**Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister**

Federführender Fachbereich Projektgruppe Stadtmitte/Stadtplanung	Drucksachen-Nr. 600/2005	
	☒	Öffentlich
	☐	Nichtöffentlich
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Rat	17.11.2005	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Innenstadt Bergisch Gladbach;
- Projektentwicklung am Standort "Parkhaus/ehemaliger Busbahnhof"**

Beschlussvorschlag:

@->

Der Rat stimmt den veränderten Zielen für eine Einzelhandelsentwicklung in der Stadtmitte im Grundsatz zu und beauftragt die Verwaltung, das zur Erreichung der Ziele erforderliche Bauleitplanverfahren für den Standort "Parkhaus/ ehem. Busbahnhof" einzuleiten und mit Priorität durchzuführen.

<-@

@->

Ausgangslage/ Zielsetzung

Anlass zur Beratung und Entscheidung des Themas "Innenstadt Bergisch Gladbach" im Rat der Stadt sind zum einen die aktuellen Entwicklungen hinsichtlich einer Umsetzung projektierter Einzelhandelsobjekte an den beiden Standorten "Parkhaus/ ehem. Busbahnhof" und "Untere Hauptstraße" sowie aktuell anstehende Grundstücksveräußerungen. Diesbezüglich wird auf die Vorlage "Abschluss eines Kaufvertrages im Bereich Stadtmitte" im nichtöffentlichen Teil verwiesen.

Die von dem Bürgermeister einberufene Projektgruppe Stadtmitte hat sich im Rahmen ihrer Tätigkeit eingehend mit der Situation der Innenstadtbereiche "Parkhaus/ ehem. Busbahnhof" und "Untere Hauptstraße" befasst. Bislang konnten an beiden Standorten keine Einzelhandelsprojekte realisiert werden mit der Folge, dass das Funktionsgefüge sowie das Erscheinungsbild der Stadtmitte weiterhin beeinträchtigt wird.

Die Verwaltung kommt in ihrer Analyse zu dem Ergebnis, dass eine Veränderung der bislang vorgegebenen Flächenschwerpunkte bezogen auf die Innenstadtentwicklung sinnvoll ist.

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

Am Standort "Parkhaus/ ehem. Busbahnhof" sollte eine kleinere Einzelhandelseinheit errichtet werden, so dass der Bereich "Untere Hauptstraße" zwischen dem neuen Busbahnhof und der Fußgängerzone in Form einer "Center-Struktur" entwickelt werden kann.

Wie in der Vorlage "Abschluss eines Kaufvertrages im Bereich der Stadtmitte" (nichtöffentlicher Teil) zur heutigen Ratssitzung dargelegt, ist eine Lösung der Konfliktsituation greifbar nahe. Dies vor dem Hintergrund, dass ein Projektentwickler zwei aufeinander abgestimmte Einzelhandelsprojekte an den jeweiligen Standorten "Parkhaus/ ehem. Busbahnhof" sowie "Untere Hauptstraße" realisieren möchte.

Neben der Errichtung eines SB-Warenhauses sowie ergänzender kleinerer Einzelhandelseinrichtungen (Gesamtgröße ca. 8.500 m² Verkaufsfläche) an dem Standort "Parkhaus/ ehem. Busbahnhof" beabsichtigt der Projektentwickler, an der "Unteren Hauptstraße" ein Einkaufszentrum (Center-Struktur) mit einer Größenordnung von ca. 12.500 m² zu realisieren.

Sollten die erforderlichen Grunderwerbsverhandlungen positiv verlaufen und die Verfügungsbeziehung für die betreffenden Flächen vorliegen, könnte eine Projektentwicklung an den beiden vorgenannten Innenstadtstandorten zügig vorangetrieben werden. Dies setzt jedoch eine Änderung des bestehenden Planungsrechts (an beiden Standorten) voraus.

Änderung des Planungsrechts

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.03.2004 den Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2194 - Gladium - gefasst.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde bislang nicht öffentlich bekannt gemacht und somit nicht in Kraft gesetzt.

Das in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2194 - Gladium - sowie in dem Durchführungsvertrag geregelte Vorhaben - die Errichtung eines mehrgeschossigen Einkaufszentrums (Größenordnung: mind. 9.500 m² und max. 14.000 m² Verkaufsfläche) mit integriertem Parkhaus - wur-

de von dem Vorhabenträger bislang nicht realisiert.

Wie bereits vorstehend dargelegt, beabsichtigt der potenzielle Erwerber des "Gladium-Grundstückes" die Errichtung eines SB-Warenhauses mit einer im Vergleich zum bisherigen Projekt "Gladium" deutlich reduzierten Verkaufsfläche.

Vorbehaltlich einer Veräußerung des "Gladium-Grundstückes" durch die Gladium Citygalerie GmbH & Co. KG sowie im Hinblick auf die dargelegten veränderten Zielsetzungen für den Bereich "Parkhaus/ ehem. Busbahnhof" sollte das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2194 - Gladium - eingestellt werden.

Darüber hinaus ist die Änderung des zurzeit noch rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 1. Änderung erforderlich, der für den betreffenden Bereich größtenteils "Verkehrsfläche" mit der Zweckbestimmung "Zentraler Omnibusbahnhof/ Parkhaus" festsetzt.

Die Verwaltung schlägt vor, unter Zugrundelegung der o.g. Zielsetzungen und zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einkaufszentrums (SB-Warenhaus) mit einer Größenordnung von ca. 8.500 m² ein Änderungsverfahren des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 1. Änderung durchzuführen.

<-@

Finanzielle Auswirkungen:	
1. Gesamtkosten der Maßnahme:	
2. Jährliche Folgekosten:	
3. Finanzierung:	
- Eigenanteil:	
- objektbezogene Einnahmen:	
4. Veranschlagung der Haushaltsmittel:	
5. Haushaltsstelle: -	