

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister

Federführender Fachbereich Planung	Drucksachen-Nr. 593/2005					
<table border="1"> <tr> <td>☒</td> <td>Öffentlich</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>Nichtöffentlich</td> </tr> </table>			☒	Öffentlich	☐	Nichtöffentlich
☒	Öffentlich					
☐	Nichtöffentlich					
Beschlussvorlage						
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)				
Planungsausschuss	11.01.2006	Entscheidung				

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 2. Änderung

- Aufhebung der Ratsbeschlüsse vom 17.03.2005 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2194 - Gladium - sowie zum Durchführungsvertrag
- Aufhebung des Ratsbeschlusses vom 16.12.1999 zum Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 2. Änderung
- Teilweise Aufhebung des Beschlusses vom 18.03.1999 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 2. Änderung
- Städtebaulicher Vertrag
- Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

@->

- I. Der Beschluss des Rates vom 17.03.2005 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2194 - Gladium - (Satzungsbeschluss) sowie der Beschluss zum Durchführungsvertrag werden aufgehoben.
- II. Der Beschluss des Rates vom 16.12.1999 zum Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 2. Änderung (Satzungsbeschluss) wird aufgehoben.
- III. Der Beschluss des Planungsausschusses vom 18.03.1999 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 2. Änderung wird für den Bereich, der nicht von dem im Übersichtsplan als BP 28/3 2. Änd. gekennzeichneten Gebiet erfasst wird, aufgehoben. Für das in dem Übersichtsplan als BP 28/3 2. Änd. gekennzeichnete Gebiet, welches das Areal zwischen der Jakobstraße, Paffrather Straße, Stationsstraße und Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße umfasst, bleibt der Aufstellungsbeschluss aufrecht erhalten und wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 2. Änderung fortgeführt.

Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 1. Änderung überlagert und ersetzt. Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 Baugesetzbuch).

IV. Der Planungsausschuss beschließt, den städtebaulichen Vertrag in der vorliegenden Fassung abzuschließen.

V. Der Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmittelpunkt - 2. Änderung ist unter Beifügung der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats erneut öffentlich auszulegen.

<-(@)

Sachdarstellung / Begründung:

@->

Planungsanlass/ Zielsetzung

Der Rat hat in seiner Sitzung am 17.11.2005 der Beschlussempfehlung der Verwaltung folgend den veränderten Zielen für eine Einzelhandelsentwicklung in der Stadtmitte zugestimmt.

Wie bereits in der Verwaltungsvorlage zur Ratssitzung am 17.11.2005 (**Beschlussvorlage - Drucksachen-Nr. 600/ 2005**) ausgeführt, sollen die beiden Standorte "Parkhaus/ ehem. Busbahnhof" und "Untere Hauptstraße" unter veränderten städtebaulichen Zielsetzungen zeitnah einer baulichen Kerngebietsnutzung zugeführt werden.

Anlass zur Behandlung des Themas "Innenstadt Bergisch Gladbach" sind zum einen die aktuellen Entwicklungen hinsichtlich einer Umsetzung projektierter Einzelhandelsobjekte an den beiden Standorten sowie die vollzogenen Grundstücksveräußerungen.

Bislang konnten an beiden Standorten keine Einzelhandelsprojekte realisiert werden mit der Folge, dass das Funktionsgefüge sowie das Erscheinungsbild der Stadtmitte weiterhin beeinträchtigt werden. Aufgrund der aktuellen Grundstücks- und Projektentwicklungen erscheint eine Lösung der bislang bestehenden Konfliktsituation wahrscheinlich. Dies vor dem Hintergrund, dass ein Projektentwickler zwei aufeinander abgestimmte Einzelhandelsprojekte an den jeweiligen Standorten "Parkhaus/ ehem. Busbahnhof" sowie "Untere Hauptstraße" realisieren möchte.

Zielsetzung ist es, an beiden Standorten eine aufeinander abgestimmte Projektentwicklung voranzutreiben, welche die Innenstadtentwicklung insgesamt belebt und die Attraktivität der Stadtmitte als Einkaufs- und Versorgungszentrum erhöht.

Neben der Errichtung eines SB-Warenhauses sowie ergänzender kleinerer Einzelhandelseinrichtungen (Gesamtgröße ca. 8.000 m² Verkaufsfläche) an dem Standort "Parkhaus/ ehem. Busbahnhof" beabsichtigt der Projektentwickler, an der "Unteren Hauptstraße" ein Einkaufszentrum (Center-Struktur) mit einer Größenordnung von ca. 12.500 m² zu realisieren.

Eine Umsetzung der Bebauungs- und Nutzungskonzepte für die jeweiligen Einzelhandelsprojekte setzt eine Änderung des bestehenden Planungsrechts (an beiden Standorten) voraus. Weitere Voraussetzung ist die Aufhebung des am 27.05.2003 im Hauptausschuss gefassten Beschlusses zur "Verkaufsflächenverteilung" (max. 14.000 m² VKF für den Standort "Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße" sowie max. 7.000 m² VKF für den Standort "Hauptstraße von Poststraße bis Driescher Kreuz") in der Stadtmitte. Der Beschlussempfehlung der Verwaltung folgend hat der Hauptausschuss in seiner Sitzung am 06.12.2005 (**Beschlussvorlage - Drucksachen-Nr. 653/ 2005**) den seinerzeit gefassten Beschlusses zur "Verkaufsflächenverteilung" aufgehoben.

zu I. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2194 - Gladium -

Der Rat ist in seiner Sitzung am 17.11.2005 die Verwaltung beauftragt, das zur Erreichung der veränderten städtebaulichen Zielsetzung erforderliche Bauleitplanverfahren für den Standort "Parkhaus/ ehem. Busbahnhof" einzuleiten und mit Priorität durchzuführen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2194 - Gladium - wurde vom Rat der Stadt am 17.03.2005 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde bislang nicht öffentlich bekannt gemacht und somit nicht in Kraft gesetzt.

Da das seinerzeit geplante Projekt "Gladium Citygalerie" - die Errichtung eines mehrgeschossigen Einkaufszentrums (Größenordnung mind. 9.500 m²/ max. 14.000 m² Verkaufsfläche) mit integrier-

tem Parkhaus - nicht mehr realisiert werden soll und das Grundstück zwischenzeitlich veräußert wurde, schlägt die Verwaltung vor, den Satzungsbeschluss des Rates vom 17.03.2005 aufzuheben, den Durchführungsvertrag zu lösen und das Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzustellen.

zu II. bis III. Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmittelpjekt - 2. Änderung

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante innerstädtische Fachmarktzentrum (Projektname "RheinBerg Passage"), welches die Errichtung eines SB-Warenhauses sowie ergänzender kleinerer Einzelhandelseinrichtungen mit einer Gesamtgröße von ca. 8.500 m² Verkaufsfläche umfasst, ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28, Teil 3 - Stadtmittelpjekt - 1. Änderung erforderlich. Der zurzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmittelpjekt - 1. Änderung setzt für den betreffenden Bereich neben "Kerngebiet" (MK) größtenteils "Verkehrsfläche" mit der Zweckbestimmung "Zentraler Omnibusbahnhof/ Parkhaus" fest.

Die Verwaltung schlägt vor, auf das seinerzeit durchgeführte Bebauungsplanverfahren Nr. 28, Teil 3 - Stadtmittelpjekt - 2. Änderung zurück zu greifen.

Unter Aufhebung der seinerzeit für das Projekt "Gladium-Kinocenter" gefassten Beschlüsse zur Aufstellung (*teilweise*) (Planungsausschuss 18.03.1999) und Satzung (Rat 16.12.1999) des Bebauungsplanes Nr. 28, Teil 3 - Stadtmittelpjekt - 2. Änderung (Kinocenter) *soll das Planänderungsverfahren* für einen verkleinerten Bereich mit einer die aktuelle Bebauungs- und Nutzungskonzeption für ein Fachmarktzentrum berücksichtigenden, geänderten Entwurfsplanung fortgesetzt werden.

zu IV. Städtebaulicher Vertrag

In Anlehnung an das Vorhaben "Gladium Citygalerie" und den Regelungen in dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2194 - Gladium - sowie zur Sicherung der Umsetzung städtebaulicher Maßnahmen, die im Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmittelpjekt - 2. Änderung festgesetzt sind bzw. der Bebauungsplankonzeption zu Grunde liegen, ist der Abschluss mehrerer öffentlich-rechtlicher Vereinbarungen (Städtebauliche Verträge gemäß § 11 Abs. 1 BauGB) erforderlich.

1. Städtebaulicher Vertrag - Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan können für das ausgewiesene Kerngebiet (MK) betreffend Art und Maß der baulichen Nutzung keine Verkaufsflächenbegrenzung festgesetzt werden.

Zur Eingrenzung der möglichen städtebaulichen Auswirkungen des geplanten Fachmarktzentrums auf das innerstädtische Funktionsgefüge sowie zur Sicherung einer dauerhaft städtebaulich verträglichen Nutzung innerhalb des ausgewiesenen Kerngebietes (MK) sollen, ergänzend zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28, Teil 3 - Stadtmittelpjekt - 2. Änderung, Regelungen/ Bindungen zu Art (Fachmarktzentrum) und Maß (maximal zulässige Verkaufsfläche von 8.500 m²) der baulichen Nutzung im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages getroffen werden. Es ist vorgesehen, die Bindungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung über die Bestellung einer Baulast oder die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt zu sichern.

Der bauwillige Investor und zukünftige Grundstückseigentümer ist bereit, den vorstehend benannten Städtebaulichen Vertrag bereits zum jetzigen Zeitpunkt - vor Beginn der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB - mit der Stadt zu schließen. Durch die Bindung bereits zum jetzigen Zeitpunkt soll erreicht werden, dass der vorstehend beschriebene potenzielle städtebauliche Konflikt (projektbedingte negative Auswirkungen) von der Bauleitplanung als gelöst vorgefunden wird.

Die Verwaltung schlägt vor, den Regelungen des im Entwurf vorliegenden und als Anlage beigefügten Städtebaulichen Vertrages zuzustimmen. Der bauwillige Investor/ zukünftiger Grundstückseigentümer hat dem Vertrag in der vorliegenden Fassung bereits zugestimmt.

Einer positiven Beschlussfassung im Planungsausschuss voraussetzend kann der Vertrag noch vor Beginn der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 2. Änderung -, die voraussichtlich im Zeitraum vom 23.01.2006 bis zum 24.02.2006 durchgeführt wird, zwischen der Projektgesellschaft und der Stadt geschlossen werden.

2. Städtebaulicher Vertrag - Regelungen zum Bauvorhaben/ Erschließung und Ausgleich

Im weiteren Bebauungsplan-Änderungsverfahren wird der Abschluss einer *zweiten öffentlichen rechtlichen Vereinbarung* - in Ergänzung zu dem Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 2. Änderung - erforderlich. In einem *zweiten Städtebaulichen Vertrag*, der parallel zur erneuten öffentlichen Auslegung erstellt wird, werden folgende städtebaulichen Maßnahmen (Bauvorhaben/ Erschließung/ Ausgleich) sowie deren Kostentragung geregelt:

- Erstellung eines Gesamtkonzeptes für Werbeanlagen sowie bezüglich der äußeren Gestaltung der Gebäudekörper
- Planung und Herstellung der geplanten Erschließungsanlage "zusätzliche Fahrspur Stationsstraße"/ Kostentragungsregelung
- Planung und Herstellung der geplanten Erschließungsanlage "Brückenverbindung" (Überbauung Stationsstraße) zum Fußgängerbereich "Grüne Ladenstraße"/ Kostentragungsregelung
- Umbaumaßnahmen im Bereich der bestehenden Verkehrsanlage "Kreisverkehrsplatz Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße/ Jakobstraße"/ Kostentragungsregelung
- Anpassungs- und Umbaumaßnahmen im Bereich bestehender Verkehrsanlagen (Paffrather Straße/ Jakobstraße/ Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße)
- Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen in einer festzusetzenden Frist oder Regelung einer Ersatzvornahme durch die Stadt/ 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

Der Abschluss *der beiden vorstehend benannten Städtebaulichen Verträge* ist Voraussetzung für den Abschluss des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens (Satzungsbeschluss) bzw. für die Erteilung einer frühzeitigen Baugenehmigung gemäß § 33 Abs. 1 BauGB.

zu V. Erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Unter Berücksichtigung der aktuellen Konzeption für das geplante innerstädtische Fachmarktzentrum (Projektname "RheinBerg Passage") wurde der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - zwischenzeitlich überarbeitet und für die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorbereitet.

Die Konzeption für das geplante Fachmarktzentrum umfasst:

- den Abriss des bestehenden Rampenturms des Parkhauses (derzeitige Ein- und Ausfahrt) einschließlich der Stegverbindung zur Paffrather Straße,

- die Neuerrichtung einer Rampe entlang des vorhandenen Parkhauses an der Jakobstraße mit Anbindung an den Kreisverkehr "Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße/ Jakobstraße",
- die Neuerrichtung einer mehrgeschossigen "Mantelbebauung" zur Paffrather Straße (Ersatz des derzeitigen Rampengebäudes) und Stationsstraße (derzeit unbebaute Brachfläche),
- die Einrichtung eines SB-Warenhauses (ca. 5.500 m² Verkaufsfläche) im Erdgeschoss (incl. der Flächen des ehemaligen Busbahnhofs),
- die Einrichtung mehrere Fachmärkte (z.B. Textil, Schuhe, Lebensmittel) mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 2.800 m² im ersten Obergeschoss unmittelbar neben den vorhandenen Parkgeschossen sowie
- die Beibehaltung der drei bestehenden Parkebenen mit einer Kapazität von ca. 500 Stellplätzen.

Die Erschließung des Parkhauses erfolgt über eine neu zu errichtende Rampe parallel zur Jakobstraße mit Anbindung an den Kreisverkehr Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße/ Jakobstraße. Die Andienung des Fachmarktzentrums ist an der Jakobstraße im Bereich der heutigen Parkhausein- und ausfahrt vorgesehen.

Fußläufig soll das Fachmarktzentrum über den Haupteingang "Ecke Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße/ Stationsstraße" sowie über den Eingang "Grüne Ladenstraße" - verbunden durch eine in dem Gebäude integrierte Mall - erschlossen werden. Durch eine neue, kurze Fußgängerbrücke über die Stationsstraße hinweg wird die Verbindung zum Fußgängerbereich "Grüne Ladenstraße" hergestellt. Außerhalb der Geschäftszeiten wird die Verbindung der Grünen Ladenstraße und der zukünftigen Fußgängerzone "Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße" (Richtung Busbahnhof/ S-Bahn-Endhaltepunkt) durch einen ca. 2,50 m breiten Fußweg entlang des neuen Gebäudes gesichert.

Das Vorhaben für die Errichtung ein innerstädtisches Fachmarktzentrum (Projektname "RheinBerg Passage") wird in der Planungsausschuss-Sitzung am 11.01.2006 von der **hkm Management AG** (Projektentwicklung), Bergisch Gladbach, sowie der **Architekten- & Ingenieurgesellschaft Kuban & Gökcek**, Berlin, anhand von Plänen vorgestellt.

Der zur erneuten öffentlichen Auslegung zu beschließende Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - berücksichtigt - neben dem aktuellen Bebauungs- und Nutzungskonzept für das geplante Fachmarktzentrum - die Ergebnisse folgender gutachterlichen Untersuchungen und Prüfungen:

1. Abschätzung der projektbedingten, städtebaulichen Auswirkungen - Dezember 2005 erstellt vom Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul Jansen GmbH, Köln

Aufgrund der Größenordnung des geplanten Fachmarktzentrums am Standort "Parkhaus/ ehem. Busbahnhof" (ca. 8.500 m² Verkaufsfläche) sowie im Hinblick auf das ebenfalls geplante Einkaufszentrums im Bereich der "Untere Hauptstraße" (ca. 12.500 m²) wurden *durch die Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul Jansen GmbH* die projektbedingten Auswirkungen auf die derzeitige Einzelhandelssituation in der Stadtmitte, *anderer Stadtteilzentren und auf die Umlandgemeinden* ermittelt und bewertet. Im Ergebnis ist festzustellen, dass *die Schaffung von Baurecht für ein Fachmarktzentrum mit einer höchst zulässigen Verkaufsfläche von 8.500 m² im Randbereich der Innenstadt als unkritisch angesehen wird, solange die Stadt Bergisch Gladbach auch eine Entwicklung des desolaten Bereiches an der "Unteren Hauptstraße" durch die Schaffung von Baurecht für ein Einkaufszentrum forciert.*

Die geplante Ansiedlung eines Fachmarktzentrums mit einer höchstens zulässigen Verkaufsfläche von 8.500 m² im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 2.

Änderung entsprechend dem städtebaulichen Vertrag verhindert auch nicht die städtebaulich erwünschte Schaffung von Baurecht für ein größeres Einkaufszentrums im Bereich der "Unteren Hauptstraße", um so für eine städtebauliche Ordnung zu sorgen.

Zielsetzung sollte es sein, an beiden Standorten eine durch die Schaffung entsprechender Angebotsbebauungspläne aufeinander abgestimmte Projektentwicklung voranzutreiben, welche die Innenstadt beleben wird und die Attraktivität der Stadtmitte als Einkaufs- und Versorgungszentrum erhöht. Vor diesem Hintergrund wird die Stadt Bergisch Gladbach die für ein Einkaufszentrum im Bereich der "Unteren Hauptstraße" erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen kurzfristig schaffen.

Das konzipierte Fachmarktzentrum (SB-Warenhaus sowie zusätzliches Discounterangebot) wird zwar das Angebot an Lebensmittel sowie an Bekleidung und Textilien in der Stadtmitte wesentlich ausweiten, jedoch wird der bestehende Bekleidungseinzelhandel (ca. 7.400 m² Verkaufsfläche) größtenteils in dem Niedrigpreissegment betroffen sein. Dies ist nach Herrn Dr. Jansen vertretbar bzw. als verträglich einzustufen, zumal die großen Anbieter und die Vielzahl vorhandener Bekleidungsfachgeschäfte über eine wesentlich breitere und qualitative Angebotskompetenz als das durch das Planvorhaben geschaffene Discountsortiment verfügen.

Insgesamt ist festzustellen, dass durch das geplante Fachmarktzentrum mit einer höchst zulässigen Verkaufsfläche von 8.500 m² keine negativen Auswirkungen auf die innerstädtische Zentrenstruktur, aber auch auf die Umlandgemeinden, zu erwarten sind. Aus städtebaulichen Gründen sollte die Schaffung von Planungsrecht für ein Fachmarktzentrum mit einer höchst zulässigen Verkaufsfläche von 8.500 m² am Standort "Parkhaus/ ehem. Busbahnhof" mit der Schaffung von Planungsrecht für ein Einkaufszentrum am Standort "Untere Hauptstraße" einhergehen, um die Attraktivität und Zentralität der Stadt Bergisch Gladbach insgesamt zu steigern.

Die Verwaltung empfiehlt, zur Sicherung der Umsetzung des Bauvorhabens in der gewünschten Größenordnung die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen des geänderten Bebauungsplanes durch die Bestellung einer Baulast oder alternativ durch die Eintragung einer Dienstbarkeit zu ergänzen. Die Bestellung der Baulast bzw. Eintragung einer Dienstbarkeit ist im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages, der zwischen dem bauwilligen Investor und der Stadt geschlossen wird, geregelt und enthält Bindungen zu Art (Fachmarktzentrum) und Umfang (max. 8.500 m² Verkaufsfläche) des Bauvorhabens.

2. Abschätzung der projektbedingten, verkehrlichen Auswirkungen - Dezember 2005

erstellt vom Büro ambrosius blanke verkehr.infrastruktur, Bochum

Auf der Basis der Nutzungskenngrößen für das geplante innerstädtische Fachmarktzentrum RheinBerg Passage mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 8.000 m² wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchungen die zu erwartenden Mehrverkehre (Kunden-, Beschäftigten- und Andienungsverkehr) ermittelt und deren verkehrliche Auswirkungen auf das umgebende Straßennetz geprüft und bewertet.

Der Gutachter kommt in seiner Untersuchung zu dem Ergebnis, dass das bestehende bzw. zukünftig ergänzte umgebende Straßennetz (z.B. zusätzliche Fahrspur Stationsstraße) sowie die Verkehrsknoten die zu erwartenden Mehrverkehre problemlos aufnehmen werden. Dies vor dem Hintergrund, dass für den Lastfall "Rheinberg Passage" gegenüber dem Lastfall "Gladium" geringere Zusatzverkehrsfrequenzen zu erwarten sind. Die gegenüber dem Projekt "Gladium" prognostizierten geringeren Zusatzverkehre ergeben daher für die Leistungsfähigkeit an den relevanten Verkehrsanlagen insgesamt günstigere Bedingungen.

3. Umweltprüfung - Dezember 2005

erstellt vom Büro BKR, Büro für Kommunal- & Regionalplanung, Aachen

In Ergänzung zu der bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2194 - Gladium - erarbeiteten Umweltprüfung wurde durch das Büro für Kommunal- und Regionalplanung Aachen (BKR) eine erneute Umweltprüfung durchgeführt.

In der Umweltprüfung werden zum einen die Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Stadtbild, Boden, Wasser, Luft, Klima, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Bevölkerung und Gesundheit der Menschen ermittelt, abgeschätzt und bewertet. Darüber hinaus wurde eine Eingriffsbewertung und -bilanzierung zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs durchgeführt. Der Eingriffsbewertung liegt eine Gegenüberstellung des bestehenden Planungsrechts (Bebauungsplan Nr. 28, Teil 2 - Stadtmitteprojekt - 1. Änderung) sowie der geplanten Nutzungsausweisungen des Bebauungsplans Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 2. Änderung 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.

Der aus der durchgeführten Eingriffsbilanzierung resultierende Ausgleichsbedarf soll durch Pflanzmaßnahmen in dem zukünftigen fußläufigen Bereich „Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße“ (Baumpflanzungen) sowie durch die Inanspruchnahme des städtischen "Öko-Kontos" (landschaftspflegerische Maßnahmen in dem Ausgleichsgebiet "Tongrube Weiß") 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 anzupflanzenden 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 Bauherrn wird im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages, der zwischen dem Projektentwickler und der Stadt geschlossen wird, geregelt.

Die projektbedingten Auswirkungen auf die derzeitige Umweltsituation, die Eingriffsbewertung sowie die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind zusammenfassend in dem Umweltbericht als Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 2. Änderung dargestellt.

4. Schalltechnische Untersuchung/ Schadstoffscreening - Dezember 2005

erstellt vom Büro Peutz Consult GmbH, Düsseldorf

Die Lärmvorbelastung innerhalb des Plangebietes durch äußere Lärmeinwirkungen sowie die Emissionsbelastungen, die derzeit bzw. zukünftig durch die Nachfolgenutzung (Fachmarktzentrum "Rheinberg Passage" (Anlagelärm) mit Parkhaus und Andienung) von dem Plangebiet ausgehen, wurden im Rahmen eines Schalltechnischen Gutachtens durch das Büro Peutz Consult GmbH, Düsseldorf ermittelt und bewertet.

Unter Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse sieht der Bebauungsplanentwurf entsprechende Lärmschutzmaßnahmen vor.

Im Hinblick auf die baulichen Gegebenheiten ("offenes" Parkhaus/ "offene" Andienungszone) und der prognostizierten projektbezogenen Emissionen ist die Nutzung der Parkierungseinrichtung (Parkhaus) sowie die Andienung/ Anlieferung der zukünftigen Kerngebietsnutzungen nur in der Tageszeit nach TA Lärm (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) zulässig.

Die Ergebnisse des Schadstoffscreenings verdeutlichen bereits in der Bestandssituation eine erhebliche Vorbelastung der Schadstoffkonzentrationen im Plangebiet für Feinstaub und Stickstoffdioxid. Durch die Realisierung des Bauvorhabens ist aufgrund des projektierten Mehrverkehrs von einer weiteren Zunahme der Schadstoffkonzentrationen auszugehen.

Die im Rahmen des Grobscreenings errechneten Luftschadstoffkonzentrationen sind mit vergleichsweise hohen Unsicherheiten verbunden. Genauere Erkenntnisse können nur durch eine ergänzende mikroskalige Untersuchung, einhergehend mit einer messtechnischen Erfassung der derzeitigen Vorbelastung, erzielt werden.

Werden die Immissionsgrenzwerte überschritten, ist gemäß der 22. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) ein "Luftreinhalteplan" aufzustellen. Für die Aufstellung der Luftreinhaltepläne in NRW ist nicht die Stadt, sondern sind die Bezirksregierungen, unterstützt von dem Landesumweltamt (LUA), verantwortlich. Das LUA hat aufgrund der Ergebnisse der bisherigen Luftqualitätsuntersuchungen für Bergisch Gladbach keine Veranlassung für die Aufstellung eines Luftreinhalteplanes gesehen. Im Rahmen der nunmehr anstehenden Behördenbeteiligung werden die vom Gutachter ermittelten Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte im Plangebiet bzw. in der Stadtmitte dem zuständigen Landesumweltamt gemeldet.

Inwieweit sich diesbezüglich aus Sicht des Landesumweltamtes ein Handlungsbedarf ergibt, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beurteilt bzw. abgeschätzt werden.

Die Originale der vorstehend aufgeführten gutachterlichen Untersuchungen können in der Fachaufgabe Stadtplanung, Fachbereich 6 Planen und Bauen, eingesehen werden.

Die Inhalte des überarbeiteten, aktualisierten Entwurfes zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in der Planungsausschuss-Sitzung am 11.01.2006 vorgestellt.

Die Verwaltung schlägt vor, den Inhalten des überarbeiteten Bebauungsplanentwurfes Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 2. Änderung zuzustimmen und den Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu fassen.

Die Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) werden parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erneut beteiligt.

Ein Übersichtsplan, verkleinerte Kopien der bisherigen und geänderten Bebauungsplanentwürfe, die Textlichen Festsetzungen, die Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 2. Änderung sowie der Entwurf zum Städtebaulichen Vertrag (Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung) sind der Vorlage beigelegt.

Anlagen

- Übersichtsplan/ Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 2. Änderung
- Planverkleinerung - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2194 - Gladium -
- Planverkleinerung - Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 2. Änderung (Kinocenter)
- Planverkleinerung - Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 2. Änderung (aktuell)
- Textliche Festsetzungen zum BP Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 2. Änderung
- Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum BP Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 2. Änderung
- *Städtebaulicher Vertrag (Entwurf)*

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum

Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmittelpunkt - 2. Änderung

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

- 1.1** In dem Kerngebiet **MK** sind die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen 'Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen' gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2** In dem Kerngebiet **MK** sind die gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen 'Tankstellen', die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen sowie die gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 fallen, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
- 1.3** In dem Kerngebiet **MK** sind Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO sowie sonstige Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO im Erdgeschoss gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.
- 1.4** In dem Kerngebiet **MK** sind entsprechend der "Satzung über den Ausschluss von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben" folgende Nutzungen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig:
 - 1. Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und/ oder Unterhaltungsgeräten (Spielhallen, Spielcasinos) ist
 - 2. Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung Sexdarbietungen sind
 - 3. Einzelhandelsbetriebe, in denen neben dem Verkauf von Sexartikeln (Sexshops) Filme vorgeführt werden, wenn der Umsatz durch Filmvorführungen mehr als 50 % des Gesamtumsatzes beträgt.

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

2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 1,0 als Obergrenze festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl

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

2.3 Geschossfläche

Garagenschosse sowie Garagen und Stellplätze in Vollgeschossen sind bei der Ermittlung der Geschossfläche gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO nicht zu berücksichtigen.

2.3 Höhe der baulichen Anlage

Die im Bebauungsplan für das Kerngebiet **MK** festgesetzten Gebäudehöhen (max. GH) sind als Höchstwerte festgesetzt. Die Höhenangaben beziehen sich auf Meter über Normalnull (müNN).

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für das im Bebauungsplan ausgewiesene Kerngebiet **MK** wird eine "besondere Bauweise" (b) festgesetzt. Gebäude sind ohne die ansonsten nach der Bauordnung NW erforderlichen Grenzabstände (offene Bauweise) zu errichten.

4.

Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Passive Schallschutzmaßnahmen (Lärmimmissionen)

Die zukünftigen Gebäudefassaden innerhalb des ausgewiesenen Kerngebiets **MK**, die der **Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße** zugewandt sind, liegen in dem **Lärmpegelbereich IV**.

Die zukünftigen Gebäudefassaden innerhalb des ausgewiesenen Kerngebietes **MK**, die der **Jakobstraße**, der **Paffrather Straße** sowie der **Stationsstraße** zugewandt sind, liegen im **Lärmpegelbereich V**.

Gemäß VV Bauordnung (BauO) NRW § 18 Abs. 2 i.V.m. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind zum Schutz gegen Außenlärm für Außenbauteile von Gebäuden innerhalb der vorstehend benannten Lärmpegelbereiche entsprechend des Abschnittes 5 der DIN 4109 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	
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40
¹⁾ An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.			

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

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.

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

4.2 Anlagengeräusche (Lärmimmissionen)

Zur Sicherung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes werden für das Bebauungsplangebiet Emissionskontingente L_{EK} gemäß *E DIN 45691 (Geräuschkontingentierung, Mai 2005)* festgesetzt.

Teilbereich	Emissionskontingente L_{EK} [dB(A)/m²]
-------------	--

	tags (06:00 bis 22:00 Uhr)	nachts (22:00 bis 06:00 Uhr)
L _{EK 1}	69	54
L _{EK 2}	65	50
L _{EK 3}	53	38

Nachweis:

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben oder Anlagen sind je nach der in Anspruch genommenen Teilfläche und der hierfür festgesetzten Emissionskontingente L_{EK,i} sind die zulässigen Beurteilungspegel der Teilflächen nach folgender Gleichung zu ermitteln.

$$L_{IK,j} = L_{EK,i} - \Delta L_{i,j}$$

mit L_{IK,j} = Immissionskontingent in dB(A)

L_{EK,i} = Emissionskontingent der Teilfläche i

$\Delta L_{i,j}$ = $-10 \cdot \log(S_i / (4 \cdot \pi \cdot s_{i,j}^2))$ Abstands / Flächenkorrekturmaß

S_i = Größe der Teilfläche i in m²

s_{i,j} = Abstand zwischen der Teilflächenmittelpunkt i und dem Immissionsort j in m

Zum Nachweis der Einhaltung des zulässigen anteiligen Immissionskontingentes L_{IK} ist im jeweiligen bau-, immissionsschutzrechtlichen oder sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren eine betriebsbezogene Immissionsprognose nach den technischen Regeln in Ziffer A.2 des Anhangs zur Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm - vom 26.08.1998 durchzuführen. Der Beurteilungspegel L_r gemäß TA-Lärm darf das anteilige Immissionskontingent L_{IK} nicht überschreiten. ($L_r \leq L_{IK,j}$).

Den Festlegungen liegen die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan, Bericht F 6002-1 vom 12.12.2005 der Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, zu Grunde.

4.3 Parkhausnutzung (Lärmimmissionen)

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

4.4 Andienung (Lärmimmissionen)

Die Andienung der zukünftigen Kerngebietsnutzungen innerhalb des Plangebietes in der Nachtzeit nach TA Lärm (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ist unzulässig.

5. Bepflanzung und Naturschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB und § 9 Abs. 1 a BauGB)

5.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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.

Pflanzliste

Bäume für öffentliche Verkehrsflächen "Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße"
Großkroniger hochstämmiger Laubbaum, Stammumfang 30-35 cm

Robinie	Robinia pseudoacacia
---------	----------------------

Gleditschie	Gleditsia triacanthos
Schnurbaum	Sophora japonica
Platane	Platanus acerifolia

Hinweis:

Das Pflanzen innerhalb des Plangebietes 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.

6.5.2 Externer Ausgleich

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden landschaftspflegerische Maßnahmen in dem städtischen Ausgleichsgebiet "Tongrube Weiß" vorgesehen. Das im Rahmen der Eingriffsbewertung (Umweltbericht) zu diesem Bebauungsplan ermittelte Ausgleichsdefizit (1.973 Punkte gemäß dem Vereinfachten Bewertungsverfahren der Landesregierung NRW) wird in dem o.g. Ausgleichsgebiet nachgewiesen. Zum Ausgleich des Eingriffes wird hier die Maßnahme "Neuanlage, Erhaltung und Pflege einer extensiven Wiese" durch die Stadt durchgeführt. Ihre dauerhafte Durchführung ist über das Ökokonto sichergestellt. Der Nachweis des Ausgleichs wird in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt.

6. Hinweise

6.1 Rechtsgrundlage

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (Bundesgesetzblatt I S. 466).

6.2 Bisheriges Planungsrecht

Durch den Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 2. Änderung wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 1. Änderung der Stadt Bergisch Gladbach teilweise überplant und in diesem Teil ersetzt.

6.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Bei der Erschließung neuer Bauflächen gilt aufgrund der Regelung des § 51 a Landeswassergesetz (LWG) seit dem 01.01.1996 der Vorrang der ortsnahe 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 innerhalb des Plangebietes wird nach Abpufferung durch eine Rückhaltung der städtischen Regenwasserkanalisation in den angrenzenden Straßen zugeleitet. Die Rückhaltung wird innerhalb des ausgewiesenen Kerngebietes erfolgen.

6.4 Bodenbelastungen

Für das Plangebiet liegen u.a. die umweltgeologischen Untersuchungen "Bodengutachten" der Firma GEOS GmbH, Bergisch Gladbach, 30.07.1993, "Bodengutachten" des Büros Gündling, Darmstadt, Februar 2005 sowie "Gutachterliche Stellungnahme" des Büros Kühn Geoconsulting, Bonn, Dezember 2005 zur Beurteilung der Altlasten- und Bodensituation vor.

Anfallende Aushub- und Abbruchmaterialien sind gemäß Krw-/AbfG vorrangig zu verwerten bzw. nach abfallwirtschaftlicher 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.

Sämtliche Aushub- und Erdarbeiten sind unter fachgutachterlicher Aufsicht auszuführen und nach Abschluss entsprechend durch den Gutachter zu dokumentieren. Die Nachweise sind der Stadt Bergisch Gladbach sowie dem Rheinisch-Bergischen Kreis nach Vorlage unaufgefordert einzureichen.

Vor Beginn von Abbrucharbeiten vormals gewerblich genutzter Gebäude sind durch einen Fachgutachter alle Bauteile auf möglicherweise verbaute Gefahrstoffe hin zu überprüfen. Sollten solche Materialien vorgefunden werden, ist ein Abbruchkonzept zu erarbeiten und bei der Genehmigungsbehörde einzureichen. Die Materialien sind unter Beachtung der geltenden gesetzlichen Bestimmungen beim Abbruch ordnungsgemäß zu behandeln.

6.5 Baugrundverhältnisse/ Grundwasserverhältnisse

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

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.

6.6 Werbeanlagen (Lichtimmissionen)

Bei Anordnung und Betrieb von Werbeanlagen ist der gemeinsame Runderlass 'Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung' des Umweltministeriums sowie des Städtebauministeriums vom 13.09.2000 (SMBI. NRW 712a) zu beachten.

6.7 Darstellungen in der Planzeichnung

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

B E G R Ü N D U N G

**zum Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 2. Änderung
(gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)**

G L I E D E R U N G

- 1. Planungshistorie**
- 2. Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung**
- 3. Räumlicher Geltungsbereich**
- 4. Planungsrechtliche Situation/ Vorgaben übergeordneter Planungen**
- 5. Städtebauliche Situation**
- 6. Städtebauliche Konzeption**
 - 6.1 Allgemeine Planungsziele**
 - 6.2 Bebauungs- und Nutzungskonzept**
 - 6.2.1 Städtebauliche Auswirkungen des geplanten Fachmarktzentrums
 - 6.3 Verkehrskonzept**
 - 6.3.1 Verkehrliche Auswirkungen des geplanten Fachmarktzentrums
 - 6.4 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**
 - 6.4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.4.3 Überbaubare Grundstücksflächen/ Bauweise
 - 6.4.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 6.4.5 Verkehrsflächen/ Erschließung
 - 6.4.6 Stellplätze/ Garagen
 - 6.4.7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- 7. Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes**
 - 7.1 Belange von Natur und Landschaft**
 - 7.2 Immissionsschutz**
 - 7.2.1 Lärmschutz
 - 7.2.2 Lichtimmissionen
 - 7.2.3 Lufthygiene
 - 7.3 Altlasten**

8. Ver- und Entsorgung

9. Umsetzung des Bebauungsplanes

9.1 Bodenordnende Maßnahmen

9.2 Kosten

9.3 Städtebauliche Verträge

Anlage: Umweltbericht zum Bebauungsplan (Dezember 2005)

1. Planungshistorie

Die Stadt Bergisch Gladbach bemüht sich seit Jahren, den zentralen Bereich der Innenstadt von Bergisch Gladbach zwischen dem ehemaligen Kalkwerk Cox, der Jakobstraße, Paffrather Straße, der Hauptstraße (Fußgängerzone) und der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße städtebaulich neu zu ordnen und gestalterisch aufzuwerten.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmittelpunkt - 1. Änderung weist parallel zur Stationsstraße (Rampe) "Kerngebiet" (MK) sowie zur Jakobstraße „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ mit dem Standort „Zentraler Omnibusbahnhof“ (ZOB) aus. Der Busbahnhof wurde mittlerweile an die Stationsstraße unmittelbar neben dem S-Bahn-Endhaltepunkt verlagert und somit ein neuer Verkehrsverknüpfungspunkt "Bus + Bahn" geschaffen. Der Bereich des ehemaligen Busbahnhofs sowie die umgebenden Flächen liegen seit der Verlagerung des Busbahnhofs brach.

Der im Zuge der Rahmenplanung - Innenstadt Bergisch Gladbach entwickelten und vom Rat der Stadt am 23.06.1998 beschlossenen städtebaulichen Leitbildkonzeption entsprechend soll das Busbahnhof- und S-Bahnhofsareal in das Geschäftszentrum integriert werden.

Bislang konnten an dem Standort keine Einzelhandelsprojekte realisiert werden mit der Folge, dass das Funktionsgefüge sowie das Erscheinungsbild der Stadtmitte weiterhin beeinträchtigt werden. Für den betreffenden Bereich wurden in den vergangenen Jahren bereits mehrere Bauleitplanverfahren durchgeführt:

Änderung Nr. 150/ 2110 - 2110 - Bahnhof Bergisch Gladbach - des Flächennutzungsplanes

Anlässlich der Verlagerung des Busbahnhofs sowie des seinerzeit projektierten Einkaufszentrum "Gladium-City-Galerie" wurde im Jahre 2004/ 2005 ein Änderungsverfahren des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes durchgeführt. Die Änderung umfasst die Verlagerung des "Zentralen Omnibusbahnhofs" auf ehemalige Bahnfläche An der Stationsstraße sowie die Umwandlung von "Verkehrsflächen/ ZOB" bzw. "Bahnflächen" in "Kerngebietsflächen" (MK). Die Flächennutzungsplanänderung ist seit dem 19.04.2005 rechtswirksam.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2194 - Gladium -

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einkaufszentrums ("Gladium City-Galerie") wurde in den Jahren 2003/ 2004 das Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2194 - Gladium - durchgeführt. Das geplante Vorhaben umfasste den Abriss des bestehenden Parkhausgebäudes sowie die Neuerrichtung eines mehrges-

schoffenen Einkaufszentrums mit mind. 9.500 m² und max. 14.000 m² Verkaufsfläche. Darüber hinaus sollten drei Parkgeschosse mit einer Kapazität von ca. 670 Stellplätzen errichtet werden.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.03.2004 bzw. erneut am 17.03.2005 den Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2194 - Gladium - gefasst. Der Bebauungsplan wurde bislang nicht öffentlich bekannt gemacht und somit nicht in Kraft gesetzt.

Da das in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2194 - Gladium - sowie in dem Durchführungsvertrag geregelte Vorhaben - die Errichtung eines mehrgeschossigen Einkaufszentrums mit integriertem Parkhaus - nicht realisiert wird und das Grundstück zwischenzeitlich veräußert wurde, wird der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan aufgehoben und das Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt.

Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 2. Änderung

Bereits im Jahre 1999 wurde ein Änderungsverfahren des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 1. Änderung durchgeführt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasste u.a. eine erweiterte Kerngebietsausweisung, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das seinerzeit geplante, ca. 30 Meter hohe Kinocenter zu schaffen. Die Konzeption beinhaltete den Erhalt des Parkhausgebäudes, die Umnutzung der Erdgeschosszone (ehemals Busbahnhof) für Einzelhandelsnutzungen sowie die Neuerrichtung des Kinogebäudes unmittelbar neben dem vorhandenen Parkhaus.

Der Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 2. Änderung wurde zwar am 16.12.1999 vom Rat der Stadt als Satzung beschlossen, die Bebauungsplanänderung jedoch nicht in Kraft gesetzt, nachdem bekannt wurde, dass das Kinoprojekt nicht realisiert wird. Seit diesem Zeitpunkt ruht das Bebauungsplan-Änderungsverfahren.

2. Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Mit der Verlagerung des städtischen Busbahnhofs an die Stationsstraße ist der zentrale Bereich zwischen Paffrather Straße, Jakobstraße, Stationsstraße sowie Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße für eine städtebauliche Neuordnung und Neugestaltung frei geworden. Die Stadt Bergisch Gladbach ist weiterhin bemüht, das brachgefallene Areal einer neuen Nutzung zuzuführen. Das Gelände hat bedingt durch seine zentrale Lage in unmittelbarer Nähe zum neu geschaffenen Verkehrsverknüpfungspunktes "Bus + Bahn", zur Hauptstraße (Fußgängerzone) sowie durch seine städtisch geprägte Umgebung mit zahlreichen Einzelhandelsnutzungen im unmittelbaren Umfeld eine große Bedeutung für die künftige städtebauliche Entwicklung der Stadtmitte von Bergisch Gladbach.

Wie bereits vorstehend ausgeführt, wurde das Areal südöstlich des ehemaligen Kalkwerkes Cox, südlich der Paffrather Straße und nördlich des S-Bahn-Endhaltepunktes zwischenzeitlich an eine neue Investorengruppe veräußert. Diese beabsichtigt auf dem Grundstück die Neuerrichtung eines innerstädtischen Fachmarktzentrums, bestehend aus einem SB-Warenhaus (Erdgeschoss) sowie ergänzender kleinerer Einzelhandelseinrichtungen (1. Obergeschoss), mit einer Gesamtgröße von ca. 8.500 m² Verkaufsfläche.

Das Bebauungs- und Nutzungskonzept für die Errichtung eines innerstädtischen Fachmarktzentrums umfasst neben dem teilweisen Erhalt des vorhandenen Parkhauses eine ergänzende Mantelbebauung an der Nordost- und Südostseite zur Paffrather Straße bzw. Rampe Stationsstraße hin. An der Nordwestseite (Jakobstraße) soll eine Rampe für die Pkw-Zufahrt errichtet werden; die Andienung des Fachmarktzentrums erfolgt ebenfalls von der Jakobstraße.

Mit der Entwicklung des Standortes werden folgende städtebauliche Planungsziele verfolgt:

- Stärkung der Innenstadt durch einen ergänzenden Einzelhandelsstandort für ein Fachmarktzentrum in zentraler, städtebaulich integrierter Lage
- Städtebauliche Neuordnung und gestalterische Attraktivierung des vormaligen Busbahnhofareals 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-Endhaltepunkte, 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
- Verbesserung der Erschließungssituation für das bestehende Parkhaus
- Ausgleich des vorhabenbedingten Eingriffs (Überbauung von heutigen Restgrünflächen).

Das Baugrundstück ist in der konzipierten Form weder nach § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - bebaubar, noch entsprechen die vorgesehenen Nutzungen dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmittelpunkt - 1. Änderung. Auch der im Jahre 1999 vom Rat der Stadt als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmittelpunkt - 2. Änderung entspricht nicht mehr den nunmehr formulierten Planungsabsichten. Er wird daher vorgesehen, das ruhende Bebauungsplan-Änderungsverfahren wieder aufleben zu lassen, den Ratsbeschluss vom 16.12.1999 (Satzungsbeschluss) aufzuheben und das Verfahren zur Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 28, Teil 3 - Stadtmittelpunkt - 1. Änderung mit einer überarbeiteten, die aktuelle Konzeption für die Errichtung eines Fachmarktzentrums berücksichtigende Entwurfsplanung mit der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fortzusetzen.

Die Wiederaufnahme bzw. Fortsetzung des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmittelpunkt - 2. Änderung erfolgt nach "altem" Planungsrecht (BauGB 1998).

3. Räumlicher Geltungsbereich

Räumlicher Geltungsbereich - Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmittelpunkt - 2. Änderung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28, Teil 3 - Stadtmittelpunkt - 2. Änderung ist durch entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,9 ha und umfasst das Areal zwischen der Jakobstraße im Nordwesten, der Paffrather Straße im Nordosten, der Stationsstraße im Süden und dem Bahnhof-

areal. Das Grundstück des geplanten Fachmarktzentrums umgebende Straßennetz sowie der Knotenpunkt Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße/ Jakobstraße sind in dem Geltungsbereich einbezogen.

Durch den Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmittelpunkt - 2. Änderung wird ein Teilbereich des zurzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 28, Teil 3 - Stadtmittelpunkt - 1. Änderung ersetzt.

4. Planungsrechtliche Situation/ Vorgaben übergeordneter Planungen

Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Im Gebietsentwicklungsplan ist das Plangebiet als "Allgemeiner Siedungsbereich" (ASB) dargestellt.

Flächennutzungsplan (FNP)

Anlässlich der Verlagerung des Busbahnhofs sowie der Aufstellungsverfahren zu den Bauleitplänen "Bebauungsplan Nr. 2110 - Bahnhof Bergisch Gladbach -" sowie "Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2194 - Gladium -" wurde ein Änderungsverfahren des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes durchgeführt. Die Änderung umfasst die Verlagerung des "Zentralen Omnibusbahnhofs" auf ehemalige Bahnfläche an der Stationsstraße sowie die Umwandlung von "Verkehrsflächen/ ZOB" bzw. "Bahnflächen" in "Kerngebietsflächen" (MK). Die Änderung Nr. 150/ 2110 - Bahnhof Bergisch Gladbach -des Flächennutzungsplanes ist seit dem 19.04.2005 rechtswirksam.

Der geänderte, wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach stellt für das Plangebiet

„Kerngebiet“ (MK) dar. Dem Entwicklungsgebot im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB wird durch die Ausweisungen der Bebauungsplanänderung (Kerngebiet MK) entsprochen.

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 geänderte 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 der Bebauungsplanänderung zu Grunde.

5. Städtebauliche Situation

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 28, Teil 3 - Stadtmittelpunkt - 2. Änderung liegt innerhalb des Stadtzentrums von Bergisch Gladbach unmittelbar im Nordosten des neuen Verkehrsknüpfungspunktes "Bus + Bahn" (Busbahnhof/ S-Bahn-Endhaltepunkt). Nördlich des Plangebiets grenzt die Fläche des ehemaligen Kalkwerkes Cox an. Im Südosten befinden sich die Fußgängerzonen "Hauptstraße" und "Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße" sowie das "Löwencenter" (ehemaliges "Kaufring-Warenhaus").

Das Plangebiet ist in seiner heutigen Funktion und seinem Erscheinungsbild stark durch verkehrstechnische Anlagen geprägt. Für den Betrachter wirken der ehemalige Busbahnhof mit den darüber liegenden Parkdecks und das Parkhaus an der Paffrather Straße mit derzeit ca. 500 Kfz-Stellplätzen 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 tiefer liegende 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 Busbahnhofsareals und des S-Bahn-Endhaltepunktes an 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 mindergenutzte Flächen geprägt wird.

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

6. Städtebauliche Konzeption

6.1 Allgemeine Planungsziele

Die bisherigen Bemühungen, den Bereich des ehemaligen Busbahnhofs städtebaulich neu zu ordnen und den betreffenden Innenstadtbereich insgesamt zu attraktivieren, schlugen fehl mit der Konsequenz, dass der Bereich weiterhin brach liegt und negativ in Erscheinung tritt.

Das aktuelle Nutzungskonzept baut auf die Leitbildkonzeption der Rahmenplanung "Innenstadt Bergisch Gladbach" (1999) auf. Es zielt auf eine Stärkung der Innenstadt durch einen ergänzenden Einzelhandelsstandort für ein Fachmarktzentrum 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.

Dem Bebauungsplanentwurf Nr. 28, Teil 3 - Stadtmittelpunkt - 2. Änderung liegen folgende allgemeine Planungsziele zugrunde:

- Städtebauliche Neuordnung des Busbahnhof- und Bahnhofsbereiches

- Umsetzung der im Zuge der Rahmenplanung - Innenstadt Bergisch Gladbach entwickelten städtebaulichen Leitbildkonzeption für das Stadtzentrum mit dem Ziel, das Zentrums (Kerngebiet - MK) zwischen der Odenthaler Straße im Osten und dem 'Driescher Kreuz' im Westen zu begrenzen und um das Busbahnhof- und Bahnhofsareal zu erweitern.
- Ausweitung des Kerngebietes um das ehemalige Busbahnhofareals und Teilbereiche des Bahnhofareals an der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße
- Stärkung und Erweiterung der Geschäftsentwicklung
- Verlagerung des Busbahnhofs auf ehemalige Bahnflächen entlang der Stationsstraße mit dem Ziel der Verbesserung der Umsteigebeziehung Bus und S-Bahn
- Integration des zukünftigen S-Bahnhofs / Busbahnhofs innerhalb des Zentrums durch eine Verlängerung der Fußgängerzone "Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße" bis zur Jakobstraße
- Attraktivierung der Anbindung bestehender Geschäftsbereiche Ladenstraße 'Am Alten Pastorat' an das ehemalige Busbahnhofareal durch Umgestaltung der Fußwegeverbindung

6.2 Bebauungs- und Nutzungskonzept

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 "RheinBerg Passage" nimmt das gesamte Grundstück zwischen Jakobstraße, Paffrather Straße, Stationsstraße und Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße in Anspruch. Die geplante mehrgeschossige Mantelbebauung wird die zulässige Gebäudehöhe des bestehenden Parkhauses (maximal zulässige Gebäudehöhe lässt optional die Aufstockung um ein Parkgeschoss zu) nicht überschreiten. Der kompakte Neubaukörper wird mit einem Flachdach versehen.

Im Erdgeschossgeschoss des Fachmarktzentrums "Rheinberg Passage" ist ein SB-Warenhaus geplant (Verkaufsfläche: ca. 5.400 m²). Im ersten Obergeschoss sind mehrere kleinere Einzelhandelsnutzungen, wie z.B. Drogerie, Textil, Nahrung, Schuhe und Büros vorgesehen. Die für den Einzelhandel vorgesehene Netto-Gesamtverkaufsfläche wird 8.000 bis 8.500 m² umfassen. Das bestehende Parkhaus bleibt mit seiner derzeitigen Kapazität von ca. 500 Stellplätzen (optional zusätzliche Parkebene mit ca. 170 Stellplätzen durch Aufstockung) erhalten und dient der Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

Die "RheinBerg Passage" wird über zwei Eingänge für den Fußgänger erschlossen:

Der zum Verkehrsverknüpfungspunkt "Bus + Bahn" hin orientierte Eingang befindet sich im Süden des Baukörpers an der Ecke Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße/ Stationsstraße. Über eine Treppenanlage erreicht der vom S-/Busbahnhof kommende Besucher das Gebäudeinnere (Ebene +1).

Ein weiterer Zugang befindet sich im Osten des Baukörpers auf der Ebene +1 (FGZ "Grüne Ladenstraße"). Die an diesem Eingangsbereich entstehende platzartige Aufweitung stellt das Bindeglied zwischen Fußgängerzone, "RheinBerg Passage" und Busbahnhof/ S-Bahn-Endhaltepunkt dar.

Die Querung der Stationsstraße von diesem Platz aus erfolgt über eine neu zu errichtende Fußgängerbrücke.

Tagsüber ist die fußläufige Verknüpfung des Busbahnhofes/ S-Bahn-Endhaltepunktes mit der Fußgängerzone durch die Mall der "RheinBerg Passage" sowie über einen Gehweg südlich entlang des Neubaukörpers gewährleistet. Nachts bzw. nach Schließung des Gebäudes wird die fußläufige Verbindung über den Gehweg im Süden des Fachmarktzentrums gesichert.

6.2.1 Städtebauliche Auswirkungen des geplanten Fachmarktzentrums

Aufgrund der Größenordnung des geplanten Fachmarktzentrums am Standort "Parkhaus/ ehem. Busbahnhof" (ca. 8.500 m² Verkaufsfläche) sowie im Hinblick auf das ebenfalls geplante Einkaufszentrum im Bereich der "Untere Hauptstraße" (ca. 12.500 m²) wurden von der Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul Jansen GmbH im Dezember 2005 die projektbedingten Auswirkungen auf die derzeitige Einzelhandelssituation in der Stadtmitte, anderer Stadtteilzentren und auf die Umlandgemeinden ermittelt und bewertet. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Schaffung von Baurecht für ein Fachmarktzentrum mit einer höchst zulässigen Verkaufsfläche von 8.500 m² im Randbereich der Innenstadt als unkritisch angesehen wird, solange die Stadt Bergisch Gladbach auch eine Entwicklung des desolaten Bereiches an der "Unteren Hauptstraße" durch die Schaffung von Baurecht für ein Einkaufszentrum forciert.

Zielsetzung sollte es sein, an beiden Standorten eine durch die Schaffung entsprechender Angebotsbebauungspläne aufeinander abgestimmte Projektentwicklung voranzutreiben, welche die Innenstadt beleben wird und die Attraktivität der Stadtmitte als Einkaufs- und Versorgungszentrum erhöht. Vor diesem Hintergrund wird die Stadt Bergisch Gladbach die für ein Einkaufszentrum im Bereich der "Unteren Hauptstraße" erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen kurzfristig schaffen.

Die geplante Ansiedlung eines Fachmarktzentrums mit einer höchstens zulässigen Verkaufsfläche von 8.500 m² im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 2. Änderung entsprechend dem städtebaulichen Vertrag verhindert auch nicht die städtebaulich erwünschte Schaffung von Baurecht für ein größeres Einkaufszentrum im Bereich der "Unteren Hauptstraße", um so für eine städtebauliche Ordnung zu sorgen.

Durch die Regelungen in dem städtebaulichen Vertrag wird erreicht, dass hier ein Fachmarktzentrum mit dem Verkaufsflächenschwerpunkt SB-Warenhaus und mit einer höchst zulässigen Verkaufsfläche von 8.500 m² errichtet werden kann, wobei der Begriff "Verkaufsfläche" in dem Vertrag entsprechend definiert ist.

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu einem SB-Warenhaus wird aufgrund der Erfahrungen davon ausgegangen, dass ein Lebensmitteldiscounter, ein Textil- und Schuhfachmarkt sowie möglicherweise ein Sportfachmarkt das Fachmarktzentrum bilden werden.

Diese Verkaufsflächen werden außerhalb der bisherigen Geschäftszone von Bergisch Gladbach geschaffen, grenzen aber an die "Grüne Ladenstraße" bzw. den Kernbereich der Stadtmitte an – getrennt durch die Stationsstraße. Gerade ein SB-Warenhaus ist auf einen autogerechten Standort angewiesen, und damit kommt auch nur die Lage in einem Randbereich einer Innenstadt für diese Nutzung in Betracht. Daher liegen auch die übrigen SB-Warenhäuser bzw. SB-Center in Bergisch Gladbach außerhalb der zentralen Lagen. Große SB-Warenhäuser mit einer Verkaufsfläche von über 5.000 m² sind auch außerhalb des Stadtgebietes im Einzugsbereich der Innenstadt nicht vorhanden.

Der desolatte Bereich der "Unteren Hauptstraße" bedarf ebenfalls dringend einer städtebaulichen Aufwertung. In vergangenen Gutachten wurde dargelegt, dass ein Einkaufszentrum am unteren

Ende der Hauptstraße einen neuen städtebaulichen Entwicklungspol erzeugen kann. Beide Vorhaben sowie deren städtebaulichen Auswirkungen auf die Stadtmitte sind nur im Zusammenhang zu sehen. Die Vergrößerung der Verkaufsflächen im Bereich "Parkhaus/ ehemaliger Busbahnhof" wäre insgesamt kritisch für die Stadtmitte zu beurteilen, wenn nicht durch die Stadt Bergisch Gladbach zeitnah die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, dass ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von ca. 12.500 m² im Bereich der "Unteren Hauptstraße" realisiert werden kann. Damit wird eine Gewichtsverschiebung nur zeitlich begrenzt auftreten und der städtebaulich und handelswirtschaftlich desolate Bereich der "Unteren Hauptstraße" durch das weitere Einkaufszentrum deutlich aufgewertet werden.

In einem Gutachten von Prof. Dr. Falk wurde die Zunahme der Verkaufsfläche um etwa 21.000 m² für das Stadtzentrum, aber auch die anderen zentralen Bereiche im Stadtgebiet als vertretbar eingestuft. Beide Vorhaben aufsummiert liegen in diesem Rahmen. Für ein Mittelzentrum dieser Größenordnung wie Bergisch Gladbach ist eine Einzelhandelszentralität von 1,0 anzustreben, weil auch eine Versorgungsfunktion für die Grundzentren insbesondere im Rheinisch-Bergischen Kreis zu übernehmen ist.

Mit der Realisierung eines Fachmarktzentrums am Standort "Parkhaus/ ehemaliger Busbahnhof" verschiebt sich das Standortgefüge. Die Verkaufsflächen im Stadtmittebereich verteilten sich 2004 wie folgt:

Tabelle 1
Verkaufsflächen und Leerstände nach Teilbereichen des Zentrums Stadtmitte 2004

Bereich	Gesamtverkaufsfläche	Leerstände	Verkaufsflächen insgesamt
Untere Hauptstraße	2.100	2.600	4.700
Kernbereich	20.200	400	20.600
Grüne Ladenstraße	1.700	0 ¹⁾	1.700
Obere Hauptstraße	3.600	0	3.600
Paffrather und Laurentiusstraße	1.800	300	2.100
Insgesamt	29.400	3.300	32.700

¹⁾ Lagerflächen im Obergeschoss wurden als Zwischennutzung, aber nicht als Leerstand gewertet.

Quelle: Bestandsaufnahme Stadt Bergisch Gladbach, Stand April 2004; eigene Erhebung Mai 2004.

Durch das neue Vorhaben nimmt die Verkaufsfläche im Stadtzentrum deutlich zu. Der Verkaufsflächenanteil des Zentrums Stadtmitte liegt zurzeit bei 19 % der Gesamtverkaufsfläche von Bergisch Gladbach und damit weit unter den Werten anderer Mittelzentren. Nach Realisierung aller drei Vorhaben (Parkhaus, untere Hauptstraße, Erweiterung Löwen-Center) steigt die Verkaufsfläche auf über 58.000 m² an und damit erhöht sich der Anteil auf ca. 30 %. Der Abstand zu den beiden anderen größeren Zentren Bensberg und Refrath mit knapp 15.000 m² bzw. über 12.000 m² wird weiter vergrößert.

Das Fachmarktzentrum mit dem projektierten SB-Warenhaus von dem Betreiber Marktkauf hat neben handelswirtschaftlichen aber auch städtebauliche Auswirkungen. Bei dem Neueintritt von Wettbewerbern sind insbesondere und zunächst die gleiche Vertriebsform betroffen, d. h. hier SB-Warenhäuser bzw. SB-Center, aber auch andere discountorientierte Betriebe. Früher durchgeführte Haushaltsbefragungen in Bergisch Gladbach haben ergeben, dass eine unterdurchschnittliche Einkaufshäufigkeit bei SB-Centern/ SB-Warenhäusern vorliegt.

Daher ist damit zu rechnen, dass aufgrund der niedrigen Flächenausstattung von SB-Warenhäusern und SB-Centern im Vergleich zum Bundesdurchschnitt das neue SB-Warenhaus neue Kunden für diese Vertriebsform in Bergisch Gladbach gewinnen muss, um erfolgreich am Markt bestehen zu können. Hauptwettbewerber wird zunächst Kaufland am Gronauer Kreisel sein, das eine Verkaufsfläche von etwa 5.100 m² und drei Konzessionäre mit einer weiteren Verkaufsfläche von 1.050 m² aufweist. Hier handelt es sich um einen Sonderstandort, so dass Umsatzeinbußen für diesen Standort nicht in negative städtebauliche Auswirkungen umschlagen können. Auch für den ca. einen Kilometer nördlich der Stadtmitte gelegenen "Extra-Markt" in Hebborn an der Odenthaler Straße (Verkaufsfläche ca. 2.100 m²) können Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs.3 BauNVO nicht eintreten.

In der durchgeführten Haushaltsbefragung lag 1999 die Einkaufshäufigkeit bei dem "Hit-Markt" in Gronau (Verkaufsfläche ca. 2.100 m²) bei 42,5 %. Auch wenn der Hit-Markt mit Sicherheit nicht so stark betroffen sein dürfte wie "Kaufland" und "Extra-Markt", gilt auch hier die Aussage, dass es sich um einen städtebaulich nicht integrierten Standort handelt, so dass kein Schutzbedürfnis für diesen Standort besteht. Auswärtige Märkte dürften durch den neuen Anbieter nicht gravierend betroffen sein, weil die Haushaltsbefragung ergeben hatte, dass nur 13 % der Befragten angaben, mindestens alle ein oder zwei Monate in einem auswärtigen SB-Warenhaus einzukaufen.

Wenn man die heutigen Verkaufsflächen in der Stadtmitte nach Branchen aufgliedert, wird deutlich, dass im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege die Verkaufsfläche bei etwa 4.100 m² liegt und damit bei etwa 13 %. Damit liegt dieser Verkaufsflächenanteil sehr niedrig. Der größte Anbieter in der Stadtmitte als Lebensmittelmarkt ist der "Stüssgen-Markt" in der Hauptstraße mit einer Verkaufsfläche von 570 m². Diese entspricht keinesfalls mehr den heutigen Markterfordernissen, die Sortimente hinreichend marktgerecht präsentieren zu können. Daher stärkt ein neuer großflächiger Anbieter die Stadtmitte, weil sich Käufe an peripheren Standorten reduzieren werden und es mit Sicherheit zu Kopplungskäufen kommen wird. Allerdings erwirtschaften SB-Warenhäuser durchschnittlich 69 % ihres Umsatzes mit Lebensmitteln, 10 % mit nahversorgungsrelevanten Nonfood-Artikeln und die restlichen 21 % mit übrigen Nonfood-Artikeln, wobei die Lebensmittel-Verkaufsflächen üblicherweise 49 % der Gesamtverkaufsfläche einnehmen. Ein Lebensmitteldiscounter ist in der Stadtmitte ebenfalls nicht vorhanden, so dass ein Neueintritt hier keine negativen Auswirkungen hervorrufen kann.

Bei den nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen, die ein SB-Warenhaus führt, nehmen üblicherweise Textilien (19,6 %), Papier-, Büro-, Bücher-, Schreibwaren (9,2 %), Haushaltswaren (8,3 %), Spielwaren (4,9 %), Schuhe, Lederwaren, Koffer (4,2 %) und Unterhaltungselektronik (3,3 %) den größten Artikelanteil ein. Zusammen mit der Ansiedlung weiterer discountorientierter Fachmärkte in den Bereichen Lebensmittel, Bekleidung und Schuhe werden diese Angebote einen zusätzlichen Wettbewerbsdruck auf die vorhandenen Anbieter in der Stadtmitte von Bergisch Gladbach hervorrufen.

Mit dem Planvorhaben "RheinBerg Passage" am Standort "Parkhaus/ ehem. Busbahnhof" wird das Angebot an Bekleidung und Textilien in der Stadtmitte wesentlich ausgeweitet. Das vorgesehene Angebot umfasst mit einem Textil-Fachmarkt und dem Bekleidungsangebot des SB-Warenhauses lediglich ein zusätzliches Discountangebot, so dass der bestehenden Bekleidungseinzelhandel der Stadtmitte (insgesamt ca. 7.400 m² Verkaufsfläche) größtenteils in ihrem Niedrigpreissegment betroffen sein werden. Mit den großen Anbietern Peek & Cloppenburg, Lindex und Strauss Innovation sowie mit einer Vielzahl größerer und kleinerer Bekleidungsfachgeschäfte verfügt die Stadtmitte über eine wesentlich breitere und qualitativere Angebotskompetenz als das durch das Planvorhaben geschaffene Discountsortiment.

Gleichzeitig orientieren sich die Käufer immer noch sehr stark an ihrem traditionellen Einkaufsverhalten für den Kleidungskauf und suchen dafür primär die Innenstadt auf. Daher ist ein möglichst vielfältiges Angebot im Textilbereich die Grundvoraussetzung für eine attraktive Innenstadt. Ein Textildiscounter erweitert damit das Angebot der Bergisch Gladbacher Stadtmitte und kann auch neue Kundengruppen für den bestehenden Facheinzelhandel der Stadtmitte mit sich bringen.

Eine attraktive Fußgängerverbindung zur Stadtmitte, insbesondere über die "Grüne Ladenstraße", ist besonders wichtig, um die durch das Fachmarktzentrum induzierten Fußgängerströme bzw. Kundenpotentiale für die Stadtmitte zu nutzen. Insgesamt ist festzustellen, dass durch das geplante Fachmarktzentrum in der projektierten Größenordnung und Branchenzusammensetzung keine negativen Auswirkungen auf die innerstädtische Zentrenstruktur ausgehen werden, wenn zeitnah auch das Einkaufszentrum an der unteren Hauptstraße realisiert wird.

In der bereits genannten Untersuchung von Prof. Falk wurde detailliert nachgewiesen, dass bei allen untersuchten Szenarien die Einzelhandelszentralität höchstens auf 0,942 ansteigt. Daher würde die Stadt weiterhin Kaufkraft verlieren, auch bei Realisierung beider großer Einzelhandelsprojekte.

Bei Realisierung der seinerzeit projektierten "Gladium City-Galerie" mit einer angenommenen Verkaufsfläche von 15.000 m² wurde außerhalb der Innenstadt aus dem sonstigen Stadtgebiet auf das neue Center mit einer Umsatzverlagerung von 4,4 % gerechnet. Da die maximal mögliche Verkaufsfläche nur noch bei 8.500 m² liegen wird, ist offensichtlich, dass die Umsatzerwartungen und damit auch die Umsatzverlagerungen deutlich niedriger sein werden. Da der Umsatzrückgang im sonstigen Stadtgebiet jetzt höchstens bei 3 % und aufgrund der gegebenen Standortstruktur der Hauptanbieter im Bereich kurzfristiger Bedarf liegen wird, ist damit nachgewiesen, dass negative städtebauliche Auswirkungen bei einem solchen prognostizierten Umsatzrückgang außerhalb der Stadtmitte nicht auftreten werden. Dies gilt erst recht für die Zentren der Umlandgemeinden, weil hier der Umsatzrückgang in den zentralen Bereichen aufgrund der Branchenstruktur und der Entfernung prozentual noch geringer sein wird.

Die verfahrensgegenständliche Planung wird daher nach Ansicht von Herrn Dr. Jansen keine Umsatzumverteilungen zu Lasten benachbarter zentraler Orte hervorrufen, die städtebauliches Gewicht haben. Dies hat zur Folge, dass die Versorgungsfunktionen benachbarter zentraler Orte durch die Ansiedlung eines Fachmarktzentrums mit einer höchstzulässigen Verkaufsfläche von maximal 8.500 m² nicht gefährdet werden. Es bestehen folglich keine Bedenken gegen ein materielles Abgestimmtsein der Planungen im Sinne von § 2 Abs.2 Satz 1 BauGB.

(Quelle: Städtebauliche Auswirkungen - Stellungnahme Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul Jansen GmbH, Dezember 2005)

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen stellt die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Errichtung des geplanten innerstädtischen Fachmarktzentrums dar. Betreffend Art und Maß der baulichen Nutzung kann im Bebauungsplan für das ausgewiesene Kerngebiet (MK) keine Verkaufsflächenbegrenzung festgesetzt werden. Zur Sicherung der Umsetzung des Bauvorhabens in der gewünschten Größenordnung werden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen des geänderten Bebauungsplanes durch die Bestellung einer Baulast oder alternativ durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit ergänzt. Die Bestellung der Baulast bzw. Eintragung einer Dienstbarkeit ist im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages, der zwischen dem bauwilligen Investor und der Stadt geschlossen wird, geregelt und enthält Bindungen zu Art (Fachmarktzentrum) und Umfang (max. 8.500 m² Verkaufsfläche) des Bauvorha-

bens.

6.3 Verkehrskonzept

Die Erschließung des Parkhauses erfolgt zurzeit zum einen über die Paffrather Straße. Über eine befahrbare Rampe/ Brücke in Hochlage werden die geplanten Parkdecks von Osten angedient (derzeit nur Einfahrt). Zum anderen erfolgt eine Erschließung der Parkebenen über einen Ein- und Ausfahrtbereich von der Jakobstraße im Norden.

Das Konzept für die Errichtung eines Fachmarktzentrums (Projektname "Rheinberg Passage") umfasst den Abriss des derzeitigen Rampenturms sowie die Neuanlage einer Zufahrtsrampe entlang der nordöstlichen Parkhausfassade Jakobstraße. Die Zufahrt zu den Parkdecks der "Rheinberg Passage" erfolgt zukünftig über den Kreisel "Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße/ Jakobstraße". Zur Gewährleistung einer funktionierenden und verkehrssicheren Parkhauszu- und -ausfahrt wird voraussichtlich ein Umbau/ Verschiebung des Kreisverkehrsplatzes erforderlich.

Die Andienung des zukünftigen Fachmarktzentrums wird im nordwestlichen Bereich des Grundstückes - im derzeitigen Bereich der Parkhauszufahrt - von der Jakobstraße aus erfolgen.

Die Fußwegeführung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene 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 mit Anschluss an die Fußgängerzone "Grüne Ladenstraße". Die Fußwegeführung innerhalb der "Rheinberg Passage" erfolgt über eine Mall. Diese verbindet auch die beiden Eingänge (vgl. auch Kap. 6.2). Sämtliche Fußwegeanschlüsse der "Rheinberg Passage" sowie die innere Erschließung sind barrierefrei und behindertengerecht zu konzipieren.

Die Erschließung der "City-Galerie" durch den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über den in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Busbahnhof und S-Bahn-Endhaltepunkt.

6.3.1 Verkehrliche Auswirkungen des geplanten Fachmarktzentrums

Aufgrund der Größenordnung des geplanten Fachmarktzentrums "Rheinberg Passage" mit einer Gesamt Netto-Verkaufsfläche von ca. 8.000 m² sowie der damit verbundenen zusätzlichen Ziel- und Quellverkehre wurde die verkehrsbedingten Auswirkungen ermittelt und gutachterlich bewertet.

Der Gutachter kommt in seiner Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen zu dem Ergebnis, dass das vorhandene Straßennetz sowie die umgebenen Verkehrsknoten den projektbedingten zu erwartenden Mehrverkehr (Kunden-, Beschäftigten- und Anlieferverkehr) problemlos aufnehmen können.

Im Rahmen der Ermittlung der Ziel- und Quellverkehre wurde der "verkehrsträchtigste" Fall (worst case) angenommen, nämlich die Nutzung der Gesamtverkaufsfläche von ca. 8.000 m² als SB-Warenhaus (Mittelwert 0,55 Kunden/ m² VKF). Dies vor dem Hintergrund, dass der Bebauungsplan als Angebotsplanung keine branchenspezifische Gliederung vorgeben wird. Sofern sich im Zuge der weiteren Projektentwicklung - dem aktuellen Nutzungskonzept entsprechend - für Teilbereiche eine kleinteiligere Nutzungsstruktur, z.B. aus den Bereichen Schuhe, Textilien etc., ergibt, werden die angenommenen Kundenfrequenzen deutlich geringer ausfallen.

Im Rahmen der Verkehrserzeugungsrechnung wurde ein mittlerer Abminderungsanteil (0,5) für den Kundenverkehr in Ansatz gebracht, da man unterstellt, dass Aktivitätenkopplungen stattfinden und sich für einen Teil der Kunden, die ohnehin das Stadtzentrum aufsuchen, lediglich die Aufenthaltszeit vergrößern wird.

In der Überlagerung unterschiedlicher Fahrtzweck-/ Nutzergruppen ist für das geplante Fachmarktzentrum "RheinBerg Passage" folgendes Zusatzverkehrsaufkommen (Neuverkehr) zu erwarten:

Kundenverkehr:	[1.930 Kfz/ Tag bzw.] 995 Kfz/ Tag (Abminderungsfaktor 0,5)
Beschäftigtenverkehr:	90 Kfz/ Tag
Lieferverkehr:	20 Kfz bzw. Lkw/ Tag

Summe: 1.105 Kfz/ Tag

Für die maximale Stundenbelastung ist an einem Normalwerktag am Nachmittag im Zeitraum zwischen 16.00 Uhr und 17.00 Uhr eine Verkehrsbelastung von **115 Kfz/ h im Zielverkehr** und von **117 Kfz/ h im Quellverkehr** zu erwarten.

Im Rahmen der "Verkehrsuntersuchung Innenstadt Bergisch Gladbach" (blanke verkehr.concept, August 2003) wurde u.a. für das Projekt "Gladium-Citygalerie" eine Abschätzung der Zusatzverkehre durchgeführt. Auf der Grundlage der seinerzeit zugrunde gelegten Berechnungsansätze wurde der Beurteilung ein objektbezogenes Zusatzverkehrsaufkommen am Tag von 1.260 Kfz/ Tag sowie in der Nachmittagsspitze von 145 Kfz/ h im Zielverkehr und von 150 Kfz/ h im Quellverkehr unterstellt. Auf dieser Grundlage wurden für den Lastfall "Gladium" an den maßgebenden Knotenpunkten eine weiterhin gute bis befriedigende Leistungsfähigkeit prognostiziert.

Für das geplante Fachmarktzentrum "Rheinberg Passage" sind auf der Basis der ermittelten Daten, die wiederum auf aktuelle Richtlinien der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen gestützt sind, insgesamt geringere Zusatzverkehrsfrequenzen - im Vergleich zu dem seinerzeit geplanten "Gladium-Projekt" zu erwarten. In den Tagesgesamtbelastungen ergibt sich eine Verminderung gegenüber dem Lastfall "Gladium" um 12% und für die Bewertung der Leistungsfähigkeit maßgebenden Spitzenstunde am Nachmittag eines Normalwerktages eine Verminderung um 20 % im Zielverkehr und um 22 % im Quellverkehr.

Schlussfolgerung:

Unterstellt man für den Lastfall "RheinBerg Passage" die identischen Rahmenbedingungen wie für den seinerzeitigen Lastfall "Gladium", so ergeben sich für die Leistungsfähigkeit an den relevanten Verkehrsanlagen insgesamt günstigere Bedingungen, da der geringere Verkaufsflächenumfang innerhalb des zukünftigen Fachmarktzentrums auch zu geringeren Zusatzverkehren im Kfz-Verkehr führen wird.

(Quelle: Projekt "RheinBerg Passage" in Bergisch Gladbach - Ermittlung des Zusatzverkehrs und Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen auf das umgebende Straßennetz - Büro ambrosius blanke verkehr.infrastruktur, Bochum)

6.4 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

6.4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsentwurf zum Bebauungsplan weist aufgrund der vorstehend beschriebenen städtebaulichen Zielsetzungen anstelle der zurzeit festgesetzten Verkehrsflächen für den Busbahnhof

zusätzliche Kerngebietsflächen aus. Als Art der baulichen Nutzung wird ein "Kerngebiet" (MK) 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 Ziffern 1 und 2 des § 7 Abs. 2 BauNVO u.a. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften genannt.

Die bestehende Parkhausnutzung wird durch die gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO vorgesehene "horizontale Gliederung des Baugebietes" anhand der Festsetzung "ab 1. Obergeschoss Parkhaus - maximal 4 Parkebenen zulässig" planungsrechtlich gesichert.

Damit einhergehend soll durch die festgesetzte Zonierung der zulässigen Nutzungen nach Geschossen erreicht werden, dass in dem festgesetzten Kerngebiet (MK) unter Berücksichtigung der üblichen Nebenflächen die mögliche Verkaufsflächenobergrenze von ca. 8.000 bis 8.500 m² in den für Einzelhandelsnutzungen attraktiven Ebenen "Erdgeschoss" und "1. Obergeschoss" nicht überschritten wird.

Im Bebauungsplangebiet werden nicht wünschenswerte Nutzungen von dem Zulässigkeitskatalog des § 7 BauNVO ausgeschlossen. Insbesondere Tankstellen werden aufgrund ihres Flächenbedarfes, des Erscheinungsbildes bzw. des mit der Nutzung einhergehenden Störgrades ausgeschlossen.

Anlage zur Begründung

Trotz der verkehrslärmbedingten Vorbelastung werden Wohnungen im Hinblick auf die derzeitige Nutzungsstruktur und das städtebauliche Ziel einer Nutzungs- bzw. Funktionsmischung ab dem 1. Obergeschoss weiterhin zugelassen. Nicht zuletzt dienen Wohnnutzungen in innerstädtischen Lagen dem städtebaulichen Ziel, Innenstädte auch außerhalb der Geschäftszeiten zu beleben und eine soziale Kontrolle zu gewährleisten.

Das Plangebiet ist überlagert von der städtischen Satzung (Textbebauungsplan) über den „Ausschluss von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben“ vom 20.12.1984. Die Absicht des Rates bezüglich des Ausschlusses dieser Nutzungen bleibt aufrechterhalten. Da der vorliegende Bebauungsplan den o.g. Textbebauungsplan für seinen Geltungsbereich automatisch aufhebt, erfolgt eine Übernahme der seinerzeit getroffenen Zulässigkeitsregelung.

6.4.2 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 in dem Änderungsentwurf zum Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den städtebaulichen Zielvorstellungen für die Stadtmitte und berücksichtigt öffentliche und private Belange im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB, insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Gestaltung des Stadtbildes sowie den Bodenschutz. Durch die ausgewiesenen Baugrenzen in Verbindung mit GRZ wird der innerstädtischen Lage (Kerngebiet) mit einer wünschenswerten baulichen Verdichtung Rechnung getragen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Plangebiet wird mit der Grundflächenzahl (GRZ) 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 ist bei der festgesetzten GRZ von 1,0 eine 100 % Bebauung des Grundstücks zulässig.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) 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.

Höhe baulicher Anlagen

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

Das geplante Fachmarktzentrum "RheinBerg Passage" soll in seiner Höhenentwicklung an das bestehende Parkhausgebäude angeglichen werden. Mit einer Gesamthöhe von ca. 14,50 m (incl. Haustechnik) über Geländeoberkante (GOK - Bezugsebene 88.70 m über NN) wird die Höhe des Baukörpers bei ca. 103 m über NN liegen. In Anlehnung an die Ausweisungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 1. Änderung, der eine Aufstockung des Parkhauses um eine Ebene zulässt (zusätzliches Parkgeschoss wurde bei der Erstellung des Baukörpers statisch bereits berücksichtigt) sowie der seinerzeitigen Planungen für das Kinocenter "Gladium" lässt der Änderungsentwurf zum Bebauungsplan weiterhin eine Aufstockung des Parkhauses (optional) zu; im Bebauungsplan wird daher eine maximale Gebäudehöhe von 105,5 m über

Anlage zur Begründung

NN (ca. 17 m) festgesetzt. Im Hinblick auf die topographische Situation (Höheniveau der Umgebung) sowie der Gebäudehöhen der Umgebungsbebauung (Paffrather Straße/ Löwencentre) erscheint die zulässige Gebäudehöhe städtebaulich gerechtfertigt.

6.4.3 Überbaubare Grundstücksflächen/ Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch eine Baugrenze gekennzeichnet. Ein zukünftiges Gebäude ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich in dem Änderungsentwurf zum Bebauungsplan an der aktuellen Planung für das geplante Fachmarktzentrum und verlaufen folglich weitgehend entlang des umliegenden Straßennetzes.

Durch die im Plangebiet ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen wird ein flexibler und funktionsgerechter Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Gebäudestellung und Gebäudeausrichtung gewährleistet.

Für die Solitärbebauung auf dem ehemaligen Busbahnhofareal wird aufgrund der Sonderbauform, der „Insellage“ (keine nachbarschützenden Belange erkennbar) und zur Schaffung eines weitgehend funktionsgerechten Gestaltungsspielraumes eine „besondere Bauweise“ festgesetzt. Zur Gewährleistung der Realisierbarkeit der Mantelbebauung des geplanten Fachmarktzentrums ist die grenzständige Errichtung von Gebäuden innerhalb des ausgewiesenen Kerngebietes MK ohne Einhaltung des ansonsten nach Bauordnung NW erforderlichen Grenzabstandes (offene Bauweise) zulässig.

6.4.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß der Umweltprüfung werden durch die Bebauung derzeit unbebauter Grundstücke im Bereich des Busbahnhofs bestehende Freiflächen versiegelt. Dies führt in dem verdichteten Innenstadtbereich zu einer weiteren Verschlechterung der mikroklimatischen Situation.

Um diesen zu erwartenden Entwicklungen entgegen zu treten, setzt der Bebauungsplan aus stadtgestalterischen und klimatischen Gründen die Anpflanzung einer Baumreihe im Bereich der zukünftig als Fußgängerzone gestalteten Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße fest. Durch die Baumpflanzungen (geplant: 8 hochstämmige Bäume einer Art) wird der Straßenraum gegliedert und optisch aufgewertet. Die Baumstandorte sind, da sie sich in der noch nicht abschließend geplanten Fußgängerzone "Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße" befinden, in Abhängigkeit von der künftigen Straßengestaltung (Möblierung, Beleuchtung, Ver- und Entsorgungstrassen) im Zuge der Ausführungsplanung zu konkretisieren. Die im Bebauungsplan eingetragenen Standorte der Bäume haben insofern nur Hinweischarakter und sind nicht verbindlich.

Die Maßnahme wird von der Stadt in Ersatzvornahme auf Kosten des Eingriffsverursachers (Bauherrn) durchgeführt. Die Umsetzung der Maßnahme sowie die Kostentragung werden in dem vorstehend bezeichneten Städtebaulichen Vertrag (siehe auch Kapitel 9.3) geregelt.

6.4.5 Verkehrsflächen/ Erschließung

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 des geplanten Fachmarktzentrums "RheinBerg Passage" genutzt. Die bestehenden und in ihren Ausbaubreiten im Bebauungsplan gesicherten Fahrstraßen sind hinsichtlich der Aufnahmekapazität ausreichend, um den durch die geplanten Nutzungen des Fachmarktzentrums 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

Anlage zur Begründung

erforderlich. Die Erschließung des Plangebiets wird über die dargestellten Verkehrsflächen - gesichert.

Die zusätzliche Fahrspur an der Stationsstraße (parallel zu Rampe) wird im Änderungsentwurf - analog zu dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan - als "Verkehrsfläche" ausgewiesen; deren Herstellung wird im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages geregelt.

Die mit der Verlagerung des Busbahnhofes einhergehende Konzeption für eine veränderte Verkehrsführung hat weiterhin Bestand. Demnach soll die Rampe Stationsstraße - nach Inbetriebnahme der zusätzlichen Fahrspur (und des Fachmarktzentrums) - für den motorisierten Individualverkehr (MIV) gesperrt und ausschließlich dem ÖPNV vorbehalten werden.

In der Verkehrsflächenausweisung des geänderten Bebauungsplanes ist ebenfalls die Überbauung der Stationsstraße im Bereich der zurzeit als Provisorium bestehenden Fußgängerquerung zur Fußgängerzone "Grünen Ladenstraße" enthalten. Die Neuerrichtung einer Fußgängerbrücke als Verbindungselement zwischen der FGZ "Grüne Ladenstraße" und dem geplanten Fachmarktzentrum/ Parkhaus sowie die Fortführung des Fußweges - entlang des neu geplanten Baukörpers an der Stationsstraße - zu dem ÖPNV-Knotenpunkt "Busbahnhof/ S-Bahn-Endhaltepunkt" werden ebenfalls in dem Städtebaulichen Vertrag (siehe auch Kapitel 9.3) geregelt und gesichert.

Fußgängerzone "Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße"

Der geänderte Bebauungsplanentwurf weist die Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/ Fußgängerbereich" aus. Durch die Errichtung und Gestaltung des festgesetzten Fußgängerbereiches sollen die Dienstleistungs- und Geschäftsnutzungen bis zur Jakobstraße ausgeweitet und für den fußläufigen Kundenverkehr als Aufenthaltsbereich attraktiviert werden.

6.4.6 Stellplätze/ Garagen

Auf die Ausweisung eines öffentlichen Parkhauses (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) wird im Änderungsentwurf zum Bebauungsplan verzichtet. Eine planungsrechtliche Sicherung der Parkhausnutzung als „öffentliche Verkehrsfläche“ ist nicht mehr erforderlich, da im Zusammenhang mit der geplanten Folgenutzung eines Fachmarktzentrums die bestehende Parkhausnutzung aufrecht erhalten bleibt. Die Übernahme der Parkhausnutzung durch den Grundstückserwerber und Folgeeigentümer des Parkhauses zum einen sowie die Festsetzung der Parkhausnutzung innerhalb des im Änderungsentwurf ausgewiesenen Kerngebietes (MK) zum anderen gewährleisten, dass die Stellplätze innerhalb des bestehenden Parkhauses auch zukünftig für die Öffentlichkeit (kostenpflichtig) zur Verfügung stehen.

6.4.7

Flächen für besondere Anlagen

und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Lärmvorbelastung innerhalb des Plangebietes durch äußere Lärmeinwirkungen sowie die Emissionsbelastungen, die derzeit bzw. zukünftig durch die Nachfolgenutzung (Fachmarktzentrum "Rheinberg Passage" (Anlagelärm) mit Parkhaus und Andienung) von dem Plangebiet ausgehen, wurden im Rahmen eines Schalltechnischen Gutachtens durch das Büro Peutz Consult GmbH, Düsseldorf (2005) ermittelt und bewertet. Ziel der Untersuchung war die Beurteilung der vorhabenbedingten Auswirkungen der "RheinBerg Passage" auf die Nachbarschaft sowie die Ermittlung der baulichen bzw. technischen Anforderungen an die Einhaltung der einschlägigen schalltechnischen Richt- bzw. Orientierungswerte.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass innerhalb des Plangebietes eine erhebliche Vorbelastung durch Verkehrslärm vorliegt. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Lärmschutzes sieht der Bebauungsplan für die zukünftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes - im Hinblick auf den prog-

Anlage zur Begründung

nostizierten projektbezogenen Mehrverkehrs sowie den zu erwartenden Anlagelärm - folgende Lärmschutzvorkehrungen vor:

- Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte werden im Bebauungsplan für die Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Ausweisung von Lärmpegelbereichen (IV bis V) gemäß DIN 4109 dimensioniert und festgesetzt. Für Außenbauteile von Gebäuden sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung (DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau) entsprechend der in den textlichen Festsetzungen dargestellten Lärmpegelbereiche einzuhalten.
- Zur Sicherung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten werden in dem Bebauungsplan für das ausgewiesene Kerngebiet MK Emissionskontingente festgesetzt. Die im Bebauungsplan als L_{EK} festgesetzten Werte ermöglichen eine gebietstypische (Kerngebiet) Nutzung, ohne im Bereich der angrenzenden Bebauung und auch an den Grundstücksgrenzen zu Immissionskonflikten zu führen. Im Nachtzeitraum hingegen ist das zulässige Emissionskontingent eingeschränkt, so dass bei einer gewerblichen Nutzung nachts der Lärmschutz in die Gebäudeplanung berücksichtigt werden muss und ggf. Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen sind.
- Zur Sicherung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten wird die Nutzung des Parkhauses sowie die Andienung des geplanten Fachmarktzentrums im Plangebiet auf die Tagzeit gemäß TA Lärm (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) beschränkt.
- Im Rahmen der textlichen Festsetzungen wird zudem mit Bezug auf den gemeinsamen Runderrlass 'Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung' des Umweltministeriums sowie des Städtebauministeriums vom 13.9.2000 (SMBI. NRW 712a) auf Einhaltung der maßgeblichen Richtlinien hingewiesen.

7. Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes

Das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 1. Änderung wird mit der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wieder aufgenommen. Die Fortsetzung erfolgt daher nach altem Planungsrecht (BauGB 1998). Insofern ist formalrechtlich weder die gemäß § 3a UVPG (Stand 2001) / § 2a BauGB (Stand 2001) gebotene Vorprüfung der UVP-Pflicht gemäß Anlage 2 UVPG erforderlich, noch besteht die obligatorische Verpflichtung nach BauGB (Stand 2004), bei der Aufstellung oder wesentlichen Änderung von Bauleitplänen die Auswirkungen auf die Umwelt zu prüfen und dies in einem Umweltbericht als Teil der Begründung zu dokumentieren.

Aufgrund der Größe und Eigenschaften des geplanten Fachmarktzentrums (Geometrie der Baukörper, Verkehrserzeugung), seiner Lage zu empfindlichen Wohnnutzungen im Umfeld, seiner standörtlichen Gegebenheiten sowie seiner Vorbelastungen (Lärmbelastung, Altlast, Grundwassersituation) können erhebliche Umweltauswirkungen nicht von vornherein ausgeschlossen werden. In Anlehnung an die bisherige Vorgehensweise wurden daher die beiden für das Plangebiet vorliegenden Umweltuntersuchungen (vgl. BKR 1999 & 2003) durch die Firma BKR, Büro für Kommunal- und Regionalplanung, Aachen, aktualisiert und unter Berücksichtigung des geplanten Vorhabens für die Errichtung eines innerstädtischen Fachmarktzentrums überarbeitet.

Zur Qualifizierung der Umweltbelange im Bauleitplanverfahren sowie aus Gründen der Rechtssicherheit wurde durch das Büro BKR eine Umweltprüfung, deren Ergebnisse als Umweltbericht in die Begründung zum Bebauungsplan eingehen, durchgeführt. Der aktuelle Umweltbericht ist der Begründung als Anlage beigelegt.

7.1 Belange von Natur und Landschaft

Anlage zur Begründung

Unter Berücksichtigung planerisch vorgesehener Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden die verbleibenden wesentlichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen des Bebauungsplans auf Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaft (Stadtbild), Boden, Wasser, Luft, Klima, Kulturgüter und sonstige Sachgüter, die Bevölkerung und die Gesundheit des Menschen sowie die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern ermittelt und beschrieben. Gleichzeitig wird dabei den Anforderungen an die Berücksichtigung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) Rechnung getragen.

Die Konzeption für das geplante innerstädtische Fachmarktzentrum (Projektname "RheinBerg Passage") sieht den teilweisen Erhalt des bestehenden Parkhauses vor und ergänzt dieses durch eine mehrgeschossige Mantelbebauung zur Paffrather Straße und Stationsstraße hin für Einzelhandelnutzungen. Neben einem SB-Warenmarkt in der gesamten Erdgeschosszone werden in dem Obergeschoss der Mantelbebauung mehrere, kleinere Fachmärkte neben dem Parkhaus als Bestandsgebäude entstehen.

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung "Kerngebiet" (MK) gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf rd. 12.000 m² fest. Mit der Grundflächenzahl von 1,0 wird die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung für Kerngebiete gemäß § 17 BauNVO ausgeschöpft. Das Plangebiet wird nach Realisierung des Vorhabens nahezu vollständig überbaut bzw. versiegelt sein. Das Vorhaben ist auf einem anthropogen stark überprägten Standort geplant, der heute schon einen hohen Versiegelungsgrad und die großen kompakten Baukörper des ehemaligen Busbahnhofes und Parkhauses aufweist.

Kleinflächig kommen Verkehrsgrünflächen und eine Brache vor. Das Umfeld des Plangebietes ist durch erhebliches Verkehrsaufkommen geprägt.

Auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden und Wasser werden durch die Realisierung des Fachmarktzentrums nur vergleichsweise geringfügige Auswirkungen erwartet, die - insbesondere aufgrund der hohen Vorbelastung des Standortes (überwiegende Bebauung und Versiegelung, künstliche Aufschüttung, Altlasten) - überwiegend als nicht erheblich einzuschätzen sind. Diese würden darüber hinaus im Wesentlichen auch ohne Realisierung des Vorhabens bei einer Umsetzung des bestehenden Bebauungsplans auftreten.

Dies umfasst ebenso die klimatische Situation. Die kompakten Gebäudekörper des Parkhauses wirken sich bereits heute strahlungsklimatisch ungünstig aus, so dass bezüglich des Schutzgutes Klima die Realisierung des geplanten Fachmarktzentrums nur eine geringfügige Verschlechterung der klimaökologischen Situation bewirkt wird. Im Zusammenwirken weiterer, im Umfeld geplanter Bauvorhaben (z.B. Cox-Gelände) wird sich die stadtklimatische Situation der Innenstadt künftig möglicherweise deutlicher verschlechtern. Dies wäre nur zu einem geringen Teil dem projektierten Fachmarktzentrum anzulasten, zumal der rechtsverbindliche Bebauungsplan bereits eine dreigeschossige Mantelbebauung und somit eine weitere Versiegelung des Grundstücks zulässt.

Der Eingriff in den Naturhaushalt kann durch die im Geltungsbereich geplanten Maßnahmen (Baumpflanzungen) sowie die Begleichung des verbleibenden Kompensationsdefizites über das städtische Ökokonto als ausgeglichen angesehen werden.

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).

Anlage zur Begründung

Der Wert der 8 neu gepflanzten Bäume (deren Anforderungen an fachgerechte Pflanzung, Pflege, Stammumfänge, zeitliche Abwicklung in den textlichen Festsetzungen genannt sind) wird unter den gegebenen Vorgaben mit 152 Punkten pro Baum ermittelt. Das Plangebiet hat nach Realisierung des Vorhabens demnach einen Wert von 2.363,60 Punkten. Das verbleibende Kompensationsdefizit von 1.558 Punkten (1.558 Punkte gem. Adam / Nohl / Valentin entsprechen 1973 Punkte gemäß dem vereinfachten Bewertungsverfahren/ Arbeitshilfe der Landesregierung NRW) wird über das städtische Ökokonto im Ausgleichsgebiet "Grube Weiß". Zum Ausgleich des Eingriffs werden hier verschiedene Maßnahmen eines Pflegemanagementplanes für die Grube Weiß durchgeführt. Der planungsrechtlich erforderliche Ausgleich ist somit gewährleistet.

7.2 Immissionsschutz

7.2.1 Lärmschutz

Die Lärmvorbelastung innerhalb des Plangebietes durch äußere Lärmeinwirkungen sowie die Emissionsbelastungen, die derzeit bzw. zukünftig durch die Nachfolgenutzung (Fachmarktzentrum "Rheinberg Passage" (Anlagelärm) mit Parkhaus und Andienung) von dem Plangebiet ausgehen, wurden im Rahmen eines Schalltechnischen Gutachtens durch das Büro Peutz Consult GmbH, Düsseldorf (2005) ermittelt und bewertet.

Verkehrslärm

Die Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens machen deutlich, dass innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung bereits eine erhebliche Vorbelastung durch Verkehrslärm zu verzeichnen ist. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (60 dB(A) am Tage und 50 dB(A) in der Nacht) an der nächstgelegenen Bebauung entlang der Paffrather Straße, der Stationsstraße und der Jakobstraße werden heute schon erheblich (um bis zu 10 dB(A)) überschritten. Die Realisierung des geplanten Fachmarktzentrums (RheinBerg Passage) bewirkt hier künftig eine kaum wahrnehmbare Lärmzunahme um bis zu 1 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete werden insofern an allen Immissionspunkten künftig wie heute deutlich überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte gemäß 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV), die bei dem Bau oder der wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen- und Schienenwegen zu berücksichtigen sind und die für Kerngebiete (MK) und Mischgebiete (MI) 65 dB(A) am Tage und 54 dB(A) in der Nacht betragen, werden in der Bestandssituation aufgrund der bestehenden Vorbelastungen ebenfalls bereits überschritten.

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 projektbezogenen Zusatzverkehre des Fachmarktzentrums "RheinBerg Passage" zurückzuführen ist. In anderen Bereichen werden Entlastungen durch Abnahme der Verkehrslärmbelastungen erwartet.

Aufgrund der Verkehrslärmimmissionen ergeben sich Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 entlang der entsprechenden Fassaden des zukünftigen Fachmarktzentrums innerhalb des Plangebietes. Zur Gewährleistung einer ausreichenden Lärmvorsorge sowie der Einhaltung der Immissionsrichtwerte sind aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Der Bebauungsplan sieht daher passive Schallschutzmaßnahmen mittels Ausweisung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 (IV und V) vor.

Betriebslärm/ Anlagelärm

Anlage zur Begründung

Ergebnis der Emissionsberechnung zu gewerblichen Immissionen der Einzelhandelsnutzung des geplanten Fachmarktzentrums sowie der Nutzung des Parkhauses innerhalb des Plangebietes ergab, dass unter den berücksichtigenden Maximalansätzen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den umliegenden, bestehenden und geplanten Wohn- und Mischnutzungen (Mischgebiet MI) zum Tageszeitraum eingehalten werden.

Eine Nachtnutzung des Parkhauses sowie eine Nachtanlieferung der zukünftigen Nutzungen innerhalb des ausgewiesenen Kerngebietes (MK) sind nicht vorgesehen und gemäß Festsetzung im Bebauungsplan nicht zulässig.

Die technischen Anlagenteile (Lüftung, Klima, Kompressoren) müssen so ausgeführt werden, dass sie insgesamt mit den übrigen Geräuschen aus Parkhaus und Ablieferung den zulässigen Immissionsrichtwert einhalten.

Im Bebauungsplan werden im Hinblick zulässiger Gewerbelärmemissionen zulässige Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691 E dimensioniert und festgesetzt.

Betriebsgeräusche durch bestehende Gewerbe-/ Industriebetriebe

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Geräuschemissionen größerer industrieller Anlagen. Bestehende Gewerbelärmeinwirkungen sind im Vergleich zum Straßenverkehrslärm jedoch von untergeordneter Bedeutung. Unzumutbare Beeinträchtigungen der gemäß geändertem Bebauungsplan zulässigen Nutzungen sind nicht erkennbar.

7.2.2 Lichtimmissionen

Inwieweit negative Auswirkungen durch leuchtende Reklame oder Fassadenbeleuchtung (oder deren Zusammenwirken) auf Nutzungen im unmittelbaren Umfeld des geplanten Fachmarktzentrums zu erwarten sind, wird nach Vorlage eines mit künftigen Mietern und der Stadt abgestimmten Werbekonzeptes innerhalb des Städtebaulichen Vertrages sowie im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

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 eine vorgehängten Metallgitter-Fassadenelemente ausgeschlossen).

Für die Fassade an der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße wird erwartet, dass die Beleuchtung und der Betrieb der Werbeanlagen des geplanten Fachmarktzentrums nicht intensiver als bei vergleichbaren innerstädtischen Einzelhandelseinrichtungen in Fußgängerzonennähe ausfallen werden. 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 verwiesen.

7.2.3 Lufthygiene

Im Hinblick auf die Bevölkerung und die Gesundheit des Menschen sind am Standort insbesondere die Lärmbelastungen sowie die Lufthygiene von Bedeutung. Die Abschätzung der Schadstoffimmissionen aus Straßenverkehr wurde entsprechend der Vorgaben des Merkblatts über Luftverunreinigungen an Straßen, MluS-2002, geänderte Fassung 2005, durchgeführt.

Bezüglich der lufthygienischen Belastungen zeigen die Ergebnisse des Grobscreenings gemäß MluS im Bereich des Plangebietes bereits für die Bestandsituation, dass der 24h-Grenzwert für Feinstaub von $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ derzeit häufiger als die gem. 22. BImSchV zulässige Anzahl von 35 mal pro Jahr überschritten wird; der 1h-Grenzwertes für Stickstoffdioxid von $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$ wird häufiger als die zulässige Anzahl von 18 mal pro Jahr überschritten. Reduzierungen der kraftfahrzeugspezifischen Emissionen verringern künftig sukzessive die jährlich zu erwartenden Überschreitungshäufigkeiten, so dass für Feinstaub ab dem Jahr 2010 nur noch die zulässigen 35 Überschreitungstage zu erwarten sind; für Stickstoffdioxid werden die zulässigen 18 Überschreitungen voraussichtlich erst ab dem Jahr 2020 eingehalten werden können.

Die Ergebnisse des Schadstoffscreenings zeigen, bezogen auf die Jahresmittelwerte der Schadstoffkonzentrationen für Feinstaub eine Zunahme von $0,25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ sowie für Stickstoffdioxid eine Zunahme von ca. $1 \mu\text{g}/\text{m}^3$ an den Immissionsorten nach Realisierung des Fachmarktzentrums. Dies bedeutet, dass die Einhaltung der zulässigen Anzahl an Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte erst später erreicht werden kann.

Die im Rahmen des Grobscreenings errechneten Luftschadstoffkonzentrationen sind mit vergleichsweise hohen Unsicherheiten verbunden. Genauere Erkenntnisse können nur durch eine ergänzende mikroskalige Untersuchung, einhergehend mit einer messtechnischen Erfassung der derzeitigen Vorbelastung, erzielt werden.

Werden die Immissionsgrenzwerte überschritten, ist gemäß der 22. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) ein "Luftreinhalteplan" aufzustellen. Für die Aufstellung der Luftreinhaltepläne in NRW ist nicht die Stadt, sondern sind die Bezirksregierungen, unterstützt vom Landesumweltamt (LUA), verantwortlich.

Das LUA hat aufgrund der Ergebnisse der bisherigen Luftqualitätsuntersuchungen für Bergisch Gladbach keine Veranlassung für die Aufstellung eines Luftreinhalteplanes gesehen.

Die vom Gutachter ermittelten Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte im Plangebiet bzw. in der Stadtmitte wurden dem Landesumweltamt gemeldet (Meldepflicht). Inwieweit sich diesbezüglich aus Sicht des Landesumweltamtes ein Handlungsbedarf ergibt, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht beurteilt bzw. abgeschätzt werden.

7.3 Altlasten

Im zentralen Bereich des Plangebietes zwischen bestehendem Parkhauses und der Stationsstraße befindet sich die im städtischen Altlastenkataster registrierte Verdachtsfläche Nr. 147-„Stationsstraße“. Hierbei handelt es sich um eine ehemals gewerblich genutzte Fläche eines Futtermittel- und Brennstoffhandels. Bei im Jahr 1993 durchgeführten Bodenuntersuchungen wurden Belastungen des Untergrundes mit Schwermetallen und organischen Verbindungen festgestellt (**Gutachten GEOS, Bergisch Gladbach, Juli 1993**).

Die ehemaligen Aufbauten wurden seinerzeit entfernt. Im Zuge von erfolgten Erdbauarbeiten in der jüngeren Vergangenheit wurden belastete Bodenmaterialien aus diesem Bereich abgefahren und entsorgt, so dass nach aktuellen gutachterlichen Erhebungen (**Gutachten Gündling, Darm-**

Anlage zur Begründung

stadt, Februar 2005) sowie **Gutachterliche Stellungnahme Kühn Geoconsulting, Bonn, Dezember 2005**) davon auszugehen ist, dass in diesem Bereich keine weiteren Belastungen mehr vorliegen.

Des Weiteren sind geogene Belastungen mit Schwermetallen im Untergrund (Braunkohle, Dolomit) im Umfeld des bestehenden Parkhauses bekannt bzw. nicht auszuschließen. Insofern sind anfallende Aushubmaterialien gemäß geltenden abfallrechtlichen Vorgaben ordnungsgemäß zu behandeln. Dies wird insbesondere sichergestellt durch eine entsprechende fachgutachterliche Aufsicht und Begleitung während laufender Bauarbeiten.

Aufgrund der hinreichenden Erkenntnisse zu Bodenbelastungen sowie zur Altlastenproblematik ist eine Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erhebliche mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, insbesondere der Altlastfläche, im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB unter Beachtung der abfallrechtlichen Hinweise im Anschluss an die textlichen Festsetzungen nicht erforderlich. Entsprechende abfallrechtliche Auflagen werden in die Bauscheine aufgenommen.

8. Ver- und Entsorgung

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

Das 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 des geplanten Fachmarktzentrums 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 - Vorgabe des Abwasserwerkes der Stadt Bergisch Gladbach - eine Regenwasserrückhaltung unter dem neuen Baukörper (Mantelbebauung) erforderlich. Bei Starkregenereignissen kann somit das Regenwasser zurückgehalten und zur Entlastung des städtischen Kanalnetzes gedrosselt an den vorhandenen Regenwassersammler übergeben werden. Das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes wird nach Abpufferung durch eine Rückhaltung der städtischen Regenwasserkanalisation in den angrenzenden Straßen zugeleitet.

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 Fachmarktzentrum integriert.

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

9. Umsetzung des Bebauungsplanes

9.1 Bodenordnende Maßnahmen

Der Bebauungsplan bildet die gesetzliche Grundlage für erforderliche Bodenordnungsmaßnahmen, die für die Realisierung der städtebaulichen Ziele notwendig sind.

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

9.2 Kosten

Anlage zur Begründung

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 28, Teil 3 - Stadtmittelpjekt - 2. Änderung entstehen Kosten durch die Planung, Herstellung und Unterhaltung von Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Die Maßnahmen sowie deren Kostentragung werden in einem Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB nach dem Verursacherprinzip an den Grundstückseigentümer übertragen. Der Stadt entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

9.3 Städtebaulicher Vertrag

Zur Sicherung der Umsetzung der städtebaulicher Maßnahmen, die im Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmittelpjekt - 2. Änderung festgesetzt sind bzw. der Bebauungsplankonzeption zu Grunde liegen, sowie zur Gewährleistung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele ist der Abschluss eines bzw. mehrerer Städtebaulicher Verträge gemäß § 11 Abs. 1 BauGB erforderlich.

Regelungen zu Art (Fachmarktzentrum) und Maß (maximal zulässige Verkaufsfläche von 8.500 m²) der baulichen Nutzung, die ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes für eine dauerhaft städtebaulich verträgliche Grundstücksnutzung für notwendig erachtet werden, sind bereits in einem Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt und dem bauwilligen Investor/ zukünftigen Grundstückseigentümer geregelt worden.

Darüber hinaus wird im weiteren Bebauungsplan-Änderungsverfahren der Abschluss einer zweiten öffentlich-rechtlichen Vereinbarung - in Ergänzung zu dem Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmittelpjekt - 2. Änderung - erforderlich. Im Rahmen des zweiten Städtebaulichen Vertrages werden folgende städtebaulichen Maßnahmen (Bauvorhaben/ Erschließung/ Ausgleich) sowie deren Kostentragung geregelt:

- Erstellung eines Gesamtkonzeptes für Außenwerbeanlagen (Gestaltung/ Lichtimmissionen) sowie bezüglich der äußeren Gestaltung der Gebäudekörper
- Planung und Herstellung der geplanten Erschließungsanlage "zusätzliche Fahrspur Stationsstraße"/ Kostentragungsregelung
- Planung und Herstellung der geplanten Erschließungsanlage "Brückenverbindung" (Überbauung Stationsstraße) zum Fußgängerbereich "Grüne Ladenstraße"/ Kostentragungsregelung
- Umbaumaßnahmen im Bereich der bestehenden Verkehrsanlage "Kreisverkehrsplatz Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße/ Jakobstraße"/ Kostentragungsregelung
- Anpassungs- und Umbaumaßnahmen im Bereich bestehender Verkehrsanlagen (Paffrather Straße/ Jakobstraße/ Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße)
- Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen in einer festzusetzenden Frist oder Regelung einer Ersatzvornahme durch die Stadt/ 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

Der Abschluss der beiden vorgenannten Städtebaulichen Verträge ist Voraussetzung für den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmittelpjekt - 2. Änderung im Rat der Stadt bzw. für die Erteilung einer Baugenehmigung gemäß § 33 BauGB.

Aufgestellt:

**Anlage
zur Begründung**

Bergisch Gladbach , den 09.01.2006
In Vertretung

Stephan Schmickler
Stadtbaurat

Anlage
- Umweltbericht zum Bebauungsplan

Umweltbericht zum Bebauungsplan

Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 2. Änderung
in Bergisch Gladbach

Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 – Stadtmittelpunkt – 2. Änderung in Bergisch Gladbach

Dezember 2005

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

Gliederung

Umweltbericht	1
1.1 Anlass und Aufgabenstellung	1
1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	1
1.3 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands	3
1.3.1 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	4
1.3.2 Landschaft (Stadtbild)	5
1.3.3 Boden	6
1.3.4 Wasser	6
1.3.5 Luft	7
1.3.6 Klima	7
1.3.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter	8
1.3.8 Bevölkerung und Gesundheit des Menschen	8
1.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	9
1.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	10
1.5.1 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	10
1.5.2 Landschaft (Stadtbild)	11
1.5.3 Boden	12
1.5.4 Wasser	12
1.5.5 Luft	13
1.5.6 Klima	13
1.5.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter	14
1.5.8 Bevölkerung und Gesundheit des Menschen	14
1.5.9 Wechselwirkungen	16
1.6 In Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten	16
1.7 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	16

Umweltbericht

Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Bergisch Gladbach führt das bereits begonnene Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 28 Teil 3 – Stadtmitteprojekt (Stand nach 1. Offenlage) nach altem Planungsrecht (BauGB 1998) fort¹.

Aufgrund der Größe und Eigenschaften des Vorhabens (Geometrie der Baukörper, Verkehrserzeugung), seiner Lage zu empfindlichen Wohnnutzungen im Umfeld, seiner standörtlichen Gegebenheiten sowie seiner Vorbelastungen (Lärmbelastung, Altlast, Grundwassersituation) können hier erhebliche Umweltauswirkungen nicht von vornherein ausgeschlossen werden (vgl. BKR 1999 & 2003).

Die Stadt Bergisch Gladbach wünscht deshalb zur Qualifizierung der Umweltbelange im Bauleitplanverfahren sowie aus Gründen der Rechtssicherheit eine Umweltprüfung, deren Ergebnisse als Umweltbericht in die Begründung zum Bebauungsplan eingehen. Die Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB (2004).

Unter Berücksichtigung planerisch vorgesehener Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden die verbleibenden wesentlichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen des Bebauungsplans auf Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaft (Stadtbild), Boden, Wasser, Luft, Klima, Kulturgüter und sonstige Sachgüter, die Bevölkerung und die Gesundheit des Menschen sowie die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern ermittelt und beschrieben. Gleichzeitig wird dabei den Anforderungen an die Berücksichtigung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) Rechnung getragen.

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Das Vorhaben sieht den teilweisen Erhalt des bestehenden Parkhauses vor und ergänzt dieses durch eine Mantelbebauung mit Einzelhandelsnutzungen auf der Nordost- und Südostseite des bestehenden Gebäudes. Auf der Nordwestseite ist eine Rampe für die Pkw-Zufahrt zum Parkhaus vorgesehen (vgl. Abbildung 1). Den übrigen erhaltenen Gebäudefronten des Parkhauses wird eine Metall-Fassade vorgehängt. Der Gesamtkomplex soll zu einer Attraktivierung und Aufwertung des Bahnhofsareals in Bergisch Gladbach beitragen und wird über eine Fußgängerbrücke an das bestehende Stadtzentrum angeschlossen.

¹ Insofern ist formalrechtlich weder die gem. § 3a UVPG (Stand: 2001) / § 2a BauGB (Stand: 2001) gebotene allgemeine Vorprüfung der UVP-Pflicht gem. Anlage 2 UVPG erforderlich, noch besteht die obligatorische Verpflichtung nach BauGB (Stand: 2004), bei der Aufstellung oder wesentlichen Änderung von Bauleitplänen die Auswirkungen auf die Umwelt zu prüfen und dies in einem Umweltbericht als Teil der Begründung zu dokumentieren.

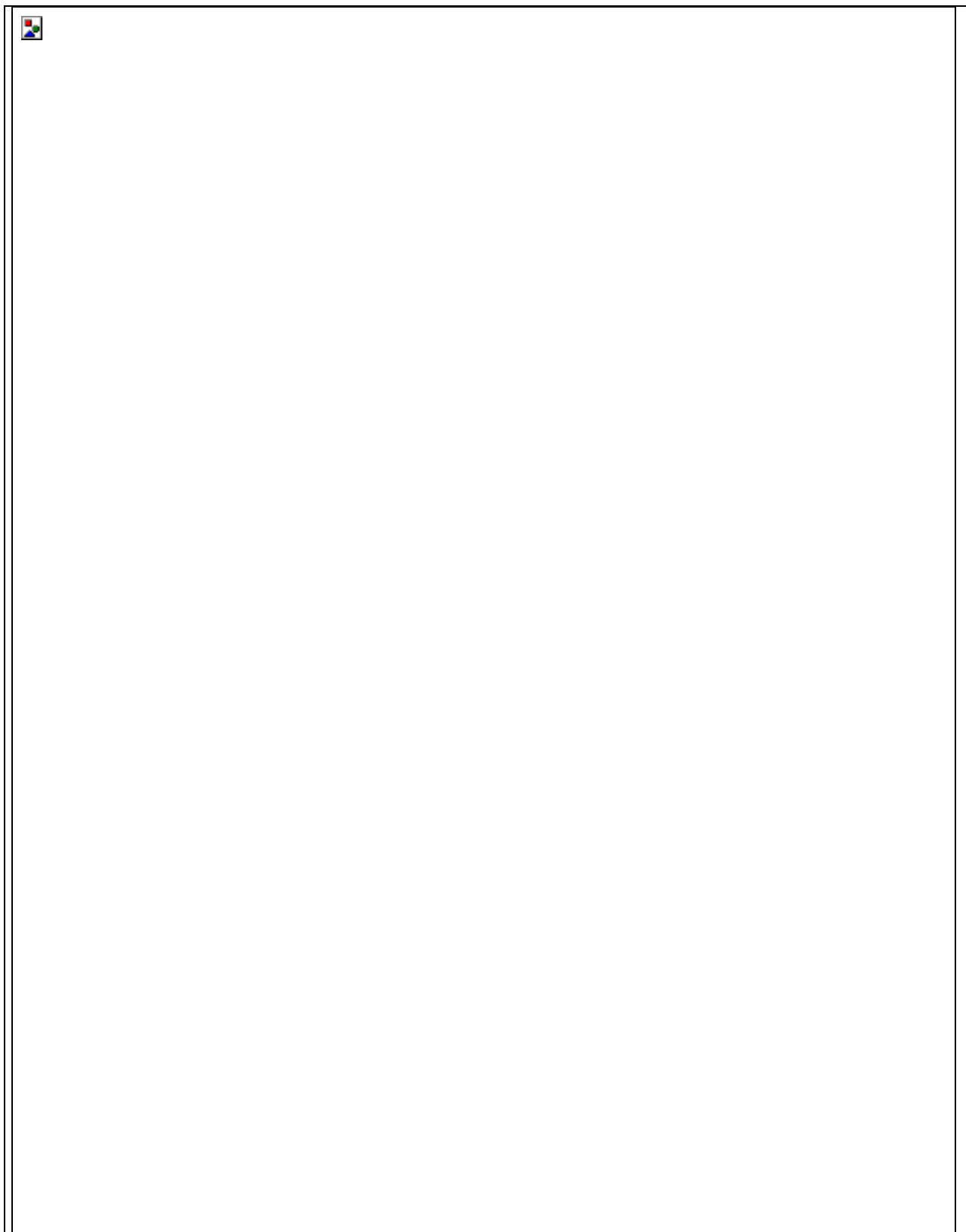


Abbildung 1: *Umweltrelevante Eigenschaften des Vorhabens*

Eigene Darstellung auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs, hkm Management AG

2003

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung Kerngebiet gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf rd. 12.000 m² fest. Mit der Grundflächenzahl von 1,0 wird die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für Kerngebiete ausgeschöpft.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans verteilen sich auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs² voraussichtlich folgendermaßen (Angaben gerundet):

▪ Parkhaus (Bestand / Umbau)	ca. 3.900 m ²
▪ Neue Mantelbebauung (einschl. Fußgängerpassage u. Rampe)	ca. 4.500 m ²
▪ Erhalt von Grünflächen (Verkehrsgrün)	ca. 600 m ²
▪ Baumscheiben (8 Bäume jeweils 10 m ²)	ca. 100 m ²
▪ Straße	ca. 6.800 m ²
▪ Anlieferung	ca. 1.000 m ²
▪ Sonstige versiegelte Verkehrsflächen (Fußwege usw.)	ca. 2.100 m ²
Geltungsbereich des Bebauungsplans	ca. 19.000 m ²

GEBÄUDEKUBATUR

Die Gebäudehöhe ist mit 100,8 m über NN bzw. 12,10 m über GOK³ vorgesehen – zuzüglich Dachaufbauten (technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten u.ä.) sowie ggf. zusätzliches Parkdeck. Die maximale Gebäudehöhe beträgt somit ca. 103 m über NN⁴ bzw. ca. 15 m über GOK. An der östlichen Ecke des Gebäudekomplexes wird auf einer Fläche von ca. 250 m² ein Untergeschoss errichtet, das den Niveauunterschied zur Stationsstraße ausgleicht.

NUTZUNG

Die BGF beträgt insgesamt ca. 24.000 m^{2*}, davon sind ca. 8.000 m² als Verkaufsfläche vorgesehen. Kern des Projektes ist die Nutzung der Erdgeschossenebene durch einen 'Marktkauf' SB-Warenmarkt. Die übrigen Geschosse werden im Bereich der neuen Mantelbebauung durch weitere Fachmärkte und sonstige Flächen⁵ sowie im Bereich des Parkhauses als Parkdecks mit jeweils 178 Stellplätzen genutzt – d.h. insgesamt bei maximal 4 Parkgeschossen (drei bestehende sowie ggf. ein neu zu errichtendes Parkdeck) maximal 715 Stellplätze.

ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung der 'RheinBerg-Passage' für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über eine Rampe auf der Nordwestseite des Gebäudes von der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße / Ecke Jakobstraße. Es wird verschiedene Zugänge für den Fußgängerverkehr von der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße und der Stationsstraße aus geben.

² hkm Management AG: Neubau SBW Marktkauf, Sanierung Parkhaus, Maßstab 1:500, Stand 28.11.2005

³ Bezugsebene = 88,7 m über NN, im Bereich der Stationsstraße senkt sich das Gelände bis auf bis auf ca. 83 m über NN ab.

⁴ Annahme: zusätzliches Parkdeck von maximal ca. 3 m

⁵ Nutzungsverteilung im Einzelnen voraussichtlich: SB-Warenhaus: 7.390 m², Lagerflächen: 800 m², Fachmärkte: 3.200 m², Nebenflächen: 800 m², Rampe: 400 m², Parkdecks: 11.910 m²

Für die Umweltprüfung wird von folgenden vorhabenbezogenen Verkehren ausgegangen⁶:

- Kunden-/Mitarbeiterverkehr: ca. 2.500 Pkw pro Tag
- Lieferverkehr: 30 Lkw pro Tag (6.00 bis 22.00 Uhr)

BEGRÜNDUNG

Insgesamt ist die Anpflanzung von 8 neuen Bäumen im Straßenraum der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße vorgesehen.

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

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 damals geplanten Kinocenter – als Ausgangssituation zugrunde gelegt. Die Biotoptypen sind in Abbildung 2 dargestellt. Die Bewertung erfolgt im Anlehnung an das Verfahren von Adam/Nohl/Valentin⁷. Das Plangebiet ist zu über 80% versiegelt. Zu den für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen wesentlichen Flächen gehören der durch Straßenarbeiten entstandene Felsstandort und die Brachfläche. Die Verkehrsgrünflächen haben eine geringe bis mittlere Bedeutung.

⁶ Zwischenzeitlich wurde eine aktuelle Betrachtung zu Verkehrsmengen vorgelegt:
AMBROSIOUS BLANKE (2005): RheinBerg-Passage in Bergisch Gladbach, Ermittlung des Zusatzverkehrs und Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen auf das umgebende Straßennetz, Stand 13.12.2005
Diese geht von geringeren Kunden- und Beschäftigtenverkehren (ca. 4.200 Fahrten) sowie Lieferverkehren (20 Anlieferungen, d.h. 40 Fahren) aus. Die Ansätze der schalltechnischen Untersuchung (PEUTZ CONSULT GMBH 2005), die dem Umweltbericht zugrunde liegt, liegen damit auf der 'sicheren Seite'

⁷ 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

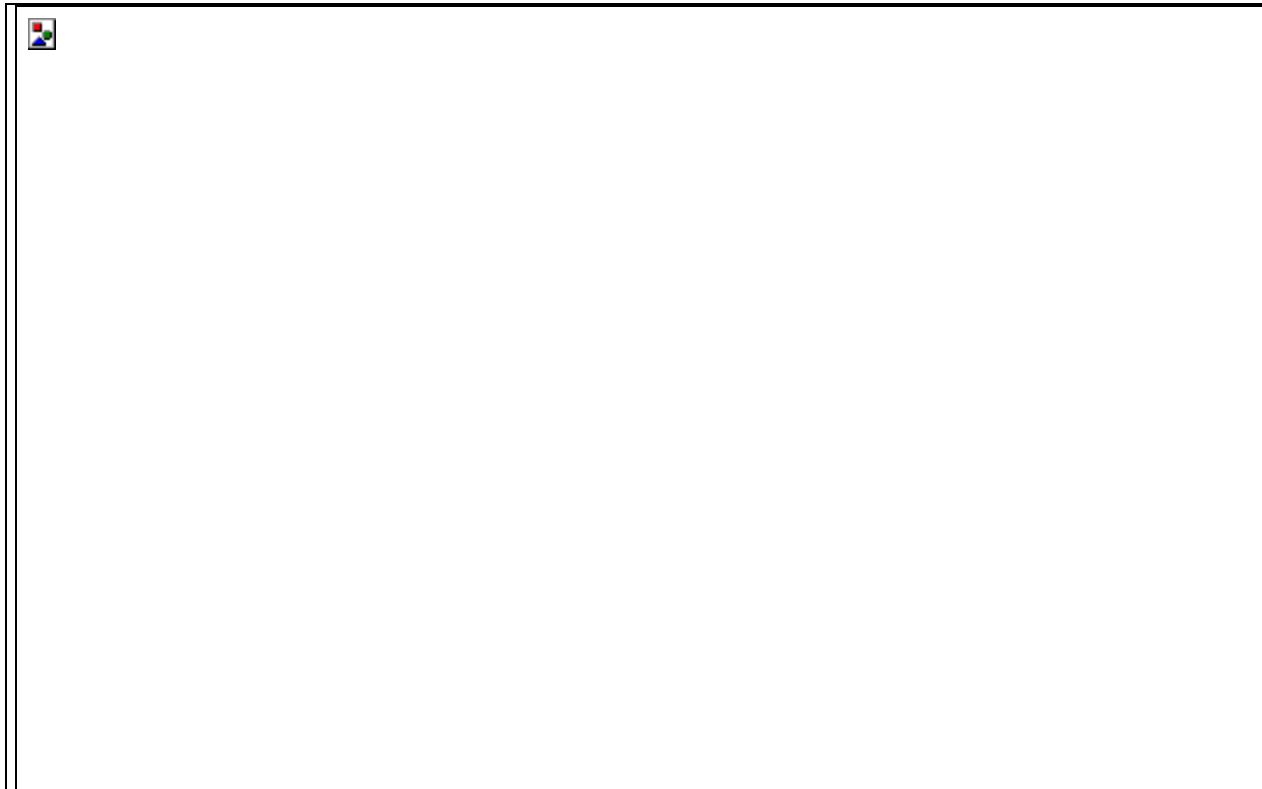


Abbildung 2: Biotoptypen (Biotopbewertung) der Ausgangssituation (1999)

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 wies 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 Potenzial für diese Arten. Ihm kommt deshalb eine mittlere stadtoökologische Bedeutung (Biotopwert 5) zu. Tabelle 2 (Seite 11) in Kapitel 0 zeigt die Größenverteilung der Biotoptypen im Geltungsbereich (1999) und dient gleichzeitig zur Bewertung des Ausgangszustandes im Rahmen der Eingriffsbilanzierung. Der Gesamtwert des Plangebietes im Ausgangszustand beträgt demnach 13.513 Punkte.

Landschaft (Stadtbild)

Der Standort 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 ehemaligen Busbahnhofs und Parkhauses geprägt, die Ende der 70er Jahre aus Fertigteil-Betonelementen errichtet worden sind.

Die Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße bildet den Bahnhofsvorplatz, lässt jedoch eine 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 Raumkante in Erscheinung. Nordöstlich schließen sich Hangbereiche mit durchgrünter Wohnbebauung und Sondernutzungen an, von denen sich Blickbeziehungen auf das Plangebiet ergeben.

Boden

Im Untergrund des Plangebietes stehen unter Oberflächenversiegelungen und künstlichen Auffüllungen tertiäre Sedimente über devonischen Kalk- und Dolomitgesteinen an, die durch sehr inhomogene, kleinräumig wechselnde Untergrundverhältnisse geprägt sind. 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 tief reichende Hohlräume angetroffen werden, die sich größtenteils nachträglich mit Lockermaterial aus tertiären Sedimenten, Dolomitgrus und Gesteinsschutt gefüllt haben.

Die auf diesem Untergrund ehemals im Plangebiet entwickelten Braunerden sind heute durch Erdaushub, Aufschüttung, Überbauung und Versiegelung weitgehend anthropogen überprägt. Es ist davon auszugehen, dass die anzutreffenden Bodenmaterialien sowie die anstehenden geologischen Formationen (Braunkohle, Dolomit etc.) erhöhte Schwermetallkonzentrationen aufweisen. Insofern kommen keine aus der Sicht des Bodenschutzes wertvollen Flächen vor. Der Versiegelungs- bzw. Überbauungsgrad beträgt über 80%. Die unversiegelten Verkehrsgrün- und (ehemaligen) Brachflächen können noch eingeschränkt Bodenfunktionen (bspw. Standort für Pflanzen, Versickerung und Speicherung von Niederschlägen, Klimaausgleich) wahrnehmen.

Im Bereich der (ehemaligen) Brache innerhalb des Plangebietes liegt die Altlastenverdachtsfläche Nr. 147 'Stationsstraße' (ehemaliges Betriebsgelände einer Bau- sowie einer Brennstoffhandlung). Die hier gemäß Gutachten der Fa. GEOS aus 1993 nachgewiesenen Mineralölkohlenwasserstoffkonzentrationen (bis 4.450 mg/kg) sowie teilweise erhöhten Schwermetallkonzentrationen lassen eine empfindliche Nutzung des Geländes ohne entsprechende Maßnahmen nicht zu.

Im Rahmen der in der jüngeren Vergangenheit erfolgten Erdbaumaßnahmen auf dem Gelände wurden belastete Bodenmaterialien aus dem Bereich der Altlastfläche bereits abgefahren und entsorgt. Ein abfallrechtlicher Nachweis liegt jedoch nicht vor. Gemäß den Ergebnissen einer gutachterlichen Untersuchung des Büros Gündling, Darmstadt, vom Februar 2005 sowie einer Bewertung des Büros Kühn Geoconsulting, Bonn, vom Dezember 2005⁸ ist davon auszugehen, dass weitere Belastungen im Bereich der Verdachtsfläche nicht mehr vorliegen.

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.

⁸ Schreiben an die Stadt Bergisch Gladbach vom 19. Dezember 2005

Das maximale Druckniveau der Grundwasseroberfläche liegt im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit maximal bei 85 m über NN. Daraus 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 bieten jedoch im Plangebiet einen gewissen Schutz gegen schnelles Eindringen und Ausbreiten von Verunreinigungen.

Luft

Die Emissionsstruktur im Plangebiet ist überwiegend durch verkehrsbedingte Belastungen geprägt. Emissionen durch Hausbrand und Gewerbe sind von untergeordneter Bedeutung. Um Aussagen zur aktuellen Luftschadstoffsituation im Bereich der geplanten 'RheinBerg-Passage' zu erhalten, wurde ein Grobscreening nach MLuS 2002 (geänderte Fassung 2005) durchgeführt. Da für das Plangebiet keine Messwerte der Luftschadstoffvorbelastungen vorliegen⁹, wurde als Vorbelastung die in MLuS hinterlegte gebietstypische Vorbelastung „Mittelstadt, mittel“ mit dem Bezugsjahr 1997 gewählt. Weiterhin wurde bei den Berechnungen ein Jahresmittelwert der Windgeschwindigkeit von 3 m/s aus Klimadaten berücksichtigt.

Die Ergebnisse des Grobscreenings wurden mit den Immissionsgrenzwerten und zulässigen Überschreitungshäufigkeiten pro Kalenderjahr gemäß 22. BImSchV verglichen. Dies bringt im Bereich des Plangebietes – unter der Annahme einer für Mittelstädte typischen mittleren Schadstoffvorbelastung – folgendes Ergebnis: Der 24h-Grenzwert für Feinstaub von 50 µg/m³ wird derzeit (Bezugsjahr 2007) 37 mal, also häufiger als die gem. 22. BImSchV zulässige Anzahl von 35 mal pro Jahr überschritten; der 1h-Grenzwertes für Stickstoffdioxid von 200 µg/m³ wird 26 mal, also ebenfalls häufiger als die zulässige Anzahl von 18 mal pro Jahr überschritten.

Die Zunahme von Kraftfahrzeugen mit Abgasregelungen am Gesamtkraftfahrzeugbestand bewirkt weitere deutliche Reduzierungen der kraftfahrzeugspezifischen Emissionen. Dies verringert künftig sukzessive die jährlich zu erwartenden Überschreitungshäufigkeiten; so dass ab dem Jahr 2010 für Feinstaub nur noch die zulässigen 35 Überschreitungstage zu erwarten sind; für Stickstoffdioxid werden die zulässigen 18 Überschreitungen voraussichtlich erst ab dem Jahr 2020 eingehalten werden können.

Die oben dargestellten, im Rahmen des Grobscreenings errechneten Schadstoffkonzentrationen sind mit vergleichsweise hohen Unsicherheiten verbunden (vgl. Kapitel 0).

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 mehr als 80% sowie einen geringen Grünanteil als Teil einer ausgedehnten städtischen Wärmeinsel

⁹ Die von RWTÜV durchgeführten Immissionsmessungen aus dem Jahr 1998/1999 können nicht als Vorbelastungswerte herangezogen werden, da die Messstation an der stark befahrenen Hauptstraße im Bereich einer Straßeneinmündung sowie in wenigen Metern Entfernung zu einer Ampelanlage aufgestellt wurde. Diese Situation ist nicht auf den Bereich des Plangebietes übertragbar.

stadtklimatisch überprägt. Der großvolumige Gebäudekörper des Parkhauses wirkt sich klimaökologisch ungünstig aus. Er heizt sich bei Strahlungswetterlagen tagsüber stark auf, kühlt nachts nur wenig ab und beeinflusst das Windfeld.

Die klimaökologisch günstigeren Eigenschaften der unversiegelten vegetationsbedeckten Flächen schlagen sich kleinräumig durch kühlere Oberflächentemperaturen nieder. Bei einer Flächengröße der größten zusammenhängenden Grünfläche (ehemalige 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.

Kulturgüter 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 den Kalköfen 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.

Bevölkerung und Gesundheit des Menschen

Die heutige Nutzungsstruktur im Plangebiet wird durch ein Parkhaus und den aufgegebenen Busbahnhof mit darüber liegenden Parkebenen dominiert. Auf der Fläche zwischen dem Gebäudekomplex und der 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.

Bezüglich der Verkehrslärmbelastungen betrachtet das Schalltechnische Gutachten (PEUTZ CONSULT GMBH) die Verkehrswege im Nahbereich des Vorhabens. Die an das Plangebiet angrenzende Bebauung (an der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße, Stationsstraße und Paffrather Straße) sowie die geplante Bebauung des Cox-Geländes sind als Mischgebiete einzustufen.

Die gebietsabhängigen Orientierungswerte der DIN 18005¹⁰ betragen für Mischgebiete 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. An fünf ausgewählten Immissionspunkten im Umfeld des Vorhabens wurden die in Tabelle 1 dargestellten maximalen Lärmpegel ermittelt:

Immissionspunkte	Lärmpegel dB(A) Prognose Nullfall ¹¹		DIN 18005			
	Tag	Nacht	Orientierungswerte		Über-/Unterschreitung	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
IP2 Geplante Bebauung Cox-Gelände	62	53	60	50	2	3
IP4 Paffrather Straße 42	67	59	60	50	7	9
IP6 Paffrather Straße 29	65	57	60	50	5	7
IP8 J.-W.-L.-Straße 9	68	60	60	50	8	10
IP9 J.-W.-L.-Straße 17	64	55	60	50	4	5

Tabelle 1: Verkehrsbedingte Lärmpegel im Prognose-Nullfall im Vergleich mit den Orientierungswerten der DIN 18005

Die Ergebnisse machen deutlich, dass im Umfeld des Vorhabens bereits eine erhebliche Vorbelastung durch Verkehrslärm zu verzeichnen ist. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete an der nächstgelegenen Bebauung entlang der Paffrather Straße, der Stationsstraße und der Jakobstraße werden heute schon erheblich (um bis zu 10 dB(A)) überschritten.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- 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.
- Insgesamt ist die Pflanzung von 8 Bäumen im Straßenraum der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße geplant. Dies trägt zur Verminderung von Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, das Klima und das Stadtbild bei.
- Erhalt der gehölzbestandenen Verkehrsinseln an der Jakobstraße sowie ihre Festsetzung als Grünfläche trägt zur Minderung des Eingriffs in den Naturhaushalt bei.
- Eine Nachtanlieferung ist nur unter erheblichen Einschränkungen mit zusätzlichen aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Einhausung und/oder Lärmschutzwände im Bereich der angrenzenden Nutzungen) mit gesondertem Nachweis möglich.
- Die technischen Anlagenteile (Lüftung, Klima, Kompressoren) werden so ausgeführt, dass sie insgesamt mit den übrigen Geräuschen aus Parkhaus und Ablieferung den zulässigen Immissionsrichtwert einhalten.
- Ein verbleibendes Kompensationsdefizit wird über das städtische Ökokonto im Ausgleichsgebiet „Grube Weiß“ ausgeglichen. Zum Ausgleich des Eingriffs werden hier verschiedene Maßnahmen als Teil eines Pflegemanagementplanes für die Grube Weiß durchgeführt.

¹⁰ DIN 18005 (1987): Schallschutz im Städtebau, Mai 1987

¹¹ Maßgeblich für die Ermittlung der vorhabenbedingt zu erwartenden Zunahmen der Verkehrslärmbelastung ist in diesem Fall nicht der Ist-Zustand sondern der Prognose-Nullfall. Dieser wurde für den vorliegenden Umweltbericht aus dem Planfall für das 2003 am gleichen Standort geplante Vorhaben Gladium durch Herausrechnen der vorhabenbedingten Verkehre ermittelt; die Verkehrsberechnung beruht auf: BLANKE (2003): Verkehrsuntersuchung Innenstadt Bergisch Gladbach, Februar 2003, Überarbeitung der Abbildungen Bestand und Prognose Gladium August 2003

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Realisierung des Vorhabens 'RheinBerg-Passage' führt zur nahezu vollständigen Überbauung und Versiegelung des Plangebietes. Die vorhandenen kleinflächigen Vegetationsstrukturen gehen überwiegend durch Beseitigung während der Bauphase verloren. Der künstliche Felsstandort verliert durch Überbauung seine Funktion als trocken-warmer Standort für die Vegetation. Die gehölzbestandenen Verkehrsinseln an der Jakobstraße westlich und nordwestlich des Gebäudes werden erhalten.

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 Anlage neuer Grünflächen ist aufgrund der hohen angestrebten Dichte der geplanten Bebauung nach der Realisierung des Vorhabens nicht vorgesehen.

Bei der rechtlichen Bewertung der mit dem geplanten Vorhaben verbundenen Auswirkungen werden die bereits nach dem derzeitigen Baurecht (Bebauungsplan Nr. 28 Teil 3, 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 2, Seite 2) Verkehrsgrünflächen auf ca. 1.130 m² fest. Neben den mit Bäumen, Ziersträuchern und Zierrasen begrünter Flächen liegt auch der kleine Felsstandort im Bereich dieser Festsetzungen. Für alle anderen Flächen lässt bereits der rechtsgültige Bebauungsplan eine Bebauung zu. Damit ist auch die vollständige Überbauung der ehemaligen Brachfläche bereits im Rahmen des bestehenden Baurechtes möglich (und insoweit planungsrechtlich nicht ausgleichspflichtig).

Das Maß der durch das Vorhaben verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt wird gemäß den naturschutzfachlichen Grundsätzen und den Vorgaben des Bewertungsverfahrens durch eine klassische Vorher-Nachher-Bilanz ermittelt. Hierbei werden nach Analyse und Bewertung der Ausgangssituation Art und Intensität der zu erwartenden Beeinträchtigungen ermittelt und quantifiziert.

Der Wert des Ausgangszustandes, ausgedrückt in Art, Wert und Größe der Biotoptypen beträgt 13.513 Punkte. Berücksichtigt man die nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan möglichen Veränderungen des Plangebietes, so reduziert sich der Wert durch den Anstieg an bebauter und versiegelter Fläche und durch den Wegfall der Brache auf 3.941 Punkte (vgl. Tabelle 2). Die im rechtsgültigen Bebauungsplan als Verkehrsgrün festgesetzten Flächen bleiben erhalten.

Mit der vorliegenden Planung wird im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan eine weitere Reduzierung von Verkehrsgrünflächen, eine Überbauung des Felsstandortes sowie eine fast vollständige Versiegelung des Plangebietes ermöglicht. Der Bestandserhalt der Verkehrsgrünflächen an der Jakobstraße wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Darüber hinaus ist zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt eine Neupflanzung von 8 Einzelbäumen entlang der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße vorgesehen. Dabei sind folgende Randbedingungen einzuhalten:

- fachgerechte Pflanzung und Pflege gem. DIN 18916 bzw. 18919,
- Aushub von Pflanzgräben bzw. ausreichend großen Pflanzgruben,
- bei Abgang sind die Bäume artgleich zu ergänzen,
- Artenauswahl: Feldahorn (*Acer campestre*), Baumhasel (*Corylus colurna*), Pflaumenblättriger Weißdorn (*Crataegus x prunifolia „Splendens“*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*);
- Stammumfänge der gepflanzten Bäume 25-30 cm,

- ausreichender Wurzelschutz zu den Leitungstrassen,
- Baumscheibe je Baum mit einer Mindestgröße von 10 m².

Der Wert der neu gepflanzten Bäume wird unter diesen Vorgaben mit 152 Punkten pro Baum ermittelt¹².

Das Plangebiet hat nach Realisierung des Vorhabens einen Wert von 2.363,60 Punkten. Es verbleibt somit ein Kompensationsdefizit von 1.577,8 Punkten (Differenz: Nullfall – Planfall; vgl. Tabelle 2). Dies entspricht 1.972,3 Punkten gem. dem Vereinfachten Bewertungsverfahren der Landesregierung NRW¹³.

Der Ausgleich dieses Kompensationsdefizits von 1.972,3 Punkten erfolgt durch Zuordnung einer Maßnahme aus dem städtischen Ökokonto im Ausgleichsgebiet „Grube Weiß“. Zum Ausgleich des Eingriffs werden hier verschiedene Maßnahmen als Teil eines Pflegemanagementplanes für die Grube Weiß durchgeführt.

Der planungsrechtlich erforderliche Ausgleich ist somit gewährleistet.

Biototyp	Wert	Ausgangszustand		Nullfall – rechtskräftiger Bebauungsplan		Änderungsentwurf zum Bebauungsplan Nr.28, Teil 3	
		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	17.860,89	0,00	18.702,60	0,00
Biotope der Brachfläche	4	1.995,23	7.980,92	–	–	–	–
Verkehrsgrün, Ziersträucher Rasen	3	1.114,99	3.344,97	667,26	2.001,78	–	–
Verkehrsgrün, mit Gehölzen	4	428,96	1.715,84	367,10	1.468,40	286,90	1.147,60
freigelegter Fels	5	94,25	471,25	94,25	471,25	–	–
Einzelbäume (Neupflanzung)	4	–	–	–	–	8 Stück (x 38 m ²)	1.216,00
Summe		18.989,50	13.512,98	18.989,50	3.941,43	18.989,50	2.363,60

Tabelle 2: Bewertung der Biototypen im Ausgangszustand, Nullfall und Planfall

Landschaft (Stadtbild)

Die Errichtung der 'RheinBerg-Passage' 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.

¹² Geschätzter Kronenradius nach 30 Jahren: 3,5 m. Dies entspricht einem Kronentraufbereich von ca. 38 m². Das Produkt aus Grundwert 4 und Kronentraufbereich ergibt den Kompensationswert. 4 x 38 = 152 Punkte.

¹³ Hierbei wird gem. Vorgabe der Stadt Bergisch Gladbach (FB 7-36, Hr. Mai 6.1.2004) die folgende Umrechnung des Verfahrens Adam/Nohl/Valentin in das Vereinfachte Bewertungsverfahren der Landesregierung NRW (1996) angewendet:

Aufwertung Acker (Wert 2) zu Extensivgrünland (Wert 6) gem. Adam/Nohl/Valentin:

1 m² = 4 Punkte X m² = 1.577,8 Punkte X = 394,45 m²

Die Umwandlung einer 394,45 m² großen Ackerfläche (Code 3.1, Wert 2) zu Extensivgrünland (Code 3.2, Wert 7) entspricht im Vereinfachten Verfahren NRW eine Aufwertung von 5 Punkten pro m².

Das heißt 394,45 x 5 = 1.972,3 Punkte.

Der neue Baukörper entspricht bezüglich der Höhenentwicklung der Höhe des heute vorhandenen Parkhauses. Die Gesamtdimension des Baukörpers wird durch die geplante überwiegende 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.

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. Im Bereich der Altlastenverdachtsfläche Nr. 147 'Stationsstraße' wurden bereits Bodenmassen ausgehoben und ordnungsgemäß entsorgt (vgl. Kapitel 0). Geogene und/oder weitere lokale anthropogene Belastungen im Untergrund können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Durch eine ordnungsgemäße Beseitigung dieser Belastungen nach geltendem Abfallrecht im Zuge der Bauphase sowie durch zusätzliche Überbauung und Versiegelung ergibt sich hinsichtlich einer Schadstoffbelastung eine gewisse Verbesserung. Auf der anderen Seite besteht während der Bauphase temporär ein Risiko für zusätzliche Schadstoffeinträge. Die kleinräumig wechselnden und äußerst komplexen Untergrundverhältnisse mit tief reichenden Karsthohlräumen führen zu schwierigen Baugrundverhältnissen und erhöhten Anforderungen an die Gebäudegründung. Durch Erdaushub für die Errichtung des Untergeschosses sowie Einbringung von tief reichenden 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.

Wasser

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

Durch mögliche Beseitigung von Kontaminationen im Untergrund und weitere 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 bei Freilegung des Grundwasserkörpers für die Errichtung der Baugrube. Die Gebäudeteile des Untergeschosses der 'RheinBerg-Passage' können künftig ins Grundwasser reichen, dass bei bis zu 85 m über NN 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 Plangebiet hinausgehende Veränderungen der Grundwasserstände und -fließverhältnisse.

Durch tief reichende 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

Das Vorhaben 'RheinBerg-Passage' ist voraussichtlich mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von ca. 2.500 Pkw pro Tag verbunden¹⁴. Die bestehende Emissionsquelle Parkhaus mit ca. 670 Stellplätzen wird an gleicher Stelle erhalten bzw. in ihrer Kapazität auf maximal 715 Stellplätze erweitert. Die Belegung wird aufgrund der beabsichtigten Nutzungsintensivierung erhöht.

Die Ergebnisse des Grobscreenings gemäß MLuS zeigen im Bereich des Plangebietes bereits für die jetzige Situation, dass der 24h-Grenzwert für Feinstaub von 50 µg/m³ derzeit häufiger als die gem. 22. BImSchV zulässige Anzahl von 35 mal pro Jahr überschritten wird; der 1h-Grenzwertes für Stickstoffdioxid von 200 µg/m³ wird häufiger als die zulässige Anzahl von 18 mal pro Jahr überschritten. Reduzierungen der kraftfahrzeugspezifischen Emissionen verringern künftig sukzessive die jährlich zu erwartenden Überschreitungshäufigkeiten, so dass für Feinstaub ab dem Jahr 2010 nur noch die zulässigen 35 Überschreitungstage zu erwarten sind; für Stickstoffdioxid werden die zulässigen 18 Überschreitungen voraussichtlich erst ab dem Jahr 2020 eingehalten werden können.

Nach Realisierung der 'RheinBerg-Passage' – einschließlich der damit verbundenen Änderungen der Verkehrssituation – ergibt sich an allen drei betrachteten Immissionsorten entlang der Jakobstraße (Parkhausumfahrung) pro Jahr je ein zusätzlicher Überschreitungstag des 24h-Grenzwertes für Feinstaub, sowie eine zusätzliche Überschreitung des 1h-Grenzwertes für Stickstoffdioxid. Dies führt dazu, dass eine Einhaltung der zulässigen Anzahl an Überschreitungen pro Jahr ca. 1 bis 2 Jahre später erreicht wird, würden keine zusätzlichen kommunalen Konzepte zur Reduzierung der Feinstaubbelastung greifen.

Die Grenzwerte der 22. BImSchV sind keine 'no-effect-levels', so dass davon auszugehen ist, dass auch bei einer Reduktion der Feinstaubbelastung unter die Grenzwerte noch Gesundheitsrisiken (insbesondere aufgrund von Herz-Lungenerkrankungen sowie Lungenkrebs) verbleiben. Insofern ist im Hinblick auf die menschliche Gesundheit insgesamt eine möglichst weitgehende Minimierung der Schwebstaubbelastung anzustreben. Bisher konnte keine Schwellenkonzentration abgeleitet werden, unter der keine Gefahr für die Gesundheit besteht. Bezogen auf die Jahresmittelwerte der Schadstoffkonzentrationen ergeben sich für Feinstaub vorhabenbedingt eine Zunahme von ca. 0,25 µg/m³ sowie für Stickstoffdioxid eine Zunahme von ca. 1 µg/m³ an den betrachteten Immissionsorten.

Die oben dargestellten, im Rahmen des Grobscreenings errechneten Schadstoffkonzentrationen sind mit vergleichsweise hohen Unsicherheiten verbunden (vgl. Kapitel 0). Durch die aufgrund der zwischenzeitlich vorgelegten aktuellen Untersuchung etwas geringer anzusetzenden Verkehrsmengen ändern sich die Ergebnisse des Schadstoffgrobscreenings nur unwesentlich: die Unsicherheit der Schadstoffimmissionen aufgrund der angenommenen Luftschadstoffvorbelastung (Mittelstadt, mittel) ist höher, als die Auswirkung der Verkehrsmengenänderung durch die neue Verkehrsuntersuchung.

Klima

Durch die weitere Reduzierung des Grünanteils sowie 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

¹⁴ Eine zwischenzeitlich vorgelegte aktuelle Verkehrsuntersuchung (AMBROSIUS BLANKE, Stand 13.12.2005) geht von geringeren Kunden- und Beschäftigtenverkehren (ca. 4.200 Fahrten) aus.

nachts zu erwarten. Die geplanten Baumpflanzungen werden die nachteiligen Klimaveränderungen mindern. Somit ist mit der Realisierung des Vorhabens eine voraussichtlich geringfügige und nicht wahrnehmbare Verstärkung des bereits heute nachweisbaren Wärmeinseleffektes 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 führen. Zum anderen können Windgeschwindigkeitsüberhöhungen 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 deutlicher verschlechtern. Dies wäre nur zu einem geringen Teil dem Vorhaben 'RheinBerg-Passage' anzulasten.

Die beschriebenen Auswirkungen würden im Wesentlichen auch ohne Realisierung der 'RheinBerg-Passage' 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.

Kulturgüter 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 Bebauung sowohl heute als auch künftig von ca. 25 auf 50 m zurück. Die wahrnehmbare Gebäudehöhe wird die der heutigen Gebäude nicht überschreiten. Die heute jenseits der Paffrather Straße im Plangebiet gelegenen Verkehrsgrünflächen werden künftig durch einen städtebaulich wenig ansprechenden vollständig versiegelten Anlieferungsbereich ersetzt. Auf der anderen Seite wird sich hinsichtlich der Fassadengestaltung der 'RheinBerg-Passage' künftig ein städtebaulich ansprechenderes Bild ergeben, als die heutige Ansicht des Parkhauses.

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 'RheinBerg-Passage' 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.

Bevölkerung und Gesundheit des Menschen

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

Für die Ermittlung der vorhabenbedingt zu erwartenden **Verkehrslärmbelastungen** wurde im Rahmen der Umweltprüfung für die 'RheinBerg-Passage' ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 2.500 Pkw pro Tag angenommen. Dies entspricht größenordnungsmäßig in etwa dem im Jahr 2003 am gleichen Standort geprüften Vorhaben 'City-Galerie Gladium'¹⁵, so

¹⁵ vgl. **BKR (2003)**: Umweltprüfung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2194 – Gladium – Stadt Bergisch Gladbach, 5. September 2003, sowie **BLANKE (2003)**: Verkehrsuntersuchung Innenstadt Bergisch Gladbach, Februar 2003

dass die Ergebnisse der damals durchgeführten Verkehrsberechnungen im Wesentlichen weiterhin Gültigkeit haben.

Auf dieser Grundlage ist im Umfeld der RheinBerg Passage künftig eine kaum wahrnehmbare Zunahme der Verkehrslärmbelastungen um bis zu 1 dB(A) festzustellen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete werden insofern an allen Immissionspunkten künftig wie heute deutlich überschritten. Durch die – aufgrund einer zwischenzeitlich fertiggestellten Untersuchung¹⁶ – aktuell niedrigeren Daten zur Verkehrsentwicklung fällt die Pegelerhöhung durch den Straßenverkehr kleiner als 1 dB(A) aus; somit wird an den Immissionsorten subjektiv keine Änderung der Verkehrssituation wahrgenommen.

Immissionspunkte	Prognose-Nullfall		Prognose		Differenz	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
IP2 Geplante Bebauung Cox-Gelände	62	53	63	54	+0,5	+0,6
IP4 Paffrather Straße 42	67	59	68	61	+0,3	+0,3
IP6 Paffrather Straße 29	65	57	65	57	+0,2	+0,1
IP8 J.-W.-L.-Straße 9	68	60	69	61	+0,8	+0,7
IP9 J.-W.-L.-Straße 17	64	55	65	56	+1,1	+1,0

60/50 = Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005

Tabelle 3: Verkehrsbedingte Lärmpegel Prognose-Nullfall und Prognose

Bezüglich der zu erwartenden vorhabenbedingten **Gewerbelärmbelastungen** wurden die Geräuschabstrahlungen der Parkdecks einschließlich der Rampen ermittelt. Die Anlieferung wurde unter Zugrundelegung des Nutzungskonzepts mit bis zu 30 Lkw zum Tageszeitraum berücksichtigt.

Die technischen Anlagenteile (Lüftung, Klima, Kompressoren) müssen so ausgeführt werden, dass sie insgesamt mit den übrigen Geräuschen aus Parkhaus und Ablieferung den zulässigen Immissionsrichtwert einhalten.

Maßgeblich für die Beurteilung von Gewerbelärm sind vor allem die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm¹⁷ von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Mischgebiete. Das Schalltechnische Gutachten¹⁸ ermittelt an den vier Immissionpunkten Lärmpegel tags zwischen 35 dB(A) und 57 dB(A)¹⁹. Die Werte liegen damit tags unterhalb der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Die aufgrund einer zwischenzeitlich fertiggestellten aktuellen Untersuchung²⁰ geringer ausfallenden Verkehrszuwächse durch das Bauvorhaben bewirken um ca. 1-2 dB(A) niedrigere Beurteilungspegel für Gewerbelärm. Die Immissionsgrenzwerte der TA-Lärm für Mischgebiete werden dann noch deutlicher eingehalten.

Eine Nachtanlieferung ist nur unter erheblichen Einschränkungen mit zusätzlichen aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Einhausung und/oder Lärmschutzwände im Bereich der angrenzenden Nutzungen) mit gesondertem Nachweis möglich.

¹⁶ AMBROSIOUS BLANKE (2005): RheinBerg-Passage in Bergisch Gladbach, Ermittlung des Zusatzverkehrs und Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen auf das umgebende Straßennetz, Stand 13.12.2005

¹⁷ TA-LÄRM (1998): Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998

¹⁸ PEUTZ CONSULT GMBH (2005): Schalltechnische Untersuchung und Schadstoffgrobscreening zum Bebauungsplan Nr. 28 "RheinBerg-Passage" in Bergisch-Gladbach, Stand 19.12.2005

¹⁹ die Berechnung beruht auf der Vorgabe von 3 Parkdecks. Bei Realisierung von 4 Parkdecks und entsprechend höherem Verkehrsaufkommen werden überschlägig maximal um 1 dB(A) höhere Lärmpegel erreicht. Auch dann können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

²⁰ AMBROSIOUS BLANKE (2005): RheinBerg-Passage in Bergisch Gladbach, Ermittlung des Zusatzverkehrs und Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen auf das umgebende Straßennetz, Stand 13.12.2005

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, klimatische Funktionen und Funktionen im Wasserhaushalt werden weiter reduziert. Enge Wechselwirkungen bestehen darüber hinaus zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. So können bspw. Schadstoffeinträge in den Boden während der Bauphase auch ins Grundwasser gelangen.

Zudem sind Wechselwirkungen im Sinne einer Summenwirkung des Vorhabens mit weiteren im Umfeld geplanten Bauvorhaben zu erwarten (Bebauung des Cox-Geländes und der Hangflächen). Dies betrifft insbesondere die möglicherweise zu erwartenden Veränderungen der stadtklimatischen Situation der Innenstadt Bergisch Gladbachs, die nur in geringem Maße dem Vorhaben 'RheinBerg-Passage' anzulasten sind.

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten im Plangebiet sind nachstehend aufgeführt:

- Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3, 1. Änderung
- Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 'Stadtmitteprojekt' 2. Änderung, Entwurf 1999
- Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 2194 'Gladium', Entwurf 2003

Diese entsprechen nicht mehr den derzeit verfolgten Planungsabsichten.

Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die Umweltprüfung greift wesentlich auf die bereits vorliegenden Umweltuntersuchungen für verschiedene, an dem betrachteten Standort bereits verfolgte Planungen zurück²¹. Die Erkenntnisse dieser Untersuchungen wurden überprüft, ergänzt und ggf. aktualisiert. Darüber hinaus werden die Ergebnisse des zeitlich parallel erarbeiteten Schallgutachtens und der lufthygienischen Untersuchung einbezogen.

Für die Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands wurde – in Absprache mit der Stadt Bergisch Gladbach – die Bestandsaufnahme aus dem Jahr 1999, d.h. vor Beseitigung der Brache im Zuge der Bauarbeiten zum damals auf dem Standort geplanten Kinocenter herangezogen.

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung legt die umweltrelevanten Eigenschaften des Vorhabens auf der Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Entwurfs²² zugrunde.

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ('Prognose-Nullfall') bezieht sich auf den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3, 1. Änderung.

Über diese allgemeinen Angaben zur Vorgehensweise hinaus enthalten die Kapitel 0 bis 0 sowie 0 bis 0 jeweils schutzgutbezogen Angaben zu verwendeten Beurteilungsgrundlagen und angewandten Bewertungsverfahren.

Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse gemäß § 6 (4) Nr. 3 UVPG) ergeben sich zum Einen aufgrund der kleinräumig wechselnden und außerordentlich komplexen Unter-

²¹ vgl. BKR (2003): Umweltprüfung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2194 – Gladium – Stadt Bergisch Gladbach, 5. September 2003 sowie BKR (1999): Umweltverträglichkeitsstudie Bahnhofscenter Bergisch Gladbach, 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28, Teil 3 – Stadtmitteprojekt – Bergisch Gladbach

²² Hkm Management AG: Neubau SBW Markkauf, Sanierung Parkhaus, Maßstab 1:500, Stand 28.11.2005

grundsituation im Plangebiet; hierdurch verbleiben – trotz bereits vorliegender detaillierter Untersuchungen im südlichen Teil des Plangebietes – noch Unwägbarkeiten bezüglich der Anforderungen an die Gebäudegründung sowie hinsichtlich der Aussagen zur Boden-, Altlasten- und Grundwassersituation.

Zum anderen ergeben sich Schwierigkeiten bezüglich der Aussagen zur lufthygienischen Situation: Die großen Höhenunterschiede zwischen den Emissions- und Immissionsorten, sowie parallel und einmündend verlaufender Straßen im Bereich des Plangebietes, werden im Rahmen des Grobscreenings gemäß MLuS nicht ausreichend berücksichtigt. Lufthygienische Messungen zur Vorbelastung liegen nicht vor. Insofern sind die Ergebnisse mit vergleichsweise hohen Unsicherheiten verbunden. Genauere Erkenntnisse können nur durch eine ergänzende mikroskalige Untersuchung, einhergehend mit einer aufwändigen messtechnischen Erfassung der derzeitigen Vorbelastung, erzielt werden.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Bergisch Gladbach führt das bereits begonnene Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 28 Teil 3 – Stadtmitteprojekt (Stand nach 1. Offenlage) nach altem Planungsrecht (BauGB 1998) fort.

Die geplante 'RheinBerg-Passage' sieht den teilweisen Erhalt des bestehenden Parkhauses vor und ergänzt dieses durch eine Mantelbebauung mit Einzelhandelsnutzungen. Kern des Projektes ist die Nutzung der Erdgeschossenebene durch einen 'Marktkauf' SB-Warenmarkt. Die übrigen Geschosse werden im Bereich der Mantelbebauung durch weitere Fachmärkte sowie im Bereich des Parkhauses als Parkdecks genutzt.

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung Kerngebiet gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf rd. 12.000 m² fest. Mit der Grundflächenzahl von 1,0 wird die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung für Kerngebiete gemäß § 17 BauNVO ausgeschöpft. Das Plangebiet wird nach Realisierung des Vorhabens nahezu vollständig überbaut bzw. versiegelt sein.

Das Vorhaben ist auf einem anthropogen stark überprägten Standort geplant, der heute schon einen hohen Versiegelungsgrad und die großen kompakten Baukörper des ehemaligen Busbahnhofes und Parkhauses aufweist. Kleinflächig kommen Verkehrsgrünflächen und eine Brache vor. Das Umfeld des Plangebietes ist durch erhebliches Verkehrsaufkommen geprägt. Auf die Schutzgüter **Pflanzen und Tiere sowie Boden und Wasser** werden durch die Realisierung der RheinBerg-Passage nur vergleichsweise geringfügige Auswirkungen erwartet, die – insbesondere aufgrund der hohen Vorbelastung des Standortes (überwiegende Bebauung und Versiegelung, künstliche Aufschüttung, Altlasten) – überwiegend als nicht erheblich einzuschätzen sind. Sie würden darüber hinaus im Wesentlichen auch ohne Realisierung des Vorhabens bei einer Umsetzung des bestehenden Bebauungsplans auftreten.

Der Eingriff in den Naturhaushalt kann durch die im Geltungsbereich geplanten Maßnahmen (Baumpflanzungen) sowie die Tilgung des verbleibenden Kompensationsdefizits über das städtische Ökokonto als ausgeglichen angesehen werden.

Die ehemals vorhandenen Schadstoffbelastungen im Bereich der Altlastenverdachtsfläche Nr. 147 'Stationsstraße' wurden bereits ausgehoben und ordnungsgemäß entsorgt. Geogene und/oder weitere lokale anthropogene Belastungen im Untergrund können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Die kleinräumig wechselnden und äußerst komplexen Untergrundverhältnisse mit tief reichenden Karsthohlräumen führen zu schwierigen Baugrundverhältnissen und erhöhten Anforderungen an die Gebäudegründung. Trotz vorliegender detaillierter Untersuchungen im südlichen Teil des Plangebietes verbleiben hier noch Unwägbarkeiten bezüglich der Anforderungen an die Gebäudegründung sowie hinsichtlich der Aussagen zur Altlasten- und Grundwassersituation.

Bezüglich des Schutzgutes **Klima** bewirkt die Realisierung der 'RheinBerg-Passage' voraussichtlich nur eine geringfügige Verschlechterung der klimaökologischen Situation. Im Zu-

sammenwirken 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 'RheinBerg-Passage' anzulasten.

Im Hinblick auf die **Bevölkerung und die Gesundheit des Menschen** sind am Standort insbesondere die Lärmbelastungen sowie die lufthygienische Situation von Bedeutung:

Die Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens (PEUTZ CONSULT GMBH 2005) machen deutlich, dass im Umfeld des Vorhabens bereits eine erhebliche Vorbelastung durch **Verkehrslärm** zu verzeichnen ist. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete an der nächstgelegenen Bebauung entlang der Paffrather Straße, der Stationsstraße und der Jakobstraße werden heute schon erheblich (um bis zu 10 dB(A)) überschritten. Die Realisierung der RheinBerg-Passage bewirkt hier künftig eine kaum wahrnehmbare Lärmzunahme um bis zu 1 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete werden insofern an allen Immissionspunkten künftig wie heute deutlich überschritten. Durch die – aufgrund einer zwischenzeitlich fertiggestellten Untersuchung (AMBROSIUS BLANKE 2005) – aktuell niedriger anzusetzenden Verkehrsmengen fällt die Pegelerhöhung durch den Straßenverkehr kleiner als 1 dB(A) aus; somit wird an den Immissionsorten subjektiv keine Änderung der Verkehrssituation wahrgenommen.

Bezüglich der vorhabenbedingt zu erwartenden **Gewerbelärmbelastungen** ermittelt das Schalltechnische Gutachten an den vier Immissionspunkten Lärmpegel tags zwischen 35 dB(A) und 57 dB(A). Die Werte liegen damit tags unterhalb der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete. Die aufgrund der zwischenzeitlich fertiggestellten aktuellen Untersuchung geringer ausfallenden Verkehrszuwächse durch die RheinBerg-Passage bewirken um ca. 1-2 dB(A) niedrigere Beurteilungspegel für Gewerbelärm. Die Immissionsgrenzwerte der TA-Lärm für Mischgebiete werden dann noch deutlicher eingehalten. Eine Nachtanlieferung ist hingegen nur unter erheblichen Einschränkungen mit zusätzlichen aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Einhausung und/oder Lärmschutzwände im Bereich der angrenzenden Nutzungen) mit gesondertem Nachweis möglich.

Die technischen Anlagenteile (Lüftung, Klima, Kompressoren) müssen so ausgeführt werden, dass sie insgesamt mit den übrigen Geräuschen aus Parkhaus und Ablieferung den zulässigen Immissionsrichtwert einhalten.

Bezüglich der **lufthygienischen Belastungen** zeigen die Ergebnisse des Grobscreenings (PEUTZ CONSULT GMBH 2005) gemäß MLuS im Bereich des Plangebietes bereits für die jetzige Situation, dass der 24h-Grenzwert für Feinstaub von 50 µg/m³ derzeit häufiger als die gem. 22. BImSchV zulässige Anzahl von 35 mal pro Jahr überschritten wird; der 1h-Grenzwertes für Stickstoffdioxid von 200 µg/m³ wird häufiger als die zulässige Anzahl von 18 mal pro Jahr überschritten. Reduzierungen der kraftfahrzeugspezifischen Emissionen verringern künftig sukzessive die jährlich zu erwartenden Überschreitungshäufigkeiten, so dass für Feinstaub ab dem Jahr 2010 nur noch die zulässigen 35 Überschreitungstage zu erwarten sind; für Stickstoffdioxid werden die zulässigen 18 Überschreitungen voraussichtlich erst ab dem Jahr 2020 eingehalten werden können.

Nach Realisierung der 'RheinBerg-Passage' – einschließlich der damit verbundenen Änderungen der Verkehrssituation – ergäbe sich an allen drei betrachteten Immissionsorten entlang der Jakobstraße (Parkhausumfahrung) pro Jahr je ein zusätzlicher Überschreitungstag des 24h-Grenzwertes für Feinstaub, sowie eine zusätzliche Überschreitung des 1h-Grenzwertes für Stickstoffdioxid. Dies führt dazu, dass eine Einhaltung der zulässigen Anzahl an Überschreitungen pro Jahr ca. 1 bis 2 Jahre später erreicht wird, würden keine zusätzlichen kommunalen Konzepte zur Reduzierung der Feinstaubbelastung greifen.

Die Grenzwerte der 22. BImSchV sind keine 'no-effect-levels', so dass davon auszugehen ist, dass auch bei einer Reduktion der Feinstaubbelastung unter die Grenzwerte noch Gesundheitsrisiken (insbesondere aufgrund von Herz-Lungenerkrankungen sowie Lungenkrebs)

verbleiben. Insofern ist im Hinblick auf die menschliche Gesundheit insgesamt eine möglichst weitgehende Minimierung der Schwebstaubbelastung anzustreben. Bisher konnte keine Schwellenkonzentration abgeleitet werden, unter der keine Gefahr für die Gesundheit besteht. Diese im Rahmen des Grobscreenings errechneten Luftschadstoffkonzentrationen sind mit vergleichsweise hohen Unsicherheiten verbunden. Genauere Erkenntnisse können nur durch eine ergänzende mikroskalige Untersuchung, einhergehend mit einer aufwändigen messtechnischen Erfassung der derzeitigen Vorbelastung, erzielt werden. Durch die aufgrund der zwischenzeitlich vorgelegten aktuellen Untersuchung etwas geringer anzusetzenden Verkehrsmengen ändern sich die Ergebnisse des Schadstoffgrobscreenings nur unwesentlich: die Unsicherheit der Schadstoffimmissionen auf Grund der angenommenen Luftschadstoffvorbelastung (Mittelstadt, mittel) ist höher, als die Auswirkung der Verkehrsmengenänderung durch die neue Verkehrsuntersuchung.

Städtebaulicher Vertrag (ENTWURF)

I.

Präambel

1. Die Stadt Bergisch Gladbach und die IKB/hkm Projektgesellschaft haben am 7. November 2005 zur Urkunde UR-Nr. 1778/2005 des Notars Wolfgang Wehmeyer in Köln einen dreiseitigen Kaufvertrag geschlossen, kraft dessen entweder die Stadt Bergisch Gladbach oder die IKB/hkm Projektgesellschaft den in dem Kaufvertrag näher bezeichneten Grundbesitz („Kaufgegenstand“) erwirbt.
2. Die Stadt Bergisch Gladbach hat beschlossen, insbesondere mit Blick auf die Flächen des Kaufgegenstandes einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Bezeichnung dieses Bebauungsplanes lautet Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 – Stadtmitteprojekt – 2. Änderung („Bebauungsplan Nr. 28“).
3. Um sicherzustellen, dass der Kaufgegenstand in einer für die Stadt Bergisch Gladbach überprüfbar Weise dauerhaft städtebaulich verträglich genutzt wird, sind die Parteien übereingekommen, zur projektbezogenen Abrundung der zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 den nachfolgenden Städtebaulichen Vertrag zu schließen.
4. Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass dieser Städtebauliche Vertrag ausdrücklich unbeschadet öffentlicher und hoheitlicher, insbesondere aus den Regelungen des Baugesetzbuches hervorgehender planerischer Entscheidungsbefugnisse der Stadt Bergisch Gladbach abgeschlossen wird. Die Betrachtung abwägungsrelevanter öffentlicher und privater Belange erfolgt umfassend im Bebauungsplanverfahren unter Berücksichtigung dieses Städtebaulichen Vertrages.

§ 1

Betrieb eines Fachmarktzentrums, Begrenzung der Verkaufsfläche

- 1.1 Die IKB/hkm Projektgesellschaft verpflichtet sich, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 eine Verkaufsfläche von 8.500 m² („Gesamtverkaufsfläche“) nicht zu überschreiten.
- 1.2 Die IKB/hkm Projektgesellschaft darf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 ausschließlich ein Fachmarktzentrum nach näherer Maßgabe dieses Städtebaulichen Vertrages errichten und betreiben.

- 1.3 Das Fachmarktzentrum umfasst die Einrichtung eines SB-Warenhauses sowie die Einrichtung mehrerer Fachmärkte, insbesondere für die Sortimente Textil, Schuhe, Leder, Lebensmittel sowie Nebeneinrichtungen, die dem Fachmarktzentrum dienen, insbesondere ein Parkhaus.
- 1.4 Die IKB/hkm Projektgesellschaft verpflichtet sich, zur Absicherung der Gesamtverkaufsfläche des Fachmarktzentrums von 8.500 m² (§ 1.1) nach Wunsch der Stadt Bergisch Gladbach entweder eine Baulast oder eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Bergisch Gladbach am Kaufgegenstand zu bestellen, sobald die IKB/hkm Projektgesellschaft als Eigentümerin des Kaufgegenstandes in das Grundbuch eingetragen wurde und die Stadt Bergisch Gladbach schriftlich die Eintragung einer Baulast oder einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit verlangt hat.
- 1.5 Verkaufsfläche im Sinne dieses Städtebaulichen Vertrages ist die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden. Bezogen auf das Fachmarktzentrum sind die Parteien der übereinstimmenden Auffassung, dass die Mallfläche, die in der anliegenden skizzenhaften Planzeichnung (**Anlage 1**) rot umrandet ist, keine Verkaufsfläche ist, da diese Fläche als eine Verbindung zwischen Johann-Wilhelm Lindlar Straße und der Grünen Ladenstraße anzusehen ist und daher nicht dem Verkauf dient.

§ 2

Haftungsausschluss zu Gunsten der Gemeinde

- 2.1 Die Parteien sind sich einig, dass gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB auf die Aufstellung von Bauleitplänen und Städtebaulichen Satzungen kein Anspruch besteht und ein solcher Anspruch auch nicht durch Vertrag begründet werden kann.
- 2.2 Die IKB/hkm Projektgesellschaft verzichtet auf alle Ansprüche, insbesondere Schadensersatzansprüche, für den Fall, dass die Stadt Bergisch Gladbach das Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 28 – aus welchen Gründen auch immer – nicht bis zur materiellen Planreife nach § 33 Abs. 1 BauGB (Erfüllung der Voraussetzungen des § 33 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 4 BauGB) fortsetzen sollte.

§ 3 Aufschiebende Bedingung

- 3.1 Dieser Städtebauliche Vertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Bedingung in § 4 Abs. 1 des Kaufvertrages vom 7. November 2005 (UR-Nr. 1778/2005 des Notars Wolfgang Wehmeyer in Köln) eintritt.
- 3.2 Dieser Städtebauliche Vertrag wird endgültig unwirksam, sobald die Bedingung in § 4.2 des Kaufvertrages vom 7. November 2005 (UR-Nr. 1778/2005 des Notars Wolfgang Wehmeyer in Köln) eintritt.

§ 4 Gewillkürte Rechtsnachfolge

Für den Fall des Verkaufs oder einer sonstigen Übertragung des Kaufgegenstandes verpflichtet sich die IKB/hkm Projektgesellschaft, sämtliche Verpflichtungen, die sich aus diesem Städtebaulichen Vertrag ergeben, auf den Erwerber zu übertragen und diesen zu entsprechenden Weitergabe dieser Verpflichtungen in künftigen Fällen von Übertragungen zu verpflichten, soweit der Erwerber nicht bereits kraft Gesetzes als Rechtsnachfolger in die vorgenannten Verpflichtungen eintritt.

§ 5 Salvatorische Klausel

- 5.1 Sollten Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise nicht rechtswirksam oder nicht durchführbar sein oder ihre Rechtswirksamkeit oder Durchführbarkeit später verlieren, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt werden. Das gleiche gilt, sobald sich herausstellen sollte, dass der Vertrag eine Regelungslücke enthält.
- 5.2 Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung gelten, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck des Vertrages gewollt haben würden, falls sie bei Abschluss des Vertrages oder bei der späteren Aufnahme einer Bestimmung den Punkt bedacht hätten.
- 5.3 Die Kosten dieser Urkunde trägt die IKB/hkm Projektgesellschaft.