eingereichten Konzepte, insbesondere der jeweilige Branchen-Mix.

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass das Konzept der „Gladium - Citygalerie“ „ein in Deutschland bewährtes und zur Erhöhung der Innenstadt-Attraktivität beitragendes Nutzungskonzept ...“ sei, während das Bauungs- und Nutzungskonzept des „Kaskade - Einkaufszentrums“ „zur Realisierung eines multifunktionalen Shopping-Centers ...grundsätzlich kritisch beurteilt wird“.

In der Untersuchung wurde weiterhin dargelegt, dass eine zusätzliche Verkaufsfläche in einer Bandbreite von 18.000 m<sup>2</sup> bis 21.000 m<sup>2</sup> zentrenunschädlich sei.

### **Beschlusslage Hauptausschuss:**

Auf Grundlage der erstellten Tragfähigkeitsanalyse für die beiden projektierten Einzelhandelsprojekte hat der Hauptausschuss in seiner Sitzung am 27.05.2003 beschlossen,

- für das Versorgungszentrum Stadtmitte eine zusätzliche Verkaufsfläche in einer Bandbreite von 18.000 m<sup>2</sup> bis 21.000 m<sup>2</sup> als Obergrenze bindend festzulegen und
- die Verkaufsflächen folgendermaßen zu verteilen:
  - Standort Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße max. 14.000 m<sup>2</sup>
  - Standort Hauptstraße von Poststraße bis Driescher Kreuz max. 7.000 m<sup>2</sup>.

Unter Berücksichtigung o.g. Vor- bzw. Maßgaben wurden zwischenzeitlich das Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bauungsplan Nr. 2194 - Gladium - durchgeführt sowie das Aufstellungsverfahren zum Bauungsplan Nr. 2198 - Am Driescher

Kreuz - eingeleitet.

In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2194 - Gladium - wurde eine Verkaufsfläche in einer Bandbreite von mindestens 9.500 m<sup>2</sup> und höchstens 14.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

### **Aktuelle Entwicklungen/ veränderte Ausgangslage**

Zwischenzeitlich hat sich die Ausgangslage geändert. Beide Vorhabenträger haben ihre Nutzungskonzepte, die Grundlage für die Beurteilung von Prof. Falk waren, erheblich geändert, so dass die Beurteilungsgrundlage in der Tragfähigkeitsuntersuchung heute nur noch bedingt gegeben ist. Zudem sind die nachfolgend aufgeführten Veränderungen zu verzeichnen:

- Das Löwen-City-Center beabsichtigt eine Erweiterung um ca. 4.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.
- Die Untere Hauptstraße als "I a - Lage" bietet mittlerweile ein desolates Erscheinungsbild, das die städtebauliche Ordnung erheblich beeinträchtigt.
- Für den Bereich der "Unteren Hauptstraße" ist von einer Investorengruppe eine neue Konzeption für die Errichtung eines Einkaufszentrums (City-Arkaden) mit einer angestrebten Verkaufsfläche von 16.000 m<sup>2</sup> beabsichtigt.

Diese Entwicklung machte eine erneute Überprüfung der bisher angestrebten Ziele notwendig. War bei der Tragfähigkeitsberechnung der Vergleich zweier konkret projektierter Einkaufszentren mit den jeweiligen Konzepten die Beurteilungsgrundlage, sind bei einer erneuten Überprüfung die städtebaulichen Gegebenheiten in den Vordergrund zu stellen.

Im Hinblick auf die aktuell anstehenden Planungsentscheidungen für verschiedene Teilräume in der Stadtmitte hat die Verwaltung das Büro Stadt- und Regionalplanung, Dr. Jansen beauftragt, den Einzelhandelsstandort "Bergisch Gladbach Stadtmitte" aktuell im Bestand zu bewerten, die Entwicklungspotenziale und Handlungsbedarfe aufzuzeigen sowie Maßnahmenvorschläge zu unterbreiten.

Dies vor dem Hintergrund und mit der Zielsetzung, Verwaltung und Politik bei den anstehenden richtungweisenden Entscheidungen für die verschiedenen Teilräume der Stadtmitte sowie für die Stadtmitte insgesamt zu unterstützen.

Zusammenfassend kommt Dr. Jansen zu folgender Beurteilung:

- Die zentrale Funktion der Stadtmitte als Hauptzentrum der Stadt Bergisch Gladbach kann nur dann gehalten bzw. weiter ausgebaut werden, wenn erhebliche Anstrengungen zur Attraktivierung der Innenstadt von privater Seite und der Stadt vorgenommen werden.
- Das Hinzutreten neuer Wettbewerber oder Standorte führt notwendigerweise zu Veränderungen in der Innenstadt und/oder der Gesamtstadt. Unter der Zielsetzung, die historisch gewachsene, zentrenbildende Handelsstruktur zu erhalten und auf die zukünftigen Anforderungen auszurichten, ist es zwingend erforderlich, eine räumlich-funktionale Verzahnung mit den historischen Geschäftslagen herbeizuführen.
- Durch das konzipierte Einkaufszentrum "Gladium Citygalerie" wird die Querachse vom Löwen-City-Center zum neuen Busbahnhof deutlich gestärkt. Davon würden die Bereiche "Grüne Ladenstraße" und "Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße" profitieren; ein Fußgängerrundlauf könnte entstehen.

- Für den Komplex der "Unteren Hauptstraße" liegen modifizierte Überlegungen für ein Einkaufszentrum "City-Arkaden" durch die ITG mit 16.000 m<sup>2</sup> vor, welches eine Ergänzung zu dem attraktivierten "Löwen-City-Center" bilden und die Lauflage der Fußgängerzone "Untere Hauptstraße" stärken könnte.
- In der heutigen Marktsituation werden nicht beide Projekte unverändert realisiert werden können. Für Center stehen nur noch wenige Magnetbetriebe aus den notwendigen Sortimentsgruppen zur Verfügung, die bereit und in der Lage sind, weiter zu expandieren.
- Obwohl es für die Attraktivität der Stadt Bergisch Gladbach spricht, dass namhafte Investoren eine größere Verkaufsfläche realisieren möchten, führt dies auf Betreiberseite zu einer entsprechenden Zurückhaltung. Deutlich tritt eine gewisse Blockadehaltung ein, bis deutlich wird, welche Handelsimmobilie in welcher Form tatsächlich am Markt realisiert werden kann.
- Sollte das Projekt "Gladium" mit 14.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gebaut und vermarktet werden, ist für die untere Hauptstraße eine gemischte Nutzung anzustreben. Hierbei ein Gesundheitszentrum/eine Tagesklinik, ein Ärztehaus mit entsprechenden physiotherapeutischen Einrichtungen und entsprechende Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss, Sanitätshandel, Reformhaus, Apotheke, Naturkost und ähnliches neben Wohnen und Büroräumen darüber hinaus errichtet werden. Kinosäle oder vergleichbare Nutzungen bringen keine Frequenzstärkung wegen der Unterschiedlichen Nutzungszeiten.
- Sollte sich das Projekt „Untere Hauptstraße“ durchsetzen, müsste das Parkhaus erheblich aufgewertet werden und die Verbindung zur Grünen Ladenstraße gestärkt werden. Es müssten neue Nutzungen gefunden werden. Denkbar sind für das Erdgeschoss mit seinen vorgelagerten Freiflächen ein leistungsfähiges SB-Warenhaus und ein Fachmarkt. Da die entstehenden Verkaufsflächen deutlich niedriger liegen werden als für das Einkaufszentrum insgesamt benötigt würden, stünden auch im Parkhaus deutlich mehr Stellplätze zur Verfügung. Diese Lösung wird auch als wirtschaftlich tragfähig angesehen, weil der Abriss des Parkhauses und zusätzliche Gründungskosten entfallen würden.
- Unabhängig davon, welches der Vorhaben sich letztendlich durchsetzt, müssen die Entwicklungspotenziale auf die strukturell geeigneten Räume gelenkt werden. Hierbei ist eine aktive Angebotsplanung für Einzelhandelsflächen und Restriktionen für Einzelhandelsnutzungen, vornehmlich in Gewerbe- und Industriegebieten notwendig. Weiterhin muss die Darstellung bzw. Festsetzung von MK-Gebieten deutlich zurückgenommen werden, weil ansonsten keine Flächensteuerung möglich ist. Die heute noch zusätzlichen möglichen Verkaufsflächen von über 70.000 m<sup>2</sup> im Zentrum Stadtmitte verdeutlichen dies.
- Die Aufwertung und Attraktivierung der Fußgängerzone durch Umgestaltung (z.B. Bodenbelag/ Pflasterung/ Möblierung/ Begrünung) ist erforderlich.
- Die Randbereiche der Stadtmitte (u.a. Obere Hauptstraße, Paffrather Straße, Laurentiusstraße) sind durch Stärkung des hochwertigen Einzelhandelsbesatzes im Sinne einer Spezialisierung zu attraktivieren.
- Die Erreichbarkeit der Stadtmitte für den Kunden sowie die Aufenthaltsqualität (Freiflächen- und Freiraumgestaltung) insgesamt ist zu verbessern.

#### **Weitere Vorgehensweise**

In dem Informationsgespräch am 28.07.2004 bei dem Stadtbaurat, Herrn Schmickler, im Rathaus Bensberg haben sich die Fraktionsvorsitzenden und die Verwaltung darauf verständigt, nach der Kommunalwahl (September 2004) die weitere Innenstadtentwicklung an einem "Runden Tisch" unter Teilnahme von Herrn Dr. Jansen zu beraten.

Die Verwaltung wird bis dahin ein "Strategiepapier" erarbeiten und der Runde zur Beratung und Entscheidung vorlegen. In dem Strategiepapier werden Lösungsansätze für die von Herrn Dr. Jansen benannten Defizite/ Handlungsbedarfe sowie Perspektiven für die Innenstadtentwicklung von Bergisch Gladbach aufgezeigt.

Auf der Grundlage des mit der Politik abgestimmten Strategiepapiers wird die Verwaltung kurzfristig ein Zeit-/ Maßnahmenkatalog erstellen und den zuständigen Fachausschüssen zur Beratung/ Entscheidung vorlegen.

Bebauungsplan Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz -

Die Voraussetzungen für die Durchführung einer Bürgeranhörung für den Bebauungsplan Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - liegen zur Zeit noch nicht vor:

Die Forderung nach einer zügigen Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - ist nachvollziehbar und wird von der Verwaltung ausdrücklich unterstützt. Die Entwicklung an der unteren Hauptstraße ist in den vergangenen Jahren von einer zunehmenden Verwahrlosung geprägt. Die Gebäude des ehemaligen Zollamtes wurden bereits abgerissen; auf dem Grundstück wird in Kürze ein provisorischer Parkplatz eingerichtet. Die Gebäude auf den Grundstücken Hauptstraße 119 - 123 sind z. T. abgerissen oder verfallen. Insgesamt entsteht ein desolater Eindruck, der von dem Areal des neu errichteten Busbahnhofes aus noch eklatanter in Erscheinung tritt; der Bereich der unteren Hauptstraße bedarf daher einer städtebaulichen Neuordnung.

Vor dem Hintergrund des dringenden Handlungsbedarfes hat der Planungsausschuss bereits in seiner Sitzung am 20.11.2003 den Beschluss für die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes gefasst. Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung und gestalterische Attraktivierung des südwestlichen Teilgebietes der Stadtmitte unmittelbar angrenzend an die Fußgängerzone und den neuen Busbahnhof.

Aufgrund der veränderten Planüberlegungen für die Errichtung eines Einkaufszentrums an der unteren Hauptstraße (City-Arkaden) und der damit verbundenen Chance für eine Aufwertung und Attraktivierung des betreffenden Teilgebietes der Stadtmitte, nicht zuletzt jedoch wegen der aktuell benannten Entwicklungspotenziale und Handlungsfelder des Büro Stadt- und Regionalplanung, Dr. Jansen, sollte das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz -, nach Vorliegen der stadtentwicklungspolitischen Vorgaben/ Beschlüsse im Hauptausschuss, zügig fortgesetzt werden.

Zunächst bleiben die aus stadtentwicklungspolitischer Sicht notwendigen Entscheidungen bezüglich der strategischen Ziele für die Innenstadt insgesamt abzuwarten, bevor das Bauleitplanverfahren fortgesetzt wird. Dies vor dem Hintergrund, dass zunächst zu vereinbaren bzw. zu entscheiden ist, welche Nutzung dem Bereich der "Unteren Hauptstraße" sowie einzelnen Teilbereichen der Stadtmitte zugesprochen werden soll.

## **II. Bebauungsplan Nr. 5266 - Schloßstraße - 2. Änderung (Kino-Center) in Bergisch Gladbach-Bensberg**

Der Verwaltung liegen Pläne der Brunotte Filmtheater GmbH zur Erweiterung ihres Kinos in Bensberg vor. Geplant ist die Vergrößerung des vorhandenen Kinos von 3 auf 6 Kinosäle unterschiedlichster Größe. Hierzu soll die Steinstraße überbaut werden. Das Kino liegt innerhalb des seit dem 02.07.84 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5266 - Schloßstraße -. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes und nachbarrechtliche Belange ließen bisher alle Planungsvorschläge scheitern. Die Verwaltung begrüßt grundsätzlich eine Attraktivierung des Kinos als eine Bereicherung für das Zentrum von Bensberg. Zurzeit werden Alternativen ohne Überbauung der Steinstraße geprüft. Ziel ist es, zu einem frühestmöglichen Zeitpunkt eine frühzeitige Bürgerbeteiligung zur Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen.

<-@

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