

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Planung	Drucksachen-Nr. 550/2003	
Beschlussvorlage	☒	Öffentlich
	☐	Nicht öffentlich
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Bera- tung, Entscheidung)
Planungsausschuss	20.11.2003	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz -
- Beschluss zur Aufstellung**

Beschlussvorschlag:

@->

Gemäß § 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit §§ 8 ff Baugesetzbuch ist der

Bebauungsplan Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz -

als verbindlicher Bauleitplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan umfasst das Areal zwischen der Stationsstraße, Poststraße, An der Gohrmühle und dem Verkehrsknoten „Driescher Kreuz“.

Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Teilbereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 2193 - Westliche Verlängerung Stationsstraße - sowie Nr. 2195 - Poststraße - überlagert.

Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 Baugesetzbuch).

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

1. Planungserfordernis/ Aufstellungsbeschluss

Das Areal zwischen der Stationsstraße, Poststraße, An der Gohrsmühle und dem Verkehrsknoten „Driescher Kreuz“ wird derzeit durch ein ungeordnetes, negatives Erscheinungsbild gekennzeichnet und bedarf einer städtebaulichen Neuordnung.

Der südwestliche Bereich der Fußgängerzone in der Stadtmitte von Bergisch Gladbach wird von den beiden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 2193 - Westliche Verlängerung Stationsstraße - und Nr. 2195 - Poststraße - erfasst.

1. Bebauungsplan Nr. 2193 - Westliche Verlängerung Stationsstraße -

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich entlang der Hauptstraße Kerngebiet MK, eine maximal viergeschossige und entlang der Stationsstraße eine abgestaffelte, maximal zweigeschossige Bebauung sowie eine Grundflächenzahl von 0,9/ Geschossflächenzahl von 1,9 fest.

2. Bebauungsplan Nr. 2195 - Poststraße -

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich entlang der Hauptstraße und Poststraße Kerngebiet MK, eine maximal viergeschossige und entlang der Straße An der Gohrsmühle eine abgestaffelte, maximal dreigeschossige Bebauung sowie eine Grundflächenzahl von 0,9/ Geschossflächenzahl von 4,0 fest.

Das derzeitige Planungsrecht steht sowohl den veränderten städtebaulichen Leitbildern für den südwestlichen Stadtmittebereich im Umfeld des zurzeit in Erstellung befindlichen neuen Busbahnhofs, als auch den bisherigen Planungen für die Errichtung eines Einkaufszentrums (Projekt "Kaskade Centrum" bzw. Projekt "City-Arkaden") entgegen.

Aufgrund der exponierten Lage des Plangebietes innerhalb der Stadtmitte von Bergisch Gladbach sowie unter Bezugnahme auf die Grundsatzentscheidung im Planungsausschuss am 28.04.2002 zur Durchführung notwendiger Bauleitplanverfahren, ist die Aufstellung eines verbindlichen Bebauungsplanes erforderlich.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung und gestalterische Attraktivierung des südwestlichen Teilgebietes der Stadtmitte unmittelbar angrenzend an die Fußgängerzone und den neuen Busbahnhof.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes sind folgende städtebauliche Ziele und stadtentwicklungsplanerische Maßgaben zu Grunde zu legen:

Städtebauliche Ziele:

- Schaffung einer kerngebietstypischen Nutzungsstruktur und Nutzungsdichte für die Ansiedlung neuer Einzelhandelsflächen
- Stärkung der Stadtmitte durch einen ergänzenden hochwertigen Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort
- städtebauliche Einbindung des Areals in das Innenstadtgefüge als südwestlicher „Entreebereich“ in das Stadtzentrum (Neuer Busbahnhof/ Fußgängerzone)

Stadtentwicklungsplanerische Maßgaben:

- Dem Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - sind die bereits begonnenen (Neuer Busbahnhof) und geplanten Verkehrsmaßnahmen (Kreisverkehrsplatz „Driescher Kreuz“, zusätzliche Fahrspur als Umfahrung des derzeitigen Parkhausgebäudes (Verbindung Jakobstraße - Stationsstraße), Sperrung der Poststraße sowie der Rampe Stationsstraße für MIV) zu Grunde zu legen.
- Dem Bebauungsplanverfahren sind die Ergebnisse der vorliegenden Tragfähigkeitsanalyse für die Stadtmitte (Ermittlung der Obergrenze der für die Stadtmitte insgesamt akzeptablen Verkaufsflächen), erstellt durch das Institut für Gewerbezentren, Starnberg (IFG - Februar 2003), sowie der Hauptausschuss-Beschluss vom 01.04.2003 bezüglich der Verteilung des vom Gutachter empfohlenen zusätzlichen Verkaufsflächenumfangs zu Grunde zu legen.
- Aufgrund der in der "Verkehrsuntersuchung - Innenstadt Bergisch Gladbach" (Büro verkehr.concept, Dr. Blanke, Bochum, August 2003) beschriebenen, zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen projektierter Einzelhandelszentren auf die gesamtinnerstädtische Verkehrssituation, insbesondere auf die Stationsstraße (Erschließungsfunktion für den neuen Busbahnhof), ist im Bebauungsplanverfahren die Erstellung eines Erschließungskonzeptes erforderlich und der Nachweis der "Verkehrsverträglichkeit" zu erbringen.

Die Verwaltung schlägt vor, für den Bereich zwischen der Stationsstraße, Poststraße, An der Gohrsmühle und dem "Driescher Kreuz" ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen und den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB zu fassen.

Ein Übersichtsplan mit Darstellung des Geltungsbereiches des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - ist der Vorlage beigelegt.

2. Aktueller Planungsstand - Projekt „City-Arkade“

Der Planungsausschuss hat sich in seiner Sitzung am 18.09.2003 bereits mit dem Antrag der Immobilien-Treuhand-GmbH (ITG), Düsseldorf, auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich "Poststraße, Stationstraße, An der Gohrsmühle" befasst. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einkaufszentrums (Arbeitstitel „City-Arkaden“) geschaffen werden.

Das in der Planungsausschuss-Sitzung am 18.09.2003 vorgestellte Bauvorhaben „City-Arkaden“ umfasst die Errichtung eines mehrgeschossigen Centers beidseitig der Hauptstraße mit insgesamt ca. 16.000 m² Verkaufsfläche auf drei Verkaufsebenen (UG/ EG/ 1. OG). Darüber hinaus sollen ca. 520 Stellplätze (Tiefgarage/ Parkdeck) in das Bauvorhaben integriert werden.

Das Bebauungs- und Erschließungskonzept für das projektierte Einkaufszentrum "City-Arkaden" wird seitens der ITG weiter entwickelt.

Anlage

- Übersichtsplan Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz -

<-@

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