

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich 6-610 Stadtentwicklung		Drucksachen-Nr. 221/2003
		<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich
		<input type="checkbox"/> Nichtöffentlich
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Hauptausschuss	27.05.2003	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Tragfähigkeitsanalyse für zwei projektierte Einkaufszentren

Beschlussvorschlag

- a) Für das Versorgungszentrum Stadtmitte wird die vom Gutachter empfohlene zusätzliche Verkaufsfläche in einer Bandbreite von 18.000 m² bis 21.000 m² als Obergrenze bindend festgelegt.
- b) Die Verkaufsflächen verteilen sich dabei folgendermaßen:

Standort Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße	max. 14.000 m ²
Standort Hauptstraße von Poststraße bis Driescher Kreuz	max. 7.000 m ²
- c) Dem Planungsausschuss wird empfohlen, bei den Festsetzungen zu den entsprechenden Bauleitplänen diese Maximalwerte zu berücksichtigen.
- d) Um die in den Bebauungsplänen festzuschreibende Art und das Maß der baulichen Nutzungen und deren Realisierungsfähigkeit besser einschätzen zu können, werden von den tätigen Investoren folgende ergänzende sowie aktualisierte Unterlagen angefordert:
 - Wirtschaftlichkeitsberechnung (detaillierte Kosten- und Ertragsgegenüberstellung) auch differenziert nach den einzelnen Bausteinen (z.B. Hotel, Kino-Center, Parkierungsflächen, usw.).
 - Aktuelles Nutzungs-Konzept (soweit sich nach Einreichung der Projektunterlagen wesentliche Änderungen ergeben haben).
 - Schlüssiges Finanzierungskonzept.
 - Informationen über definitiv abgeschlossene Mietverträge sowie Informationen über aktuelle Gespräche mit potentiellen Mietern.

Sachdarstellung / Begründung

Zum Verfahren:

Um ein zügiges Verfahren zur Änderung der Bebauungspläne zu gewährleisten, wurden entsprechende Einleitungsbeschlüsse auf der Grundlage der Tragfähigkeitsanalyse in der Sitzung des Planungsausschusses am 29.1.2003 gefasst. In dieser Sitzung wurden von Prof. Falk seine Untersuchungsergebnisse vorgestellt. Weiterhin werden in der Sitzung des Planungsausschusses am 26.03.2003 konkrete Beschlussvorschläge zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Änderungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 28 Teil 3 - Stadtmitteprojekt 2. Änderung - unter Vorbehalt der Grundsatzbeschlüsse des Hauptausschusses gemacht. Dieses Vorgehen wurde wegen der Abfolge der Sitzungstermine sowohl im Planungsausschuss als auch im Hauptausschuss gewählt, da sonst eine nicht zu vertretende Verzögerung der Verfahren alleine aus Termingründen eingetreten wäre.

Die Gladium Citygalerie GmbH und Co KG und die Becker Immobilien-Vermietungs GmbH beabsichtigen, in der Stadtmitte von Bergisch Gladbach je ein Einkaufszentrum mit ergänzenden Angeboten zu errichten. Für beide Projekte ist seitens der Stadt Planungssicherheit durch Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen zu schaffen.

Projekt „Gladium“ der Gladium Citygalerie GmbH und Co KG

Die City Galerie GmbH plant unter dem Projektnamen „Gladium“ in unmittelbarer Nähe der heutigen S-Bahnstation/Busbahnhof/Parkhaus ein Einkaufszentrum mit einem SB-Warenhaus, ergänzenden Einzelhandelsbetrieben und Betrieben der Gastronomie.

Die Unternehmensgruppe Hahn hat von der Stadt Bergisch Gladbach den Busbahnhof mit dem darüber liegenden Parkhaus erworben. Sie wollte auf diesem Areal entsprechend der vertraglichen Regelungen ein Kino-Center errichten. Hiervon geht der städtische Rahmenplan aus. Entsprechende Festsetzungen enthält der Bebauungsplan Nr. 28 Teil 3 - Stadtmitteprojekt 2. Änderung -. Der Plan ist als Satzung beschlossen, wurde jedoch nicht rechtskräftig da diese zentrale Nutzung von der Unternehmensgruppe Hahn nicht weiter verfolgt wurde.

Nach dem damaligen Planungsstand sollten Verkaufsflächen von ca. 15.500 m² realisiert werden.

Projekt „Kaskade“ der Becker Immobilien-Vermietungs GmbH

Die Firma Becker plant unter dem Projektnamen „Kaskade“ ein Einkaufszentrum mit Kino-Center, Hotel, Fitnes- und Gesundheits-Center und einem ergänzenden Angebot von Einzelhandelsbetrieben. Das Projekt ist auf einem Areal zwischen der Hauptstraße (Fußgängerzone), Driescher Kreuz und Stationsstraße am künftigen Busbahnhof geplant. Es befinden sich noch nicht alle Grundstücke im Eigentum der Firma Becker. Zur Realisierung des Projekts muss ein Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen aufgestellt werden.

Nach dem damaligen Planungsstand sollten ca. 11.000 m² Verkaufsflächen realisiert werden.

Beurteilung der städtebaulichen Auswirkungen

Zur Beurteilung städtebaulichen Auswirkungen beider Projekte auf die vorhandene Zentrumsstruktur insbesondere im Hinblick auf die geplanten Verkaufsflächen war eine Untersuchung der Stadtverträglichkeit (Tragfähigkeitsanalyse) durchzuführen.

Die Stadt hat ein elementares Interesse an lebendigen Einzelhandelszentren im Stadtgebiet. Es ist Ziel der Stadt, diese Zentren in ihrem Bestand zu sichern und weiter zu entwickeln. Zwei Einkaufs-

zentren mit zusätzlichen Verkaufsflächen von insgesamt 26.500 m² bedeuten eine Zunahme um mehr als die Hälfte. Die Risiken für den Fortbestand der vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen aber auch für die beiden geplanten Projekte liegen auf der Hand. Neben dem privaten Risiko ist ein städtebauliches Risiko gegeben. Stellt sich heraus, dass während der Bauzeit oder zu einem späteren Zeitpunkt die Wirtschaftlichkeit eines Projektes nicht gegeben ist, ist eine Bauruine bzw. erheblicher Leerstand von Ladenflächen die Konsequenz. Dies ist nicht das Ziel einer vorausschauenden Stadtentwicklung und Stadtplanung. Die Stadt hat ein vitales Interesse daran, dass private Investitionen dieser Größenordnung stadtverträglich erfolgen.

Eine erste Stellungnahme zur Stadtverträglichkeit wurde im Oktober 2001 vom Büro für Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen eingeholt. Zusammengefasst kam Dr. Jansen zu dem Ergebnis, dass bereits ein Einkaufszentrum von 15.000 m² für den bestehenden Einzelhandel von existenzieller Bedeutung ist. Zwei Projekte dieser Größenordnung verträgt das Stadtzentrum nicht. Sie sollten, wenn überhaupt, mit einem großen Zeitabstand errichtet werden.

Beide Investoren wünschten eine Konkretisierung dieser Aussagen. Wegen Überlastung des Büros sah sich Dr. Jansen nicht in der Lage, kurzfristig die Arbeiten vorzunehmen. Daraufhin wurde in Abstimmung mit den Investoren – die auch die Kosten hierfür übernahmen – das Institut für Gewerbezentren Prof. Dr. Bernd Falk (IFG) mit einer „Tragfähigkeitsanalyse für zwei projektierte Einkaufszentren im Einzelhandelszentrum Stadtmitte der Stadt Bergisch Gladbach“ beauftragt. Parallel zu dieser Untersuchung wurden die Auswirkungen der beiden Projekte auf den Innenstadtverkehr untersucht. Dies ist notwendig da aufgrund des Branchenmixes von einem Verkehrszuwachs des MIV auszugehen ist. Alleine die Konzentration der Parkplätze für jedes der Projekte macht diese Untersuchung erforderlich. Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung werden im Planungsausschuss im Rahmen der Bauleitplanverfahren erörtert.

Vom IFG zu untersuchen waren die nachfolgend aufgeführten Szenarien (auf besonderen Wunsch der Firma Becker wurden die Szenarien 3 und 5 untersucht):

Szenario 1: Es wird nur das Projekt Gladium Citygalerie realisiert

Szenario 2: Es wird nur das Projekt Kaskade realisiert

Szenario 3: Es wird nur das Projekt Kaskade realisiert, jedoch mit 15.000 m² Verkaufsfläche

Szenario 4: Es werden beide Projekte realisiert

Szenario 5: Es werden beide Projekte realisiert, jedoch Kaskade mit 15.000 m² Verkaufsfläche

Bei den Szenarien 2a und 3a ist anzumerken, dass vom Investor keine nach Branchen differenzierten Verkaufsflächenzahlen genannt wurden.

Weiterhin sollten durch die Tragfähigkeitsanalyse folgende Fragen beantwortet werden:

- a) Welche Auswirkungen hat die Realisierung der zusätzlichen Verkaufsfläche der Projekte Gladium Citygalerie und Kaskade für das Einzelhandelszentrum Stadtmitte?
- b) Welche Dimensionierung der zusätzlichen Verkaufsflächen ist für das Einzelhandelszentrum Stadtmitte verträglich?
- c) Welche Branchen bzw. Betriebsformen sind in den beiden geplanten Einkaufszentren sinnvollerweise anzusiedeln, um die Attraktivität des Einzelhandelsangebotes im Einzelhandelszentrum Stadtmitte aufzuwerten?

- d) Wie werden sich die bestehenden Kaufkraftströme innerhalb der Stadt verändern?
- e) Welche Chancen und Risiken ergeben sich nach der Etablierung beider Einkaufszentren für die Wettbewerbsfähigkeit der bestehenden Einzelhandelseinrichtungen im Einzelhandelszentrum Stadtmitte und der Gesamtstadt?
- f) Wie verändert die Schaffung neuer Einzelhandelflächen die Stellung der Stadt Bergisch Gladbach im Vergleich zu den Einzelhandelsstandorten in der Region?

Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse

Das IFG hat die Aufgaben erfüllt. Mit der vorgelegten Tragfähigkeitsanalyse hat der Hauptausschuss eine Entscheidungsgrundlage für die notwendigen Grundsatzbeschlüsse die wiederum Grundlage für die Bauleitplanung sind. Hierbei sind folgende Kernaussagen anzuführen:

- Insgesamt sind die makro-ökonomischen Strukturdaten der Stadt Bergisch Gladbach und des Umlandes als noch gut für die Ausgangssituation der Projekte „Kaskade“ und „GLADIUM“ einzustufen.
- Positiv für den Projektstandort ist die sehr hohe Mobilität im Rheinisch-Bergischen Kreis zu bewerten. Die Erreichbarkeit des Standortes aus dem Umland wird dadurch erleichtert, was u.a. für Betriebsformen wie beispielsweise SB-Warenhäuser von Bedeutung ist.
- Die Analyse der Wettbewerbssituation zeigt, dass in der Stadt Bergisch Gladbach grundsätzlich Potenzial zur Attraktivitätssteigerung durch eine begrenzte Ausweitung/Ergänzung des Angebotes vorhanden ist, um vermehrt Kaufkraft vor Ort zu binden.
- Beide Standorte sind gut für den Fußgängerverkehr zugänglich, jedoch bildet die stark befahrene Stationsstraße eine Barriere.
- Die Anbindung für den Individualverkehr ist wegen der notwendigen Umfahrung der Innenstadt an beiden Standorten nur befriedigend
- Beide Standorte haben eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV. Nach Verlegung des Busbahnhofes verbessert sich der Standort „Kaskade“ erheblich.
- Der Standort „GLADIUM“ wird eine gute Passantenfrequenz, der Standort „Kaskade“ lediglich eine befriedigende bis ausreichende Frequenz haben, da in diesem Teil der Fußgängerzone die Passantenfrequenz merklich abbricht.
- **Das Szenario 1** (nur GLADIUM) ist für die Stadt als **tragfähig** zu bewerten. Positiv ist der hohe Saldozufluss in Höhe von 34,6 Mio. EUR herauszustellen. Die höchsten Umsatzverlagerungen zeigen sich im persönlichen Bedarfsbereich. Die sich hierdurch ergebenden negativen Auswirkungen **könnten durch eine Veränderung des Branchen-Mixes gemildert werden**. So könnte ein Teil der Fläche, die bisher für den persönlichen Bedarf vorgesehen war, durch Warengruppen des sonstigen Bedarfsbereiches (Bücher, Schreibwaren, Neue Medien u.a.) genutzt werden.
- **Das Szenario 2** (nur Kaskade mit 10.197 m²Verkaufsfläche) ist für die Stadt als **tragfähig** zu bewerten. Der zusätzliche saldierte Einzelhandelsumsatz für die Stadt ist mit 18,8Mio EUR allerdings eher gering.

- **Das Szenario 3** (nur Kaskade mit 15.000 m²Verkaufsfläche) ist für die Stadt als **tragfähig** zu bewerten. Der zusätzliche saldierte Einzelhandelsumsatz für die Stadt liegt mit 25,3 Mio. EUR unter dem Szenario 1.
- **Das Szenario 4** (GLADIUM, Kaskade mit 10.197 m²Verkaufsfläche) ist als **nicht tragfähig** einzustufen. Verantwortlich sind hierfür die hohen Umsatzverlagerungen im periodischen und insbesondere im persönlichen Bedarfsbereich.
- **Das Szenario 5** (GLADIUM, Kaskade mit 15.000 m²Verkaufsfläche) ist als **nicht tragfähig** zu bewerten. So liegen insbesondere die Umsatzverlagerungen im persönlichen Bedarfsbereich deutlich über den akzeptablen Werten einer vertraglichen Entwicklung.
- **Im Szenario neu** (Flächenmaximierung) wurde die Verkaufsfläche ermittelt, die als maximale Zusatzfläche vertraglich ist. Diese wird mit **höchstens 21.000 m²** Verkaufsfläche für den Standortbereich Innenstadt angegeben. Diese fiktive zusätzliche Verkaufsfläche wird aus der Innenstadt voraussichtlich eine Umsatzverlagerung von 9,8 % bewirken – ein gerade noch tragfähiger Wert. Aus dem sonstigen Stadtgebiet ist von einer Umsatzverlagerung von etwa 5,7 % auszugehen.
- Das IFG ist der Auffassung, dass je nach den angedachten Branchen und dem Branchen-Mix eine Bandbreite von 18.000 m² bis 21.000 m² als grobe Obergrenze besser geeignet ist.

Neben der Beurteilung des Standortes, der Wettbewerbssituation und der Tragfähigkeit (Quantität) wurde auch die Konzeption beider Vorhaben bewertet (Qualität). Nachfolgend wird die Bewertung der IFG aufgeführt:

Zu Gladium Citygalerie

Das zu bewertende Bebauungs- und Nutzungskonzept zur Realisierung eines Shopping-Centers wird grundsätzlich als funktions- und tragfähig beurteilt. Erkennbar ist ein Optimierungsbedarf, der unter Berücksichtigung des Projektentwicklungsstadiums als normal zu bezeichnen ist. Das konzipierte Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von 15.000 m² stellte ein in Deutschland bewährtes und zur Erhöhung des Innenstadt-Attraktivität beitragendes Nutzungskonzept dar.

Die erfolgversprechende Bausteine dieses Konzeptes sind insbesondere:

- Die Objekt-Philosophie eines Shopping-Center als Ergänzung zur Handels- und Angebotsstruktur in der Stadt Bergisch Gladbach,
- der geplante Mieter- und Betriebsformen-Mix, der insbesondere ein in Bergisch Gladbach bisher fehlendes Warenhaus vorsieht,
- ein erkennbares Angebots-Niveau, das auf die Struktur und die Umgebung von Bergisch Gladbach ausgerichtet ist,
- ein aktueller Vermietungsstand von gut 30 % sowie die Zusagen namhafter Handelsunternehmen,
- ein projektiertes Stellplatzangebot für etwa 700 Kraftfahrzeuge auf 3 übereinanderliegenden Parkierungsflächen,

- eine zwar 3-geschossige, übereinander liegende Center-Konzeption, die jedoch durch intelligente Anbindung im EG sowie über die innere Erschließung und die Verbindung zu den darüber liegenden Parkierungsflächen gut erschlossen wird,
- die Qualität der Investoren/Initiatoren aufgrund ihrer Erfahrung mit der Planung, Realisierung und dem Management grundsätzlich vergleichbarer Objekte.

Zu Kaskade

Wesentlich kritischer sieht das IFG die Pläne zu dem Projekt Kaskade. Das Institut ist der Auffassung, dass die bisherigen Erfahrungen mit grundsätzlich ähnlichen Projekten geringe Realisierungschancen aufweisen. Beispielhaft wird angeführt:

- die Vielzahl der übereinander liegenden Ebenen für Einzelhandelsflächen
- die wohl nicht ausreichende Anbindung dieser Ebenen an unmittelbare Frequenzbringer,
- die mangelnde Trennung auf diesen Ebenen aus der Sicht unterschiedlicher Nutzer (z.B. Hotel, Einzelhandel/ Wellness) und damit die Schaffung eines entsprechenden Konfliktpotenzials,
- die mangelnde Anziehungskraft und damit Attraktivität aufgrund nicht erkennbarer „Anker-Mieter“,
- die erfahrungsgemäß nicht ausreichende Anziehungskraft projektierte kleinflächiger Handelsnutzer auf den Obergeschossen sowie
- ein dargestellter Mieter-Mix, der nicht das Konzept der Hochwertigkeit erkennen lässt (z.B. Drogerie-Fachmarkt, Lotto, T-Punkt, Schnaps-Boutique, Fotoladen, Sport usw.).

Unabhängig von der Einschätzung des vorliegenden Bebauungs- und Nutzungskonzepts sprechen nach IFS die gute Lage und die damit verbundene Chance der Neuordnung eines städtebaulich derzeit nicht attraktiven Bereichs für das Projekt Kaskade. Hier ist ein deutliches Aufwertungspotenzial vorhanden, das zu einer Verbesserung der städtebaulichen Situation in diesem Bereich führen kann.

Fazit

Die Tragfähigkeitsberechnungen als auch die konzeptionelle Beurteilung des IFS sind plausibel und nachvollziehbar und können somit als Grundlage für die weiteren Beratungen und Beschlüsse im Hauptausschuss und Planungsausschuss herangezogen werden. Die Beschlussvorschläge stützen sich daher auf diese Untersuchungen und Beurteilungen. Zur detaillierten Information wurde jeder Fraktion ein Exemplar der Tragfähigkeitsanalyse zur Verfügung gestellt.

Ausgehend von einem ausgewogenen Branchen-Mix an beiden Standorten ist die Festlegung auf die maximale zusätzliche Verkaufsfläche von insgesamt 21.000 m² vertretbar (Umsatzverlagerungen von 10,0 % sind zentrenschädlich, Umsatzverlagerungen von 20 % sind raumordnerisch problematisch). Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass mit dieser Grundsatzentscheidung die mittel- bis langfristige Verkaufsflächenentwicklung in der Stadtmitte vorgegeben ist. **Weitere Neuausweisungen von größeren Einzelhandelsflächen mit zentrenrelevanten Auswirkungen auf das Versorgungszentrum Stadtmitte sind daher nicht vertretbar.**

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten (Grundstückssituation, Anbindung usw.) wird folgende Verteilung der zusätzlichen Verkaufsflächen auf die jeweiligen Standorte vorgeschlagen:

Standort Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße/Stationsstraße	14.000 m ²
Standort Untere Hauptstraße	7.000 m ²