

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Stadtentwicklung, Stadtplanung	Drucksachen-Nr. 3/2003				
<table border="1"><tr><td>X</td><td>Öffentlich</td></tr><tr><td></td><td>Nicht öffentlich</td></tr></table>		X	Öffentlich		Nicht öffentlich
X	Öffentlich				
	Nicht öffentlich				
Mitteilungsvorlage					
für ▼	Sitzungsdatum				
Planungsausschuss	29.01.2003				

Tagesordnungspunkt

Stadtmitte Bergisch Gladbach

- Vorstellung der Ergebnisse der beiden städtebaulichen Untersuchungen "Verkehr" und "Einzelhandel" für die Stadtmitte in Bergisch Gladbach

Inhalt der Mitteilung

Anlass zur Beauftragung und Durchführung städtebaulicher Voruntersuchungen sind die vorliegenden Bebauungs- und Nutzungskonzepte für die Errichtung von zwei Einkaufszentren in der Stadtmitte von Bergisch Gladbach.

Beide Einzelhandelsprojekte - die Konzeption „Einkaufszentrum Gladium-Citygalerie“ im Innenstadtbereich zwischen der Jakobstraße, Paffrather Straße, Stationsstraße und Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße sowie die Konzeption „Einkaufszentrum Kaskade“ (Einkaufszentrum, Urban Entertainment Center mit Kinocenter und Hotel) im südwestlichen Bereich zwischen der Hauptstraße, der Stationsstraße und dem Verkehrsknoten „Driescher Kreuz“ - wurden im Rahmen der Planungsausschuss-Sitzung am 18.04.2002 von den jeweiligen Investorengruppen vorgestellt.

Der Planungsausschuss hat die vorgestellten Bebauungs- und Nutzungskonzepte zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt, die zur gesamtinnerstädtischen Betrachtung und Würdigung erforderlichen städtebaulichen Voruntersuchungen/ Verträglichkeitsuntersuchungen erstellen zu lassen und die zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die jeweiligen Einkaufszentren notwendigen Bauleitplanverfahren durchzuführen.

1. Tragfähigkeitsanalyse - Einzelhandelszentrum Stadtmitte

Aufgrund der Größenordnung der beiden Einzelhandelsprojekte „Gladium“ und „Kaskade“ und der exponierten Lage der Vorhaben innerhalb der Stadtmitte wurde zwischenzeitlich eine „Tragfähigkeitsanalyse für das Einzelhandelszentrum Stadtmitte“ durchgeführt.

Mit der Erstellung der **Einzelhandelsuntersuchung** wurde - im Einvernehmen mit den beiden Investorengruppen - das **Institut für Gewerbezentren, Prof. Dr. Bernd Falk, Starnberg**, beauftragt.

Die Honorarkosten werden - gemäß der zwischen der Stadt und der Hahn-Immobilien Beteiligungs-AG bzw. zwischen der Stadt und der Becker ImmobilienvermietungsGmbH geschlossenen Kostenübernahmevereinbarung - anteilig von den beiden Investorengruppen getragen.

Untersuchungsinhalte/ Untersuchungsumfang

Im Rahmen der Tragfähigkeitsanalyse wurde untersucht, ob und in welcher Größenordnung zusätzliche Einzelhandelsflächen in der Stadt Bergisch Gladbach als tragfähig und damit als in Zukunft wirtschaftlich vertretbar zu bewerten sind.

Die Untersuchung wurde anhand der folgenden Szenarien durchgeführt:

- Szenario 1: Es wird nur das Projekt „Gladium“ mit 15.000 m² Verkaufsfläche realisiert.
- Szenario 2: Es wird nur das Projekt „Kaskade“ mit 11.000 m² Verkaufsfläche, Kino und Hotel realisiert.
- Szenario 2b: Es wird nur das Projekt „Kaskade“ mit 15.000 m² Verkaufsfläche realisiert.
- Szenario 3: Es werden beide Projekte (Projekt „Gladium“ mit 15.000 m² Verkaufsfläche sowie Projekt „Kaskade“ mit 11.000 m² Verkaufsfläche, Kino und Hotel) realisiert.
- Szenario 3b: Es werden beide Projekte (Projekt „Gladium“ mit 15.000 m² Verkaufsfläche sowie Projekt „Kaskade“ mit 15.000 m² Verkaufsfläche) realisiert.

Der Tragfähigkeitsuntersuchung wurden - unter Berücksichtigung der jeweiligen Szenarien - folgende Fragestellungen zu Grunde gelegt:

- welche Auswirkungen hat die Realisierung der zusätzlichen Verkaufsflächen der Projekte „Gladium“ und „Kaskade“ für das Einzelhandelszentrum Stadtmitte?
- welche Dimensionierung der zusätzlichen Verkaufsflächen ist für das Einzelhandelszentrum Stadtmitte verträglich?
- welche Branchen bzw. Betriebsformen sind in den beiden geplanten Einkaufszentren sinnvollerweise anzusiedeln, um die Attraktivität des Einzelhandelsangebotes in der Stadtmitte aufzuwerten?
- wie werden sich die bestehenden Kaufkraftströme innerhalb der Stadt voraussichtlich verändern?
- welche Chancen und welche Risiken ergeben sich nach der Etablierung der Einkaufszentren für die Wettbewerbsfähigkeit der bestehenden Einzelhandelseinrichtungen im Einzelhandelszentrum Stadtmitte und in der Gesamtstadt?
- wie verändert sich voraussichtlich die Stellung der Stadt Bergisch Gladbach im Vergleich zu den Einzelhandelsstandorten in der Region nach Realisierung der beiden Projekte?
- wie sind die Konzepte der geplanten Einkaufszentren zu werten (Attraktivität, Kundenakzeptanz, Wettbewerbsfähigkeit, etc.)?

Die Untersuchungsergebnisse der „Tragfähigkeitsanalyse - Einzelhandelszentrum Stadtmitte“ werden im Planungsausschuss am 29.01.2003 von dem Institut für Gewerbezentren, Herrn Prof. Dr. Falk vorgetragen.

Der Abschlussbericht wird den Fraktionen nach Fertigstellung im Februar 2003 zugeleitet. Die „Tragfähigkeitsanalyse - Einzelhandelszentrum Stadtmitte“ wird voraussichtlich Beratungsgegenstand der Hauptausschuss-Sitzung am 01.04.2003 sein.

2. Verkehrsuntersuchung - Innenstadt Bergisch Gladbach

Aufgrund der Größenordnung der beiden Einzelhandelsprojekte „Gladium“ und „Kaskade“ und dem mit den geplanten Nutzungen einhergehenden Verkehrsmehraufkommen (Ziel- und Quellverkehre) sowie vor dem Hintergrund des neugeplanten Busbahnhofes an der Stationsstraße und des geplanten Kreisverkehrsplatzes „Driescher Kreuz“ wurde zwischenzeitlich eine „Verkehrsverträglichkeitsuntersuchung“ in Auftrag gegeben, um die verkehrlichen Auswirkungen auf das bestehende Straßennetz in der Stadtmitte beurteilen zu können.

Mit der Erstellung der „**Verkehrsuntersuchung - Innenstadt Bergisch Gladbach**“ wurde - im Einvernehmen mit den beiden Investorengruppen - das **Ingenieurbüro für konzeptionelle Verkehrsplanung, blanke verkehr.concept, Dr.-Ing. Harald Blanke, Bochum**, beauftragt.

Die Honorarkosten werden - gemäß der zwischen der Stadt und der Hahn-Immobilien Beteiligungs-AG bzw. zwischen der Stadt und der Becker ImmobilienvermietungsGmbH geschlossenen Kostenübernahmevereinbarung - anteilig von den beiden Investorengruppen getragen.

Untersuchungsinhalte/ Untersuchungsumfang

Im Rahmen der weiträumigen und umfangreichen Verkehrsuntersuchung wurde auf der Basis des bestehenden Straßennetzes die heutigen Verkehrsbelastungen im Kfz-Verkehr erfasst und dargestellt, die Zusatzbelastungen für die geplanten Nutzungen (Einkaufszentren „Gladium“ und „Kaskade“) ermittelt und mit der Vorbelastung zu maßgebenden Prognose-Belastungen überlagert.

Den Prognoserechnungen liegen folgende Ausbaustufen bzw. Szenarien zu Grunde:

- Szenario I: Bestandssituation
- Szenario II: Verlagerung Busbahnhof/ Ersatz Bahnübergang Tannenbergsstraße
- Szenario III: Kreisverkehrsplatz Driescher Kreuz
- Szenario IV: Einkaufszentrum „Gladium“
- Szenario V: Einkaufszentrum „Kaskade“
- Szenario VI: Einkaufszentrum „Gladium“ und Einkaufszentrum „Kaskade“

Im Rahmen der Ermittlung und Bewertung der Prognose-Belastungen wurden Leistungsfähigkeitsprüfungen der relevanten Knotenpunkte in unterschiedlichen Lastfällen untersucht.

Bei der Festlegung der Lastfälle wurden die Einflüsse der geplanten Nutzungen (Einkaufszentren „Gladium“ und „Kaskade“ und der geplanten Änderungen der Verkehrsinfrastruktur) jeweils separat untersucht, um im Ergebnis der Leistungsfähigkeitsbetrachtung ggf. auftretende Leistungsdefizite konkret bestimmten Maßnahmen zuordnen zu können.

Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnungen sowie Aussagen zu den verkehrlichen Auswirkungen der beiden Einzelhandelsprojekte „Gladium“ und „Kaskade“ auf die Stadtmitte werden in der Planungsausschuss-Sitzung am 29.01.2003 von dem Verkehrsplanungsbüro blanke verkehr.concept, Herrn Dr.-Ing. Harald Blanke vorgetragen.

Der Abschlussbericht wird den Fraktionen nach Fertigstellung im Februar 2003 zugeleitet. Die „Verkehrsuntersuchung - Innenstadt Bergisch Gladbach“ wird voraussichtlich Beratungsgegenstand der Hauptausschuss-Sitzung am 01.04.2003 sein.