

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister

Federführender Fachbereich Planung	Drucksachen-Nr. 5/2007	
	X	Öffentlich
		Nichtöffentlich
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	31.01.2007	Beratung
Rat	01.03.2007	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz -
- Beschluss zu Stellungnahmen
- Beschluss der Städtebaulichen Verträge I und II
- Beschluss als Satzung

Beschlussvorschlag:

@->

I. Die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung des **Bebauungsplanes Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz** - gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vorgebrachten **Anregungen** der Einwender

B 1 Firma M-real Zanders GmbH, vertreten durch ZENK Rechtsanwälte/ Dr. Christner, werden nicht berücksichtigt,

B 2 Alice Stiller, vertreten durch den Rechtsanwalt Heinrich Große-Venhaus, werden teilweise berücksichtigt,

T 1 Industrie- und Handelskammer zu Köln werden teilweise berücksichtigt,

T 2 Rheinisch-Bergischer Kreis werden nicht berücksichtigt,

T 3 Bergischer Naturschutzverein e.V. werden nicht berücksichtigt.

II. Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach beschließt, den **Städtebaulichen Vertrag I** in der vorliegenden Fassung abzuschließen.

III. Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach beschließt, den **Städtebaulichen Vertrag II** in der vorliegenden Fassung abzuschließen.

IV. Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach beschließt gemäß § 10 BauGB und der §§ 7 und 41 Gemeindeordnung NW den

Bebauungsplan Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz -

als Satzung und die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dazu.

-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

Zu I. Ergebnis der öffentlichen Auslegung/ Abwägung der Stellungnahmen

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - wurde zuletzt in der Sitzung des Planungsausschusses am 31.10.2006 beraten und der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gefasst.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 20.11.2006 bis 20.12.2006.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 16.11.2006 von der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes benachrichtigt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf wurden folgende abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht:

B 1 Firma M-real Zanders GmbH, An der Gohrsmühle, 51465 Bergisch Gladbach, vertreten durch ZENK Rechtsanwälte/ Dr. Christner, Im Mediapark 5 a, 50670 Köln mit Schreiben (Mail) vom 20.12.2006

Kurzfassung

- a) Die Papierfabrik der M-real Zanders GmbH wirkt mit Lärmemissionen auf das Plangebiet ein. Dieser Umstand findet nach Auffassung der Firma M-real in der dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegenden Schalltechnischen Untersuchung keine hinreichende Berücksichtigung. Zwar wurde der Betrieb des Gütergleises, nicht aber der Betriebslärm sowie das Geräuschaufkommen durch betriebliche Verkehre berücksichtigt.
- b) Die Plausibilität der in der Schalltechnischen Untersuchung hergeleiteten und ermittelten Lärmkontingentierung (u. a. Tabelle 4.2 der Schalltechnischen Untersuchung) wird angezweifelt.
- c) Mit Blick auf die liberalisierte Regelung der Ladenöffnungszeiten und einer potenziellen Abend- bzw. Nachnutzung des Einkaufszentrums werden Immissionskonflikte (Einhaltung nächtlicher Immissionsrichtwerte) an dem im Einwirkungsbereich der Firma M-real liegenden Immissionsort (Hauptstraße) befürchtet.
- d) Die Nachnutzung des Einkaufszentrums bzw. des Parkhauses wird in der Schalltechnischen Untersuchung nicht untersucht. Im Falle einer Nachbetrachtung (Nachnutzung) sind die bestehenden immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen für die Firma M-real zu beachten. Ein zusätzliches nächtliches Verkehrsaufkommen mit negativen Auswirkungen auf die schützenswerten Immissionsorte darf nicht zu Lasten der Firma M-real gehen.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Die seitens der Firma M-real Zanders GmbH, vertreten durch den Rechtsanwalt Dr. Christner, vorgebrachten Einwände wurden zwecks Würdigung und Prüfung an den Gutachter (Peutz Consult GmbH/ Dipl.-Phys. A. Hübel) weiter geleitet. Nach Auffassung des Gutachters wurden die von dem Rechtsanwalt vorgetragene Anmerkungen in der schalltechnischen Untersuchung hinreichend berücksichtigt, so dass keine Ergänzungen oder Änderungen der Untersuchung erforderlich sind.

Zu a)

Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung (Bericht F 6131-1 vom 25.09.2006) zum Bebauungsplan Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - sind bei der Beurteilung anhand der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für die geplanten Fassaden innerhalb des Plangebietes

neben den Verkehrslärmimmissionen auch Gewerbelärmimmissionen berücksichtigt worden. Für diese Geräuschimmissionen wurde zum Verkehrslärm ein Beurteilungspegel von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht hinzu addiert. Dies bedeutet, dass neben den zulässigen Schallimmissionen der Firma M-real mit zulässigen Immissionsrechtswerten (60 dB(A) tag/ 40 dB(A) nachts) auch noch übrige Gewerbebetriebe berücksichtigt wurden. Der in der schalltechnischen Untersuchung gewählte Ansatz liegt nach Auffassung des Gutachters deutlich auf der „sicheren“ Seite und berücksichtigt auch alle Immissionen, die auf dem Betriebsgelände der Firma M-real inklusive betrieblicher Verkehre stattfinden. In den gutachterlich ermittelten Werten (siehe „Ergebnistabelle der Verkehrslärmberechnung mit Lärmpegelbereichen DIN 4109“ - Anlage 7 der Schalltechnischen Untersuchung/ Bericht F 6131-1 vom 25.09.2006) sind ebenfalls alle auftretenden Gewerbelärmimmissionen (gewerbliche Vorbelastung) enthalten. Für die Dimensionierung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 ist die Summe aus Verkehrslärm und Gewerbelärm eingeflossen. Die Lärmpegelbereiche sind daher ausreichend ausgelegt.

Zu b)

Die Anmerkungen zum Verweis auf Tabelle 4.2 der schalltechnischen Untersuchung (Seite 18) sind - nach Aussage des Gutachters - tatsächlich irreführend. Als Grundlage für die Ermittlung der zulässigen Immissionskontingente - hervorgerufen durch Nutzungen innerhalb des Plangebietes - dienen die Richtwerte der TA Lärm für Kern- und Mischgebiete, die bei Werten von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht liegen. In der Untersuchung wurden dann, wie in dem Bericht aufgeführt, die Kontingente auf eine Unterschreitung dieser Richtwerte um 6 dB(A), d.h. auf Planungszielwerte von 54 dB(A) am Tag und 39 dB(A) in der Nacht dimensioniert. Diese Werte sind in der Anlage 5 der Schalltechnischen Untersuchung als Ergebnis der Kontingentierung detailliert aufgeführt. Durch diese 6 dB(A)-Unterschreitung werden die schalltechnischen Belange der Firma M-real ausreichend berücksichtigt.

Zu c) und d)

Zur Sicherung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes werden für die Flächen TF 1 bis TF 4 innerhalb des im Bebauungsplan ausgewiesenen Kerngebietes (MK) Emissionskontingente sowohl für die Tagnutzung, als auch für eine mögliche Nachtnutzung festgesetzt. Die planungsrechtliche Zulässigkeit einer 24-Stunden-Nutzung des Einkaufszentrums sowie der Parkieranlage ist somit gemäß Planungsrecht/ Bebauungsplan grundsätzlich gegeben.

Grundlage der bisherigen Planungen für das Einkaufszentrum „RheinBerg Galerie“ sowie der dazugehörigen Parkieranlage ist eine ausschließliche Nutzung innerhalb der Tagzeit gemäß TA Lärm (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr). Darüber hinaus wurden vereinzelte Fahrten von Pkw zum Nachzeitraum (z.B. Dauerparker/ Anwohnerparker) berücksichtigt.

Die ausschließliche Nutzung des Einkaufszentrums zur Tagzeit gemäß TA Lärm liegt auch dem bereits vorliegenden Bauantrag zu Grunde. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist seitens des Bauherrn nachzuweisen, dass durch das geplante Vorhaben (baulich) und mit den vorgesehenen Betriebszeiten die zulässigen anteiligen Immissionskontingente eingehalten werden.

Bei einer zukünftigen Ausdehnung der Öffnungs- und Nutzungszeiten mit schalltechnischen Auswirkungen werden ergänzende Betrachtungen sowie ein erneuter schalltechnischer Nachweis im Rahmen eines weiteren Baugenehmigungsverfahrens erforderlich.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - bleiben hiervon unberührt. Insofern ist nach Auffassung des Gutachters sowie aus planungsrechtlicher Sicht zum jetzigen Zeitpunkt der Planaufstellung kein weiterer Handlungs- oder Abstimmungsbedarf mit der Firma M-real Zanders GmbH oder sonstigen Anliegern erforderlich.

B 2 Alice, Stiller, Hauptstraße 133, 51465 Bergisch Gladbach, vertreten durch Rechtsanwalt Heinrich Große-Venhaus, Postfach 30 01 25, 51411 Bergisch Gladbach

Kurzfassung

- a) Bei der geplanten Umwandlung der Poststraße in eine Fußgängerzone ist der Fortbestand einer gesicherten Zufahrt zum Grundstück Hauptstraße 133 zu berücksichtigen. Es wird daher angeregt, im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festzusetzen und dieses durch eine Baulast bzw. Grunddienstbarkeit abzusichern.
- b) Der geplante Baukörper überragt die umliegenden Gebäude in erheblichem Maße. Aufgrund der Gebäudehöhe und der damit einhergehenden Verschattung wird angeregt, die beiden oberen Geschosse (2. + 3. OG) zur Poststraße hin als Staffelgeschoss festzusetzen. Darüber hinaus sollte ein Verschattungsgutachten gefertigt werden.
- c) Die gemäß § 6 BauO NW erforderlichen Abstandsflächen werden bei dem geplanten Bauvorhaben zur Poststraße hin nicht eingehalten. Der zu geringe Abstand stellt keine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie Versorgung mit Tageslicht sicher.
- d) Durch das geplante Bauvorhaben wird das Grundstück vollständig einsehbar; gleichzeitig wird die Aussicht verschlechtert.
- e) Störungen oder Beeinträchtigungen der vorhandenen Wohnbebauung durch Lichtimmissionen sind nicht auszuschließen. Die Mindesthöhe von lichtundurchlässigen Brüstungen in den Park-ebenen sollte daher auf 1,50 Meter angehoben werden. Diese Bedingung sollte in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Investor vereinbart werden. Darüber hinaus sollten Lichtwerbungen nur bis 22.00 Uhr betrieben und zur Poststraße hin keine Lichtreklame zugelassen werden.
- f) Eine nach Aufhebung des Ladenschlussgesetzes mögliche Nutzung des Einkaufszentrums „rund um die Uhr“ wird aufgrund des Schutzanspruches der vorhandenen Wohnnutzung als kritisch beurteilt. Es wird daher angeregt, die Nutzungszeit des Centers auf die Tagzeit zu beschränken und die Einhaltung einer Nachtruhe in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages festzuschreiben.
- g) Der Entwurf des Bebauungsplanes verstößt gegen das baurechtliche Rücksichtnahmegebot. Dies bezieht sich insbesondere auf die geplante Gebäudehöhe sowie auf eine nicht gebietsverträgliche Verkehrsbelastung durch das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen von prognostizierten 1.865 Fahrzeugen.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Bevor zu den Einwendungen der Anliegerin, Frau Alice Stiller, bzw. zu den Ausführungen des sie vertretenden Rechtsanwaltes im Einzelnen Stellung genommen wird, bedarf es einiger grundsätzlicher Vorbemerkungen:

Zunächst einmal wird seitens des Rechtsbeistandes die Rechtslage verkannt. Die Stellungnahme bezieht sich in weiten Teilen auf die Regelungen der Landesbauordnung NW. Die in dem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bezüglich der Bauweise sowie der Überbaubaren Grundstücksflächen (Baulinie) sind als bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB/ BauNVO) höherrangig zu bewerten. Obwohl bei der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes sowie bei der Herleitung der Bebauungsplanfestsetzungen die Nachbarbelange hinreichend geprüft wurden,

wurde im Rahmen der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange unter- und gegeneinander städtebaulichen Zielsetzungen Vorrang eingeräumt, die den ansonsten geltenden bauordnungsrechtlich geltenden Nachbarschutz einschränken.

Darüber hinaus wird in der Stellungnahme wiederholt auf den Schutzanspruch der vorhandenen Wohnnutzung abgestellt. Dieser ist zwar rechtlich gegeben, jedoch bezogen auf die jeweilige Gebietstypik. Das zu beurteilende Grundstück liegt innerhalb des Stadtzentrums in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 28, Teil 2 - Stationsstraße - und dessen 1. Änderung und ist als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Kerngebiete dienen vorwiegend der „Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur“. Wohnungen sind als untergeordnete Nutzung zulässig, gemäß Bebauungsplanfestsetzung jedoch erst ab dem 1. OG.

Der Würdigung und Berücksichtigung der nachbarlichen Interessen und des Schutzanspruches in diesem Bebauungsplanverfahren sowie in der nachfolgenden Stellungnahme/ Abwägung liegen daher die Kriterien sowie die Richtlinien für Kerngebiete (MK) zu Grunde.

Die derzeitige Nutzung des Grundstückes mit einem "Wohn- und Geschäftshaus" sowie einem Hausgarten zur Stationsstraße hin stellt in dem Stadtzentrum zwischen Busbahnhof und Fußgängerzone eine Sondersituation dar. Entsprechend der exponierten Lage des zur Beurteilung anstehenden Grundstückes sowie des Plangebietes (Projekt "RheinBerg Galerie") im Kernbereich der Stadtmitte wird an der Kerngebietsausweisung (MK) - auch für das zur Beurteilung anstehende Anliegergrundstück Hauptstraße 133 - sowie an der baulichen Verdichtung innerhalb der Kerngebietes (MK) - zur Stärkung des Handels- und Versorgungszentrums - als übergeordnetes städtebauliches Ziel festgehalten.

Zu a)

Die Umgestaltung der Poststraße in eine Fußgängerzone entspricht der Leitbildkonzeption für den Innenstadtbereich vom 23.06.1999 (Rahmenplanung - Innenstadt Bergisch Gladbach). Diese beinhaltet die Entwicklung und Stärkung des Fußgängerbereiches bis zum Driescher Kreuz und die Entwicklung der Poststraße als fußläufige Verbindungsachse zu dem neuen Busbahnhof. Der städtebaulichen Zielsetzung folgend wird die Poststraße in dem Bebauungsplanentwurf Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/ Fußgängerbereich" ausgewiesen.

Durch die Verkehrsflächenausweisung wird jedoch lediglich die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Umnutzung der Poststraße geschaffen. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes und der Umwidmung der "Fahrstraße Poststraße" in einen Fußgängerbereich sind die bestehenden Anliegerrechte - hier die bestehende Andienungssituation des Grundstückes Hauptstraße 133 - zu berücksichtigen.

Die Zufahrt zum Grundstück wird durch die Anliegerrechte (z.B. Grunddienstbarkeit), ggf. entsprechende Ausnahmegenehmigungen und straßenverkehrsrechtliche Regelungen weiterhin ermöglicht.

Darüber hinausgehender Maßnahmen in dem Bebauungsplan bedarf es nicht. Die seitens des Rechtsanwaltes angeregte Festsetzung eines "Geh- Fahr- und Leitungsrechts" auf einer bereits als Verkehrsfläche ausgewiesen Fläche würde eine unzulässige Doppelfestsetzung im Bebauungsplan darstellen und zu einer Fehlerhaftigkeit des Bebauungsplanentwurfes führen.

Die Anliegerinteressen (Rechte) werden von der Stadt - außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens - im Rahmen der Umgestaltung/ Umwidmung der Poststraße hinreichend Berücksichtigung finden.

Zu b) und c)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist für die an die Poststraße und an die Hauptstraße grenzenden Teile des geplanten Gebäudes eine Baulinie (rot) festgesetzt. Nach § 23 Abs. 2 BauNVO muss auf dieser Baulinie gebaut werden. Die textlichen Festsetzungen sehen unter 3. vor, dass Gebäude ohne die ansonsten nach der Bauordnung NRW erforderlichen Grenzabstände zu errichten sind (besondere Bauweise).

Die Festsetzung einer Baulinie in der Hauptstraße sowie in dem zukünftigen Fußgängerbereich „Poststraße“ ist städtebaulich begründet. Durch die Vorgabe einer Bauflucht soll ein homogenes Erscheinungsbild der Fußgängerzone gewahrt bleiben bzw. in der Poststraße gebildet werden. Es soll gewährleistet werden, dass der Baukörper insgesamt oder in Teilen nicht willkürlich zurückspringt. Diese Baulinie hat als bauplanungsrechtliche Festsetzung Vorrang vor dem ordnungsrechtlichen Abstandflächenrecht nach § 6 Abs. 1 BauO NW. Entsprechendes gilt für die ausdrückliche Festsetzung zum Bauen ohne Grenzabstände (besondere Bauweise).

Die Belange der Nachbarschaft, insbesondere Versorgung mit Licht und Luft, werden bei der Abwägung über die Festsetzung der Baulinie mit dem ihnen zukommenden Gewicht berücksichtigt. Im Kerngebiet ist grundsätzlich eine dichtere und höhere Bebauung gestattet als etwa in allgemeinen Wohngebieten (vgl. etwa § 17 Spalte 3 BauNVO). Das Hinzutreten eines im Vergleich zur Nachbarschaft deutlich höheren Gebäudes ist daher zulässig. Es ist vorliegend im Eingangsbereich der Fußgängerzone am Driescher Kreuz auch ausdrücklich vom Plangeber gewollt. Demgegenüber ist eine Verschattung des Nachbargrundstücks mit geringerem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen.

Hinzu kommt, dass das Grundstück von Frau Stiller ohnehin außerhalb der ordnungsrechtlich berechneten Abstandflächen der Außenwand des zulässigen Gebäudes liegt und daher eine Beeinträchtigung der durch das Abstandflächenrecht geschützten Belange auch in der planungsrechtlichen Abwägung keinen Belang von erheblichem Gewicht darstellt.

Nach der aktuellen Rechtsprechung des OVG Münster wird dem Gebot der Rücksichtnahme Genüge getan, wenn die Abstandsflächen eingehalten werden. Entgegen der Ausführungen des Rechtsanwaltes werden die Abstandsflächen - bei Anwendung der Abstandsregelung - mit dem geplanten Bauvorhaben eingehalten. Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Baulinie entfällt jedoch das Erfordernis der Einhaltung von Abstandsflächen. Eines Verschattungsgutachtens bedarf es aus den vorgenannten Gründen nicht.

Die Forderung nach einer Abstaffelung der geplanten Bebauung zur Poststraße hin wird - nach Abwägung der unterschiedlichen Belange unter- und gegeneinander - zurückgewiesen.

Eine begründete nachbarliche Betroffenheit ist dagegen bei dem geplanten Vordach im Eckbereich Hauptstraße/ Poststraße erkennbar, da der Bebauungsplan diesbezüglich keine Baulinie festsetzt und bei Anwendung der Abstandsregelung die Straßenmitte der Poststraße sowie der Hauptstraße durch die erforderliche Abstandsfläche überschritten würde. Gemäß § 6 Abs. 2 Satz 2 BauO NW dürfen Abstandsflächen auf der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.

Eine planungsrechtlich erhebliche Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks erfolgt aufgrund der Lage des Vordachs (Erdgeschoss, 1. Obergeschoss) nicht. Die benachbarten Grundstücke und die auf ihnen errichteten Gebäude werden städtebaulich durch die Außenwand des nach dem Bebauungsplan zulässigen Gebäudes geprägt. Demgegenüber erscheint ein zusätzlicher Vorsprung, wie ihn das Vordach bildet, als nicht erheblich.

Gleichwohl ist eine Beeinträchtigung der nachbarlichen Belange nach der bisherigen Planung nicht gänzlich auszuschließen. Insofern schlägt die Verwaltung vor, den Einwendungen folgend das im Bebauungsplanentwurf Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - für das auskragende Vordach festgesetzte

Maß in der Hauptstraße von 5,00 m auf 4,50 m sowie in der Poststraße von 3,50 m auf 2,40 m abzuändern, so dass die erforderlichen Abstandsflächen auch für das Vordach eingehalten und die jeweilige Straßenmitte durch die Abstandsflächen nicht überschritten werden.

Zu d)

Eine mögliche Einsehbarkeit des Nachbargrundstücks stellt zwar eine gewisse Beeinträchtigung dar. Dies wird von der Stadt durchaus erkannt. Jedoch ist im Bereich von Innenstädten, insbesondere in einem festgesetzten Kerngebiet, dieser Belang als letztlich nicht entscheidend zu bewerten. Aufgrund der zulässigen dichten und höheren Bebauung ist im Kerngebiet damit zu rechnen, dass auf Nachbargrundstücken Gebäude errichtet werden, von denen eine gewisse Einsichtmöglichkeit gegeben ist.

Die Aussicht ist ebenfalls ein Belang, der infolge der Planungen berührt werden kann. Ebenso wie im vorgenannten Punkt ist die Aussicht im Kerngebiet jedoch als nicht so schützenswert zu bewerten, dass die Einschränkung der Aussicht der Planung letztlich entgegenstehen könnte. In Kerngebieten ist eine Aussicht gerade nicht typisch. Mit einer Einschränkung aufgrund des Hinzutretens weiterer Gebäude hingegen ist im Kerngebiet typischerweise zu rechnen.

Zu e)

Die Vereinbarkeit des Parkhauses bzw. von Werbeanlagen mit den Interessen der Nachbarschaft ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. In dem Bebauungsplanentwurf wird im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen ausdrücklich auf den gemeinsamen Runderlass 'Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung' des Umweltministeriums sowie des Städtebauministeriums vom 13.9.2000 (SMBL. NRW 712a) Bezug genommen und auf die Einhaltung der maßgeblichen Richtlinien hingewiesen. Ein entsprechender Nachweis wird im Rahmen des anstehenden Baugenehmigungsverfahrens erforderlich. Damit ist sichergestellt, dass Baugenehmigung und ausgeführtes Vorhaben mit den Belangen der Nachbarschaft in Einklang stehen.

Zu f)

Zunächst einmal ist festzustellen, dass der Bebauungsplan keinerlei planungsrechtlichen Regelungen bzw. Festsetzungen zur Beschränkung von Nutzungszeiten innerhalb des Kerngebietes (MK) enthalten wird. Die Festsetzung von Betriebszeiten im Bebauungsplan ist mangels bodenrechtlichen Bezugs nicht zulässig.

Die Nutzung des Einkaufszentrums sowie der dazugehörigen Parkieranlage ist somit vom Grundsatz her „rund um die Uhr“ möglich. Die Einhaltung der Nachtruhe sowie der Schutzanspruch der umgebenden Nutzungen werden jedoch über das Immissionsschutzrecht abgedeckt.

Zur Sicherung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes werden für die Flächen TF 1 bis TF 4 innerhalb des im Bebauungsplan ausgewiesenen Kerngebietes (MK) Emissionskontingente sowohl für die Tagnutzung, als auch für eine mögliche Nachtnutzung festgesetzt.

Der Bebauungsplan enthält des Weiteren im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen den Hinweis, dass bei einer Nutzung des Parkhauses sowie einer Andienung des Centers in der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Kerngebiete von nachts 45 dB(A) an den umgebenden Immissionsorten einzuhalten ist. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit einer 24-Stunden-Nutzung des Einkaufszentrums sowie der Parkieranlage ist zwar planungsrechtlich zulässig, die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der

TA Lärm an den Immissionsorten in der Umgebung - somit auch für das Grundstück Hauptstraße 133 - jedoch seitens des Bauherrn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die beantragte Betriebszeit nachzuweisen. Durch die Einhaltung der Richtwerte ist sichergestellt, dass dem nachbarlichen Schutzanspruch hinreichend Rechnung getragen, unzumutbare Belästigungen vermieden werden und "die Nachtruhe" eingehalten wird.

Darüber hinaus reichende Reglementierungen, wie von dem Rechtsanwalt angeregt (z.B. Beschränkung der Nutzungszeit in einem Städtebaulichen Vertrag), die die Nutzungen innerhalb des Kerngebietes einschränken, sind unverhältnismäßig, schränken die Flexibilität des Einkaufszentrums ein und gefährden die Funktionsfähigkeit des Kerngebietes.

Zu g)

Bezüglich des allgemeinen baurechtlichen Rücksichtnahmegebotes wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen.

Die verkehrlichen Belange sowie die planbedingten Auswirkungen auf die Bestandssituation wurden in dem Bebauungsplanverfahren im Rahmen einer Verkehrsverträglichkeitsprüfung sowie einer Schalltechnischen Untersuchung eingehend geprüft und bewertet.

Das Planungsbüro VIA, Köln, hat die durch das Einkaufszentrum zu erwartenden Mehrverkehre unter Einbeziehung der Verkehrsbaumaßnahmen „Umbau Verkehrsknoten Driescher Kreuz“ und „Verlegung/ Umgestaltung Stationsstraße“ gutachterlich untersucht. Eine durch das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen "gebietsunverträgliche“ Verkehrsbelastung für das betreffende Kerngebiet wurde nicht ermittelt.

Die ermittelten Verkehre liegen derzeit - unter Einbeziehung der „Ziel- und Quellverkehre RheinBerg Passage“ - in der Stationsstraße bei ca. 13.000 Fahrzeugen pro Tag (dtv-Wert).

Davon ausgehend, dass mindestens die Hälfte des prognostizierten Mehrverkehrs (1.865 Fahrzeuge/Tag) aus südlicher Richtung über den zukünftigen Kreisverkehr „Driescher Kreuz“ unmittelbar in das Parkhaus „RheinBerg Galerie“ einfahren bzw. aus dem Parkhaus in südlicher Richtung ausfahren wird und somit nur ca. 900 Fahrzeuge das zur Beurteilung anstehende Grundstück „Hauptstraße 133“ tangieren, erscheint die Mehrbelastung - bezogen auf die Innenstadtlage und die Gebietstypik (Kerngebiet) - verhältnismäßig und zumutbar. Die Bedenken werden daher zurückgewiesen.

T 1 Industrie- und Handelskammer zu Köln, Zweigstelle Leverkusen/ Rhein-Berg, mit Schreiben vom 20.12.2006

Seitens der IHK wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - eine umfangreiche Stellungnahme zu dem geplanten Planvorhaben „Einkaufszentrum RheinBerg Galerie“ vorgebracht. In der 17 Seiten umfassenden Stellungnahme werden die Chancen, Risiken und möglichen positiven wie negativen Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums dargelegt. Darüber hinaus werden Anregungen zur Konzeption, zur gestalterischen Ausformung sowie zur verkehrlichen Erschließung des geplanten Einkaufszentrums vorgetragen. Des Weiteren umfasst die Stellungnahme Anmerkungen und Anregungen zu anderen Plankonzeptionen innerhalb der Stadtmitte (z.B. Buchmühle) sowie zur Innenstadtentwicklung insgesamt (z.B. Verkehr - Bahndamm).

Bezogen auf den geänderten Bebauungsplanentwurf und auf das geplante Einkaufszentrum werden seitens der IHK folgende Hinweise und Anregungen gegeben:

Kurzfassung

Die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich der "Unteren Fußgängerzone Hauptstraße" zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einkaufszentrums

in städtebaulich integrierter Lage wird seitens der IHK ausdrücklich begrüßt. Eine Entwicklung im westlichen Teilbereich der Stadtmitte wird für dringend erforderlich erachtet.

Nutzungskonzept/ Auswirkungen des Centers

- a) Die im Rahmen der Auswirkungsanalyse beurteilte Nutzungskonzeption für die geplante "RheinBerg Galerie" umfasst neben den Einzelhandelsflächen mit 12.500 qm Verkaufsfläche darüber hinaus 1.100 qm "Verkehrsfläche", auf denen zeitlich begrenzte Verkaufsaktionen sowie Handelnutzungen in Verbindung mit gastronomischen Dienstleistungen zulässig sind. Da es sich hierbei - wenn auch eingeschränkt - um Verkaufsflächen handelt, sollte der Beurteilung des Vorhabens eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 13.500 qm zu Grunde gelegt werden.
- b) Die IHK beurteilt die Centergröße von nur 13.600 qm Verkaufsfläche als kritisch. Sollten aber der Standort bzw. die zur Verfügung stehenden Grundstücke keinen größeren Flächenumfang ermöglichen, so sei dieses "Defizit" durch ein hochwertiges Einzelhandelsangebot sowie durch eine hohe Qualität der baulichen Gestaltung zu kompensieren, um eine ausreichend hohe Frequentierung des Centers zu erreichen.
- c) Das vorgesehene Nutzungssegment eines „offenen Marktes“ in Verbindung mit Verzehrmöglichkeiten wird als attraktiv bewertet, jedoch könnte dies möglicherweise Auswirkungen auf den Wochenmarkt am Konrad-Adenauer-Platz (Alleinstellungsmerkmal) haben und zu Umsatzverlagerungen führen.
- d) Trotz der Zielsetzung, durch das Center die Marktposition des Versorgungszentrums Stadtmitte zu stärken und zu verbessern, wird es aufgrund der Schwerpunktbildung an Einzelhandelsangeboten im westlichen Innenstadtbereich zu Umsatzverlagerungen innerhalb der Stadtmitte (Obere Fußgängerzone Hauptstraße/ Löwen-City-Center) sowie innerhalb des Stadtgebietes (Bensberg/ Refrath) kommen. Hier ist durch geeignete Maßnahmen einem Trading-Down-Effekt entgegen zu wirken. Kontraproduktiv wird in diesem Zusammenhang der Planungswille der Stadt beurteilt, den Buchmühlenparkplatz aufzugeben und die Erreichbarkeit dieses Bereiches zu beschränken und damit zu verschlechtern.
- e) Die von der GMA prognostizierten Auswirkungen auf die Stadtteile/ Versorgungsbereiche Bensberg und Refrath werden von der IHK aufgrund der "Eigenarten" der Einzelhandelsstruktur in Bensberg und Refrath weniger kritisch beurteilt. Auch Auswirkungen auf die Entwicklungschancen von Köln-Dellbrück sind aufgrund der Ausrichtung der dort wohnhaften Bürger auf die Kölner Innenstadt nach Auffassung der IHK wenig wahrscheinlich.

Bebauungskonzept

- f) Seitens der IHK wird angeregt, ein "offenes" Einkaufszentrum zu realisieren, das eine Durchlässigkeit zwischen dem Center und den übrigen Einzelhandelszonen in der Hauptstraße gewährleistet. Neben Zugängen aus der Fußgängerzone Hauptstraße in die jeweiligen Erdgeschoss-Geschäfte werden gastronomische Einrichtungen mit der Möglichkeit von Außengastronomie (Fußgängerzone) zur Ausführung empfohlen.
- g) Im Hinblick auf die geplante Gebäudehöhe mit Akzentuierung der Eingangssituation im Bereich der Hauptstraße/ Poststraße sollte ausreichend Rücksicht auf die bestehende Bausubstanz sowie auf das Baudenkmal (Hauptstraße 133) im unmittelbaren Umfeld genommen werden.
- h) Aufgrund der vorhandenen, kleinteiligen Bebauungsstruktur sollte die Fassade des lang gestreckten Baukörpers der "Rheinberg Galerie" gegliedert werden.
- i) Die Anlieferung des geplanten Einkaufszentrums wird unmittelbar in dem Entreebereich der Stadtmitte/ Fußgängerzone liegen. Einer qualitativ hochwertigen Ausgestaltung der

Andienungssituation sollte daher besondere Bedeutung zukommen.

Verkehr/ Umbau Knoten "Driescher Kreuz"/ Parkhauszufahrt

- j) Der Umbau des Verkehrsknotens wird im Grundsatz begrüßt, jedoch muss eine hinreichende Leistungsfähigkeit des Knotens gewährleistet werden.
- k) Durch den Umbau des Verkehrsknotens "Driescher Kreuz" darf die Nutzung des Industriegleises (Andienung der Firma M-real Zanders GmbH) nicht beeinträchtigt werden.
- l) Die Parkhauszufahrt muss übersichtlich und ansprechend gestaltet werden, damit diese von den Kunden angenommen wird. Die Anbindung der Parkhauszufahrt an den Minikreisverkehrsplatz wird kritisch beurteilt. Die ursprüngliche Lösung einer Anbindung der Parkieranlage an den Kreisverkehrsplatz „Driescher Kreuz“ mittels Rampe und Überbrückung der Stationsstraße wird aus betrieblichen Gründen als die sinnvollere erachtet.
- m) Die Funktionsfähigkeit des Minikreisverkehrs für den Busverkehr wird in Frage gestellt.
- n) Hinsichtlich der Parkhausnutzung ist die IHK der Ansicht, dass die vorgesehene Nutzung des Parkhauses ausschließlich in der Tagzeit (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) praxisfern sei. Gerade für Veranstaltungen im Stadtzentrum von Bergisch Gladbach seien Parkflächen in der Stadtmitte - so auch in dem zukünftigen Einkaufszentrum - unverzichtbar. Eventuelle Immissionskonflikte durch die Parkhausnutzung sollten durch entsprechende bauliche Maßnahmen gelöst werden.
- o) Die Hauptstraße sollte auch während der Bauphase als Fußgängerverbindung und Andienungsstraße nutzbar bleiben.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Zu a)

Der seitens der IHK angeregten Zusammenfassung bzw. Gesamtbetrachtung der in dem Städtebaulichen Vertrag I beiden - funktional unterschiedlichen - Verkaufsflächengrößen zur Beurteilung des geplanten Einkaufszentrums kann gefolgt werden.

Den bisherigen Planungen für die Entwicklung von Einzelhandelsprojekten an den beiden Standorten „Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße/ Alter Busbahnhof“ und „Untere Fußgängerzone Hauptstraße“ wurde bislang ein Kontingent von max. 21.000 qm Verkaufsfläche zu Grunde gelegt. Der Empfehlung des Institutes für Gewerbezentren/ Prof. Dr. Falk folgend hat der Hauptausschuss am 27.03.2003 einen Beschluss zur Verkaufsflächenverteilung gefasst. Der Begutachtung durch Prof. Falk lagen zwei konkrete Einzelhandelsprojekte („Gladium“ und „Kaskade“) zu Grunde.

Da die Verträglichkeit bei einer Größenordnung von ca. 21.000 qm Verkaufsfläche nachgewiesen wurde und aufgrund der Beschlusslage des Hauptausschusses orientieren sich die beiden Projekte „Fachmarktzentrum RheinBerg Passage“ mit 8.500 qm Verkaufsfläche sowie „Einkaufszentrum RheinBerg Galerie“ mit 12.500 qm Verkaufsfläche an der Obergrenze von max. 21.000 qm Verkaufsfläche.

Der auf die beiden konkreten Projekte „Gladium“ und „Kaskade“ bezogene Hauptausschussbeschluss (27.03.2003) wurde in der Sitzung am 06.12.2005 aufgehoben, so dass die Einzelhandelsverträglichkeit für Großvorhaben innerhalb der Stadtmitte (Kerngebiet) - einhergehend mit der Ermittlung einer Verkaufsflächenobergrenze - jeweils standortbezogen erfolgen muss.

Dies ist sowohl für das Projekt „RheinBerg Passage“ im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 28, Teil 3 - Stadtmittelpunkt - 2. Änderung, als auch für das Projekt „RheinBerg Galerie“ in dem laufenden Bebauungsplanverfahren Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - erfolgt. Dabei wurden der Auswirkungsanalyse durch die GMA die im Städtebaulichen Vertrag I geregelten Verkaufsflächengrößen von 12.500 qm sowie 1.100 qm - eingeschränkt als Verkaufsfläche nutzbare - Verkehrsfläche zu Grunde gelegt. Der Anregung der IHK, bei einer Gesamtbeurteilung des Vorhabens die Summe aller - wenn auch qualitativ verschiedener - Verkaufsflächen zu betrachten, wird bereits durch das GMA-Gutachten entsprochen. Die Verträglichkeit wurde für die dauerhaften Verkaufsflächen sowie für die temporär als Verkaufsfläche nutzbaren Verkehrsflächen nachgewiesen.

Die GMA-Auswirkungsanalyse sowie deren Annahmen und Ergebnisse stehen daher im Einklang mit der Anregung der IHK, die Verkaufsfläche und der deren Verträglichkeit in Summe zu betrachten.

Zu b)

Der Einschätzung der IHK schließt sich die Verwaltung an. Auch wenn eine Funktionsfähigkeit bei vergleichbaren Einkaufszentren erst bei einer Größenordnung von 15.000 qm Verkaufsfläche gegeben scheint, können durch das beabsichtigte Nutzungskonzept (großflächige Magnetbetriebe, dazwischen kleinstrukturierter Fachhandel sowie Markthalle mit ihren Verzehrmöglichkeiten) und durch eine hohe Qualität der baulichen Gestaltung die Voraussetzungen für eine Funktionsfähigkeit des Einkaufszentrums geschaffen werden.

Zu c)

Die Folgen für den bestehenden Wochenmarkt sind nur bedingt abzuschätzen und zu bewerten. Wie bereits unter b) ausgeführt, kann durch die Integration der Marktstände mit ihren Verzehrmöglichkeiten das Einkaufszentrum attraktiviert und damit die Grundlage für eine dauerhafte Funktionsfähigkeit des Centers geschaffen werden. Demgegenüber steht der Verlust des Alleinstellungsmerkmals des bestehenden Wochenmarktes mit einer möglichen negativen Wettbewerbswirkung (evtl. Umsatzeinbußen). Aufgrund der Größenordnung und der hohen Qualität, der Tradition und der exponierten Lage am Konrad-Adenauer Platz ist der bestehende Wochenmarkt in seiner Existenz jedoch nicht gefährdet.

Zu d)

Wie bereits in der GMA-Auswirkungsanalyse sowie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, wird die mit den beiden großflächigen Einzelhandelsprojekten „Fachmarktzentrum RheinBerg Passage“ und „Einkaufszentrum RheinBerg Galerie“ einhergehende Konzentration von Verkaufsflächen im westlichen Stadtmittelpunkt zu einer Verlagerung und Aufgabe von Verkaufsflächen im Bereich der Oberen Fußgängerzone Hauptstraße/ Buchmühle führen.

Der von der IHK befürchtete Trading-Down-Effekt für den östlichen Bereich der Stadtmittelpunkt ist bereits heute schon - trotz des großen Angebotes an ebenerdigen Stellplätzen - auch ohne Projekte wie einst „Gladium“ und „Kaskade“ bzw. aktuell „RheinBerg Passage“ und „RheinBerg Galerie“ festzustellen. Aus Sicht der Stadtentwicklung und Stadtplanung wird es auf Dauer nicht gelingen, alle Einkaufslagen vom Driescher Kreuz bis zur Buchmühle zu erhalten oder gar zu stärken. Die mit den beiden Großprojekten eingeleitete Schwerpunktbildung bedingt die Konzentration von Handelszonen sowie die Umstrukturierung der von dem bestehenden Trading-Down-Effekt betroffenen Areale im Bereich der Oberen Hauptstraße/ Buchmühle. Hier gilt es im Rahmen der zukünftigen Stadtentwicklungsplanung, alternative Nutzungskonzepte zu entwickeln sowie den Umstrukturierungsprozess zu steuern und aktiv zu begleiten.

Zu e)

Der Einschätzung der IHK schließt sich die Verwaltung an. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die GMA in der Auswirkungsanalyse eine „worst-case-Analyse“ durchgeführt

hat. Den darin aufgezeigten maximalen Auswirkungen sind die örtlichen Eigenarten und Besonderheiten der Stadtteile Bensberg und Refrath gegenüber zu stellen. So ist davon auszugehen, dass die durch die Entwicklungen in der Stadtmitte, einhergehend mit einer deutlichen Verkaufsflächenzunahme, empirisch ermittelten Auswirkungen durch die bestehenden Strukturen in Bensberg (langjährig gewachsener, kleinstrukturierter, traditioneller Einzelhandel) und Refrath (bereits heute starke Fremdorrientierung der Käufer nach Köln) relativiert werden.

Zu f)

Der Forderung nach einem „offenen“ Center kann durch das geplante Einkaufszentrum „RheinBerg Galerie“ nur bedingt entsprochen werden. Wie bereits von der IHK selbst erläutert, handelt es sich bei einem Center meist um ein introvertiertes, auf eine zentrale Mall gerichtetes Nutzungskonzept. Trotz dieser Maßgabe konnte in den bisherigen Abstimmungen mit der Projektentwicklungsgesellschaft erreicht werden, dass eine Vielzahl von Zugängen sowohl von der Fußgängerzone Hauptstraße, als auch von der Stationsstraße aus Richtung Busbahnhof vorgesehen werden. Dies führt zu einer Gliederung sowie zur einer „gewissen“ Öffnung des Einkaufszentrums. Darüber hinaus werden die Ladenlokale im Erdgeschoss mit Schaufenstern und ggfls. separaten Zugängen auf die Fußgängerzone Hauptstraße ausgerichtet. Gleichzeitig werden damit die Voraussetzungen für eine Außengastronomie im Bereich der „Unteren Fußgängerzone Hauptstraße“ geschaffen. Den Anregungen der IHK sowie dem städtebaulichen Anspruch einer angemessenen Integration des geplanten Einkaufszentrums in den Stadtmittebereich zwischen Busbahnhof und Fußgängerzone kann somit bedingt entsprochen werden, ohne die Funktionsfähigkeit des Centers zu gefährden. Die nunmehr angestrebte Kompromisslösung erscheint zur Befriedigung der beiderseitigen Interessenlagen (betriebliche Zwänge/ städtebaulicher Anspruch) aus Sicht der Verwaltung verhältnismäßig und vertretbar.

Zu g) und h)

Im Rahmen der Gebäudeplanung sowie bei der Festlegung der maximalen Gebäudehöhen wurde auf die Umgebungsbebauung hinreichend Rücksicht genommen. Grundsätzlich ist jedoch anzumerken, dass die das Erscheinungsbild prägende derzeitige Bebauungsstruktur mit zwei- bis dreigeschossigen, kleinmaßstäblichen Gebäudekörpern wohl kaum die Vorgabe für eine zukünftige Innenstadtentwicklung bilden kann. Vielmehr soll durch eine Neubebauung der exponierten Lage im Entreebereich des Stadtzentrums sowie unmittelbar am Verkehrsverknüpfungspunkt „Bus+Bahn“ Rechnung getragen und dem derzeitigen negativen Erscheinungsbild entgegen gewirkt werden. Gleichwohl liegt der Bebauungskonzeption für das geplante Einkaufszentrum „RheinBerg Galerie“ eine intensive „Auseinandersetzung“ mit der Lage des Baugrundstücks sowie mit den Bestandsstrukturen der Umgebung zu Grunde. Dabei lehnt sich das Bebauungskonzept an die Höhen der zuletzt errichteten Geschäftsgebäude in der Fußgängerzone Hauptstraße. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes einerseits sowie durch die ergänzenden Regelungen in dem Städtebaulichen Vertrag II zur äußeren Gestaltung der "RheinBerg Galerie" kann eine der Lagegunst entsprechende, bezogen auf die Umgebung jedoch verträgliche Bebauung des Areals zwischen dem Busbahnhof/ Bahnhof und der Fußgängerzone gewährleistet werden.

Hinsichtlich des Baudenkmals „Hauptstraße Nr. 133“ wird eine Beeinträchtigung nicht gesehen. Aufgrund der beiden aktuelleren Geschäftsbebauung „Hauptstraße 136 - 138“ sowie „Hauptstraße 142 bis 144“ in unmittelbarer Nachbarschaft hat sich das Erscheinungsbild im Umfeld des Baudenkmals bereits verändert. Diese Veränderung - eine der zentralen Lage innerhalb der Stadtmitte entsprechende bauliche Verdichtung - wird durch das geplante Einkaufszentrum fortgeführt. Eine Benachteiligung bzw. Verschlechterung der Situation - bezogen auf das Baudenkmal - ist nicht zu erwarten, da die hohe Gestaltqualität der projektierten „RheinBerg Galerie“ - im Gegensatz zur derzeitigen Bebauung im Bereich der Poststraße („LINDEX-Gebäude“) - eine Aufwertung darstellen und dazu beitragen wird, das Erscheinungsbild in dem westlichen Stadtmittebereich insgesamt zu verbessern.

Eine projektbedingte „erdrückende“ Wirkung für das Baudenkmal ist nicht erkennbar, da die Abstände zu dem Baudenkmal durch die Straßenräume der Poststraße bzw. der Hauptstraße erhalten bleiben und das Baudenkmal weiterhin „freigestellt“ sein wird. Die im Bebauungsplan festgesetzte, maximal zulässige Gebäudehöhe erscheint im Hinblick auf den Schutzanspruch des Baudenkmals einerseits sowie der wünschenswerten baulichen Verdichtung zur Schaffung einer urbanen Bebauungsstruktur andererseits verhältnismäßig und städtebaulich vertretbar.

Zu i)

Vor dem Hintergrund der seitens der IHK beschriebenen „sensiblen“ Lage der Andienungszone an der Hauptstraße/ Driescher Kreuz wurde der Andienungszone bei der Gebäudeplanung besondere Beachtung beigemessen. Die Bebauungskonzeption umfasst eine „Rolllörlösung“ als Zu- und Ausfahrtsbereich; die gesamten Andienungs- sowie Ver- und Entsorgungsvorgänge finden im Gebäudeinneren „hinter verschlossenen Toren“ ohne Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes statt. Alternative Zufahrtsbereiche, z.B. in der Stationsstraße, wurden geprüft, sind jedoch aufgrund der verkehrlichen und betrieblichen Zwänge nicht möglich.

Zu j) und m)

Den Anregungen und Forderungen der IHK bezüglich des geplanten Umbaus des Verkehrsknoten „Driescher Kreuz“ wird durch die vorliegenden Vorplanungen sowie durch die Entwurfsplanung zu den Verkehrsbaumaßnahmen „Kreisverkehrsplatz Driescher Kreuz“ und „Minikreisverkehr Stationsstraße“ in vollem Maße entsprochen. Die zur Ausführung vorgesehene Entwurfsplanung, die den Verkehrsflächenausweisungen des Bebauungsplanes zur Grunde liegt, berücksichtigt sowohl die Maßgabe einer hinreichenden Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotens sowie die Interessenlage der Firma M-real (Industriegleis). Im Rahmen des anstehenden Plangenehmigungsverfahrens (gemäß Eisenbahnkreuzungsgesetz) sowie der zu schließenden Kreuzungsvereinbarung zwischen der Stadt und der Firma M-real ist sichergestellt, dass die Belange des schienengebundenen Verkehrs (Industrie) hinreichend Berücksichtigung finden.

Die Konzeption für den Minikreisverkehr Stationsstraße wurde zusammen mit der Projektentwicklungsgesellschaft („RheinBerg Galerie“) entwickelt, mit den Busverkehrsbetrieben abgestimmt sowie die Leistungsfähigkeit nachgewiesen. Die Anlage eines Minikreisverkehrs sowie die Anbindung des „RheinBerg Galerie-Parkhauses“ an diesen Kreisverkehr stellt eine Kompromisslösung dar. Die seitens der IHK präferierte Lösung kann nicht zur Ausführung gelangen, da eine ausreichende Leistungsfähigkeit des Knotens durch eine direkte Anbindung der Parkhauszufahrt an den Kreisverkehrsplatz „Driescher Kreuz“ nicht gewährleistet werden kann. Darüber hinaus sprechen städtebauliche Gründe (Rampen- und Brückbauwerk Stationsstraße). In Abwägung der verkehrlichen, städtebaulichen sowie betrieblichen Gründe wird der „Minikreislösung“ Vorrang eingeräumt.

Zu n)

Zunächst einmal ist festzustellen, dass der Bebauungsplan keinerlei Regelungen bzw. Festsetzungen zur Beschränkung von Nutzungszeiten des Einkaufszentrums sowie der dazugehörigen Parkierungsanlage enthält. Der Bebauungsplan umfasst lediglich den Hinweis, dass bei einer Nutzung des Parkhauses sowie einer Andienung des Centers in der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Kerngebiete von nachts 45 dB(A) an den umgebenden Immissionsorten einzuhalten ist. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Die aktuelle Bebauungskonzeption für das geplante Einkaufszentrum „RheinBerg Galerie“ umfasst u.a. die Errichtung von zwei Parkgeschossen (offene Garage) sowie einer Parkebene auf dem Dach des Centers. Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Bestandsbebauung in der Hauptstraße sowie der Poststraße wird aus schalltechnischer Sicht eine Nachtnutzung der Parkebenen - ohne bauliche Vorkehrungen - kritisch beurteilt. Die Parkhauszufahrt in der Stationsstraße gegenüber dem

Busbahnhof sowie die Andienungszone am Driescher Kreuz ist dagegen unproblematisch, da hier keine schutzwürdigen Nutzungen angrenzen.

Die Beschränkung der Nutzungszeit des Parkhauses sowie der Andienung des Einkaufszentrums auf die Tageszeit (6.00 bis 22.00 Uhr) ist eine projekt- bzw. betriebsbedingte Maßgabe und somit nicht dem Bebauungsplanverfahren zuzuordnen.

Eine Nachtnutzung des Parkhauses hat wahrscheinlich bauliche Maßnahmen (z.B. Schließung bislang offen konzipierter Fassadenseiten der Parkebenen mit der Folge ggfls. erforderlicher Lüftungsanlage und Sprinkleranlage (Brandschutz)) zur Folge. Die absehbaren kostenträchtigen Aufwendungen gehen zu Lasten des (privaten) Bauherrn bzw. zukünftigen Centerbetreibers und stehen somit in seinem Ermessen.

Der von der IHK geforderten Nachtnutzung des Parkhaus zur Bereitstellung von Parkraum innerhalb der Stadtmitte (öffentlicher Belang) für den nächtlichen Ziel- und Quellverkehr (Veranstaltungen) sind die vorstehend beschriebenen technischen und wirtschaftlichen Aufwendungen für das Einkaufszentrum/ Parkhaus (privater Belang) gegenüber zu stellen. In Abwägung der unterschiedlichen Belange und im Hinblick auf den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz wird daher eine "zwingende" Nachtnutzung des Parkhauses nicht befürwortet. Darüber hinaus stehen innerhalb der Stadtmitte mehrere, öffentliche Parkierungseinrichtungen (TG Bergischer Löwe/ Schnabelsmühle) ganztägig für z.B. Veranstaltungen zur Verfügung.

Zu o)

Die Anregung der IHK ist nur indirekt dem Bebauungsplanverfahren zuzuordnen und betrifft eher die Realisierungsphase. Aufgrund der zu erwartenden Großbaustellen (Hochbaumaßnahme „RheinBerg Galerie“/ Verkehrsbaumaßnahmen „Umbau Driescher Kreuz“ und „Verlegung/ Umbau Stationsstraße“) wird es zu temporären Beeinträchtigungen der heutigen Funktionsabläufe kommen. Zielsetzung kann es daher nur sein, diese Beeinträchtigungen auf ein notwendiges Maß sowie auf einen begrenzten Zeitraum zu beschränken. Dies umfasst sowohl die für die Öffentlichkeit zugänglichen Bereiche (z.B. Fußgängerzone Hauptstraße), als auch die Andienungs- und Erschließungsflächen der bestehenden Geschäftshäuser in der Hauptstraße.

T 2 Rheinisch-Bergischer Kreis, der Landrat, mit Schreiben vom 19.12.2006

Kurzfassung

Untere Landschaftsbehörde

Es bestehen aufgrund des bereits hohen Versiegelungsgrades des Plangebietes keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.

- a) Aufgrund der Bedeutung unversiegelter und bewachsener Freiflächen im Stadtzentrum für den Naturhaushalt, das Kleinklima und die Luftreinhaltung wird angeregt, eine Grüngestaltungsplanung in das städtebauliche Konzept zu integrieren.
- b) Es wird angeregt, die im Freiraumkonzept „Innenstadt Bergisch Gladbach“ vorgeschlagene Öffnung des verrohrten Hebborner Flutgrabens zu prüfen.

Kreisstraßenbau/ ÖPNV/ Kreispolizeibehörde

- c) Seitens der Kreisbehörde (Kreisstraßenbau, ÖPNV und Verkehr) werden in Abstimmung mit der Kreispolizeibehörde eine Reihe von Anmerkungen und Hinweisen zu den beiden geplanten Kreisverkehrsplätzen sowie zu den geplanten Fußgängerüberführungen, insbesondere im Bereich der Querungsstelle „An der Gohrsmühle“ (Achse Hauptstraße), gegeben.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Zu a) und b)

Entgegen der ursprünglichen Verkehrsplanung wird die zukünftige Parkieranlage der „RheinBerg Galerie“ unmittelbar von der Stationsstraße über einen Minikreisverkehr erschlossen. Dies hat zur Folge, dass die Inanspruchnahme der bestehenden, vegetationsbestandenen Fläche minimiert werden kann. Die verbleibende Hangfläche soll durch zusätzliche Baumpflanzungen ergänzt und aufgewertet werden.

Die Anregungen bezüglich der Durchgrünung und Grüngestaltung werden im Rahmen der anstehenden Freiraum- und Freiflächenplanung zu dem Verkehrsknoten „Driescher Kreuz“ Berücksichtigung finden. Die grün- und freiraumplanerischen Maßnahmen werden sich aber aufgrund der nahezu 100%igen Überbauung des zukünftigen Kerngebietes (MK) vornehmlich auf den öffentlichen Raum (Straßenraum/ Fußgängerzone) beschränken.

Die seitens der Unteren Landschaftsbehörde angeregte Prüfung der Öffnung des Hebborner Flutgrabens wird außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens erfolgen. Dies vor folgendem Hintergrund: Die Offenlegung der Strunde, des Umbachs sowie des Hebborner Flutgrabens im Bereich der Stadtmitte ist Thema der beiden Regionale 2010 - Projekte „Strunder Bach“ und „stadt gestalten“. Zunächst sollten daher die Ergebnisse der übergeordneten und konzeptionellen Planungen abgewartet werden, bevor Aussagen zu der Offenlegung des Hebborner Flutgrabens getroffen werden können. Innerhalb des Plangebietes würde für eine Offenlegung lediglich die Fläche der Fußgängerzone Hauptstraße in Frage kommen. Inwieweit in der Fußgängerzone eine Integration eines gefassten, offenen Bachlaufes möglich wäre, ist dann zu einem späteren Zeitpunkt zu untersuchen und zu entscheiden. Hierzu bedarf es darüber hinaus wasserrechtlicher Prüf- und Genehmigungsverfahren.

Zu c)

Das den Bebauungsplanausweisungen (Verkehrsflächen) zugrunde liegende Verkehrskonzept für den Umbau des Verkehrsknotens „Driescher Kreuz“ sowie für die Stationsstraße wurde bereits im Vorfeld mit der Kreisstraßen- und Kreispolizeibehörde sowie mit den Busverkehrsbetrieben abgestimmt. Ein weiteres Erörterungsgespräch für die mittlerweile erstellte Entwurfsplanung fand im Rahmen einer erneuten Verkehrsbesprechung am 14.12.2006 statt. Die im Rahmen der Behördenbeteiligung nunmehr vorgebrachten Hinweise betreffen Details (u.a. Fußgängerüberführungen) und beziehen sich auf die am 14.12.2006 vorgestellte Entwurfsplanung. Die Anregungen - zwischenzeitlich an das Planungsbüro weiter geleitet - werden bei der weiteren Entwurfs- und Ausführungsplanung Berücksichtigung finden. Abwägungsrelevante und auf die Ausweisungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes bezogene Aspekte wurden seitens der Kreisstraßenbehörde nicht vorgebracht, so dass sich eine weitere Stellungnahme und eine Abwägungsentscheidung zu den verkehrlichen Aspekten auf der planungsrechtlichen Ebene erübrigt.

T 3 Bergischer Naturschutzverein (RBN) mit Faxschreiben vom 23.12.2006

Kurzfassung

Seitens des RBN werden Bedenken gegen den Eingriff in die bestehende Böschung am Driescher Kreuz vorgebracht. Es wird angeregt, den Eingriff in den vorhandenen, baumbestandenen Hangbereich durch Reduzierung der Verkehrsflächen sowie durch Verschiebung des geplanten Kreisverkehrsplatzes zu minimieren.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Die den Verkehrsflächenausweisungen des Bebauungsplanes zugrunde liegende Entwurfsplanung für den Umbau des Verkehrsknotens „Driescher Kreuz“ berücksichtigt sämtliche verkehrliche Belange und Erfordernisse. Nur durch die vorgesehen Verkehrsführungen - einschließlich der Bypässe - ist eine hinreichende Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotens zu gewährleisten. Eine Verschiebung des Kreisverkehrsplatzes bzw. die Reduzierung von Verkehrsflächen (z.B. Verzicht auf Bypässe) kann daher nicht erfolgen.

Den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Naturschutzverbänden mit Schreiben vom 04.08.2006 vorgebrachten Anregungen wird insofern Rechnung getragen, dass im Rahmen der alternativen Verkehrskonzepte die Variante mit dem geringeren Eingriff in den baumbestandenen Hangbereich zur Ausführung gelangen wird. Im Gegensatz zu der ursprünglichen Verkehrslösung (Anbindung des Parkhauses unmittelbar aus dem Kreisverkehr „Driescher Kreuz“ mittels Rampe und Überbrückung der Stationsstraße) kann die Inanspruchnahme des begrünten Hangbereiches durch die aktuelle Verkehrsplanung auf das verkehrlich notwendige Maß beschränkt werden.

T 4 Geologischer Dienst NRW - Landesbetrieb, mit Schreiben vom 29.11.2006

Kurzfassung

Hinweis auf die Lage des Plangebietes innerhalb der Erdbebenzone 0. Bauliche Vorkehrungen, wie z. B. bei Gebäuden mit einem höheren Bedeutungsbeiwert gemäß DIN 4149 (z. B. Krankenhäuser, Schulen), sind für das Plangebiet nicht ersichtlich.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Eine Stellungnahme sowie eine Abwägungsentscheidung erübrigen sich, da keine konkreten Bedenken zu dem Bebauungsplan Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - vorgebracht werden. Der Hinweis wurde an die Projektentwicklungsgesellschaft („RheinBerg Galerie“) zur Information und Beachtung weiter geleitet.

T 5 Staatliches Umweltamt Köln, mit Schreiben vom 19.12.2006

T 6 Rheinische NETZGesellschaft mbH, Köln, mit Schreiben vom 14.12.2006

T 7 PLEdoc GmbH (Gas-Versorgungsanlagen) mit Schreiben vom 28.11.2006

T 8 RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice, mit Schreiben vom 16.11.2006

Kurzfassung

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange T 5 bis T 8 werden keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Eine Stellungnahme erübrigt sich daher.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - eingegangenen Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind den Fraktionen in Kopie zugegangen. Die Originale können im Fachbereich 6 - Stadtplanung eingesehen werden.

Zu II. und III. Städtebauliche Verträge I und II

Zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen, die der Bebauungsplankonzeption zu Grunde liegen sowie zur Umsetzung städtebaulicher Maßnahmen, die im Bebauungsplan Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - festgesetzt sind, wird im Bebauungsplanverfahren der Abschluss von

Städtebaulichen Verträgen gemäß § 11 Abs. 1 BauGB erforderlich. Die beiden Verträge sollen zwischen der Stadt sowie der LIXXUS Projektgesellschaft, die in Kürze im Plangebiet mit der Realisierung des Einkaufszentrums "RheinBerg Galerie" beginnen wird, geschlossen werden.

Der Abschluss beider Städtebaulicher Verträge ist Voraussetzung für den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - im Rat der Stadt.

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

Im Bebauungsplan kann für das ausgewiesene Kerngebiet (MK) betreffend Art und Maß der baulichen Nutzung keine Verkaufsflächenbegrenzung festgesetzt werden. Zur Eingrenzung der möglichen städtebaulichen Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrum auf das innerstädtische Funktionsgefüge sowie zur Sicherung einer dauerhaft städtebaulich verträglichen Nutzung innerhalb des ausgewiesenen Kerngebietes (MK) werden in dem Städtebaulichen Vertrag I, ergänzend zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, Regelungen/ Bindungen zu Art (Einkaufszentrum) und Maß (maximal zulässige Verkaufsfläche (12.500 qm + 1.100 qm „Marktfläche“)/ Verkaufsflächenkontingente für verschiedene Branchen/ Sortimente) der baulichen Nutzung getroffen.

Die Bindungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt gesichert.

Der Entwurfsfassung zum Städtebaulichen Vertrag I sowie dem Abschluss des Vertrages hat der Planungsausschuss bereits in seiner Sitzung am 31.10.2006 mehrheitlich zugestimmt; eine abschließende Zustimmung des Rates steht noch aus und ist für den 01.03.2007 vorgesehen.

Der Städtebauliche Vertrag I wurde am 16.11.2006 und damit bereits vor Beginn der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - vorbehaltlich der noch ausstehenden Zustimmung des Rates - zwischen der Stadt und der LIXXUS Projektentwicklungsgesellschaft geschlossen und notariell beurkundet.

Der Vertragstext zum Städtebaulichen Vertrag I ist der Vorlage zur Information noch einmal beigelegt.

2. Städtebaulicher Vertrag II - Regelungen zu Bauvorhaben, Erschließung und ökologischen Ausgleich

Zur Sicherung der Umsetzung städtebaulicher Maßnahmen wird der Abschluss eines weiteren Städtebaulichen Vertrages erforderlich. In dem Städtebaulichen Vertrag II werden folgende städtebauliche Maßnahmen (Bauvorhaben/ Erschließung/Ausgleich) sowie deren Kostentragung/ anteilige Kostenübernahme geregelt:

- Erstellung und Vorlage eines Konzeptes zur äußeren Gestaltung des Gebäudekörpers („RheinBerg Galerie“) sowie eines Gesamtkonzeptes für Werbeanlagen
- Umbaumaßnahmen im Bereich der bestehenden Verkehrsanlage "Stationsstraße" (Verlegung der Stationsstraße/ Herstellung eines Minikreisverkehrsplatzes im Zufahrtbereich des neuen Busbahnhofes sowie der geplanten Parkhauszufahrt „RheinBerg Galerie“)
- Umbaumaßnahmen im Bereich der bestehenden Verkehrsanlage "Driescher Kreuz" (Herstellung eines "großen" Kreisverkehrsplatzes)
- Anpassungs- und Umbaumaßnahmen im Bereich der bestehenden Verkehrsanlage "Busbahnhof/ Zufahrt Haltestellenbereich"
- Anpassungsmaßnahmen im Bereich der bestehenden Verkehrsanlagen "Hauptstraße" (Fußgängerzone) und "Poststraße"
- Regelungen zu Ausgleichsmaßnahmen

- Sicherung der Erfüllung der Vertragspflichten (Bürgschaften, Sicherheitsleistungen) / Haftungsausschluss zu Gunsten der Gemeinde/ Weitergabe der vertraglichen Regelungen an evtl. Rechtsnachfolger

Die Entwurfsfassung des Städtebaulichen Vertrages II ist den Ratsfraktionen zur Information zugegangen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat, den Inhalten der beiden Verträgen zuzustimmen und die Verwaltung zu beauftragen, die Städtebaulichen Verträge I und II mit der LIXXUS Projektgesellschaft ("RheinBerg Galerie") abzuschließen.

Zu IV. Satzungsbeschluss

Wie bereits in dem Kapitel „Zu I - Ergebnis der öffentlichen Auslegung (Abwägung)“ auf Seite 8 der Beschlussvorlage dargelegt, wurde der Bebauungsplanentwurf hinsichtlich der Abmessungen des Vordachs für das geplante Einkaufszentrum „RheinBerg Galerie“ im Eckbereich der Hauptstraße/ Poststraße geringfügig geändert und die Begründung entsprechend angepasst.

Da durch die geringfügige Änderung des Bebauungsplanentwurfes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nur im Hinblick auf den bauwilligen Investor notwendig (vgl. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB). Dieser hat der Änderung der Festsetzungen zugestimmt.

Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange unter- und gegeneinander kann der Bebauungsplanentwurf Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - als Satzung beschlossen werden.

Verkleinerungen des Bebauungsplanentwurfes, ein Planausschnitt mit Darstellung der geringfügigen Änderung (Abmessung Vordach), die Textlichen Festsetzungen, die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB - einschließlich Umweltbericht - sowie der Städtebauliche Vertrag I sind der Vorlage beigelegt.

Anlagen

- Übersichtsplan/ Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz -
- Planverkleinerungen - Bebauungsplan Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - und Ausschnitt "Kerngebiet"
- Planverkleinerung - geänderter Bebauungsplan Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - (Ausschnitt)
- Textliche Festsetzungen
- Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB (einschließlich Umweltbericht)
- Städtebaulicher Vertrag I

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum

Bebauungsplan Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz -

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' sowie die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen 'sonstige Wohnungen' 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 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.

2.4 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).

In dem Kerngebiet **MK** dürfen innerhalb der mit **a** und **b** gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen maximal 25 % der Flächen mit gebäudetechnischen Anlagen, wie z.B. Treppenhäuser, Aufzüge und Fahrstuhlüberfahrten, mit einer maximalen Gebäudehöhe (max. GH) von 107,90 müNN (+22,75 m) bebaut werden; für die übrigen Flächen ist eine maximale Gebäudehöhe (max. GH) von 104,00 müNN (+18,85 m) bindend.

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 zu errichten.

4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Auf den ausgewiesenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Busbahnhof (ZOB)" sind Nebenanlagen, die der Nutzung und der Funktion des Busbahnhofes zuzuordnen sind, wie z.B. Bahnsteigüberdachungen, Wartehallen, Sitzbänke, Beschilderung, Werbetafeln, Fahrradabstellanlagen o.ä., allgemein zulässig.

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

5.1 Passive Schallschutzmaßnahmen (Lärmimmissionen)

Die zukünftigen Gebäudefassaden innerhalb des ausgewiesenen **Kerngebiets MK**, die der **Hauptstraße** (Fußgängerzone) sowie der **Poststraße** zugewandt sind, liegen im **Lärmpegelbereich IV**.

Die zukünftigen Gebäudefassaden innerhalb des ausgewiesenen **Kerngebiets MK**, die dem **Kreisverkehrsplatz "Driescher Kreuz"** zugewandt sind, liegen im **Lärmpegelbereich V**.

Die zukünftigen Gebäudefassaden innerhalb des ausgewiesenen **Kerngebiets MK**, die der **Stationsstraße** zugewandt sind, liegen im **Lärmpegelbereich VI**.

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 angeführten 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 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur

einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

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.

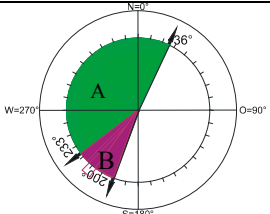
Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

5.2 Anlagengeräusche (Lärmimmissionen)

Zur Sicherung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes werden für die Gewerbeflächen TF1 bis TF4 innerhalb des im Bebauungsplan ausgewiesenen Kerngebietes MK nachstehende Emissionskontingente $L_{EK,i}$ gemäß E DIN 45691 festgesetzt:

TF Nr.	$L_{EK,i}$ [dB(A)/m ²]	
	tags (06:00 bis 22:00 Uhr)	nachts (22:00 bis 06:00 Uhr)
1	50	35
2	55	40
3	60	45
4	65	50

Ausgehend vom dem in dem Bebauungsplanentwurf gekennzeichneten Mittelpunkt der Windrose sind folgende Zusatzkontingente zulässig:

Sektor	Winkel	Zusatzkontingent $L_{EK,zus.k}$	
A	0° bis 26°	8 dB(A)	
A	233° bis 360°	8 dB(A)	
B	200° bis 233°	4 dB(A)	

Nachweis:

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

$$L_{IK,j} = 10 \cdot \lg \sum_i 10^{0,1(L_{EK,i} - \Delta L_{i,j}) / dB} + L_{EK,zus.k}$$

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

$L_{EK,i}$ = Emissionskontingent der Teilfläche i

$L_{EK,zus}$ = Zusatzkontingent

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

S_i = Größe der Teilfläche TF_i in m²

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

Zum Nachweis der Einhaltung des zulässigen anteiligen Immissionskontingents $L_{IK,j}$ 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 6131-1 vom 25.09.2006 der Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, zu Grunde.

Hinweis - Parkhausnutzung (Lärmimmissionen):

Bei Nutzung des Parkhauses in der Nachtzeit nach TA Lärm (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ist der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden von nachts 45 dB(A) in dem Plangebiet sowie in den umgebenden Misch- und Kerngebieten einzuhalten. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Hinweis - Andienung (Lärmimmissionen):

Bei Andienung der zukünftigen Kerngebietsnutzungen in der Nachtzeit nach TA Lärm (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ist der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden von nachts 45 dB(A) in dem Plangebiet sowie in den umgebenden Misch- und Kerngebieten einzuhalten. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

6. Bepflanzung und Naturschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und § 9 Abs. 1 a BauGB)

6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf der im Bebauungsplan mit **SPE 1** gekennzeichneten "privaten Grünfläche" sind die vorhandenen Vegetationsbestände dauerhaft zu erhalten sowie im Rahmen der Errichtung des Kreisverkehrsplatzes "Driescher Kreuz" zusätzlich **3 Solitärbäume** zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Auf den im Bebauungsplan mit **SPE 2** gekennzeichneten "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" (Busbahnhof (ZOB)) sind im Rahmen der Errichtung des "Buswartebereiches" des neuen Busbahnhofes **insgesamt 12 Solitärbäume** zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweis:

Aus stadtökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten sind für die Baupflanzungen Arten der nachstehenden Auswahlliste zu verwenden:

- Ahornblättrige Platane (Platanus x hispanica)
- Hainbuche (Carpinus betulus 'Fastigiata')
- Echte Mehlbeere (Sorbus aria)
- Robinie (Robinia pseudoacacia)
- Roteiche (Quercus rubra)
- Winter-Linde (Tilia cordata)

Für die Pflanzmaßnahme sind Solitärbäume der Qualität 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm zu verwenden. Die Pflanzscheibe soll nach Möglichkeit 2 m x 2 m groß sein. Die Bäume sind mit Dreiböcken gesichert.

Der Erhalt der Gehölze ist durch fachgerechte dauerhafte Pflege gemäß DIN 18919 sicher zu stellen. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen gleicher Art vorzunehmen und durch Pflege entsprechend dauerhaft zu erhalten.

6.6.2 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Einzelbäume sind durch entsprechende Pflege dauerhaft zu erhalten; abgängige Bäume sind durch Bäume gleicher Art zu ersetzen.

6.6.3 Externer Ausgleich (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

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 (**1.730 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.

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

- Planfestgestellte, gewidmete Bahnflächen nach den Bestimmungen des Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG)

8. Hinweise

8.1 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).

8.2 Bisheriges Planungsrecht

Durch den Bebauungsplan Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - werden die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 2193 - Westlicher Verlängerung Stationsstraße - und Nr. 2195 - Poststraße - 1. Vereinfachte Änderung vollständig sowie die Bebauungspläne Nr. 28, Teil 2 - Stationsstraße - und Nr. 2171 - An der Gohrsmühle - teilweise überplant und ersetzt.

8.3 Niederschlagswasserbeseitigung

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

Busbahnhof/ Buswartebereich

Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Bereich des neuen Busbahnhofes einschließlich des Buswartebereiches wird nach Abpufferung durch eine Rückhaltung und Behandlung der städtischen Regenwasserkanalisation in den angrenzenden Straßen zugeleitet. Die Rückhaltung und Behandlung wird im Bereich der "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" (Busbahnhof - ZOB) erfolgen.

Baugebiet - Kerngebiet MK

Das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des ausgewiesenen Kerngebietes **MK** Plangebietes wird nach Abpufferung durch eine Rückhaltung der städtischen Regenwasserkanalisation in den angrenzenden Straßen zugeleitet. Die Rückhaltung wird innerhalb des ausgewiesenen Kerngebietes erfolgen.

8.4 Bodenbelastungen

Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Für den Bereich des ausgewiesenen Busbahnhofes und Teilbereiche des geplanten Kreisverkehrsplatzes "Driescher Kreuz" wurden aufgrund der Vornutzung des Geländes als Gewerbestandort, Bahnhofsgelände, Parkplatz etc. vorsorglich umweltgeologische Bodenuntersuchungen durch die Firma ECOS, Umwelt GmbH, Aachen sowie der Firma GEOS, Bergisch Gladbach durchgeführt.

Die Ergebnisse der Untersuchungen weisen für den gesamten Untersuchungsbereich Auffüllungen des Geländes mit Bodenmaterialien sowie Beimengungen aus Schlacken, Bauschutt und ähnlichem aus. Die Auffüllungsmaterialien sind in großen Teilen auf Grund der durchgeführten Analytik als belastet anzusehen. Die betreffenden Flächen sind daher im Bebauungsplanentwurf als erheblich im Sinne von § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Entsprechende Auflagen werden in die jeweiligen (Bau-) Genehmigungsverfahren aufgenommen.

Altlastenverdachtsfläche Nr. 208

Im Plangebiet befindet sich des Weiteren innerhalb des ausgewiesenen Kerngebietes **MK** die registrierte Altlastenverdachtsfläche Nr. 208 - "Ehem. Reinigung Sauberland/Hauptstraße-Nord". Den Ergebnissen einer Erstuntersuchung durch das Büro Laqua, Bergisch Gladbach, entsprechend ergaben sich durch die Vornutzung als chemische Reinigung keine signifikanten Befunde hinsichtlich möglicher Bodenbelastungen. Innerhalb des ehemals gewerblich genutzten Gebäudes fanden sich hingegen Kontaminationen durch Mineralölkohlenwasserstoffe, die bei einer Umnutzung/einem Abbruch des Gebäudes abfallwirtschaftlich zu beurteilen sind und ordnungsgemäß auszubauen bzw. zu entsorgen sind.

Für die derzeit als provisorischer, großenteils unbefestigter Parkplatz genutzte Fläche im Anschluss an die bestehende Bebauung entlang der Hauptstraße bestehen gemäß Stellungnahme des Büros Kühn Geoconsulting, Bonn, keinerlei Anhaltspunkte für mögliche Bodenbelastungen. Im Zuge der Entsorgung der verwendeten Auffüllmaterialien sind nachstehende abfallrechtliche Maßgaben zu beachten:

Abfallrechtliche Maßgaben für das gesamte Plangebiet

Zur Umsetzung der geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes sind Gefährdungen von Mensch und Umwelt durch Bodenbelastungen auszuschließen und nachstehende Maßnahmen durchzuführen:

- Anfallende Aushub- und Abbruchmaterialien, insbesondere nachgewiesene kontaminierte Materialien, sind gemäß geltendem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (Krw./ AbfG) zu bewerten und nach abfallrechtlicher Beurteilung entsprechend zu verwerten bzw. 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.
- Nach Abschluss von Bauarbeiten sind die verbleibenden Außenbereiche vorsorglich weitestgehend zu versiegeln, um einen Kontakt mit verbliebenen belasteten Bodenmaterialien auszuschließen. Dies gilt nicht für im Plangebiet festgesetzte "private Grünfläche."

8.5 Baugrundverhältnisse/ Grundwasserverhältnisse

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

8.6 Lichtimmissionen

Auf Grund der Nähe vorhandener bzw. zulässiger Wohnbebauung an der Hauptstraße und Poststraße zum Plangebiet und der geplanten Nutzungen (Parkhaus / Fassaden ggf. mit Werbetafeln etc.) sind Lichtimmissionen, die Störungen oder Belästigungen hervorrufen, nicht grundsätzlich auszuschließen.

Für das Parkhaus und für die Werbeanlagen ist daher eine entsprechende Planung erforderlich. Am Parkhaus sollten bauliche Vorkehrungen getroffen werden, durch die übermäßige Lichtimmissionen an der umgebenden Wohnbebauung vermieden werden. Dazu sollten die Wände der Parkdecks mit umlaufend opaken, d.h. nicht lichtdurchlässigen Brüstungen versehen werden (Höhe mindestens 1 m über Niveau Parkdeck). Die Wände im Bereich der Rampen sollten komplett opak ausgeführt werden.

Die Vereinbarkeit des Parkhauses bzw. von Werbeanlagen mit den Interessen der Nachbarschaft ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Beurteilungsgrundlage hierbei ist der gemeinsame Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Energie und Verkehr und des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport vom 13.09.2000 (SMBL. NRW 712a) „Lichtimmissionen: Messung, Beurteilung und Verminderung“.

8.7 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. 2198 - Am Driescher Kreuz -
(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)**

G L I E D E R U N G

Teil I Städtebauliche Begründung

- 1. Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung**
- 2. Räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Vorgaben übergeordneter Planungen / Planungsrechtliche Situation**
- 4. Städtebauliche Situation**
 - 4.1 Beschreibung der städtebaulichen Situation**
 - 4.2 Planungserfordernis**
- 5. Städtebauliche Konzeption**
 - 5.1 Allgemeine Planungsziele**
 - 5.2 Bebauungs- und Nutzungskonzept**
 - 5.2.1 Abschätzung der plan- bzw. projektbedingten Auswirkungen
 - 5.3 Verkehrskonzept**
 - 5.3.1 Verkehrliche Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums
 - 5.4 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**
 - 5.4.1. Art der baulichen Nutzung
 - 5.4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.4.3 Überbaubare Grundstücksflächen/ Bauweise
 - 5.4.4 Verkehrsflächen/ Erschließung/ Busbahnhof
 - 5.4.5 Grünflächen
 - 5.4.6 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 5.4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 5.4.8 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionsschutz)
 - 5.4.9 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
 - 5.5 Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen**
 - 5.6 Nachrichtliche Übernahme**
- 6. Ver- und Entsorgung**
- 7. Umsetzung des Bebauungsplanes**
 - 7.1 Bodenordnende Maßnahmen**

7.2 Kosten

7.3 Städtebauliche Verträge

Teil II Umweltbericht

1. Aufgabenstellung

2. Vorhabensbeschreibung

3. Planerische Vorgaben und Umweltschutzziele

4. Planungsalternativen

5. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

5.1 Geologie und Wasser

5.2 Boden

5.3 Altlasten

5.4 Pflanzen und Tiere

5.5 Klima

5.6 Luftschadstoffe

5.7 Lärm / Lichtimmissionen

5.8 Stadtbild / Kulturgüter

6. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

6.1 Geologie und Wasser

6.2 Boden

6.3 Altlasten

6.4 Pflanzen und Tiere

6.5 Klima

6.6 Luftschadstoffe

6.7 Lärm / Schalltechnische Beurteilung

6.8 Stadtbild/Kulturgüter

7. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffs

8. Eingriffsbewertung und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

9. Geplante Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs

10. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

12. Zusätzliche Angaben

12.1 Verwendete Quellen

12.2 Schwierigkeiten bei der Erhebung

Teil I Städtebauliche Begründung

1. Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Die Stadt Bergisch Gladbach bemüht sich seit Jahren, den Bereich der "Unteren Fußgängerzone Hauptstraße" sowie das Bahnhofsumfeld im Westen der Stadtmitte städtebaulich neu zu ordnen und gestalterisch aufzuwerten.

Der im Zuge der Rahmenplanung - Innenstadt Bergisch Gladbach entwickelten und vom Rat der Stadt am 23.06.1998 beschlossenen städtebaulichen Leitbildkonzeption entsprechend soll der Bahnhof Bergisch Gladbach mit seinem Umfeld umstrukturiert und die Stadtmitte durch die Ansiedlung zusätzlicher Handelsfläche als Geschäftszentrum attraktiviert und gestärkt werden.

Der Rat hat in seiner Sitzung am 17.11.2005 erneut den Zielen für eine Einzelhandelsentwicklung in der Stadtmitte zugestimmt. Dementsprechend sollen die beiden Standorte "Parkhaus/ ehem. Busbahnhof" und "Untere Fußgängerzone Hauptstraße" unter veränderten städtebaulichen Zielsetzungen zeitnah einer baulichen Kerngebietsnutzung zugeführt werden.

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.

Bislang konnten an dem Standort "Untere Fußgängerzone Hauptstraße" weder der seit dem Jahre 1983 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 2193 - Westliche Verlängerung Stationsstraße - umgesetzt, noch geplante Einzelhandelsprojekte realisiert werden mit der Folge, dass das Funktionsgefüge sowie das Erscheinungsbild in diesem Bereich der Stadtmitte weiterhin beeinträchtigt wird.

Für den Bereich zwischen der Stationsstraße, der Poststraße, der Hauptstraße und dem „Driescher Kreuz“ ist nunmehr beabsichtigt, ein Einkaufszentrum (Projekt „RheinBerg Galerie“) zu errichten. Darüber hinaus soll der Verkehrsknoten "Driescher Kreuz" zu einem Kreisverkehrsplatz umgebaut und die Stationsstraße teilweise verlegt und umgestaltet werden.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Einkaufszentrum "RheinBerg Galerie" liegen zurzeit nicht vor, da das derzeitige Planungsrecht innerhalb des ausgewiesenen Kerngebietes eine von der Hauptstraße zur Stationsstraße hin abgestaffelte Bebauung vorgibt und darüber hinaus ausgewiesene Verkehrsflächen der Stationsstraße sowie des Verkehrsknotens „Driescher Kreuz“ von dem geplanten Einkaufszentrum erfasst werden.

Das derzeitige Planungsrecht steht daher sowohl den veränderten städtebaulichen Leitbildern für den südwestlichen Stadtmittebereich im Umfeld des neuen Busbahnhofs, als auch den aktuellen Planungen für die Errichtung eines Einkaufszentrums (Projekt "RheinBerg Galerie") sowie für den Umbau des Verkehrsknotens "Driescher Kreuz" entgegen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der konzipierten Bau- und Verkehrsbaumaßnahmen (Einkaufszentrum/ Umbau "Driescher Kreuz") ist daher die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

In dem Bebauungsplan werden des Weiteren Flächen des vorhandenen Busbahnhofes und der geplanten Verkehrsbaumaßnahmen „Kreisverkehrsplatz Driescher Kreuz“ und „Umbau Stationsstraße“ einbezogen. Dies vor dem Hintergrund, dass auch durch das projektierte Einkaufszentrum „RheinBerg Galerie“ bedingt Änderungen der bestehenden bzw. geplanten Erschließungsanlagen erforderlich werden.

Mit der Entwicklung des Standortes werden folgende städtebauliche Planungsziele verfolgt:

- Stärkung der Innenstadt durch einen ergänzenden Einzelhandelsstandort für ein Einkaufszentrum in zentraler, städtebaulich integrierter Lage (Fußgängerzone)
- Städtebauliche Neuordnung und gestalterische Attraktivierung der "Untere Fußgängerzone Hauptstraße" und des Bahnhofsumfelds sowie Aufwertung des Stadteingangs
- Städtebaulich-gestalterische Einbindung des Bauvorhabens in das Umfeld
- Schaffung einer kerngebietstypischen Nutzungsstruktur und Nutzungsdichte
- Verkehrliche Verbesserung des südwestlichen Entreebereiches durch Umbau des Verkehrsknoten "Driescher Kreuz"

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - ist durch entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

Das Plangebiet umfasst das Areal zwischen dem Verkehrsknoten "Driescher Kreuz" im Südwesten, dem Areal des neuen Busbahnhofes und der Stationsstraße im Norden, der Poststraße im Osten sowie der Hauptstraße (Untere Fußgängerzone) im Südosten der Stadtmitte.

Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 2193 - Westliche Verlängerung Stationsstraße - und Nr. 2195 - Poststraße - 1. Vereinfachte Änderung sowie Teilbereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 28, Teil 2 - Stationsstraße - und Nr. 2171 - An der Gohrsmühle - überlagert und ersetzt.

Darüber hinaus werden Flächen in den Geltungsbereich einbezogen, die derzeit in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 2110 - Bahnhof Bergisch Gladbach - enthalten sind.

Die Abgrenzung des Plangebietes ist geeignet, städtebauliche Konflikte zu lösen.

3. Vorgaben übergeordneter Planungen/ Planungsrechtliche Situation

Regionalplan (REP)

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

Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich der "Unteren Fußgängerzone" zwischen Hauptstraße und Stationsstraße "Kerngebiet", für die umgebenden Straßen "Verkehrsfläche" sowie für den vorhandenen, vegetationsbestandenen Hangbereich am Driescher Kreuz "Grünfläche" dar.

Für den Bereich des neuen Busbahnhofes wurde im Jahre 2004/ 2005 ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan durchgeführt.

Die seit dem 19.04.2005 wirksame Änderung Nr. 150/ 2110 - Bahnhof Bergisch Gladbach - des Flächennutzungsplanes stellt für den Bereich des Busbahnhofes "Verkehrsflächen/ ZOB" dar.

Dem Entwicklungsgebot im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB wird durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes entsprochen.

Nachrichtliche Übernahme

Der Bebauungsplanentwurf weist für den Bereich ehemals bahnbetrieblich genutzter Flächen "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" (Busbahnhof-ZOB) aus. Die für den neuen Busbahnhof benötigten und von der Stadt erworbenen Flächen wurden nach vollzogenem Entwurfsverfahren bereits aus der bahnbetrieblichen Nutzung entlassen und obliegen seither der kommunalen Planungshoheit. Für einen Teilfläche (Industriegleis) des derzeitigen und zukünftigen Verkehrsknotens "Driescher Kreuz" bleibt auch weiterhin die Widmung als "Bahnfläche" (Gleiskörper des Industriegleises zur Firma M-real GmbH) bestehen. Die betreffende planfestgestellte, gewidmete Bahnfläche wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und als „Bahnfläche“ dargestellt.

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 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 im Bahnhofsumfeld und damit Stärkung des Geschäftszentrums Stadtmitte insgesamt,
- Gestaltung und Attraktivierung des Entreebereiches des Stadtmitte
- Entwicklung und Stärkung des Fußgängerbereichs bis zum Driescher Kreuz
- Entwicklung der Poststraße als Fußgängerzone

Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine denkmalgeschützten Bauwerke und sind keine Bodendenkmäler bekannt. An das Plangebiet grenzt nordöstlich - gegenüber der Poststraße - das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 28, Teil 2 - Stationsstraße - an. Innerhalb dieses Plangebietes befindet sich das Baudenkmal „Hauptstraße 133“, ein zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus.

Planungsrechtliche Situation - Bebauungspläne

Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - werden folgende rechtsverbindliche Bebauungspläne tangiert:

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 - 1. Vereinfachte Änderung setzt den Bereich der bestehenden Fußgängerzone als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" (Fußgängerbereich) fest.

Der Bebauungsplan Nr. 28, Teil 2 - Stationsstraße - setzt für die betreffende Teilfläche der Poststraße „Verkehrsfläche“, der Bebauungsplan Nr. 2171 - An der Gohrsmühle - für die Teilfläche „Gewerbegebiet“ fest.

4. Städtebauliche Situation

4.1 Beschreibung der städtebaulichen Situation

Das Plangebiet liegt innerhalb der Innenstadt im Südwesten der Stadtmitte von Bergisch Gladbach. Der zur Beplanung anstehende Bereich wird im Nordwesten von dem Bahnhofsgelände sowie von dem neuen Busbahnhof begrenzt. Im Südwesten am Ende der „Unteren Fußgängerzone Hauptstraße“ ist der flächengroße Verkehrsknoten "Driescher Kreuz" gelegen.

Das Areal zwischen der Stationsstraße, Poststraße, Hauptstraße und dem Verkehrsknoten „Driescher Kreuz“ wird derzeit durch ein ungeordnetes, negatives Erscheinungsbild gekennzeichnet und bedarf einer städtebaulichen Neuordnung. Sowohl den mit dem Auto aus Richtung Gronau kommenden, als auch 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 wird in seinem derzeitigen Erscheinungsbild stark durch verkehrstechnische Anlagen sowie Parkplatznutzungen gekennzeichnet.

Der unbebaute Bereich am Ende der "Unteren Fußgängerzone Hauptstraße" wird derzeit als bewirtschafteter Parkplatz (unter)genutzt. Im Norden des Plangebietes - zur Poststraße hin - finden sich noch zwei mehrgeschossige Geschäftsgebäude. Nordöstlich der Poststraße - unmittelbar an das Plangebiet angrenzend - befindet sich das ein Baudenkmal "Hauptstraße 133", ein zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus.

Der Bereich der "Unteren Fußgängerzone Hauptstraße" stellt für den Fußgänger und Kunden aufgrund der ungeordneten Situation derzeit keine Aufenthaltsqualität dar. Durch die Verlagerung und Neuanlage des Busbahnhofs (Haltestellenbereich) an die Stationsstraße konnte zumindest das Bahnhofsumfeld zwischenzeitlich verbessert und attraktiviert werden.

Ein weiterer Teilbereich des Plangebietes, der zurzeit städtebaulich negativ in Erscheinung tritt, stellt der Verkehrsknoten "Driescher Kreuz" dar. Durch die großflächig angelegten Verkehrsflächen sowie das querende Industriegleises (Firma Zanders) wirken die Innenstadtbereiche der "Hauptstraße" westlich des Verkehrsknotens und der "Unteren Hauptstraße" räumlich voneinander getrennt. Die räumliche Abbindung wird derzeit durch eine unattraktive Fußwegeführung von der Unteren Hauptstraße in die Fußgängerzone "Hauptstraße" sowie zu dem S-Bahn-Endhaltepunkt verstärkt.

4.2 Planungserfordernis

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in einer Kommune erforderlich sind. Die verfahrensgegenständliche Planung ist erforderlich, um die angestrebten Bebauungsmöglichkeiten verwirklichen zu können.

Vorliegend sprechend hinreichend gewichtige städtebauliche beachtliche Allgemeinbelange für die Planung. Die derzeit im Hinblick auf die Einzelhandelssituation nicht in vollem Umfang ausgefüllte mittelzentrale Funktion der Stadt Bergisch Gladbach erfordert gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB die Einleitung von Maßnahmen zur Sicherung der Wirtschaft sowie der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung auch mit Waren des kurzfristigen bis gehobenen Bedarfs.

Auch angesichts der Größe des geplanten Projektes und der Koordinierungsbedürftigkeit der vorgesehenen Nutzung besteht unter Zugrundelegen der diesbezüglichen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts eine Planungsnotwendigkeit. Eine planerische Neugestaltung der hier in Rede stehenden Dimension kann nämlich nur dann zugelassen werden, wenn damit zur Herstellung einer verbesserten Nutzbarkeit die Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung gesichert wird.

Im Rahmen der Planungshoheit ist die Stadt nach Maßgabe des § 1 Abs. 3 BauGB auch berechtigt, eine Konzeption für eine vollkommen neue Bebauung im Plangebiet zu entwickeln. Sie ist nicht darauf beschränkt, bestehende Nutzungen ausschließlich festzuschreiben. Soweit hierbei neben den vorstehend beschriebenen allgemeinen städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Bergisch Gladbach auch private Interessen und Wünsche des bauwilligen Investors in die Planung eingeflossen sind, stellt das die Planrechtfertigung nicht in Frage.

5. Städtebauliche Konzeption

5.1 Allgemeine Planungsziele

Die bisherigen Bemühungen, den Bereich der "Unteren Fußgängerzone Hauptstraße" städtebaulich neu zu ordnen und den westlichen Entreebereich der Stadtmitte 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" auf. Es zielt auf eine Stärkung der Innenstadt durch einen ergänzenden Einzelhandelsstandort für ein Einkaufszentrum in zentraler, städtebaulich integrierter Lage ab. Darüber hinaus soll durch den Umbau des Verkehrsknoten "Driescher Kreuz" die verkehrliche Situation im Eingangs- bzw. Einfahrtbereich der Stadtmitte sowie die Anbindung an den neuen Busbahnhof über die Stationsstraße verbessert werden.

Dem Bebauungsplanentwurf Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - liegen folgende allgemeine Planungsziele zugrunde:

- Städtebauliche Neuordnung sowie Einbindung des Areals in das Innenstadtgefüge als südwestlicher „Entreebereich“ der Stadtmitte (Neuer Busbahnhof/ Fußgängerzone)
- Stärkung der Hauptversorgungsbereiches "Stadtmitte" durch einen ergänzenden hochwertigen Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort

- Schaffung einer kerngebietstypischen Nutzungsstruktur und Nutzungsdichte für die Ansiedlung neuer Einzelhandelsflächen
- Verlagerung des Busbahnhofes auf ehemalige Bahnflächen entlang der Stationsstraße mit dem Ziel der Verbesserung der Umsteigebeziehung Bus und S-Bahn
- Verkehrliche Verbesserung des südwestlichen Entreebereiches "Driescher Kreuz"
- Integration des zukünftigen S-Bahnhofes / Busbahnhofes innerhalb der Stadtmitte und Optimierung der Erschließungssituation für den bestehenden Busbahnhof (Minikreisell)
- Attraktivierung der Anbindung bestehender und geplanter Geschäftsbereiche (Fußgängerzone) sowie des Verkehrsverknüpfungspunktes "Bus+Bahn" an den angrenzenden Stadtteil Gronau (Untere Hauptstraße)
- Ausgleich des planbedingten Eingriffs

5.2 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Die vorliegende Bebauungsplanung ist planungsrechtlich als projektunabhängige Angebotsplanung erstellt worden, die so ausgerichtet ist, dass die im Flächennutzungsplan dargestellten Kerngebiets-Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes in durchaus unterschiedlicher Art und Weise durch die Grundstückseigentümer oder sonstige in dem Gebiet tätig werdende Bauherren verwirklicht werden können. Mit ihr werden die notwendigen Rahmenbedingungen für die Realisierung solcher unterschiedlicher Nutzungsmöglichkeiten gesetzt. Hierauf ausgerichtet ist der zu der vorliegenden Planung hinführende Abwägungsprozess durchgeführt worden.

In die Abwägung einbezogen worden ist zugleich auch, dass es bereits eine konkrete und hinsichtlich der Vorbereitung ihrer Umsetzung fortgeschrittene Planung für ein bestimmtes Vorhaben gibt – nämlich das Projekt „RheinBerg Galerie“.

Das baulich-räumliche und funktionale Konzept für das geplante Kerngebiet MK zielt auf eine städtebauliche Neuordnung und Attraktivierung des Bereiches unmittelbar an der „Unteren Fußgängerzone Hauptstraße“ ab. Durch das geplante Einkaufszentrum „RheinBerg Galerie“ wird das gesamte Areal zwischen Stationsstraße, Poststraße, Hauptstraße sowie dem "Driescher Kreuz" in Anspruch genommen.

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. Als städtebauliche Akzentuierung wird die Haupteingangsfassade Hauptstraße/ Poststraße/ Stationsstraße überhöht.

Der Baukörper nimmt zum größtenteils die bestehenden Grundstücksgrenzen auf; im Bereich der Hauptstraße wird die Fußgängerzone um zwei mal 1,50 m eingeengt.

Das Gebäude tritt im Bereich des geplanten Minikreisels an der Stationsstraße im Erdgeschoss zurück, um eine bessere Einsichtnahme in den zukünftigen Straßenraum der Stationsstraße zu gewährleisten. Die in den Obergeschossen angeordneten Parkebenen sind teilweise zurückgestaffelt.

Die Fassadenproportion der vorhandenen Bebauung ist die Grundlage für die Gliederung des geplanten Baukörpers.

Die konzipierten Treppenhäuser strukturieren die Fassadenabwicklung an den Straßen, indem sie ablesbare Bauwerksabschnitte bilden. Die Eckbetonung der Eingangssituation „Hauptstraße/ Poststraße“ durch Überhöhung des Baukörpers und Ausbildung eines gläsernen Vordachs im Oberschoss erscheint - auch im Hinblick das gegenüber der Poststraße liegende Baudenkmal „Hauptstraße 133“ (zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus) - aufgrund der zentralen Lage in der Stadtmitte (Kerngebiet) gerechtfertigt.

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 sind eine Verkaufsfläche von ca. 12.500 qm sowie ein „Markt“ mit (offenen) Ständen geplant. Die Konzeption für das projektierte Einkaufszentrum umfasst darüber hinaus die Erstellung von ca. 580 Stellplätzen in zwei Parkgeschossen sowie auf der Dachebene (Parkdeck).

5.2.1 Abschätzung der plan- bzw. projektbedingten Auswirkungen

Aufgrund der Größenordnung des geplanten Einkaufszentrums "RheinBerg Galerie" am Standort "Untere Fußgängerzone Hauptstraße" (ca. 12.500 qm Verkaufsfläche) sowie im Hinblick auf das in Erstellung befindliche innerstädtische Fachmarkzentrum "RheinBerg Passage" am Standort "Parkhaus/ ehem. Busbahnhof" wurden von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, im September/ Oktober 2006 die projektbedingten Auswirkungen auf die derzeitige Einzelhandelsituation in der Stadtmitte, anderer Stadtteilzentren und auf die Umlandgemeinden ermittelt und bewertet.

Die gutachterliche Untersuchung der GMA hat die Aufgabe, die möglichen Auswirkungen einer Ansiedlung auf die städtebaulichen Strukturen in der Stadt Bergisch Gladbach zu prüfen, wobei insbesondere die Wirkungen auf die im Zentrenkonzept verankerten Einkaufslagen Stadtmitte, Bensberg und Refrath herausgearbeitet worden sind. Darüber hinaus sind unter Berücksichtigung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung die möglichen Auswirkungen des Planobjektes auf benachbarte Städte und Gemeinden untersucht worden. Hierbei hat die GMA berücksichtigt, dass es sich vorliegend um eine Angebotsbebauungsplanung handelt und das Projekt „RheinBerg Galerie“ nur ein möglicher Planfall ist. Daher wurde die Sortimentskonzeption des Vorhabens nicht vorgegeben, sondern im Rahmen der Untersuchung entwickelt.

Bei der Abschätzung der zu erwartenden Auswirkungen (Untersuchungsstufe 2) hat die GMA den im Städtebaulichen Vertrag vorgesehenen Verkaufsflächenbegriff vorausgesetzt. Danach ist Verkaufsfläche 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. Verkehrsflächen im Sinne des Städtebaulichen Vertrages sind die Flächen, die außerhalb der selbstständig nutzbaren Einzelhandelsbetriebe gelegen sind und die der inneren Erschließung des Einkaufszentrums und des öffentlichen Parkhauses dienen. Verkehrsflächen sind keine Verkaufsflächen. Innerhalb der Verkehrsfläche ist nach den Regelungen des Städtebaulichen Vertrages auf einer untergeordneten Fläche von insgesamt max. 1.100 qm Einzelhandel zulässig, sofern es sich (1) um zeitlich begrenzte Verkaufsaktionen (z. B. Weihnachtsmärkte, Promotion- oder Werbeveranstaltungen) oder (2) Einzelhandel in Verbindung mit gastronomischen Dienstleistungen (z. B. Markthalle) handelt.

Ausgangssituation

- Wie bereits in früheren Untersuchungen und Einschätzungen ermittelt, ist das Kaufkraftaufkommen in Bergisch Gladbach zwar sehr hoch, die Kaufkraft wird aber nur in einem geringen Maße gebunden. Dies liegt vor allem an dem vielfältigen Angebot der beiden benachbarten Städte Köln und Leverkusen, gleichzeitig aber auch an dem beschränkten Angebot innerhalb der Stadtmitte und der anderen beiden Stadtteilzentren Bensberg und Refrath.
- Die Zentralität - das Verhältnis zwischen Umsatztätigkeit zu Kaufkraft - liegt in der Stadtmitte bei insgesamt 18,7, wobei sich die Versorgungsbedeutung der Stadtmitte auf die Warengruppe des mittelfristigen Bedarfs und auf das Segment Elektrowaren konzentriert.
- Darüber hinaus ist eine nachlassende Leistungsfähigkeit des Versorgungszentrums Stadtmitte festzustellen. Während die Verkaufsfläche stagniert, entwickelt sich die Umsatztätigkeit rückläufig. Das Löwen-Center wird den Ansprüchen an ein Einkaufszentrum nur eingeschränkt gerecht, auch die "Grüne Ladenstraße" als Verbindungsachse von Hauptstraße und Paffrather Straße/ RheinBerg Passage/ S-Bahnendhaltepunkt hat an Attraktivität verloren.
Der westliche Rand des Hauptgeschäftsbereiches wurde durch die Aufgabe des "C&A-Hauses" geschwächt. In dem Hauptgeschäftsbereich der Stadtmitte sind zunehmend Mindernutzungen festzustellen.
- Durch die Vorhaben "RheinBerg Passage" und "RheinBerg Galerie" ist für den westlichen Teil des Hauptversorgungsbereiches eine deutliche Funktionsstärkung zu erwarten.

Inhalte und Ergebnisse der „Auswirkungsanalyse“ (1. und 2. Untersuchungsstufe)

In einer ersten Untersuchungsstufe wurde aus den gutachterlich ermittelten Rahmendaten der Angebots- und Nachfragesituation im Stadtgebiet sowie in der Region eine raumordnerisch und städtebauliche verträgliche Sortimentskonzeption entwickelt. Dabei wurde zunächst das Einzugsgebiet sowie die projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet ermittelt und mit der Angebotssituation ins Verhältnis gesetzt. Dies bezogen auf die Stadtmitte selbst, die betroffenen Stadtteilzentren Bensberg und Refrath im Stadtgebiet, auf die betroffenen Nachbarstädte Köln und Leverkusen sowie auf die Umlandgemeinden Odenthal, Kürten, Rösrath und Overath.

Darauf aufbauend wurden in einer zweiten Untersuchungsphase die zu erwartenden Auswirkungen der im Städtebaulichen Vertrag (siehe auch Kapitel 7.3) vorgesehenen Sortiments- und Verkaufsflächenbestimmungen auf die Versorgungsstruktur bewertet. Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden in einem Städtebaulichen Vertrag Regelungen zur Art und Größe der Sortiments- und Verkaufsflächen bestimmt. Neben der Obergrenze der zulässigen Verkaufsfläche (max. 12.500 qm) werden für verschiedene (kritische) Branchen/ Sortimente Verkaufsflächenkorridore geregelt.

Darüber hinaus enthält der Städtebauliche Vertrag I Regelungen, die eine dauerhafte Absicherung der Regelungen gewährleisten.

Potenzielle Verkaufsfläche (1. Untersuchungsstufe)

Für das Planvorhaben "RheinBerg Galerie" wurde unter Berücksichtigung zweier Szenarien (niedrige Marktanteilssteigerung/ höhere Marktanteilssteigerung) ein "vertretbarer", potentielle Verkaufsflächenumfang in einer Bandbreite von ca. 13.300 qm bis ca. 20.700 qm ermittelt. Berücksichtigt man mögliche Umverteilungseffekte durch das Wettbewerbsvorhaben in Leverkusen, ergibt sich eine reduzierte Bandbreite von 12.300 qm bis 18.800 qm, die für das geplante Einkaufszentrum "vertretbar" wären.

"Vertretbar" heißt, dass durch das Vorhaben in der geplanten Größenordnung keine raumordnungsrelevanten, durchaus aber städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen - wie vorstehend ausgeführt - auf die integrierten Versorgungslagen des Hauptgeschäftszentrums Stadtmitte sowie der Stadtteilzentren Bensberg und Refrath eintreten können.

Bei der Ermittlung der potentiellen Verkaufsfläche blieb die bestehende "Lindex-Nutzung" mit ca. 1.000 qm Verkaufsfläche an dem Planstandort unberücksichtigt, da sich der in Betrieb befindliche Einzelhandelsbetrieb „Lindex“ im Geltungsbereich des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanes befindet und im Falle der Realisierung in dem Projekt „RheinBerg Galerie“ aufgehen würde.

Verkaufsflächenkontingente (2. Untersuchungsstufe)

Der zweiten Untersuchungsstufe der Auswirkungsanalyse wurden folgende Verkaufsflächenkontingente für verschiedene Sortimentsgruppen zu Grunde gelegt:

• Bekleidung	7.000 qm VKF	• Schuhe	2.000 qm VKF
• Sport	4.000 qm VKF	• Elektrowaren	3.000 qm VKF
• Bücher	2.000 qm VKF	• Schreib- und Spielwaren	2.000 qm VKF
• Haushaltswaren	3.000 qm VKF	• Heimtextilien	2.000 qm VKF
• Foto/ Optik/ Uhren/ Schmuck	1.500 qm VKF		
• Nahrungs- und Genussmittel (incl. Tabak)	4.000 qm VKF		
• Sonstiger periodischer Bedarf (Gesundheits- und Körperpflegemittel, Blumen)	4.000 qm VKF		

In einem „Worst-Case-Szenario“ wurden die größtmöglichen Wirkungen auf die zentralen Geschäftsbereiche untersucht und bewertet. Erläuternd ist darauf hinzuweisen, dass die untersuchten Maximalbetrachtungen der einzelnen Sortimente nicht kumulativ zum Tragen kommen können, da die Gesamtverkaufsfläche in dem Städtebaulichen Vertrag auf max. 12.500 qm beschränkt ist.

Ferner ist im Hinblick auf das Kaufkraftvolumen im betreffenden Einzugsgebiet nicht davon auszugehen, dass die o.g. Maximalverkaufsflächen unter Rentabilitätsgesichtspunkten realisiert werden. Ein Einkaufszentrum lebt vielmehr von einem attraktiven Branchenmix unterschiedlicher Sortimente, so dass die Realisierung eines vielseitigen Warenangebotes angestrebt wird.

Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums "RheinBerg Galerie"

Raumordnerische Auswirkungen

Durch die geplante Ansiedlung des Einkaufszentrums "RheinBerg Galerie" am Standort Bergisch Gladbach sind keine raumordnerisch relevanten Auswirkungen für die integrierte Versorgungslagen der Umlandgemeinden zu erwarten:

- Das geplante Einkaufscenter entspricht nach Art und Größe der für ein Mittelzentrum sicherzustellenden Warenversorgung und ist geeignet, die Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Bergisch Gladbach zu komplettieren und zu festigen.
- Aufgrund der großräumlichen Zuordnung des Planstandortes zum Siedlungsschwerpunkt ist das Vorhaben geeignet, die Versorgung der Bevölkerung im gesamten Stadtgebiet zu verbessern.
- Die „Worst-Case-Betrachtung“ zeigt, dass bei allen Sortimenten des projektierten Einkaufszentrums „RheinBerg Galerie“ eine Steigerung der Marktbedeutung der Einkaufsstadt Bergisch Gladbach ausgelöst wird, ohne dass eine strukturgefährdende Schwächung der Versorgungsfunktionen benachbarter Städte und Gemeinden zu erwarten ist.
- Im Hinblick auf das in Leverkusen-Wiesdorf geplante Einkaufszentrum ist einschränkend zu berücksichtigen, dass die Planobjekte im Wettbewerb zueinander stehen und grundsätzlich Angebotsüberschreitungen im Marktgebiet verursachen werden, so dass eine Wettbewerbsverschärfung zu erwarten ist. Da es sich in beiden Fällen um Einkaufszentren an innerstädtischen Standorten von Mittelzentren handelt, ordnen sich die Vorhaben sinnvoll in die Versorgungsstruktur der beiden Städte ein. Das die „RheinBerg Galerie“ im Wesentlichen Kaufkraftgewinne aus dem Stadtgebiet und dem Umland (Odenthal, Kürten, Overath) generieren wird, entspricht das Planvorhaben grundsätzlich den zentralörtlichen Versorgungsfunktionen des Mittelzentrums.
- Unter raumordnerischen Aspekten ist zusammenfassend festzustellen, dass das geplante **Einkaufszentrum nach Art und Größe der für das Mittelzentrum Bergisch Gladbach sicherzustellenden Warenversorgung entspricht**. Strukturverändernde Wirkungen des Planvorhabens auf benachbarte Einkaufsstädte in Bezug auf die Zentralitätsfunktionen und die innerörtlichen Versorgungsstrukturen sind nicht zu erwarten.

Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf integrierte Versorgungslagen im Einzugsbereich (Umland)

Im Rahmen der Modellrechnungen wurden für die integrierten Versorgungslagen des Einzugsbereiches maximale Umverteilungseffekte angesetzt. Auch hier wurden die aus der Modellrechnung abgeleiteten und für das Planvorhaben vorgeschlagenen Verkaufsflächenkorridore unterhalb des Schwellenwertes von ca. 10 % ermittelt.

Bei einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 qm im Sortiment Schuhe/Lederwaren liegt die Umsatzerwartung bei ca. 7 Mio. EUR, davon werden nach der GMA-Untersuchung ca. 0,1 Mio. EUR aus dem Versorgungszentrum Köln-Dellbrück umgelenkt, d.h. ca. 10 % des hier erzielten sortimentsbezogenen Umsatzes. Damit wird die Erheblichkeitsschwelle von ca. 10 % erreicht, welche in der Rechtsprechung als Faustformel für den „begründeten Anfangsverdacht“ angesetzt wird, das projektierte Vorhaben könne unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art im Sinne des § 2 Abs.2 S.1 BauGB zur Folge haben. Um solche Folgen auf jeden Fall ausschließen zu können, wird die maximal zulässige Verkaufsfläche im Sortiment Schuhe/Lederwaren in dem städtebaulichen Vertrag auf 1.500 qm begrenzt.

Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf die Stadtmitte

Der Planstandort ist mit seiner zentralen Lage in der Kernstadt als siedlungsintegriert zu bewerten. Auch unter Einzelhandels Gesichtspunkten ist der Standort grundsätzlich positiv einzuschätzen, da das Plangebiet unmittelbar an den innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich angrenzt. Die Realisierung des Einkaufszentrums würde somit fußläufige Verbundeffekte ermöglichen. Die Realisierung des Planvorhabens lässt eine Aufwertung des Einzelhandelsstandortes durch Angebotsergänzungen erwarten.

Gleichwohl wird die Realisierung des geplanten Einkaufszentrums am westlichen Rand der innerstädtischen Fußgängerzone eine Schwerpunktverlagerung innerhalb des Hauptgeschäftsbereiches auslösen. Das geplante Einkaufszentrum stellt einen Kundenmagneten dar, der aufgrund der Dimensionierung und Sortimentsstruktur zu einem Verdrängungswettbewerb führen kann, der sich in erster Linie in der Stadtmitte von Bergisch Gladbach vollziehen wird.

Die „Worst-Case-Betrachtung“ der Auswirkungen zeigt für fast alle untersuchten Sortimente, dass bei Ausschöpfung der im Städtebaulichen Vertrag vorgesehenen Flächenkontingente und unter Berücksichtigung maximal marktfähiger Sortimentskonzepte Umverteilungseffekte für den innerstädtischen Einzelhandel zu erwarten sind, die zu Betriebsaufgaben und -verlagerungen führen könnten.

Betriebsgefährdungen sind jedoch nur in ausgewählten Segmenten denkbar und mit der geringen Wettbewerbsfähigkeit der vorhandenen Anbieter begründbar. Insofern sind die zu erwartenden Marktanteilssteigerungen und mögliche Verdrängungseffekte im Rahmen des Abwägungsprozesses zu berücksichtigen. Die zu erwartenden Marktwirkungen hängen dabei entscheidend von der Angebotskonzeption der "RheinBerg Galerie" ab. Vorgesehen ist, sich vom bisherigen Angebot der Stadtmitte abzuheben und neue Attraktionen zu schaffen.

Damit kann eine Umlenkung der Verbraucher aus Stadt und Umland von ihren bisherigen Einkaufszielen auf die "RheinBerg Galerie" und die Stadtmitte insgesamt gelingen. Andernfalls droht in bestimmten Angebotssegmenten ein Umverteilungsprozess in den integrierten Einkaufslagen in Bergisch Gladbach sowie im Umland.

Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf die Stadtteilzentren Bensberg und Refrath

Mit den Bauvorhaben "Fachmarktzentrum RheinBerg Passage" (8.500 qm VK) und "Einkaufszentrum RheinBerg Galerie" (12.500 qm VK) wird sich der Abstand zu den beiden Stadtteilzentren Bensberg und Refrath mit ca. 14.000 qm VK bzw. über 10.000 qm VK weiter vergrößern.

Für die Stadtteilzentren Bensberg und Refrath sind vor allem bei Ausschöpfung der in der „Worst-Case-Betrachtung“ untersuchten max. Verkaufsflächen für Bekleidung, Schuhe/ Lederwaren, Sportartikel, Bücher sowie Foto/ Optik/ Uhren/ Schmuck erhebliche Umverteilungseffekte zu erwarten, die negative Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in Bensberg und Refrath haben können.

Versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen auf die Stadtteilzentren Bensberg und Refrath sind demnach grundsätzlich nicht auszuschließen, werden aber für Bensberg und Refrath nur bedingt erwartet, weil

- der Bensberger Einzelhandel eine stabile Situation und Entwicklung in der Vergangenheit hatte, die sich auf gewachsene Einkaufsorientierungen der Bürger und leistungsfähige Einzelhandelsanbieter stützen konnte und durch weitere attraktive Infrastrukturangebote im

Standortumfeld (z.B. Schlosshotel Bensberg) gestärkt wird;

- der Stadtteil Refrath eine etablierte Marktposition und leistungsfähige Einzelhandelsanbieter im Stadtteilzentrum Refrath besitzt, die in den 90er Jahren durch die Realisierung der zweizeiligen Ladenpassage unterstützt wurde.

(Quelle: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung einer Einkaufsgalerie in Bergisch Gladbach/ Untersuchungsstufen 1 und 2, Oktober 2006)

Abschließende Bewertung/ Abwägung

Raumordnerische Auswirkungen bzw. strukturverändernde Wirkungen des Planvorhabens auf benachbarte Einkaufsstädte/ zentrale Orte in Bezug auf die Zentralitätsfunktionen und innerörtlichen Versorgungsstrukturen sind nicht zu erwarten.

Es bestehen folglich keine Bedenken gegen ein materielles Abgestimmtsein der Planungen im Sinne von § 2 Abs.2 Satz 1 BauGB.

Neben den bereits vorstehend ausgeführten, möglichen städtebaulichen Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums auf die Versorgungsstrukturen innerhalb der Stadtmitte sowie der Stadtteilzentren Bensberg und Refrath sind zur Beurteilung der Verträglichkeit des Planvorhabens folgende Argumente in die städtebauliche Würdigung sowie in den Abwägungsprozess einzubeziehen:

- Sowohl unter den Gesichtspunkten des Gebietscharakters, der Verkehrsbelastung und der Verkehrssicherheit gehen von dem Vorhaben nicht unerhebliche Wirkungen aus. Die günstige Verkehrsanbindung über den geplanten Kreisverkehr lässt die Erhöhung jedoch verträglich erscheinen; die Verkehrsverträglichkeit wurde in einem gesonderten Fachgutachten nachgewiesen (siehe Kapitel "Verkehrskonzept/ Verkehrliche Auswirkungen).
- Die stadträumliche Zuordnung des Einkaufszentrums zu der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Kernstadt ist vor dem Hintergrund des Stadt- und Landschaftsbildes und der vorliegenden Prägung des Gebietscharakters als städtebaulich angemessen zu bewerten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine Brache beseitigt wird, die gegenwärtig die städtebauliche Situation sowie das Erscheinungsbild des westlichen Entreebereiches der Stadtmitte beeinträchtigt.
- Die Nähe des Planvorhabens zu dem unmittelbar benachbarten Verkehrsverknüpfungspunkt "Bus + Bahn" ist für den Planstandort ebenfalls positiv zu bewerten.
- Durch die Realisierung der geplanten Ansiedlung an einem Standort am Rand des Hauptgeschäftsbereichs würde dieser sinnvoll ergänzt, so dass er erweiterte Versorgungsfunktion für das Stadtgebiet und das Umland übernehmen könnte.

Die Einzelhandelsentwicklung der Stadtmitte kann durch die neuen Anbieter (Einkaufszentrum "RheinBerg Galerie") sowohl positiv als auch negativ beeinflusst werden. Positiv sind die Auswirkungen auf die Vielfalt des Angebotes zu würdigen, negativ stellen sich dagegen die möglichen Effekte im Sinne einer Marktbereinigung bei weniger leistungsfähigen Anbietern dar. Darüber hinaus ist eine veränderte Wertigkeit der Geschäftslagen innerhalb des Hauptgeschäftsbereichs abzuwägen.

Im Extremfall besteht die Gefahr, dass sich der östliche, an den Konrad-Adenauer-Platz angrenzende Bereich entwertet wird und Geschäftsschließungen bzw. -verlagerungen eintreten können.

Der Aufwertung des Einzelhandelsstandortes der Stadtmitte durch attraktive Angebotsergänzungen sind die absehbaren Strukturveränderungen, die sich auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadtteilzentren Bensberg und Refrath sowie auf die Nahversorgung beziehen, gegenüber zu stellen.

Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen/ Städtebaulicher Vertrag

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen stellt die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Errichtung des geplanten Einkaufszentrums dar. Im Bebauungsplan werden alle zentralen Aussagen zu Art und Maß der zukünftigen baulichen Nutzung getroffen. Betreffend Art und Maß der baulichen Nutzung kann aus Rechtsgründen im Bebauungsplan für das ausgewiesene Kerngebiet (MK) keine Verkaufsflächenbegrenzung festgesetzt werden. Die Baunutzungsverordnung sieht in § 1 Abs. 4 und 1 Abs. 9 keine Möglichkeit vor, in einem Kerngebiet Verkaufsflächenkorridore festzusetzen. Zur Sicherung der Umsetzung des Bauvorhabens in der gewünschten Größenordnung werden daher Regelungen zu Art (Einkaufszentrum) und Größenordnung (maximal zulässige Verkaufsfläche (12.500 qm VK)/ Verkaufsflächenkontingente für verschiedene Branchen/ Sortimente) des Bauvorhabens zwischen der Projektentwicklungsgesellschaft und der Stadt vereinbart.

Als Ergebnis der Auswirkungsanalyse wurden für die relevanten, „kritischen“ Sortimente/ Branchen „verträgliche“ folgende Verkaufsflächenkorridore gebildet und in den Städtebaulichen Vertrag I als Regelung aufgenommen:

- Die Verkaufsfläche für Bekleidungssortimente (Bekleidung/Textilien (ohne Heimtextilien)) ist innerhalb der Gesamtverkaufsfläche von 12.500 qm auf 7.000 qm begrenzt.
- Die Verkaufsfläche für Schuhe/Lederwaren ist innerhalb der Gesamtverkaufsfläche von 12.500 qm auf 1.500 qm begrenzt.
- Die Verkaufsfläche für Sortimente des periodischen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel, Blumen, Tabakwaren, Gesundheits- und Körperpflegemittel) ist innerhalb der Gesamtverkaufsfläche von 12.500 qm auf 4.000 qm begrenzt.
- Die Verkaufsfläche für das Elektrosortiment ist innerhalb der Gesamtverkaufsfläche von 12.500 qm auf maximal 3.000 qm begrenzt.
- Die Verkaufsfläche für sonstige nicht hier aufgeführte Branchen/Sortimente ist innerhalb der Gesamtverkaufsfläche von 12.500 qm auf insgesamt 6.000 qm begrenzt.

Durch den Abschluss des Städtebaulichen Vertrages ist sichergestellt, dass raumordnerische Auswirkungen bzw. strukturverändernde Wirkungen des Planvorhabens auf benachbarte Einkaufsstädte/ zentrale Orte in Bezug auf die Zentralitätsfunktionen und innerörtlichen Versorgungsstrukturen vermieden werden können. Es bestehen folglich keine Bedenken gegen ein materielles Abgestimmtsein der Planungen im Sinne von § 2 Abs.2 Satz 1 BauGB.

5.3 Verkehrskonzept

Dem Bebauungsplanentwurf Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - liegt eine Verkehrsplanung für den Umbau des Verkehrsknotens "Driescher Kreuz" sowie für Verlegung und Umgestaltung der Stationsstraße zu Grunde.

Die aktuelle Verkehrsplanung für den Bereich Driescher Kreuz/ Stationsstraße umfasst:

- die teilweise Verlagerung der Stationsstraße in Richtung Busbahnhof/ Buswartebereich,
- die Errichtung eines "großen" Kreisverkehrsplatzes am Driescher Kreuz mit einer überbreiten, einstreifigen Verkehrsführung, mit vier "Erschließungsarmen" (Stationsstraße, An der Gohrsmühle, (Untere) Hauptstraße und Kalkstraße (optional im Beidrichtungsverkehr)) sowie mit Bypässen von der (Unteren) Hauptstraße in die Straße "An der Gohrsmühle" und von der Straße "An der Gohrsmühle" in die Stationsstraße sowie
- die Anordnung eines kleineren Kreisverkehrsplatzes (Minikreisel) in der Stationsstraße im Bereich der vorhandenen, südwestlichen Zu- und Ausfahrt des Busbahnhofs.

Neben dem Busbahnhof wird über den Minikreisel die zukünftige Parkieranlage des Einkaufszentrums "RheinBerg Galerie" erschlossen und an die Stationsstraße angebunden. Die bestehende zweite Zu- und Ausfahrt des Busbahnhofs im nördlichen Bereich zwischen der Poststraße und der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße bleibt erhalten und ist ebenfalls von den Verkehrsflächenfestsetzungen des Bebauungsplanes erfasst.

Einhergehend mit der Verkehrskonzeption für den Umbau des Verkehrsknoten "Driescher Kreuz" wird der Fuß- und Radwegführung besondere Bedeutung beigemessen. Dies vor dem Hintergrund, dass die derzeitige Anbindung des südwestlichen Geschäftsbereiches der Stadtmitte sowie des Verkehrsverknüpfungspunktes Bus + Bahn derzeit unzureichend und unattraktiv ist.

Die Aspekte einer attraktiven und sicheren Fuß- und Radwegführung werden in der weiteren Entwurfsplanung sowie im Rahmen der Umsetzung der Verkehrsplanung ausreichend Berücksichtigung finden.

Die Erschließung des geplanten Einkaufszentrums "RheinBerg Galerie" für den Kundenverkehr erfolgt über die Stationsstraße. Dabei ist vorgesehen, die Parkebenen über eine Rampe im Gebäudeinneren zu erschließen und an den geplanten Minikreisel in der Stationsstraße anzubinden.

Der Andienungsbereich des geplanten Einkaufszentrums wird erdgeschossig innerhalb des Gebäudes vorgesehen; die Erschließung des Anlieferhofes erfolgt von dem zukünftigen Kreisverkehrsplatz "Driescher Kreuz". Die Ein- und Ausfahrt der Anlieferung wird durch ein Rolltor geschlossen.

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

Parallel zum Bebauungsplanverfahren, in dem die planungsrechtliche Sicherung der für die Umsetzung des Verkehrsplanung "Driescher Kreuz" erforderlichen Verkehrsflächen erfolgt, wird die Entwurfsplanung für die Straßenbaumaßnahmen zügig voran getrieben. Dies vor dem Hintergrund, dass im Frühjahr 2007 mit den Straßenbaumaßnahmen (Verlagerung der Stationsstraße - 1. Bauabschnitt) begonnen werden soll.

Für die Errichtung des Kreisverkehrsplatzes "Driescher Kreuz" mit überbreiter, einstreifiger Verkehrsführung liegen bereits ein Einplanungsantrag aus dem Jahre 2002 sowie eine Einplanungsmitteilung (Fördermittelzusage) der Bezirksregierung vom 12.05.2004 vor. Die Förderanträge für die geänderte Knotenpunktsplanung sowie eine aktualisierte Kreuzungsvereinbarung, die zwischen der Firma M-real und der Stadt geschlossen werden

muss, werden zurzeit vorbereitet und mit der Firma M-real abgestimmt.

5.3.1 Verkehrliche Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums

Aufgrund der Größenordnung des geplanten Einkaufszentrums "RheinBerg Galerie" mit einer Verkaufsfläche von ca. 12.500 qm, einer Parkplatzkapazität von ca. 580 Stellplätzen und dem damit verbundenen Ziel- und Quellverkehr sowie im Zusammenhang mit den vorstehend beschriebenen Planvorhaben "Umbau Verkehrsknoten Driescher Kreuz" und "Verlegung/Umgestaltung Stationsstraße" wurde die verkehrsbedingten Auswirkungen durch das Planungsbüro VIA, Köln ermittelt und gutachterlich bewertet.

Dabei wurden im Rahmen einer Verkehrsverträglichkeitsuntersuchung zunächst - auf der Basis der Nutzungskenngrößen für das geplante Einkaufszentrum "RheinBerg Galerie" in der Stadtmitte mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 12.500 qm - die zu erwartenden Mehrverkehre (Kunden-, Beschäftigten- und Andienungsverkehr) ermittelt und deren verkehrliche Auswirkungen auf das umgebende Straßennetz geprüft und bewertet. Darüber hinaus wurde die Leistungsfähigkeit der Verkehrslösung (Kreisverkehrsplatz „Driescher Kreuz“ sowie Minikreisel in der Stationsstraße) ermittelt und nachgewiesen.

Ermittlung und Bewertung des zu erwartenden Mehrverkehrs (Ziel- und Quellverkehr):

1. Kundenverkehr

Der Umfang des Kundenverkehrs lässt sich aus den geplanten Verkaufsflächen zuverlässig ermitteln. Entsprechend den Festsetzungen und Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 2198 wird von einer zusätzlichen Verkaufsfläche von ca. 12.500 qm für die „RheinBerg Galerie“ ausgegangen.

Bei dem vorgesehenen Branchenmix aus Textil, Schuhen und Elektromarkt liegt die Kundendichte zwischen 0,2 bis 0,4 Kunden je qm Verkaufsfläche. Eine Mittelwertsbetrachtung entsprechend der vorgesehenen Branchenverteilung ergab einen Wert von 0,27 Kunden je qm für das Gesamtvorhaben. Dieser Wert ist deutlich geringer als in der RheinBerg Passage, wo ein Lebensmitteldiscounter und ein SB-Warenhaus für deutlich höhere Kundenfrequenzen sorgen.

Bei dieser Berechnung ist von ca. 3.375 Kunden, dementsprechend von 6.750 Wegen in der "RheinBerg Galerie" am Tag auszugehen. Nicht alle Wege zum Einkaufszentrum werden mit dem Pkw zurückgelegt. Vielmehr ist die Verkehrsmittelwahl in hohem Maße von der Lage in der Stadt abhängig. Entsprechend sind bei Einkaufszentren MIV-Anteile zwischen 50% (zentrale Lage) und 95 % („grüne Wiese“) zu erwarten. Da es sich hier in Bergisch Gladbach um eine sehr zentrale Lage handelt und der Standort in die Fußgängerzone eingebunden ist, wird der Anteil des Pkw-Verkehrs bei ca. 60 % liegen.

Damit bleiben noch 4.050 Fahrten mit dem MIV übrig. Diese Fahrten umfassen aber auch Personen, die als Mitfahrer unterwegs sind. Im Einkaufsverkehr ist der Anteil der Mitfahrer auch deutlich her als z.B. im Berufsverkehr, so dass der mittlere Besetzungsgrad mit 1,35 angegeben werden kann.

Damit bleiben rechnerisch ca. 3.000 Fahrzeugbewegungen übrig. In einer integrierten Lage wie der Bergisch Gladbacher Innenstadt muss berücksichtigt werden, dass in erheblichem Umfang Kunden die "RheinBerg Galerie" aufsuchen, die ohnehin zu den regelmäßigen Besuchern der Innenstadt zählen. Schließlich ist die Bergisch Gladbacher Stadtmitte auch heute schon ein beliebtes Ziel für Einkäufer. Der Anteil der Kunden, der bisher schon die Stadtmitte aufgesucht hat, tritt bereits im heutigen Verkehrsaufkommen in Erscheinung, ist also nicht als zusätzlicher

Verkehr in die Prognose einzubeziehen, da sie in diesem Falle doppelt gezählt würde. Nach einer Schätzung, die auf Erfahrungswerten aus ähnlichen Städten basiert, wird von 50% ausgegangen. Diese 50% werden auf Grund des Synergieeffektes vom Kundenverkehr abgezogen, so dass rechnerisch **1.500 Kfz-Fahrten durch Kunden** als reiner Neuverkehr angesprochen werden können.

Beschäftigtenverkehr

Der Beschäftigtenverkehr ist von geringerer Bedeutung für das Gesamtverkehrsaufkommen eines Einkaufszentrums.

Auch der Beschäftigtenverkehr wird auf der Grundlage der geplanten Verkaufsflächen zuverlässig ermittelt. Dabei wird wiederum von 12.500 qm für die „RheinBerg Galerie“ ausgegangen. Bei den vorgesehenen Fachmärkten kann von einem Beschäftigten auf 60 qm Verkaufsfläche ausgegangen werden. Dies ergibt rund 200 Beschäftigte für die "RheinBerg Galerie".

Jedem Beschäftigten werden 2,5 Wege zugerechnet, so dass 500 Wege zustande kommen. Bei einem Anteil von 50 % Kfz-Verkehr an den Arbeitswegen und einem Besetzungsgrad von 1,1 Personen je Pkw kann mit rund **230 Kfz-Fahrten durch Beschäftigte** gerechnet werden.

Lieferverkehr

Der Güterverkehr ist im Einzelhandel gegenüber dem Kundenverkehr von untergeordneter Bedeutung. Die Anzahl der Lieferfahrten hängt auch stark von logistischen Konzepten der Einzelnen im Einkaufszentrum vertretenen Unternehmen ab. Als Berechnungsgrundlage wird der Mittelwert für Einkaufszentren von 0,55 Lkw-Fahrten / 100 qm Verkaufsfläche gewählt. Unter diesen Voraussetzungen ist mit einem Aufkommen von **130 bis 140 Lkw-Fahrten** je Werktag zu rechnen. Das entspricht also 65 bis 70 Liefervorgängen, die im geplanten Anlieferbereich am Driescher Kreuz abgewickelt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nur ein geringer Teil des Lieferverkehrs durch schwere Lkw und Sattelzüge abgewickelt werden wird.

Gesamtverkehr

Nach Ermittlung des Kfz-Verkehrsaufkommens der einzelnen Verkehrszwecke ergibt sich ein Gesamtwert von ca. 1.865 Kfz-Fahrten für die "RheinBerg Galerie", der sich folgendermaßen

zusammensetzt:

1.500 Fahrten durch Kunden
230 Fahrten durch Beschäftigte
<u>135 Fahrten im Lieferverkehr</u>
1.865 Fahrten gesamt für die "RheinBerg Galerie"

Diese Werte gelten für den Werktag (Montag bis Freitag). An Samstagen sind die Werte für den Kundenverkehr um ca. 15% höher. Das Verkehrsaufkommen der Beschäftigten ist dafür gleich groß und der Lieferverkehr entfällt. Daher ist das gesamte Verkehrsaufkommen des Fachmarktzentrums um 5 % höher als an Normalwerktagen.

Die Vorbelastung im Straßennetz ist an Samstagen auch in der Spitzenstunde um ca. 7 % geringer. In der Spitzenstunde am Samstag (12.00 -13.00 Uhr) wurden 2.194 Fahrzeuge gezählt. Damit bleiben die Verkehrsbelastungen an Samstagen unter den Werten an Normalwerktagen. Die Verkehrsprognosen und Berechnungen der Leistungsfähigkeit wurden daher auf den Normalwerktag bezogen.

Ermittlung der Spitzenstundenanteile

Am Driescher Kreuz und auf der Stationsstraße liegt die Spitzenstunde zwischen 16.00 und 17.00 Uhr. Für den zusätzlichen Kundenverkehr der "RheinBerg Galerie" trifft dies ebenfalls zu. Mehr als 11 % des werktäglichen Kundenverkehrs finden in diesem Zeitraum statt. Dagegen ist der Anteil des Berufsverkehrs mit 4,6 % und der des Lieferverkehrs mit 3,5 % im Zeitraum zwischen 16.00 und 17.00 Uhr nur gering.

Für die maximale Stundenbelastung ist an einem Normalwerktag am Nachmittag im Zeitraum zwischen 16.00 Uhr und 17.00 Uhr eine Verkehrsbelastung von **87 Kfz/ h im Zielverkehr** und von **95 Kfz/ h im Quellverkehr** zu erwarten.

Diese zusätzlichen Verkehre wurden zu den im März 2006 gezählten Verkehrsströmen addiert. Damit steigt die **Spitzenbelastung von rund 2.350 Fahrzeugen im Analysefall** (heutige Verkehrsbelastung) **auf rund 2.580 Fahrzeuge im Prognose-Nullfall** bzw. auf ca. 2.800 Fahrzeuge im Prognose-Netzzustand 2.

Die Beurteilung der Verkehrsverträglichkeit sowie der Leistungsfähigkeitsnachweis der beiden geplanten Kreisverkehrsplätze (Kompaktkreisverkehr mit 40 Metern Durchmesser und überbreiter Kreisfahrbahn, zwei Bypässen am Driescher Kreuz sowie ein Minikreisverkehr an der Zufahrt zum Parkhaus "RheinBerg Galerie") basiert darüber hinaus auf zwei Verkehrsführungen bzw. Netzzuständen:

- Prognose-Nullfall: Kreisverkehre „Driescher Kreuz“ und „Stationsstraße“/ Zusatzverkehre „RheinBerg Passage“ und „RheinBerg Galerie“
- Prognose-Netzzustand 2: Kreisverkehr „Driescher Kreuz“ und „Stationsstraße“/ Zusatzverkehre „RheinBerg Passage“ und „RheinBerg Galerie“/ Ersatzlösung Bahnübergang Tannenbergsstraße (Bahnunterführung)/ Zweirichtungsverkehr Kalkstraße

Der Verträglichkeitsuntersuchung liegt daher nicht nur die Bestandssituation (derzeitiges Straßennetz +Verkehrszunahme "RheinBerg Passage"), sondern ebenfalls die zukünftig nach Umsetzung der Verkehrsplanung zu erwartenden Netzzustände zu Grunde.

Als **Ergebnis der Leistungsfähigkeitsberechnung** ist festzuhalten, dass **beide Kreisverkehre** im Zusammenspiel eine **zufrieden stellende Verkehrsqualität** ermöglichen und auch unter den Annahmen späterer Netzergänzungen **ausreichend leistungsfähig** sind.

Als **Ergebnis der Verkehrsverträglichkeitsprüfung** wurde ermittelt und nachgewiesen, dass das durch die „RheinBerg Galerie“ zu erwartende **zusätzliche Verkehrsaufkommen** (1.865 Fahrzeuge am Tag) sowie die Ziel- und Quellverkehre des Parkhauses (ca. 580 Stellplätze) mit maximal 6.080 Fahrten/ Tag von dem veränderten Straßennetz (Kreisverkehrsplatz „Driescher Kreuz“ sowie Minikreis in der Stationsstraße) **insgesamt gut bewältigt** werden kann.

Trotz der Verkehrszunahmen in diesem stark vorbelasteten Teil des Straßennetzes können **auch bei hohen Belastungen zufrieden stellende Verkehrsqualitäten** erreicht werden.

Ergebnisse:

- Für den Kreisverkehrsplatz „Driescher Kreuz“ wurde bis auf die Stationsstraße eine gute (B) bis sehr gute (A), für die Stationsstraße eine zufrieden stellende (C) Verkehrsqualität ermittelt (Netzzustand: Prognose-Nullfall).
- Aufgrund der prognostizierten Verkehrszunahme im Kreisverkehr durch die „Bahnunterführung Tannenbergsstraße“ und den „Beidrichtungsverkehr Kalkstraße“ ergibt sich für den Kreisverkehrsplatz „Driescher Kreuz“ eine bis auf die Stationsstraße gute, für die

Stationsstraße ausreichende (D) Verkehrsqualität (Netzzustand: Prognose-Netzzustand 2).

- Der Minikreisverkehr ist als Lösung des Knotens Stationsstraße/ Parkhaus/ Busbahnhof auch bei der höchsten anzunehmenden Belastung ausreichend leistungsfähig. Für den Minikreisverkehr wurde rechnerisch - unabhängig von den beiden vorstehend beschriebene Netzzuständen - eine zufrieden stellende (C) Verkehrsqualität ermittelt.
- Beide Kreisverkehre ermöglichen im Zusammenspiel eine zufrieden stellende Verkehrsqualität und sind auch unter Annahmen späterer Netzergänzungen ausreichend leistungsfähig.
- Der zentrale Verkehrsknoten in der Stadtmitte am Driescher Kreuz weist genügend Reserven auf, um auch in veränderten Netzzuständen leistungsfähig zu bleiben.

(Quellen: Verkehrsverträglichkeitsprüfung zum Bebauungsplan Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz -; Planungsbüro VIA, Köln; September 2006 und Leistungsfähigkeitsüberprüfung Kreisverkehr Driescher Kreuz; blanke verkehr.concept; Mai 2006)

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

5.4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - setzt aufgrund der vorstehend beschriebenen städtebaulichen Zielsetzungen und in Anlehnung an die bisherige Ausweisung in dem zurzeit noch rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2193 - Westliche Verlängerung Stationsstraße - für den Bereich zwischen der Stationsstraße, Poststraße, Hauptstraße (Fußgängerzone) "Kerngebietsflächen" aus.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein **"Kerngebiet"** (MK) gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentraler 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.

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.

Aufgrund der z.T. erheblichen Vorbelastung des Plangebietes bzw. des ausgewiesenen Kerngebietes MK mit Verkehrslärm (Straßen- und Schienenlärm) sowie Gewerbelärm (u.a. Saint-Gobain Isover G+H AG/ M-real Zanders GmbH) wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen innerhalb des Kerngebietes auf „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter“ beschränkt. Die ansonsten allgemein zulässigen „sonstigen Wohnungen“ sowie die "ausnahmsweise zulässigen Wohnungen" werden im Kerngebiet ausgeschlossen.

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.

5.4.2 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 Baulinien/ 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 Baulinien/ 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 Kerngebietes zu erreichen, werden bei der Ermittlung der GFZ die Flächen von Stellplätzen u. Garagen in Vollgeschossen nicht mit angerechnet.

Höhe baulicher Anlagen

Zur Wahrung einer Flexibilität einerseits und zur städtebaulichen Integration und Verträglichkeit andererseits werden im Bebauungsplan Baulinien/ Baugrenzen in Verbindung mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe festgesetzt. Dies erfolgt aus dem städtebaulichen Erfordernis, die Höhenentwicklung des Bauwerkes im "unteren" Bereich der Fußgängerzone sowie im Umfeld des Bus- und S-Bahnhofes in angemessenen Dimensionen zu halten und somit auszuschließen, dass das Einkaufszentrum in seiner Kubatur im Verhältnis zur Umgebung zu mächtig erscheint.

Das geplante Einkaufszentrum „RheinBerg Galerie“ soll in seiner Höhenentwicklung mit der Umgebungsbebauung entlang der Hauptstraße (z. B. Gebäude Hauptstraße Nrn. 136, 142-146) korrespondieren. Mit einer Gesamthöhe (Traufkante) von max. 18,85 m (Bezugsebene OKFF 85,15 m über NN) wird die Höhe des Baukörpers bei ca. 104,00 m über NN liegen.

Abweichend davon werden im Bebauungsplanentwurf höhere Gebäudeteile für die zentrale Glaskuppel des Centers, die zentrale Technikanlage sowie für gebäudetechnische Anlagen wird

Treppenhäuser, Aufzüge und Fahrstuhlüberfahrten zugelassen. Durch die abweichenden Höhenfestsetzungen wird der Baukörper insgesamt gegliedert sowie die Funktionsfähigkeit (Treppenhäuser/ Technik) und Attraktivität (Glaskuppel) des Einkaufszentrums gewahrt.

Im Hinblick auf die Gebäudehöhen der Umgebungsbebauung (Fußgängerzone Hauptstraße) sowie aufgrund des exponierten Standortes im westlichen Entreebereich der Stadtmitte erscheint die zulässige Gebäudehöhe städtebaulich gerechtfertigt. Dies auch im Hinblick auf das denkmalgeschützte, zweigeschossige Wohn- und Geschäftshaus „Hauptstraße 133“, das unmittelbar gegenüber der Poststraße an das geplante Einkaufszentrum angrenzt.

Der mehrgeschossige Baukörper der „RheinBerg Galerie“ wird dazu beitragen, den neugeordneten „Raum“ im Bereich des zukünftig ebenfalls baulich veränderten Verkehrsknotens „Driescher Kreuz“ zu attraktivieren und das Erscheinungsbild der „Fußgängerzone Untere Hauptstraße“ einerseits sowie des unmittelbar angrenzenden Busbahnhof- und Bahnhofsbereiches nachhaltig zu verbessern.

5.4.3 Überbaubare Grundstücksflächen/ Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien und Baugrenzen gekennzeichnet. Ein zukünftiges Gebäude ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten.

Durch die im Plangebiet ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche wird ein flexibler und funktionsgerechter Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Gebäudestellung und Gebäudeausrichtung gewährleistet.

Die Festsetzung einer Baulinie im Bereich der Hauptstraße und Poststraße begründet sich mit einer städtebaulich gewünschten Vorgabe einer Bauflucht. Durch die Baulinienfestsetzung kann gewährleistet werden, dass der Baukörper insgesamt oder Teile des Baukörpers nicht „willkürlich zurückspringen“, sondern - zur Wahrung eines homogenen Erscheinungsbildes entlang der bestehenden bzw. zukünftigen Fußgängerzone „Hauptstraße“ und „Poststraße“ - eine „geradlinige“ Bauflucht eingehalten wird.

Durch die im Bebauungsplanentwurf in der Hauptstraße festgesetzte Baulinie werden jedoch „gewollt“ zwei Vorsprünge des Baukörpers um jeweils 1,50 m vorgegeben. Die damit einhergehende Einengung der Fußgängerzone erfolgt mit dem Ziel, zum einen den langen Baukörper zu strukturieren und in drei gleichmäßige Teile zu gliedern. Zum anderen soll durch das Vorspringen des Baukörpers der „Raum“ am Ende der Fußgängerzone zum Driescher Kreuz hin verengt werden.

Für die Solitärbebauung auf dem von den Straßen Stationsstraße, Poststraße, Hauptstraße und Driescher Kreuz gebildeten „Baublock“ wird aufgrund der Sonderbauform, der „Insellage“ und zur Schaffung eines weitgehend funktionsgerechten Gestaltungsspielraumes eine „besondere Bauweise“ (b) festgesetzt. Zur Gewährleistung der Realisierbarkeit der „Block- bzw. Inselbebauung“ ist die grenzständige Errichtung von Gebäuden innerhalb des ausgewiesenen Kerngebietes MK ohne Einhaltung des ansonsten nach Bauordnung NW erforderlichen Grenzabstandes zulässig.

Durch die im Bebauungsplanentwurf ausgewiesenen Baulinien - in Verbindung mit der besonderen Bauweise und der zulässigen Gebäudehöhe - wird die ansonsten nach Landesbauordnung anzuwendende Abstandsflächenregelung gemäß § 6 BauO NW außer Kraft

gesetzt. Dies vor dem Hintergrund, dass die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (Baulinie, Bauweise) gegenüber dem Bauordnungsrecht höherrangig einzustufen sind.

Eine Beeinträchtigung der nachbarlichen Belange ist jedoch nicht feststellbar, da durch die zulässige Bebauung (Bauhöhe) die ansonsten nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen eingehalten würden. Durch die Einhaltung der Abstandsflächen wird den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie dem allgemeinen Rücksichtnahmegebot entsprochen.

Auch aus Sicht des Denkmalschutzes ist eine Beeinträchtigung des benachbarten, zweigeschossigen Baudenkmals „Hauptstraße 133“ nicht erkennbar, da die Baufluchten und Abstände sowie die Sichtbeziehungen zu dem Baudenkmal unverändert erhalten bleiben.

Zur Akzentuierung der Eingangssituation in der Fußgängerzone „Hauptstraße“ lässt der Bebauungsplan im Eckbereich „Hauptstraße/ Poststraße“ eine Überbauung der Verkehrsflächen mittel eines Vordachs zu. Für das auskragende Bauteil ist die Abstandsflächenregelung gemäß § 6 BauO NW anzuwenden, weil im Bebauungsplan diesbezüglich keine Baulinie - da städtebaulich nicht begründbar - ausgewiesen ist. Gemäß § 6 Abs. (2) BauO NW dürfen Abstandsflächen zwar auf angrenzenden Verkehrsflächen liegen, jedoch maximal bis zur Straßenmitte. Um die Einhaltung der Abstandsflächenregelung zu gewährleisten, wurden die Abmessungen für die zulässigen Vordachüberbauungen in dem Bebauungsplanentwurf - gegenüber der ursprünglichen Planfassung - geändert und reduziert.

Im Hinblick auf die vorhandene Nachbarbebauung und deren Schutzanspruch einerseits sowie die vorstehend beschriebenen städtebaulichen Zielsetzungen in der Stadtmitte andererseits erscheinen die Festsetzungen bezüglich 'Überbaubare Grundstücksfläche', 'Bauweise' und 'Höhe baulicher Anlagen' verhältnismäßig und städtebaulich vertretbar.

5.4.4 Verkehrsflächen/ Erschließung/ Busbahnhof

Das ausgewiesene Kerngebiet innerhalb des Plangebietes wird von den Verkehrsflächen der Stationsstraße, der Poststraße, der Fußgängerzone „Hauptstraße“ sowie dem Verkehrsknoten „Driescher Kreuz“ umgeben.

Die Konzeption für die Errichtung des Einkaufszentrums „RheinBerg Galerie“ sowie die aktuelle Verkehrsplanung sieht eine veränderte Verkehrsführung der Stationsstraße sowie einen Umbau des „Driescher Kreuzes“ vor. Darüber hinaus sollen der neue Busbahnhof sowie die Parkieranlage des konzipierten Einkaufszentrums über einen neu zu errichtenden Minikreisverkehr in der Stationsstraße erschlossen werden.

Für die o.g. Baumaßnahmen liegt eine Verkehrsplanung vor, die bereits im städtischen Fachausschuss (Ausschuss für Umwelt, Infrastruktur und Verkehr) beraten und beschlossen wurde.

Auf Grundlage der Planung für einen Kompaktkreisverkehrsplatz am "Driescher Kreuz", die teilweise Verlegung der Stationsstraße sowie einen Minikreisverkehr in der Stationsstraße wurden die im Bebauungsplan ausgewiesenen Abgrenzungen der Verkehrsfläche (Mantellinie) ermittelt.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen im Bereich des Driescher Kreuzes bilden die planungsrechtliche Sicherung für die späteren Umgestaltungsmaßnahmen.

Busbahnhof/ Fahrradstation

Der Busbahnhof wird über die Stationsstraße an die äußere Erschließung der Stadtmitte angebunden.

Neben dem bereits realisierten Haltestellenbereich umfasst die Konzeption für den neuen Busbahnhof die Errichtung einer Buswarteanlage sowie einer Fahrradstation. Fahrplanbedingte und betriebsrechtlich erforderliche Pausenzeiten können somit vor Ort verbracht werden, ohne entsprechende Betriebshöfe anfahren zu müssen.

Im Bereich der zukünftigen Buswarteanlage soll zukünftig - zur Stationsstraße hin - eine Fahrradstation errichtet werden. Die Zulässigkeit einer solchen (baulichen) Einrichtung wurde im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt (siehe textliche Festsetzungen).

In Anlehnung an die bisherigen Planungen, den bereits realisierten Haltestellenbereich sowie den Darstellungen und Ausweisungen in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 2110 - Bahnhof Bergisch Gladbach - werden in dem Bebauungsplanentwurf Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - die für den Busbahnhof insgesamt (Haltestellenbereich + Buswarteanlage/ Radstation) erforderlichen Flächen als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Busbahnhof (ZOB)“ ausgewiesen und somit planungsrechtlich gesichert.

Die bestehenden und in ihren Ausbaubreiten durch die zum Teil im Bebauungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen planungsrechtlich gesicherten Fahrstraßen sind hinsichtlich der Aufnahmekapazität ausreichend, um den durch die geplanten Nutzungen (Busbahnhof / Kerngebiet MK)) zu erwartenden Verkehr aufzunehmen. Eine - über das im Bebauungsplan festgesetzte Maß - hinausreichende Ausweisung von Verkehrsflächen zur Erschließung des ausgewiesenen Baugebietes sowie des geplanten Verkehrsbauwerkes (Busbahnhof) ist nicht erforderlich.

Fußgängerzone "Hauptstraße/ Poststraße"

In Anlehnung an die Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 2195 - Poststraße - 1. Vereinfachte Änderung wird die Hauptstraße im Bebauungsplan als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich“ festgesetzt. Durch den zweifachen Vorsprung des Baukörpers des geplanten Einkaufszentrums - siehe auch Kapitel „Überbaubare Grundstücksflächen/ Bauweise“ - wird die Fußgängerzone am Ende zum Driescher Kreuz hin eingeeengt.

Zur Verbesserung der Anbindung des Geschäftszentrums an den neuen Busbahnhof und S-Bahn-Endhaltepunkt sowie zur Attraktivierung des geplanten Einkaufszentrums „RheinBerg Galerie“ und des westlichen Stadtmittebereiches insgesamt soll die Poststraße zukünftig in die Fußgängerzone einbezogen und entsprechend gestaltet werden. Im Bebauungsplan wird die Fläche in Abweichung von der Darstellung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 28, Teil 2 - Stationsstraße- als „Fußgängerbereich“ ausgewiesen. Im Rahmen der zukünftigen Umgestaltung der „Fahrstraße“ Poststraße in einen Fußgängerbereich werden die bestehenden Erschließungsfunktionen und Anliegerrechte berücksichtigt und in geeigneter Weise (z. B. durch Grunddienstbarkeiten) gesichert oder ersetzt.

5.4.5 Grünflächen

Im Bereich südlich der ehemaligen Güterabfertigung zwischen Bahngelände und derzeitiger Parkplatzfläche am Verkehrsknoten "Driescher Kreuz" befindet sich ein Gehölzbestand, bestehend aus einer Reihe von Großbäumen (z.T. 60 - 70 Jahre alte Roßkastanien) sowie einer ergänzenden, strauchartigen Ruderalvegetation.

Durch den beabsichtigten Umbau des Verkehrsknotens „Driescher Kreuz“ wird z.T. in den Gehölzbestand eingegriffen. Der verbleibende Hangbereich soll aufgrund der ökologischen Wertigkeit und des prägenden positiven Erscheinungsbildes auch weiterhin erhalten bleiben.

Der Bebauungsplan weist den betreffenden Bereich als "private Grünfläche" mit Überlagerung von "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB aus. Im Rahmen der Errichtung des neuen Busbahnhofes nördlich der Grünfläche sowie des Kreisverkehrsplatzes südlich der bestehenden Grünkulisse ist beabsichtigt, den vorhandenen Vegetationsbestand durch zusätzliche Baumpflanzungen zu erweitern.

5.4.6 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die derzeit städtebaulich in Erscheinung tretenden fünf Einzelbäume (drei Linden und zwei Platanen) in der Stationsstraße im Bereich des Busbahnhof (Straßenabschnitt Poststraße/ Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße) werden im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Die Erhaltungsfestsetzung dient dem Schutz von Gehölzstrukturen, die derzeit den öffentlichen Raum der Stationsstraße sowie des Haltestellenbereiches des neuen Busbahnhofes städtebaulich prägenden.

5.4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß der Umweltprüfung werden durch die Errichtung des geplanten Einkaufszentrums „RheinBerg Galerie“ innerhalb des Kerngebietes MK, durch die Umsetzung der geplanten Verkehrsbaumaßnahmen „Umbau Driescher Kreuz/ Stationsstraße“ sowie durch die Fertigstellung des neuen Busbahnhofes (Buswartebereich/ Radstation) bestehende Freiflächen bebaut bzw. versiegelt. Dies führt in dem verdichteten Innenstadtbereich zu einer weiteren Verschlechterung der mikroklimatischen Situation.

Um diesen Entwicklungen entgegen zu wirken bzw. eine Verbesserung der zukünftigen mikroklimatischen Situation erzielen zu können, setzt der Bebauungsplan als Ausgleichsmaßnahme fest, dass auf der mit SPE 2 gekennzeichneten „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Buswartebereich)“ sowie auf der mit SPE 1 gekennzeichneten "Grünfläche" - im Rahmen der Errichtung des neuen Busbahnhofes - insgesamt 15 Solitäräume anzupflanzen sind. Durch die Baumpflanzungen soll der Busbahnhof und sein Umfeld optisch aufgewertet werden.

Auf die Festsetzung genauer Pflanzstandorte wird im Bebauungsplan verzichtet, um eine Flexibilität der Planung für den neuen Busbahnhof/ Buswartebereich unter Berücksichtigung verkehrlicher, funktionaler und gestalterischer Aspekte zu wahren.

Die Maßnahme wird von der Stadt im Rahmen der Umgestaltung des Verkehrsknotens "Driescher Kreuz" sowie der Errichtung des Buswartebereiches/ Radstation durchgeführt.

5.4.8 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionsschutz)

Verkehrslärm/ Gewerbelärm

Die Lärmvorbelastung innerhalb des Plangebietes durch äußere Lärmeinwirkungen (Verkehrslärm (Straße + Schiene) und Gewerbelärm) sowie die Emissionsbelastungen, die zukünftig innerhalb des ausgewiesenen Kerngebietes MK durch die Nutzung des projektierten Einkaufszentrums „RheinBerg Galerie“ (mit Parkhaus und Andienung) ausgehen werden, wurden im Rahmen eines Schalltechnischen Gutachtens durch das Büro Peutz Consult GmbH, Düsseldorf (September 2006) ermittelt und bewertet. Dabei wurde der Untersuchung das aktuelle Bebauungs- und Nutzungskonzept für das projektierte Einkaufszentrum "RheinBerg Galerie" sowie die Verkehrsbaumaßnahmen „Umbau Driescher Kreuz/ Stationsstraße“ zu Grunde gelegt.

Bei der Ermittlung der Schallschutzmaßnahmen (Lärmprognose) wurde eine Nutzung des Parkhauses (offenes Parkhaus) sowie eine Andienung lediglich zur Tageszeit nach TA Lärm (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) unterstellt. Eine Nachtnutzung ist zwar planungsrechtlich zulässig, bedarf jedoch ggfs. baulicher Maßnahmen (Lärmschutzmaßnahmen). Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren (Einhaltung des zulässigen anteiligen Immissionskontingentes) zu erbringen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass innerhalb des Plangebietes eine erhebliche Vorbelastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm vorliegt. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Lärmschutzes sieht der Bebauungsplan für die zukünftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes - im Hinblick auf den prognostizierten projektbezogenen Mehrverkehr 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 (III bis VI) 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.

Lichtemissionen

Auf Grund der Nähe vorhandener bzw. zulässiger Wohnbebauung entlang der Hauptstraße und Poststraße zum Plangebiet und der geplanten Nutzungen (Parkhaus / Fassaden ggf. mit Werbetafeln etc.) sind Lichtimmissionen, die Störungen oder Belästigungen hervorrufen, nicht grundsätzlich auszuschließen.

Für das Parkhaus und für die Werbeanlagen ist daher eine entsprechende Planung erforderlich. Am Parkhaus sollten bauliche Vorkehrungen getroffen werden, durch die übermäßige Lichtimmissionen an der umgebenden Wohnbebauung vermieden werden. Dazu sollten die Wände der Parkdecks mit umlaufend opaken, d.h. nicht lichtdurchlässigen Brüstungen versehen werden (Höhe mindestens 1 m über Niveau Parkdeck). Die Wände im Bereich der Rampen sollten komplett opak ausgeführt werden. Die Vereinbarkeit des Parkhauses bzw. von Werbeanlagen mit den Interessen der Nachbarschaft ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

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

Umbau "Driescher Kreuz" - Beurteilung nach 16. BImSchV

Der Umbau des Verkehrsknotens "Driescher Kreuz" zu einem großen Kreisverkehrsplatz sowie die Verlegung und Umgestaltung der Stationsstraße stellen eine wesentliche Veränderung i.S. der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) dar, die für den Bau oder wesentliche Änderungen von öffentlichen Verkehrswegen gilt.

Wird durch einen erheblichen baulichen Eingriff der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweges ausgehende Verkehrslärm um mindestens 3 dB(A) oder auf mindestens 70 dB(A) tags oder mindestens 60 dB(A) nachts erhöht wird oder im Rahmen einer Vorbelastung von mindestens 70 dB(A) tags oder mindestens 60 dB(A) nachts zusätzlich erhöht, so besteht ein Entschädigungsanspruch für die Betroffenen. Die Ermittlung der Anspruchsberechtigung erfolgt auf der Grundlage der VLärmSchR97 (Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes v. 2.6.1997).

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass für zwei Gebäudefassaden (Hauptstraße Nr. 97 (Erhöhung um 3 dB (A) auf 66 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts) sowie Kalkstraße Nr. 41 (Erhöhung bis zu 0,5 dB(A), aber bei Werten von nachts über 60 dB(A)) ein solcher Entschädigungsanspruch bestehen könnte. Der hier ermittelte Anspruch besteht nur dem Grunde nach und muss in einem weiteren Verfahrensschritt im Rahmen der Baumaßnahmen auf der Grundlage der 24. BImSchV in Abhängigkeit der tatsächlichen Nutzung und des vorhandenen baulichen Schallschutzes (Fassade) geprüft werden.

Die Regelung der Ansprüche für die Betroffenen ist im Rahmen der weiteren Planung und Ausführung der Baumaßnahme "Umbau Driescher Kreuz" - außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens - nach den Bestimmungen der BImSchV zu regeln.

5.4.9 mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Flächen, deren Böden erheblich

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - liegen eine Reihe von umweltgeologischen Untersuchungen und Erkenntnissen vor. Dies vor dem Hintergrund, dass es für die vorgeprägten Bereiche des neuen Busbahnhofes - ehemalige Bahnhofsnutzung -, des Verkehrsknotens "Driescher Kreuz" sowie für den ehemals bebauten Bereich zwischen Hauptstraße und Stationsstraße mehrere

Anhaltspunkte für Bodenverunreinigungen gab bzw. gibt.

Die Umweltgeologische Situationsbeschreibung ist in dem Umweltbericht (Teil II dieser Begründung) unter den Kapiteln 5.3 und 6.3. ausführlich dargelegt.

Für den Bebauungsplanentwurf Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - ergeben sich folgende Maßgaben, Festsetzungen und Hinweise:

Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Für den Bereich des ausgewiesenen Busbahnhofes und Teilbereiche des geplanten Kreisverkehrsplatzes "Driescher Kreuz" wurden aufgrund der Vornutzung des Geländes als Gewerbestandort, Bahnhofsgelände, Parkplatz etc. vorsorglich umweltgeologische Bodenuntersuchungen durchgeführt.

Die Ergebnisse der Untersuchungen weisen für das gesamte Areal Auffüllungen mit Bodenmaterialien sowie Beimengungen aus Schlacken, Bauschutt und ähnlichem aus. Die Auffüllungsmaterialien sind in großen Teilen auf Grund der durchgeführten Analytik als belastet anzusehen.

Die betreffenden Flächen sind daher im Bebauungsplanentwurf als erheblich im Sinne von § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Entsprechende Auflagen werden in die jeweiligen (Bau-) Genehmigungsverfahren aufgenommen.

Altlastenverdachtsfläche Nr. 208

Im Plangebiet befindet sich des Weiteren innerhalb des ausgewiesenen Kerngebietes MK die registrierte Altlastenverdachtsfläche Nr. 208 - "Ehem. Reinigung Sauberland/Hauptstraße-Nord". Den Ergebnissen einer Erstuntersuchung entsprechend ergaben sich durch die Vornutzung als chemische Reinigung keine signifikanten Befunde hinsichtlich möglicher Bodenbelastungen. Innerhalb des ehemals gewerblich genutzten Gebäudes fanden sich hingegen Kontaminationen durch Mineralölkohlenwasserstoffe, die bei einer Umnutzung/einem Abbruch des Gebäudes abfallwirtschaftlich zu beurteilen sind und ordnungsgemäß auszubauen bzw. zu entsorgen sind.

Für die derzeitig als provisorischer, größtenteils unbefestigter Parkplatz genutzte Fläche im Anschluss an die bestehende Bebauung entlang der Hauptstraße bestehen gemäß gutachterlicher Stellungnahme keinerlei Anhaltspunkte für mögliche Bodenbelastungen. Im Zuge der Entsorgung der verwendeten Auffüllmaterialien sind besondere abfallrechtliche Maßgaben zu beachten.

Die abfallrechtlichen Maßgaben für den ordnungsgemäßen Umgang mit anfallendem Bodenaushub

wurden für das gesamte Plangebiet hinweislich in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Entsprechende abfallrechtliche Auflagen werden ebenfalls in den Bauscheinen enthalten sein.

5.5 Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen

Die Gemeinden sind nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf der Ebene der Bauleitplanung verpflichtet.

Die von der Verwaltung erstellte Umweltprüfung vom Oktober 2006, dargestellt im Umweltbericht (siehe Teil II der Begründung), stellt die möglichen Auswirkungen der Planung auf den Umwelt-Ist-Zustand dar.

In der Umweltprüfung wurden zum einen die Umweltauswirkungen der Planinhalte auf die Schutzgüter Geologie und Wasser, Pflanzen und Tiere, Boden und Altlasten, Klima, Bevölkerung und Gesundheit der Menschen (Luftschadstoffe, Lärm) ermittelt, abgeschätzt und bewertet. Darüber hinaus wurde eine Eingriffsbewertung und -bilanzierung zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs durchgeführt.

Der Eingriffsbewertung liegt eine Gegenüberstellung des bestehenden Planungsrechts (Bebauungspläne Nr. 2193 - Westliche Verlängerung Stationsstraße -, Nr. 2195 - Poststraße - 1. Vereinfachte Änderung und Nr. 2171 - An der Gohrsmühle) sowie der geplanten Nutzungsausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - zu Grunde.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass aufgrund der realen Nutzung sowie eine durch die Ausweisungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne zulässigen, weitgehenden Versiegelung innerhalb des Plangebietes auch ohne die konkret geplanten Bau- und Verkehrsbaumaßnahmen mit erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt zu rechnen ist.

Die durch die Bebauungsplanausweisungen vorbereiteten Vorhaben - Bebauung mit Verkehrsflächen und einem massiven Baukörper - werden zu einem Flächenverlust für alle vorhandenen und potenziellen Freiflächnennutzungen führen. Die Umweltbelange wie Bodenfunktion, Grundwassersituation, Klima, Lufthygiene und Vegetation werden standortbedingt (Innenstadtlage) erheblich belastet und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes stark eingeschränkt.

Die Realisierung der "RheinBerg Galerie" führt zur vollständigen Überbauung und Versiegelung des zentralen Bereiches des Plangebietes.

Die vorhandenen kleinflächigen Gehölz-/ Baumbestände mit Ruderalfluren auf dem aktuell genutzten Parkplatz und im Bereich der Stationsstraße gehen überwiegend durch Beseitigung während der Bauphase verloren. Jedoch sollen bestehenden Bäume (Linden und Platanen) in der Stationsstraße - östlich der Poststraße - zur Erhaltung im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Durch den Umbau des Verkehrsknotens "Driescher Kreuz" wird ungefähr die Hälfte der nördlich angrenzenden, bewachsenen Böschung in Anspruch genommen. Hierdurch kommt es zum Verlust mehrerer Großbäume, die für das Stadtbild prägend und für die stark vorbelastete Umwelt im Plangebiet von hoher Bedeutung sind. Durch die Ergänzung von drei Bäumen auf der verbleibenden Böschung als Ausgleichsmaßnahme kann dieser Verlust teilweise aufgefangen und die Böschung ökologisch aufgewertet werden.

Eine Anlage neuer Grünstrukturen ist im Plangebiet im Bereich der Busabstellanlage nördlich der bewachsenen Böschung vorgesehen. Hier sollen im Rahmen der Errichtung des zukünftigen Buswartebereiches zwölf Solitäräume angepflanzt werden, die eine Verbundfunktion mit der Böschungsbepflanzung herstellen und so eine ökologische Aufwertung zusammen mit dem verbleibenden Böschungsbereich bilden. Die Maßnahme wird als Ausgleich im Bebauungsplan festgesetzt.

Bei Eingriffen in Natur und Landschaft ist es aufgrund § 1 a BauGB erforderlich, den Umfang und die Schwere des Eingriffs zu ermitteln und entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich festzulegen.

Die Bewertung des durch die Planung zu erwartenden Eingriffs erfolgt numerisch auf der Basis der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“

(siehe Kapitel 8 des Umweltberichtes).

Wie bereits vorstehend ausgeführt, setzt der Bebauungsplan als Ausgleichsmaßnahme die Anpflanzung von insgesamt 15 Einzelbäumen fest. Darüber hinausreichend Maßnahmen zur Kompensation des im Rahmen der Eingriffsbewertung ermittelten Ausgleichsbedarfes sind innerhalb des Bebauungsplangebietes standortbedingt (Innenstadtlage mit hoher Nutzungsdichte) nicht möglich.

Der verbleibende Ausgleichsbedarf (1.730 Punkte) wird als "externe Ausgleichsmaßnahme" - außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - durch die Inanspruchnahme des städtischen "Öko-Kontos" gedeckt. Die Punkte werden dem Ausgleichsgebiet "Grube Weiß" zugeordnet.

Die Zuordnung und anteilige Kostentragung für die als Ausgleich vorgesehenen Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes wird in einem Städtebaulichen Vertrag, der zwischen der Projektgesellschaft und der Stadt geschlossen wird, geregelt. Die Gegenüberstellung des Gesamtflächenwertes des Plangebietes im Ausgangszustand zum Zeitpunkt der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans mit dem Gesamtflächenwert des Plangebietes nach der Umsetzung gemäß den Festsetzungen des Änderungsplanes zu den Ausgleichsmaßnahmen ergibt einen 100%-igen Ausgleich.

Der Eingriff in den Naturhaushalt kann daher durch die im Geltungsbereich geplanten Maßnahmen (Baumpflanzungen) sowie die "Begleichung" des verbleibenden Kompensationsdefizites über das städtische Ökokonto als ausgeglichen angesehen werden. Der rechnerische Nachweis ist Kapitel 8 des Umweltberichtes zu entnehmen.

5.6 Nachrichtliche Übernahme

Festsetzungen nach anderen Gesetzen werden, soweit sie planungsrechtlich relevant sind und bereits vorliegen, zur Orientierung in den Bebauungsplan übernommen.

Die bahnbetrieblich zukünftig weiterhin erforderlichen und gewidmeten Bahnflächen des bestehenden Industriegleises zur Firma M-real werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und als Bahnflächen dargestellt.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Verkehrsflächen/ Busbahnhof/ Kerngebietsfläche MK) erfolgt durch den Anschluss an das städtische Versorgungsnetz. bzw. an die in den umliegenden Straßen befindliche technische Ver- und Entsorgungsinfrastruktur.

Das gesamte Schmutzwasser des Plangebietes wird über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in den angrenzenden Straßen der städtischen Kanalisation übergeben und zum Klärwerk Bennigsfeld der Stadt Bergisch Gladbach geleitet.

Bei der Erschließung neuer Bauflächen gilt aufgrund der Regelung des § 51a 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.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den jeweiligen ist aufgrund der vorgesehenen Nutzungen (Verkehrsflächen - Busbahnhof / Kerngebiet - höchstzulässige Grundflächenzahl 1,0 - gewerbliche Nutzung) nicht möglich bzw. nicht zulässig.

Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Bereich des neuen Busbahnhofes einschließlich der Busabstellanlage wird nach Abpufferung durch eine Rückhaltung und Behandlung der städtischen Regenwasserkanalisation in den angrenzenden Straßen zugeleitet.

Die Rückhaltung und Behandlung wird im Bereich der "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" (Busbahnhof - ZOB) erfolgen.

Das anfallende Niederschlagswasser aus dem ausgewiesenen Kerngebiet MK wird ebenfalls nach Abpufferung durch eine Rückhaltung der städtischen Regenwasserkanalisation in den angrenzenden Straßen zugeleitet. Hierfür wird eine Regenwasserrückhaltung auf dem Grundstück erforderlich, damit das Regenwasser bei Starkregenereignissen zurückgehalten und zur Entlastung des städtischen Kanalnetzes gedrosselt an den vorhandenen Regenwassersammler übergeben werden kann. Rückhalteeinrichtung und Behandlungsanlage sind in Abhängigkeit der Nutzung und des Bauvorhabens innerhalb des Kerngebietes im Baugenehmigungsverfahren zu bestimmen.

Die Versorgung der Gebäude des neuen Busbahnhofes sowie des geplanten Einkaufszentrums "RheinBerg Galerie" mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das umgebende Leitungsnetz.

7. Umsetzung des Bebauungsplanes

7.1 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.

7.2 Kosten

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - entstehen Kosten - soweit nicht zuwendungsfähig (z.B. GVFG-Mittel) durch:

- die Planung und Herstellung eines Kompaktkreisverkehrsplatzes am "Driescher Kreuz" (Umbau "Driescher Kreuz"),
- die Verlegung und Umgestaltung der Stationsstraße,
- die Planung und Herstellung eines Minikreisverkehrs in der Stationsstraße im Bereich der derzeitigen südlichen Zu- und Ausfahrt des Busbahnhofes,
- die Planung, Herstellung, Gestaltung und Unterhaltung des neuen Busbahnhofes (Buswartebereich),
- die Planung, Herstellung und Gestaltung einer Fahrradstation,
- die Umgestaltung der Poststraße zu einem Fußgängerbereich sowie
- die Anpassung der Flächen der bestehenden "Unteren Fußgängerzone Hauptstraße" nach Fertigstellung des geplanten Einkaufszentrums "RheinBerg Galerie".

Für die vorstehend aufgeführten Straßenbaumaßnahmen werden zurzeit die Entwurfs- und Ausführungsplanungen durchgeführt sowie die notwendigen Anträge auf Gewährung von Fördermitteln erstellt und bei dem bzw. den Fördermittelgeber(n) eingereicht.

Weitere Kosten entstehen der Stadt durch die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten naturschutzrechtlichen, eingriffsbedingten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes. Die Kosten für die beschriebenen Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden, soweit sie dem Bauvorhaben "RheinBerg Galerie" zuzuordnen sind, in einem Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zwischen dem Projektentwickler und der Stadt geregelt und anteilig an die Projektgesellschaft übertragen.

7.3 Städtebauliche Verträge

Zur Sicherung der Umsetzung städtebaulicher Maßnahmen, die im Bebauungsplan Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - festgesetzt sind bzw. dem Bebauungsplanentwurf 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.

Städtebaulicher Vertrag I - Bindungen zu Art und Größenordnung des Bauvorhabens

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

Zur Eingrenzung der möglichen städtebaulichen Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums auf das innerstädtische Funktionsgefüge sowie zur Sicherung einer dauerhaft städtebaulich verträglichen Nutzung innerhalb des ausgewiesenen Kerngebietes (MK) sind, **ergänzend** zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 2198 - Am Driescher Kreuz -, Regelungen/ Bindungen zu Art (Einkaufszentrum) und Größenordnung (maximal zulässige Verkaufsfläche als Obergrenze/ Verkaufsflächenkontingente für verschiedene Branchen/ Sortimente) der baulichen Nutzung im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB zwischen der Projektentwicklungsgesellschaft und der Stadt getroffen worden.

Die Regelungen des Städtebaulichen Vertrages sind auch gegenüber einem eventuellen Rechtsnachfolger des bauwilligen Investors wirksam, da zur Absicherung der Regelungen entweder eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit oder eine Baulast zur Eintragung gebracht werden wird. Die Regelungen des Städtebaulichen Vertrages I werden daher auch im Falle einer Insolvenz des bauwilligen Investors nicht untergehen. Somit ist für eine dauerhafte Absicherung des Nutzungskonzeptes des Städtebaulichen Vertrages I Sorge getragen.

Städtebaulicher Vertrag II - Regelungen zum Bauvorhaben/ Erschließung und Ausgleich

Zur Umsetzung der geplanten städtebaulichen Maßnahmen wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens der Abschluss einer zweiten öffentlichen rechtlichen Vereinbarung erforderlich. In dem Städtebaulichen Vertrag II werden folgende städtebauliche Maßnahmen (Bauvorhaben/ Erschließung/Ausgleich) sowie deren Kostentragung/ anteilige Kostenübernahme geregelt:

- Erstellung eines Gesamtkonzeptes für Werbeanlagen sowie eines Konzeptes zur äußeren Gestaltung des Gebäudekörpers ("RheinBerg Galerie").
- Umbaumaßnahmen im Bereich der bestehenden Verkehrsanlage "Stationsstraße" (Verlegung der Stationsstraße/ Herstellung eines Minikreisverkehrsplatzes im Zufahrtsbereich des neuen Busbahnhofes sowie der geplanten Parkhauszufahrt).

- Umbaumaßnahmen im Bereich der bestehenden Verkehrsanlage "Driescher Kreuz" (Herstellung eines "großen" Kreisverkehrsplatzes).
- Anpassungs- und Umbaumaßnahmen im Bereich der bestehenden Verkehrsanlage "Busbahnhof/ Zufahrt Haltestellenbereich".
- Anpassungsmaßnahmen im Bereich der bestehenden Verkehrsanlagen "Hauptstraße" (Fußgängerzone) und "Poststraße".
- Regelungen zu ökologischen Ausgleichsmaßnahmen (Kostentragung bzw. Ablösevereinbarung)
- 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 Bebauungsplanaufstellungsverfahrens (Satzungsbeschluss) bzw. für die Erteilung einer frühzeitigen Baugenehmigung gemäß § 33 Abs. 1 BauGB.

Teil II Umweltbericht

1. Aufgabenstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Driescher Kreuz ist in seiner der Fortschreibung des Umweltberichtes zu Grunde liegenden aktuellen Fassung erweitert worden. Der Bebauungsplan Driescher Kreuz liegt im Stadtzentrum von Bergisch Gladbach und umfasst das südwestliche Teilgebiet der Fußgängerzone einschließlich der Hauptstraße, der Stationsstraße, dem neuen Busbahnhof und dem Verkehrsknoten Driescher Kreuz. Das Plangebiet wird im Nordwesten vom Bereich des Bahnhofes, im Nordosten von der Poststraße, und im Südosten von den Gebäuden der "Unteren Fußgängerzone Hauptstraße" begrenzt. Im Südwesten des Plangebietes befindet sich der Verkehrsknoten „Driescher Kreuz“.

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut bzw. versiegelt. Im Norden des Plangebietes - zur Poststraße hin - befinden sich zwei mehrgeschossige Geschäftsgebäude. Der zentrale Bereich des Plangebietes ist geprägt durch bereits abgerissene Gebäude, eine bewirtschaftete Stellplatzfläche auf den durch Abriss brach gefallen Flächen und Hinterhoffflächen mit privaten Parkplätzen. Kleine Teilflächen sind mit Ziergehölzen und Grünstrukturen bewachsen. Das Umfeld des Plangebietes, der Bahnhof und die Geschäftsbereiche der Fußgängerzone sind ebenfalls überwiegend versiegelt und bebaut.

Mit vorliegender Fortschreibung des Umweltberichtes werden die im Rahmen der Umweltprüfung zu ermittelnden, als erheblich eingestuften Umweltbelange des anstehenden Bebauungsplanes detailliert beschrieben und bewertet. Die Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 Satz 1 und § 2a BauGB. Gleichzeitig wird in vorliegendem Umweltbericht den Anforderungen an die Berücksichtigung der Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB Rechnung getragen.

Die Grundlage für die detaillierte Prüfung der Umweltbelange Geologie und Wasser, Altlasten, Pflanzen und Tiere, Klima, Luftschadstoffe und Lärm bilden die Ermittlung des Untersuchungsumfanges als Ergebnis der ersten Fassung (Scoping) des Umweltberichtes und die abschließende Entwurfsplanung. Die Prüfung erfolgt unter Einbeziehung der planungsrelevanten Gutachten und Stellungnahmen (siehe Ziff. 6.3 Lärm und 6.7 Altlasten) und der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, bzw. Bürgerversammlung gemäß § 3 und § 4 BauGB.

Die Umweltprüfung bezieht sich vorrangig auf den vorliegenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Erhebliche Auswirkungen auf das Umfeld bzw. Wechselwirkungen mit angrenzenden Nutzungen werden jedoch insbesondere bei den Umweltbelangen Klima, Luftschadstoffe und Lärm überprüft und in die Bewertung einbezogen.

2. Vorhabensbeschreibung

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - soll der gesamte Bereich von der Poststraße bis zum Driescher Kreuz - einschließlich des Verkehrsknotenpunktes - umfassend neu gestaltet werden. Die Neuplanung sieht einen mehrgeschossigen Baukörper in Form eines Einkaufszentrums (RheinBerg Galerie) mit drei Verkaufsebenen im Untergeschoss, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss mit ca. 12.500 qm Verkaufsfläche und ca. 1.100 qm Marktfläche sowie drei darüber liegenden Parkebenen mit ca. 580 Stellplätzen vor.

Die aktuelle Verkehrsplanung sieht neben einem Kompaktkreisverkehrsplatz am "Driescher Kreuz" einen zweiten kleineren Kreisverkehr in der Stationsstraße vor, von dem aus sowohl der neue Busbahnhof als auch die Parkebenen des Einkaufszentrums erschlossen werden sollen. Die Andienung des geplanten Einkaufszentrums ist erdgeschossig innerhalb des Gebäudes vorgesehen. Die Erschließung des Anlieferhofes soll von dem Kreisverkehrsplatz Driescher Kreuz erfolgen.

3. Planrelevante Vorgaben und Umweltschutzziele

Die nachfolgende Auflistung der planrelevanten Vorgaben und Umweltschutzziele stellt den planungsrechtlichen Rahmen bzw. planungsrelevante Entwicklungsziele für die Planung dar und wird zur Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Umweltbelange herangezogen.

3.1

Bebauungspläne

Bebauungsplan Nr. 2193 - Westl. Verl. Stationsstraße -, rechtsverbindlich seit 02.05.1983

Für den größten Teil des Plangebietes existiert aktuell der bestehende Bebauungsplan Nr. 2193 - Westl. Verl. Stationsstraße - aus dem Jahre 1983. Der Bebauungsplan sieht im Wesentlichen folgende Planungsinhalte vor:

- Überwiegend Kerngebiet mit zwei- bis viergeschossiger Bebauung und einer Grundflächenzahl von 0,9
- Die Festsetzung von 7 neu anzupflanzenden Bäumen entlang der Stationsstraße

Bebauungsplan Nr. 2195 - Poststraße - 1. vereinfachte Änderung, rechtsverbindlich seit 17.12.99

Der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahre 1985 wird im Bereich der Hauptstraße (Fußgängerzone) vom Plangebiet überlagert. Dieser Bebauungsplan sieht im Wesentlichen folgende Planungsinhalte vor:

- Kerngebiet mit drei bis viergeschossiger Bebauung und einer Grundflächenzahl von 0,9
- Für die Hauptstraße liegt eine 1. vereinfachte Änderung vor, die die Festsetzungen für Stellplätze und Bäume durch "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" (Fußgängerbereich) ersetzt.

Bebauungsplan Nr. 2110 - Bahnhof Bergisch Gladbach - , in Aufstellung

Im Nordwesten überlagert der noch nicht rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2110 - Bahnhof Bergisch Gladbach - das Plangebiet im Bereich des Busbahnhofes einschließlich der Stationsstraße und des Driescher Kreuzes. Der Bebauungsplan sieht auf den überplanten Flächen zwei SPE-Flächen zum Ausgleich vor:

- die Anpflanzung von 30 Solitärbäumen für die Fläche SPE 1
- die Anpflanzung von 5 Solitärbäumen für die Fläche SPE 2 bzw. den Erhalt der vorhandenen Vegetation.

Bebauungsplan Nr. 2171 - An der Gohrsmühle -

Im Süden wird das Plangebiet im Bereich der Straße an der Gohrsmühle von ausgewiesenen Gewerbeflächen des Bebauungsplan Nr. 2171 - An der Gohrsmühle - geringfügig überlagert. Die Gewerbeflächen sind mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt.

3.2

Landschaftsschutz

/

Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes bzw. Landschaftsschutzgebietes.

Innerhalb des Untersuchungsbereiches befindet sich nordöstlich der Poststraße das Baudenkmal „Hauptstraße 133“, ein zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus.

3.3

Wasserschutz

Von dem Vorhaben sind keine Wasserschutzzonen betroffen.

3.4

Freiraumkonzept

Innenstadt

Bergisch Gladbach

In seinem Kapitel "Stadtgestaltung und Raumqualität" weist das Freiraumkonzept (Stand Juni 2000) auf die schlechte Gestaltungsqualität der Hinterhofsituationen zwischen Hauptstraße und Stationsstraße hin. Weiterhin wird die untere Hauptstraße (Fußgängerzone) als „der übrigen Fußgängerzone in Gestalt und Struktur nicht angeglichen“ beschrieben. Vorhandene Einzelbäume gliedern den Raum nur unzureichend. Unter der Fußgängerzone verläuft kanalisiert der Hebborner Flutgraben.

Zur Verbesserung der Gestaltungsqualität schlägt das Freiraumkonzept folgende das Plangebiet tangierende oder betreffende Ziele vor:

- Verlängerung/Ausbau der Fußgängerzone auf der Poststraße mit Anlage einer Allee
- Platzartige Gestaltung des Kreuzungsbereiches Poststraße/Hauptstraße
- Öffnung des verrohrten Hebborner Flutgrabens im Bereich der Fußgängerzone
- Entwicklung einer attraktiven Eingangssituation am Driescher Kreuz durch Aufweitung des Freiraumes und entsprechende Anordnung von Bäumen
- Entwicklung einer fußgängerfreundlichen Querung des Verkehrsknotens Driescher Kreuz
- Entwicklung von Spielmöglichkeiten und Sitzangeboten, wasserdurchlässige Beläge in der Fußgängerzone

3.5

Forst

Forstliche Belange sind vom Plangebiet nicht betroffen. Es liegen keine Forstflächen im bzw. im angrenzenden Umfeld des Plangebietes.

3.6

Bedeutung

Gebiete von gemeinschaftlicher

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, wie z.B. FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen

4. Planungsalternativen

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet überwiegend "Kerngebiet" sowie "Verkehrsflächen" und "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" dar. Hier wird insofern schon eine bauliche Nutzung bzw. eine Versiegelung - bezogen auf den verdichteten Innenstadtbereich - vorbereitet. Zudem weist der bestehende Bebauungsplan dort ein Kerngebiet mit zwei- bis viergeschossiger Bebauung und einer Grundflächenzahl von 0,9 aus. Daraus ergibt sich eine Planungsalternative, die jedoch nicht mehr den derzeit verfolgten Planungsabsichten entspricht.

Bezüglich der Erschließung des geplanten Einkaufszentrum lagen zwei Alternativen vor. Zum einen war vorgesehen, die Parkebenen über eine offene Rampe, ausgehend von dem geplanten Kreisverkehrsplatz "Driescher Kreuz" und eine Überfahrt der Stationsstraße zu erschließen.

Das aktuelle Verkehrskonzept verzichtet auf die direkte Anbindung der Parkebenen der "RheinBerg Galerie" an den Kreisverkehrsplatz "Driescher Kreuz" und sieht stattdessen die Erschließung der Parkdecks von einem Minikreisel an der Stationsstraße aus vor.

5. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

5.1 Geologie und Wasser

Am Rande des Plangebietes verläuft von Nordost nach Südwest der Hebborner Flutgraben, der unter der Fußgängerzone seit langem verrohrt ist.

Nach Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde liegt das Plangebiet im Bereich mit hoch anstehendem Grundwasser eines zusammenhängenden Grundwasserleiters. Die Grundwasserflurabstände liegen zwischen 2,5 m bis 5,0 m.

Hydrogeologische Untersuchungen benachbarter Flächen (Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 2. Änderung (Fachmarkzentrum "RheinBerg Passage"), Bebauungsplan Nr. 2110 - Bahnhof Bergisch Gladbach -) lassen auch für das Plangebiet kleinräumig wechselnde Kalk- und Dolomitgesteine mit Kluftgrundwasserleitern vermuten, die zu stark divergierenden Grundwasser- und Schichtwasserhorizonten führen können. Derartige Kluftwässer reagieren empfindlich auf Niederschläge, so dass mit stark wechselnden Grundwasserständen zu rechnen ist.

Da die Grundwassersituation durch komplexe geologische Bedingungen lokal unterschiedlich ausgeprägt sein kann und durch zahlreiche anthropogene Einflüsse im Umfeld überprägt ist, kann sie für das Plangebiet nicht exakt bestimmt werden.

5.2 Boden

Nach Angaben der Bodenkarte von NW 1 : 50.000 Blatt Köln-Mühlheim herrschen im Plangebiet Podsol-Braunerden, z. T. Braunerden meist über Sand und Kies der Mittel- oder Niederterrasse vor. Es sind für die Wahner Heide typische Sandböden, die jederzeit eine Bearbeitbarkeit ermöglichen. Der Boden weist eine hohe Wasserdurchlässigkeit auf, ist dürreempfindlich und wenig ertragreich.

Die im Plangebiet natürlich vorkommenden Böden sind heute überwiegend durch Erdaushub, Aufschüttung, Überbauung und Versiegelung anthropogen überprägt. Die wenigen unversiegelten Restflächen können noch eingeschränkte Bodenfunktionen wie Versickerung, Standort für Vegetation, Luftaustausch und Klimaausgleich wahrnehmen.

5.3 Altlasten

Die Aussagen zum Thema Altlasten sind unter Ziff. 6.3 unter dem Gesichtspunkt "Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung" zusammengefasst.

5.4 Pflanzen und Tiere

Böschung mit Gehölzbestand BA (siehe Karte Biotopkartierung im Anhang)

Im Westen des Plangebietes befindet sich eine Böschung mit Baumbestand und Gehölzen. Verschiedene Gehölzarten bilden hier einen insgesamt üppigen Bewuchs. Der Baumbestand besteht aus Arten wie Rosskastanien (*Aesculus hippocastanum*), Holländische Ulme (*Ulmus x hollandica*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Bastard-Pappel (*Populus x hybrida*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Salweide (*Salix caprea*), Hainbuche (*Carpinus betulus*). Die Strauchschicht wird gebildet aus Schwarzer Holunder (*Sambucus niger*), Gewöhnliche Waldrebe (*Clematis vitalba*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Kratzbeere (*Rubus caesius*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Immergrüner Schneeball (*Viburnum rhytidophyllum*), Mispel (*Cotoneaster spec.*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Efeu (*Hedera helix*), Berberitze (*Berberis thunbergii*). Die Böschung hat im stark durch Verkehr und Versiegelung belasteten Innenstadtbereich eine hohe ökologische und kleinklimatisch wirksame Bedeutung.

Gehölz/Baumbestände mit Ruderalfluren

Im Bereich der Stationsstraße befinden sich mehrerer kleinere Gehölzbestände mit Ruderalfluren. Es handelt sich dabei um Einfassungen von Parkplätzen und versiegelten Flächen. Bei den Bäumen geringer Größe innerhalb dieser Flächen handelt es sich um Birken (*Betula pendula*), Feldahorn (*Acer campestre*), Platanen (*Platanus x hispanica*). Den Strauchbestand bilden Hainbuchen

(*Carpinus betulus*), Sommerflieder (*Buddleia davidii*), Mispel (*Cotoneaster spec.*), Berberitzen (*Berberis Thunbergii*). Die Ruderalfluren haben aufgrund ihrer geringen Größe keine prägende Wirkung und nur eine geringe ökologische Bedeutung. Es sind vom Menschen stark beeinflusste Bereiche in isolierter Lage, die in einem kurzen Zeitraum wieder herstellbar sind.

Einzelbäume

Im Plangebiet befinden sich vier prägende Großbäume im Bereich der östlichen Stationstrasse. Es handelt sich dabei um zwei Platanen (*Platanus acerifolia*) und zwei Linden (*Tilia cordata*). Die Großbäume bilden eine Stadtbild prägende, ökologisch bedeutende Baumgruppe im anthropogen überformten Innenstadtbereich und sollen zur Erhaltung im Bebauungsplan festgesetzt werden.

In der Fußgängerzone befinden sich Pflanzbeete mit je einer kleinen Robinie.

Beete

Im Plangebiet gibt es mehrere kleinflächige Beete mit Einzelbäumen, Sträuchern, Stauden und Scherrasen im Umfeld der Stationsstraße/ Kalkstraße (Bereich Neuplanung Driescher Kreuz). Für die Beete werden fast ausschließlich fremdländische Arten verwendet. Die Scherrasen im Bereich der Beete werden regelmäßig gemäht, so dass viele Arten nicht zur Samenreife gelangen. Aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes kommt den Beeten keine besondere Bedeutung zu.

Tiere

Aus faunistischer Sicht kommt dem Plangebiet keine besondere Bedeutung zu. Aufgrund der anthropogen überformten Grünstrukturen kommen im Plangebiet ausschließlich häufige Allergensarten vor. Durch das geplante Vorhaben sind keine seltenen oder gefährdeten Tierarten betroffen.

5.5 Klima

Das Plangebiet liegt am Rande des Einflussbereiches der Kölner Bucht, deren Klima atlantisch geprägt ist. Das Klima ist hier mit einer relativ hohen Jahresmitteltemperatur (9 °C), einer langen Vegetationsperiode (ca. 205 Tage), mäßigen Niederschlägen (ca. 850 mm /Jahr) und geringer Schneehäufigkeit deutlich begünstigt. Es liegen im Stadtgebiet keine klimatisch-lufthygienischen Grundlagendaten vor, so dass klimatische Gesichtspunkte nicht exakt bewertet werden können. Generell geht von versiegelten Flächen eine negative Wirkung auf das Klima und die Luftqualität in Städten aus. Eine Thermalscanneraufnahme von Bergisch Gladbach gibt Hinweise auf siedlungsbedingte Unterschiede von Temperaturstrukturen, wie Wärmeinseln und Kaltluftgebiete. Hier zeigt sich sowohl abends um 21:00 Uhr als auch morgens um 4:00 Uhr eine deutliche Erwärmung der stark versiegelten Flächen im Plangebiet. Sie heizen sich bei Strahlungswetterlagen tagsüber stark auf und kühlen nachts nur wenig ab. Die klimaökologisch günstigeren Eigenschaften der unversiegelten Vegetationsflächen schlagen sich kleinräumig durch kühlere Oberflächen-temperaturen nieder. Kleine Grünbereiche und Bäume, wie im Plangebiet vereinzelt noch vorhanden, wirken der Aufheizung entgegen. Bei dem sehr geringen Anteil im Plangebiet kann jedoch eine relevante, klimaausgleichende Wirkung für den Innenstadtbereich ausgeschlossen werden.

Im Nordwesten des Plangebietes schließen sich Gleisanlagen an, die erfahrungsgemäß durch starke Aufheizung am Tag und starke Abkühlung bei Nacht gekennzeichnet sind. Sie sind windoffen und können von daher grundsätzlich Funktionen als Luftleitbahnen übernehmen. Durch den fehlenden Freiflächenanschluss ist jedoch eine relevante Belüftungsfunktion bei der schon heute dichten Bebauung für die Innenstadt nicht zu erwarten.

5.6 Luftschadstoffe

Abschätzungen zu Luftschadstoffimmissionen des Plangebietes werden anhand eines Schadstoffgrobscreenings (Büro Peutz Consult, 25.09.2006) entsprechend des Merkblattes über Luftverunreinigungen an Straßen (MLuS 2005) gemacht. Die Auswertungen dazu sind unter Ziff. 6.6 unter dem Gesichtspunkt "Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung" zu finden.

5.7 Lärm / Lichtimmissionen

In der Schalltechnischen Untersuchung, Büro Peutz Consult, 25.09.2006, werden sowohl Aussagen zu der Geräuschvorbelastung durch die angrenzenden Gewerbebetriebe, als auch im Rahmen einer Lärmprognose Aussagen zur Beurteilung der Gewerbelärmimmissionen des zukünftigen Einkaufszentrums "RheinBerg Galerie" gemacht.

Zur Beurteilung des Verkehrslärms wurden in der Schalltechnischen Untersuchung die Geräuschimmissionen ausgehend vom öffentlichen Straßen- und Schienenverkehr ermittelt und eine Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen erarbeitet.

Abschließend wurde eine Beurteilung der Lichtimmissionen aus dem Parkhaus in Bezug auf die umliegende Wohnbebauung gemacht.

Die Auswertungen sind unter Ziff. 6.7 unter dem Gesichtspunkt "Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung" zu finden.

5.8 Stadtbild / Kulturgüter

Das Plangebiet weist durch seine teils großvolumigen, unattraktiven Baukörper und den im unteren Bereich der Hauptstraße großflächigen Parkplatz ein heterogenes wenig ansprechendes Gesamtbild auf.

Die Fußgängerzone hat insgesamt durch unterschiedliche, wenig attraktive Fassaden und anspruchslose Gestaltung keine Aufenthaltsqualität. Im unteren Bereich der Fußgängerzone fehlt eine ansprechende Eingangssituation. Nordöstlich des Plangebietes, gegenüber der Poststraße, befindet sich ein denkmalgeschütztes, zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus.

Wie bereits unter Ziff. 2.6 "Freiraumkonzept Innenstadt Bergisch Gladbach" beschrieben, hat auch die Hinterhofsituation einschließlich Parkplatz zwischen Hauptstraße und Stationsstraße eine schlechte gestalterische Qualität und wirkt somit sehr negativ auf das Stadtbild. Jedoch haben der Baumbestand der Böschung nördlich des Driescher Kreuzes und die vier Großbäume im Bereich der Stationsstraße eine raumwirksame, stadtbildprägende Funktion.

6. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

6.1 Geologie und Wasser

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz ist es erforderlich, eine ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers vor Ort vorzunehmen, so dass die natürlichen Grundwasserverhältnisse weitgehend beibehalten werden können. Die Versickerung vor Ort ist jedoch im Plangebiet aufgrund der vollständigen Versiegelung (GRZ von 1,0) nicht möglich. Das Regenwasser muss von daher mit Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation beseitigt werden. Dabei ist zu beachten, dass die Regenwassereinleitung des Bebauungsplangebietes erst über eine Regenrückhaltung in die vorhandene Regenwasserkanalisation erfolgt. Laut Generalentwässerungsplanung ist ab einer Versiegelung von 85% eine Regenrückhaltung erforderlich.

Die Grundwasserneubildungsrate wird sich durch die geplante vollständige Überbauung und Versiegelung mit der einhergehenden Kanalisation des Regenwassers weiter reduzieren. Aufgrund der heute schon bestehenden Baurechte mit hohem Versiegelungsgrad ist jedoch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu rechnen. Die Beeinträchtigungen durch Flächenversiegelung sind - soweit möglich - durch eine Befestigung der Wege und Platzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien zu mindern.

Die hydrogeologischen Merkmale der im Untergrund vermutlich anstehenden Kalkgesteine weisen im Allgemeinen aufgrund der Verkarstungen eine sehr gute Wasserdurchlässigkeit, geringe Verweildauer des Wassers und eine hohe Wasserleitfähigkeit auf. Damit in Zusammenhang stehen eine schlechte Filterwirkung und die Verunreinigungsgefahr des Grundwasserkörpers. Vor allem während der Bauphase besteht temporär ein Risiko für zusätzliche Schadstoffeinträge in das Grundwasser.

Es ist anzunehmen, dass die Gebäudeteile des Untergeschosses des geplanten Baukörpers zukünftig ins Grundwasser reichen. Auch eine tief greifende Veränderung der Untergrundverhältnisse aufgrund von Gründungsmaßnahmen kann nicht ausgeschlossen werden. Insofern können Maßnahmen zur Trockenhaltung der Baugrube, die Barrierewirkung des geplanten unteirdischen Baukörpers und Maßnahmen zur Gründung Veränderungen der Grundwasserstände und - fließverhältnisse hervorrufen. Aufgrund der Überprägung im Umfeld durch verschiedene Bauvorhaben werden hierdurch die bereits gestörten Grundwasserverhältnisse voraussichtlich jedoch nicht erheblich mehr beeinträchtigt.

6.2 Boden

Die Böden des Plangebietes sind bereits aufgrund intensiver Nutzung, dichter Bebauung und Versiegelung stark anthropogen überprägt. Es sind durch die geringfügig zusätzliche Versiegelung (GRZ von 0,9 auf 1,0 erhöht) kaum zusätzliche Beeinträchtigungen durch das geplante Bauvorhaben auf die Bodenfunktionen und das natürliche Bodengefüge zu erwarten.

Der tief greifende Erdaushub für die Errichtung des Untergeschosses und die Einbringung von Baumaterialien verändert jedoch den Untergrund eines großen Teils des Plangebietes und stellt einen Eingriff in den geologischen Untergrund dar.

Geogene oder weitere lokale anthropogene Belastungen im Boden, z. B. durch die Parkplatznutzung, können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Im Zuge der Bauphase müssen die Böden ordnungsgemäß nach geltendem Abfallrecht beseitigt werden. Außerdem besteht während der Bauphase temporär ein Risiko für zusätzliche Schadstoffeinträge. Insgesamt ist aufgrund der hohen Vorbelastung die Gefahr einer zusätzlichen erheblichen Belastung jedoch als gering einzuschätzen.

6.3 Altlasten

Im Plangebiet befindet sich die registrierte Altlastenverdachtsfläche Nr. 208-“Ehem. Reinigung Sauberland/Hauptstraße-Nord”. Hierzu liegen Ergebnisse einer Erstuntersuchung Im Auftrag des Rheinisch-Bergischen Kreises durch das Büro Laqua, Bergisch Gladbach vor. Danach ergaben sich durch die Vornutzung als chemische Reinigung keine signifikanten Befunde hinsichtlich möglicher Bodenbelastungen. Innerhalb des ehemals gewerblich genutzten Gebäudes fanden sich hingegen Kontaminationen durch Mineralölkohlenwasserstoffe, die bei einer Umnutzung/ einem Abbruch des Gebäudes abfallwirtschaftlich zu beurteilen sind und ordnungsgemäß auszubauen bzw. zu entsorgen sind.

Hinsichtlich einer Überplanung der Fläche ergeben sich derzeit keine Bedenken. Die rein aus dem geltenden Abfallrecht resultierenden Anmerkungen bedingen keine Kennzeichnung der Fläche nach BauGB.

Die derzeitig als provisorischer, großenteils unbefestigter Parkplatz genutzte Fläche im Anschluss an die bestehende Bebauung entlang der Hauptstraße ist nicht als Verdachtsfläche registriert. Hierzu liegt eine Stellungnahme des Büros Kühn Geoconsulting, Bonn, vor. Danach sind auf der gesamten Fläche Auffüllungen aus Bauschutt und Erdmaterialien bis zu 2,35 m Mächtigkeit - wahrscheinlich großenteils RCL-Material aus dem Abbruch der ehemaligen Gebäude auf der Fläche - vorhanden, die bei einer künftigen Bebauung großenteils zu entsorgen sind. Hierzu werden in der Stellungnahme entsprechende Angaben gemäß Abfallrecht gemacht. Auch hier besteht aus fachlicher Sicht auf Grund der vorliegenden Ergebnisse keine Kennzeichnungspflicht nach BauGB.

Für die Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs sowie des derzeit befestigten Parkplatzes am Driescher Kreuz liegen Bodengutachten der Büros ECOS Umwelt GmbH, Aachen, sowie GEOS, Bergisch Gladbach, vor. Die Ergebnisse der Untersuchungen weisen für diese Bereiche Auffüllungen mit Bodenmaterialien, vermischt mit Bauschutt und Schlackenanteilen aus. Die Auffüllungen sind auf Grund der durchgeführten Analytik großenteils als belastet anzusehen. Nach den vorliegenden Ergebnissen sind die vorgesehenen Nutzungen jedoch grundsätzlich möglich.

Aus vorsorglichen Gründen zur Vermeidung eventueller Gefährdungen sowie der ordnungsgemäßen abfallrechtlichen Behandlung der Materialien im Zuge von Bautätigkeiten werden entsprechende Maßnahmen, insbesondere aus abfallrechtlicher Sicht, festgelegt. Insofern sind diese Bodenbelastungen als erheblich im Sinne von § 9, Abs. 5, Nr. 3 BauGB anzusehen und diese Teilfläche des Bebauungsplanes demzufolge zu kennzeichnen. Entsprechende Auflagen werden in die jeweiligen (Bau-)Genehmigungsverfahren aufgenommen.

6.4 Pflanzen und Tiere

Die Realisierung der RheinBerg Galerie führt zur vollständigen Überbauung und Versiegelung des zentralen Bereiches des Plangebietes. Die vorhandenen kleinflächigen Gehölz/Baum-bestände mit Ruderalfluren auf dem aktuell genutzten Parkplatz und im Bereich der Stationsstraße gehen überwiegend durch Beseitigung während der Bauphase verloren. Jedoch sollen fünf bestehende Bäume (drei Linden und zwei Platanen) im Osten der Stationsstraße zur Erhaltung im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Durch die Neuplanung des Driescher Kreuzes wird ungefähr ein Drittel der nördlich angrenzenden, bewachsenen Böschung in Anspruch genommen. Hierdurch kommt es zum Verlust mehrerer Großbäume, die für das Stadtbild prägend und für die stark vorbelastete Umwelt im Plangebiet von hoher Bedeutung sind. Durch die Ergänzung von drei Bäumen auf der verbleibenden Böschung als Ausgleichsmaßnahme kann dieser Verlust teilweise aufgefangen und die Böschung ökologisch aufgewertet werden.

Eine Anlage neuer Grünstrukturen ist im Plangebiet im Bereich der Busabstellanlage nördlich der bewachsenen Böschung vorgesehen. Hier sollen zwölf Solitärbäume angepflanzt werden, die eine Verbundfunktion mit der Böschungsbepflanzung herstellen und so eine ökologische Aufwertung zusammen mit dem verbleibenden Böschungsbereich bilden. Die Maßnahme wird als Ausgleich im Bebauungsplan festgesetzt.

Ansonsten ist eine weitere Durchgrünung des Plangebietes aufgrund der hohen Dichte der Bebauung und aufgrund der hohen Versiegelung im Driescher Kreuz bisher nicht vorgesehen. Ein Grünkonzept zum Beispiel hinsichtlich einer Dach- und Fassadenbegrünung des geplanten

Baukörpers und weiterer Straßenbäume zum Beispiel im Bereich der Fußgängerzone oder des Driescher Kreuzes wäre jedoch aus ökologischer, lufthygienischer und gestalterischer Sicht empfehlenswert. Insofern wird weiterhin, auch von der Unteren Landschaftsbehörde angeregt, eine Grüngestaltungsplanung für das Plangebiet zu erarbeiten.

6.5 Klima

Das Plangebiet wird durch die vorhandene Bebauung, Versiegelung und Nutzungen wie Parkplätze und Busbahnhof klimatisch erheblich vorbelastet. Die Auswirkungen der geplanten höheren Baukörper und geringfügig höheren Versiegelung sind für die klimatisch stark vorbelasteten Verhältnisse der Innenstadt auch im Zusammenhang mit den Bauvorhaben im Umfeld (Rheinberg Passage, Busbahnhof) als erheblich einzuschätzen.

Die im südwestlichen Bereich am Driescher Kreuz und im Bereich der Stationsstraße befindlichen, zu erhaltenden Gehölz- und Baumbestände, haben jedoch kleinräumig klimatisch günstige Auswirkungen.

Auch ist im nördlichen Plangebiet im Bereich des Busbahnhofs eine Durchgrünung durch die Anpflanzung von insgesamt 15 Bäume vorgesehen, die kleinklimatisch eine Verbesserung bewirken können. Durch die Erhaltung der Gehölzbestände und die Anpflanzung von Bäumen können erhebliche Auswirkungen etwas vermindert werden. Wünschenswert wären in diesem Zusammenhang weitere Grünanlagen wie eine Begrünung der geplanten Baukörper und weitere Baumpflanzungen im Straßenraum.

6.6 Luftschadstoffe

Das Schadstoffgrob screening des Büro Peutz Consult dient der Abschätzung der Schadstoffimmissionen im Bereich des Plangebietes. Es werden die Belastungen der Schadstoffe Feinstaub, Stickstoffdioxid und Benzol betrachtet. Untersucht werden:

- Nullfall "mit" 2007, (Mit RheinBerg Passage und mit RheinBerg Galerie)
- Planfall "ohne" 2015, (mit RheinBerg Passage und ohne RheinBerg Galerie)
- Planfall "mit" 2015, (mit RheinBerg Passage und mit RheinBerg Galerie)

Die Berechnungen zeigen, dass in der Innenstadt von Bergisch Gladbach insbesondere für Stickstoffdioxid eine hohe Vorbelastung herrscht. Nach den Beurteilungen gemäß der 22. BImSchV werden im Kreuzungsbereich (Driescher Kreuz) die Jahresmittelwerte für 2007 von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ überschritten und die maximal zulässigen 18 Überschreitungen des 1-Stunden Wertes von $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$ nicht eingehalten. An allen anderen Standorten werden die zulässigen Werte für alle Untersuchungsvarianten eingehalten.

Die Jahresmittelwerte für Feinstaub von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ sowie die zulässigen 35 Überschreitungen pro Jahr des Tagesmittelwertes von $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ werden für alle Jahre an allen betrachteten Immissionsstandorten eingehalten.

Die Immissionswerte für Benzol werden in allen Fällen unterschritten.

Ein weiteres wesentliches Ergebnis des Grobscreenings ist, dass nach Realisierung der "RheinBerg Galerie" die Erhöhung der Immissionen unter 2 % liegen.

6.7 Lärm / Schalltechnische Beurteilung

Gewerbelärm

Zunächst wird die Vorbelastung ausgehend von den das Plangebiet umgebenden Gewerbebetrieben (hier sind im Wesentlichen die Firmen M-real Zanders GmbH und Saint Gobain Isover G+H AG zu nennen) ermittelt. Diese Vorbelastung wird als L_{vor} ausgedrückt und ist ein Teilbeurteilungspegel des Gesamt-Immissionswertes L_{GI} am zu untersuchenden Immissionsort. Durch die energetische

Differenz zwischen dem Gesamt-Immissionswertes L_{GI} und der Vorbelastung L_{vor} ergibt sich der Planwert L_{PI} . Diese Berechnungen erfolgen für alle zu untersuchenden 9 Immissionsorte, die in der Anlage 4 dargestellt sind. Ausgehend von diesen Planwerten werden über Rückrechnungen die 4 Teilflächen TF 1 bis TF 4 ermittelt, denen jeweils die zulässigen Emissionskontingente L_{EK} unterschieden nach Tag und Nacht zugeordnet werden. Die Lage der Gewerbelärmkontingente sind ebenfalls der Anlage 4 zur Schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

Als nächstes bilden die der konkreten Planung RheinBerg Galerie zuzuordnenden Lärmemissionen verursacht durch die LKW-Anlieferungen, die Verladevorgänge und die Parkhausnutzung die Grundlage für die Berechnung der zu erwartenden Schallausbreitung. Die hieraus ermittelten Teil-Beurteilungspegel sind in der Anlage 12 zur Schalltechnischen Untersuchung tabellarisch erfasst. Ergebnisse der Dimensionierung der zulässigen Emissionskontingente L_{EK} :

Gewerbegebietsfläche	L_{EK} [dB(A)/m ²]	
	tag (6:00 bis 22:00h)	nacht (22:00 bis 6:00h)
TF 1	65	50
TF 2	60	45
TF 3	55	40
TF 4	50	35

Verkehrslärm

Im Rahmen der Verkehrslärmuntersuchung wird für den öffentlichen Straßenverkehr der „Null-Fall“ (Ist-Situation mit RheinBerg Passage im Jahr 2007) und der „Plan-Fall“ (Null-Fall mit RheinBerg Galerie) untersucht. Für den öffentlichen Schienenverkehr ändert sich zwischen Ist- und Plansituation nichts, sodass für beide Fälle der Jahresfahrplan 2006 der S 11 (Bergisch Gladbach – Köln) und die von mir zur Verfügung gestellten Belegungszahlen zum Güterverkehr zugrunde gelegt werden. Innerhalb des Plangebiets besteht für den öffentlichen Straßenverkehr vor allem in der Stationsstraße und im Kreuzungsbereich eine erhebliche Geräuschvorbelastung, die einmal durch die Verkehrsbewegungen auf den Straßen selbst und zum zweiten durch den unmittelbar gegenüber der Stationsstraße liegenden Busbahnhof, dessen Immissionen ebenfalls dem öffentlichen Straßenverkehr zuzuordnen sind, verursacht wird.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden entlang der Stationsstraße um mehr als 5 dB(A) überschritten, im Kreuzungsbereich liegt die Überschreitung der Vorsorgewerte bei 3 dB(A). Allerdings zeigen die Berechnungsergebnisse auch, dass die Beurteilungspegel für den Plan-Fall gegenüber denen im Null-Fall nur eine unwesentliche Pegelerhöhung aufweisen (siehe Tabelle 7.1 der Schalltechnischen Untersuchung).

Die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 zum Schutz vor den auf das Plangebiet einwirkenden Emissionen ist durch aktive Schallschutzmaßnahmen (Errichtung eines LS-Schirms, Reduzierung des Verkehrsaufkommens um weit über 50%) nicht erreichbar, da diese an diesem Standort nicht zu realisieren sind. Daher sind für die Bereiche, in denen die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Tag überschritten werden, Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 zur Festlegung der erforderlichen Schalldämmmaße von Außenbauteilen in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen.

Die Verlegung des Kreuzungsbereichs und deren Umgestaltung in einen Kreisverkehr stellt eine wesentliche Änderung i.S. der 16. BImSchV dar, die für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Verkehrswegen gilt. Eine Änderung ist wesentlich, wenn

- eine Straße um einen oder mehrere durchgehende Fahrstreifen baulich erweitert wird oder
- durch einen erheblichen baulichen Eingriff der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärm um mindestens 3 dB(A) oder auf mindestens 70 dB(A) tags oder mindestens 60 dB(A) nachts erhöht wird.

Eine Änderung ist auch dann wesentlich, wenn ein Beurteilungspegel von mindestens 70 dB(A) tags oder mindestens 60 dB(A) nachts zusätzlich erhöht wird.

Trifft eins dieser Kriterien zu, so besteht ein Entschädigungsanspruch für die Betroffenen. Die Ermittlung der Anspruchsberechtigung erfolgt auf der Grundlage der VLärmSchR97 (Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes v. 2.6.1997). Dieses Regelwerk ist rechtlich anerkannt und wird auch in diesem Fall angewandt, da kein anderes zur Verfügung steht. Für die Berechnung der Ansprüche wird unterschieden zwischen innerhalb (hier fließt der Gesamtlärm in die Berechnung mit ein) und außerhalb (hier fließt ausschließlich der Anteil aus dem „Baustellenbereich“ mit ein) des Eingriffsbereich (Bereich, in dem auch tatsächlich die Baumaßnahmen stattfinden). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass für zwei Gebäudefassaden ein solcher Entschädigungsanspruch besteht. Die Lage der anspruchsberechtigten Fassaden ist in der Anlage 1 der Schalltechnischen Untersuchung dargestellt, die Berechnungsergebnisse finden sich in den Tabellen der Anlage 3.

6.8 Stadtbild / Kulturgüter

Das geplante Einkaufszentrum "RheinBerg Galerie" kann aufgrund seiner Lage an der städtebaulichen Eingangssituation am Busbahnhof und als Anbindung an die östliche Fußgängerzone ein Stadtbild prägendes Verbindungselement darstellen. Durch eine ansprechende Fassadengestaltung (z.B. Fassadenbegrünung) der Baukörper im Zusammenhang mit einem ansprechenden Grünkonzept für die Verkehrsflächen könnte die Attraktivität der Planung jedoch wesentlich gesteigert werden, so dass dann von einer Verbesserung des Stadtbildes ausgegangen werden kann. In diesem Zusammenhang sollen auch die Bäume im Bereich der Gehölzfläche erhalten und ergänzt werden und die geplanten Neupflanzungen von 12 Bäumen im Buswartebereich des Bahnhof Bergisch Gladbach eine erhebliche stadtbildprägende Funktion übernehmen.

Das bestehende Baudenkmal "Hauptstraße 133" bleibt durch die Straßenräume der Hauptstraße und Poststraße weiterhin freigestellt. Trotz der geplanten Gebäudehöhe kann das Erscheinungsbild im Umfeld des bestehenden Baudenkmals durch eine hohe gestalterische Qualität des Baukörpers der "RheinBerg Galerie" nachhaltig verbessert werden.

7. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffs

Das gesamte Plangebiet ist als Bereich mit hoher Vorbelastung durch intensive Nutzung im Umfeld und auf den Flächen des Plangebietes einzustufen. Das geplante Vorhaben ist auf einem anthropogen stark überprägten Standort geplant, der heute schon als Kerngebiet mit einer planungsrechtlich festgesetzten Grundflächenzahl von 0,9 einen hohen Versiegelungs- und Bebauungsgrad aufweist. Für die Neuplanung wird mit der Grundflächenzahl von 1,0 die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung für Kerngebiete festgesetzt. Das Plangebiet wird nach Realisierung des Vorhabens nahezu vollständig überbaut bzw. versiegelt sein. Es ist dementsprechend mit dem geplanten Vorhaben aufgrund der schon bestehenden Baurechte und Vorbelastung kein großer Eingriff verbunden. Zur Verminderung des Eingriffes und der Belastung des Plangebietes und seines Umfeldes sind jedoch folgende Maßnahmen zur Verminderung vorgesehen:

- Das aktuelle Verkehrskonzept verzichtet auf die direkte Anbindung der Parkdecks der RheinBerg Galerie an den Kreisverkehr Driescher Kreuz und sieht stattdessen die Erschließung der Parkdecks durch einen Minikreisel an der Stationsstraße vor. Durch diese Reduzierung der

Verkehrsanlagen kann der Eingriff in die bewachsene Böschung nördlich des Driescher Kreuzes vermindert werden.

Die Böschung mit ihrem Baumbestand kann zu zwei Drittel erhalten bleiben und mit Neupflanzungen aufgewertet werden, was positive Auswirkungen auf Umweltbelange wie Boden, Pflanzen und Tiere, Stadtbild, Klima und Luftschadstoffe nach sich zieht. Die Böschung wird als "private Grünfläche" festgesetzt.

- Zur Erhaltung von stadtbildprägenden Bäumen und Verbesserung der kleinklimatischen Situation werden fünf Bäume im Bereich der Stationsstraße gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzt.
- Die Beeinträchtigungen durch Flächenversiegelung sind - soweit möglich - durch eine Befestigung der Wege und Platzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien, wie zum Beispiel dränfähiges Pflaster zu mindern.
- Die an das "Driescher Kreuz" angrenzenden Gehölzbestände auf der Böschung und die fünf zur Erhaltung festgesetzten Bäume im Bereich der Stationsstraße sind durch Schutzmaßnahmen während der Bauzeit gemäß DIN 18920 zu sichern.
- Um die Problematik der lufthygienischen Situation im Plangebiet zu vermindern, ist die Anlage von Grünstrukturen wie Dach- und Fassadenbegrünung oder die weitere Anpflanzung von Bäumen zum Beispiel im Bereich der Stationsstraße oder der Fußgängerzone empfehlenswert.

8. Eingriffsbewertung und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 1 a BauGB liegt vor, wenn durch Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Flächen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt wird. Grundsätzlich ist die Änderung eines Bebauungsplanes oder die Änderung der Nutzung nur dann mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, wenn im Vergleich zu schon bestehender Bebauung bzw. schon bestehender Baurechte, bisher nicht versiegelte Flächen überplant werden und der Gesamteingriff in der Gegenüberstellung größer wird. Mit vorliegender Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung erfolgt ein Vergleich der bestehenden Baurechte gegenüber der Neuplanung hinsichtlich der Inanspruchnahme von Fläche und der ökologischen Ausgangssituation.

Das geplante Vorhaben führt durch die Bebauung mit Verkehrsflächen und einem massiven Baukörper zu einem Flächenverlust für alle vorhandenen und potenziellen Nutzungen. Bei den Umweltbelangen Pflanzen und Tiere, Klima, Lärm und Luftschadstoffe ist der Eingriff als erheblich zu bewerten. Die Umweltbelange Wasser, Boden und Altlasten unterliegen bereits aufgrund der anthropogenen Überprägung gestörten Verhältnissen und werden durch das geplante Vorhaben voraussichtlich nicht erheblich mehr beeinträchtigt.

Für die Ermittlung des Eingriffsumfanges ist die Grundflächenzahl (GRZ), die den Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche an der Gesamtgrundstücksfläche angibt, maßgeblich. Der momentan noch rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2193 - Westliche Verlängerung Stationsstraße - setzt für den Überlagerungsbereich mit dem Bebauungsplan Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - ein Kerngebiet mit einer GRZ von 0,9 fest. Für diesen Bereich wird für den geplanten Baukörper der "RheinBerg Galerie" eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Die Verkehrsflächen des Driescher Kreuzes und die versiegelten Flächen des Busbahnhofs werden ebenfalls mit einer Versiegelung von 100 % angesetzt. In der Gegenüberstellung wird der erhöhte Flächenverbrauch mit dem planungsrechtlich vorhandenen Flächenverbrauch bilanziert.

Die Bewertung der Biotoptypen in den Tabellen 1 und 2 erfolgt in Anlehnung an die Arbeitshilfe für die Bauleitplanung der Landesregierung NW (1996) „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“.

Tab. 1 Ausgangszustand des Plangebietes

Biotoptyp	Fläche m²	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
BP Nr. 2193 – Westliche Verlängerung der Stationsstraße –					
Kerngebiet MK (GRZ 0,9)					
Überbaubare Grundstücksfläche	6.537,6				
Verkehrsfläche	1.700				
Nicht überbaubare Grundstücksfläche	586,4	2			1.172,8
BP Nr. 2195 – Poststraße –, vereinfachte Änderung					
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerzone)	1.893				
BP Nr. 2171 – An der Gohrsmühle II – (Teilbereich)					
Gewerbefläche GI (GRZ 0,8)					
Überbaubare Grundstücksfläche	160				
Nicht überbaubare Grundstücksfläche	40	2			80
BP Nr. 2110 – Bahnhof Bergisch Gladbach – (nicht rechtskräftig)					
Versiegelte Flächen (Busbahnhof, Buswartebereich, Parkfläche, etc.)	9.300				
Bahnfläche	596				
Verkehrsflächen	7.775				
Bepflanzte Böschung	950	8			7.600
5 zu erhaltende Bäume	100	8			800
Plangebiet Gesamt:	29.778	Gesamtflächenwert A			10.772,8

Die Ermittlung des ökologischen Flächenwertes des Plangebietes hat 10.773 Punkte ergeben, das heißt, die für den Eingriff erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen bzw. Festsetzungen des Bebauungsplanes müssen diesen ökologischen Flächenwert erreichen, um einen 100%igen Ausgleich zu gewährleisten.

Die durch das Bauvorhaben zu erwartenden Eingriffe sind so auszugleichen, dass keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben.

Grundsätzlich sollte ein räumlich-funktionaler Ausgleich stattfinden, das heißt, es sollte vorrangig im Plangebiet und entsprechend der beeinträchtigten Biototypen ausgeglichen werden.

Innerhalb des Plangebietes bieten sich hier SPE-Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung an, durch die bestehende Gehölzflächen gesichert und im Sinne des Biotopverbundes entwickelt werden können. So kann die bepflanzte Böschung (SPE 1) durch die Anpflanzung von drei Solitär-bäumen und die Pflege des bestehenden Bewuchses ökologisch verbessert werden. Die Anpflanzung von 12 Solitärbäumen nördlich des "Driescher Kreuzes" im Bereich des Buswartebereiches (SPE 2) trägt weiterhin zum Ausgleich und zur Anbindung an die bepflanzte Böschung bei. Die SPE-Flächen sind in der Eingriffs-Ausgleichsbilanz als Ausgleichsflächen zu bewerten. Dabei werden pro Baum 20 qm festgelegt.

Folgende Tabelle 2 stellt den Zustand gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplans einschließlich der Berechnung des planinternen Ausgleichs mit seinem ökologischen Flächenwert dar.

Tab. 2 Zustand gemäß der Festsetzungen des BP Nr. 2198 – Driescher Kreuz –

Biototyp	Fläche m ²	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
BP Nr. 2193 (Aufhebung)					
Kerngebiet MK (GRZ 1,0)					
Überbaubare Grundstücksfläche	8.279				
Verkehrsfläche	685				
BP Nr. 2195 (Aufhebung im Teilbereich)					
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerzone)	1.893				
BP Nr. 2171 (Aufhebung im Teilbereich)					
Verkehrsfläche	200				
BP Nr. 2110 (nicht rechtskräftig, Überplanung)					
Versiegelte Flächen (Buswartebereich, Busabstellanlage)	8.740				
SPE 2-Fläche, 12 Solitärbäume	240	8			1.920
Bahnfläche	596				
Bahnfläche/Böschung	229	8			1.832
Verkehrsfläche	8.317				

SPE 1-Fläche, (Bepflanzte Böschung) Pflanzung von 3 Solitärbäumen	499	9			4.491
5 zu erhaltende Bäume	100	8			800
Plangebiet Gesamt:	29.778	Gesamtflächenwert A			9.043

Der ökologische Flächenwert der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - hat insgesamt 9.043 Punkte ergeben. Im Vergleich zum Ausgangszustand des Plangebietes mit einem ökologischen Flächenwert von 10.773 Punkten, verbleibt ein Defizit, das heißt **weiterer Ausgleichsbedarf von 1.730 Punkten**. Da die Möglichkeiten für weiteren Ausgleich innerhalb des Plangebietes erschöpft sind, kann dieser Bedarf nach § 1a (3) BauGB außerhalb des Plangebietes gedeckt werden. Es werden diesbezüglich 1.730 Ökopunkte aus dem Ökokonto der Stadt Bergisch Gladbach zugeordnet.

Der **Eingriffsumfang durch den Baukörper der "RheinBerg Galerie"**, der das Kerngebiet des ehemaligen Bebauungsplan Nr. 2193 - Westliche Verlängerung Stationsstraße - überplant, entspricht einer Punktzahl von **ca. 2.300 Eingriffspunkten**. Dieser Eingriff kann durch die Pflanzung von drei Bäumen auf der Böschung (ca. 480 Punkte) angrenzend an das Driescher Kreuz und die externe Maßnahme, die Zuordnung von 1.730 Ökopunkten gedeckt werden. Dieser Eingriff wird dem projektierten Einkaufszentrum "RheinBerg Galerie" zugeordnet sowie dem Investor zugeteilt.

Die Ausgleichsmaßnahme "Pflanzung von 12 Solitärbäumen" im Buswartebereich wird dem Eingriff durch die Verkehrsanlagen zugeordnet. Für diese Maßnahme ist die Stadt Bergisch Gladbach zuständig.

9. Geplante Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs

Im Plangebiet werden im Bereich der bewachsenen Böschung (SPE 1-Fläche) 3 Solitärbäume und im Bereich des Buswartebereiches nördlich der Böschung (SPE 2-Fläche) 12 Solitärbäume gepflanzt, um das Plangebiet landschaftsästhetisch und landschaftsökologisch aufzuwerten. Die genauen Pflanzstellen werden bewusst vor Ort bei Umsetzung der Maßnahme festgelegt, da es im Rahmen der Erschließung zu Verschiebungen kommen kann. Verbindlich wird jedoch die Anzahl von 15 Bäumen festgesetzt.

Folgende Baumarten sind aus stadtökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten als Auswahl zu empfehlen:

- Ahornblättrige Platane (*Platanus x hispanica*)
- Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus 'Fastigiata'*)
- Robinie (*Robinia pseudoacacia*)
- Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*)
- Roteiche (*Quercus rubra*)
- Schnurbaum (*Sophora japonica*)
- Winter-Linde (*Tilia cordata*) u.a.

Für die Pflanzmaßnahme werden Solitärbäume der Qualität 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm verwendet. Die Pflanzscheibe soll nach Möglichkeit 2 m x 2m groß sein. Die Bäume werden mit Dreiböcken gesichert.

Der Ausgleichsbedarf von 1.730 Punkten, der nicht innerhalb des Plangebietes kompensiert werden kann, wird durch Zuordnung von 1.730 Ökopunkten aus dem Ökokonto der Stadt Bergisch Gladbach gedeckt. Diese Punkte werden aus dem Ausgleichsgebiet Grube Weiß zugeordnet.

10. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Unvorhergesehene, erhebliche Auswirkungen des Bebauungsplans sind trotz der vorgeschlagenen Verminderungsmaßnahmen und der geplanten Erhaltungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen bei Durchführung des Bebauungsplanes nicht auszuschließen. Diesbezüglich sollen daher besonders empfindliche Bereiche bzw. Umweltbelange gemäß § 4c BauGB überwacht werden, um frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Folgende Überwachungsmaßnahmen werden für den Vollzug des Bebauungsplanes vorgeschlagen:

Luftschadstoffe

Die Einhaltung der Luftreinhaltepläne des Landesumweltamtes (LUA) ist zu überprüfen. Zuständig ist die Bezirksregierung bzw. das LUA. Eine Überprüfung ist durch die Stadt Bergisch Gladbach ein Jahr nach Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - anzuregen.

Lärm

Im Hinblick auf die kumulierende Wirkung der Bauvorhaben im Innenstadtbereich hinsichtlich einer Vorbelastung des Plangebietes durch Verkehrslärm, insbesondere durch das direkte Umfeld des Bebauungsplanes Driescher Kreuz (Busbahnhof, Schienenverkehr, Rheinberg Passage) sind ein Jahr nach Realisierung des Vorhabens Verkehrszählungen empfehlenswert. Dies dient der Überprüfung der Berechnungsergebnisse, ob tatsächlich wie in der Schalltechnische Untersuchung (siehe Ziff. 6.7) dargestellt, die Beurteilungspegel für den Plan-Fall gegenüber denen im Null-Fall nur eine unwesentliche Pegelerhöhung aufweisen. Zuständig für eine Verkehrszählung ist die Stadt Bergisch Gladbach.

Gewerbelärm

Im Rahmen des Monitorings sollte die Überprüfung der Einhaltung der gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung der Geräusch-Vorbelastung durch die angrenzenden Gewerbebetriebe für den Tag- und den Nachtzeitraum erfolgen. Zuständig ist das Staatliche Umweltamt.

Die Nachweise zur Schalldämmung der Gewerbelärmimmissionen sind im Baugenehmigungsverfahren durch die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktion nach DIN 4109 zu führen, die Korrekturwerte der DIN 4109 sind zu berücksichtigen.

Baumschutz

Im Zusammenhang mit dem Umbau des Driescher Kreuzes und mit den Baumaßnahmen zur Errichtung des Einkaufszentrums "RheinBerg Galerie", muss der angrenzende, schützenswerte Baum- und Gehölzbestand der Böschung und die 5 zur Erhaltung festgesetzten Bäume durch geeignete Maßnahmen der DIN 18920 gesichert werden.

Die Durchführung der Maßnahmen ist während der Bauphase zu überprüfen und in der darauf folgenden Vegetationsperiode vor Ort durch Baumkontrollen festzustellen, ob durch die Maßnahme erhebliche Auswirkungen vermieden wurden und die Bäume dauerhaft zu erhalten sind.

Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen müssen nach Rechtskraft des Bebauungsplans, spätestens nach Fertigstellung der an die Ausgleichsflächen angrenzenden Flächen durchgeführt werden. Zuständig für die Durchführung ist die Stadt Bergisch Gladbach. In einem GIS-gestützten Kompensationskataster sind sämtliche Daten der Maßnahmen, einschließlich zeitlich festgelegter Durchführungskontrollen gespeichert, so dass eine regelmäßige Überwachung der Durchführung und dauerhaften Erhaltung der Ausgleichsmaßnahmen gewährleistet ist.

Ebenso wird durch das Kompensationskataster der Stadt die externe, bereits durchgeführte Ausgleichsmaßnahme erfasst und in regelmäßigen Abständen hinsichtlich der dauerhaften Erhaltung und Pflege kontrolliert.

11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - liegt im Stadtzentrum von Bergisch Gladbach und umfasst das südwestliche Teilgebiet der Fußgängerzone einschließlich der Hauptstraße, der Stationsstraße, dem neuen Busbahnhof und dem Verkehrsknoten "Driescher Kreuz". Der zentrale Bereich des Plangebietes wird durch bereits abgerissene Gebäude, einer bewirtschafteten Stellplatzfläche auf den durch Abriss brachgefallenen Flächen und Hinterhoffflächen mit privaten Parkplätzen. geprägt.

Die Neuplanung sieht einen mehrgeschossigen Baukörper in Form eines Einkaufszentrums ("RheinBerg Galerie") mit drei Verkaufsebenen im Untergeschoss, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss mit ca. 12.500 qm Einkaufsfläche und drei darüber liegenden Parkebenen mit ca. 580 Stellplätzen vor.

Die aktuelle Verkehrsplanung sieht neben einem zweispurigen Kreisverkehrsplatz am Driescher Kreuz einen zweiten kleineren Kreisverkehr in der Stationsstraße vor, von dem aus sowohl der neue Busbahnhof als auch die Parkebenen des Einkaufszentrums erschlossen werden können.

Aufgrund der anthropogenen Überprägung im Umfeld des Plangebietes durch verschiedene Bauvorhaben der Innenstadt unterliegen die Umweltbelange Wasser, Boden und Altlasten bereits gestörten Verhältnissen und werden durch das geplante Vorhaben voraussichtlich nicht erheblich mehr beeinträchtigt. Bei den Umweltbelangen Pflanzen und Tiere, Klima, Lärm und Luftschadstoffe ist der Eingriff jedoch als erheblich zu bewerten.

Durch die Neuplanung des Driescher Kreuzes wird ungefähr ein Drittel der nördlich angrenzenden, bewachsenen Böschung in Anspruch genommen. Hierdurch kommt es zum Verlust mehrerer Großbäume, die für das Stadtbild prägend und für die stark vorbelastete Umwelt im Plangebiet von hoher Bedeutung sind.

Durch Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wie die Erhaltungsfestsetzung von fünf Bäumen im Osten der Stationsstraße und die Ergänzung von insgesamt 15 Bäumen im Bereich der Böschung und im Bereich der Busabstellanlage kann dieser Verlust teilweise aufgefangen und das Plangebiet ökologisch und lufthygienisch verbessert werden.

Ein Schadstoffgrob screening zeigt, dass in der Innenstadt von Bergisch Gladbach insbesondere für Stickoxide eine hohe Belastung herrscht. Im Kreuzungsbereich des Plangebietes werden die zulässigen Werte überschritten. Die zulässigen Werte für Feinstaub und Benzol werden an allen Immissionsstandorten unterschritten.

Im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung wird für den Gewerbelärm ausgehend von den umliegenden Gewerbebetrieben für das Plangebiet eine Geräuschkontingentierung bezogen auf die zulässigen Gewerbelärmemissionen erarbeitet. Hinsichtlich der Lärmemissionen durch den Betrieb

der "RheinBerg Galerie" selbst werden nach der Untersuchung die gemäß TA Lärm zulässigen Maximalpegel nicht überschritten.

Der Bebauungsplan Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - überplant den Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2193 - Westl. Verl. Stationsstraße - aus dem Jahre 1983 und im Bereich des Busbahnhofes einschließlich der Stationsstraße und des "Driescher Kreuzes" große Teile des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 2110 - Bahnhof Bergisch Gladbach-. Für die Eingriffsberechnung gilt als Ausgangsposition das bestehende Baurecht des Bebauungsplanes Nr. 2193 bzw. der Zustand des Plangebietes des noch nicht rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2110.

Im Plangebiet werden als interne Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der bewachsenen Böschung (SPE 1-Fläche) 3 Solitärbäume und im Bereich des Buswartebereiches nördlich der Böschung (SPE 2-Fläche) 12 Solitärbäume gepflanzt. Die Anpflanzungen ergeben ca. 2.420 Punkte und werden in der Eingriffs-Ausgleichsberechnung als Festsetzungen des Bebauungsplanes bilanziert.

Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsberechnung nach dem vereinfachten Verfahren der Landesregierung NW beträgt der ökologische Flächenwert der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - insgesamt 9.043 Punkte ergeben. Im Vergleich zum Ausgangszustand des Plangebietes mit einem ökologischen Flächenwert von 10.773 Punkten, verbleibt ein Defizit, das heißt weiterer Ausgleichsbedarf von 1.730 Punkten. Da die Möglichkeiten für weiteren Ausgleich innerhalb des Plangebietes erschöpft sind, kann dieser Bedarf durch Zuordnung von 1.730 Ökopunkten aus dem Ökokonto der Stadt Bergisch Gladbach gedeckt werden. Diese Punkte werden aus dem Ausgleichsgebiet "Grube Weiß" zugeordnet.

12. Zusätzliche Angaben

12.1 Verwendete Quellen

BODENKARTE VON NORDRHEIN-WESTFALEN (1:50.000) Blatt L 5108 Köln-Mühlheim

LANDESREGIERUNG NW (1996): Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft – Arbeitshilfe für die Bauleitplanung.

NARDUS; ÖKOLOGISCHE UNTERSUCHUNGEN, September 2000: Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) zum Bebauungsplan Nr. 2110 "Bahnhof Bergisch Gladbach"

PEUTZ CONSULT, 25.09.2006: Schalltechnische Untersuchung, Schadstoffgrobscreening, Beurteilung Lichtimmissionen

STADT BERGISCH GLADBACH, FACHBEREICH 7-36, 06.10.2006: Plausibilitätsprüfung Schalltechnische Untersuchung, Schadstoffscreening, Beurteilung Lichtimmissionen

STADT BERGISCH GLADBACH, Fachbereich 7-36, 06.10.2006, Stellungnahme Altlasten

12.2 Schwierigkeiten bei der Erhebung

Im Rahmen der Umweltprüfung für den Bebauungsplan Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - wurden für den Bereich des zukünftigen Kerngebietes MK (Vorhaben "Einkaufszentrum RheinBerg Galerie") kein hydrogeologisches Gutachten und keine Bodenuntersuchung durchgeführt. Da im Plangebiet in Anlehnung an umliegende Bauvorhaben vermutlich komplexe geologische Verhältnisse vorliegen, sind aufgrund der mangelnden Datengrundlage keine abschließenden Aussagen zu den Umweltbelangen Boden, Geologie und Wasser möglich. Gegebenenfalls werden im weiteren Planungsprozess sowie im Rahmen der Vorhabensumsetzung entsprechende Detailuntersuchungen notwendig.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach , den 15.01.2007
In Vertretung

Stephan Schmickler
Erster Beigeordneter

Städtebaulicher Vertrag

zum

Bebauungsplan Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz -

I.

Präambel

1. Die LIXXUS plant, auf einem Areal im Bereich der Unteren Hauptstraße in Bergisch Gladbach („Projektgrundstück“) ein Einkaufszentrum zu errichten. Durch die Ansiedlung dieses Einkaufszentrums soll die Zentralität des Mittelzentrums Bergisch Gladbach gestärkt werden.
2. Die Stadt Bergisch Gladbach hat beschlossen, insbesondere mit Blick auf das Projektgrundstück einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Bezeichnung dieses Bebauungsplanes lautet Bebauungsplan Nr. 2198 – Am Driescher Kreuz – („Bebauungsplan Nr. 2198“).
3. Um sicherzustellen, dass das Projektgrundstück in einer für die Stadt Bergisch Gladbach überprüfbaren Weise dauerhaft städtebaulich verträglich genutzt wird, sind die Parteien übereingekommen, zur projektbezogenen Abrundung der zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2198 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 gegenwärtiger und zukünftiger 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 Einkaufszentrums, Begrenzung der Verkaufsfläche

- 1.1 Die LIXXUS verpflichtet sich, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2198 eine Verkaufsfläche von 12.500 m² („Gesamtverkaufsfläche“) nicht zu überschreiten.
- 1.2 Die LIXXUS darf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2198 ausschließlich ein Einkaufszentrum nach näherer Maßgabe dieses Städtebaulichen Vertrages errichten und betreiben.
- 1.3 Das Einkaufszentrum umfasst die Einrichtung einer Vielzahl von selbstständig nutz-baren Einzelhandelsbetrieben in einem einheitlichen Gebäude sowie Nebeneinrichtungen, die dem Einkaufszentrum dienen, insbesondere ein Parkhaus. Darüber hinaus plant LIXXUS die Errichtung eines Marktplatzes, in dem sowohl Speisen und Getränke zum alsbaldigen Verzehr an Ort und Stelle angeboten werden als auch Produkte zum späteren Verzehr verkauft werden sollen.
- 1.4 Die Verkaufsfläche für Bekleidungssortimente (Bekleidung/Textilien (ohne Heimtextilien)) ist innerhalb der Gesamtverkaufsfläche von 12.500 m² auf 7.000 m² begrenzt. Die Verkaufsfläche für Schuhe/Lederwaren ist innerhalb der Gesamtverkaufsfläche von 12.500 m² auf 1.500 m² begrenzt. Die Verkaufsfläche für Sortimente des periodischen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel, Blumen, Tabakwaren, Gesundheits- und Körperpflegemittel) ist innerhalb der Gesamtverkaufsfläche von 12.500 m² auf 4.000 m² begrenzt. Die Verkaufsfläche für das Elektrosortiment ist innerhalb der Gesamtverkaufsfläche von 12.500 m² auf maximal 3.000 m² begrenzt. Die Verkaufsfläche für sonstige nicht hier aufgeführte Branchen/Sortimente ist innerhalb der Gesamtverkaufsfläche von 12.500 m² auf insgesamt 6.000 m² begrenzt.
- 1.5 Die LIXXUS verpflichtet sich, keine Bauanträge zu stellen, die zur Überschreitung der in § 1.4 beschriebenen Verkaufsflächen führen würden.
- 1.6 Zur Sicherung der im öffentlichen Interesse liegenden Funktionsfähigkeit der innerstädtischen Versorgungsstruktur verpflichtet sich die Stadt Bergisch-Gladbach, Bauanträge, die zur Überschreitung der vorstehend in § 1.4 beschriebenen Verkaufsflächen führen würden, abzulehnen.
- 1.7 Die LIXXUS verpflichtet sich, zur Absicherung der Gesamtverkaufsfläche von 12.500 m² (§ 1) sowie zur Absicherung der Sortimentskorridore (§ 1.4) 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 LIXXUS als Eigentümerin des Projektgrundstücks in das Grundbuch eingetragen wurde und die Stadt Bergisch Gladbach schriftlich die Eintragung einer Baulast oder einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit verlangt hat. Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Bergisch Gladbach muss Vorrang vor Grundpfandrechten, die in Abt. III des Grundbuches eingetragen sind, haben.

- 1.8 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.
- 1.9 Verkehrsflächen im Sinne dieses Städtebaulichen Vertrages sind die Flächen, die außerhalb der selbstständig nutzbaren Einzelhandelsbetriebe gelegen sind und die der inneren Erschließung des Einkaufszentrums und des öffentlichen Parkhauses dienen. Verkehrsflächen sind keine Verkaufsflächen. Innerhalb der Verkehrsfläche ist auf einer untergeordneten Fläche von insgesamt max. 1.100 qm Einzelhandel zulässig, sofern es sich (1) um zeitlich begrenzte Verkaufsaktionen (z. B. Weihnachtsmärkte, Promotion- oder Werbeveranstaltungen) oder (2) Einzelhandel in Verbindung mit gastronomischen Dienstleistungen (z. B. Markthalle) handelt.

§ 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 LIXXUS verzichtet auf alle Ansprüche, insbesondere Schadensersatzansprüche, für den Fall, dass die Stadt Bergisch Gladbach das Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 2198 – 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

Dieser Städtebauliche Vertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Bebauungsplanentwurf zum Bebauungsplan Nr. 2198 materielle Planreife nach § 33 Abs. 1 BauGB (Erfüllung der Voraussetzungen des § 33 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 4 BauGB) erreicht und die Stadt Bergisch Gladbach den Eintritt der materiellen Planreife schriftlich bestätigt.

§ 4 Gewillkürte Nachfolge

Für den Fall des Verkaufs oder einer sonstigen Übertragung des Projektgrundstückes verpflichtet sich die LIXXUS, 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 LIXXUS.

5.4 Der Notar wird mit dem Vollzug der Urkunde und der Einholung von Genehmigungen beauftragt; diese sollen allen Beteiligten gegenüber wirksam werden mit ihrem Eingang beim Notar.

<-@