

**Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister**

Federführender Fachbereich Planung	Drucksachen-Nr. 479/2006	
	<input checked="" type="checkbox"/>	Öffentlich
	<input type="checkbox"/>	Nichtöffentlich
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	31.10.2006	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan nr. 2198 - Am Driescher Kreuz -
- Aufhebung des Beschlusses des Planungsausschusses vom 20.11.2003 zur Aufstellung des
Bebauungsplanes Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz -
- Beschluss zur Aufstellung
- Städtebaulicher Vertrag
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

@->

- I. Der Beschluss des Planungsausschusses vom 20.11.2003 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - wird aufgehoben.
- II. Gemäß § 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit §§ 8 ff Baugesetzbuch ist der Bebauungsplan Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - als verbindlicher Bauleitplan im Sinne von § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (qualifizierter Bebauungsplan) aufzustellen.

Der Bebauungsplan umfasst das Areal zwischen dem Verkehrsknoten „Driescher Kreuz“, dem Gelände des neuen Busbahnhofes, der Stationsstraße, der Poststraße sowie der Hauptstraße (Untere Fußgängerzone).

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.

Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 Baugesetzbuch).

- III. Der Planungsausschuss beschließt, den städtebaulichen Vertrag I in der vorliegenden Fassung abzuschließen.

- IV. Der Bebauungsplan Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - ist unter Beifügung der Begründung sowie der bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Sachdarstellung / Begründung:

@->

I. Ausgangslage/ Planungsstand/ Planungsziel

Der Rat hat in seiner Sitzung am 17.11.2005 der Beschlussempfehlung der Verwaltung folgend den veränderten Zielen für eine Einzelhandelsentwicklung in der Stadtmitte zugestimmt. 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.

Fachmarktzentrum "RheinBerg Passage"

Für den Bereich "Parkhaus/ ehem. Busbahnhof" wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Fachmarktzentums (SB-Warenhauses sowie ergänzende kleinerer Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von max. 8.500 m²) durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 2. Änderung (rechtsverbindlich seit 08.07.2006) bereits geschaffen. Auf Grundlage des Bebauungsplanes wurde die Baugenehmigung erteilt und mit dem Bau des Fachmarktzentums "RheinBerg Passage" begonnen.

Einkaufszentrum "RheinBerg Galerie"

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

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.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des geplanten Einkaufszentrums wird zurzeit das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - durchgeführt. In dem Bebauungsplan werden die Flächen des vorhandenen Busbahnhofs 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.

Der Planungsausschuss hat sich zuletzt in seiner Sitzung am 17.08.2006 mit dem Bebauungsplan Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - befasst und das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beraten. Beschlussgemäß wurde das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan auf der Grundlage der Vorentwurfsplanung fortgesetzt und der Bebauungsplanentwurf mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zwischenzeitlich erarbeitet.

II. Aufstellungsbeschluss (Beschlussvorschläge I. und II.)

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

und bedarf einer städtebaulichen Neuordnung.

Der Planungsausschuss hat bereits in seiner Sitzung am 20.11.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - beschlossen. Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung und gestalterische Attraktivierung des südwestlichen Teilgebietes der Stadtmitte unmittelbar angrenzend an die Fußgängerzone und den neuen Busbahnhof.

Im Hinblick auf das aktuell projektierte Einkaufszentrum ("RheinBerg Galerie") und der vorgesehenen Realisierungszeiträume soll das Bebauungsplanverfahren vorrangig für einen verkleinerten Bereich zwischen der Stationsstraße, Poststraße, Hauptstraße und dem „Driescher Kreuz“ fortgesetzt werden. Für den Bereich "Hauptstraße/ Poststraße/ An der Gohrsmühle" sind dann in einem weiteren Bebauungsplanverfahren die derzeitigen planungsrechtlichen Vorgaben zu überprüfen sowie die Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes ggfls. zu ändern.

Die Verkleinerung des Plangebietes erfordert die Aufhebung des Aufstellungsbeschluss vom 20.11.2003 (siehe Beschlussvorschlag I.) sowie die Fassung eines neuen Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - (siehe Beschlussvorschlag II).

Von dem (verkleinerten) Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - werden die beiden rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 2193 - Westliche Verlängerung Stationsstraße - und Nr. 2195 - Poststraße - 1. Vereinfachte Änderung vollständig, sowie die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 28, Teil 2 - Stationsstraße - und Nr. 2171 - An der Gohrsmühle - geringfügig 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.

Durch das projektierte Einkaufszentrum "RheinBerg Galerie" sowie durch die Verkehrsplanungen "Kreisverkehrsplatz Driescher Kreuz" und "Minikreisel Stationsstraße" werden darüber hinaus Flächen in Anspruch genommen, die derzeit in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 2110 - Bahnhof Bergisch Gladbach - als "Verkehrsfläche", "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" (Busbahnhof/ ZOB) und "Grünfläche/ Ausgleichsfläche" ausgewiesen werden.

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

III. Städtebaulicher Vertrag (Beschlussvorschlag III.)

Analog der Vorgehensweise in dem Bebauungsplanverfahren Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 2. Änderung sowie in Anlehnung an die diesbezüglichen Regelungen sollen auch in diesem Bauleitplanverfahren zur Sicherung der Umsetzung städtebaulicher Maßnahmen, die im Bebauungsplan Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - festgesetzt sind bzw. dem Bebauungsplanentwurf zu Grunde liegen, öffentlich-rechtliche Vereinbarungen (Städtebauliche Verträge gemäß § 11 Abs. 1 BauGB) zwischen der LIXXUS Projektgesellschaft und der Stadt getroffen werden.

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

Im Bebauungsplan können 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) sollen, **ergänzend** zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 2198 - Am Driescher Kreuz - , Regelungen/ Bindungen zu Art (Einkaufszentrum) und Maß (maximal zulässige Verkaufsfläche als Obergrenze/ Verkaufsflächenkontingente für verschiedene Branchen/ Sortimente) der baulichen Nutzung im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages getroffen werden. Es ist vorgesehen, die Bindungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung über die Bestellung einer Baulast oder die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt zu sichern.

Die LIXXUS Projektgesellschaft ist bereit, den vorstehend benannten Städtebaulichen Vertrag I bereits vor Beginn der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit der Stadt zu schließen. Durch die Bindung bereits zum jetzigen Zeitpunkt soll erreicht werden, dass der vorstehend beschriebene potenzielle städtebauliche Konflikt (projektbedingte negative Auswirkungen) von der Bauleitplanung als gelöst vorgefunden wird.

Die Verwaltung schlägt vor, den Regelungen des im Entwurf vorliegenden und als Anlage beigefügten Städtebaulichen Vertrages I zuzustimmen.

Die in § 1.4 des Vertragsentwurfes noch nicht enthaltenen Verkaufsflächenkontingente für die verschiedenen Branchen/ Sortimente werden bis zur Planungsausschuss-Sitzung am 31.10.2006 vorliegen und nachgereicht.

Eine positiven Beschlussfassung im Planungsausschuss voraussetzend kann der Städtebauliche Vertrag I noch vor Beginn der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - zwischen der Projektgesellschaft und der Stadt geschlossen werden.

2. Städtebaulicher Vertrag - Regelungen zum Bauvorhaben/ Erschließung und Ausgleich

Im weiteren Bebauungsplanaufstellungsverfahren wird der Abschluss einer zweiten öffentlichen rechtlichen Vereinbarung - in Ergänzung zu dem Bebauungsplan 2198 - Am Driescher Kreuz - erforderlich. In einem zweiten Städtebaulichen Vertrag, der parallel zur erneuten öffentlichen Auslegung erstellt wird, werden folgende städtebaulichen Maßnahmen (Bauvorhaben/ Erschließung/ Ausgleich) sowie deren Kostentragung/ 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 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.

IV. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Beschlussvorschlag IV.)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes umfasst die zukünftigen Bauflächen des Kerngebietes MK, auf denen das Einkaufszentrum "RheinBerg Galerie" errichtet werden soll, die Verkehrsflächen der umgebenden Straßen (Stationsstraße/ Poststraße/ Hauptstraße/ "Driescher Kreuz" und teilweise "An der Gohrmühle" und Kalkstraße), die Verkehrsanlage "Neuer Busbahnhof" (Haltestellenbereich/ Buswartebereich) sowie den vegetationsbestandenen Hangbereich zwischen dem Driescher Kreuz und der ehemaligen Güterabfertigung (Bahnhof Bergisch Gladbach).

Unter Berücksichtigung der aktuellen Bebauungskonzeption für das geplante Einkaufszentrum ("RheinBerg Galerie") sowie der aktuellen (Vor)Entwurfsplanung für die Verkehrsbaumaßnahmen "Kreisverkehrsplatz Driescher Kreuz", "Verlegung Stationsstraße" sowie "Minikreisverkehr Stationsstraße" wurde der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - zwischenzeitlich erstellt und für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorbereitet.

1. Projekt Einkaufszentrum "RheinBerg Galerie"

Die im Rahmen der Planungsausschuss-Sitzung am 23.05.2006 sowie in der Bürgerversammlung am 21.06.2006 von dem planenden Architekten, Herrn Gerd Johannsen, vorgestellte Konzeption für das geplante Einkaufszentrum ("RheinBerg Galerie") wurde zwischenzeitlich weiter entwickelt. Das konzipierte Einkaufszentrum "RheinBerg Galerie" umfasst das Areal zwischen der Hauptstraße, Poststraße, Stationsstraße und dem Verkehrsknoten "Driescher Kreuz" und ist somit unmittelbar an der Fußgängerzone "Hauptstraße" gelegen.

Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept für das Projekt "RheinBerg Galerie" sieht die Neuerrichtung eines mehrgeschossigen Baukörpers vor, in dem neben dem Erdgeschoss zwei weitere Verkaufsebenen im Untergeschoss sowie im 1. Obergeschoss erstellt werden.

Darüber liegend sollen zwei Parkgeschosse (2. OG und 3.OG) hergestellt werden; eine weitere Parkebene ist auf dem Dach des Einkaufszentrums vorgesehen.

Das geplante Einkaufszentrum soll über zwei Eingangsbereiche von der Fußgängerzone "Hauptstraße" erschlossen werden. Mittels zwei Passagen gelangt man in das räumliche Zentrum, in dem sich die Fahrtreppenanlagen und Aufzüge, die das Untergeschoss und das 1. Obergeschoss

sowie die Stellplatzebenen erschließen, befinden. Zwei weitere Zugänge in das Gebäude sind von der Stationsstraße vorgesehen. Diese binden den Bus- und S-Bahnhof an das Projekt an. Der zentrale Bereich des Gebäudes soll als Lichthof mit einer Stahlkonstruktion mit einem Abschluss aus Glas überspannt werden.

Der Baukörper nimmt zum größten Teil die bestehenden Grundstücksgrenzen auf; im Bereich der Hauptstraße wird die Fußgängerzone um zwei mal 1,50 m eingengt. Das Gebäude tritt im Bereich des geplanten Minikreisels, von dem aus ebenso das Parkhaus angebunden wird, zurück, um eine bessere Einsichtnahme in den zukünftigen Straßenraum der Stationsstraße zu gewährleisten. Die darüber liegenden drei Parkebenen sind teilweise zurückgestaffelt. Als städtebauliche Akzentuierung wird die Haupteingangsfassade Hauptstraße/ Poststraße/ Stationsstraße überhöht.

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

Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept basiert auf der Synthese von Fachmärkten, Einzelhandelsgeschäften sowie Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben. Die Handelsaktivitäten werden auf drei Ebenen stattfinden. Von der Erschließung zu ebener Erde werden ein Obergeschoss und das Untergeschoss eingebunden. Auf den drei Handelsebenen sind eine Verkaufsfläche von ca. 12.500 m² sowie ein „Markt“ (offene Stände) geplant. Die Konzeption für das projektierte Einkaufszentrum umfasst darüber hinaus die Erstellung von ca. 580 Stellplätzen in zwei Parkgeschossen sowie auf der Dachebene (Parkdeck).

Erschließungskonzept

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

2. Verkehrsplanung "Driescher Kreuz"

Die aktualisierte 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 Gohrmühle, (Untere) Hauptstraße und Kalkstraße (optional im Beidrichtungsverkehr)) sowie mit Bypässen von der (Unteren) Hauptstraße in die Straße "An der Gohrmühle" und von der Straße "An der Gohrmühle" in die Stationsstraße sowie
- die Anordnung eines kleineren Kreisverkehrsplatzes (Minikreisler) in der Stationsstraße im Bereich der vorhandenen, südwestlichen Zu- und Ausfahrt des bestehenden Busbahnhofs.

Über den Minikreisler soll neben dem Busbahnhof die zukünftige Parkieranlage des Einkaufszentrums "RheinBerg Galerie" erschlossen und an die Stationsstraße angebunden werden.

Der Ausschuss für Umwelt, Infrastruktur und Verkehr (AUIV) hat sich in seiner Sitzung am 29.08.2006 mit der Verkehrsplanung für den Bereich "Driescher Kreuz/ Stationsstraße" befasst und die Verkehrssituation, das Verkehrskonzept sowie die damit zu erwartenden Folgewirkungen - nach

Vorstellung der Verkehrsplanung durch den beauftragten Verkehrsplaner, Herrn Peter Gwiasda (Via Planungsbüro, Köln) - eingehend diskutiert.

Der AUIV empfiehlt dem Planungsausschuss (einstimmig), das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - auf der Grundlage der vorgestellten Verkehrsplanung weiter zu entwickeln.

Weitere Vorgehensweise - Verkehrsplanung

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 Knotenpunktplanung 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.

3. Bebauungsplanentwurf Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz -

Der zur öffentlichen Auslegung zu beschließende Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - berücksichtigt - neben dem aktuellen Bebauungs- und Nutzungskonzept für das geplante Einkaufszentrum ("RheinBerg Galerie") sowie der aktuellen Verkehrsplanung für den Bereich "Driescher Kreuz/ Stationsstraße" die Ergebnisse folgender gutachterlichen Untersuchungen und Prüfungen:

3.1 Abschätzung der projektbedingten, städtebaulichen Auswirkungen/

Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung einer Einkaufspassage in Bergisch Gladbach, Oktober 2006, erstellt von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln

Aufgrund der Größenordnung des geplanten Einkaufszentrums "RheinBerg Galerie" am Standort "Untere Fußgängerzone Hauptstraße" (ca. 12.500 m² 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 Einzelhandelssituation in der Stadtmitte, anderer Stadtteilzentren und auf die Umlandgemeinden ermittelt und bewertet.

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.

Die Inhalte und Ergebnisse des Strukturgutachtens lassen sich wie folgt zusammenfassen:

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.

Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums "RheinBerg Galerie"

Das Planvorhaben wird sich nicht nur gegenüber den integrierten Versorgungslagen im Einzugsbereich, sondern auch gegenüber übergeordneten Einkaufslagen positionieren. Dabei sind Verbraucher, die heute auf andere Einkaufslagen, z.B. Köln oder Leverkusen, ausgerichtet sind, auf das Planvorhaben bzw. auf die Stadtmitte von Bergisch Gladbach zu lenken. Nur wenn es gelingt, am geplanten Standort Angebote (bzw. Betriebstypen und Betreiber) zu platzieren, die heute nur in Leverkusen und Köln präsent sind, kann eine deutliche Erhöhung der Marktbedeutung des Planvorhabens gelingen.

Raumordnerische Auswirkungen

- Negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf die Nachbargemeinden sind aufgrund der Höhe der initiierten Kaufkraftbewegungen und Umverteilungseffekte nicht zu erwarten.
- Das geplante Einkaufszentrum 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.
- Der zu erwartende Kaufkraftzufluss in Folge einer stärkeren Kaufkraftbindung und die Umsatzverteilungen liegen - auch im Szenario einer starken Marktdurchdringung - in Größenordnungen, die eine Schwächung der Versorgungsfunktionen benachbarter Städte und Gemeinden im Zusammenwirken mit der bereits vorhandenen Einzelhandelsausstattung und -bedeutung der Stadt Bergisch Gladbach nicht erwarten lassen. Strukturverändernde Wirkungen des Planvorhabens auf benachbarte Einkaufsstädte in punkto Zentralitätsfunktionen und Versorgungsstrukturen sind aufgrund der vorgegebenen Versorgungsbedeutung des Bergisch Gladbacher Einzelhandels nicht zu erwarten.
- Der Angebotsausbau in Köln in der Vergangenheit (z.B. Köln-Arkaden in Köln-Kalk) sowie die Wettbewerbsplanungen in Leverkusen-Wiesdorf stellen Beeinträchtigungen der Marktposition des Bergisch Gladbacher Einzelhandels dar, die ohne gegensteuernde Maßnahmen eine weitere Schwächung der Marktposition auslösen könnten.

Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf die Stadtmitte

- Der Planstandort ist mit seiner zentralen Lage in der Kernstadt als siedlungsintegriert zu bewerten. Die Realisierung des Planvorhabens lässt eine Aufwertung des Einzelhandelsstandortes durch Angebotsergänzungen erwarten.
- Gleichwohl würde die Ansiedlung auch zu Umverteilungseffekten innerhalb der Stadtmitte führen, die im Hauptgeschäftsbereich Betriebsgefährdungen auslösen können. Dies vor dem Hintergrund, dass die bestehende Verkaufsflächenkapazität (ca. 30.990 qm) mit geplanten 12.500 qm um ein Drittel erhöht würde. 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.
- Nicht auszuschließen sind damit auch Veränderungen der Lagequalitäten innerhalb des Versorgungszentrums Stadtmitte, da das geplante Einkaufscenter, das ca. ein Drittel der heute vorhandenen Verkaufsfläche zusätzlich bereitstellen wird, die in der Vergangenheit schon eingeleitete Schwerpunktbildung im westlichen Teil des Hauptgeschäftsbereiches weiter unterstützt. Neben dem bestehenden großflächigen Handelseinrichtungen (Löwen-Center, P&C und Strauss Innovation) wäre die "RheinBerg Galerie" ein weiterer wichtiger "Magnet", dem kein Pendant im östlichen Teil des Hauptgeschäftsbereiches gegenübersteht. Insofern ist zu erwarten, dass sich der sich östlich an den Konrad-Adenauer Platz angrenzende Teil des Hauptgeschäftsbereiches weiter rückläufig entwickelt.

Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf die Stadtteilzentren Bensberg und Refrath

- Mit den beabsichtigten Bauvorhaben "Fachmarktzentrum RheinBerg Passage" (8.500 qm VKF) und "Einkaufszentrum RheinBerg Galerie" (12.500 VKF) wird sich der Abstand zu den beiden Stadtteilzentren Bensberg und Refrath mit ca. 14.000 m² bzw. über 10.000 m² weiter vergrößern.
- Versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen auf die Stadtteilzentren Bensberg und Refrath sind grundsätzlich nicht auszuschließen, werden aber für Bensberg und Refrath nicht 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.

Potenzielle Verkaufsfläche/ Verkaufsflächenkontingente

Für das Planvorhaben "RheinBerg Galerie" wurde unter Berücksichtigung zweier Szenarien (niedrige Marktanteilssteigerung/ höhere Marktanteilssteigerung) ein "vertretbarer" Verkaufsflächenumfang in einer Bandbreite von ca. 13.300 qm bis da. 20.700 qm potentielle Verkaufsfläche 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" wäre.

"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. "Lindex" wird entweder in ein zukünftiges Center integriert und wäre von der potenziellen Verkaufsfläche abzuziehen oder die Nutzung „läuft aus“ mit der Folge, dass sich der Umfang potenzieller Verkaufsflächen dementsprechend um ca. 1.000 qm erhöhen würde.

Abschließende Bewertung

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 die möglichen Effekte im Sinne einer Marktberaumung bei weniger leistungsfähigen Anbietern. Eine Konkretisierung der Auswirkungen erfordert dabei eine Präzisierung der Konzeption der "RheinBerg Galerie". Nur wenn es gelingt, die Marktbedeutung des Einzelhandels der Stadtmitte durch die "RheinBerg Galerie" deutlich auszubauen, sind stärkere Kaufkraftbindungen und nicht Umverteilungseffekte im bestehenden Einzelhandel zu erwarten. Auch eine veränderte Wertigkeit der Einkaufslagen innerhalb des Hauptgeschäftsbereichs ist nicht auszuschließen. Im Extremfall besteht - wie bereits vorstehend ausgeführt - die Gefahr, dass sich der östliche, an den Konrad-Adenauer-Platz angrenzende Bereich weiter rückläufig entwickelt und Geschäftsschließungen bzw. -verlagerungen eintreten können.

(Quelle: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung einer Einkaufspassage in Bergisch Gladbach, Oktober 2006)

Weitere Vorgehensweise

Um die Wirkungen des geplanten Einkaufszentrums "RheinBerg Galerie" noch besser einschätzen und städtebaulich würdigen zu können, wird derzeit in einer zweiten Bearbeitungsphase durch die GMA untersucht, inwieweit durch die Regelung von Verkaufsflächenkontingente für verschiedene Branchen/ Sortimente eine wünschenswerte Nutzungsmischung sichergestellt werden kann.

Ziel ist es, durch die Vermeidung von Schwerpunktbildungen innerhalb des Einkaufszentrums (z.B. im Bereich im Sortimentsbereich "Elektrowaren" oder "Bekleidung, Schuhe, Sport") unerwünschte Größenordnungen von Umsatzverlagerungen in der Stadtmitte, in den

Stadtteilzentren Bensberg und Refrath sowie in den Umlandgemeinden und damit einhergehend unververtretbare städtebauliche, versorgungsstrukturelle und/ oder raumordnungsrelevante negative Auswirkungen auf andere integrierte Versorgungsbereiche zu vermeiden.

Wie bereits in Kapitel III " Städtebaulicher Vertrag" ausgeführt, sollen die Ergebnisse der Untersuchung in dem Städtebaulichen Vertrag I, der zwischen der LIXXUS Projektgesellschaft ("RheinBerg Galerie") und der Stadt geschlossen wird, unter § 1.4 aufgenommen werden.

Die Ergebnisse zum Einzelhandelsgutachten werden in der Sitzung mündlich vorge-tragen.

3.2 Abschätzung der planbedingten, verkehrlichen Auswirkungen - September 2006

erstellt vom Planungsbüro VIA, Köln

Der Bebauungsplan Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - umfasst im Wesentlichen zwei größere verkehrswirksame Maßnahmen, die in engem Bezug zueinander stehen:

- Das Einkaufszentrum „RheinBerg Galerie“ mit einem Parkdeck für ca. 580 Stellplätze
- Umgestaltung des Verkehrsknotens „Driescher Kreuz“ in einen Kreisverkehrsplatz

Auf der Basis der Nutzungskenngrößen für das geplante Einkaufszentrum "RheinBerg Galerie" in der Stadtmitte mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 12.500 m² wurden im Rahmen einer Verkehrsverträglichkeitsuntersuchung 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.

Die Beurteilung der Verkehrsverträglichkeit sowie der Leistungsfähigkeitsnachweis der beiden geplanten Kreisverkehrsplätze 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.

Der Gutachter kommt in seiner Untersuchung zu dem Ergebnis, 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 Minikreisel in der Stationsstraße) insgesamt gut bewältigt werden kann.

Trotz der Verkehrszunahme 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.

3.3 Umweltprüfung/ Umweltbericht - Oktober 2006

erstellt vom Fachbereich 7-36/ Umweltschutz

Für Teilbereiche des Plangebietes liegen bereits umweltbezogene Informationen aus der Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU) zum Bebauungsplan Nr. 2110 - Bahnhof Bergisch Gladbach - von September 2000, erstellt vom Büro NARDUS, ökologische Untersuchungen, Wiehl, vor. Darüber hinaus wurde bereits für den erweiterten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - im Jahre 2001 eine Umweltwelterheblichkeitsprüfung (UEP) durchgeführt.

Unter Bezugnahme auf die vorstehend benannten Untersuchungen sowie auf Grundlage der Vorentwurfsplanung zum Bebauungsplan Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - wurde zwischenzeitlich eine Umweltprüfung einschließlich Eingriffsbewertung durchgeführt.

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) 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 Freiflächennutzungen 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 vier bestehende Bäume (zwei Linden und zwei 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.

Zusätzliche Maßnahmen zur Kompensation des im Rahmen der Eingriffsbewertung ermittelten Ausgleichsbedarfes sind innerhalb des Bebauungsplangebietes standortbedingt (Innenstadtlage mit hoher Nutzungsdichte) nicht möglich. Der verbleibende Ausgleichsbedarf 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 anteilige Kostentragung für die als Ausgleich vorgesehenen Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes wird in dem Städtebaulichen Vertrag II, der zwischen der Projektgesellschaft und der Stadt geschlossen wird, geregelt.

Die planbedingten Auswirkungen auf die derzeitige Umweltsituation, die Eingriffsbewertung sowie die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind zusammenfassend in dem Umweltbericht, Teil II der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz -, dargestellt.

3.4 Schalltechnische Untersuchung/ Schadstoffgrobscreening/ Lichtimmissionen - **September 2006**, erstellt vom Büro Peutz Consult GmbH, Düsseldorf

Lärmimmissionen

Die Lärmvorbelastung innerhalb des Plangebietes durch äußere Lärmeinwirkungen (Verkehrslärm (Straße+Schiene) und Gewerbelärm) sowie die Emissionsbelastungen, die zukünftig durch die Nutzung innerhalb des ausgewiesenen Kerngebietes MK von dem Plangebiet ausgehen, wurden im Rahmen eines Schalltechnischen Gutachtens durch das Büro Peutz Consult GmbH, Düsseldorf ermittelt und bewertet.

Dabei wurde der Untersuchung das aktuelle Bebauungs- und Nutzungskonzept für das projektierte Einkaufszentrum "RheinBerg Galerie" zu Grunde gelegt.

Unter Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse setzt der Bebauungsplanentwurf Lärmschutzmaßnahmen, wie z.B. eine Lärmkontingentierung innerhalb des ausgewiesenen Kerngebietes MK sowie passive Schallschutzmaßnahmen an dem Gebäude, fest.

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

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 Verkehrsweg 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.

Luftschadstoffe/ Schadstoffgrob-screening

Die Ergebnisse des erneut durchgeführten Grobscreenings verdeutlichen bereits in der Bestandssituation eine hohe Vorbelastung der Schadstoffkonzentrationen im Plangebiet bzw. in der Stadtmitte insgesamt, insbesondere für Stickstoffdioxid (NO₂).

Grundlage der Beurteilung der Berechnungsergebnisse ist die 22. BImSchV. Hiernach werden im Kreuzungsbereich die Jahresmittelwerte der von 40 µg/m³ für 2007 überschritten und die maximal zulässigen 18 Überschreitungen des 1-Stunden-Wertes von 200 40 µg/m³ nicht eingehalten.

An allen anderen Immissionsorten werden die zulässigen Werte für alle Untersuchungsvarianten (Bestand/ mit "RheinBerg Galerie"/ mit "RheinBerg Galerie" und "Umbau Driescher Kreuz") eingehalten.

Die Jahresmittelwerte für Feinstaub (PM₁₀) von 40 µg/m³ sowie die zulässigen 35 Überschreitungen pro Jahr des Tagesmittelwertes von 50 µg/m³ werden für alle Jahre an allen betrachteten Immissionsorten eingehalten. Die Immissionswerte für Benzol (C₆H₆) 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 werden. Im Gegensatz zur Luftschadstoffuntersuchung zur "RheinBerg Passage" (2. Halbjahr 2005), konnten dieses Mal Vorbelastungsdaten in die Berechnungen einfließen, die durch das Landesumweltamt Essen (LUA) zur Verfügung gestellt wurden. Diese Daten beruhen auf Berechnungen, die durch das LUA durchgeführt wurden und daher als realistisch angenommen werden können.

Lichtimmissionen

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.

Die Originale der vorstehend aufgeführten gutachterlichen Untersuchungen können in der Fachaufgabe Stadtplanung, Fachbereich 6 Planen und Bauen, eingesehen werden.

Die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie aktualisierte Informationen zu dem projektierten Einkaufszentrum „RheinBerg Galerie“ (Bebauungs- und Nutzungskonzept) werden in der Planungsausschuss-Sitzung am 11.01.2006 vorgestellt.

Darüber hinaus werden die Ergebnisse der Ergänzung zum Einzelhandelsgutachten ("Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung einer Einkaufspassage in Bergisch Gladbach - 2. Untersuchungsstufe) in der Sitzung mündlich vorgetragen.

Die Verwaltung schlägt vor, den Inhalten des Bebauungsplanentwurfes Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - sowie den Regelung des Städtebaulichen Vertrages I zuzustimmen und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu fassen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) werden parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beteiligt.

Übersichtspläne, eine verkleinerte Kopie des Bebauungsplanentwurfes Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz -, die Textlichen Festsetzungen, die Begründung* gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan sowie der Entwurf zum Städtebaulichen Vertrag I (Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung) sind der Vorlage beigelegt.

Anlagen

- Übersichtsplan/ Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - (aktuell)
- Übersichtsplan/ Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - (alt)
- Planverkleinerung - Bebauungsplan Nr. 2193 - Westliche Verlängerung Stationsstraße -
- Planverkleinerung - Bebauungsplan Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz -
- Planausschnitt (Kerngebiet MK) - Bebauungsplan Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz -
- Textliche Festsetzungen zum BP Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz -
- Begründung* gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum BP Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - einschließlich Umweltbericht
- Städtebaulicher Vertrag (Entwurf)

*** Die Begründung zum Bebauungsplan Nr 2198 - Am Driescher Kreuz - (einschließlich Umweltbericht) wird nachgereicht !!!!**

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 (offene Bauweise) 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 Busbahnhofs 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 Solitäräume** 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 Busbahnhofs **insgesamt 12 Solitäräume** 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 Solitäräume 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 Busbahnhofs 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 Busbahnhofs 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 derzeitig 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.

Städtebaulicher Vertrag (Entwurf)

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 überprüfbar 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 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 nutzbaren 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 [Regelungen zu Verkaufsflächenkontingente für verschiedene Branchen/ Sortimente werden ggfls. noch ergänzt].
- 1.5 Die LIXXUS verpflichtet sich, zur Absicherung der Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums von 12.500 m² (§ 1.1) 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.
- 1.6 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.
- 1.7 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.

<-@