

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister

Federführender Fachbereich Projektgruppe Stadtmitte/Stadtentwicklung		Drucksachen-Nr. 653/2005
		☒ Öffentlich
		☐ Nichtöffentlich
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Hauptausschuss	06.12.2005	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Stadtmitte;
Aufhebung des Hauptausschussbeschlusses vom 27.05.2003 zur Flächenberechnung für zwei projektierte Einkaufszentren

Beschlussvorschlag:

@->

Der Beschluss des Hauptausschusses vom 27.05.2003 zur Tragfähigkeitsanalyse für zwei projektierte Einkaufszentren mit der bindenden Begrenzung einer Verkaufsflächenobergrenze und ihrer räumlichen Verteilung auf die Standorte Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße und Hauptstraße von Poststraße bis Driescher Kreuz wird aufgehoben.

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung am 27.05.2003 den nachfolgend angeführten Beschluss gefasst:

a) *Für das Versorgungszentrum Stadtmitte wird die vom Gutachter empfohlene zusätzliche Verkaufsfläche in einer Bandbreite von 18.000 m² bis 21.000 m² als Obergrenze bindend festgelegt.*

b) *Die Verkaufsflächen verteilen sich dabei folgendermaßen:*

<i>Standort Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße</i>	<i>max. 14.000 m²</i>
<i>Standort Hauptstraße von Poststraße bis Driescher Kreuz</i>	<i>max. 7.000 m²</i>

c) *Dem Planungsausschuss wird empfohlen, bei den Festsetzungen zu den entsprechenden Bauleitplänen diese Maximalwerte zu berücksichtigen.*

Zu dem Zeitpunkt des Beschlusses des Hauptausschusses sollten in der Innenstadt zwei konkurrierende Einkaufszentren mit einer projektierten Gesamtverkaufsfläche von über 26.000 m² realisiert werden. Bereits im Oktober 2001 kam das Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH, Köln, zu dem Ergebnis, dass beide geplanten Einkaufszentren die Tragfähigkeit des Zentrums Stadtmitte übersteigen, so dass bei unveränderter Realisierung beider Vorhaben mit erheblichen negativen städtebaulichen Auswirkungen für die Stadtmitte, aber auch für die anderen Zentren in Bergisch Gladbach und den angrenzenden Gemeinden zu rechnen gewesen wäre.

Auf Wunsch der beiden Investorengruppen wurde 2002/3 unter Federführung der Verwaltung eine Tragfähigkeitsanalyse für diese Vorhaben durchgeführt, mit der das Institut für Gewerbezentren Prof. Bernd Falk beauftragt wurde. Der Gutachter kam zu dem Ergebnis, dass zusätzliche Verkaufsflächen in einer Größenordnung zwischen 18.000 bis 21.000 m² als zentrenverträglich eingestuft werden können. Darin begründet sich auch die festgesetzte Obergrenze. Um den Investorengruppen frühzeitig Klarheit über die damals von der Stadt angestrebte räumliche Verteilung der zusätzlich möglichen Verkaufsflächen zu geben, wurde sie für den Standort Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße auf max. 14.000 m² und auf den Bereich untere Hauptstraße auf max. 7.000 m² begrenzt. Diese Verkaufsflächenobergrenzen sollten in der nachfolgenden Bauleitplanung umgesetzt werden.

Die Projektgruppe Stadtmitte kommt in ihrer Analyse zu dem Ergebnis, dass an beiden Standorten eine aufeinander abgestimmte Projektentwicklung vorangetrieben werden sollte, mit der Zielsetzung, die Innenstadtentwicklung insgesamt zu beleben und die Attraktivität der Stadtmitte als Einkaufs- und Versorgungszentrum zu erhöhen. Diese Möglichkeit ist auch durch den Beschluss des Rates vom 17.11.2005 gegeben, weil der Investor hkm Management AG jetzt über die gesamten Flächen in dem Dreieck zwischen Poststraße, Hauptstraße und Stationsstraße verfügt und gleichzeitig auch das „Gladium“-Gelände am alten Busbahnhof gekauft hat. Daher entfällt die Notwendigkeit, durch Flächenvorgaben unterschiedlichen Investoren Planungssicherheit zu geben. Gleichzeitig soll durch das Änderungsverfahren des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 28 Teil 3 – Stadtmitteprojekt – 1. Änderung sichergestellt werden, dass hier ein Einkaufszentrum mit dem Schwerpunkt SB-Warenhaus in einer Größenordnung von ca. 8.500 m² realisiert werden kann. Diese Festsetzung kann zwar nicht textlich in einem Kerngebiet (MK) erfolgen – aber durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in Verbindung mit der überbaubaren Grundstücksfläche ergeben sich entsprechende Steuerungsmöglichkeiten. Zwar kann in einem MK-Gebiet auch nicht der Schwerpunkt der beabsichtigten Einzelhandelsentwicklung in diesem Bereich festgeschrieben werden, in der Begründung zum Bebauungsplan wird dies aber mit einer entsprechenden Bindungswirkung erfolgen, weil auch die möglichen städtebaulichen Auswirkungen dieses Fachmarktzentrums in die Abwägung eingestellt werden müssen.

Aus den dargelegten Gründen entfällt aus heutiger Sicht die Notwendigkeit für eine Begrenzung der Verkaufsflächen insgesamt sowie ihre räumliche Verteilung. Der Bürgermeister schlägt daher vor, den Beschluss des Hauptausschusses vom 27.05.2003 aufzuheben.

<-(@

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister

Federführender Fachbereich
Projektgruppe Stadtmitte/Stadtentwicklung

Unterzeichnung/Mitzeichnung

der beigefügten

Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt

Stadtmitte;
Aufhebung des Hauptausschussbeschlusses vom 27.05.2003 zur Flächenberechnung für zwei
projektierte Einkaufszentren

Unterzeichnung

Federführender Fachbereich
Projektgruppe Stadtmitte/Stadtentwicklung

8

Datum _____
(Unterschrift)

Mitzeichnung

Ausschussbetreuender Fachbereich

Bürgermeister/Verwaltungsvorstand

Datum _____
(Unterschrift)

Datum _____
(Unterschrift)