

**Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister**

Federführender Fachbereich Planung	Drucksachen-Nr. 213/2006	
	<input checked="" type="checkbox"/>	Öffentlich
	<input type="checkbox"/>	Nichtöffentlich
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	23.05.2006	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz -
- Fortsetzung des Verfahrens**

Beschlussvorschlag:

@->

Der Planungsausschuss stimmt der vorliegenden Planung für die Errichtung eines Einkaufszentrums (Projektname "RheinBerg Galerie") an der Unteren Hauptstraße im Grundsatz zu und beauftragt die Verwaltung, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - auf der Grundlage der Vorentwurfsplanung für ein verkleinertes Plangebiet fortzusetzen.

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

I. Ausgangslage/ Perspektive

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. Danach sollen die beiden Standorte "Parkhaus/ ehem. Busbahnhof" und "Untere Hauptstraße" unter veränderten städtebaulichen Zielsetzungen zeitnah einer baulichen Kerngebietsnutzung zugeführt werden.

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. 8.500 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 war 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 den seinerzeit gefassten Beschluss zur "Verkaufsflächenverteilung" aufgehoben.

II. Planungsziel

Der Planungsausschuss als zuständiger Fachausschuss hat sich bereits mehrfach mit der Beratung und Beurteilung verschiedener Konzepte für die Errichtung von Einkaufszentren in dem südlichen Bereich der Stadtmitte an der "Unteren Hauptstraße" beschäftigt. Bislang konnte keines der Plankonzepte ("Kaskade I", "Kaskade II", City-Arkaden u.a.) umgesetzt werden.

Die Investorengruppe "hkm Management AG/ IKB Immobilien Management GmbH" beabsichtigt nunmehr - neben der Errichtung eines innerstädtischen Fachmarktzentums am Standort des ehemaligen Busbahnhofs (Projektname "RheinBerg Passage") - die Realisierung eines Einkaufszentrums (Projektname "RheinBerg Galerie") an der Unteren Hauptstraße.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Einkaufszentrum "RheinBerg Galerie" liegen zurzeit nicht vor.

III. Projektbeschreibung

Das konzipierte Einkaufszentrum "RheinBerg Galerie" umfasst das Areal zwischen der Hauptstraße, Poststraße, Stationsstraße und dem Verkehrsknoten "Driescher Kreuz" und ist somit unmittelbar an der Fußgängerzone "Hauptstraße" gelegen.

Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept für das Projekt "RheinBerg Galerie" sieht die Neuerrichtung eines mehrgeschossigen Baukörpers vor, in dem neben dem Erdgeschoss zwei weitere Verkaufsebenen im Untergeschoss sowie im 1. Obergeschoss erstellt werden. Darüber liegend sollen zwei Parkgeschosse (2. OG und 3.OG) hergestellt werden; eine weitere Parkebene ist auf dem Dach des Einkaufszentrums vorgesehen.

Das geplante Einkaufszentrum soll über zwei Eingangsbereiche von der Fußgängerzone "Hauptstraße" erschlossen werden. Mittels zwei Passagen gelangt man in das räumliche Zentrum, in dem sich die Fahrtreppenanlagen und Aufzüge, die das Untergeschoss und das 1. Obergeschoss sowie die Stellplatzebenen erschließen, befinden. Zwei weitere Zugänge in das Gebäude sind von der Stationsstraße vorgesehen. Diese binden den Bus- und S-Bahnhof an das Projekt an.

Der zentrale Bereich des Gebäudes soll als Lichthof mit einer Stahlkonstruktion mit einem Abschluss aus Glas überspannt werden. Tageslicht kann so die Galerie durchfluten.

Der Baukörper nimmt zum größten Teil die bestehenden Grundstücksgrenzen auf; im Bereich der Hauptstraße wird die Fußgängerzone um zwei mal 1,50 m eingeengt. Die darüber liegenden drei Parkebenen sind teilweise zurückgestaffelt. Als städtebauliche Akzentuierung wird die Haupteingangsfassade Hauptstraße/ Poststraße/ Stationsstraße überhöht.

Die Fassadenproportion der vorhandenen Bebauung ist die Grundlage für die Gliederung der Galerie. Die konzipierten Treppenhäuser strukturieren die Fassadenabwicklung an den Straßen, indem sie ablesbare Bauwerksabschnitte bilden.

Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept basiert auf der Synthese von Fachmärkten, Einzelhandelsgeschäften sowie Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben. Die Handelsaktivitäten werden auf drei Ebenen stattfinden. Von der Erschließung zu ebener Erde werden ein Obergeschoss und das Untergeschoss eingebunden. Auf den drei Handelsebenen ist eine Verkaufsfläche von ca. 12.000 m² geplant. Die Konzeption für das geplante Einkaufszentrum umfasst darüber hinaus die Erstellung von ca. 500 Stellplätzen in zwei Parkgeschossen sowie auf der Dachebene (Parkdeck).

Erschließungskonzept

Die Erschließung des geplanten Einkaufszentrums soll vom Driescher Kreuz erfolgen. Dabei ist vorgesehen, die Parkebenen über eine offene Rampe, ausgehend von dem geplanten Kreisverkehrsplatz "Driescher Kreuz", und eine Überfahrt der Stationsstraße (Ein- und Ausfahrt) zu erschließen. Durch diese Anbindung wäre die Zu- und Abführung des fließenden Verkehrs reibungslos möglich.

Der Andienungsbereich des geplanten Einkaufszentrums wird erdgeschossig innerhalb des Gebäudes vorgesehen; die Erschließung des Anlieferhofes erfolgt vom Kreisverkehrsplatz "Driescher Kreuz". Die Ein- und Ausfahrt der Anlieferung kann durch Rolltore geschlossen werden.

Die Anbindung der geplanten Parkieranlage sowie der Andienung des konzipierten Einkaufszentrum (RheinBerg Galerie) unmittelbar an den Kreisverkehrsplatz "Driescher Kreuz" setzt voraus, dass die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotens nicht übermäßig beeinträchtigt wird.

Zurzeit wird im Rahmen einer "Verkehrsverträglichkeitsprüfung" geprüft, ob der Kreisverkehrsplatz in seiner derzeit geplanten Form (jeweils einspurige Zufahrten und einstreifige Kreisfahrbahn) leistungsfähig ist, um den durch die "RheinBerg Galerie" zu erwartenden

Mehrverkehr in der Stationsstraße sowie die Anbindung zum Parkdeck aufzunehmen. Sollte dies nicht zufriedenstellend gewährleistet werden können, so sind im Rahmen der weiteren Verkehrsplanung Lösungen für die Optimierung des Kreisverkehrsplatzes oder alternative Knotenpunktformen zu entwickeln.

Aufgrund der Größenordnung des Einzelhandelsobjektes (großflächiger Einzelhandel) wird im weiteren Planungsprozess die Durchführung gutachterlicher Untersuchungen erforderlich. Darin sind die städtebaulichen und verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums eingehend zu untersuchen und zu bewerten und die "Verträglichkeit" des Projektes nachzuweisen.

IV. Planerfordernis/ Aufstellungsbeschluss/ Fortsetzung des Verfahrens

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

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

Der Bebauungsplan Nr. 2193 - Westliche Verlängerung Stationsstraße - setzt für den Bereich entlang der Hauptstraße Kerngebiet MK, eine maximal viergeschossige und entlang der Stationsstraße eine abgestaffelte, maximal zweigeschossige Bebauung sowie eine Grundflächenzahl von 0,9/ Geschossflächenzahl von 1,9 fest.

Der Bebauungsplan Nr. 2195 - Poststraße - setzt für den Bereich entlang der Hauptstraße und Poststraße Kerngebiet MK, eine maximal viergeschossige und entlang der Straße An der Gohrmühle eine abgestaffelte, maximal dreigeschossige Bebauung sowie eine Grundflächenzahl von 0,9/ Geschossflächenzahl von 4,0 fest.

Durch die geplante Zufahrt zu dem Einkaufszentrum "RheinBerg Galerie" werden darüber hinaus Flächen in Anspruch genommen, die derzeit in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 2110 - Bahnhof Bergisch Gladbach - als "Verkehrsfläche" (Busbahnhof/ ZOB) und "Grünfläche/ Ausgleichsfläche" (mit erhaltenswertem Vegetationsbestand) ausgewiesen werden.

Das derzeitige Planungsrecht steht sowohl den veränderten städtebaulichen Leitbildern für den südwestlichen Stadtmittebereich im Umfeld des neuen Busbahnhofs, als auch den bisherigen und aktuellen Planungen für die Errichtung eines Einkaufszentrums (Projekt "RheinBerg Galerie") an der Unteren Hauptstraße entgegen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des konzipierten Einkaufszentrums ist die Änderung der o.g. rechtsverbindlichen Bebauungspläne bzw. die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Planungsausschuss hat bereits in seiner Sitzung am 20.11.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - beschlossen und die Verwaltung beauftragt, eine städtebauliche Vorentwurfsplanung zu erarbeiten.

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

Dem Bebauungsplanverfahren werden weiterhin folgende städtebauliche Zielsetzungen zu Grunde gelegt:

Städtebauliche Ziele

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

Umweltbericht/ Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zur Ermittlung der abwägungsrelevanter Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen und die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen darzustellen (§ 2 Abs. 4 BauGB) erforderlich. Die Umweltauswirkungen werden im sogenannten Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Ein erster Entwurf zum Umweltbericht wurde zum Stand des Scopingverfahrens erarbeitet und ist den Fraktionen in Kopie zugegangen.

Kurzfassung der Umweltaspekte:

- Das Plangebiet liegt innerhalb der Stadtmitte von Bergisch Gladbach und ist größtenteils bebaut oder versiegelt (Parkplatzfläche), wird weder von dem Geltungsbereich eines Landschaftsplanes, noch von einer Wasserschutzzone betroffen.
- Am Rande des Plangebietes verläuft von Nordost nach Südwest der Hebborner Flutgraben, der unter der Fußgängerzone seit langem verrohrt ist.
- Die Grundwasserflurabstände liegen zwischen 2,5 m bis 5,0 m; die hydrogeologischen Untersuchungen benachbarter Flächen lassen auch für das Plangebiet kleinräumig wechselnde Kalk- und Dolomitgesteine mit Kluftgrundwasserleitern vermuten, die zu stark divergierenden Grundwasser- und Schichtwasserhorizonten führen können.
- Bezüglich der Regenwasserbeseitigung ist ggfls. eine Rückhaltung des anfallenden Regenwassers innerhalb des Plangebietes vorzusehen. Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Altlastenfläche Nr. 208 "Ehem. chem. Reinigung Sauberland/ Hauptstraße-Nord". Die Ersterkundung ergab keine signifikanten Befunde.
- Im Westen des Plangebietes (Bereich Driescher Kreuz) befindet sich eine Böschung mit Baumbestand und Gehölzen. Verschiedene Gehölzarten, darunter mehrere große und kleine Kastanien, bilden einen insgesamt üppigen Bewuchs. Die Böschung hat im stark durch Verkehr und Versiegelung belasteten Innenstadtbereich eine hohe ökologische und kleinklimatisch wirksame Bedeutung und ist somit als erhaltenswert einzustufen. Bei einer Überplanung sind erhebliche Auswirkungen zu erwarten.
- Das Plangebiet wird aufgrund des hohen Versiegelungsgrades durch eine starke Erwärmung tagsüber und geringe Abkühlung in der Nacht gekennzeichnet.
- Für das Plangebiet liegt aufgrund der Innenstadtlage eine Vorbelastung durch Luftschadstoffe vor.
- Für das Plangebiet liegt aufgrund der Innenstadtlage eine z.T. erhebliche Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm vor. Darüber hinaus wirken Geräuschemissionen aus dem öffentlichen Schienenverkehr sowie Industrie- und Gewerbelärm auf das Plangebiet ein.

Die Umweltrelevanz des Vorhabens ist im weiteren Planverfahren zu prüfen und zu bewerten. Darüber hinaus ist eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach BauGB erforderlich und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu entwickeln.

REGIONALE 2010

Die Stadt Bergisch Gladbach strebt zusammen mit der Regionale 2010 Agentur eine umfassende Neuordnung und Neugestaltung von Innenstadtbereichen an. Im Rahmen des Regionale Projektes stadt: gestalten wurde im Februar dieses Jahres ein erster Workshop mit externen Fachexperten veranstaltet. Als Ergebnis diese Workshops konnten 4 räumliche Themenfenster definiert werden, in denen sich die weitere inhaltliche Arbeit des Projektes konzentrieren wird.

Der Bereich Bahnhofsumfeld im Themenfenster 1 umfasst u.a. den Bereich "Bahnhof und Untere Hauptstraße" als Entreebereich der Stadtmitte. In einem weiteren Workshop in der Zeit vom 15.05.2006 bis 18.05.2006 soll die städtebauliche und architektonische Ausgestaltung des Bahnhofsbereiches konkretisiert werden.

Die Ergebnisse des Workshops, in dem eingeladene Büros mehrere Tage Ideen entwickeln, die dann von einem Fachbeirat beurteilt werden, werden in der Planungsausschuss-Sitzung mündlich vorgetragen.

Die Verwaltung schlägt vor, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - auf Grundlage der vorliegenden Vorplanung für das Einkaufszentrum "RheinBerg Galerie" zunächst für einen verkleinerten Geltungsbereich fortzusetzen.

Für den umgebenden Bereich "Poststraße/ An der Gohrmühle/ Hauptstraße" sollte zunächst der Ideenfindungsprozess im Rahmen der 'Regionale 2010' abgewartet werden. Die Ergebnisse des o.g. Workshops fließen in ein städtebauliches Gesamtkonzept für den westlichen Stadtmittebereich ein.

Ein Übersichtsplan des verkleinerten Plangebietes sowie Planskizzen (Grundrisse) zum geplanten Einkaufszentrum (Projekt "Rheinberg Galerie") sind der Vorlage beigelegt.

Anlagen

<-@