

**Stadt Bergisch Gladbach  
Der Bürgermeister**

<b>Federführender Fachbereich Planung</b>	<b>Drucksachen-Nr. 577/2005</b>				
<table border="1"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><b>Öffentlich</b></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td><b>Nicht öffentlich</b></td> </tr> </table>		<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Öffentlich</b>	<input type="checkbox"/>	<b>Nicht öffentlich</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Öffentlich</b>				
<input type="checkbox"/>	<b>Nicht öffentlich</b>				
<b>Mitteilungsvorlage</b>					
<b>für die Sitzung des ▼</b>	<b>Sitzungsdatum</b>				
<b>Planungsausschuss</b>	<b>01.12.2005</b>				

**Tagesordnungspunkt**

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

**Inhalt der Mitteilung:**

@->

Der Rat der Stadt wird sich in seiner Sitzung am 17.11.2005 in dem öffentlichen (Vorlage - Drucksachennummer 600/ 2005) und nichtöffentlichen Teil (Vorlage - Drucksachennummer 570/ 2005) mit dem Areal "Parkhaus/ ehemaliger Busbahnhof" befassen.

Die Verwaltung wird dem Rat u.a. folgende Beschlussfassung empfehlen:

*"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."*

Vorbehaltlich einer positiven Beschlussfassung im Rat am 17.11.2005 steht nunmehr die Durchführung eines Bebauungsplan-Änderungsverfahrens an, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des geplanten Einkaufszentrums "RheinBerg Passage" (Projektname) zu schaffen.

**Planungsanlass/ Zielsetzung**

Anlass zur Beratung und Entscheidung des Themas "Innenstadt Bergisch Gladbach" im Rat sind zum einen die aktuellen Entwicklungen hinsichtlich einer Umsetzung projektierter Einzelhandelsobjekte an den beiden Standorten "Parkhaus/ ehem. Busbahnhof" und "Untere Hauptstraße" sowie aktuell vollzogene und anstehende Grundstücksveräußerungen.

Die 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 werden.

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

In der Konsequenz bedeutet dies, dass der von dem Hauptausschuss in seiner Sitzung am 27.05.2003 gefasste Beschluss,

*"Für das Versorgungszentrum Stadtmitte wird die vom Gutachter empfohlene zusätzliche Verkaufsfläche in einer Bandbreite von 18.000 m<sup>2</sup> bis 21.000 m<sup>2</sup> als Obergrenze bindend festgelegt.*

*Die Verkaufsflächen verteilen sich dabei folgendermaßen:*

<i>Standort Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße</i>	<i>max. 14.000 m<sup>2</sup></i>
<i>Standort Hauptstraße von Poststraße bis Driescher Kreuz</i>	<i>max. 7.000 m<sup>2</sup> ",</i>

aufgehoben werden sollte. Eine entsprechende Beschlussvorlage wird zurzeit erstellt und dem Hauptausschuss in seiner Sitzung am 06.12.2005 zur Entscheidung vorgelegt.

Durch die aktuellen Grundstücks- und Projektentwicklungen erscheint eine Lösung der bislang bestehenden 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> zu realisieren.

Sollten die erforderlichen Grunderwerbsverhandlungen positiv verlaufen und die Verfügungsberechtigung 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 m<sup>2</sup>/ max. 14.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit integriertem Parkhaus - wurde von dem Vorhabenträger bislang nicht realisiert.

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

Die Konzeption für die Errichtung eines innerstädtischen Fachmarktzentrams (Projektname "RheinBerg Passage") umfasst:

- den Abriss des bestehenden Rampenturms des Parkhauses (derzeitige Ein- und Ausfahrt) einschließlich der Stegverbindung zur Paffrather Straße,
- die Neuerrichtung einer Rampe entlang des vorhandenen Parkhauses an der Jakobstraße mit Anbindung an den Kreisverkehr "Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße/ Jakobstraße",
- die Neuerrichtung einer mehrgeschossigen "Mantelbebauung" zur Paffrather Straße (Ersatz des derzeitigen Rampengebäudes) und Stationsstraße (derzeit unbebaute Brachfläche),
- die Einrichtung eines SB-Warenhauses (ca. 5.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) im Erdgeschoss (incl. der Flächen des ehemaligen Busbahnhofs),
- die Einrichtung mehrere Fachmärkte (z.B. Textil, Schuhe, Lebensmittel) mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 2.500 m<sup>2</sup> im ersten Obergeschoss unmittelbar neben den vorhandenen Parkgeschossen sowie
- die Beibehaltung der drei bestehenden Parkebenen mit einer Kapazität von ca. 500 Stellplätzen.

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

Vorbehaltlich einer Veräußerung des "Gladium-Grundstücks" durch die Gladium Citygalerie GmbH & Co. KG sowie im Hinblick auf die dargelegten veränderten Zielsetzungen für den Bereich "Parkhaus/ ehem. Busbahnhof" sollte der seinerzeit vom Rat gefasste Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2194 - Gladium - aufgehoben und das Aufstellungsverfahren 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 neben "Kerngebiet" (MK) größtenteils "Verkehrsfläche" mit der Zweckbestimmung "Zentraler Omnibusbahnhof/ Parkhaus" festsetzt.

Die Verwaltung hat daher dem Rat vorgeschlagen, 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 m<sup>2</sup> ein Änderungsverfahren des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 1. Änderung durchzuführen.

Vorbehaltlich einer positiven Beschlussfassung im Rat am 17.11.2005 könnten die erforderlichen förmlichen Beschlüsse in der nächsten Planungsausschuss-Sitzung - voraussichtlich am 11.01.2006 - gefasst werden.

Die Verwaltung schlägt vor, auf das seinerzeit durchgeführte Bebauungsplanverfahren Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 2. Änderung zurück zu greifen. Die Bebauungsplanänderung wurde zwar vom Rat am 16.12.1999 als Satzung beschlossen, der Bebauungsplan jedoch nicht in Kraft gesetzt, nachdem bekannt wurde, dass das konzipierte Kinoprojekt nicht realisiert wird.

Ein die aktuellen Planungen berücksichtigender Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 2. Änderung wird zurzeit erarbeitet und für die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorbereitet.

Ziel ist es, dem Planungsausschuss in seiner Sitzung am 11.01.2006 die konkretisierte Projektplanung vorzustellen und den überarbeiteten Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 2. Änderung zur Beschlussfassung (erneute öffentliche Auslegung) vorzulegen.

**Anlage**  
- Übersichtsplan

<-@