

**Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin**

Federführender Fachbereich		Drucksachen-Nr. 439/2003
		<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich
		<input type="checkbox"/> Nicht öffentlich
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	18.09.2003	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2194 - Gladium -
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Beschlussvorschlag:

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan

Nr. 2194 - Gladium -

ist unter Beifügung der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Sachdarstellung / Begründung: Planungsstand

Der Vorentwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2194 - Gladium - wurde zuletzt in der Planungsausschuss-Sitzung am 26.03.2003 mit dem Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beraten.

Bezüglich mehrerer, im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgebrachter Aspekte wurde in der Vorlage auf die Durchführung gutachterlicher Untersuchungen sowie auf Detailplanungen (Verkehr, Gebäudegestaltung, Grüngestaltungskonzept) hingewiesen. Die Verwaltung wurde beauftragt, das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage der Vorentwurfsplanung fortzusetzen.

Die aktuelle Planung zu dem Vorhaben „Einkaufszentrums Gladium City-Galerie“ mit Aussagen zum Bebauungs- und Nutzungskonzept, zur Baumassenverteilung und Höhenentwicklung sowie zur Fassadengestaltung und Materialwahl liegt der Verwaltung vor (siehe **Anlage 3**) und wird in der Planungsausschuss-Sitzung am 18.09.2003 vorgestellt.

Inwieweit die vorgebrachten Anregungen der Bürgerinnen und Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange berücksichtigt wurden, ist in der als **Anlage 2** beigefügten Stellungnahme des Vorhabenträgers dargelegt.

Der Bebauungsplanentwurf mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden zwischenzeitlich unter Berücksichtigung der aktuellen Untersuchungsergebnisse erstellt (siehe **Anlage 6** und **Anlage 7**). Sollte der Planungsausschuss den Ausführungen des Vorhabenträgers folgen und der aktuellen Plankonzeption für das Projekt „Gladium City-Galerie“ zustimmen, kann die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt werden.

Planinhalte

Das Plangebiet umfasst das Areal zwischen der Jakobstraße, Paffrather Straße, Stationsstraße und Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße. Die vorstehend benannten Straßen werden zur planungsrechtlichen Sicherung der Verkehrsflächen in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen.

Die aktuelle Plankonzeption für das Projekt „Einkaufszentrum Gladium City-Galerie“ sieht ca. 14.000 m² Verkaufsfläche Einzelhandel auf 3 Ebenen vor. Im Untergeschoss ist ein SB-Warenmarkt mit ca. 4.400 m² Verkaufsfläche vorgesehen. In der Erdgeschoss- und ersten Obergeschossebene sind vorwiegend großflächige (bis ca. 1.700 m²) Ladeneinheiten der Branchen Drogerie, Sport, Textil-Kaufhaus, Junge Mode u.a. konzipiert. Insbesondere an den Eingangsbereichen „Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße“ und „Grüne Ladenstraße“ sollen auch kleinteilige Ladeneinheiten (z.B. Optik, Schmuck, Uhren, Schuhe) zwischen 100 bis 200 m² angeordnet werden.

Darüber hinaus umfasst das Bauvorhaben „Gladium City-Galerie“ die Errichtung von 3 Parkebenen mit einem Kontingent von ca. 670 Stellplätzen. Ein- und Ausfahrten sind von der Paffrather Straße sowie von der Jakobstraße/ Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße (Kreisverkehrsplatz) vorgesehen. Die Andienung erfolgt von der Umfahrung Jakobstraße im Untergeschoss des Centers.

Der zur öffentlichen Auslegung anstehende Bebauungsplanentwurf berücksichtigt die Ergebnisse folgender Untersuchungen und Gutachten:

1. Einzelhandel - Tragfähigkeitsuntersuchung für das Stadtzentrum von Berg. Gladbach

Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung am 27.05.2003 für das Versorgungszentrum Stadtmitte die vom Institut für Gewerbezentren (IfG)/ Prof. Dr. Falk in der Tragfähigkeitsuntersuchung empfohlene zusätzliche Verkaufsfläche in einer Bandbreite von 18.000 m² bis 21.000 m² als Obergrenze bindend festgelegt.

Die Aufteilung der Verkaufsflächen erfolgt nach der Beschlussfassung vom 27.05.2003 mit

- 14.000 m² am Standort Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße,
- 7.000 m² am Standort Hauptstraße von Poststraße bis Driescher Kreuz.

Der Hauptausschuss hat dem Planungsausschuss empfohlen, bei den Festsetzungen der entsprechenden Bebauungspläne diese Maximalwerte zu berücksichtigen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Gladium“ folgt dieser Beschlussfassung in vollem Umfang. Dem vorliegenden Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2194 - Gladium - liegt eine Verkaufsflächenbegrenzung von max. 14.000 m² zu Grunde.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden folgende, auf das Thema Einzelhandel bezogene Anregungen vorgebracht:

1. **Bei der Verteilung der maximal verträglichen Verkaufsflächenpotenziale wird die gutachterliche Prüfung und Berücksichtigung bestehender Erweiterungspotenziale entlang der Hauptstraße angeregt.**
2. **Das der Verwaltung vorliegende Einzelhandelskonzept für das Projekt „Kaskade“ (Rosco-Gruppe) wird als Alternative zum Projekt „Gladium“ angeregt.**

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei der Ermittlung der maximal verträglichen Verkaufsflächenpotenziale war eine Untersuchung der Einzelhandelspotenziale im Bestand nicht originär Aufgabe der Tragfähigkeitsanalyse. Dies vor dem Hintergrund, dass die Verkaufsflächenpotenziale (Kerngebietsausweisungen in den verschiedenen rechtsverbindlichen Bebauungsplänen) in der Stadtmitte seit Jahren bestehen und von der Mehrzahl der verschiedenen Grundstückseigentümer nicht ausgeschöpft wurden. Da unklar bleibt, ob und wann die Baurechte zur Errichtung zusätzlicher Verkaufsflächen im Einzelnen genutzt werden, wurden diese in der vom Institut für Gewerbezentren (IfG) durchgeführten Tragfähigkeitsuntersuchung für das Stadtzentrum von Bergisch Gladbach nicht berücksichtigt.

Grundsätzlich betrachtet die Analyse die Entwicklung der Innenstadt von Bergisch Gladbach in der Großfläche. Die Ergebnisse der Tragfähigkeitsuntersuchung verdeutlichen das Erfordernis der Attraktivitätssteigerung der Innenstadt von Bergisch Gladbach durch die Etablierung neuer Angebote. Die anstehenden Vorhaben für die Errichtung großflächiger Einkaufszentren an den Standorten „Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße“ und „Unterer Hauptstraße“ werden daher unter Beachtung der in der Tragfähigkeitsanalyse ermittelten und in der Beschlussfassung des Hauptausschusses am 27.05.2003 bestätigten maximalen zusätzlichen Verkaufsflächen nicht als Konkurrenz bestehender Einzelhandelsstrukturen gesehen; sie werden vielmehr als Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der Innenstadt im regionalen Vergleich (z.B. ehem. CFK-Gelände Köln-Kalk) und zur Eindämmung von Kaufkraftabflüssen begrüßt.

Die im Rahmen der Bürgerbeteiligung angekündigten, z.T. großflächigen bzw. kumulierenden Erweiterungs- und Neubauabsichten verschiedener Einzelhändler können nach Aussage des Gutachters erst dann in eine Bewertung und Empfehlung einfließen, wenn diese hinsichtlich Art (Branchenstruktur) und Maß (Flächengröße) konkretisiert werden.

a) Erweiterungspotenziale - „Löwencentre“

Das bestehende Einzelhandelszentrum „Löwencenters“ liegt in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 28, Teil 2 - Stadtmitteprojekt -. Den Ausweisungen des Bebauungsplanes entsprechend sind Erweiterungsflächen durch Aufstockung des Gebäudes in einer Größenordnung von 4.000 m² bis 4.500 m² Nettonutzfläche realisierbar. Dieses Erweiterungspotenzial wird aus Sicht der Verwaltung im Hinblick auf die vom Hauptausschuss beschlossene Verkaufsflächenverteilung unkritisch gesehen, solange es sich überwiegend um Flächenerweiterungen bestehender Branchen innerhalb des Centers handelt.

Sollten seitens des Centerbetreibers darüber hinausreichende Flächenerweiterungen beabsichtigt sein, so liegen dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zurzeit nicht vor.

Im Rahmen des erforderlichen Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 28, Teil 2 - Stadtmitteprojekt - müssten dann die Auswirkungen der planbedingten großflächigen Verkaufsflächenenerweiterung auf die bestehende bzw. - unter Berücksichtigung auf die vom Hauptausschuss beschlossene Verteilung zusätzlicher Verkaufsflächen - zukünftige Einzelhandelstruktur in der Stadtmitte untersucht und bewertet werden. Da der Verwaltung bis zum jetzigen Zeitpunkt keine konkreten Informationen und Planunterlagen zu den in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung angekündigten Erweiterungsabsichten des „Löwencenters“ vorliegen, ist eine weitergehende Berücksichtigung des „Löwencenters“ im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2194 - Gladium - derzeit nicht möglich.

b) Einkaufszentrum „Untere Hauptstraße“

Durch das geplante Einkaufszentrum „Gladium City-Galerie“ bzw. den in Aufstellung befindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gladium“ werden die bestehenden Baurechte im Bereich der „Unteren Hauptstraße“ in keiner Weise berührt oder beschränkt.

Aufgrund der veränderten städtebaulichen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen in der unmittelbaren Umgebung (z.B. Standort „Neuer Busbahnhof“ an der Stationsstraße) und im Hinblick auf die verschiedenen, in Rede stehenden Bauungs- und Nutzungskonzepte (Kaskade/ City-Arkaden) sollte jedoch von einer Umsetzung der bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne (viergeschossige Bebauung entlang der Hauptstraße/ abgestaffelte, ein- bis zweigeschossige Bauweise zur Stationsstraße bzw. zur Straße ‚An der Gohrsmühle‘) abgesehen und der Bereich der „Unteren Hauptstraße“ einer städtebaulichen Neuordnung zugeführt werden. Im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung soll der Bereich zwischen der Poststraße, An der Gohrsmühle, Stationsstraße und dem Driescher Kreuz einer mehrgeschossigen, maximal viergeschossigen Bebauung (Kerngebiet MK) in geschlossener Bauweise (Blockbebauung) beidseits der Hauptstraße zugeführt werden.

Aufgabe der anstehenden Bauleitplanung für diesen Bereich ist die Erstellung eines städtebaulich verträglichen Bauungs- und Erschließungskonzeptes. Im Rahmen der städtebaulichen „Verträglichkeitsprüfung“ sind die planbedingten Auswirkungen auf die Bestandssituation (Einzelhandelsstruktur/ Verkehr) innerhalb der Stadtmitte zu untersuchen und zu bewerten. Dem Bauleitplanverfahren sind die Vorgaben des Hauptausschusses hinsichtlich der Zuteilung zusätzlicher Verkaufsflächen zu Grunde zu legen.

Die Berücksichtigung eines der vorliegenden Bauungs- und Nutzungskonzepte für die Errichtung eines Einkaufszentrums im Bereich der „Unteren Hauptstraße“ als Alternative zu dem Standort „Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße“ (Projekt „Gladium“) ist zum derzeitigen Verfahrensstand nicht möglich.

Dies vor dem Hintergrund, dass zurzeit unklar ist, welches Bauungs- und Nutzungskonzept aus Sicht der betroffenen Eigentümer weiterverfolgt und umgesetzt werden soll.

Darüber hinaus liegen die Voraussetzungen für die Realisierung eines großflächigen Einkaufszentrums an der „Unteren Hauptstraße“ (Planungsrecht, Flächenverfügbarkeit etc.) derzeit noch nicht vor.

2. Verkehr - Verkehrsuntersuchung Innenstadt Bergisch Gladbach

Die verkehrlichen Auswirkungen der beiden projektierten Einzelhandelseinrichtungen „Gladium“ und „Kaskade“ wurden in der „Verkehrsuntersuchung Innenstadt Bergisch Gladbach“ (Büro blanke verkehr.concept, Bochum) großräumig untersucht und bewertet. Die Ergebnisse wurden in der Planungsausschuss-Sitzung am 29.01.2003 von Herrn Dr. Blanke vorgestellt.

Eine Ausfertigung des zwischenzeitlich fertig gestellten Schlussberichtes zu der Verkehrsuntersuchung - Innenstadt Bergisch Gladbach liegt den Fraktionen vor.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2194 - Gladium - wurde von dem Büro blanke verkehr.concept eine ergänzende, kleinräumigere Verkehrsverträglichkeitsuntersuchung durchgeführt. Im Rahmen der Untersuchung wurden die verkehrlichen Auswirkungen des Bauvorhabens Einkaufszentrum „Gladium City-Galerie“ untersucht, bewertet und die Leistungsfähigkeit der das Vorhaben umgebenden Verkehrsstraßen und Verkehrsknoten nachgewiesen.

Eine zusammenfassende Darstellung der Untersuchungsergebnisse ist der Vorlage beigelegt (siehe **Anlage 4**).

3. Umweltverträglichkeitsstudie (UVS)

In Ergänzung zu der bereits erarbeiteten Umwelterheblichkeitsprüfung wurde durch das Büro BKR, Büro für Kommunal- und Regionalplanung Aachen, eine Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) erstellt.

In der UVS werden zum einen die Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Stadtbild und Kultur- und sonstige Sachgüter ermittelt, abgeschätzt und bewertet. Darüber hinaus wurde eine Eingriffsbewertung und -bilanzierung zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes durchgeführt. Der Eingriffsbewertung liegt eine Gegenüberstellung des bestehenden Planungsrechts (Bebauungsplan Nr. 28, Teil 2 - Stadtmitteprojekt - 1. Änderung) sowie der geplanten Nutzungsausweisungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2194 - Gladium - zu Grunde.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass aufgrund der heute bereits vorhandenen und durch die Ausweisungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 28, Teil 2 - Stadtmitteprojekt - 1. Änderung zulässigen weitgehenden Versiegelung innerhalb des Plangebietes durch das Bauvorhaben keine erhebliche Verschlechterung der Umweltsituation zu erwarten ist.

Maßnahmen, die zu einer Verbesserung der innerstädtischen Situation (Luftgüte) beitragen, wie z.B. eine großflächige Dachbegrünung, werden seitens des Vorhabenträgers aufgrund der aufwendigen und kostenträchtigen Maßnahme (Einhausung des Parkdecks erforderlich) nicht vorgesehen.

Der aus der durchgeführten Eingriffsbilanzierung resultierende Ausgleichsbedarf soll durch Pflanzmaßnahmen in den zukünftigen fußläufigen Bereichen „Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße“ (Baumpflanzungen) sowie auf der Platzfläche „Stadtplatz“ (Baumpflanzungen/ Berankungen) gedeckt werden.

Baumpflanzungen im zukünftigen Fußgängerbereich der „Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße“

Im Straßenraum der „Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße“ liegen eine Vielzahl von Kanalführungen und Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Telefon). Die genauen Standorte für die anzupflanzenden Großbäume können erst zum Zeitpunkt der Detailplanung „Verkehrsflächengestaltung Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße“ ermittelt und bestimmt werden.

Zum Schutz der Infrastruktureinrichtungen einerseits und zum Schutz und Pflege der anzupflan-

zenden Großbäume andererseits werden aufwendige Maßnahmen (Wurzelschutz- bzw. Wurzelführungsmaßnahmen) erforderlich. Die kostenträchtigen Pflanzmaßnahmen erscheinen jedoch gerechtfertigt, zumal durch die vorgesehene Begrünungsmaßnahme das städtebauliche Erscheinungsbild im Bahnhofsumfeld verbessert und eine hohe Aufenthaltsqualität in der zukünftigen Fußgängerzone gewährleistet werden kann.

Die Kostentragung für die als Ausgleich vorgesehenen Pflanzmaßnahmen durch den Vorhabenträger wird im Rahmen des Durchführungsvertrages geregelt

Die projektbedingten Auswirkungen auf die derzeitige Umweltsituation, die Eingriffsbewertung sowie die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind zusammenfassend in dem Umweltbericht als Anlage zur Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt (**Anlage 7**).

Eine Kopie der vollständigen Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) ist den Fraktionen zugegangen.

4. Immissionsschutz

Die Lärmvorbelastung innerhalb des Plangebietes durch äußere Lärmeinwirkungen sowie die Emissionsbelastungen, die derzeit bzw. zukünftig durch die Nachfolgenutzung (Einkaufszentrum „Gladium City-Galerie“ (Anlagelärm) mit Parkhaus und Andienung) von dem Plangebiet ausgehen, wurden im Rahmen eines Schalltechnischen Gutachtens durch das Büro Graner & Partner, Bergisch Gladbach ermittelt und bewertet.

Unter Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse sieht der Bebauungsplanentwurf entsprechende Lärmschutzmaßnahmen vor.

Im Hinblick auf die zukünftigen Geschäftszeiten des Einkaufszentrums wurde der durchgeführten Lärmprognose und der Ermittlung der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen lediglich eine Tagnutzung nach TA Lärm (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) der Parkierungseinrichtung unterstellt.

Da die Auswirkungen der Nachtnutzung des Parkhauses nicht untersucht und somit aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht abgeschätzt werden können, wird die Nutzungszeit für die Park Ebenen im Bebauungsplan restriktiv geregelt und auf die Tagzeit beschränkt.

Sollte seitens des Vorhabenträgers eine Nachtnutzung zukünftig vorgesehen werden, bedarf es einer ergänzender Schalltechnischen Untersuchung, in der die Auswirkungen der Nachtnutzung des Parkhauses auf die umgebenden schutzwürdigen Nutzungen (Wohnnutzung) ermittelt und die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die Nachtzeit nachgewiesen werden.

5. Altlastenuntersuchung

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Altlastenverdachtsfläche Nr. 147 „Stationsstraße“. Hierbei handelt es sich um eine ehemals genutzte Fläche eines Futtermittel- und Brennstoffhandels.

Nach Aussage des Vorhabenträgers wurden die kontaminierten Bodenmaterialien im Zuge der im Jahre 1999/ 2000 begonnenen Baumaßnahme „Kinocenter“ nachweislich entsorgt.

Entsprechende Entsorgungsnachweise liegen weder der Stadt noch der Unteren Abfallbehörde beim Rheinisch-Bergischen Kreis vor. Die Flächen sind somit weiterhin als belastet einzustufen und werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Abfallrechtliche Regelungen nach Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz wurden hinweislich in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes aufgenommen. Im Rahmen der Baumaßnahme „Gladium - City-Galerie“ sind entsprechende Unbedenklichkeitsnachweise zu erbringen und bei der Unteren Abfallbehörde einzureichen.

6. Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 BauGB wird zwischen der Stadt Bergisch Gladbach und der Gladium City-Galerie GmbH & Co KG ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Der Abschluss des Durchführungsvertrages ist Voraussetzung für den Satzungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2194 - Gladium - im Rat der Stadt. In dem Durchführungsvertrag werden die Durchführungsverpflichtungen für die vorgesehenen Vorhaben-, Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen mit Fristenregelung sowie deren Kostentragungen geregelt.

Der Durchführungsvertrag wird parallel zur öffentlichen Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter Berücksichtigung folgender Regelungsinhalte erstellt:

- Planung und Herstellung der geplanten Erschließungsanlagen (Fahrspur/ Stadtplatz) / Kostentragungsregelung
- Anpassungs- und Umbaumaßnahmen im Bereich bestehender Verkehrsanlagen (Pafrather Straße/ Jakobstraße/ Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße)
- Konkretisierung des Bauvorhabens incl. eine Konzeptes für Werbeanlagen
- Herstellung des Bauvorhabens entsprechend der Regelungen des VEP in einer festzusetzenden Frist
- Rückbauverpflichtung bei Nutzungsaufgabe
- Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen in einer festzusetzenden Frist / Regelung von Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen/ Kostentragungsregelung
- Sicherung der Erfüllung der Vertragspflichten (Bürgschaften, Sicherheitsleistungen) / Haftungsausschluss zu Gunsten der Gemeinde/ Weitergabe der vertraglichen Regelungen an evtl. Rechtsnachfolger

Fortsetzung des Verfahrens/ Beschlussvorschlag

Die Verwaltung schlägt vor, das Aufstellungsverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2194 - Gladium - mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fortzusetzen.

Ein Übersichtsplan, verkleinerte Kopien der Vorhabenpläne und des Bebauungsplanentwurfes Nr. 2194 - Gladium - sowie die Textlichen Festsetzungen und die Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind der Vorlage beigelegt.

Anlagen

- Anlage 1 - Übersichtsplan - Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP)
- Anlage 2 - Stellungnahme des Vorhabenträgers zur Berücksichtigung vorgebrachter Anregungen
- Anlage 3 - Vorhaben- und Erschließungsplan - Pläne und Beschreibung
- Anlage 4 - Bericht - Verkehrliche Auswirkungen des Bauvorhabens
- Anlage 5 - Planverkleinerung - Entwurf zum VBP Nr. 2194 - Gladium -
- Anlage 6 - Textliche Festsetzungen zum VBP Nr. 2194 - Gladium -
- Anlage 7 - Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum VBP

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2194 - Gladium - Anlage zur Sitzungsvorlage

Im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB wurden in der Sitzung des Planungsausschusses am 26.06.2003 die eingegangenen Anregungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2194 - Gladium - beraten. Der Planungsausschuss hat in o.g. Sitzung den Beschluss gefasst, das Aufstellungsverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2194 - Gladium - auf der Grundlage des Vorentwurfs und unter Berücksichtigung des Beratungsergebnisses fortzusetzen.

Mehrere Aspekte, die in der Vorlage zur o.g. Sitzung noch nicht abschließend beraten werden konnten bzw. für die Prüfaufträge formuliert wurden, werden nachträglich wie folgt abgewogen:

1. **Bei der Verteilung der maximal verträglichen Verkaufsflächenpotenziale wird die gutachterliche Prüfung und Berücksichtigung bestehender Erweiterungspotenziale entlang der Hauptstraße angeregt (Nachtragsgutachten).**

Siehe Stellungnahme - Verwaltungsvorlage

2. **Das bei der Verwaltung eingereichte Einzelhandelskonzept für das Projekt Kaskade II wird als Alternative zum Projekt Gladium angeregt.**

Siehe Stellungnahme - Verwaltungsvorlage

3. **Die Rampenauffahrt zur 'City-Galerie' von der Jakobstraße soll entfallen oder mit Alternativlösungen bedacht werden (z.B. Führung der Rampe im Gebäudeinneren).**

Stellungnahme: Ein Verzicht auf die Zufahrtsrampe von der Jakobstraße in das Einkaufszentrum ist nicht möglich. In diesem Falle läge die alleinige Zu- und Ausfahrt in die 'City-Galerie' an der Paffrather Straße. Zum einen ist die Zu- / Abfahrt Paffrather Straße zur alleinigen Erschließung der 'City-Galerie' in der Spitzenstunde nur bedingt leistungsfähig. Zum anderen müsste der aus der Stationsstraße kommende Zielverkehr 'Gladium' über die neue Umfahrung Jakobstraße am gesamten Cox-Gelände vorbei über den Kreisverkehr Reuterstraße zur Einfahrt Paffrather Straße geführt werden. Hierdurch entstünde gegenüber dem Planfall mit Zufahrt Jakobstraße in diese Richtung eine Mehrbelastung des Cox-Geländes von 287 Kfz in der nachmittäglichen Spitzenstunde von 17.00 Uhr bis 18.00 Uhr. Da das Cox-Gelände durch die Sperrung der Rampe Stationsstraße ohnehin schon gegenüber dem heutigen Zustand stärker belastet wird, erscheint es städtebaulich sinnvoll den Zielverkehr Gladium aus Richtung Stationsstraße frühzeitig an der Jakobstraße in die Parkebenen des Einkaufszentrums zu leiten. Eine grundlegende Alternative zur Beschickung der Parkdecks über die Einfahrt Jakobstraße (z.B. über die geplante Fußgängerzone Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße) besteht aufgrund der durch bestehende Verkehrsbauwerke- und Flächen bedingten eingegengten räumlichen Situation zudem nicht.

Auch eine Verlagerung der Rampe in das Gebäudeinnere ist aufgrund der damit verbundenen erheblichen Eingriffe in das Nutzungskonzept des Einkaufszentrums nicht realistisch. Die Zufahrtsrampe aus der Jakobstraße benötigt zur Überwindung des Höhenniveaus vom Erdgeschoss zum 2. Obergeschoss eine ausreichende Entwicklungslänge. Diese muss in ihrer Dimension auch den Ansprüchen der Verkehrssicherheit genügen. Die Entwicklungslänge der Rampe ist in der derzeitigen Konzeption mit 67 m ausreichend bemessen. Ein Rückstau von der Parkhauszufahrt in die öffentlichen Verkehrsflächen (in den Kreisel Jakobstraße) ist somit ausgeschlossen. Eine Verlegung einer Rampe dieser Länge wie vorgeschlagen in das Gebäudeinnere würde zu einer massiven Zerschneidung der inneren Organisation des Einkaufszentrums führen.

Auch eine grundsätzliche Modifizierung der Rampenandienung von der Jakobstraße wurde im Zuge der Detailplanung geprüft. Hier kamen eine Verschiebung des Kreis-

verkehrs Jakobstraße sowie die Aufgabe und Umbau des Kreisverkehrs in eine 'klassische' T-Kreuzung an dessen Stelle in Betracht. Diese Varianten wurden jedoch aufgrund technischer und eigentumsrechtlicher Unwägbarkeiten verworfen:

- Durch eine Verschiebung des Kreisels würde auf Nachbargrenzen eingegriffen – hier würden, sofern Einigungen mit den Eigentümern erreicht würden, Grunderwerbskosten anfallen. Des Weiteren würde in die geplante Platzfläche vor den denkmalgeschützten Kalköfen und weiter östlich in Grünflächen eingegriffen. Zudem würden für die Verschiebung des Kreisels unverhältnismäßig hohe Umbaukosten anfallen.
 - Der Rückbau des Kreisels und gleichzeitiger Ausbau einer T-Kreuzung mit zusätzlicher Einmündung (Zufahrt Parkhaus Gladium) würde zu einer Verschlechterung der verkehrlichen Situation (Organisation der Verkehrsströme, Einschränkung der Leistungsfähigkeit) gegenüber dem heutigen Kreisverkehr führen. Hinzu kämen neben den Umbaukosten die Aufwendungen für die Errichtung und Unterhaltung einer Lichtsignalanlage am Knotenpunkt sowie an der Zufahrt der Parkhauszufahrt.
- Im Ergebnis der durchgeführten Prüfungen wird an dem bisherigen Standort der Parkhausrampe in der Jakobstraße festgehalten, es werden aufgrund der durchgeführten Prüfungen folgende Modifikationen in deren Bereich durchgeführt:
- Die Rampe erhält zur Erfüllung der Anforderungen an den Schutz der Nachbarschaft vor Lichtimmissionen eine vorgehängte Metallgitter-Fassade. Diese schützt die benachbarten Anlieger des Cox-Geländes sowie des Wohn- und Mischgebietes Röntgenstraße vor Beeinträchtigung durch Lichtkegel auffahrender Fahrzeuge in der Abendstunde.
 - Der Ein- und Ausfahrtsbereich in den bestehenden Kreisverkehrsplatz Jakobstraße/Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße wird zu Ungunsten der Verkaufsflächen der 'City-Galerie' (ca. 67 m²) modifiziert und verkehrssicherer ausgestaltet. Diese modifizierte Ein- und Ausfahrtsregelung liegt dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde.
4. **Im Bereich der Parkhauszufahrt Jakobstraße sollen die Sichtdreiecke beachtet werden – es wird hinterfragt, wie sich die Rückstaulängen an der Parkplatzzufahrt entwickeln.**
- Stellungnahme: Die Ein- und Ausfahrt an der Jakobstraße zu/aus der 'City-Galerie' erfolgt in den vorhandenen Kreisverkehrsplatz Jakobstraße/Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße. Der Zufahrtsbereich zum Kreisel erfordert nach den einschlägigen Richtlinien zur Anlage von Kreisverkehrsplätzen (im Gegensatz zu den üblichen T-Kreuzungen) keine Ausweisung von Sichtdreiecken. Die Rückstaulänge im Bereich der Einfahrt bis zum Erreichen der Parkplätze innerhalb des Gebäudes beträgt insgesamt rd. 97 m (ca. 30 m vom Kreisel bis zum Rampenfuß plus ca. 67 m Rampenlänge). Diese Entwicklungslänge stellt sicher, dass sich kein Stau bis in die öffentlichen Verkehrsflächen (in die Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße bzw. den Kreisverkehrsplatz) entwickelt.
5. **Die Überbauung der Straßenschlucht Jakobstraße zu einem Tunnel wird angeregt. Zudem wird ein dritter Zugang vom tiefergelegten Fußweg der Paffrather Straße angeregt.**
- Der Anregung wird nicht gefolgt. In der Abwägung erscheint eine Überdeckelung der tiefergelegten Jakobstraße zunächst insofern sinnvoll, als sich damit zusätzliche Nutzflächen für Fußgänger und Betreiber der 'City-Galerie' schaffen ließen. Technisch ist diese Lösung, die bereits zu Beginn des Projektes in die alternativen Überlegungen einbezogen wurde, jedoch aus folgenden Gründen nicht durchführbar:
- Statisch lassen die vorhandenen Stützwände an der Paffrather Straße und am vorhandenen Fußweg keine zusätzlichen Lasten für einen Tunneldeckel zu.

- Die Verbindung vom Fuß-/Radweg in die 'City-Galerie' ist nicht möglich, da ansonsten für den Individualverkehr bzw. LKW-Verkehr in der Jakobstraße keine ausreichende Unterfahrt gegeben wäre (Straßenniveau = 88,58 m / Zugangsniveau 1.OG = 92,40 m in der Achse der Mall – somit verbleibt schon ohne konstruktiven Unterbau eine lichte Höhe von nur 3,82 m).
 - Eine Auskragung des Baukörpers über 10 m ist nur verhältnismäßig schwer umsetzbar.
 - Durch eine überdeckelte Führung der Jakobstraße würde der unattraktive Tunneleffekt verstärkt; erfahrungsgemäß würde an dem zum Cox-Gelände gelegenen Tunnelportal mit erhöhten Schall- und Schadstoffbeeinträchtigungen zu rechnen sein.
 - Die Führung eines dritten Fußweges in die Ellipse des Einkaufszentrums hätte zudem eine Länge von ca. 30 m in einem schmalen Gang, so dass dessen Attraktivität in Frage gestellt wird.
 - Derzeit sind bereits zwei barrierefreie fußläufige Anbindungen der 'City-Galerie' im Bereich des Platzes an der Grünen Ladenstraße sowie in der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße geplant. Dies erscheint für eine ordnungsgemäße und komfortable Erschließung des Einkaufszentrums ausreichend.
6. **Die Zufahrt von der Paffrather Straße sollte verschoben und gegenüber der vorhandenen Stichstraße oder dem Gebäude Paffrather Straße 42 und 46 angeordnet werden.**
- Stellungnahme: Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Zuge der Detailplanungen wurde die Verschiebung der Zufahrt geprüft und als nicht zweckmäßig erachtet. Zum einen ist die geplante Ein- und Ausfahrt zur 'City-Galerie' am bisherigen (und heutigen) Standort die einzige statisch durchführbare Variante. Bei einer Verschiebung des Brückenbauwerkes in nördliche Richtung müssten die Spundwände der Paffrather Straße belastet werden; dies ist bei einem Brückenbauwerk von über 15 m Länge statisch nicht möglich. Zum anderen ist vor dem Hintergrund einer Sperrung der Rampe der Stationsstraße für den Individualverkehr die Leistungsfähigkeit der Ein- und Ausfahrt an diesem Standort ausreichend, um die an dieser Stelle auftretenden Besucherzu- und -abgänge zu bewältigen (ein Teil des Zielverkehrs Gladium wird auch über die Einfahrt Jakobstraße abgewickelt, hierdurch wird die Zufahrt Paffrather Straße entlastet); eine Verschiebung aus verkehrstechnischer Sicht ist daher nicht erforderlich und sinnvoll. Des Weiteren ist der bisherige Standort der Zufahrt auf die Architektur und Grundrissgestaltung, die inneren Betriebsabläufe des Einkaufszentrums sowie auf die innere Verkehrsabwicklung des Parkhauses abgestimmt und optimiert.
7. **Das Verkehrskonzept soll die bereits heute denkbaren Erweiterungsmöglichkeiten in der Innenstadt berücksichtigen (z.B. Erweiterungspotenzial Löwencenters).**
- Stellungnahme: Der Anregung wird gefolgt. In der Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros Dr. Blanke – Bochum ist zum einen das bereits vorhandene Entwicklungspotenzial - Projekt Kaskade - berücksichtigt. Zum anderen trifft der Verkehrsgutachter die Aussage, dass falls bei „... einer Erweiterung der Verkaufsflächen des Löwencenters entsprechende Stellplätze innerhalb des Parkhauses „Gladium“ nachgewiesen werden, keine spürbaren Einflüsse auf den Verkehrsablauf an den vorhandenen Knotenpunkten zu erwarten sind“.
8. **Die Anlieferung für das Einkaufszentrum soll zur Wahrung der Wohnruhe zeitlich beschränkt werden.**

Stellungnahme: Der Anregung wird gefolgt. Zur Beurteilung des durch die Anlieferung für das Einkaufszentrum entstehenden Gewerbelärms wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Graner + Partner Ingenieure – Bergisch Gladbach - erstellt. Die Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte in den benachbarten Gebieten (diese sind planungsrechtlich als Mischgebiete einzustufen) eingehalten werden. Eine zeitliche Beschränkung ist nicht erforderlich, da die Anlieferung im Untergeschoss innerhalb des Gebäudes erfolgt und somit schalltechnisch gegenüber der benachbarten Bebauung abgeschirmt ist.

9. Die obersten Parkdecks sollten abgestaffelt werden.

Stellungnahme: Der Anregung wird nicht gefolgt. Es wird nicht das Erfordernis gesehen, die obersten Stockwerke der 'City-Galerie' mit dem Ziel der Verringerung der wahrnehmbaren Gebäudehöhe abzustaffeln, da die Gebäudehöhenentwicklung 'Gladium' sich zum einen nicht wesentlich über die des heutigen Parkhauses erstreckt. Eine Abstufung der obersten Etagen entspricht zudem nicht dem architektonischen Konzept eines städtisch geprägten Einkaufszentrums / Stadtraumes im Innenstadtbereich von Bergisch Gladbach. Im Weiteren würde die Abstufung der obersten, für den ruhenden Verkehr konzipierten Geschosse zu einer Reduzierung der Stellplatzzahlen führen; dies widerspricht der Absicht, im Innenstadtbereich ausreichend Ersatz für entfallende Stellplätze des alten Parkhauses zu schaffen.

10. Die Gestaltung der Südfassade zur Rampe Stationsstraße soll sich an der Gestaltung und Gliederung der Nord- und Ostfassade orientieren.

Stellungnahme: Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Gestaltung der Fassaden wurde präzisiert; eine Beschreibung über die Fassadengestaltung/Materialwahl ist der Vorlage als Anlage beigelegt. Hierauf wird verwiesen.

11. Die Nordwestfassade gegenüber dem Plangebiet des Cox-Geländes soll gestalterisch hochwertig ausgeformt werden (rückseitige Signifikanz).

s.o.

12. Es soll ein grüner Stadtplatz an der Grünen Ladenstraße geschaffen werden.

Stellungnahme: Der Anregung wird teilweise gefolgt. Das Grünordnungskonzept für die 'City-Galerie' sieht an der Grünen Ladenstraße die Anpflanzung von 5 Einzelbäumen in Abgrenzung zur Paffrather Straße vor. Des Weiteren soll der Stützwandbereich zur Paffrather Straße mit wildem Wein berankt werden. Somit lässt sich die Platzfläche gliedern und die Aufenthaltsqualität verbessern. Eine vollständige flächenhafte Begrünung des Stadtplatzes ist aufgrund der topographischen Situation (Treppenauf- und -abgänge, Fußwegeverbindung zur Grünen Ladenstraße) nicht möglich.

13. Es wird die Begrünung am Fuße der Mauer zur Paffrather Straße angeregt.

Stellungnahme: Der Anregung wird teilweise gefolgt. Am geplanten Stadtplatz wird die Stützwand zur Paffrather Straße mit Wildem Wein berankt. Am Fuße der Mauer zur Paffrather Straße (Jakobstraße) sind aufgrund der umfangreichen Verkehrsbeziehungen im Bereich der Umfahrung und der Anlieferung der 'City-Galerie' bzw. des Löwencenters keine Flächen für eine Begrünung verfügbar. Zudem sind diese Bereiche stark verschattet, so dass Pflanzmaßnahmen in diesem Bereich nicht zweckmäßig erscheinen.

14. Es wird die Erstellung eines Grünordnungskonzeptes angeregt – Dach- und Fassade des Einkaufszentrums sollen begrünt werden.

Stellungnahme: Der Anregung wird teilweise gefolgt, seitens des Vorhabenträgers wurde ein Grünordnungskonzept erstellt. Dies sieht 8 hochstämmige Straßenbäume entlang der verlängerten Fußgängerzone Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße in Richtung Kalköfen Cox sowie 5 Einzelbäume am Stadtplatz zur Grünen Ladenstraße vor. Auf eine Dach- und Fassadenbegrünung wird jedoch verzichtet, da

- auf dem Dach des Einkaufszentrums nur kleinteilige 'Restflächen' entstehen, die für eine Dachbegrünung infrage kämen. Diese würden auch in ihrer Summe keine positive klimatische oder gestalterische Wirkung entfalten.
- Für eine zumindest lokalklimatisch und gestalterisch effiziente Dachbegrünung müsste eine zusätzliche Dachebene auf die 'City-Galerie' aufgesetzt werden. Zum einen würde dies zu einer Erhöhung und massiveren Wirkung des Baukörpers führen. Zum anderen wäre dies aus wirtschaftlichen Gründen nicht tragbar. Es ist in die Abwägung einzustellen, dass die in den vorgebrachten Stellungnahmen genannten negativen klimatischen Auswirkungen des Einkaufszentrums (Aufheizungseffekte der Innenstadt) durch zunehmende Versiegelung nicht dem Vorhaben allein anzulasten sind. So stellt auch die Umweltverträglichkeitsprüfung (Umweltbericht) fest, dass es vorhabenbedingt nicht zu einer spürbaren Verschlechterung der klimatischen Situation im Bereich der 'City-Galerie' kommt, da das Grundstück bereits heute weitgehend versiegelt ist und da der rechtskräftige Bebauungsplan des Busbahnhofs heute ohnehin bereits eine weitgehende Versiegelung des Plangebietes zuließe.

Insofern wird nach Abwägung der o.g. Aspekte aufgrund der geringen klimatischen Wirkung einer Dachbegrünung auf den 'Restflächen' des geplanten obersten Parkdecks, auf diese verzichtet. Aus wirtschaftlichen und stadtbildgestalterischen Gründen wird auf eine Einhausung der obersten Dachparkebene mit einer (dann lokalklimatisch und gestalterisch effektiven) flächenhaften Dachbegrünung verzichtet. Der Anregung wird insofern nicht gefolgt.

Auf eine Fassadenbegrünung wird verzichtet, da zum einen durch Anpflanzung von 8 Einzelbäumen entlang der Hauptfassade an der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße bereits eine Eingrünung der Citygalerie an dieser Seite gegeben ist. Zum anderen soll das Einkaufszentrum durch seine Architektursprache und Fassadengliederung repräsentativen Charakter entwickeln und die architektonische Qualität der Fassadengestaltung im Stadt Eingangsbereich von Bergisch Gladbach in den Vordergrund gestellt werden. Eine Fassadenbegrünung würde wesentliche Elemente der Fassadengliederung überdecken und somit diesem Anspruch widersprechen.

15. Es wird angeregt, die Erweiterung der Fußgängerzone bis zum Kreisel Jakobstraße mit Bäumen zu bepflanzen.

Stellungnahme: Der Anregung wird gefolgt (siehe oben).

16. Die im Plangebiet vorhandenen Versorgungsleitungen sollten gesichert werden.

Stellungnahme: Die im Plangebiet vorhandene Trafostation kann nach Rücksprache mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen versetzt und in die 'City-Galerie' integriert werden. Die vorhandene Leitung der Telekom wird in ihrer Funktion erhalten und in Abstimmung mit dem Träger der Versorgung verlegt. Der Anregung ist somit gefolgt.

17. Für eine Rückhaltung von Niederschlagswasser ist ein Stauraumkanal erforderlich.

Stellungnahme: Der Anregung wird gefolgt. Der Vorhabenträger hat mit dem Abwasserwerk der Stadt das Erfordernis und die Dimension einer Regenwasser-Rückhaltung ermittelt und abgestimmt. Den Anforderungen wird im Rahmen des Ausbaus genüge getan; ein ausreichendes Rückhaltevolumen wird mittels eines Stauraumkanals oder einer Rückhaltung unter der 'City-Galerie'

VERKEHRLICHE AUSWIRKUNGEN DES BAUVORHABENS

„GLADIUM“ – CITYGALERIE IN BERGISCH GLADBACH

In der Stadt Bergisch Gladbach gibt es für den Bereich des Stadtzentrums entlang der Stationsstraße unterschiedliche Planungen, aus denen Veränderungen der Verkehrsbelastungen und der Leistungsfähigkeiten der unmittelbar angrenzenden Verkehrsanlagen zu erwarten sind. Die Auswirkungen dieser Planungen wurden im Rahmen einer umfassenden Verkehrsuntersuchung „Innenstadt Bergisch Gladbach“ analysiert. Das Bauvorhaben „GLADIUM“ – Citygalerie wurde im Rahmen der Gesamtuntersuchung in einem separaten Lastfall untersucht. Grundlage der verkehrlichen Betrachtung für das Projekt „GLADIUM“ sind unterschiedliche, sogenannte „städtische“ Planungen, und zwar

- die Verlagerung des Busbahnhofes an die Stationsstraße (Projekt „Neuer Busbahnhof“),
- die Schließung der Poststraße für den Fahrverkehr und Umgestaltung zu einem Fußgängerbereich mit Integration einer Taxispur / Taxiwartebereich.
- die Anlage einer zusätzlichen Fahrspur als Umfahrung des bestehenden Parkhausgebäudes von der Jakobstraße zur Stationsstraße,
- die Erweiterung des Fußgängerbereiches „Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße“ bis zur Jakobstraße mit entsprechender Querung der Stationsstraße,
- die Umgestaltung des Verkehrsknotens „Driescher Kreuz“ zu einem einspurigen Kreisverkehrsplatz mit Bypässen (Projekt „Kreisverkehrsplatz Driescher Kreuz“),

Zum Zeitpunkt einer Realisierung des Projektes „GLADIUM“ sind die zuvor genannten Planungen als dann umgesetzt anzusehen. Maßgebend für die Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen für das Projekt „GLADIUM“ im Bereich Stationsstraße und den angrenzenden Knotenpunkten ist somit eine künftige Verkehrssituation, die entsprechende Veränderungen aus den zuvor genannten „städtischen“ Planungen berücksichtigt, dargestellt im Lastfall PROGNOSE-NULL (Abbildung 1).

Für die „GLADIUM“-Citygalerie wird aufgrund der vorgegebenen Nutzungsstruktur im Einzelhandel ein Neuverkehrsanteil während der Nachmittagsspitzenstunde eines Normalwerktages zwischen 17.00 und 18.00 Uhr von 145 Kfz/h im Zielverkehr (Zufluss) und 150 Kfz/h im Quellverkehr (Abfluss) ermittelt, mit einer Verkehrsverteilung nach Herkunfts- und Zielrichtungen entsprechend Abbildung 2. Die Erschließung des GLADIUM-Parkhauses ist mit Anbindung einer Ein-/Ausfahrt an die Paffrather Straße und einer Anbindung einer Ein-/Ausfahrt an den Kreisverkehr Jakobstraße / Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße vorgesehen.

Die zur Bewertung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte maßgebenden Prognose-Verkehrsbelastungen für den Lastfall PROGNOSE-GLADIUM ergeben sich durch die Überlagerung der Vorbelastung infolge „städtischer“ Planungen (PROGNOSE-NULL) mit den nutzungsbedingten Neuverkehren durch Erweiterung der Einzelhandelsflächen der „GLADIUM“-Citygalerie.

Im Ergebnis der Leistungsfähigkeitsberechnungen ergeben sich – auch unter Berücksichtigung der Auswirkungen vorausgehender „städtischer Planungen“ - folgende Bewertungen:

- Für den Kreisverkehr Paffrather Straße / Reuterstraße / Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße wird eine angemessene Leistungsfähigkeit (Qualitätsstufe C) berechnet.
- Für den Kreisverkehr Jakobstraße / Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße wird eine angemessene Leistungsfähigkeit (Qualitätsstufe C) berechnet.
- Unter Berücksichtigung deutlich reduzierter Kfz-Frequenzen – infolge einer vorgesehenen Sperrung der Rampe Stationsstraße für den Individualverkehr – kann der bisherige Ausbaustand des Knotenpunktes

Paffrather Straße / Stationsstraße / Zufahrt GLADIUM-Parkhaus mit angemessener Leistungsfähigkeit beibehalten werden.

- Der Einmündungsbereich Umfahrt Stationsstraße / Zufahrt Löwencenters ist mit Vorfahrtregelung als grundsätzlich leistungsfähig einzustufen (Qualitätsstufe B). Aufgrund der eingeschränkten Sichtverhältnisse bei der Ausfahrt aus der GLADIUM-Anlieferung – gegenüberliegend zur Ein-/Ausfahrt des Löwencenters – ist der Knotenpunkt jedoch aus Gründen der Verkehrssicherheit zu signalisieren.
- Die Verkehrsqualität am geplanten Kreisverkehr Driescher Kreuz wird durch die Zusatzverkehre der „GLADIUM“-Citygalerie nicht wesentlich verändert.
- Auch an den signalisierten Knotenpunkten im Zuge der Hauptstraße liefern die Zusatzverkehre der „GLADIUM“-Citygalerie keinen entscheidenden Beitrag zur Bewertung der Leistungsfähigkeit.

Die Ein- und Ausfahrten des Parkhauses und der Anlieferung wurden in ihren fahrgeometrischen und fahrdynamischen Auswirkungen mit Hilfe von Schleppkurven überprüft und sind im Ergebnis nach üblichen Anforderungen des Richtlinienwerkes grundsätzlich befahrbar. Die Abfertigungseinrichtungen des Parkhauses werden derart geplant und dimensioniert, dass Rückstauerscheinungen in den öffentlichen Straßenraum ausgeschlossen werden können.

Für den Fall, dass bei einer Erweiterung der Verkaufsflächen des Löwencenters entsprechende Stellplätze innerhalb des Parkhauses „GLADIUM“ nachgewiesen werden, sind keine spürbaren Einflüsse auf den Verkehrsablauf an den o.g. Knotenpunkten zu erwarten.

- Aus gutachterlicher Sicht ergeben sich somit keine Bedenken gegen die Realisierung der „GLADIUM“-Citygalerie in Bergisch Gladbach.

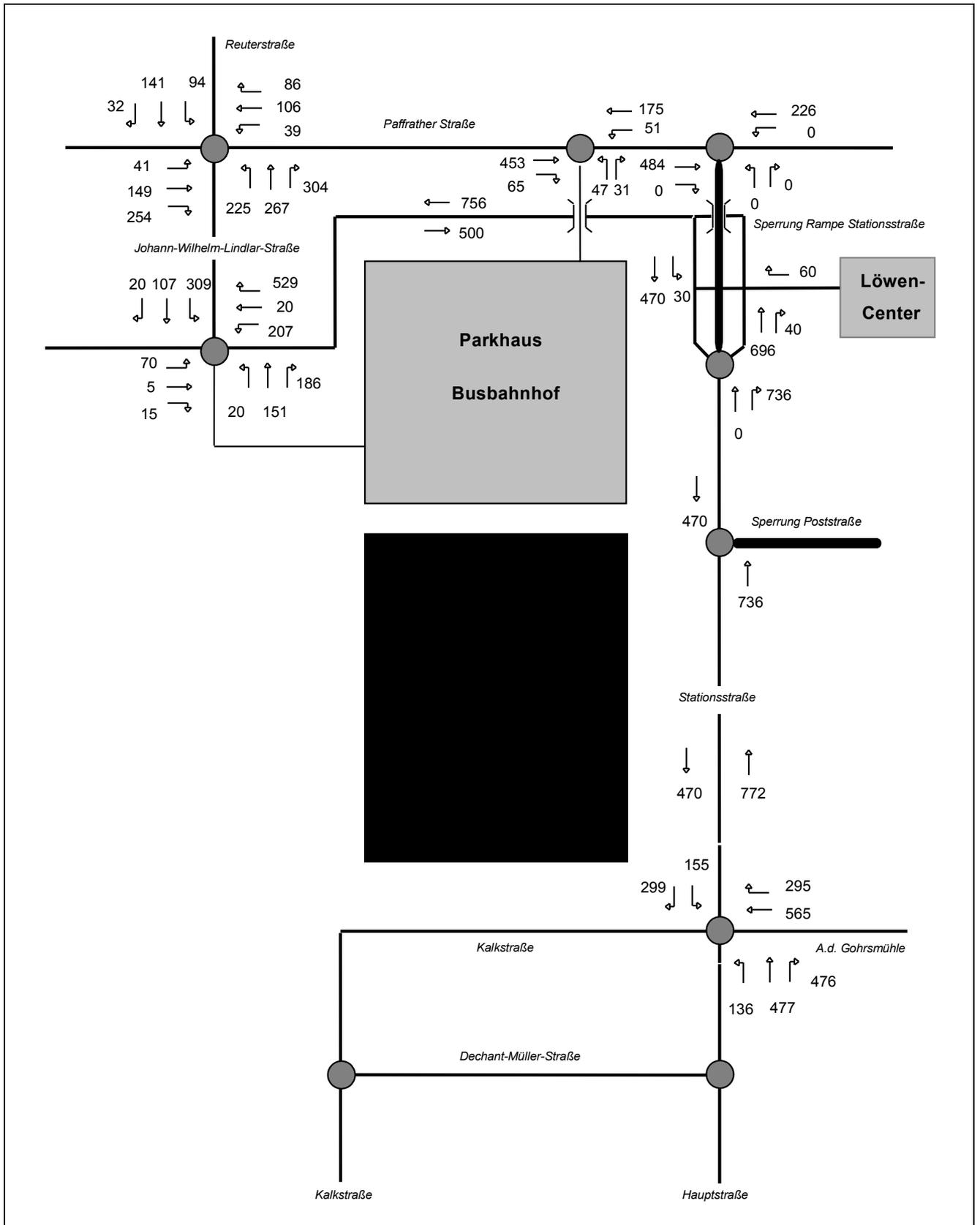


Abbildung 1: Verkehrsbelastungen Lastfall PROGNOSE-NULL [Pkw-E/h] unter Berücksichtigung „städtischer“ Planungen in der Nachmittagsspitze 17.00 – 18.00 Uhr
- Maßgebende Vorbelastung zur Bewertung der Gladium-Citygalerie -

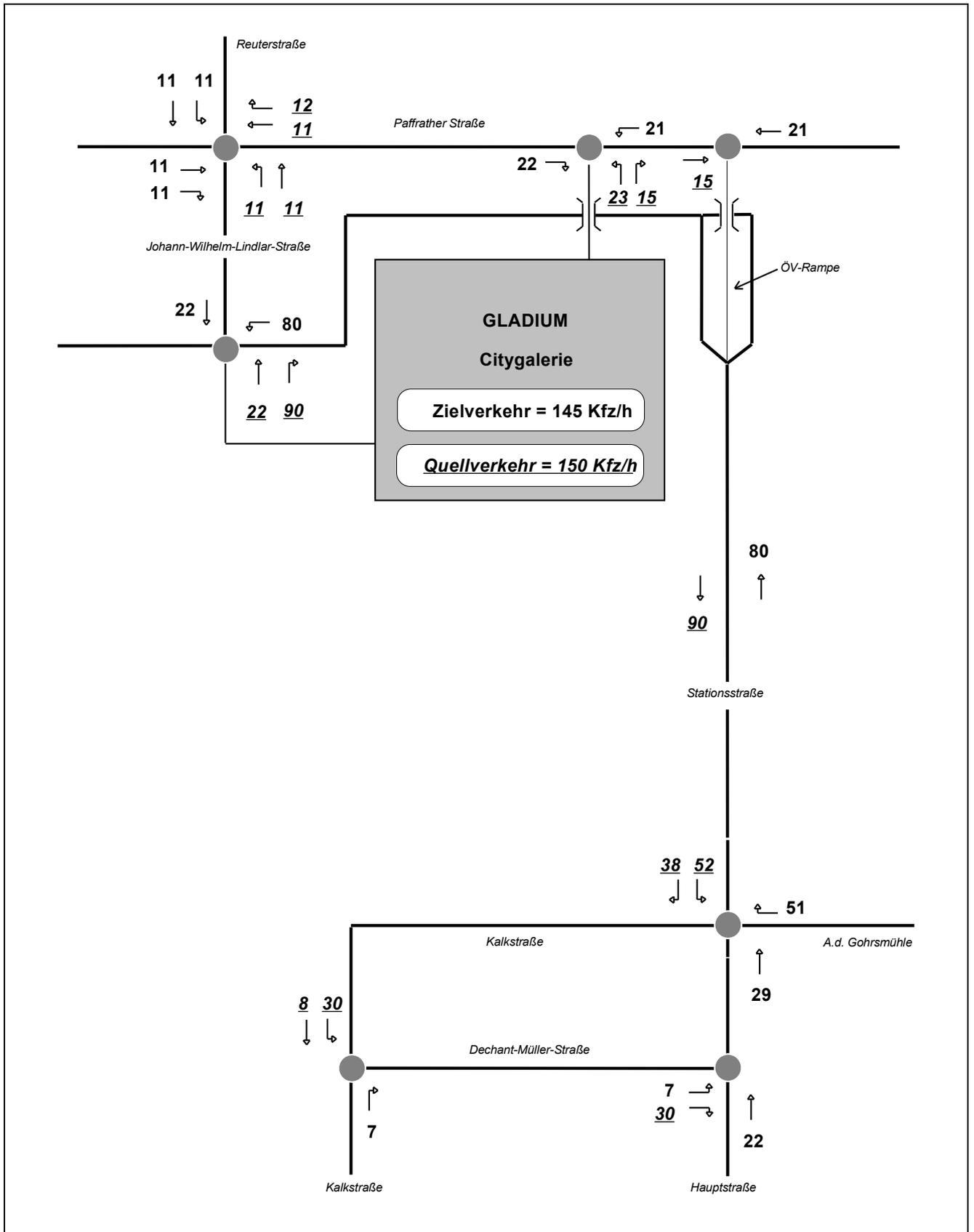


Abbildung 2: NEUVERKEHR [Pkw-E/h] und Verteilung im umgebenden Straßennetz in der Nachmittagspitzenstunde 17.00 - 18.00 für die „GLADIUM“ – Citygalerie

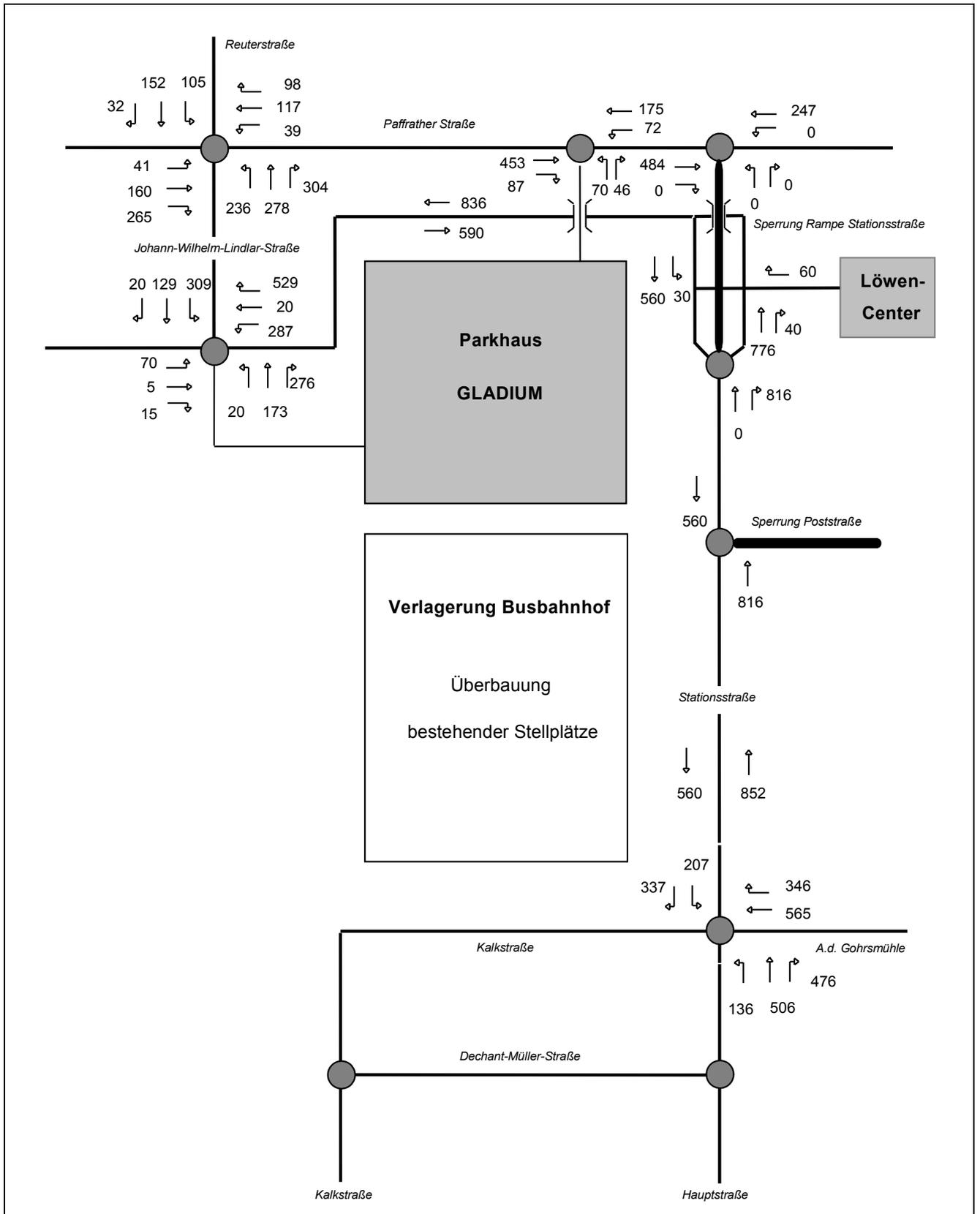


Abbildung 3: Maßgebende Verkehrsbelastungen [Pkw-E/h] an den relevanten Knotenpunkten für den Lastfall PROGNOSE-GLADIUM in der Nachmittagsspitze 17.00-18.00 Uhr

Textliche Festsetzungen

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2194 - Gladium -

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Kerngebiet (MK)

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen 'Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen' nicht zulässig.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen, Wohnungen die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen, nicht zulässig.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird die Obergrenze für die Summe der Netto-Gesamtverkaufsfläche innerhalb des Kerngebietes mit maximal 14.000 m² festgesetzt.

1.4 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO werden entsprechend der Satzung über den Ausschluss von Vergnügungsstätten und Einzelhandelnutzungen im Kerngebiet folgende Nutzungen für nicht zulässig erklärt:

- Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und/oder Unterhaltungsgeräten (Spielhallen/ Spielcasinos) ist,
- Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung Sexdarbietungen sind,
- Einzelhandelsbetriebe, in denen neben dem Verkauf von Sexartikeln (Sexshops) Filme vorgeführt werden, wenn der Umsatz durch Filmvorführungen mehr als 50% des Gesamtumsatzes beträgt.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Grundflächenzahl

2.1 Die Grundflächenzahl wird mit 1,0 als Obergrenze festgesetzt.

Geschossflächenzahl

2.2 Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 3,0 als Obergrenze festgesetzt.

Gemäß § 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

Höhe baulicher Anlagen

2.3 Die im Bebauungsplan für das Kerngebiet festgesetzte Gebäudehöhe von 105,5 Meter über Normalnull (müNN) ist als Höchstwert festgesetzt. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch gebäudetechnische Anlagen wie Treppenhäuser, Fahrstuhlüberfahrten o.ä. ausnahmsweise bis zu einer maximalen Höhe von 112 m ü. NN überschritten werden.

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes ist der genaue Standort der zur Gewährleistung der Stromversorgung erforderlichen und im Bebauungsplan festgesetzten Transformatorstation innerhalb des ausgewiesenen Kerngebietes im Einvernehmen mit dem Energieversorgungsunternehmen festzulegen.

Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

2.1 Die mit gr festgesetzten Flächen sind mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

2.2 Die mit F festgesetzten Flächen sind mit Fahrrechten zu Gunsten der Anlieger im Untergeschoss zu belasten.

Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Passive Schallschutzmaßnahmen

Die zukünftigen Gebäudefassaden innerhalb des ausgewiesenen Kerngebiets, die gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB im nachfolgenden Übersichtsplan gekennzeichnet sind, liegen in den Lärmpegelbereichen II, III, IV, V und VI gemäß der schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Für Außenbauteile von Gebäuden innerhalb der vorstehend benannten Lärmpegelbereiche, sind zum Schutz gegen Außenlärm des Abschnitts 5 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches ¹⁾
		Erforderliche R`W,res der Außenbauteile in dB	
II	56-60	30	30
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40
VI	76-80	50	45

¹⁾ An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpegel leisten, werden keine Anforderungen gestellt.

Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

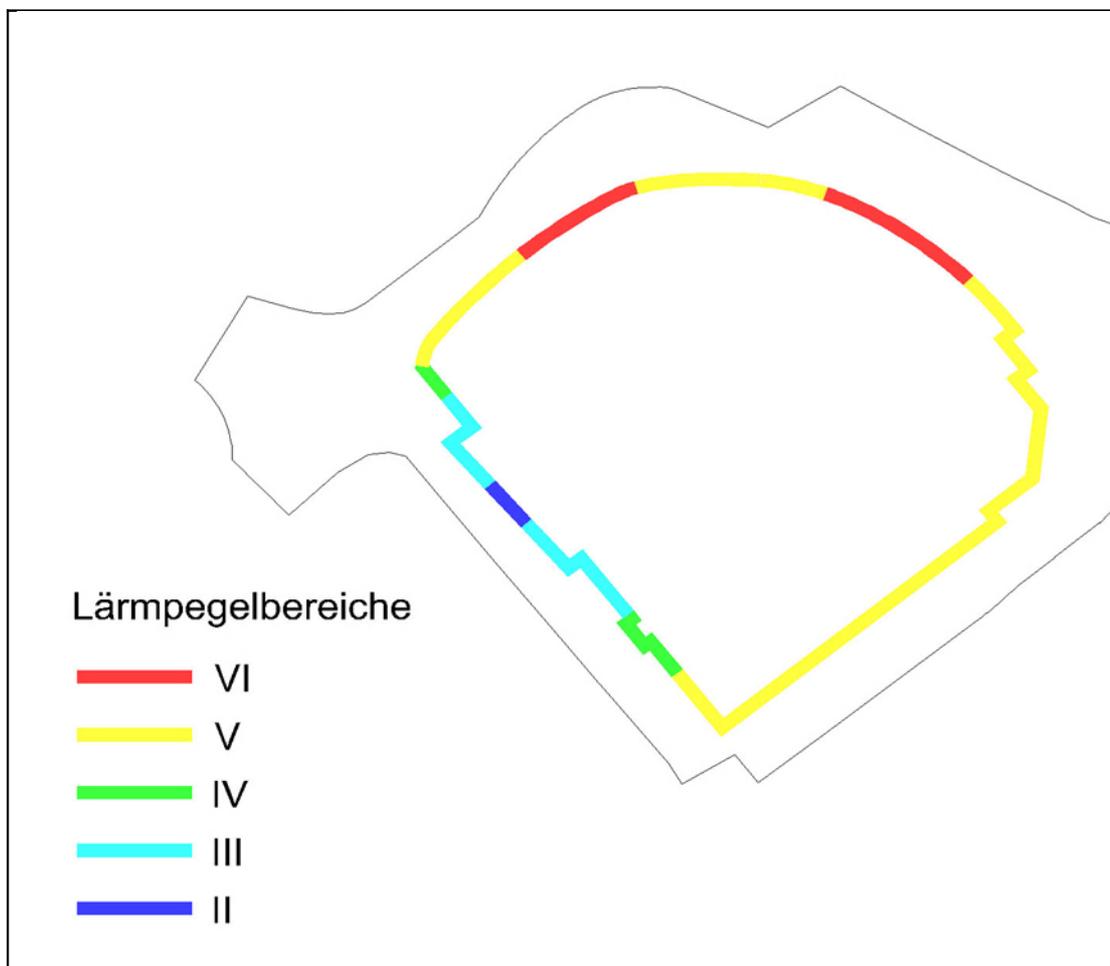


Abbildung 1: Lärmpegelbereiche

Hinweis:

Nachweise zur Schalldämmung sind im Baugenehmigungsverfahren durch die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktion nach DIN 4109 zu führen, die Korrekturwerte der DIN 4109 sind zu berücksichtigen. Sofern die künftigen Fassaden von den im Bebauungsplan dargestellten Baugrenzen zurückbleiben, ist im Baugenehmigungsverfahren die Luftschalldämmung auf Basis der Anlage 4a der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan zu prüfen.

5.2 Anlagenlärm

Der Beurteilungspegel (L_r) verursacht durch die Summe aller technischer Anlagenkomponenten (Lüftung, Klima, Kompressoren etc.) muss den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 10 dB(A) unterschreiten. Der Immissionsort ist im Baugenehmigungsverfahren festzulegen. Die Anlagenkomponenten sollten einzeltonfrei im Sinne der DIN 45681 sein.

5.3 Parkhausnutzung

Die Nutzung des Parkhauses in der Nachtzeit nach TA Lärm (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ist unzulässig.

Hinweis:

Sollte eine Nachtnutzung des Parkhauses beabsichtigt werden, ist die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm zur Nachtzeit auf Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens nachzuweisen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 6.1 Innerhalb der im Bebauungsplan als 'Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung' (Fußgängerbereich) ausgewiesenen Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße sind mindestens 8 hochstämmige Bäume einer Art aus beigefügter Artenliste zu pflanzen. Der genaue Abstand der Bäume richtet sich nach den Anforderungen an die technische Ausbauplanung der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße und wird in der Ausführung festgelegt. Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von 2,50 m x 4,00 m anzulegen, gärtnerisch zu bepflanzen und vor Überfahren oder Begehen zu schützen. Durch entsprechende Pflege sind die Bäume dauerhaft zu erhalten.
- 6.2 Innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen 'Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung' (Stadtplatz) sind mindestens 5 Bäume einer Art aus beigefügter Artenliste zu pflanzen.
Durch entsprechende Pflege sind die Bäume dauerhaft zu erhalten.
- 6.3 Die Stützwand der Paffrather Straße ist zum geplanten Stadtplatz hin mit Wildem Wein (*Parthenocissus spec.*) und Efeu (*Hedera helix*) zu beranken. Die Berankung ist durch entsprechende Pflege dauerhaft zu erhalten.

Nachrichtliche Übernahme nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach vom 26.06.1990; beschlossen aufgrund § 45 Landschaftsgesetz NW (LG NW)

Hinweise

8.1 Rechtsgrundlage

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I S. 132)

8.2 Bisheriges Planungsrecht

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2194 - Gladium - wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 28, Teil 2 - Stadtmitteprojekt - 1. Änderung der Stadt Bergisch Gladbach teilweise überplant und in diesem Teil ersetzt.

8.3 Pflanzmaßnahmen / Pflege / Unterhalt

Das Pflanzen hat fachgerecht nach DIN 18916 spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu erfolgen. Der Erhalt der Vegetation ist durch fachgerechte dauerhafte Pflege gemäß DIN 18919 sicher zu stellen. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen gleicher Art in mindestens gleicher Größe vorzunehmen und durch Pflege entsprechend dauerhaft zu erhalten. Für Bäume ist zu geplanten und bestehenden Leitungen hin ausreichender Wurzelschutz zu gewährleisten.

8.4 Baugrundverhältnisse

Aufgrund der kleinräumig wechselnden und komplexen Untergrundsituation ist mit Unwägbarkeiten bezüglich der Baugrundverhältnisse sowie der Grundwassersituation zu rechnen. Hier sind im Rahmen der Bauphase entsprechende Maßnahmen (tieferreichende Aufschlussbohrung für jeden Gründungspfahl sowie ggf. modifizierte Gründung) zu treffen.

8.5 Grundwasserverhältnisse

Unterirdische Gebäudeteile der Bauvorhaben ragen künftig voraussichtlich in das Grundwasser. Insofern sind zur Trockenhaltung der Baugruben einfache Wasserhaltungsmaßnahmen sowie Abdichtungsmaßnahmen des Baukörpers gegen drückendes Wasser erforderlich.

8.6 Niederschlagswasserbeseitigung

Bei der Erschließung neuer Bauflächen gilt aufgrund der Regelung des § 51a Landeswassergesetz (LWG) seit dem 01.01.1996 der Vorrang der ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerung), sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Ausgenommen von der Verpflichtung ist jedoch gemäß § 51a Abs. 4 LWG Niederschlagswasser, welches in eine vorhandene Trennkanalisation abgeleitet wird.

Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Bereich des neuen Einkaufszentrums 'Gladium City-Galerie' wird nach Abpufferung durch eine Rückhaltung der städtischen Regenwasserkanalisation in den angrenzenden Straßen zugeleitet. Die Rückhaltung wird innerhalb des ausgewiesenen Kerngebietes erfolgen.

8.7 Bodenbelastungen

Anfallende Aushub- und Abbruchmaterialien sind gemäß Krw-/ AbfG vorrangig zu verwerten. Ist dies nicht möglich, sind solche Materialien abfallwirtschaftlich zu beurteilen und ordnungsgemäß auf/ in einer dafür zugelassenen Entsorgungseinrichtung zu entsorgen.

Nachweise über den Verbleib der Materialien sind dem Landrat des Rheinisch-Bergischen Kreises - Untere Abfallwirtschaftsbehörde - unaufgefordert einzureichen.

Für den Bereich der registrierten und im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Altlastenverdachtsfläche sind Erdauskofferungsarbeiten unter fachgutachterlicher Aufsicht auszuführen. Die belasteten Aushubmassen sind unter Zugrundelegung des vorliegenden GEOS-Gutachtens vom 30.07.1993 zu separieren, ggf. entsprechend zu lagern und abzusichern sowie nach abfallrechtlicher Beurteilung ordnungsgemäß auf/ in einer dafür zugelassenen Entsorgungseinrichtung zu entsorgen.

Nachweise über den Verbleib der Materialien sind dem Landrat des Rheinisch-Bergischen Kreises - Untere Abfallwirtschaftsbehörde - unaufgefordert einzureichen.

Nach Abschluss der Auskofferungs- und Entsorgungsarbeiten im Bereich der gekennzeichneten Altlastenverdachtsfläche ist vom beauftragten Fachgutachter ein entsprechender Abschlussbericht zu fertigen und der Stadt Bergisch Gladbach - Fachbereich Umwelt und Technik/ Umweltschutz - einzureichen.

8.8 Werbeanlagen

Bei Anordnung und Betrieb von Werbeanlagen ist der gemeinsame Runderlass 'Lichtmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung' des Umweltministeriums sowie des Städtebauministeriums vom 13.9.2000 (SMBl. NRW 712a) zu beachten.

8.9 Sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes mehrere unterschiedliche lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar parallel nebeneinander ohne Vermaung eines zwischenliegenden Abstandes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.

Pflanzliste

Bäume für öffentliche Verkehrsflächen (siehe 6.1)

Grokroniger hochstämmiger Laubbaum, Stammumfang 25-30

Feldahorn	Acer campestre
Baumhasel	Corylus colurna
Pflaumenblattriger Weidorn	Crataegus x prunifolia „Splendens“
Robinie	Robinia pseudoacacia

Bäume für den geplanten Stadtplatz (siehe 6.2)

Robinie	Robinia pseudoacacia
Gleditschie	Gleditsia triacanthos
Schurrbaum	Sophora japonica
Platane	Platanus acerifolia

Begründung

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Nr. 2194 - Gladium –

**BKR Aachen, Dunantstraße 8, 52064 Aachen
Tel. 0241/470580 • Fax 0241/47058-15**

Inhalt

Stadt Bergisch Gladbach.....	1
Öffentlich.....	1
Nicht öffentlich.....	1
Tagesordnungspunkt.....	1
Nr. 2194 - Gladium -.....	1

Planungsstand.....	2
Planinhalte.....	2
Fortsetzung des Verfahrens/ Beschlussvorschlag.....	7
Die Verwaltung schlägt vor, das Aufstellungsverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2194 - Gladium - mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fortzusetzen.....	7
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB).....	18
Kerngebiet (MK).....	18
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB).....	18
Grundflächenzahl.....	18
Geschossflächenzahl.....	18
Höhe baulicher Anlagen.....	18
Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB).....	18
Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB).....	18
Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB).....	18
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).....	20
Nachrichtliche Übernahme nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB)	20
Hinweise.....	20
8.1 Rechtsgrundlage.....	20
8.2 Bisheriges Planungsrecht.....	21
8.3 Pflanzmaßnahmen / Pflege / Unterhalt.....	21
8.4 Baugrundverhältnisse.....	21
8.5 Grundwasserverhältnisse.....	21
8.6 Niederschlagswasserbeseitigung.....	21
Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung.....	4
Räumlicher Geltungsbereich.....	5
Planungsrechtliche Situation / Vorgaben übergeordneter Planungen.....	6
Gebietsentwicklungsplan.....	6

Flächennutzungsplan.....	6
Satzung über den Ausschluss von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben.....	6
Rahmenplanung – Innenstadt Bergisch Gladbach.....	6
Städtebauliche Situation.....	7
Vegetation.....	8
Städtebauliche Konzeption.....	8
Allgemeine Planungsziele.....	8
Nutzungskonzept.....	8
Baulich-räumliches und funktionales Konzept.....	9
Verkehrskonzept.....	9
Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	11
Art der baulichen Nutzung.....	11
Maß der baulichen Nutzung.....	12
Überbaubare Grundstücksfläche.....	12
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	12
Verkehrsflächen.....	13
Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	13
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	15
Umweltverträglichkeit des Bebauungsplans.....	15
Ver- und Entsorgung.....	16
Umsetzung des Bebauungsplans.....	16
Bodenordnende Maßnahmen.....	16
Kosten.....	16
Durchführungsvertrag.....	16
Umweltbericht.....	4
Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben.....	4
Beschreibung der Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens.....	5
Mensch (Nutzungsstruktur, Verkehr, Lärm).....	5
Tiere und Pflanzen.....	5
Boden.....	6
Wasser.....	7
Luft 7	
Klima8	

Stadtbild.....	8
Kultur- und sonstige Sachgüter.....	9
Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	9
Beschreibung der zu erwartenden erheblichen und nachteiligen	
Umweltauswirkungen des Vorhabens.....	9
Mensch (Nutzungsstruktur, Verkehr, Lärm).....	9
Tiere und Pflanzen.....	10
Boden.....	12
Wasser.....	13
Luft 13	
Klima 13	
Stadtbild.....	14
Kultur- und sonstige Sachgüter.....	14
Wechselwirkungen.....	14
Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten	
15	
Schwierigkeiten beim Zusammenstellen der Angaben.....	15

Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Die 'Gladium City-Galerie' GmbH & Co KG – Buddestraße 14, 51429 Bergisch Gladbach – beabsichtigt, auf dem zentralen Grundstück südöstlich des ehemaligen Kalkwerkes Cox, südlich der Paffrather Straße und nördlich des S-Bahnhaltepunktes an der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße das Einkaufszentrum 'Gladium City-Galerie' zu errichten. Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um ein insgesamt 5-geschossiges Einkaufszentrum mit einer zentralen Mall, Verkaufsflächen auf insgesamt drei Etagen sowie zwei in das Gebäude integrierte Parkdecks plus eine optisch in das Gebäude integrierte Parkebene auf dem Dach für insgesamt ca. 670 Kfz-Stellplätze.

Mit der Verlagerung des städtischen Busbahnhofes auf das Gelände des ehemaligen S-Bahnhaltepunktes und dem beabsichtigten Abriss des Parkhauses an der Paffrather Straße wird der zentrale Bereich zwischen Paffrather Straße, Jakobstraße, Stationsstraße sowie Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße für eine städtebauliche Neuordnung und Neugestaltung frei. Das Gelände hat bedingt durch seine zentrale Lage in unmittelbarer Nähe zum S- und Busbahnhof, zur Hauptstraße (Fußgängerzone) sowie durch seine städtisch geprägte Umgebung mit zahlreichen Einzelhandelsnutzungen im unmittelbaren Umfeld eine überragende Bedeutung für die künftige städtebauliche Entwicklung des Stadtkerns von Bergisch Gladbach.

Mit der Entwicklung des Standortes werden folgende städtebauliche Planungsziele verfolgt:

- Stärkung der Innenstadt durch einen ergänzenden hochwertigen Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort in zentraler, städtebaulich integrierter Lage
- Städtebauliche Neuordnung und gestalterische Attraktivierung des vormaligen Bus-/ Bahnhofareals und zugleich gestalterische Aufwertung des Stadteingangs

- Städtebaulich-gestalterische Einbindung des Bauvorhabens in das Umfeld unter Berücksichtigung der bewegten Topographie
- Schaffung einer kerngebietstypischen Nutzungsstruktur und Nutzungsdichte
- Ausschluss von unerwünschten Nutzungen wie z.B. Vergnügungsstätten (Spielhallen, Spielcasinos) u.a.
- Optimale verkehrliche Einbindung des Vorhabens in das umliegende Straßennetz und stadtverträgliche Abwicklung des vorhabenbezogenen Ziel- und Quellverkehrs, kürzeste Wege zum zentralen ÖPNV-Knotenpunkt (S-Bahn-Haltepunkte, Busbahnhof)
- Verbesserung der Aufenthalts- und Erlebnisqualitäten für Fußgänger, Vergrößerung des fußläufigen Einkaufsbereichs von der Grünen Ladenstraße bis zum neuen Busbahnhof
- Einhaltung der für die Vorhabensgeräusche maßgebenden Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft
- Abriss des alten Parkhauses und Schaffung von Ersatzflächen für den ruhenden Verkehr
- Ausgleich des vorhabenbedingten Eingriffs (Überbauung von heutigen Restgrünflächen).

Das Baugrundstück ist in der nunmehr geplanten Form weder nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile – bebaubar, noch entsprechen die vorgesehenen Nutzungen dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28 Teil 2 1. Änderung. Auch die im Dezember 1999 durch den Rat der Stadt beschlossene 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28, Teil 2 – Stadtmittelpunkt – entspricht nicht mehr den nunmehr formulierten Planungsabsichten.

Angesichts der mit dem Vorhaben mittelbar und unmittelbar verbundenen städtebaulichen und verkehrlichen Neuordnungserfordernisse sowie geltender umweltrechtlicher Anforderungen kann das für das Vorhaben benötigte Planungsrecht über einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan i.S.v. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) geschaffen werden. Der mit der Stadt abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan stellt die Voraussetzung für die Durchführung des förmlichen Bauleitplanverfahrens dar.

Für das beabsichtigte Vorhaben ergibt sich aus dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung¹ keine zwingende Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Die Stadt Bergisch Gladbach empfiehlt jedoch, zur Qualifizierung und Erleichterung der Abwägung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, die Umweltbelange in Form eines Umweltberichtes in Anlehnung an § 2a BauGB darzustellen. In Vorbereitung dessen werden hierfür im Rahmen der öffentlichen Auslegung die Ergebnisse der vorausgehenden Umwelterheblichkeitsprüfung zusammengefasst.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 1,9 ha und erstreckt sich von der Paffrather Straße im Osten über die Stationsstraße im Süden bis zum S-Bahnhaltepunkt Bergisch Gladbach. Das, das Grundstück der 'Gladium City-Galerie' unmittelbar umgebende Straßennetz inkl. des geplanten Knotenpunktes in der Jakobstraße ist somit in den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen.

¹ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.2.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001, rechtsgültig seit dem 03.08.2001

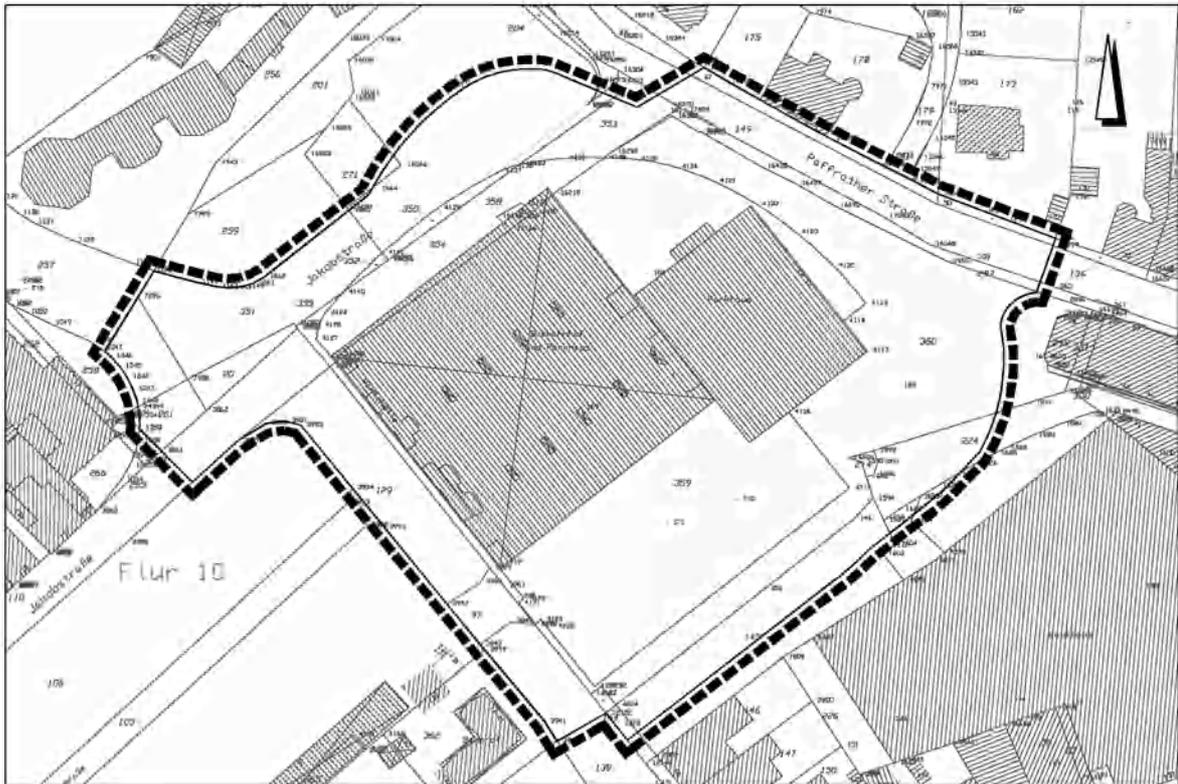


Abbildung 0-2: Räumlicher Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

**Planungsrechtliche Situation / Vorgaben übergeordneter Planungen
Gebietsentwicklungsplan**

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach stellt für das Plangebiet 'Kerngebiet' (MK) mit der Zweckbestimmung 'Zentraler Omnibusbahnhof' (ZOB) und 'Öffentliches Parkhaus' dar. Somit bedarf es einer Anpassung des Flächennutzungsplans an die neueren Planungsziele. Da in der Innenstadt von Bergisch Gladbach mehrere Planungen auch im Umfeld der 'City-Galerie' (z.B. Verlagerung Busbahnhof, Aktivierung des ehemaligen Cox-Geländes) durchgeführt werden, ist es beabsichtigt die daraus resultierenden Nutzungsänderungen inkl. dem Vorhaben Gladium im Zuge eines Gesamt-Änderungspakets anzupassen. Da diese größere Anpassung des Flächennutzungsplans nicht zeitgleich mit dem Verfahren des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2194 - Gladium - durchgeführt werden kann, wird dieser als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs.4 BauGB aufgestellt. Demnach kann ein (vorhabenbezogener) Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt (bzw. hier: geändert) ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht.

Satzung über den Ausschluss von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben

Das Plangebiet ist überlagert von der 'Satzung der Stadt Bergisch Gladbach über den Ausschluss von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben' (Textbebauungsplan) vom 20.12.1984. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan den o.g. Textbebauungsplan für seinen Geltungsbereich automatisch aufhebt, erfolgt eine Übernahme der seinerzeit getroffenen Zulässigkeitsregelungen.

Rahmenplanung – Innenstadt Bergisch Gladbach

Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach hat am 23.06.1999 eine Leitbildkonzeption für den Innenstadtbereich von Bergisch Gladbach zu den Themen Nutzung, Verkehr, Stadtbild und Freiraum beschlossen. Die für das Plangebiet relevanten Ziele und Inhalte dieser Leitbildkonzeption

- Verbesserung des Verknüpfungspunktes 'Bus und Bahn',

- Ausweitung der Kerngebietsnutzungen auf den Busbahnhof/S-Bahnhaltepunkt,
- Entwicklung des Fußgängerbereichs, der sich heute weitgehend auf die Achse der heutigen Hauptstraße beschränkt, stärker in die Breite,
- Entwicklung der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße als Fußgängerzone Richtung Cox-Gelände
- Anlage einer Baumreihe in der verlängerten Fußgängerzone Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße

liegen auch dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde.

Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Stadtzentrum von Bergisch Gladbach unmittelbar im Nordosten des S-Bahnhofes. Nördlich des Plangebiets grenzt die Fläche des ehemaligen Kalkwerkes Cox an. Im Südosten befinden sich die Fußgängerzonen Hauptstraße und Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße sowie die Löwenpassage (ehemaliges Kaufhaus 'Kaufring').

Das Plangebiet ist in seiner heutigen Funktion und seinem Erscheinungsbild stark durch verkehrstechnische Anlagen geprägt. Für den Betrachter wirkt der ehemalige Busbahnhof mit den darüber liegenden Parkdecks und das Parkhaus an der Paffrather Straße mit insgesamt ca. 700 Kfz-Stellplätzen² dominierend. Eine ehemals bebaute Fläche zwischen dem Busbahnhof/Parkhaus und der Stationsstraße liegt brach. Aus städtebaulicher Sicht tritt das gesamte Areal aufgrund seiner Mononutzung, der Verkehrsbauwerke und der fehlenden Gestaltung negativ in Erscheinung.

Der ehemalige Busbahnhof ist aufgrund der Dimension seiner aufgeständerten Überdachung, der schlechten Beleuchtung und der fehlenden Gestaltung unübersichtlich, unattraktiv und ohne Aufenthaltsqualitäten. Der Bahnhofsbereich ist durch die Jakobstraße, die tiefergelegte Zufahrtsstraße zu dem Parkhaus sowie die Stationsstraße (Rampe) auf die Belange des motorisierten Individualverkehrs ausgerichtet und bietet keine Qualitäten für Fußgänger.

Die fußläufigen Anbindungen des Busbahnhofareals und des S-Bahn-Endhaltepunktes über die Fußgängerbereiche Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße und Am alten Pastorat sind unzureichend und gestalterisch wenig ansprechend. Den mit Bus und Bahn ankommenden Besucher erwartet eine unattraktive Entree-Situation in das Stadtzentrum, die durch brachgefallene oder mindernutzte Flächen geprägt wird.

² Durch die vor mehreren Jahren durchgeführte Sperrung der obersten Parkebene (Parkdeck/Rampenturm) stehen aktuell lediglich ca. 500 Stellplätze zur Verfügung; nach Aussagen des Betreibers ist das Parkhaus derzeit zu 70% (ca. 350 Parkplätze) ausgelastet.



Abbildung 0-3: *Blick von Süden auf den bestehenden Busbahnhof*

Vegetation

Das Plangebiet ist in weiten Teilen durch das Parkhaus sowie durch Verkehrsflächen versiegelt. Im Bereich der rd. 2000 m² großen Brachfläche zwischen der Stationsstraße Ecke Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße und dem Parkhaus haben sich grasreiche Brachen sowie Gebüsche und lückige Ruderalvegetation auf Schotterböden angesiedelt.

Städtebauliche Konzeption

Allgemeine Planungsziele

Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept baut auf dem Rahmenplan 'Innenstadt Bergisch Gladbach' (1999) auf. Es zielt auf eine Stärkung der Innenstadt durch einen ergänzenden hochwertigen Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort in zentraler, städtebaulich integrierter Lage und durch Schaffung einer kerngebietstypischen Nutzungsstruktur und Nutzungsdichte ab. Hierbei wird in Anlehnung an den Rahmenplan für die Innenstadt von Bergisch Gladbach das Ziel verfolgt, die Fußgängerzone auch in die Breite zu entwickeln. Zur Sicherung einer hohen Nutzungsqualität in der Innenstadt von Bergisch Gladbach sollen zudem unerwünschte und unverträgliche Nutzungen innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Im Untergeschoss der 'City-Galerie' ist ein SB Warenhaus geplant (Verkaufsfläche: ca. 4.400 m²). Im Erdgeschoss und 1.OG sind jeweils Einzelhandelsnutzungen wie Drogerie, Sport, Textil Kaufhaus, Junge Mode u.a. sowie Dienstleistungen und Büros vorgesehen. Die für den Einzelhandel vorgesehene Netto-Gesamtverkaufsfläche (ohne Dienstleistung, Gastronomie und Büro) beträgt rd. 14.000 m². Die oberen zwei Etagen der 'City-Galerie' sowie die Dachfläche sind als Parkdeck mit ca. 670 Stellplätzen ausgestaltet und dienen der Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

Die Funktions- und Tragfähigkeit des Nutzungskonzeptes wurde im Zuge eines Einzelhandelsgutachtens durch das Institut für Gewerbezentren, Starnberg (02/2003) grundsätzlich positiv beurteilt. Demnach stellt das durch die 'Gladium City-Galerie' GmbH geplante Einkaufszentrum mit der Verkaufsfläche von ca. 14.000 m² ein in Deutschland bewährtes und zur Erhöhung der Innenstadt-Attraktivität beitragendes Nutzungskonzept dar. Der Abriss des vorhandenen Parkhauses sowie die geplante Verlängerung der Fußgängerzone bis zum Eingang der 'Gladium City-Galerie' werden zu einer Verbesserung der städtebaulichen Situation in diesem Bereich der Innenstadt führen. Das Konzept wird aller Erfahrung nach dazu beitragen, die heute aus Bergisch Gladbach vagabundierende Kaufkraft merklich zu binden.

Baulich-räumliches und funktionales Konzept

Das baulich-räumliche und funktionale Konzept zielt auf eine städtebauliche Neuordnung und Attraktivierung des vormaligen Busbahnhofareals und somit auf eine gestalterische Aufwertung des Stadteingangs ab. Dieses Ziel wird durch die bauliche und funktionale Einbindung des Vorhabens in das Umfeld unter Berücksichtigung der bewegten Topographie erreicht.

Die 'City-Galerie' nimmt das gesamte Grundstück zwischen Jakobstraße, Paffrather Straße, Stationsstraße und Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße in Anspruch. Der Baukörper ist 5-geschossig geplant – davon tritt das Untergeschoss für den Betrachter nicht in Erscheinung.

Der kompakte Baukörper wird mit einem Flachdach versehen; im Südwesten an der zum S-Bahnhof exponierten Fassade folgt die Gebäudekante dem Verlauf der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße; ab dem 1. Obergeschoss erfolgt an der nördlichen Fassadenhälfte eine aufgeständerte Überbauung des Straßenraumes.

Für den Fußgänger wird sich diese Überkragung als Arkade darstellen. Der Gebäudevorsprung ist zudem geeignet, die Fassadenabwicklung in Richtung S-Bahnhof zu gliedern und aufzulockern und somit das zum S-/Busbahnhof orientierte 'Gesicht' des Baukörpers positiv zu gestalten. Die nördlichen und südlichen Gebäudekanten folgen dem Verlauf der Jakobstraße bzw. Stationsstraße; im Nordosten an der Grünen Ladenstraße spart der Baukörper eine kubische Hohlform zu Gunsten einer Platzgestaltung aus.

Die 'City-Galerie' wird über zwei Eingänge für den Fußgänger erschlossen:

- Der zum S-Bahnhof hin orientierte Eingang befindet sich im Süden des Baukörpers an der Ecke Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße / Stationsstraße. Über diesen Eingang auf der Erdgeschosebene (+/- 0) erreicht der vom S-/Busbahnhof kommende Besucher das Gebäudeinnere.
- Ein weiterer zur Fußgängerzone bzw. zur Hauptstraße hin orientierter Eingang befindet sich im Osten des Baukörpers auf der 1. Obergeschosebene (+ 1) an der Grünen Ladenstraße. Die an diesem Eingangsbereich entstehende Platzsituation stellt somit das Bindeglied zwischen Fußgängerzone und 'City-Galerie' – und somit auch S-/Busbahnhof – dar. Die Querung der Stationsstraße von diesem Platz aus erfolgt über eine neu zu errichtende Fußgängerbrücke.

Tagsüber ist die fußläufige Verknüpfung der S-/Busbahnhofs mit der Fußgängerzone durch die Mall der 'City-Galerie' sowie einen Arkadengang im Süden des Baukörpers gewährleistet.

Nachts bzw. nach Schließung des Gebäudes wird die fußläufige Verknüpfung von S-/Busbahnhof und Hauptstraße durch den Arkadengang im südlichen Teil des Baukörpers gewährleistet.

Verkehrskonzept

Die Erschließung der 'City-Galerie' durch den motorisierten Individualverkehr erfolgt zum einen über die Paffrather Straße: Über eine im Zweirichtungsverkehr zu befahrende Rampe in Hochlage werden die geplanten Parkdecks von Osten angedient. Zum anderen erfolgt eine Erschließung über die Jakobstraße im Norden. Hier ist ein niveaugleicher Anschluss der Parkhausrampen an das öffentliche Straßennetz vorgesehen. Die Erschließung der 'City-Galerie' durch den Anlieferverkehr erfolgt über die Jakobstraße in Tieflage. Von der Jakobstraße aus erfolgt die LKW-Zu-

und Abfahrt unterhalb des Stadtplatzes an der Grünen Ladenstraße über eine Rampe in das südliche Untergeschoss des Baukörpers. Durch die Einrichtung einer ausreichend dimensionierten Wendefläche für den LKW-Verkehr kann die Anlieferung in Form einer Sackgasse erfolgen. Die Fußwegeführung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene, umgebende Fußwegenetz. Zum einen werden die Fußgänger in der als Fußgängerzone konzipierten Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße zum Haupteingang des Einkaufszentrums geführt. Ein zweiter Anschluss an die Fußgängerzone erfolgt über ein Brückenbauwerk in Größe eines Platzes an der Grünen Ladenstraße. Die Fußwegeführung innerhalb der 'City-Galerie' erfolgt zum einen über die diagonal verlaufende Mall im Kern des Gebäudes.

Diese verbindet auch die beiden Eingänge (vgl. auch Kap. .). Sämtliche Fußwegeanschlüsse der 'City-Galerie' sowie die innere Erschließung sind barrierefrei und behindertengerecht konzipiert. Die Erschließung der 'City-Galerie' durch den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über den in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen S-Bahnhaltepunkt sowie den Busbahnhof und das dortige Nahverkehrsangebot.

Ruhender Verkehr

Das Parkraumkonzept für das Einkaufszentrum sieht die Unterbringung des ruhenden Verkehrs innerhalb des Baukörpers vor. Die oberen zwei Etagen des Einkaufszentrums sowie die Dachfläche werden für Stellplatznutzung – ca. 670 Stellplätze – vorgesehen.

Der Bemessung des Stellplatzkontingentes für das Gladium-Projekt liegen u.a. die Empfehlungen des Verkehrsplaners Dr. Blanke (Verkehrsuntersuchung Innenstadt Bergisch Gladbach; Februar 2003) zu Grunde. In der Verkehrsuntersuchung, die anlässlich der beiden projektierten Einkaufszentren 'Gladium' und 'Kaskade' von der Verwaltung beauftragt wurde, wurde für das Einkaufszentrum 'Gladium' im Februar 2003 ein Bedarf von ca. 370 Stellplätzen ermittelt (Berechnungsansatz nach der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung NW).

Die Ermittlung der Gesamtzahl der Stellplätze leitet sich wie folgt ab:

Bei isolierter Betrachtung des Objektes 'Gladium City-Galerie' ergibt sich eine Zielgröße von insgesamt 366 Stellplätzen. Es gilt allerdings zu beachten, dass eine Realisierung des Gladium-Projektes die Überbauung des vorhandenen Parkhauses Busbahnhof bedingt und als direkte Maßnahme diese entfallenden Stellplätze zumindest in Anteilen entsprechend innerhalb des Gladium-Komplexes ersetzt werden sollen.

Darüber hinaus werden künftig vorhandene Stellplätze (im Bereich der Stationsstraße) durch die Verlegung des Busbahnhofes entfallen. Da durch den Neubau des Busbahnhofes keine separaten Stellplätze geschaffen werden, wird daher im Zusammenhang mit dem Gladium-Projekt als indirekte Maßnahme empfohlen, zusätzliche Ersatzstellplätze zu schaffen.

Unter Berücksichtigung von Synergieeffekten zwischen den neuen Einzelhandelsnutzungen innerhalb der 'Gladium City-Galerie' mit den vorhandenen Nutzungen im Bereich der Innenstadt von Bergisch Gladbach wird ein Anteil von 50% des heutigen Stellplatzangebotes im Parkhaus Busbahnhof (ca. 500 Stellplätze) als Mindestwert angesehen, d.h. die Errichtung von ca. 250 zusätzlichen Stellplätzen. Hierbei wird berücksichtigt, dass ein neues Einkaufszentrum nicht nur Neukunden anziehen wird, sondern auch dazu beiträgt, dass die heutigen Kunden ihre Aufenthaltszeit in der Innenstadt verlängern. Dies führt zu entsprechend längeren Stellplatzbelegungen und einer damit verbundenen erhöhten Stellplatznachfrage. In der Gesamtbetrachtung wird somit aus gutachterlicher Sicht im Falle einer Realisierung der 'Gladium City-Galerie' mit den vorgegebenen Nutzungskenngrößen eine Zielgröße von $(366 + ca. 250 + ca. 100 =)$ rd. 700 Stellplätzen als erforderliche Größe des Kfz-Stellplatzbedarfes empfohlen.

In der dem Bebauungsplanverfahren vorgeschalteten Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros Dr. Blanke – Bochum wurden im Hinblick auf die Verkehrserzeugung und die geplante Anzahl der Stellplätze auch unter Berücksichtigung bestehender Erweiterungspotenziale für den Einzelhandel (mit einer zusätzlichen Verkehrserzeugung) in der Innenstadt keine Bedenken gegen die Integration der 'City-Galerie' in das städtische Verkehrsgefüge von Bergisch-Gladbach formuliert. Demnach ist das Vorhaben Gladium unabhängig vom Ausbau des Driescher Kreuzes als

Kreisverkehrsplatz und bei Sperrung der Rampe Stationsstraße für den Individualverkehr tragbar. Insgesamt ordnet sich das Vorhaben somit verträglich in das Verkehrskonzept für die Innenstadt von Bergisch Gladbach ein und die Erschließung der 'City-Galerie' ist gesichert.

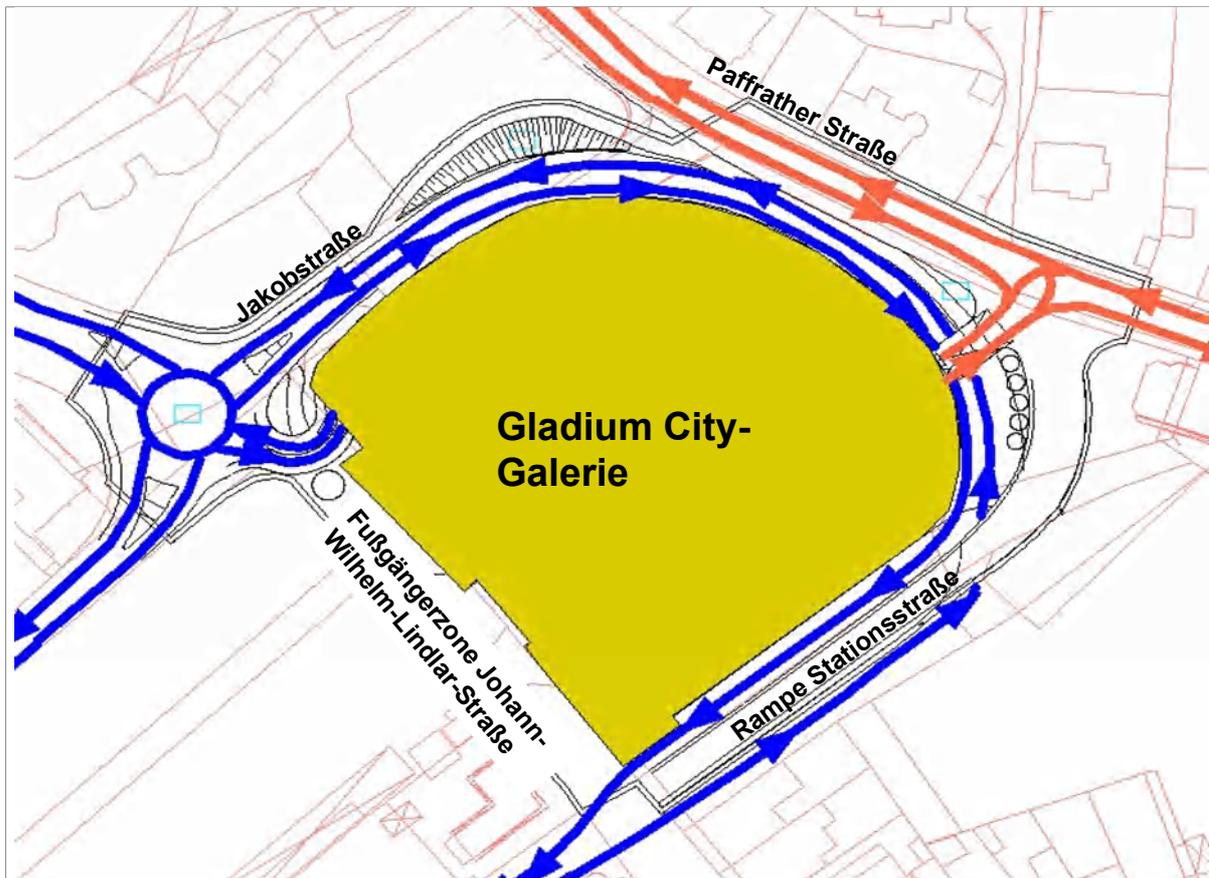


Abbildung 0-4: Verkehrsführung des Individualverkehrs im Bereich der Gladium 'City-Galerie'

Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für die 'City-Galerie' Kerngebiet gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Als Hauptnutzungsarten werden im Nutzungskatalog der Ziff. 1 und 2 des § 7 Abs.2 BauNVO u.a. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften genannt. Somit ist das Vorhaben 'Gladium City-Galerie' mit seiner angestrebten Nutzungsstruktur eindeutig als Kerngebiet einzustufen.

Nicht wünschenswerte Nutzungen werden vom Zulässigkeitskatalog ausgeschlossen. Insbesondere Tankstellen mit einer hohen Verkehrsfrequenz und entsprechenden Abgas- und Lärmemissionen sind als nicht verträglich mit dem angestrebten hochwertigen Nutzungsmix einzustufen. Auf Basis der durch die Stadt Bergisch Gladbach erstellten Tragfähigkeitsanalyse für zwei projektierte Einkaufszentren im Einzelhandelszentrum Stadtmitte und dem darauf fußenden Beschluss des Hauptausschusses der Stadt vom 27.05.2003 wird die maximal zulässige Verkaufsfläche für die 'Gladium City-Galerie' auf 14.000 m² beschränkt. Somit werden solche Arten von baulichen Anlagen ausgeschlossen, die aufgrund der Großflächigkeit ihrer Verkaufsflächen negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur in der Innenstadt von Bergisch Gladbach erzielen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt den Grad der baulichen Nutzbarkeit des überplanten Grundstücks. Näher bestimmt wird es durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe, die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und die Eintragung von Baugrenzen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den städtebaulichen Zielvorstellungen für diesen Bereich. Demnach ist beabsichtigt, in der zentralen Lage von Bergisch Gladbach eine hohe städtebauliche Dichte und somit eine hohe Ausnutzung des Grundstücks zu erreichen. Für das Vorhaben 'Gladium City-Galerie' wird daher mit der Grundflächenzahl von 1,0 die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für Kerngebiete festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt hierbei an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Folglich darf das Grundstück der 'Gladium City-Galerie' GmbH zu 100% bebaut werden.

Die Geschossflächenzahl wird mit 3,0 festgesetzt. Dies entspricht den gemäß § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Kerngebiete. Um eine angemessene Nutzungsdichte innerhalb des Einkaufszentrums zu erreichen werden bei der Ermittlung der GFZ die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen nicht mit angerechnet.

Darüber hinaus wird die maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Dies erfolgt aus dem städtebaulichen Erfordernis, die Höhenentwicklung des Bauwerkes im Umfeld des S- / Busbahnhofes in angemessenen Dimensionen zu halten und von vornherein auszuschließen, dass das Einkaufszentrum in seiner Kubatur im Verhältnis zur Umgebung zu mächtig erscheint.

Die 'City-Galerie' entwickelt eine maximale Höhe von 105,50 m ü. NN³. Diese Höhe darf ausnahmsweise durch dem Hauptgebäude in Größe und Form untergeordnete gebäudetechnische Anlagen wie Fahrstuhlüberfahrten, Treppenhäuser o.ä. überschritten werden.

Auf Grund der bewegten Topographie wird der Baukörper je nach Standort des Betrachters unterschiedlich hoch wahrnehmbar sein: der Fußgänger auf der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße nimmt eine Höhe von ca. 19 m über Straßenniveau (87.00 m ü. NN) wahr; der Betrachter auf der Jakobstraße eine Höhe von ca. 17 m über Straßenniveau (89.00 m ü. NN).

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch eine Baugrenze gekennzeichnet. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich in der vorliegenden Planung am Grundriss des Einkaufszentrums und verlaufen folglich entlang des umliegenden Straßennetzes. Im Westen des Baukörpers ragen die Baugrenzen in den Straßenraum der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße hinein; hier wird eine den Bürgersteig überlappende, aufgeständerte Auskrugung ab dem 1. OG der 'City-Galerie' ermöglicht.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß Umweltverträglichkeitsprüfung werden durch die Bebauung derzeit unbebauter Grundstücke im Bereich des Busbahnhofes bestehende Freiflächen versiegelt. Dies führt in dem verdichteten Innenstadtbereich zu einer weiteren Verschlechterung der mikroklimatischen Situation. Insofern werden aus stadtgestalterischen und klimatischen Gesichtspunkten durch den Vorhabenträger Baumpflanzungen innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Es ist zum einen eine einseitige Baumreihe entlang der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße geplant. Es ist beabsichtigt, den Straßenraum durch diese Baumpflanzungen (geplant: 8 hochstämmige Bäume einer Art) zu gliedern und optisch aufzuwerten. Diese Pflanzmaßnahmen entsprechen den Darstellungen des von der Stadt aufgestellten Rahmenplans für die Innenstadt. Die Baumstandorte sind, da sie sich in der noch nicht abschließend geplanten Fußgängerzone Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße befinden, in Ab-

³ Diese Höhe setzt sich aus der absoluten Gebäudehöhe von 104,75 m ü. NN plus einem im Bebauungsplan berücksichtigten 'Sicherheitspuffer' für eine evtl. erforderliche zusätzliche Dämmung zusammen

hängigkeit von der künftigen Straßengestaltung (Möblierung, Beleuchtung, Ver- und Entsorgungstrassen) im Zuge der Ausführungsplanung zu konkretisieren.⁴ Die im Bebauungsplan eingetragenen Standorte der Bäume haben insofern nur Hinweischarakter und sind nicht verbindlich.

Zum anderen werden im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Stadtplatz' weitere 5 Einzelbäume vorgesehen. Somit kann der geplante Stadtplatz räumlich gefasst und gestalterisch aufgewertet werden. Ergänzt wird diese Baumpflanzung durch eine Berankung der Stützwand der Paffrather Straße mit wildem Wein oder Efeu.

Die v. g. Anpflanzung von insgesamt 13 Einzelbäumen ist geeignet, den durch die Baumaßnahme Gladium entstehenden Eingriff in den Grünbestand auszugleichen.

Im Rahmen einer 'Vorher-Nachher'-Bilanzierung wurde der Wert des Ausgangszustandes des Plangebiets, ausgedrückt in Art, Wert und Größe der Biotoptypen mit 13.513 Punkten ermittelt. Berücksichtigt man die nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan 'Busbahnhof Bergisch Gladbach' bereits heute möglichen Veränderungen des Plangebietes, so reduziert sich der Wert durch den Anstieg an bebauter und versiegelter Fläche und durch den Wegfall der vorhandenen Brache auf 3.941 Punkte (Umweltbericht in der Anlage). Die im rechtgültigen Bebauungsplan als Verkehrsgrün festgesetzten Flächen bleiben erhalten.

Der Wert der 13 neu gepflanzten Bäume (deren Anforderungen an fachgerechte Pflanzung, Pflege, Stammumfänge, zeitliche Abwicklung in den textlichen Festsetzungen genannt sind) wird unter den gegebenen Vorgaben mit 228 Punkten pro Baum ermittelt. Das Plangebiet hat nach Realisierung des Vorhabens demnach einen Wert von 4.111,60 Punkten. Der planungsrechtlich erforderliche Ausgleich ist somit gewährleistet.

Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird umgeben von den Verkehrsflächen der bestehenden Jakobstraße, Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße, Stationsstraße, und der Paffrather Straße. Diese Verkehrsflächen werden in ihrem Bestand erhalten und für die Erschließung der 'City-Galerie' genutzt. Die bestehenden und in ihren Ausbaubreiten im Bebauungsplan gesicherten Fahrstraßen sind hinsichtlich der Aufnahmekapazität ausreichend, um den durch die geplanten Nutzungen des Einkaufszentrums zu erwartenden Mehrverkehr aufzunehmen. Insofern ist die Ausweisung neuer Erschließungsflächen mit Ausnahme der parallel zur Stationsstraße zu errichtenden Fahrspur Richtung Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße, im Bebauungsplan nicht erforderlich. Die Erschließung des Plangebiets wird somit über die dargestellten Verkehrsflächen gesichert.

Fußgängerzone Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weist die Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße als 'Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung' (Fußgängerbereich) aus. Durch die Errichtung und Gestaltung des ausgewiesenen Fußgängerbereiches sollen die Dienstleistungs- und Geschäftsnutzungen bis zur Jakobstraße ausgeweitet und für den fußläufigen Verkehr als Aufenthaltsbereich attraktiviert werden.

Der geplante Stadtplatz an der Grünen Ladenstraße wird als 'Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung' (Stadtplatz) festgesetzt und somit planungsrechtlich gesichert.

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zur Beurteilung der Einbindung des Vorhabens Gladium in das innerstädtische Nutzungsgefüge wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Graner + Partner Ingenieure – Bergisch Gladbach – durchgeführt.

⁴ Sofern sich im Zuge der Ausbauplanung der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße herausstellt, dass eine Pflanzung von Einzelbäumen aus technischen Gründen nicht umsetzbar sein sollte, verpflichtet sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag als Ersatz den Ausgleich an anderer Stelle im Stadtgebiet zu erbringen oder mit Ausgleichszahlungen zu begleichen

Ziel der Untersuchung war die Beurteilung der vorhabenbedingten Auswirkungen der 'City-Galerie' auf die Nachbarschaft sowie die baulichen bzw. technischen Anforderungen an die Einhaltung der einschlägigen schalltechnischen Richt- bzw. Orientierungswerte.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich Straßenverkehrslärm, Anlagenlärm (z.B. Lüftungsanlagen) und Warenanlieferung auf Basis des bisherigen architektonischen Konzeptes keine weiteren, besonderen Anforderungen zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen bestehen.

Aus schalltechnischer Sicht ergeben sich jedoch folgende Empfehlungen, die in Form von Textlichen Festsetzungen bzw. Hinweisen in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert werden:

- Die Anforderungen an die Anordnung und Betrieb von gebäudetechnischen Anlagen werden mit Bezug auf die TA Lärm so qualifiziert, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden
- Für Außenbauteile von Gebäuden sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung (DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau) entsprechend der in den textlichen Festsetzungen dargestellten Lärmpegelbereiche einzuhalten.
- Die Nutzung des Parkhauses wird auf die Tagzeit gemäß TA Lärm (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) beschränkt.⁵

In der Summe der o.g. Maßnahmen werden durch die 'Gladium City-Galerie' insgesamt die Anforderungen an die Belange des Schallschutzes in der Bauleitplanung erfüllt.

Im Hinblick auf den Schutz der Nachbarschaft vor negativen Auswirkungen durch Fahrzeugbeleuchtung (z.B. auf der Parkhauszufahrt) bzw. durch Werbeanlagen oder Gebäudebeleuchtung (Lichtkegel, Blendwirkungen, Reflexionen), wird das Zufahrtsrampe des Parkhauses an der Jakobstraße mit einer Metall-Vorhangfassade versehen. Diese blendet bei Dunkelheit das Licht der im Parkhaus rangierenden Fahrzeuge zur Umgebung hin ab.

Bezüglich der Lichtwirkung von Werbeanlagen können zum derzeitigen Planungsstand noch keine detaillierten Maßnahmen getroffen werden. Da das Einkaufszentrum künftig eine Vielzahl von Mietern und somit eine heute nicht vorhersehbare Quantität und Qualität von Werbeanlagen bzw. Beleuchtungen erhalten wird, ist eine gezielte Untersuchung und Bewertung im jetzigen Planungsstadium nicht möglich. Es wird davon ausgegangen, dass lichtempfindliche (Wohn-) Nutzungen sowohl in den Mischgebieten Cox-Areal und Röntgenstraße als auch im geplanten Kerngebiet am S-Bahnhof, künftig vorhanden sein werden. Inwieweit negative Auswirkungen durch leuchtende Reklame oder Fassadenbeleuchtung (oder deren Zusammenwirken) auf diese Nutzungen zu erwarten sind, wird nach Vorlage eines mit künftigen Mietern und der Stadt abgestimmten Werbekonzeptes innerhalb des Durchführungsvertrages beurteilt bzw. geregelt (vgl. Kap.).

Zum jetzigen Planungsstand wird die künftige Belastung der Nachbarschaft durch Lichteinwirkung wie folgt eingeschätzt: Da die den geplanten Mischgebieten Cox-Gelände und Röntgenstraße zugewandten Fassaden nicht zur Fußgängerzone hin orientiert sind, wird sich an diesen Fassaden die Anordnung von Leuchtreklame o.ä. vergleichsweise gering darstellen, so dass für diesen Bereich eine Minimierung der Lichtabstrahlung in angrenzende Baugebiete angenommen werden kann (die in diesen Bereichen eher wahrscheinliche Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Fahrzeuge innerhalb des Parkhauses, wird durch die vorgehängten Metallgitter-Fassadenelemente ausgeschlossen).

Der Stadtplatz an der Grünen Ladenstraße ist in Tieflage zur Paffrather Straße geplant, so dass hier topographisch bedingt keine Beeinträchtigung des Mischgebiets Röntgenstraße erwartet wird. Für die Fassade an der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße wird erwartet, dass die Beleuchtung und der Betrieb der Werbeanlagen der 'City-Galerie' nicht intensiver als bei vergleichbaren

⁵ Eine Nutzung des Parkhauses zur Nachtzeit war bislang nicht Gegenstand der schalltechnischen Prüfungen. Sofern eine Nachtnutzung für den ruhenden Verkehr erwünscht ist, ist deren Umsetzung auf Basis eines schalltechnischen Gutachtens zu prüfen und zu reglementieren.

innerstädtischen Einkaufszentren in Fußgängerzonennähe ausfallen wird. Insofern werden sich hier voraussichtlich keine außergewöhnlich intensiven Lichtkegel bzw. Belastungen für künftige Wohnnutzungen ergeben.

Im Rahmen der Textlichen Festsetzungen wird zudem mit Bezug auf den gemeinsamen Runderlass 'Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung' des Umweltministeriums sowie des Städtebauministeriums vom 13.9.2000 (SMBl. NRW 712a) auf Einhaltung der maßgeblichen Richtlinien hingewiesen.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

An der südlichen Gebäudekante der 'City-Galerie' werden Flächen mit „Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit“ belastet. In diesem Bereich ist ein Arkadengang vorgesehen. Der Arkadengang gewährleistet eine fußläufige Verbindung vom S-/Busbahnhof entlang der 'City-Galerie' zur Grünen Ladenstraße bis zur Fußgängerzone Hauptstraße - Konrad-Adenauer-Platz.

Diese Wegeverbindung ist permanent zugänglich und sichert auch außerhalb der Ladenöffnungszeiten (wenn die Mall im Gebäudeinneren geschlossen ist) die wichtige o.g. Fußwegeverknüpfung.

Unterhalb des Stadtplatzes an der Grünen Ladenstraße wird ein „Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger“ festgesetzt. Dieses Fahrrecht sichert die Anlieferung der 'City-Galerie' im Untergeschoss.

Umweltverträglichkeit des Bebauungsplans

Bei dem geplanten Bauvorhaben 'Gladium City-Galerie' handelt es sich um ein 5-geschossiges Einkaufszentrum mit integrierten Parkdecks und einer Parkebene auf dem Dach. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung Kerngebiet gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf ca. 9.800 m² fest.

Mit der Grundflächenzahl von 1,0 wird die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung ausgeschöpft. Das Plangebiet wird nach Realisierung des Vorhabens vollständig überbaut bzw. versiegelt sein.

Das Vorhaben ist auf einem anthropogen stark überprägten Standort geplant, der heute schon durch einen hohen Versiegelungsgrad und die großen kompakten Baukörper eines Busbahnhofes und Parkhauses geprägt ist. Kleinflächig kommen Verkehrsgrünflächen und eine Brache vor.

Das Umfeld des Plangebietes ist durch erhebliche Verkehrslärmbelastungen geprägt.

Aufgrund der hohen Vorbelastung des Standortes ist die Realisierung der 'Gladium City-Galerie' voraussichtlich insgesamt nur mit vergleichsweise geringfügigen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und den Menschen verbunden.

Der Eingriff in den Naturhaushalt kann durch die geplanten Baumpflanzungen als ausgeglichen angesehen werden.

Künftig wird in einigen Bereichen im Nahbereich des Vorhabens eine Zunahme der Verkehrslärmbelastung erwartet, die jedoch zum größten Teil auf die veränderte Verkehrsführung und nur zu einem geringeren Teil auf die vorhabenbezogenen Zusatzverkehre der 'Gladium City-Galerie' zurückzuführen ist. In anderen Bereichen werden Entlastungen durch Abnahme der Verkehrslärmbelastungen erwartet. Die vorhabenbedingten Gewerbelärmimmissionen (Parkdecks, Anlieferung, Haustechnik) werden keine Überschreitung maßgeblicher Immissionsrichtwerte der TA Lärm verursachen.

Aufgrund der kleinräumig wechselnden und äußerst komplexen Untergrundsituation ist mit Unwägbarkeiten bezüglich der Baugrundverhältnisse sowie der Grundwassersituation zu rechnen. Hier sind im Rahmen der Bauphase entsprechende Maßnahmen zu treffen.

Die Realisierung der 'Gladium City-Galerie' bewirkt voraussichtlich nur eine geringfügige Verschlechterung der klimaökologischen Situation. Im Zusammenwirken weiterer, im Umfeld geplanter Bauvorhaben (Cox-Gelände, Bebauung der Hangflächen) wird sich die stadtklimatische Situation der Innenstadt künftig möglicherweise deutlicher verschlechtern. Dies wäre nur zu einem geringen Teil dem Vorhaben 'Gladium City-Galerie' anzulasten.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Altlastenverdachtsfläche Nr. 147 „Stationsstraße“. Hierbei handelt es sich um eine ehemals genutzte Fläche eines Futtermittel- und Brennstoffhandels.

Nach Aussage des Vorhabenträgers wurden die kontaminierten Bodenmaterialien im Zuge der im Jahre 1999/ 2000 begonnenen Baumaßnahme „Kinocenter“ nachweislich entsorgt.

Entsprechende Entsorgungsnachweise liegen weder der Stadt noch der Unteren Abfallbehörde beim Rheinisch-Bergischen Kreis vor. Die Flächen sind somit weiterhin als belastet einzustufen und werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Abfallrechtliche Regelungen nach Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz wurden hinweislich in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes aufgenommen. Im Rahmen der Baumaßnahme 'Gladium - City-Galerie' sind entsprechende Unbedenklichkeitsnachweise zu erbringen und bei der Unteren Abfallbehörde einzureichen.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt durch Anschluss des Vorhabens an die in den umliegenden Straßen befindliche technische Ver- und Entsorgungsinfrastruktur.

Das in der 'Gladium City-Galerie' anfallende Schmutzwasser wird der städtischen Kanalisation übergeben. Der entsprechende Schmutzwasserkanal befindet sich in der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße.

Der Generalentwässerungsplan nimmt für die Ableitung des Niederschlagswassers für den Bereich der 'Gladium City-Galerie' einen Versiegelungsgrad von 85% an. Da der Bebauungsplan nunmehr eine 100%ige Versiegelung des Grundstücks vorsieht, wird das im Plangebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser verzögert an den städtischen Regenwasserkanal übergeben. Hierfür wird nach Abstimmung mit dem Abwasserwerk der Stadt Bergisch Gladbach eine Regenwasserrückhaltung unter dem Bauwerk erforderlich. Bei Starkregenereignissen kann somit das Regenwasser zurückgehalten und zur Entlastung des städtischen Kanalnetzes gedrosselt an den vorhandenen Regenwassersammler übergeben werden.

Die im Plangebiet gelegenen Telekommunikations- und Stromkabel sowie eine Trafostation werden in ihrer Funktion aufrecht erhalten und in Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsträgern verlegt bzw. in das geplante Einkaufszentrum integriert.

Die Versorgung des Einkaufszentrums mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das umgebende Leitungsnetz.

Umsetzung des Bebauungsplans

Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff BauGB sind nicht erforderlich. Die Aufteilung der im Plangebiet gelegenen Grundstücksflächen erfolgt ausschließlich auf vertraglicher Basis.

Kosten

Der Stadt Bergisch Gladbach entstehen durch die Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans voraussichtlich keine Kosten.

Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 BauGB wird zwischen der Stadt Bergisch Gladbach und der Gladium 'City-Galerie' GmbH & Co KG ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Der Abschluss des Durchführungsvertrages ist Voraussetzung für den Satzungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2194 – Gladium – im Rat der Stadt.

In dem Durchführungsvertrag werden die Durchführungsverpflichtungen für die vorgesehenen Vorhaben-, Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen mit Fristenregelung sowie deren Kostentragungen geregelt.

Der Durchführungsvertrag wird parallel zur öffentlichen Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter Berücksichtigung folgender Regelungsinhalte erstellt:

- Planung und Herstellung der geplanten Erschließungsanlagen (Fahrspur/ Stadtplatz) / Kostentragungsregelung
- Anpassungs- und Umbaumaßnahmen im Bereich bestehender Verkehrsanlagen (Paffrather Straße/ Jakobstraße/ Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße)
- Konkretisierung des Bauvorhabens incl. eines Konzeptes für Werbeanlagen
- Herstellung des Bauvorhabens entsprechend der Regelungen des VEP in einer festzusetzenden Frist
- Rückbauverpflichtung bei Nutzungsaufgabe
- Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen in einer festzusetzenden Frist / Regelung von Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen/ Kostentragungsregelung
- Sicherung der Erfüllung der Vertragspflichten (Bürgschaft, Sicherheitsleistungen) / Haftungsausschluss zu Gunsten der Gemeinde/ Weitergabe der vertraglichen Regelungen an evtl. Rechtsnachfolger

Anlage:

- Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

**Anlage
zur Begründung**

Umweltbericht

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 2194 - Gladium -**

**BKR Aachen, Dunantstraße 8, 52064 Aachen
Tel. 0241/470580 • Fax 0241/47058-15**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2194 ‘Gladium City-Galerie‘ – Stadt Bergisch Gladbach

Gliederung

Stadt Bergisch Gladbach.....	1
Öffentlich.....	1
Nicht öffentlich.....	1
Tagesordnungspunkt.....	1
Nr. 2194 - Gladium -.....	1

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2194 'Gladium City-Galerie' – Stadt Bergisch Gladbach

Planungsstand	2
Planinhalte	2
Fortsetzung des Verfahrens/ Beschlussvorschlag	7
Die Verwaltung schlägt vor, das Aufstellungsverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2194 - Gladium - mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fortzusetzen	7
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	18
Kerngebiet (MK).....	18
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	18
Grundflächenzahl.....	18
Geschossflächenzahl.....	18
Höhe baulicher Anlagen.....	18
Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)	18
Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)	18
Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)	18
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	20
Nachrichtliche Übernahme nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB)	20
Hinweise	20
8.1 Rechtsgrundlage.....	20
8.2 Bisheriges Planungsrecht.....	21
8.3 Pflanzmaßnahmen / Pflege / Unterhalt.....	21
8.4 Baugrundverhältnisse.....	21
8.5 Grundwasserverhältnisse.....	21
8.6 Niederschlagswasserbeseitigung.....	21
Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung	4
Räumlicher Geltungsbereich	5
Planungsrechtliche Situation / Vorgaben übergeordneter Planungen	6
Gebietsentwicklungsplan.....	6

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2194 ‘Gladium City-Galerie‘ – Stadt Bergisch Gladbach	
Flächennutzungsplan.....	6
Satzung über den Ausschluss von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben.....	6
Rahmenplanung – Innenstadt Bergisch Gladbach.....	6
Städtebauliche Situation.....	7
Vegetation.....	8
Städtebauliche Konzeption.....	8
Allgemeine Planungsziele.....	8
Nutzungskonzept.....	8
Baulich-räumliches und funktionales Konzept.....	9
Verkehrskonzept.....	9
Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	11
Art der baulichen Nutzung.....	11
Maß der baulichen Nutzung.....	12
Überbaubare Grundstücksfläche.....	12
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	12
Verkehrsflächen.....	13
Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	13
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	15
Umweltverträglichkeit des Bebauungsplans.....	15
Ver- und Entsorgung.....	16
Umsetzung des Bebauungsplans.....	16
Bodenordnende Maßnahmen.....	16
Kosten.....	16
Durchführungsvertrag.....	16
Umweltbericht.....	4
Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben.....	4
Beschreibung der Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens.....	5
Mensch (Nutzungsstruktur, Verkehr, Lärm).....	5
Tiere und Pflanzen.....	5
Boden.....	6
Wasser.....	7
Luft 7	
Klima8	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2194 'Gladium City-Galerie' – Stadt Bergisch Gladbach

Stadtbild.....	8
Kultur- und sonstige Sachgüter.....	9
Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	9
Beschreibung der zu erwartenden erheblichen und nachteiligen	
Umweltauswirkungen des Vorhabens.....	9
Mensch (Nutzungsstruktur, Verkehr, Lärm).....	9
Tiere und Pflanzen.....	10
Boden.....	12
Wasser.....	13
Luft 13	
Klima 13	
Stadtbild.....	14
Kultur- und sonstige Sachgüter.....	14
Wechselwirkungen.....	14
Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten	
15	
Schwierigkeiten beim Zusammenstellen der Angaben.....	15

Umweltbericht

Bei dem Vorhaben 'Gladium City-Galerie' handelt es sich um ein Einkaufszentrum, für das im Innenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Da der im UVPG Anlage 1 maßgebliche Größtenwert für eine Vorprüfung der UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens überschritten ist, wurde im Rahmen des frühzeitigen Bürgerbeteiligungs- und Trägerverfahrens im Februar 2003 zunächst eine Umwelterheblichkeitsprüfung vorgelegt. Diese stellt vor allem auf Unterschiede bei der Beurteilung der Umweltbelange im Vergleich zum Vorgänger-Vorhaben (gem. Bebauungsplan Nr. 28 Teil 2, 2. Änderung) ab.

Zur Qualifizierung und Erleichterung der Abwägung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden die Umweltbelange in Form eines Umweltberichtes im Sinne der Anforderungen § 2a BauGB konkretisiert. Unter Berücksichtigung planerisch vorgesehener Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden die verbleibenden wesentlichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen des geplanten Vorhabens auf die Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern ermittelt und beschrieben.

Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

Bei dem geplanten Bauvorhaben 'Gladium City-Galerie' handelt es sich um ein 5-geschossiges (4 oberirdische Geschosse und ein Tiefgeschoss) Einkaufszentrum mit einer zentralen Mall, Verkaufsf lächen auf insgesamt drei Etagen sowie zwei in das Gebäude integrierten Parkdecks und einer Park ebene auf dem Dach mit insgesamt rd. 670 Stellplätzen.

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung Kerngebiet gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf ca. 9.800 m² fest. Im Untergeschoss der 'Gladium City-Galerie' ist ein SB Warenhaus geplant. Im Erdgeschoss und 1.OG sind Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungen und Büros vorgesehen.

Mit der Grundflächenzahl von 1,0 wird die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für Kerngebiete ausgeschöpft. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 112 m über NN (inklusive technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten u.ä.). Die zum Straßenraum hin wirksamen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2194 'Gladium City-Galerie' – Stadt Bergisch Gladbach

Gebäudehöhen sind mit 105,5 m über NN vorgesehen. Daraus resultiert eine wahrnehmbare Gebäudehöhe von ca. 19 m.

Die Erschließung der 'Gladium City-Galerie' für den motorisierten Individualverkehr erfolgt von der Paffrather Straße über eine Rampe in Hochlage sowie über einen niveaugleichen Anschluss von der Jakobstraße. Es wird zwei Zugänge für den Fußgängerverkehr geben: an der Ecke Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße / Stationsstraße und im Osten an der Grünen Ladenstraße auf der 1. Obergeschossebene.

Zur Begrünung ist die Pflanzung von insgesamt 13 Bäumen geplant. Davon werden acht im Straßenraum der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße, fünf am Platz an der Grünen Ladenstraße gepflanzt.

Beschreibung der Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Mensch (Nutzungsstruktur, Verkehr, Lärm)

Die heutige Nutzungsstruktur im Plangebiet wird durch den Busbahnhof und ein Parkhaus dominiert. Auf der Fläche zwischen Busbahnhof und Stationsstraße befindet sich eine Brache. Die Randbereiche des Plangebietes werden durch Verkehrsflächen eingenommen, die überwiegend auf die Belange des motorisierten Verkehrs ausgerichtet sind und keine Qualität für Fußgänger bieten.

Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt zum einen von der Paffrather Straße zum anderen von der Stationsstraße und der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße aus über eine tiefer gelegte Zufahrtsstraße. Die Fußgänger- und Radfahrerverbindung ist über eine Rampe mit Treppenanlage hergestellt.

Die relevanten Verkehrsknotenpunkte im nahen Umfeld des Plangebietes sind als gut bis sehr gut leistungsfähig zu bezeichnen und weisen während der Nachmittags-Spitzenstunde eines Normalwerktages in der Regel noch erhebliche Kapazitätsreserven auf.

Im Umfeld des Vorhabens besteht bereits eine erhebliche Vorbelastung durch Verkehrslärm. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts an der nächstgelegenen Bebauung entlang der Paffrather Straße, der Stationsstraße und der Jakobstraße werden heute schon erheblich (um bis zu > 12 dB(A)) überschritten. An der geplanten Bebauung des Cox-Geländes werden die Orientierungswerte zurzeit nicht erreicht.

Tiere und Pflanzen

Grundlage für die Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen einerseits und für die Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt (Eingriffsregelung) andererseits ist eine Erfassung charakteristischer und wesentlicher Biotoptypen und Pflanzenarten im Geltungsbereich. Hierbei wurde in Absprache mit der Stadt Bergisch Gladbach die Bestandsaufnahme aus dem Jahr 1999 – vor Beseitigung der Brache im Zuge der Bauarbeiten zum Kinocenter – als Ausgangssituation zugrunde gelegt. Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt im Anlehnung an das Verfahren von Adam/Nohl/Valentin⁶. Die Biotoptypen sind in Abbildung 5 dargestellt.

Das Untersuchungsgebiet ist zu über 80% versiegelt. Zu den für das Schutzgut Flora, Fauna, Biotope wesentlichen Flächen gehören der durch Straßenarbeiten entstandene Felsstandort und die Brachfläche. Die Verkehrsgrünflächen haben eine geringe bis mittlere Bedeutung.

⁶ Adam, K.; Nohl, W.; Valentin, W.: Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft, Naturschutz und Landschaftspflege in Nordrhein-Westfalen, Hrsg. Minister für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen (MURL), 1986

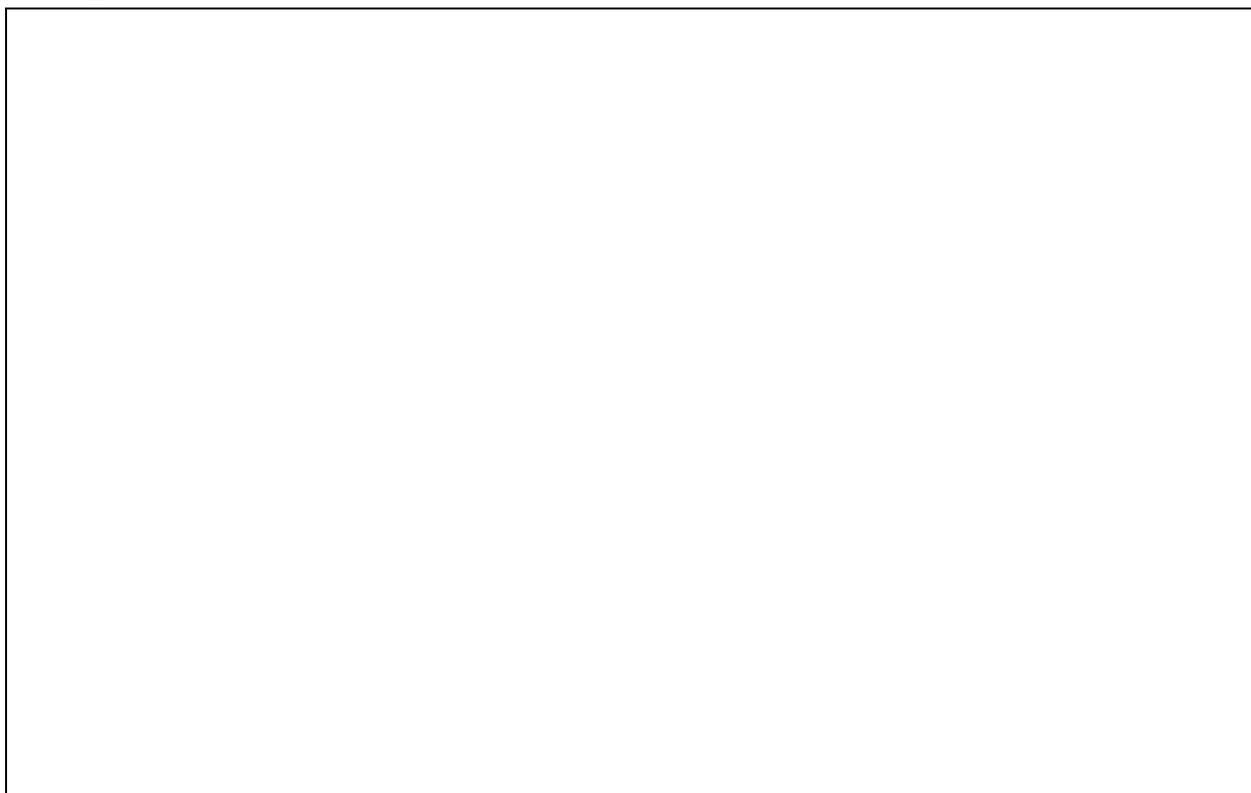


Abbildung 5: *Biotoptypen (Biotopbewertung) der Ausgangssituation (1999)*

Der Brachfläche kam 1999 eine hohe stadtoökologische Funktion als artenreicher Lebensraum für heimische Pflanzenarten, als Nahrungshabitat für die städtische Fauna und als Trittstein in räumlicher Nähe zu der Biotopkatasterfläche 'Kalkböschung' zu. Sie ist sowohl hinsichtlich ihrer standörtlichen Eigenschaften als auch ihrer Entwicklungszeit in relativ kurzer Zeit auf vielen Flächen der Stadt wiederherstellbar. Aus diesen Gründen weist die Brachfläche, auf der zwar zahlreiche, jedoch keine gefährdeten Arten nachgewiesen wurden, eine insgesamt geringe bis mittlere stadtoökologische Bedeutung (Biotopwert 4) auf.

Felsen besitzen als Extremstandorte hinsichtlich Wasser- und Nährstoffversorgung vielfach einen hierauf angepassten und seltenen Pflanzenbewuchs. Natürliche Felsstandorte sind über den § 62 LG NRW per se geschützt. Künstlich entstandene Felsen weisen vielfach einen vergleichbaren Wert auf. Der kleine Felsstandort besitzt zwar derzeit keinen spezialisierten Pflanzenbewuchs mit ausgesprochenen Mauerarten, bietet aber dennoch ein Potential für diese Arten. Ihm kommt deshalb eine mittlere stadtoökologische Bedeutung (Biotopwert 5) zu.

Tabelle 1 in Kapitel zeigt die Größenverteilung der Biotoptypen im Geltungsbereich und dient gleichzeitig zur Bewertung des Ausgangszustandes im Rahmen der Eingriffsbilanzierung. Der Gesamtwert des Plangebietes im Ausgangszustand beträgt demnach 13.513 Punkte.

Boden

Im Untergrund des Plangebietes stehen unter Oberflächenversiegelungen und künstlichen Auffüllungen tertiäre Sedimente über devonischen Kalk- und Dolomitgesteinen an.

Die Kalk- und Dolomitgesteinsschicht ist durch sehr inhomogene, kleinräumig wechselnde Untergrundverhältnisse geprägt. Mächtigkeit und Obergrenze unterliegen starken Schwankungen. Die oberen Bereiche sind teilweise verwittert. Das Gestein ist zudem aufgrund intensiver tektonischer Beanspruchung stark geklüftet und gestört. Aufgrund einer Verkarstung im Tertiär können in dieser Schicht überall zum teil tiefreichende Hohlräume und Schlotten (= schmale, langgestreckte Hohlräume) angetroffen werden, die sich größtenteils nachträglich mit Lockermaterial aus tertiären Sedimenten, Dolomitgrus und Gesteinsschutt gefüllt haben.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2194 'Gladium City-Galerie' – Stadt Bergisch Gladbach

Die auf diesem Untergrund ehemals im Planungsgebiet anstehenden Braunerden mittlerer Ertragsfähigkeit sind durch Erdaushub, Aufschüttungen, Überbauung und Versiegelung weitgehend anthropogen überprägt. Der Versiegelungs- bzw. Überbauungsgrad beträgt heute 81%.

Die unversiegelten Verkehrsgrün- und Brachflächen können zum Teil noch Bodenfunktionen (bspw. Standort für Pflanzen, Versickerung und Speicherung von Niederschlägen) wahrnehmen. Es dürften jedoch innerhalb des Planungsgebietes keine unbeeinflussten Böden mit natürlichem Bodenprofil und -gefüge mehr anstehen. Insofern kommen keine aus der Sicht des Bodenschutzes wertvollen Flächen vor.

Im Bereich der Brache innerhalb des Planungsgebietes liegt die Altlastenverdachtsfläche Nr. 147 'Stationsstraße' (ehemalige Betriebsgelände einer Bau- sowie einer Brennstoffhandlung). Die hier nachgewiesenen Mineralölkonzentrationen (bis 4.450 mg/kg) sowie teilweise erhöhten Schwermetallkonzentrationen lassen eine empfindliche Nutzung des Geländes nicht zu. Die schadstoffbelasteten Untergrundbereiche wurden im Zuge der Baumaßnahmen für ein vorgesehene Kinocenter bereits unter gutachterlicher Begleitung ausgehoben und entsorgt. Entsprechende Entsorgungsnachweise liegen zurzeit noch nicht vor. Bezüglich etwaiger weiterer stofflicher Belastungen unter dem bestehenden Busbahnhof und Parkhaus liegen derzeit keine Angaben vor.

Wasser

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet. Die Grundwasserverhältnisse sind ebenso komplex und kleinräumig wechselnd, wie die Untergrundverhältnisse. Offensichtlich kommen in Abhängigkeit von Jahreszeit und Niederschlägen verschiedene Schichtwasserhorizonte vor. Durch die unregelmäßige Oberfläche der anstehenden Kalk- und Dolomitgesteine kann es zu gespannten Grundwasserverhältnissen kommen. Die Grundwasserverhältnisse sind durch zahlreiche anthropogene Eingriffe (Tiefgaragen, Straßenkanäle) im Umfeld überprägt.

Das maximale Druckniveau der Grundwasseroberfläche liegt im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit maximal bei 85 m über NN. Draus resultiert bei Geländehöhen zwischen 89,3 und 87,2 m über NN ein Grundwasserflurabstand von 4,3 bis 2,2 m.

In den mit Lockermaterial verfüllten Karsthohlräumen, liegt grundsätzlich ein ungegliederter und kleiner Porenraum vor. Derartige Kluftwässer sind durch geringe Ergiebigkeiten und Fließgeschwindigkeiten geprägt und reagieren empfindlich auf Niederschläge, so dass mit stark wechselnden Grundwasserständen zu rechnen ist.

Grundsätzlich sind Kluftgrundwasserleiter, wie sie in Kalkgebieten vorkommen, empfindlich gegenüber Verunreinigungen. Die tertiären Deckschichten dürften jedoch innerhalb des Planungsgebietes einen gewissen Schutz gegen ein schnelles Eindringen und Ausbreiten von Verunreinigungen bieten.

Luft

Die Emissionsstruktur im Plangebiet ist überwiegend durch verkehrsbedingte Belastungen geprägt. Emissionen durch Hausbrand und Gewerbe sind von untergeordneter Bedeutung.

Über die aktuelle lufthygienische Situation im Bereich des Plangebietes liegen keine Daten vor. Insgesamt sind in den letzten Jahren – dem landesweiten Trend entsprechend – aufgrund der Zunahme von Kraftfahrzeugen mit Abgasregelungen am Gesamtkraftfahrzeugbestand deutliche Reduzierungen kraftfahrzeugspezifischer Emissionen anzunehmen.

Die Ergebnisse des Grobscreenings für Bergisch Gladbach zeigen, dass für die Straßenräume im Umfeld des Plangebietes, mit Ausnahme eines Abschnittes 'Schnabelsmühle / Hauptstraße' zwischen Odenthaler Straße und Bensberger Straße, keine problematischen Belastungen zu erwarten sind. Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass hier kaum Straßen mit ausgeprägtem Schluchtcharakter vorhanden sind.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass das Niveau lufthygienischer Belastungen im Plangebiet und seinem Umfeld zurzeit nicht durch relevante Schadstoffkonzentrationen in der Nähe einschlägiger Grenzwerte gekennzeichnet ist.

Klima

Das Plangebiet und seine Umgebung ist durch die klimatischen Besonderheiten des Rheintals geprägt. Dies bedeutet eine modifizierte Windrichtungsverteilung (zusätzliches Maximum bei südöstlichen Windrichtungen), einen hohen Schwachwindanteil und eine erhöhte Häufigkeit nächtlicher Bodeninversionen. Aus diesen großklimatischen Ausgangsbedingungen resultieren ungünstige Luftaustauschverhältnisse, die durch die Muldenlage und die Bebauung im Stadtzentrum Bergisch Gladbachs noch verstärkt werden.

Das Plangebiet ist bereits durch einen hohen Bebauungs- und Versiegelungsgrad von ca. 81% sowie einen geringem Grünanteil als Teil einer ausgedehnteren städtischen Wärmeinsel stadtklimatisch überprägt. Die großvolumigen Gebäudekörper des Busbahnhofs und des Parkhauses wirken sich klimaökologisch ungünstig aus. Sie heizen sich bei Strahlungswetterlagen tagsüber stark auf, kühlen nachts nur wenig ab und sorgen für eine Veränderung des Windfeldes.

Die klimaökologisch günstigeren Eigenschaften der unversiegelten vegetationsbedeckten Flächen schlagen sich kleinräumig durch kühlere Oberflächentemperaturen nieder. Bei einer Flächengröße der größten zusammenhängenden Grünfläche (Brache) von ca. 0,2 ha kann eine klimaausgleichende Wirkung auf die umgebende Bebauung ausgeschlossen werden.

Im näheren Umfeld befinden sich zwei große zusammenhängende Freiflächenbereiche: Die ca. 1,8 ha große, teilweise gehölzbewachsene ehemalige Kalksteingrube im Nordwesten sowie großflächige unbebaute Hangflächen mit lockerem Baumbestand nordöstlich des Plangebietes. Solche Flächen nehmen Funktionen für die nächtliche Kaltluftproduktion wahr und können ab einer Mindestgröße von 1 ha klimaausgleichend auf umgebende bebaute Bereiche wirken. Sie kühlen insbesondere bei austauscharmen Strahlungswetterlagen nachts deutlich stärker durch Ausstrahlung ab als die umgebende Bebauung. Dadurch kann sich bodennah Kaltluft bilden und entsprechend der Geländeneigung abfließen.

Bei Hangneigungen zwischen 2° und 8° sind solche Kaltluftabflüsse auf den unbebauten Hangflächen nordöstlich des Plangebietes grundsätzlich möglich, werden jedoch durch die Gehölzstrukturen in den Gärten behindert und am Hangfuß durch Bebauung aufgehalten. Das Einzugsgebiet für die Kaltluftproduktion ist mit ca. 6 ha vergleichsweise klein. Demzufolge ist auch die Menge und Fließgeschwindigkeit der Kaltluft eher gering. Zudem ist am Ende einer Strahlungsnacht der Bereich des Plangebietes und seiner Umgebung in der Regel vollständig in den Kaltluftsee des Rheintals eingetaucht, der lokal auftretende bodennahe Kaltluftbildungen überlagert und unwirksam macht.

Eine Wirkung möglicher Kaltluftabflüsse auf das Plangebiet und eine Wirksamkeit der nur ca. 25 m breiten Brachfläche zwischen Parkhaus und Kaufhaus als Kaltluftschneise ist insofern nicht anzunehmen.

Stadtbild

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtteils Bergisch Gladbach, der im Ganzen ein sehr heterogenes in weiten Teilen durch industriell-gewerbliche Großstrukturen geprägtes Stadtbild aufweist. Das Plangebiet selbst ist durch die großvolumigen Gebäude des Busbahnhofs und Parkhauses geprägt, die Ende der 70er Jahre aus Fertigteil-Betonelementen errichtet worden sind. Der Busbahnhof ist durch die Dimension der aufgeständerten Überdachung, die schlechte Beleuchtung und die fehlende Gestaltung unübersichtlich und unwirtlich. Aufenthaltsqualität im Wartebereich ist nicht vorhanden. Die Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße bildet den Bahnhofsvorplatz und den Vorplatz des Busbahnhofs. Der Bereich erfüllt zwar die Anforderungen der verkehrstechnischen Abläufe, lässt jedoch eine der Eingangssituation eines Bahnhofsvorplatzes entsprechende Gestaltung und Aufenthaltsqualität vermissen.

Im Nordwesten des Plangebietes tritt der steile Hang zum ca. 10 m höher gelegenen Gelände des ehemaligen Kalkwerkes Cox an der Jakobstraße als dicht mit Gehölzen bestandene grüne Raumkan-

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2194 'Gladium City-Galerie' – Stadt Bergisch Gladbach

te in Erscheinung. Nordöstlich schließen sich Hangbereiche mit durchgrünter Wohnbebauung und Sondernutzungen an, von denen sich Blickbeziehungen auf das Plangebiet ergeben.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2194 befinden sich keine relevanten Kultur- und Sachgüter. Direkt angrenzend sind mit dem Gebäude Paffrather Straße Nr. 42 und dem alten Kalkofen auf dem Gelände des ehemaligen Kalkwerkes Cox denkmalgeschützte Bauwerke vorhanden. An der Paffrather Straße und an der Straße Am Alten Pastorat befinden sich zudem Gebäude, die als Erhaltungsbereich nach § 39 h Abs. 1 Bundesbaugesetz (in der Fassung vom 18.8.1976, zul. geänd. durch Gesetz vom 6.7.1979) festgesetzt worden sind.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Mit der Standortwahl und der Umnutzung eines durch Bebauung und Versiegelung vorbelasteten Gebietes wird ein Beitrag zur Vermeidung von Eingriffen in den bisher vom Menschen weitgehend unbeeinflussten Freiraum geleistet.

- Im Rahmen der Bauphase sollte durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt werden, dass keine Schadstoffeinträge in das Grundwasser gelangen.
- Zur Vermeidung von Lichtimmissionen werden die Parkdecks mit einer Metall-Vorhangsfassade versehen.
- Zur Vermeidung von Lärmbelastungen wird der Anlieferungsbereich im Gebäude (im Untergeschoss) integriert.
- Die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte aufgrund von Geräuschimmissionen durch haustechnische Anlagen (Lüftung, Klima, Kompressoren) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.
- Insgesamt ist die Pflanzung von 13 Bäumen geplant. Davon werden acht im Straßenraum der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße, fünf am Platz an der Grünen Ladenstraße gepflanzt. Dies trägt zur Verminderung von Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, das Klima und das Stadtbild bei.

Beschreibung der zu erwartenden erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen des Vorhabens

Mensch (Nutzungsstruktur, Verkehr, Lärm)

Durch die Realisierung der 'Gladium City-Galerie' wird sich die Aufenthalts- und Erlebnisqualität des Plangebietes verbessern. Das neue Gebäude definiert die Eingangssituation zur City neu und bietet insbesondere für Bahn- und Busreisende einen attraktiven Empfangsbereich.

Die geplante Nutzung der 'Gladium City-Galerie' verursacht künftig ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 1.260 Kfz/Tag. Davon fallen ca. 295 Kfz in die Spitzenstunde von 17.00 und 18.00 Uhr.

Die vorhabenbedingten Zusatzverkehre werden insbesondere den Kreisverkehr Paffrather Straße / Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße / Reuterstraße zusätzlich belasten. Die südliche Kreiszufahrt von der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße wird künftig gegenüber heute zusätzlich belastet, die östliche Kreiszufahrt von der Paffrather Straße entlastet. Insgesamt erhöht sich an diesem Knotenpunkt der Verkehr in der Nachmittags-Spitzenstunde um 22% (325 Kfz) von 1.502 auf 1.827 Kfz. Die Verkehrszunahme ist nur teilweise auf die vorhabenbezogenen Neuverkehre zurückzuführen. Der größere Anteil resultiert aus der veränderten Verkehrsführung (Sperrung der Rampe 'Stationsstraße' für den motorisierten Individualverkehr/ MIV). Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes wird im Verkehrsgutachten für die prognostizierten Verkehrszunahmen als ausreichend angesehen.

Weitere nennenswerte Zusatzbelastungen sind am Driescher Kreuz zu erwarten, das hierfür ebenfalls als ausreichend leistungsfähig zu beurteilen ist. Nur bei einer gleichzeitigen Realisierung wei-

terer verkehrsintensiver Vorhaben in der Innenstadt wird die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs Driescher Kreuz überschritten.

Bezüglich der **Verkehrslärmbelastungen** ergeben sich künftig im Umfeld des Vorhabens verschiedene Be- und Entlastungen.

Im Umfeld der Rampe Stationsstraße ist künftig vor allem nachts eine wahrnehmbare Lärmabnahme um bis zu 4 dB(A) festzustellen. Auf der Paffrather Straße westlich der Parkhauszufahrt wurde am denkmalgeschützten Gebäude Paffrather Straße 42 eine geringfügige nicht wahrnehmbare Lärmabnahme um 1 dB(A) ermittelt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden hier trotz der zu erwartenden Lärmreduzierungen künftig wie heute deutlich überschritten.

An der Jakobstraße ist künftig – aufgrund von Verkehrszunahmen um das fünffache – eine erhebliche Lärmzunahme zu erwarten. An der geplanten Bebauung des Cox-Geländes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 zurzeit eingehalten, künftig jedoch – aufgrund von erheblichen und wahrnehmbaren Lärmzunahmen um 7 dB(A) tags und 5 dB(A) nachts – deutlich überschritten.

Vor den Gebäuden an der Ecke Stationsstraße/Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße wird der Verkehrslärm ebenfalls um ca. 5 dB(A) zunehmen. Erhebliche Verkehrszunahmen (um das doppelte bis dreifache) sind auch auf der nördlichen Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße (am Cox-Gelände) zu erwarten. Die beschriebenen verkehrsbedingten Lärmzunahmen sind nur zum Teil dem Vorhaben 'Gladium City-Galerie' anzulasten. Der größere Anteil ist auf die künftig veränderte Verkehrsführung zurückzuführen (Sperrung der Rampe 'Stationsstraße' für den motorisierten Individualverkehr/ MIV).

Bezüglich der zu erwartenden vorhabenbedingten **Gewerbelärmbelastungen** wurden die Geräuschabstrahlungen der Parkdecks einschließlich der Rampen ermittelt. Maßgeblich für die Beurteilung von Gewerbelärm sind vor allem die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm⁷ von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Mischgebiete. Das Schalltechnische Gutachten ermittelt an den Immissionspunkten Lärmpegel tags zwischen 47,7 dB(A) und 55 dB(A). Die Werte liegen damit deutlich unterhalb der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm.

Von der eingehausten, unterirdischen Warenanlieferung gehen keine relevanten Geräuschimmissionen aus. Die technischen Anlagenteile (Lüftung, Klima, Kompressoren) müssen so ausgeführt werden, dass sie insgesamt den zulässigen Immissionsrichtwert einhalten.

Tiere und Pflanzen

Die Realisierung des Vorhabens 'Gladium City-Galerie' führt zur vollständigen Überbauung und Versiegelung des Plangebietes. Die vorhandenen kleinflächigen Vegetationsstrukturen gehen durch Beseitigung während der Bauphase verloren. Der künstliche Felsstandort verliert durch Überbauung und Beschattung seine Funktion als trocken-warmer Standort für die Vegetation. Der Erhalt einer gehölzbestandenen Verkehrsinsel an der Jakobstraße sowie ihre Festsetzung als Grünfläche werden zur Minderung des Eingriffs in den Naturhaushalt empfohlen.

Die verlustigen Vegetationsbestände haben eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt. Es handelt sich um vom Menschen stark beeinflusste Lebensräume, die in einem kurzen Zeitraum in ähnlicher Weise wiederherstellbar sind. Eine erneute Begrünung von Flächen ist aufgrund der hohen angestrebten Dichte der geplanten Bebauung nach der Realisierung des Vorhabens nicht vorgesehen. Gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans darf das Kerngebiets-Grundstück der 'Gladium City-Galerie' zu 100 % bebaut werden.

Bei der rechtlichen Bewertung der mit dem geplanten Vorhaben verbundenen Auswirkungen werden die bereits nach dem derzeitigen Baurecht (Bebauungsplan Nr. 28 Teil 2, 1. Änderung) zulässigen Veränderungen – ohne Realisierung des Vorhabens – berücksichtigt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für verschiedene Flächen östlich des Parkhauses entlang der Jakobstraße und der Paffrather Straße (vgl. Abbildung 5) Verkehrsgrünflächen auf ca. 1.130 m² fest. Neben den mit Bäumen, Ziersträuchern und Zierrasen begrünter Flächen liegt auch der kleine Fels-

⁷

TA-LÄRM (1998): Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2194 'Gladium City-Galerie' – Stadt Bergisch Gladbach

ben, bei Abgang sind die Bäume artgleich zu ergänzen, Artenauswahl gem. Artenliste, Stammumfänge der gepflanzten Bäume mindestens 25 cm Stammumfang, ausreichender Wurzelschutz zu den Leitungstrassen, Baumscheibe je Baum mit Mindestgröße von 10 m².

Der Wert der neu gepflanzten Bäume wird unter den gegebenen Vorgaben mit 228 Punkten pro Baum ermittelt⁸. Das Plangebiet hat nach Realisierung des Vorhabens einen Wert von 4.111,60 Punkten. Der planungsrechtlich erforderliche Ausgleich ist somit gewährleistet (Differenz: Nullfall – Planfall; vgl. Tabelle 1)

Biotoptyp	Wert	Ausgangszustand		Nullfall – rechtskräftiger Bebauungsplan		Planfall – Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 2194	
		Fläche [m ²]	Fläche x Wert	Fläche [m ²]	Fläche x Wert	Fläche [m ²]	Fläche x Wert
Bebaute und versiegelte Flächen	0	15.356,07	0,00	17860,89	0,00	18.702,60	0,00
Biotope der Brachfläche	4	1.995,23	7.980,92	–	–	–	–
Verkehrsgrün, Ziersträucher Rasen	3	1114,99	3344,97	667,26	2.001,78	–	–
Verkehrsgrün, mit Gehölzen	4	428,96	1.715,84	367,10	1.468,40	286,90	1147,60
freigelegter Fels	5	94,25	471,25	94,25	471,25	–	–
Einzelbäume (Neupflanzung)	6	–	–	–	–	13 Stück x 38 m ²	2964,00
Summe		18.989,50	13.512,98	18.989,50	3.941,43	18.989,50	4.111,60

Tabelle 1: Bewertung der Biotoptypen im Ausgangszustand, Nullfall und Planfall

Boden

Die zusätzliche Versiegelung und Überbauung von ca. 3.600 m² bisher unversiegelter Böden stellt einen unerheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar, da es sich heute schon um anthropogen überprägte Böden handelt, die als wenig schutzwürdig einzuschätzen sind.

Die Altlastenverdachtsfläche Nr. 147 'Stationsstraße' wurde bereits unter fachgutachterlicher Aufsicht ausgehoben und ordnungsgemäß entsorgt. Da entsprechende Entsorgungsnachweise nicht vorliegen, muss im Zuge des Bauvorhabens 'Gladium City-Galerie' eine erneute fachgutachterliche Prüfung der Bodenmaterialien durchgeführt und deren Unbedenklichkeit nachgewiesen werden. Weitere Kontaminationen können möglicherweise im Untergrund unter den bestehenden Gebäuden angetroffen werden. Durch Beseitigung dieser Belastungen im Zuge der Bauphase sowie durch zusätzliche Überbauung und Versiegelung wird sich die Situation bezüglich der Schadstoffbelastung des Bodens verbessern. Auf der anderen Seite besteht während der Bauphase temporär ein Risiko für zusätzliche Schadstoffeinträge.

Die kleinräumig wechselnden und äußerst komplexen Untergrundverhältnisse mit tiefreichenden Karsthohlräumen führen zu schwierigen Baugrundverhältnissen und erhöhten Anforderungen an die Gebäudegründung.

Durch Erdaushub sowie Einbringung von tiefreichenden Gründungspfählen und Materialien zur Baugrundverbesserung wird der Untergrund des Planungsgebietes bis in größere Tiefen verändert und überprägt. Dies stellt einen Eingriff in den bisher vom Menschen weitgehend unbeeinflussten geologischen Untergrund dar.

Die beschriebenen Auswirkungen auf den Boden würden im Wesentlichen auch ohne Realisierung des Vorhabens bei einer Umsetzung des bestehenden Bebauungsplans auftreten.

⁸ Geschätzter Kronenradius nach 30 Jahren: 3,5 m. Dies entspricht einem Kronentraufbereich von ca. 38 m². Das Produkt aus Grundwert 6 und Kronentraufbereich ergibt den Kompensationswert. 6 x 38 = 228 Punkte.

Wasser

Durch die geplante vollständige Überbauung und Versiegelung des Plangebietes wird sich die Grundwasserneubildung geringfügig reduzieren, die Menge oberflächlich abfließenden Niederschlagswassers erhöhen. Aufgrund des heute schon sehr hohen Versiegelungsgrades ist jedoch vermutlich nicht mit erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu rechnen.

Durch Beseitigung von Kontaminationen im Untergrund und vollständige Versiegelung verringert sich künftig das Risiko für Schadstoffeinträge in das Grundwasser. Auf der anderen Seite besteht temporär während der Bauphase ein erhöhtes Risiko für zusätzliche Stoffeinträge insbesondere durch Freilegung des Grundwasserkörpers für die Errichtung der Baugrube.

Die unterirdischen Gebäudeteile der 'Gladium City-Galerie' werden künftig ins Grundwasser reichen, das hier 2,2 bis 4,3 m unter der Geländeoberfläche ansteht. Insofern sind zur Trockenhaltung der Baugrube einfache Wasserhaltungsmaßnahmen sowie Abdichtungsmaßnahmen des Baukörpers gegen drückendes Wasser erforderlich. Wasserhaltungsmaßnahmen sowie Barrierewirkungen der unterirdischen Gebäudekörper verursachen voraussichtlich nur geringfügige und nicht über das Planungsgebiet hinausgehende Veränderungen der Grundwasserstände und -fließverhältnisse.

Durch tiefreichende Veränderung der Untergrundverhältnisse aufgrund von Gründungsmaßnahmen werden sich auch Wasserwegsamkeiten innerhalb des Grundwasserleiters verändern. Aufgrund der geringen Ergiebigkeit und der geringen Fließgeschwindigkeiten wird dies aus der Sicht des Grundwasserschutzes vermutlich als nicht gravierend einzuschätzen sein. Dies gilt insbesondere auch in Anbetracht der bereits vorhandenen anthropogenen Überprägung aufgrund verschiedener Bauvorhaben im Umfeld.

Die beschriebenen Auswirkungen auf das Grundwasser können auch ohne Realisierung des Vorhabens bei einer Umsetzung des bestehenden Bebauungsplans auftreten.

Luft

Die bestehende Emissionsquelle Parkhaus mit ca. 670 Stellplätzen wird an gleicher Stelle in baulich neuer Gestalt fortgeführt und in ihrer Kapazität nicht erweitert. Die Belegung wird aufgrund der beabsichtigten Nutzungsintensivierung jedoch erhöht.

Die vorhabenbedingten Zusatzverkehre der 'Gladium City-Galerie' belasten vor allem den Kreisverkehr Paffrather Straße / Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße / Reuterstraße und führen hier in der Nachmittags-Spitzenstunde zu einer Verkehrszunahme um ca. 6%. Weitere Verkehrszunahmen werden durch eine künftig veränderte Verkehrsführung verursacht.

Insgesamt werden die durch die 'Gladium City-Galerie' verursachten Zusatzverkehre in Verbindung mit weiteren neu induzierten Ziel- und Quellverkehren im zentralen Bereich die seit 1989 stattgefundenen Immissionsminderungen zumindest teilweise kompensieren.

Die Abschätzungen der künftig zu erwartenden Konzentrationen lassen jedoch insgesamt keine Prüfwertüberschreitungen der 23. BImSchV erwarten. Gleichwohl werden durch die Verkehrszunahme insbesondere aufgrund der künftig veränderten Verkehrsführung auf einzelnen Straßenabschnitten Verschlechterungen gegenüber der derzeitigen Luftqualität auftreten. In anderen Bereichen mit Verkehrsreduzierungen sind Entlastungen zu erwarten.

Klima

Durch die Reduzierung des Grünanteils und die Erhöhung des Bebauungs- und Versiegelungsgrades wird sich die Klimafunktion des Plangebietes gegenüber heute weiter nachteilig verändern. Es ist eine etwas stärkere Erwärmung der Fläche tagsüber aufgrund veränderter Strahlungseigenschaften und Abwärmeemissionen sowie eine leicht verminderte Abkühlung nachts zu erwarten. Die geplanten Baumpflanzungen werden die nachteiligen Klimaveränderungen geringfügig mindern. Damit ist eine voraussichtlich geringfügige und nicht deutlich wahrnehmbare Verstärkung des bereits heute nachweisbaren Wärmeineffektes verbunden.

Weiterhin kann der geplante kompakte Baukörper künftig möglicherweise zu stärkeren Windfeldveränderungen führen, als die bestehenden Gebäude. Dies kann zum einen zu verschlechterten Austauschbedingungen im Lee bewirken. Zum anderen können Windgeschwindigkeitsüberhöhungen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2194 'Gladium City-Galerie' – Stadt Bergisch Gladbach

aufgrund von Düsen- und Lückeneffekten entstehen, die mit einer Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität einhergehen.

Im Zusammenwirken weiterer, im Umfeld geplanter Bauvorhaben (Cox-Gelände, Bebauung der Hangflächen) wird sich die stadtklimatische Situation der Innenstadt künftig möglicherweise deutlich verschlechtern. Dies wäre nur zu einem geringen Teil dem Vorhaben 'Gladium City-Galerie' anzulasten.

Die beschriebenen Auswirkungen würden im Wesentlichen auch ohne Realisierung des geplanten Vorhabens auftreten, wenn eine Bebauung entsprechend den Maßgaben des geltenden Bebauungsplans realisiert würde. Durch die vorhabenbedingt vollständige Beseitigung der vorhandenen Vegetation gegenüber einer überwiegenden Beseitigung bei einer Realisierung des bestehenden Bebauungsplans, sind die Auswirkungen geringfügig stärker.

Stadtbild

Die Errichtung der 'Gladium City-Galerie' ist aufgrund der Lage an der städtebaulichen Eingangssituation am Bahnhof Bergisch Gladbach und an einer der Hauptzufahrtsstraßen, der Paffrather Straße, stadtbildprägend. Die städtebauliche Neuordnung bewirkt eine gestalterische Aufwertung des vormaligen Busbahnhofareals und eine des Stadteingangs insgesamt.

Der neue Baukörper entspricht bezüglich der Höhenentwicklung (ca. 105 m über NN zuzüglich technischer Dachaufbauten) annähernd der Höhe des heute vorhandenen Parkhauses und Bushofs. Die Gesamtdimension des Baukörpers wird durch die geplante vollständige Überbauung des Grundstücks die heutigen Maße übersteigen.

Insgesamt sind vorhabenbedingt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Stadtbild zu erwarten. Es kann von einer Verbesserung des Stadtbildes ausgegangen werden.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Da sich innerhalb des Plangebietes keine relevanten Kultur- und Sachgüter befinden, sind vor allem mögliche Auswirkungen auf denkmalgeschützte Gebäude im Umfeld zu betrachten.

Gegenüber dem denkmalgeschützten Gebäude Paffrather Straße Nr. 42 springt die vorhandene Bebauung des Parkhauses und Bushofes derzeit von ca. 25 auf 50 m zurück. Der geplante großvolumige Baukörper wird künftig eine geschlossene Raumkante auf der dem Baudenkmal gegenüberliegenden Straßenseite in ca. 25 m Entfernung darstellen. Die wahrnehmbare Gebäudehöhe wird die der heutigen Gebäude nicht wesentlich überschreiten. Hinsichtlich der Fassadengestaltung der 'Gladium City-Galerie' wird sich künftig ein städtebaulich ansprechenderes Bild ergeben, als die heutige Ansicht des Parkhauses und Bushofes.

Die denkmalgeschützten Kalköfen auf dem ehemaligen Cox-Gelände sind von dichten hohen Gehölzbeständen umgeben, so dass hier zurzeit keine Blickbeziehungen zum Plangebiet bestehen. Die Kalköfen werden durch Realisierung der 'Gladium City-Galerie' nicht tangiert.

Der Erhaltungsbereich an der Straße Am Alten Pastorat liegt in ca. 120 m Entfernung südöstlich des Plangebietes und wird von der Realisierung des Vorhabens nicht tangiert. Auch hier ergeben sich keine Blickbeziehungen zum Plangebiet.

Insofern sind insgesamt vorhabenbedingt keine erheblichen und nachteiligen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Wechselwirkungen

Bei der vorstehenden Beschreibung der Auswirkungen wurden Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern implizit mit berücksichtigt. Vorhabenbedingte Wechselwirkungen sind beispielsweise durch die Beseitigung der Grünflächen gegeben. Biotopstrukturen gehen verloren, Bodenfunktionen werden reduziert und das Mikroklima belastet. Weiter Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. So können bspw. Schadstoffeinträge in den Boden während der Bauphase auch ins Grundwasser verlagert werden.

Zudem sind Wechselwirkungen im Sinne einer Summenwirkung des Vorhabens mit weiteren im Umfeld geplanten Bauvorhaben zu erwarten (Umbauung des Bahnhofs, Bebauung des Cox-Geländes und der Hangflächen). Dies betrifft insbesondere die möglicherweise zu erwartenden Verände-

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2194 'Gladium City-Galerie' – Stadt Bergisch Gladbach

rungen der stadtklimatischen Situation der Innenstadt Bergisch Gladbachs, die nur in geringem Maße dem Vorhaben 'Gladium City-Galerie' anzulasten sind.

Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten

Die wesentlichen anderweitig geprüften Lösungsmöglichkeiten sind nachstehend aufgeführt:

- Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 28 Teil 2, 1. Änderung vor.
- Im Dezember 1999 wurde durch den Rat der Stadt die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28, Teil 2 'Stadtmitteprojekt' beschlossen.

Beide entsprechen nicht mehr den derzeit verfolgten Planungsabsichten.

Schwierigkeiten beim Zusammenstellen der Angaben

Gemäß § 6 (4) Nr. 3 UVPG werden im Folgenden Hinweise auf Schwierigkeiten benannt, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse):

- Bezüglich der lufthygienischen Ausgangssituation sowie der vorhabenbedingten Auswirkungen liegen keine aktuellen Daten vor.

Aufgrund der kleinräumig wechselnden und außerordentlich komplexen Untersgrundsituation im Plangebiet verbleiben – trotz detaillierter Untersuchungen im südlichen Teil des Plangebietes – noch Unwägbarkeiten bezüglich der Anforderungen an die Gebäudegründung sowie hinsichtlich der Aussagen zur Boden-, Altlasten- und Grundwassersituation.

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