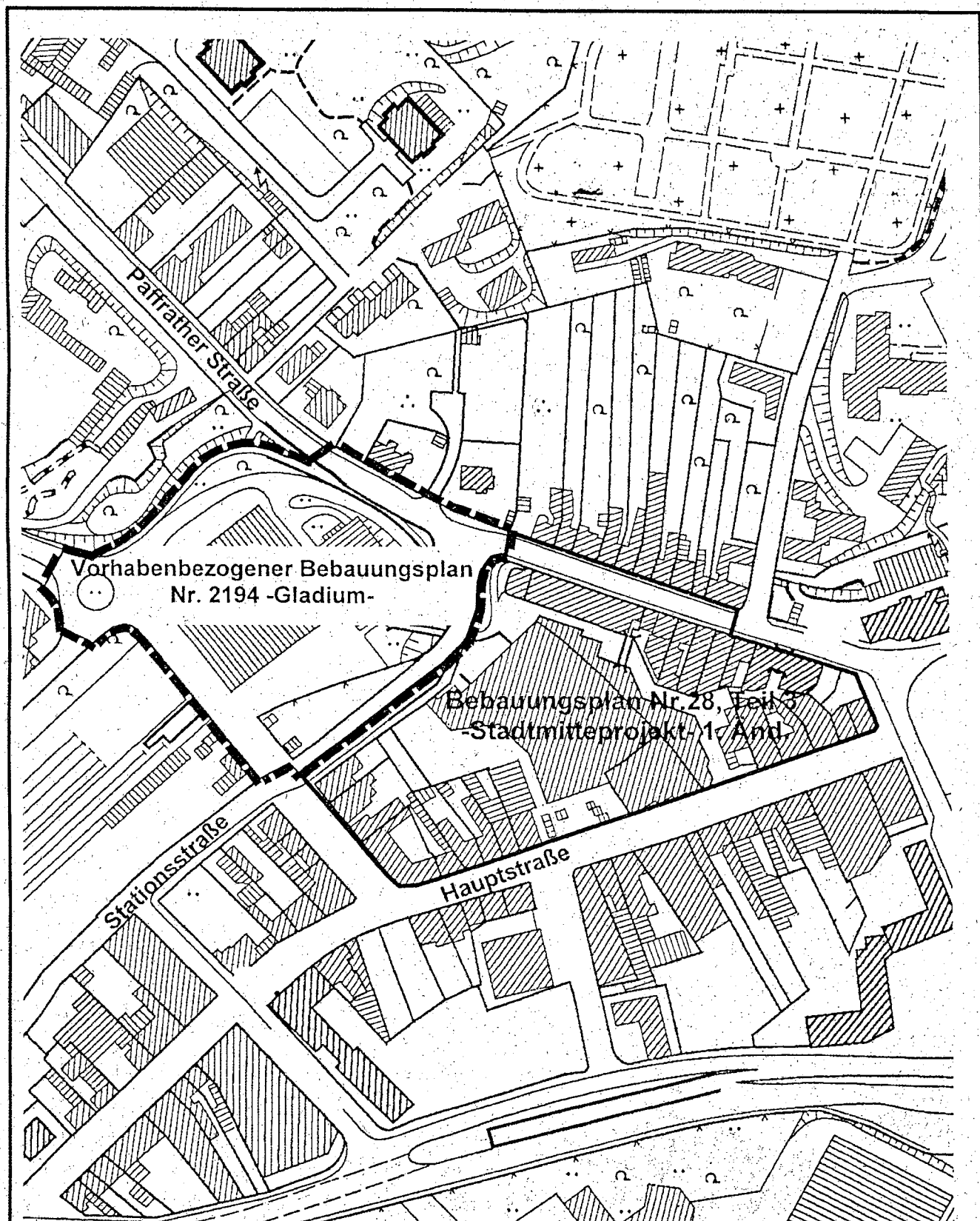
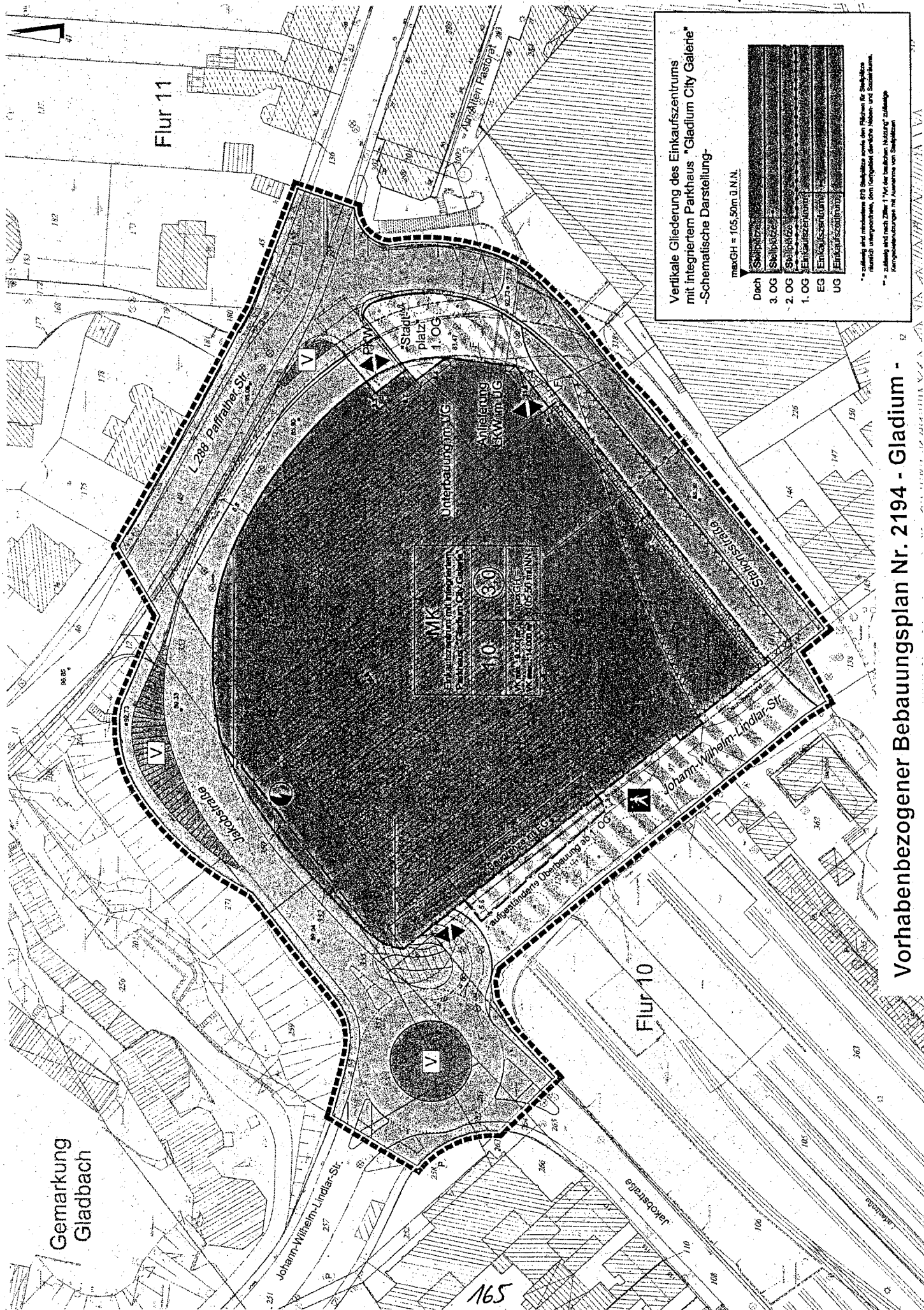


Übersichtsplan

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2194 -Gladium-

Maßstab 1:2500





Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2194 - Gladium -

Textliche Festsetzungen

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2194 - Gladium -

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Kerngebiet (MK)

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen 'Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen' nicht zulässig.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen, Wohnungen die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen, nicht zulässig.
- 1.3 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird für die Summe der Netto-Gesamtverkaufsfläche innerhalb des ausgewiesenen Kerngebietes (MK) eine Untergrenze von mindestens 9.500 m² sowie eine Obergrenze von maximal 14.000 m² festgesetzt.
- 1.4 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO werden entsprechend der Satzung über den Ausschluss von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsnutzungen im Kerngebiet folgende Nutzungen für nicht zulässig erklärt:
 - Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und/oder Unterhaltungsgeräten (Spielhallen/ Spielcasinos) ist,
 - Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung Sexdarbietungen sind,
 - 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)

Grundflächenzahl

- 2.1 Die Grundflächenzahl wird mit 1,0 als Obergrenze festgesetzt.

Geschossflächenzahl

- 2.2 Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 3,0 als Obergrenze festgesetzt.

Gemäß § 21a Abs.4 Nr.3 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

Höhe baulicher Anlagen

- 2.3 Die im Bebauungsplan für das Kerngebiet festgesetzte Gebäudehöhe von 105,5 Meter über Normalnull (müNN) ist als Höchstwert festgesetzt. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch gebäudetechnische Anlagen wie Treppenhäuser, Fahrstuhlüberfahrten sowie einem Technikgebäude für die zentrale Lüftungsanlage ausnahmsweise bis zu einer maximalen Höhe von 110 m ü. NN überschritten werden.

3. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes ist der genaue Standort der zur Gewährleistung der Stromversorgung erforderlichen und im Bebauungsplan festgesetzten Transformatorenstation innerhalb des ausgewiesenen Kerngebietes im Einvernehmen mit dem Energieversorgungsunternehmen festzulegen.

4. Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 4.1 Die mit gr festgesetzten Flächen sind mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- 4.2 Die mit F festgesetzten Flächen sind mit Fahrrechten zu Gunsten der Anlieger im Untergeschoss zu belasten.

5. Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**5.1 Passive Schallschutzmaßnahmen**

Die zukünftigen Gebäudefassaden innerhalb des ausgewiesenen Kerngebiets, die gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB im nachfolgenden Übersichtsplan gekennzeichnet sind, liegen in den Lärmpegelbereichen II, III, IV, V und VI gemäß der schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Für Außenbauteile von Gebäuden innerhalb der vorstehend benannten Lärmpegelbereiche, sind zum Schutz gegen Außenlärm entsprechend des Abschnitts 5 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume und ähnliches ¹⁾
		Erforderliche R ^W ,res der Außenbauteile in dB	
II	56-60	30	30
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40
VI	76-80	50	45

¹⁾ An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

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

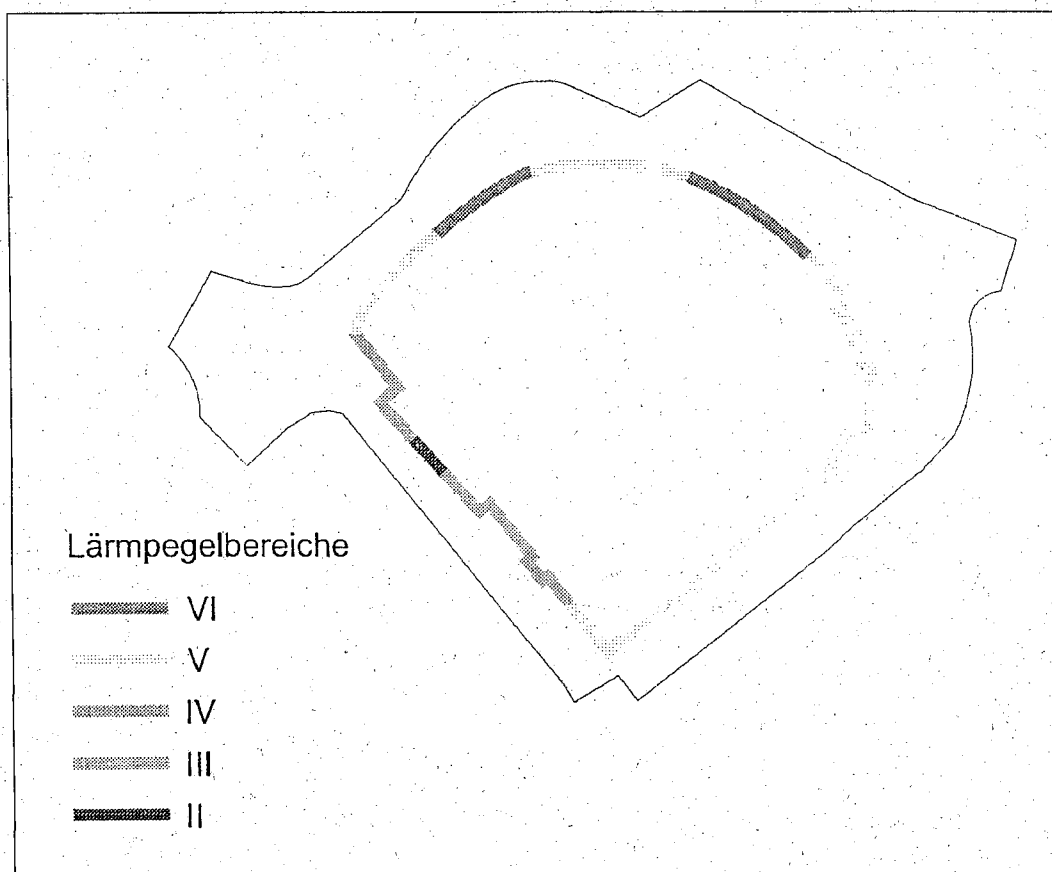


Abbildung 1: Lärmpegelbereiche

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. Sofern die künftigen Fassaden von den im Bebauungsplan dargestellten Baugrenzen zurückbleiben, ist im Baugenehmigungsverfahren die Luftschalldämmung auf Basis der Anlage 4a der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan zu prüfen.

5.2 Anlagenlärm

Der Beurteilungspegel (L_r) verursacht durch die Summe aller technischer Anlagenkomponenten (Lüftung, Klima, Kompressoren etc.) muss den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 10 dB(A) unterschreiten. Der Immissionsort ist im Baugenehmigungsverfahren festzulegen. Die Anlagenkomponenten sollten einzelntonfrei im Sinne der DIN 45681 sein.

5.3 Parkhausnutzung

Die Nutzung des Parkhauses in der Nachtzeit nach TA Lärm (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ist unzulässig.

Hinweis:

Sollte eine Nachtnutzung des Parkhauses erwünscht sein ist die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm zur Nachtzeit auf Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens nachzuweisen.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 6.1 Innerhalb der im Bebauungsplan als 'Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung' (Fußgängerbereich) ausgewiesenen Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße sind mindestens 8 hochstämmige Bäume einer Art aus beigefügter Artenliste zu pflanzen. Der genaue Abstand der Bäume richtet sich nach den Anforderungen an die technische Ausbauplanung der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße und wird in der Ausführung festgelegt. Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von 2,50 m x 4,00 m anzulegen, gärtnerisch zu bepflanzen und vor Überfahren oder Begehen zu schützen. Durch entsprechende Pflege sind die Bäume dauerhaft zu erhalten.
- 6.2 Innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen 'Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung' (Stadtplatz) sind mindestens 5 Bäume einer Art aus beigefügter Artenliste zu pflanzen.
- Durch entsprechende Pflege sind die Bäume dauerhaft zu erhalten.
- 6.3 Die Stützwand der Paffrather Straße ist zum geplanten Stadtplatz hin mit Wildem Wein (*Parthenocissus spec.*) und Efeu (*Hedera helix*) zu beranken. Die Berankung ist durch entsprechende Pflege dauerhaft zu erhalten.

7. Nachrichtliche Übernahmen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach vom 26.06.1990; beschlossen aufgrund § 45 Landschaftsgesetz NW (LG NW)

8. Hinweise

8.1 Rechtsgrundlage

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I S. 132)

8.2 Bisheriges Planungsrecht

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Gladium City-Galerie' wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 28, Teil 2 - Stadtmittelpunkt - 1. Änderung der Stadt Bergisch Gladbach teilweise überplant und in diesem Teil ersetzt.

8.3 Pflanzmaßnahmen / Pflege / Unterhalt

Das Pflanzen hat fachgerecht nach DIN 18916 spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu erfolgen. Der Erhalt der Vegetation ist durch fachgerechte dauerhafte Pflege gemäß DIN 18919 sicher zu stellen. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen gleicher Art in mindestens gleicher Größe vorzunehmen und durch Pflege entsprechend dauerhaft zu erhalten. Für Bäume ist zu geplanten und bestehenden Leitungen hin ausreichender Wurzelschutz zu gewährleisten.

8.4 Baugrundverhältnisse

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 (tieferreichende Aufschlussbohrung für jeden Gründungspfahl sowie ggf. modifizierte Gründung) zu treffen.

8.5 Grundwasserverhältnisse

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 Niederschlagswasserbeseitigung

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

Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Bereich des neuen Einkaufszentrums 'Gladium City-Galerie' wird nach Abpufferung durch eine Rückhaltung der städtischen Regenwasserkanalisation in den angrenzenden Straßen zugeleitet. Die Rückhaltung wird innerhalb des ausgewiesenen Kerngebietes erfolgen.

8.7 Bodenbelastungen

Anfallende Aushub- und Abbruchmaterialien sind gemäß Krw-/ AbfG vorrangig zu verwerten. Ist dies nicht möglich, sind solche Materialien abfallwirtschaftlich zu beurteilen und ordnungsgemäß auf/ in einer dafür zugelassenen Entsorgungseinrichtung zu entsorgen.

Nachweise über den Verbleib der Materialien sind dem Oberkreisdirektor des Rheinisch-Bergischen Kreises – Untere Abfallwirtschaftsbehörde – einzureichen.

Für den Bereich der registrierten und im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Altlastenverdachtsfläche sind Erdauskofferungsarbeiten unter fachgutachterlicher Aufsicht auszuführen. Die belasteten Aushubmassen sind unter Zugrundelegung des vorliegenden GEOS-Gutachtens vom 30.07.1993 zu separieren, ggf. entsprechend zu lagern und abzusichern sowie nach abfallrechtlicher Beurteilung ordnungsgemäß auf/ in einer dafür zugelassenen Entsorgungseinrichtung zu entsorgen.

Nachweise über den Verbleib der Materialien sind dem Oberkreisdirektor des Rheinisch-Bergischen Kreises – Untere Abfallwirtschaftsbehörde – einzureichen.

Nach Abschluss der Auskofferungs- und Entsorgungsarbeiten im Bereich der gekennzeichneten Altlastenverdachtsfläche ist vom beauftragten Fachgutachter ein entsprechender Abschlussbericht zu fertigen und der Stadt Bergisch Gladbach – Fachbereich Umwelt und Technik/ Umweltschutz – einzureichen.

8.8 Werbeanlagen

Bei Anordnung und Betrieb von Werbeanlagen ist der gemeinsame Runderlass 'Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung' des Umweltministeriums sowie des Städtebauministeriums vom 13.9.2000 (SMBl. NRW 712a) zu beachten.

8.9 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.

- 8.10 Das im Rahmen der Eingriffsbewertung (Umweltbericht) ermittelte Ausgleichsdefizit wird im städtischen Ausgleichsgebiet "Grube Weiß" 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 Öko-konto sichergestellt.

Pflanzliste

Bäume für öffentliche Verkehrsflächen (siehe 6.)

Großkroniger hochstämmiger Laubbaum, Stammumfang 30-35 cm

Robinie	Robinia pseudoacacia
Gleditschie	Gleditsia triacanthos
Schnurbaum	Sophora japonica
Platane	Platanus acerifolia

Bäume für den geplanten Stadtplatz (siehe 6.)

Feldahorn	Acer campestre
Baumhasel	Corylus colurna
Pflaumenblättriger Weißdorn	Crataegus x prunifolia „Splendens“
Robinie	Robinia pseudoacacia

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Nr. 2194 - Gladium -

BKR Aachen, Dunantstraße 8, 52064 Aachen
Tel. 0241/ 470580 • Fax 0241/ 47058-15

Inhalt

1	Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung	3
2	Räumlicher Geltungsbereich	4
3	Planungsrechtliche Situation / Vorgaben übergeordneter Planungen	5
3.1	Gebietsentwicklungsplan	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Satzung über den Ausschluss von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben	6
3.4	Rahmenplanung – Innenstadt Bergisch Gladbach	6
4	Städtebauliche Situation	6
4.1	Vegetation	7
5	Städtebauliche Konzeption	8
5.1	Allgemeine Planungsziele	8
5.1.1	Nutzungskonzept	8
5.1.2	Baulich-räumliches und funktionales Konzept	8
5.1.3	Verkehrskonzept	9
5.2	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	11
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung	12
5.2.3	Überbaubare Grundstücksfläche	13
5.2.4	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
5.2.5	Verkehrsflächen	14
5.2.6	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	15
5.2.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	16
6	Umweltverträglichkeit des Bebauungsplans	16
7	Ver- und Entsorgung	17
8	Umsetzung des Bebauungsplans	18
8.1	Bodenordnende Maßnahmen	18
8.2	Kosten	18
8.3	Durchführungsvertrag	18

1 Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Die 'Gladium City-Galerie' GmbH & Co KG – Buddestraße 14, 51429 Bergisch Gladbach – beabsichtigt, auf dem zentralen Grundstück südöstlich des ehemaligen Kalkwerkes Cox, südlich der Paffrather Straße und nördlich des S-Bahnhaltepunktes an der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße das Einkaufszentrum 'Gladium City-Galerie' zu errichten. Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um ein insgesamt 5-geschossiges Einkaufszentrum mit einer zentralen Mall, Verkaufsflächen auf insgesamt drei Etagen sowie zwei in das Gebäude integrierte Parkdecks plus eine optisch in das Gebäude integrierte Parkebene auf dem Dach für insgesamt ca. 670 Kfz-Stellplätze.

Mit der Verlagerung des städtischen Busbahnhofes auf das Gelände des ehemaligen S-Bahnhaltepunktes und dem beabsichtigten Abriss des Parkhauses an der Paffrather Straße wird der zentrale Bereich zwischen Paffrather Straße, Jakobstraße, Stationsstraße sowie Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße für eine städtebauliche Neuordnung und Neugestaltung frei. Das Gelände hat bedingt durch seine zentrale Lage in unmittelbarer Nähe zum S- und Busbahnhof, zur Hauptstraße (Fußgängerzone) sowie durch seine städtisch geprägte Umgebung mit zahlreichen Einzelhandelsnutzungen im unmittelbaren Umfeld eine überragende Bedeutung für die künftige städtebauliche Entwicklung des Stadtkerns von Bergisch Gladbach.

Mit der Entwicklung des Standortes werden folgende städtebauliche Planungsziele verfolgt:

- Stärkung der Innenstadt durch einen ergänzenden hochwertigen Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort in zentraler, städtebaulich integrierter Lage
- Städtebauliche Neuordnung und gestalterische Attraktivierung des vormaligen Bus-/ Bahnhofsbereichs und zugleich gestalterische Aufwertung des Stadteingangs
- Städtebaulich-gestalterische Einbindung des Bauvorhabens in das Umfeld unter Berücksichtigung der bewegten Topographie
- Schaffung einer kerngebietstypischen Nutzungsstruktur und Nutzungsdichte
- Ausschluss von unerwünschten Nutzungen wie z.B. Vergnügungsstätten (Spielhallen, Spielcasinos) u.a.
- Optimale verkehrliche Einbindung des Vorhabens in das umliegende Straßennetz und stadtverträgliche Abwicklung des vorhabenbezogenen Ziel- und Quellverkehrs, kürzeste Wege zum zentralen ÖPNV-Knotenpunkt (S-Bahn-Haltepunkte, Busbahnhof)
- Verbesserung der Aufenthalts- und Erlebnisqualitäten für Fußgänger, Vergrößerung des fußläufigen Einkaufsbereichs von der Grünen Ladenstraße bis zum neuen Busbahnhof
- Einhaltung der für die Vorhabensgeräusche maßgebenden Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft
- Abriss des alten Parkhauses und Schaffung von Ersatzflächen für den ruhenden Verkehr
- Ausgleich des vorhabenbedingten Eingriffs (Überbauung von heutigen Restgrünflächen).

Das Baugrundstück ist in der nunmehr geplanten Form weder nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile – bebaubar, noch entsprechen die vorgesehenen Nutzungen dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28 Teil 2 1. Änderung. Auch die im Dezember 1999 durch den Rat der Stadt beschlossene 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28, Teil 2 – Stadtmitteprojekt – entspricht nicht mehr den nunmehr formulierten Planungsabsichten.

Angesichts der mit dem Vorhaben mittelbar und unmittelbar verbundenen städtebaulichen und verkehrlichen Neuordnungserfordernisse sowie geltender umweltrechtlicher Anforderungen kann das für das Vorhaben benötigte Planungsrecht über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan i.S.v. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) geschaffen werden. Der mit der Stadt abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan stellt die Voraussetzung für die Durchführung des förmlichen Bauleitplanverfahrens dar.

Für das beabsichtigte Vorhaben ergibt sich aus dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung¹ keine zwingende Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Die Stadt Bergisch Gladbach empfiehlt jedoch, zur Qualifizierung und Erleichterung der Abwägung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, die Umweltbelange in Form eines Umweltberichtes in Anlehnung an § 2a BauGB darzustellen.

Die öffentliche Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgte vom 13.10.2003 bis 13.11.2003. Zur Konkretisierung der Planungsziele hat sich die Verwaltung dazu entschieden, vor Satzungsbeschluss zeichnerische sowie textliche Klarstellungen auf der Bebauungsplanurkunde vorzunehmen. Diese nehmen Bezug auf die im Oktober/November 2003 mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan öffentlich ausgelegten Architektenpläne des Architekturbüros pos4 und stellen keine neuen Planinhalte dar. Für die Ergänzung der Planzeichnung um einen schematischen Gebäudeschnitt sowie der Festsetzung einer Mindestverkaufsfläche von 9.500 m² wurde im Sinne des § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) dem Vorhabenträger eine angemessene Frist zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben. Der Vorhabenträger hat den vorgeschlagenen Ergänzungen uneingeschränkt zugestimmt.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 1,9 ha und erstreckt sich von der Paffrather Straße im Osten über die Stationsstraße im Süden bis zum S-Bahnhaltepunkt Bergisch Gladbach. Das, das Grundstück der 'Gladium City-Galerie' unmittelbar umgebende Straßennetz inkl. des geplanten Knotenpunktes in der Jakobstraße ist somit in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen.

¹ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.2.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001, rechtsgültig seit dem 03.08.2001

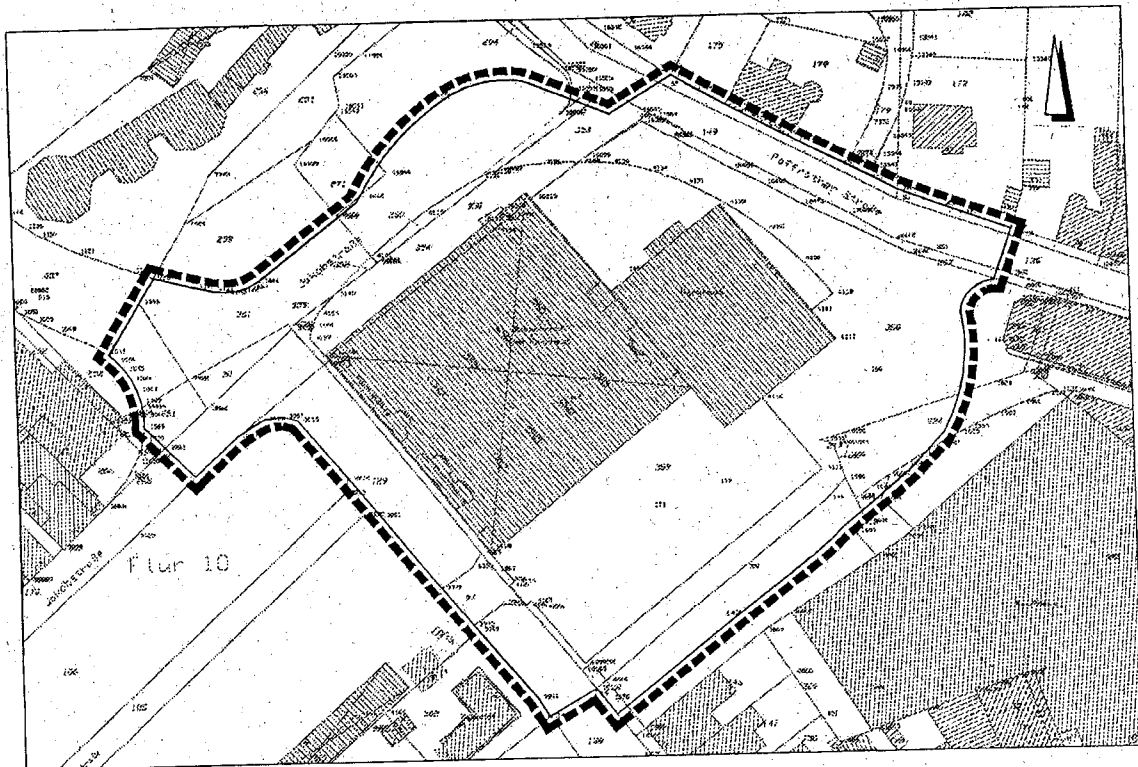


Abbildung 2-1: Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

3 Planungsrechtliche Situation / Vorgaben übergeordneter Planungen

3.1 Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach stellt für das Plangebiet 'Kerngebiet' (MK) mit der Zweckbestimmung 'Zentraler Omnibusbahnhof' (ZOB) und 'Öffentliches Parkhaus' dar. Somit bedarf es einer Anpassung des Flächennutzungsplanes an die aktuellen Planungsziele.

Die Nutzung 'ZOB' wurde zwischenzeitlich verlegt und auf ehemaligen Bahnflächen an der Stationsstraße einer neuer Busbahnhof errichtet. Der Flächennutzungsplan ist daher den tatsächlichen Gegebenheiten und den städtebaulichen Zielsetzungen für den betreffenden Bereich der Stadtmitte anzupassen. Ein entsprechendes Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes wird zurzeit - im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Bebauungsplanaufstellung - durchgeführt. Die Änderung Nr. 150/ 2110 - Bahnhof Bergisch Gladbach - des Flächennutzungsplanes umfasst u.a. die Verschiebung der Zweckbestimmung 'ZOB' in den Bereich bisheriger Bahnflächen, der zukünftig als 'Verkehrsfläche' mit der Zweckbestimmung 'ZOB' dargestellt wird. Darüber hinaus sollen im Kopfbereich des Bahnhofes (bisherige Bahnflächen) zusätzliche Kerngebietsflächen (MK) dargestellt werden.

3.3 Satzung über den Ausschluss von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben

Das Plangebiet ist überlagert von der 'Satzung der Stadt Bergisch Gladbach über den Ausschluss von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben' (Textbebauungsplan) vom 20.12.1984. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan den o.g. Textbebauungsplan für seinen Geltungsbereich automatisch aufhebt, erfolgt eine Übernahme der seinerzeit getroffenen Zulässigkeitsregelungen.

3.4 Rahmenplanung – Innenstadt Bergisch Gladbach

Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach hat am 23.06.1999 eine Leitbildkonzeption für den Innenstadtbereich von Bergisch Gladbach zu den Themen Nutzung, Verkehr, Stadtbild und Freiraum beschlossen. Die für das Plangebiet relevanten Ziele und Inhalte dieser Leitbildkonzeption

- Verbesserung des Verknüpfungspunktes 'Bus und Bahn',
- Ausweitung der Kerngebietsnutzungen auf den Busbahnhof/S-Bahnhaltepunkt,
- Entwicklung des Fußgängerbereichs, der sich heute weitgehend auf die Achse der heutigen Hauptstraße beschränkt, stärker in die Breite,
- Entwicklung der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße als Fußgängerzone Richtung Cox-Gelände
- Anlage einer Baumreihe in der verlängerten Fußgängerzone Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße

liegen auch dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde.

4 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Stadtzentrum von Bergisch Gladbach unmittelbar im Nordosten des S-Bahnhofes. Nördlich des Plangebiets grenzt die Fläche des ehemaligen Kalkwerkes Cox an. Im Südosten befinden sich die Fußgängerzonen Hauptstraße und Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße sowie die Löwenpassage (ehemaliges Kaufhaus 'Kaufring').

Das Plangebiet ist in seiner heutigen Funktion und seinem Erscheinungsbild stark durch verkehrstechnische Anlagen geprägt. Für den Betrachter wirkt der ehemalige Busbahnhof mit den darüber liegenden Parkdecks und das Parkhaus an der Paffrather Straße mit insgesamt ca. 700 Kfz-Stellplätzen² dominierend. Eine ehemals bebaute Fläche zwischen dem Busbahnhof/Parkhaus und der Stationsstraße liegt brach. Aus städtebaulicher Sicht tritt das gesamte Areal aufgrund seiner Mononutzung, der Verkehrsbauwerke und der fehlenden Gestaltung negativ in Erscheinung.

² Durch die vor mehreren Jahren durchgeführte Sperrung der obersten Parkebene (Parkdeck/Rampenturm) stehen aktuell lediglich ca. 500 Stellplätze zur Verfügung; nach Aussagen des Betreibers ist das Parkhaus derzeit zu 70% (ca. 350 Parkplätze) ausgelastet.

Der ehemalige Busbahnhof ist aufgrund der Dimension seiner aufgeständerten Überdachung, der schlechten Beleuchtung und der fehlenden Gestaltung unübersichtlich, unattraktiv und ohne Aufenthaltsqualitäten.

Der Bahnhofsbereich ist durch die Jakobstraße, die tiefergelegte Zufahrtsstraße zu dem Parkhaus sowie die Stationsstraße (Rampe) auf die Belange des motorisierten Individualverkehrs ausgerichtet und bietet keine Qualitäten für Fußgänger.

Die fußläufigen Anbindungen des Busbahnhofareals und des S-Bahn-Endhaltepunktes über die Fußgängerbereiche Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße und Am alten Pastorat sind unzureichend und gestalterisch wenig ansprechend. Den mit Bus und Bahn ankommenden Besucher erwartet eine unattraktive Entree-Situation in das Stadtzentrum, die durch brachgefallene oder mindergenutzte Flächen geprägt wird.

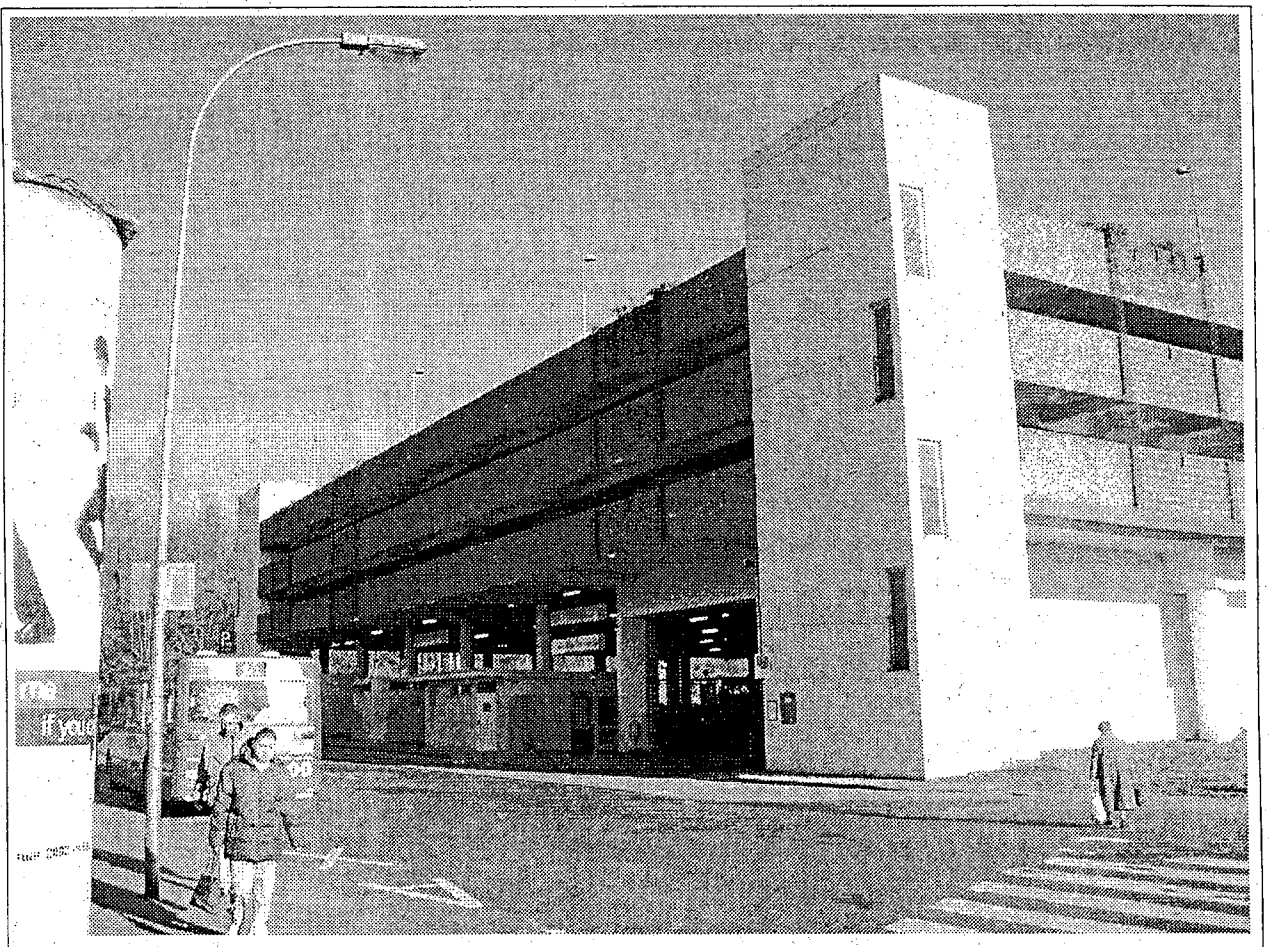


Abbildung 4-1: Blick von Süden auf den bestehenden Busbahnhof

4.1. Vegetation

Das Plangebiet ist in weiten Teilen durch das Parkhaus sowie durch Verkehrsflächen versiegelt. Im Bereich der rd. 2000 m² großen Brachfläche zwischen der Stationsstraße Ecke Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße und dem Parkhaus haben sich grasreiche Brachen sowie Gebüsch und lückige Ruderalvegetation auf Schotterböden angesiedelt.

5 Städtebauliche Konzeption

5.1 Allgemeine Planungsziele

5.1.1 Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept baut auf dem Rahmenplan 'Innenstadt Bergisch Gladbach' (1999) auf. Es zielt auf eine Stärkung der Innenstadt durch einen ergänzenden hochwertigen Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort in zentraler, städtebaulich integrierter Lage und durch Schaffung einer kerngebietstypischen Nutzungsstruktur und Nutzungsdichte ab. Hierbei wird in Anlehnung an den Rahmenplan für die Innenstadt von Bergisch Gladbach das Ziel verfolgt, die Fußgängerzone auch in die Breite zu entwickeln. Zur Sicherung einer hohen Nutzungsqualität in der Innenstadt von Bergisch Gladbach sollen zudem unerwünschte und unverträgliche Nutzungen innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Im Untergeschoss der "City-Galerie" ist ein SB Warenhaus geplant (Verkaufsfläche: ca. 4.400 m²). Im Erdgeschoss und 1.OG sind jeweils Einzelhandelsnutzungen wie Drogerie, Sport, Textil Kaufhaus, Junge Mode u.a. sowie Dienstleistungen und Büros vorgesehen. Die für den Einzelhandel vorgesehene Netto-Gesamtverkaufsfläche (ohne Dienstleistung, Gastronomie und Büro) beträgt rd. 14.000 m². Die oberen zwei Etagen der "City-Galerie" sowie die Dachfläche sind als Parkdeck mit ca. 670 Stellplätzen ausgestaltet und dienen der Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

Die Funktions- und Tragfähigkeit des Nutzungskonzeptes wurde im Zuge eines Einzelhandelsgutachtens durch das Institut für Gewerbezentren, Starnberg (02/2003) grundsätzlich positiv beurteilt. Demnach stellt das durch die 'Gladium City-Galerie' GmbH geplante Einkaufszentrum mit der Verkaufsfläche von ca. 14.000 m² ein in Deutschland bewährtes und zur Erhöhung der Innenstadt-Attraktivität beitragendes Nutzungskonzept dar. Der Abriss des vorhandenen Parkhauses sowie die geplante Verlängerung der Fußgängerzone bis zum Eingang der 'Gladium City-Galerie' werden zu einer Verbesserung der städtebaulichen Situation in diesem Bereich der Innenstadt führen. Das Konzept wird aller Erfahrung nach dazu beitragen, die heute aus Bergisch Gladbach vagabundierende Kaufkraft merklich zu binden.

5.1.2 Baulich-räumliches und funktionales Konzept

Das baulich-räumliche und funktionale Konzept zielt auf eine städtebauliche Neuordnung und Attraktivierung des vormaligen Busbahnhofareals und somit auf eine gestalterische Aufwertung des Stadteingangs ab. Dieses Ziel wird durch die bauliche und funktionale Einbindung des Vorhabens in das Umfeld unter Berücksichtigung der bewegten Topographie erreicht.

Die "City-Galerie" nimmt das gesamte Grundstück zwischen Jakobstraße, Paffrather Straße, Stationsstraße und Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße in Anspruch. Der Baukörper ist 5-geschossig geplant – davon tritt das Untergeschoss für den Betrachter nicht in Erscheinung. Der kompakte Baukörper wird mit einem Flachdach versehen; im Südwesten an der zum S-Bahnhof exponierten Fassade folgt die Gebäudekante dem Verlauf der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße; ab dem 1. Obergeschoss erfolgt an der nördlichen Fassadenhälfte eine aufgeständerte Überbauung des Straßenraumes.

Für den Fußgänger wird sich diese Überkragung als Arkade darstellen. Der Gebäudevorsprung ist zudem geeignet, die Fassadenabwicklung in Richtung S-Bahnhof zu gliedern und aufzulockern und somit das zum S-/Busbahnhof orientierte 'Gesicht' des Baukörpers positiv zu gestalten.

Die nördlichen und südlichen Gebäudekanten folgen dem Verlauf der Jakobstraße bzw. Stationsstraße; im Nordosten an der Grünen Ladenstraße spart der Baukörper eine kubische Hohlform zu Gunsten einer Platzgestaltung aus.

Die "City-Galerie" wird über zwei Eingänge für den Fußgänger erschlossen:

- Der zum S-Bahnhof hin orientierte Eingang befindet sich im Süden des Baukörpers an der Ecke Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße / Stationsstraße. Über diesen Eingang auf der Erdgeschossesebene (+/- 0) erreicht der vom S-/Busbahnhof kommende Besucher das Gebäudeinnere.
- Ein weiterer zur Fußgängerzone bzw. zur Hauptstraße hin orientierter Eingang befindet sich im Osten des Baukörpers auf der 1. Obergeschossebene (+ 1) an der Grünen Ladenstraße. Die an diesem Eingangsbereich entstehende Platzsituation stellt somit das Bindeglied zwischen Fußgängerzone und "City-Galerie" – und somit auch S-/Busbahnhof – dar. Die Querung der Stationsstraße von diesem Platz aus erfolgt über eine neu zu errichtende Fußgängerbrücke:

Tagsüber ist die fußläufige Verknüpfung der S-/Busbahnhofs mit der Fußgängerzone durch die Mall der "City-Galerie" sowie einen Arkadengang im Süden des Baukörpers gewährleistet. Nachts bzw. nach Schließung des Gebäudes wird die fußläufige Verknüpfung von S-/Busbahnhof und Hauptstraße durch den Arkadengang im südlichen Teil des Baukörpers gewährleistet.

5.1.3 Verkehrskonzept

Die Erschließung der "City-Galerie" durch den motorisierten Individualverkehr erfolgt zum einen über die Paffrather Straße: Über eine im Zweirichtungsverkehr zu befahrende Rampe in Hochlage werden die geplanten Parkdecks von Osten angedient. Zum anderen erfolgt eine Erschließung über die Jakobstraße im Norden. Hier ist ein niveaugleicher Anschluss der Parkhausrampen an das öffentliche Straßennetz vorgesehen. Die Erschließung der "City-Galerie" durch den Anlieferverkehr erfolgt über die Jakobstraße in Tieflage. Von der Jakobstraße aus erfolgt die LKW - Zu- und Abfahrt unterhalb des Stadtplatzes an der Grünen Ladenstraße über eine Rampe in das südliche Untergeschoss des Baukörpers. Durch die Einrichtung einer ausreichend dimensionierten Wendefläche für den LKW-Verkehr kann die Anlieferung in Form einer Sackgasse erfolgen.

Die Fußwegeführung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene, umgebende Fußwegenetz. Zum einen werden die Fußgänger in der als Fußgängerzone konzipierten Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße zum Haupteingang des Einkaufszentrums geführt. Ein zweiter Anschluss an die Fußgängerzone erfolgt über ein Brückenbauwerk in Größe eines Platzes an der Grünen Ladenstraße. Die Fußwegeführung innerhalb der "City-Galerie" erfolgt zum einen über die diagonal verlaufende Mall im Kern des Gebäudes.

Diese verbindet auch die beiden Eingänge (vgl. auch Kap. 5.1.2.). Sämtliche Fußwegeanschlüsse der "City-Galerie" sowie die innere Erschließung sind barrierefrei und behindertengerecht konzipiert.

Die Erschließung der "City-Galerie" durch den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über den in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen S-Bahnhaltepunkt sowie den Busbahnhof und das dortige Nahverkehrsangebot.

Ruhender Verkehr

Das Parkraumkonzept für das Einkaufszentrum sieht die Unterbringung des ruhenden Verkehrs innerhalb des Baukörpers vor. Die oberen zwei Etagen des Einkaufszentrums sowie die Dachfläche werden für Stellplatznutzung – ca. 670 Stellplätze – vorgesehen.

Der Bemessung des Stellplatzkontingentes für das "Gladium-Projekt" liegen u.a. die Empfehlungen des Verkehrsplaners Dr. Blanke (Verkehrsuntersuchung Innenstadt Bergisch Gladbach; Februar 2003) zu Grunde. In der Verkehrsuntersuchung, die anlässlich der beiden projektierten Einkaufszentren 'Gladium' und 'Kaskade' von der Verwaltung beauftragt wurde, wurde für das Einkaufszentrum 'Gladium' im Februar 2003 ein Bedarf von ca. 370 Stellplätzen ermittelt (Berechnungsansatz nach der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung NW).

Die Ermittlung der Gesamtzahl der Stellplätze leitet sich wie folgt ab:

Bei isolierter Betrachtung des Objektes Gladium "City-Galerie" ergibt sich eine Zielgröße von insgesamt 366 Stellplätzen. Es gilt allerdings zu beachten, dass eine Realisierung des "Gladium-Projektes" die Überbauung des vorhandenen Parkhauses Busbahnhof bedingt und als direkte Maßnahme diese entfallenden Stellplätze zumindest in Anteilen entsprechend innerhalb des Gladium-Komplexes ersetzt werden sollen.

Darüber hinaus werden künftig vorhandene Stellplätze (im Bereich der Stationsstraße) durch die Verlegung des Busbahnhofes entfallen. Da durch den Neubau des Busbahnhofes keine separaten Stellplätze geschaffen werden, wird daher im Zusammenhang mit dem Gladium-Projekt als indirekte Maßnahme empfohlen, zusätzliche Ersatzstellplätze zu schaffen.

Unter Berücksichtigung von Synergieeffekten zwischen den neuen Einzelhandelsnutzungen innerhalb der 'Gladium City-Galerie' mit den vorhandenen Nutzungen im Bereich der Innenstadt von Bergisch Gladbach wird ein Anteil von 50% des heutigen Stellplatzangebotes im Parkhaus Busbahnhof (ca. 500 Stellplätze) als Mindestwert angesehen, d.h. die Errichtung von ca. 250 zusätzlichen Stellplätzen. Hierbei wird berücksichtigt, dass ein neues Einkaufszentrum nicht nur Neukunden anziehen wird, sondern auch dazu beiträgt, dass die heutigen Kunden ihre Aufenthaltszeit in der Innenstadt verlängern. Dies führt zu entsprechend längeren Stellplatzbelegungen und einer damit verbundenen erhöhten Stellplatznachfrage. In der Gesamtbetrachtung wird somit aus gutachterlicher Sicht im Falle einer Realisierung der 'Gladium City-Galerie' mit den vorgegebenen Nutzungskenngrößen eine Zielgröße von $(366 + \text{ca. } 250 + \text{ca. } 100 =)$ rd. 700 Stellplätzen als erforderliche Größe des Kfz-Stellplatzbedarfes empfohlen.

In der dem Bebauungsplanverfahren vorgeschalteten Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros Dr. Blanke - Bochum wurden im Hinblick auf die Verkehrserzeugung und die geplante An-

zahl der Stellplätze auch unter Berücksichtigung bestehender Erweiterungspotenziale für den Einzelhandel (mit einer zusätzlichen Verkehrserzeugung) in der Innenstadt keine Bedenken gegen die Integration der "City-Galerie" in das städtische Verkehrsgefüge von Bergisch-Gladbach formuliert. Demnach ist das Vorhaben Gladium unabhängig vom Ausbau des Driescher Kreuzes als Kreisverkehrsplatz und bei Sperrung der Rampe Stationsstraße für den Individualverkehr tragbar. Insgesamt ordnet sich das Vorhaben somit verträglich in das Verkehrskonzept für die Innenstadt von Bergisch Gladbach ein und die Erschließung der "City-Galerie" ist gesichert.

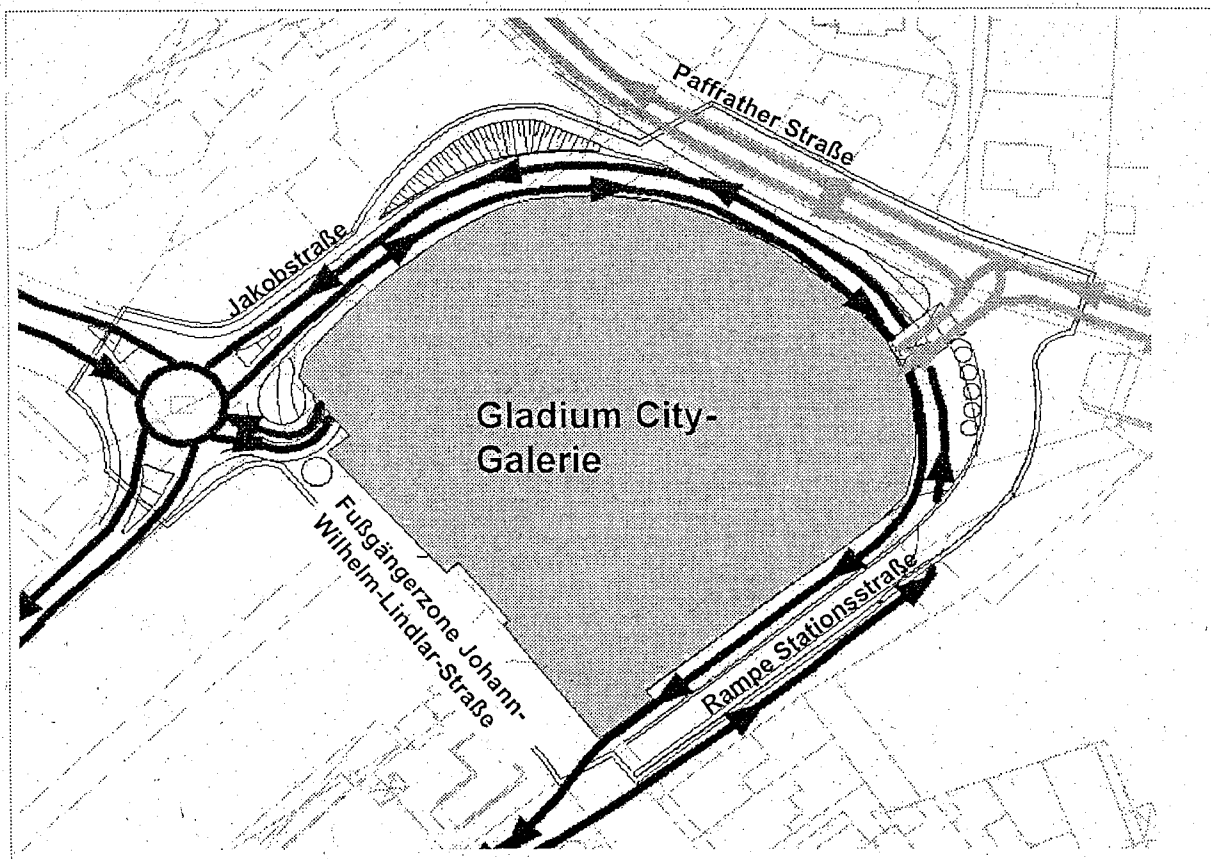


Abbildung 5-1: Verkehrsführung des Individualverkehrs im Bereich der 'Gladium City-Galerie'

5.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für die "City-Galerie" Kerngebiet gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Als Hauptnutzungsarten werden im Nutzungskatalog der Ziff. 1 und 2 des § 7 Abs.2 BauNVO u.a. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe und Schank-

und Speisewirtschaften genannt. Somit ist das Vorhaben 'Gladium City-Galerie' mit seiner angestrebten Nutzungsstruktur eindeutig als Kerngebiet einzustufen.

Nicht wünschenswerte Nutzungen werden vom Zulässigkeitskatalog ausgeschlossen. Insbesondere Tankstellen mit einer hohen Verkehrsfrequenz und entsprechenden Abgas- und Lärmemissionen sind als nicht verträglich mit dem angestrebten hochwertigen Nutzungsmix einzustufen.

Auf Basis der durch die Stadt Bergisch Gladbach erstellten Tragfähigkeitsanalyse für zwei projektierte Einkaufszentren im Einzelhandelszentrum Stadtmitte und dem darauf fußenden Beschluss des Hauptausschusses der Stadt vom 27.05.2003 wird die maximal zulässige Verkaufsfläche für die 'Gladium City-Galerie' auf 14.000 m² beschränkt. Somit werden solche Arten von baulichen Anlagen ausgeschlossen, die aufgrund der Großflächigkeit ihrer Verkaufsflächen negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur in der Innenstadt von Bergisch Gladbach erzielen.

Desweiteren setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine Mindestverkaufsfläche von 9.500 m² fest. Diese Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung des städtebaulichen Ziels, vorrangig ein „Einkaufszentrum“ und andere kerngebietstypische Mischnutzung (wie z.B. Büro- und Dienstleistungen) nur untergeordnet in unmittelbarer Nähe des S- und Busbahnhofes zu entwickeln. Durch die Festsetzung der Mindestverkaufsfläche kann ein „Umkippen“ des städtebaulich gewünschten Einzelhandelsstandortes zu einer „sonstigen“, nicht vorrangig angestrebten Kerngebietsnutzung - bezogen auf das konzipierte, konkrete Bauvorhaben sowie auf den betreffenden Standort in der Stadtmitte von Bergisch Gladbach - verhindert werden.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt den Grad der baulichen Nutzbarkeit des überplanten Grundstücks. Näher bestimmt wird es durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe, die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und die Eintragung von Baugrenzen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den städtebaulichen Zielvorstellungen für diesen Bereich. Demnach ist beabsichtigt, in der zentralen Lage von Bergisch Gladbach eine hohe städtebauliche Dichte und somit eine hohe Ausnutzung des Grundstücks zu erreichen. Für das Vorhaben 'Gladium City-Galerie' wird daher mit der Grundflächenzahl von 1,0 die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für Kerngebiete festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt hierbei an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Folglich darf das Grundstück der 'Gladium City-Galerie' GmbH zu 100% bebaut werden.

Die Geschossflächenzahl wird mit 3,0 festgesetzt. Dies entspricht den gemäß § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Kerngebiete. Um eine angemessene Nutzungsdichte innerhalb des Einkaufszentrums zu erreichen werden bei der Ermittlung der GFZ die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen nicht mit angerechnet.

Darüber hinaus wird die maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Dies erfolgt aus dem städtebaulichen Erfordernis, die Höhenentwicklung des Bauwerkes im Umfeld des S- / Busbahnhofes in angemessenen Dimensionen zu halten und von vornherein auszuschließen, dass das Einkaufszentrum in seiner Kubatur im Verhältnis zur Umgebung zu mächtig erscheint.

Die "City-Galerie" entwickelt eine maximale Höhe von 105,50 m ü. NN³. Diese Höhe darf ausnahmsweise durch dem Hauptgebäude in Größe und Form untergeordnete gebäudetechnische Anlagen wie Fahrstuhlüberfahrten, Treppenhäuser o.ä. überschritten werden. Auf Grund der bewegten Topographie wird der Baukörper je nach Standort des Betrachters unterschiedlich hoch wahrnehmbar sein: der Fußgänger auf der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße nimmt eine Höhe von ca. 19 m über Straßenniveau (87.00 m ü. NN) wahr; der Betrachter auf der Jakobstraße eine Höhe von ca. 17 m über Straßenniveau (89.00 m ü. NN).

5.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch eine Baugrenze gekennzeichnet. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich in der vorliegenden Planung am Grundriss des Einkaufszentrums und verlaufen folglich entlang des umliegenden Straßennetzes. Im Westen des Baukörpers ragen die Baugrenzen in den Straßenraum der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße hinein; hier wird eine den Bürgersteig überlappende, aufgeständerte Auskragung ab dem 1. OG der "City-Galerie" ermöglicht.

5.2.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß der Umweltverträglichkeitsprüfung werden durch die Bebauung derzeit unbebauter Grundstücke im Bereich des Busbahnhofes bestehende Freiflächen versiegelt. Dies führt in dem verdichteten Innenstadtbereich zu einer weiteren Verschlechterung der mikroklimatischen Situation.

Insofern werden aus stadtgestalterischen und klimatischen Gesichtspunkten durch den Vorhabenträger Baumpflanzungen innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Es ist zum einen eine einseitige Baumreihe entlang der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße geplant. Es ist beabsichtigt, den Straßenraum durch diese Baumpflanzungen (geplant: 8 hochstämmige Bäume einer Art) zu gliedern und optisch aufzuwerten. Diese Pflanzmaßnahmen entsprechen den Darstellungen des von der Stadt aufgestellten Rahmenplans für die Innenstadt. Die Baumstandorte sind, da sie sich in der noch nicht abschließend geplanten Fußgängerzone Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße befinden, in Abhängigkeit von der künftigen Straßengestaltung (Möblierung, Beleuchtung, Ver- und Entsorgungstrassen) im Zuge der Ausführungsplanung zu konkretisieren.⁴ Die

³ Diese Höhe setzt sich aus der absoluten Gebäudehöhe von 104,75 m ü. NN plus einem im Bebauungsplan berücksichtigten 'Sicherheitspuffer' für eine evtl. erforderliche zusätzliche Dämmung zusammen

⁴ Sofern sich im Zuge der Ausbauplanung der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße herausstellt, dass eine Pflanzung von Einzelbäumen aus technischen Gründen nicht umsetzbar sein sollte, verpflichtet sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag als Ersatz den Ausgleich an anderer Stelle im Stadtgebiet zu erbringen oder mit Ausgleichszahlungen zu begleichen

im Bebauungsplan eingetragenen Standorte der Bäume haben insofern nur Hinweisscharakter und sind nicht verbindlich.

Zum anderen werden im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Stadt-
platz' weitere 5 Einzelbäume vorgesehen. Somit kann der geplante Stadtplatz räumlich gefasst
und gestalterisch aufgewertet werden. Ergänzt wird diese Baumpflanzung durch eine Beran-
kung der Stützwand der Paffrather Straße mit wildem Wein oder Efeu.

Im Rahmen einer 'Vorher-Nachher'-Bilanzierung wurde der Wert des Ausgangszustandes des
Plangebiets, ausgedrückt in Art, Wert und Größe der Biotoptypen mit 13.513 Punkten ermittelt.
Berücksichtigt man die nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan 'Busbahnhof Bergisch Glad-
bach' bereits heute möglichen Veränderungen des Plangebietes, so reduziert sich der Wert
durch den Anstieg an bebauter und versiegelter Fläche und durch den Wegfall der vorhande-
nen Brache auf 3.941 Punkte (Umweltbericht in der Anlage). Die im rechtgültigen Bebauungs-
plan als Verkehrsgrün festgesetzten Flächen bleiben erhalten.

Der Wert der 13 neu gepflanzten Bäume (deren Anforderungen an fachgerechte Pflanzung,
Pflege, Stammumfänge, zeitliche Abwicklung in den textlichen Festsetzungen genannt sind)
wird unter den gegebenen Vorgaben mit 152 Punkten pro Baum ermittelt. Das Plangebiet hat
nach Realisierung des Vorhabens demnach einen Wert von 3.123,60 Punkten. Das verblei-
bende Kompensationsdefizit von 817,8 Punkten (817,8 Punkte gem. Adam / Nohl / Valentin
entspricht 1022 Punkte gem. dem Vereinfachten Bewertungsverfahren/ Arbeitshilfe der Lan-
desregierung NRW) wird über das städtische Ökokonto ausgeglichen. Der planungsrechtlich
erforderliche Ausgleich ist somit gewährleistet.

5.2.5 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird umgeben von den Verkehrsflächen der bestehenden Jakobstraße, Jo-
hann-Wilhelm-Lindlar-Straße, Stationsstraße, und der Paffrather Straße. Diese Verkehrsflä-
chen werden in ihrem Bestand erhalten und für die Erschließung der "City-Galerie" genutzt.
Die bestehenden und in ihren Ausbaubreiten im Bebauungsplan gesicherten Fahrstraßen sind
hinsichtlich der Aufnahmekapazität ausreichend, um den durch die geplanten Nutzungen des
Einkaufszentrums zu erwartenden Mehrverkehr aufzunehmen. Insofern ist die Ausweisung
neuer Erschließungsflächen mit Ausnahme der parallel zur Stationsstraße zu errichtenden
Fahrspur Richtung Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße, im Bebauungsplan nicht erforderlich. Die
Erschließung des Plangebiets wird somit über die dargestellten Verkehrsflächen gesichert.

Fußgängerzone Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weist die Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße als 'Ver-
kehrsfläche besonderer Zweckbestimmung' (Fußgängerbereich) aus. Durch die Errichtung und
Gestaltung des ausgewiesenen Fußgängerbereiches sollen die Dienstleistungs- und Ge-
schäftsnutzungen bis zur Jakobstraße ausgeweitet und für den fußläufigen Verkehr als Auf-
enthaltsbereich attraktiviert werden.

Der geplante Stadtplatz an der Grünen Ladenstraße wird als 'Verkehrsfläche besonderer
Zweckbestimmung' (Stadtplatz) festgesetzt und somit planungsrechtlich gesichert.

5.2.6 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zur Beurteilung der Einbindung des Vorhabens Gladium in das innerstädtische Nutzungsgefüge wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Graner + Partner Ingenieure – Bergisch Gladbach – durchgeführt. Ziel der Untersuchung war die Beurteilung der vorhabenbedingten Auswirkungen der "City-Galerie" auf die Nachbarschaft sowie die baulichen bzw. technischen Anforderungen an die Einhaltung der einschlägigen schalltechnischen Richt- bzw. Orientierungswerte.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich des Straßenverkehrslärms, Anlagenlärms (z.B. Lüftungsanlagen) und der Warenanlieferung auf Basis des bisherigen architektonischen Konzeptes keine weiteren, besonderen Anforderungen zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen bestehen.

Aus schalltechnischer Sicht ergeben sich jedoch folgende Empfehlungen, die in Form von Textlichen Festsetzungen bzw. Hinweisen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert werden:

- Die Anforderungen an die Anordnung und Betrieb von gebäudetechnischen Anlagen werden mit Bezug auf die TA Lärm so qualifiziert, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden
- Für Außenbauteile von Gebäuden sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung (DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau) entsprechend der in den textlichen Festsetzungen dargestellten Lärmpegelbereiche einzuhalten.
- Die Nutzung des Parkhauses wird auf die Tagzeit gemäß TA Lärm (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) beschränkt.⁵

In der Summe der o.g. Maßnahmen werden durch die 'Gladium City-Galerie' insgesamt die Anforderungen an die Belange des Schallschutzes in der Bauleitplanung erfüllt.

Im Hinblick auf den Schutz der Nachbarschaft vor negativen Auswirkungen durch Fahrzeugbeleuchtung (z.B. auf der Parkhauszufahrt) bzw. durch Werbeanlagen oder Gebäudebeleuchtung (Lichtkegel, Blendwirkungen, Reflexionen), wird das Zufahrtsrampe des Parkhauses an der Jakobstraße mit einer Metall-Vorhangfassade versehen. Diese blendet bei Dunkelheit das Licht der im Parkhaus rangierenden Fahrzeuge zur Umgebung hin ab.

Bezüglich der Lichtwirkung von Werbeanlagen können zum derzeitigen Planungsstand noch keine detaillierten Maßnahmen getroffen werden. Da das Einkaufszentrum künftig eine Vielzahl von Mietern und somit eine heute nicht vorhersehbare Quantität und Qualität von Werbeanlagen bzw. Beleuchtungen erhalten wird, ist eine gezielte Untersuchung und Bewertung im jetzigen Planungsstadium nicht möglich. Es wird davon ausgegangen, dass lichtempfindliche (Wohn-) Nutzungen sowohl in den Mischgebieten Cox-Areal und Röntgenstraße als auch im geplanten Kerngebiet am S-Bahnhof, künftig vorhanden sein werden. Inwieweit negative Auswirkungen durch leuchtende Reklame oder Fassadenbeleuchtung (oder deren Zusammenwirken) auf diese Nutzungen zu erwarten sind, wird nach Vorlage eines mit künftigen Mietern und

⁵ Eine Nutzung des Parkhauses zur Nachtzeit war bislang nicht Gegenstand der schalltechnischen Prüfungen. Sofern eine Nachtnutzung für den ruhenden Verkehr erwünscht ist, ist deren Umsetzung auf Basis eines schalltechnischen Gutachtens zu prüfen und zu reglementieren.

der Stadt abgestimmten Werbekonzeptes innerhalb des Durchführungsvertrages beurteilt bzw. geregelt (vgl. Kap. 8.3).

Zum jetzigen Planungsstand wird die künftige Belastung der Nachbarschaft durch Lichteinwirkung wie folgt eingeschätzt: Da die den geplanten Mischgebieten Cox-Gelände und Röntgenstraße zugewandten Fassaden nicht zur Fußgängerzone hin orientiert sind, wird sich an diesen Fassaden die Anordnung von Leuchtreklame o.ä. vergleichsweise gering darstellen, so dass für diesen Bereich eine Minimierung der Lichtabstrahlung in angrenzende Baugebiete angenommen werden kann (die in diesen Bereichen eher wahrscheinliche Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Fahrzeuge innerhalb des Parkhauses, wird durch die vorgehängten Metallgitter-Fassadenelemente ausgeschlossen).

Der Stadtplatz an der Grünen Ladenstraße ist in Tieflage zur Paffrather Straße geplant, so dass hier topographisch bedingt keine Beeinträchtigung des Mischgebiets Röntgenstraße erwartet wird. Für die Fassade an der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße wird erwartet, dass die Beleuchtung und der Betrieb der Werbeanlagen der "City-Galerie" nicht intensiver als bei vergleichbaren innerstädtischen Einkaufszentren in Fußgängerzonennähe ausfallen wird. Insofern werden sich hier voraussichtlich keine außergewöhnlich intensiven Lichtkegel bzw. Belastungen für künftige Wohnnutzungen ergeben.

Im Rahmen der textlichen Festsetzungen wird zudem mit Bezug auf den gemeinsamen Rund-erlass 'Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung' des Umweltministeriums sowie des Städtebauministeriums vom 13.9.2000 (SMBl. NRW 712a) auf Einhaltung der maßgeblichen Richtlinien verwiesen.

5.2.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

An der südlichen Gebäudekante der "City-Galerie" werden Flächen mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit belastet. In diesem Bereich ist ein Arkadengang vorgesehen. Der Arkadengang gewährleistet eine fußläufige Verbindung vom S-/Busbahnhof entlang der "City-Galerie" zur Grünen Ladenstraße bis zur Fußgängerzone Hauptstraße – Konrad-Adenauer-Platz.

Diese Wegeverbindung ist permanent zugänglich und sichert auch außerhalb der Ladenöffnungszeiten (wenn die Mall im Gebäudeinneren geschlossen ist) die wichtige o.g. Fußwegeverknüpfung.

Unterhalb des Stadtplatzes an der Grünen Ladenstraße wird ein Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger festgesetzt. Dieses Fahrrecht sichert die Anlieferung der "City-Galerie" im Untergeschoss.

6 Umweltverträglichkeit des Bebauungsplans

Bei dem geplanten Bauvorhaben 'Gladium City-Galerie' handelt es sich um ein 5-geschossiges Einkaufszentrum mit integrierten Parkdecks und einer Parkebene auf dem Dach. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung Kerngebiet gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf ca. 9.800 m² fest. Mit der Grundflächenzahl von 1,0 wird die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung ausgeschöpft. Das Plangebiet wird nach Realisierung des Vorhabens vollständig überbaut bzw. versiegelt sein.

Das Vorhaben ist auf einem anthropogen stark überprägten Standort geplant, der heute schon durch einen hohen Versiegelungsgrad und die großen kompakten Baukörper eines Busbahnhofes und Parkhauses geprägt ist. Kleinflächig kommen Verkehrsgrünflächen und eine Brache vor. Das Umfeld des Plangebietes ist durch erhebliche Verkehrslärmbelastungen geprägt.

Aufgrund der hohen Vorbelastung des Standortes ist die Realisierung der 'Gladium City-Galerie' voraussichtlich insgesamt nur mit vergleichsweise geringfügigen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und den Menschen verbunden.

Der Eingriff in den Naturhaushalt kann durch die im Geltungsbereich geplanten Maßnahmen sowie die Tilgung des verbleibenden Kompensationsdefizites über das städtische Ökokonto als ausgeglichen angesehen werden.

Künftig wird in einigen Bereichen im Nahbereich des Vorhabens eine Zunahme der Verkehrslärmbelastung erwartet, die jedoch zum größten Teil auf die veränderte Verkehrsführung und nur zu einem geringeren Teil auf die vorhabenbezogenen Zusatzverkehre der 'Gladium City-Galerie' zurückzuführen ist. In anderen Bereichen werden Entlastungen durch Abnahme der Verkehrslärmbelastungen erwartet. Die vorhabenbedingten Gewerbelärmimmissionen (Parkdecks, Anlieferung, Haustechnik) werden keine Überschreitung maßgeblicher Immissionsrichtwerte der TA Lärm verursachen.

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

Die Realisierung der 'Gladium City-Galerie' bewirkt voraussichtlich nur eine geringfügige Verschlechterung der klimaökologischen Situation. Im Zusammenwirken weiterer, im Umfeld geplanter Bauvorhaben (Cox-Gelände, Bebauung der Hangflächen) wird sich die stadtklimatische Situation der Innenstadt künftig möglicherweise deutlicher verschlechtern. Dies wäre nur zu einem geringen Teil dem Vorhaben 'Gladium City-Galerie' anzulasten.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Altlastenverdachtsfläche Nr. 147 "Stationsstraße". Hierbei handelt es sich um eine ehemals genutzte Fläche eines Futtermittel- und Brennstoffhandels.

Kontaminierte Bodenmaterialien wurden im Zuge der im Jahre 1999/ 2000 begonnenen Baumaßnahme "Kinocenter" nachweislich entsorgt. Eine anschließende Beurteilung (gutachterlicher Abschlussbericht) liegt weder der Unteren Abfallbehörde noch der Stadt vor, so dass weitere Kontaminationen nicht ausgeschlossen werden können. Die Flächen sind somit weiterhin als belastet einzustufen und werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Abfallrechtliche Regelungen nach Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz wurden hinweislich in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes aufgenommen. Im Rahmen der Baumaßnahme 'Gladium City-Galerie' sind entsprechende Unbedenklichkeitsnachweise zu erbringen und der Unteren Abfallbehörde einzureichen.

7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt durch Anschluss des Vorhabens an die in den umliegenden Straßen befindliche technische Ver- und Entsorgungsinfrastruktur.

Das in der "City-Galerie" anfallende Schmutzwasser wird der städtischen Kanalisation übergeben. Der entsprechende Schmutzwasserkanal befindet sich in der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße.

Der Generalentwässerungsplan nimmt für die Ableitung des Niederschlagswassers für den Bereich der "City-Galerie" einen Versiegelungsgrad von 85% an. Da der Bebauungsplan nunmehr eine 100%ige Versiegelung des Grundstücks vorsieht, wird das im Plangebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser verzögert an den städtischen Regenwasserkanal übergeben. Hierfür wird nach Abstimmung mit dem Abwasserwerk der Stadt Bergisch Gladbach eine Regenwasserrückhaltung unter dem Bauwerk erforderlich. Bei Starkregenereignissen kann somit das Regenwasser zurückgehalten und zur Entlastung des städtischen Kanalnetzes gedrosselt an den vorhandenen Regenwassersammler übergeben werden.

Die im Plangebiet gelegenen Telekommunikations- und Stromkabel sowie eine Trafostation werden in ihrer Funktion aufrecht erhalten und in Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsträgern verlegt bzw. in das geplante Einkaufszentrum integriert.

Die Versorgung des Einkaufszentrums mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das umgebende Leitungsnetz.

8 Umsetzung des Bebauungsplans

8.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff BauGB sind nicht erforderlich. Die Aufteilung der im Plangebiet gelegenen Grundstücksflächen erfolgt ausschließlich auf vertraglicher Basis.

8.2 Kosten

Der Stadt Bergisch Gladbach entstehen durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans voraussichtlich keine Kosten.

8.3 Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 BauGB wird zwischen der Stadt Bergisch Gladbach und der 'Gladium City-Galerie' GmbH & Co KG ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Der Abschluss des Durchführungsvertrages ist Voraussetzung für den Satzungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2194 - Gladium - im Rat der Stadt.

In dem Durchführungsvertrag werden die Durchführungsverpflichtungen für die vorgesehenen Vorhaben-, Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen mit Fristenregelung sowie deren Kostentragungen geregelt.

Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan umfasst folgende Regelungsinhalte:

- Herstellung des Bauvorhabens entsprechend der Ausweisungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in einer festgesetzten Frist (Durchführungsverpflichtung)

- Weitere Anforderungen an das Vorhaben und Nutzungsbindungen (Errichtung eines mobilitätsbehindertengerechten Fußweges (Arkadengang), Vorsehen von Dauerparkplätzen (z.B. für Anwohner), Integration eines Aufzuges im Bereich des geplanten Stadtplatzes, Konzept zur Gestaltung der Außenwerbeanlagen)
- Herstellung von Erschließungsanlagen (zusätzliche Fahrspur Stationsstraße, Stadtplatz)
- Anpassungs- und Umbaumaßnahmen im Bereich bestehender Verkehrsanlagen (Paffrather Straße/ Jakobstraße/ Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße)
- Regelung der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen in einer festgesetzten Frist/ Regelung von Entwicklung- und Pflegemaßnahmen/ Kostentragungsregelung
- Sicherung der Erfüllung der Vertragspflichten (Bürgschaften, Sicherheitsleistungen)/ Haftungsausschluss zu Gunsten der Gemeinde/ Weitergabe der vertraglichen Regelungen an evtl. Rechtsnachfolger

Anlagen:

- Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

**Anlage
zur Begründung**

Umweltbericht

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 2194 - Gladium -**

**BKR Aachen, Dunantstraße 8, 52064 Aachen
Tel. 0241/470580 • Fax 0241/47058-15**

Gliederung

Umweltbericht	1
1.1 Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben	1
1.2 Beschreibung der Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens	2
1.2.1 Mensch (Nutzungsstruktur, Verkehr, Lärm)	2
1.2.2 Tiere und Pflanzen	2
1.2.3 Boden	3
1.2.4 Wasser	4
1.2.5 Luft	5
1.2.6 Klima	5
1.2.7 Stadtbild	6
1.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter	7
1.3 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	7
1.4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen des Vorhabens	7
1.4.1 Mensch (Nutzungsstruktur, Verkehr, Lärm)	7
1.4.2 Tiere und Pflanzen	9
1.4.3 Boden	12
1.4.4 Wasser	13
1.4.5 Luft	14
1.4.6 Klima	14
1.4.7 Stadtbild	15
1.4.8 Kultur- und sonstige Sachgüter	15
1.4.9 Wechselwirkungen	16
1.5 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten	16
1.6 Schwierigkeiten beim Zusammenstellen der Angaben	16

Umweltbericht

Bei dem Vorhaben 'Gladium City-Galerie' handelt es sich um ein Einkaufszentrum, für das im Innenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Da der im UVPG Anlage 1 maßgebliche Größenwert für eine Vorprüfung der UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens überschritten ist, wurde im Rahmen des frühzeitigen Bürgerbeteiligungs- und Trägerverfahrens im Februar 2003 zunächst eine Umwelterheblichkeitsprüfung vorgelegt. Diese stellt vor allem auf Unterschiede bei der Beurteilung der Umweltbelange im Vergleich zum Vorgänger-Vorhaben (gem. Bebauungsplan Nr. 28 Teil 2, 2. Änderung) ab.

Zur Qualifizierung und Erleichterung der Abwägung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden die Umweltbelange in Form eines Umweltberichtes im Sinne der Anforderungen § 2a BauGB konkretisiert. Unter Berücksichtigung planerisch vorgesehener Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden die verbleibenden wesentlichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen des geplanten Vorhabens auf die Menschen, Tiere und Pflanzen, Böden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern ermittelt und beschrieben.

1.1 Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

Bei dem geplanten Bauvorhaben 'Gladium City-Galerie' handelt es sich um ein 5-geschossiges (4 oberirdische Geschosse und ein Tiefgeschoss) Einkaufszentrum mit einer zentralen Mall, Verkaufsflächen auf insgesamt drei Etagen sowie zwei in das Gebäude integrierten Parkdecks und einer Parkebene auf dem Dach mit insgesamt rd. 670 Stellplätzen.

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung Kerngebiet gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf ca. 9.800 m² fest. Im Untergeschoss der 'Gladium City-Galerie' ist ein SB Warenhaus geplant. Im Erdgeschoss und 1.OG sind Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungen und Büros vorgesehen.

Mit der Grundflächenzahl von 1,0 wird die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für Kerngebiete ausgeschöpft. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 112 m über NN (inklusive technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten u.ä.). Die zum Straßenraum hin wirksamen Gebäudehöhen sind mit 105,5 m über NN vorgesehen. Daraus resultiert eine wahrnehmbare Gebäudehöhe von ca. 19 m.

Die Erschließung der 'Gladium City-Galerie' für den motorisierten Individualverkehr erfolgt von der Paffrather Straße über eine Rampe in Hochlage sowie über einen niveaugleichen Anschluss von der Jakobstraße. Es wird zwei Zugänge für den Fußgängerverkehr geben: an der Ecke Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße / Stationsstraße und im Osten an der Grünen Ladenstraße auf der 1. Obergeschossebene.

Zur Begrünung ist die Pflanzung von insgesamt 13 Bäumen geplant. Davon werden acht im Straßenraum der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße, fünf am Platz an der Grünen Ladenstraße gepflanzt.

1.2 Beschreibung der Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens

1.2.1 Mensch (Nutzungsstruktur, Verkehr, Lärm)

Die heutige Nutzungsstruktur im Plangebiet wird durch den Busbahnhof und ein Parkhaus dominiert. Auf der Fläche zwischen Busbahnhof und Stationsstraße befindet sich eine Brache. Die Randbereiche des Plangebietes werden durch Verkehrsflächen eingenommen, die überwiegend auf die Belange des motorisierten Verkehrs ausgerichtet sind und keine Qualität für Fußgänger bieten.

Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt zum einen von der Paffrather Straße zum anderen von der Stationsstraße und der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße aus über eine tiefer gelegte Zufahrtsstraße. Die Fußgänger- und Radfahrerverbindung ist über eine Rampe mit Treppenanlage hergestellt.

Die relevanten Verkehrsknotenpunkte im nahen Umfeld des Plangebietes sind als gut bis sehr gut leistungsfähig zu bezeichnen und weisen während der Nachmittags-Spitzenstunde eines Normalwerktages in der Regel noch erhebliche Kapazitätsreserven auf.

Im Umfeld des Vorhabens besteht bereits eine erhebliche Vorbelastung durch Verkehrslärm. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts an der nächstgelegenen Bebauung entlang der Paffrather Straße, der Stationsstraße und der Jakobstraße werden heute schon erheblich (um bis zu > 12 dB(A)) überschritten. An der geplanten Bebauung des Cox-Geländes werden die Orientierungswerte zurzeit nicht erreicht.

1.2.2 Tiere und Pflanzen

Grundlage für die Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen einerseits und für die Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt (Eingriffsregelung) andererseits ist eine Erfassung charakteristischer und wesentlicher Biotoptypen und Pflanzenarten im Geltungsbereich.

Hierbei wurde in Absprache mit der Stadt Bergisch Gladbach die Bestandsaufnahme aus dem Jahr 1999 – vor Beseitigung der Brache im Zuge der Bauarbeiten zum Kinocenter – als Ausgangssituation zugrunde gelegt. Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt im Anlehnung an das Verfahren von Adam/Nohl/Valentin¹. Die Biotoptypen sind in Abbildung 1 dargestellt.

Das Untersuchungsgebiet ist zu über 80% versiegelt. Zu den für das Schutzgut Flora, Fauna, Biotope wesentlichen Flächen gehören der durch Straßenarbeiten entstandene Felsstandort und die Brachfläche. Die Verkehrsgrünflächen haben eine geringe bis mittlere Bedeutung.

¹ Adam, K.; Nohl, W.; Valentin, W.: Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft, Naturschutz und Landschaftspflege in Nordrhein-Westfalen, Hrsg. Minister für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen (MURL), 1986

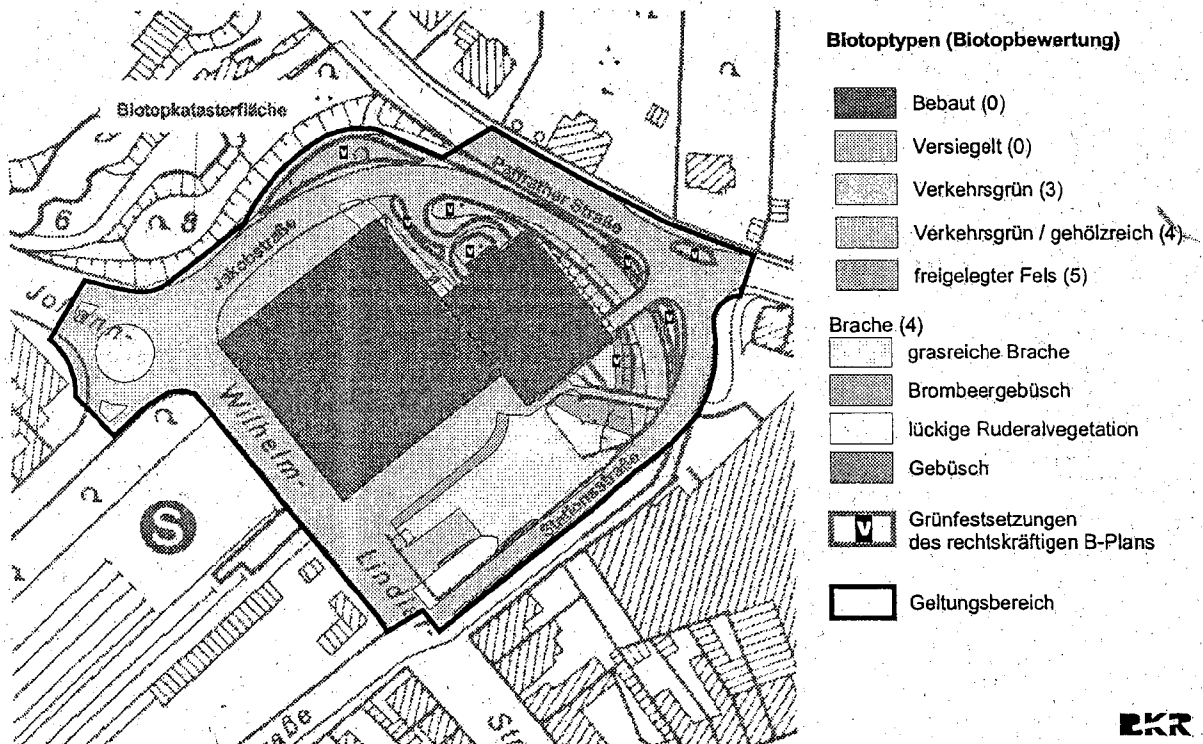


Abbildung 1: Biotoptypen (Biotopbewertung) der Ausgangssituation (1999)

Der Brachfläche kam 1999 eine hohe stadtökologische Funktion als artenreicher Lebensraum für heimische Pflanzenarten, als Nahrungshabitat für die städtische Fauna und als Trittstein in räumlicher Nähe zu der Biotopkatasterfläche 'Kalkböschung' zu. Sie ist sowohl hinsichtlich ihrer standörtlichen Eigenschaften als auch ihrer Entwicklungszeit in relativ kurzer Zeit auf vielen Flächen der Stadt wiederherstellbar. Aus diesen Gründen weist die Brachfläche, auf der zwar zahlreiche, jedoch keine gefährdeten Arten nachgewiesen wurden, eine insgesamt geringe bis mittlere stadtökologische Bedeutung (Biotopwert 4) auf.

Felsen besitzen als Extremstandorte hinsichtlich Wasser- und Nährstoffversorgung vielfach einen hierauf angepassten und seltenen Pflanzenbewuchs. Natürliche Felsstandorte sind über den § 62 LG NRW per se geschützt. Künstlich entstandene Felsen weisen vielfach einen vergleichbaren Wert auf. Der kleine Felsstandort besitzt zwar derzeit keinen spezialisierten Pflanzenbewuchs mit ausgesprochenen Mauerarten, bietet aber dennoch ein Potential für diese Arten. Ihm kommt deshalb eine mittlere stadtökologische Bedeutung (Biotopwert 5) zu.

Tabelle 1 in Kapitel 1.4.2 zeigt die Größenverteilung der Biotoptypen im Geltungsbereich und dient gleichzeitig zur Bewertung des Ausgangszustandes im Rahmen der Eingriffsbilanzierung. Der Gesamtwert des Plangebietes im Ausgangszustand beträgt demnach 13.513 Punkte.

1.2.3 Boden

Im Untergrund des Plangebietes stehen unter Oberflächenversiegelungen und künstlichen Auffüllungen tertiäre Sedimente über devonischen Kalk- und Dolomitgesteinen an.

Die Kalk- und Dolomitgesteinsschicht ist durch sehr inhomogene, kleinräumig wechselnde Untergrundverhältnisse geprägt. Mächtigkeit und Obergrenze unterliegen starken Schwankungen. Die oberen Bereiche sind teilweise verwittert. Das Gestein ist zudem aufgrund intensiver tektonischer Beanspruchung stark geklüftet und gestört. Aufgrund einer Verkarstung im Tertiär können in dieser Schicht überall zum Teil tiefreichende Hohlräume und Schlotten (= schmale, langgestreckte Hohlräume) angetroffen werden, die sich größtenteils nachträglich mit Lockermaterial aus tertiären Sedimenten, Dolomitgrus und Gesteinsschutt gefüllt haben.

Die auf diesem Untergrund ehemals im Planungsgebiet anstehenden Braunerden mittlerer Ertragsfähigkeit sind durch Erdaushub, Aufschüttungen, Überbauung und Versiegelung weitgehend anthropogen überprägt. Der Versiegelungs- bzw. Überbauungsgrad beträgt heute 81%.

Die unversiegelten Verkehrsgrün- und Brachflächen können zum Teil noch Bodenfunktionen (bspw. Standort für Pflanzen, Versickerung und Speicherung von Niederschlägen) wahrnehmen. Es dürften jedoch innerhalb des Planungsgebietes keine unbeeinflussten Böden mit natürlichem Bodenprofil und -gefüge mehr anstehen. Insofern kommen keine aus der Sicht des Bodenschutzes wertvollen Flächen vor.

Im Bereich der Brache innerhalb des Planungsgebietes liegt die Altlastenverdachtsfläche Nr. 147 'Stationsstraße' (ehemalige Betriebsgelände einer Bau- sowie einer Brennstoffhandlung). Die hier nachgewiesenen Mineralölkonzentrationen (bis 4.450 mg/kg) sowie teilweise erhöhten Schwermetallkonzentrationen lassen eine empfindliche Nutzung des Geländes nicht zu. Die schadstoffbelasteten Untergrundbereiche wurden im Zuge der Baumaßnahmen für ein vorgesehenes Kinocenter bereits unter gutachterlicher Begleitung ausgehoben und entsorgt. Der gutachterliche Abschlussbericht zum Nachweis der Unbedenklichkeit (Bodenbelastung) steht jedoch noch aus. Bezüglich etwaiger weiterer stofflicher Belastungen unter dem bestehenden Busbahnhof und Parkhaus liegen derzeit keine Angaben vor.

1.2.4 Wasser

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet. Die Grundwasserverhältnisse sind ebenso komplex und kleinräumig wechselnd, wie die Untergrundverhältnisse. Offensichtlich kommen in Abhängigkeit von Jahreszeit und Niederschlägen verschiedene Schichtwasserhorizonte vor. Durch die unregelmäßige Oberfläche der anstehenden Kalk- und Dolomitgesteine kann es zu gespannten Grundwasserverhältnissen kommen. Die Grundwasserverhältnisse sind durch zahlreiche anthropogene Eingriffe (Tiefgaragen, Straßenkanäle) im Umfeld überprägt.

Das maximale Druckniveau der Grundwasseroberfläche liegt im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit maximal bei 85 m über NN. Daraus resultiert bei Geländehöhen zwischen 89,3 und 87,2 m über NN ein Grundwasserflurabstand von 4,3 bis 2,2 m.

In den mit Lockermaterial verfüllten Karsthohlräumen, liegt grundsätzlich ein ungegliederter und kleiner Porenraum vor. Derartige Kluftwässer sind durch geringe Ergiebigkeiten und Fließgeschwindigkeiten geprägt und reagieren empfindlich auf Niederschläge, so dass mit stark wechselnden Grundwasserständen zu rechnen ist.

Grundsätzlich sind Kluftgrundwasserleiter, wie sie in Kalkgebieten vorkommen, empfindlich gegenüber Verunreinigungen. Die tertiären Deckschichten dürften jedoch innerhalb des Planungsgebietes einen gewissen Schutz gegen ein schnelles Eindringen und Ausbreiten von Verunreinigungen bieten.

1.2.5 Luft

Die Emissionsstruktur im Plangebiet ist überwiegend durch verkehrsbedingte Belastungen geprägt. Emissionen durch Hausbrand und Gewerbe sind von untergeordneter Bedeutung.

Über die aktuelle lufthygienische Situation im Bereich des Plangebietes liegen keine Daten vor. Insgesamt sind in den letzten Jahren – dem landesweiten Trend entsprechend – aufgrund der Zunahme von Kraftfahrzeugen mit Abgasregelungen am Gesamtkraftfahrzeugbestand deutliche Reduzierungen kraftfahrzeugspezifischer Emissionen anzunehmen.

Die Ergebnisse des Grobscreenings für Bergisch Gladbach zeigen, dass für die Straßenräume im Umfeld des Plangebietes, mit Ausnahme eines Abschnittes 'Schnabelsmühle / Hauptstraße' zwischen Odenthaler Straße und Bensberger Straße, keine problematischen Belastungen zu erwarten sind. Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass hier kaum Straßen mit ausgeprägten Schluchtcharakter vorhanden sind.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass das Niveau lufthygienischer Belastungen im Plangebiet und seinem Umfeld zurzeit nicht durch relevante Schadstoffkonzentrationen in der Nähe einschlägiger Grenzwerte gekennzeichnet ist.

1.2.6 Klima

Das Plangebiet und seine Umgebung ist durch die klimatischen Besonderheiten des Rheintals geprägt. Dies bedeutet eine modifizierte Windrichtungsverteilung (zusätzliches Maximum bei südöstlichen Windrichtungen), einen hohen Schwachwindanteil und eine erhöhte Häufigkeit nächtlicher Bodeninversionen. Aus diesen großklimatischen Ausgangsbedingungen resultieren ungünstige Luftaustauschverhältnisse, die durch die Muldenlage und die Bebauung im Stadtzentrum Bergisch Gladbachs noch verstärkt werden.

Das Plangebiet ist bereits durch einen hohen Bebauungs- und Versiegelungsgrad von ca. 81% sowie einen geringem Grünanteil als Teil einer ausgedehnten städtischen Wärmeinsel stadtklimatisch überprägt. Die großvolumigen Gebäudekörper des Busbahnhofs und des Parkhauses wirken sich klimaökologisch ungünstig aus. Sie heizen sich bei Strahlungswetterlagen tagsüber stark auf, kühlen nachts nur wenig ab und sorgen für eine Veränderung des Windfeldes.

Die klimaökologisch günstigeren Eigenschaften der unversiegelten vegetationsbedeckten Flächen schlagen sich kleinräumig durch kühlere Oberflächentemperaturen nieder. Bei einer Flächengröße der größten zusammenhängenden Grünfläche (Brache) von ca. 0,2 ha kann eine klimaausgleichende Wirkung auf die umgebende Bebauung ausgeschlossen werden.

Im näheren Umfeld befinden sich zwei große zusammenhängende Freiflächenbereiche: Die ca. 1,8 ha große, teilweise gehölzbewachsene ehemalige Kalksteingrube im Nordwesten sowie großflächige unbebaute Hangflächen mit lockerem Baumbestand nordöstlich des Plangebietes. Solche Flächen nehmen Funktionen für die nächtliche Kaltluftproduktion wahr und können ab einer Mindestgröße von 1 ha klimaausgleichend auf umgebende bebaute Bereiche wirken. Sie kühlen insbesondere bei austauscharmen Strahlungswetterlagen nachts deutlich stärker durch Ausstrahlung ab als die umgebende Bebauung. Dadurch kann sich bodennah Kaltluft bilden und entsprechend der Geländeneigung abfließen.

Bei Hangneigungen zwischen 2° und 8° sind solche Kaltluftabflüsse auf den unbebauten Hangflächen nordöstlich des Plangebietes grundsätzlich möglich, werden jedoch durch die Gehölzstrukturen in den Gärten behindert und am Hangfuß durch Bebauung aufgehalten. Das Einzugsgebiet für die Kaltluftproduktion ist mit ca. 6 ha vergleichsweise klein. Demzufolge ist auch die Menge und Fließgeschwindigkeit der Kaltluft eher gering. Zudem ist am Ende einer Strahlungsnacht der Bereich des Plangebietes und seiner Umgebung in der Regel vollständig in den Kaltluftsee des Rheintals eingetaucht, der lokal auftretende bodennahe Kaltluftbildungen überlagert und unwirksam macht.

Eine Wirkung möglicher Kaltluftabflüsse auf das Plangebiet und eine Wirksamkeit der nur ca. 25 m breiten Brachfläche zwischen Parkhaus und Kaufhaus als Kaltluftschneise ist insofern nicht anzunehmen.

1.2.7 Stadtbild

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtteils Bergisch Gladbach, der im Ganzen ein sehr heterogenes in weiten Teilen durch industriell-gewerbliche Großstrukturen geprägtes Stadtbild aufweist. Das Plangebiet selbst ist durch die großvolumigen Gebäude des Busbahnhofs und Parkhauses geprägt, die Ende der 70er Jahre aus Fertigteil-Betonelementen errichtet worden sind. Der Busbahnhof ist durch die Dimension der aufgeständerten Überdachung, die schlechte Beleuchtung und die fehlende Gestaltung unübersichtlich und unwirtlich. Aufenthaltsqualität im Wartebereich ist nicht vorhanden.

Die Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße bildet den Bahnhofsvorplatz und den Vorplatz des Busbahnhofs. Der Bereich erfüllt zwar die Anforderungen der verkehrstechnischen Abläufe, lässt jedoch eine der Eingangssituation eines Bahnhofsvorplatzes entsprechende Gestaltung und Aufenthaltsqualität vermissen.

Im Nordwesten des Plangebietes tritt der steile Hang zum ca. 10 m höher gelegenen Gelände des ehemaligen Kalkwerkes Cox an der Jakobstraße als dicht mit Gehölzen bestandene grüne Raumkante in Erscheinung. Nordöstlich schließen sich Hangbereiche mit durchgrünter Wohnbebauung und Sondernutzungen an, von denen sich Blickbeziehungen auf das Plangebiet ergeben.

1.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2194 befinden sich keine relevanten Kultur- und Sachgüter. Direkt angrenzend sind mit dem Gebäude Paffrather Straße Nr. 42 und dem alten Kalkofen auf dem Gelände des ehemaligen Kalkwerkes Cox denkmalgeschützte Bauwerke vorhanden. An der Paffrather Straße und an der Straße Am Alten Pastorat befinden sich zudem Gebäude, die als Erhaltungsbereich nach § 39 h Abs. 1 Bundesbaugesetz (in der Fassung vom 18.8.1976, zul. geänd. durch Gesetz vom 6.7.1979) festgesetzt worden sind.

1.3 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

- Mit der Standortwahl und der Umnutzung eines durch Bebauung und Versiegelung vorbelasteten Gebietes wird ein Beitrag zur Vermeidung von Eingriffen in den bisher vom Menschen weitgehend unbeeinflussten Freiraum geleistet.
- Im Rahmen der Bauphase sollte durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt werden, dass keine Schadstoffeinträge in das Grundwasser gelangen.
- Zur Vermeidung von Lichtimmissionen werden die Parkdecks mit einer Metall-Vorhangsfassade versehen.
- Zur Vermeidung von Lärmbelastungen wird der Anlieferungsbereich im Gebäude (im Untergeschoss) integriert.
- Die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte aufgrund von Geräuschemissionen durch haustechnische Anlagen (Lüftung, Klima, Kompressoren) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.
- Insgesamt ist die Pflanzung von 13 Bäumen geplant. Davon werden acht im Straßenraum der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße, fünf am Platz an der Grünen Ladenstraße gepflanzt. Dies trägt zur Verminderung von Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, das Klima und das Stadtbild bei.
- Ein verbleibendes Kompensationsdefizit wird über das städtische Ökokonto im Ausgleichsgebiet „Grube Weiß“ ausgeglichen. Zum Ausgleich des Eingriffs wird hier die Maßnahme „Neuanlage, Erhaltung und Pflege einer extensiven Wiese“ durchgeführt. Die Maßnahme ist Teil eines Pflegemanagementplanes für die Grube Weiß.

1.4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen des Vorhabens

1.4.1 Mensch (Nutzungsstruktur, Verkehr, Lärm)

Durch die Realisierung der 'Gladium City-Galerie' wird sich die Aufenthalts- und Erlebnisqualität des Plangebietes verbessern. Das neue Gebäude definiert die Eingangssituation zur City neu und bietet insbesondere für Bahn- und Busreisende einen attraktiven Empfangsbereich.

Die geplante Nutzung der 'Gladium City-Galerie' verursacht künftig ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 1.260 Kfz/Tag. Davon fallen ca. 295 Kfz in die Spitzenstunde von 17.00 und 18.00 Uhr.

Die vorhabenbedingten Zusatzverkehre werden insbesondere den Kreisverkehr Paffrather Straße / Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße / Reuterstraße zusätzlich belasten. Die südliche Kreiszufahrt von der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße wird künftig gegenüber heute zusätzlich belastet, die östliche Kreiszufahrt von der Paffrather Straße entlastet. Insgesamt erhöht sich an diesem Knotenpunkt der Verkehr in der Nachmittags-Spitzenstunde um 22% (325 Kfz) von 1.502 auf 1.827 Kfz. Die Verkehrszunahme ist nur teilweise auf die vorhabenbezogenen Neuverkehre zurückzuführen. Der größere Anteil resultiert aus der veränderten Verkehrsführung. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes wird im Verkehrsgutachten für die prognostizierten Verkehrszunahmen als ausreichend angesehen.

Weitere nennenswerte Zusatzbelastungen sind am Driescher Kreuz zu erwarten, das hierfür ebenfalls als ausreichend leistungsfähig zu beurteilen ist. Nur bei einer gleichzeitigen Realisierung weiterer verkehrsintensiver Vorhaben in der Innenstadt wird die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs Driescher Kreuz überschritten.

Bezüglich der **Verkehrslärmbelastungen** ergeben sich künftig im Umfeld des Vorhabens verschiedene Be- und Entlastungen.

Im Umfeld der Rampe Stationsstraße ist künftig vor allem nachts eine wahrnehmbare Lärmabnahme um bis zu 4 dB(A) festzustellen. Auf der Paffrather Straße westlich der Parkhauszufahrt wurde am denkmalgeschützten Gebäude Paffrather Straße 42 eine geringfügige nicht wahrnehmbare Lärmabnahme um 1 dB(A) ermittelt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden hier trotz der zu erwartenden Lärmreduzierungen künftig wie heute deutlich überschritten.

An der Jakobstraße ist künftig – aufgrund von Verkehrszunahmen um das fünffache – eine erhebliche Lärmzunahme zu erwarten. An der geplanten Bebauung des Cox-Geländes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 zurzeit eingehalten, künftig jedoch – aufgrund von erheblichen und wahrnehmbaren Lärmzunahmen um 7 dB(A) tags und 5 dB(A) nachts – deutlich überschritten.

Vor den Gebäuden an der Ecke Stationsstraße/Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße wird der Verkehrslärm ebenfalls um ca. 5 dB(A) zunehmen. Erhebliche Verkehrszunahmen (um das doppelte bis dreifache) sind auch auf der nördlichen Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße (am Cox-Gelände) zu erwarten.

Die beschriebenen verkehrsbedingten Lärmzunahmen sind nur zum Teil dem Vorhaben Gladium City-Galerie anzulasten. Der größere Anteil ist auf die künftig veränderte Verkehrsführung zurückzuführen.

Bezüglich der zu erwartenden vorhabenbedingten **Gewerbelärmbelastungen** wurden die Geräuschabstrahlungen der Parkdecks einschließlich der Rampen ermittelt. Maßgeblich für die Beurteilung von Gewerbelärm sind vor allem die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm² von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Mischgebiete. Das Schalltechnische Gutachten ermittelt an den Immissionpunkten Lärmpegel tags zwischen 47,7 dB(A) und 55 dB(A). Die Werte liegen damit deutlich unterhalb der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm.

Von der eingehausten, unterirdischen Warenanlieferung gehen keine relevanten Geräuschimmissionen aus. Die technischen Anlagenteile (Lüftung, Klima, Kompressoren) müssen so ausgeführt werden, dass sie insgesamt den zulässigen Immissionsrichtwert einhalten.

1.4.2 Tiere und Pflanzen

Die Realisierung des Vorhabens 'Gladium City-Galerie' führt zur vollständigen Überbauung und Versiegelung des Plangebietes. Die vorhandenen kleinflächigen Vegetationsstrukturen gehen durch Beseitigung während der Bauphase verloren. Der künstliche Felsstandort verliert durch Überbauung und Beschattung seine Funktion als trocken-warmer Standort für die Vegetation. Der Erhalt einer gehölzbestandenen Verkehrsinsel an der Jakobstraße sowie ihre Festsetzung als Grünfläche werden zur Minderung des Eingriffs in den Naturhaushalt empfohlen.

Die verlustigen Vegetationsbestände haben eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt. Es handelt sich um vom Menschen stark beeinflusste Lebensräume, die in einem kurzen Zeitraum in ähnlicher Weise wiederherstellbar sind. Eine erneute Begrünung von Flächen ist aufgrund der hohen angestrebten Dichte der geplanten Bebauung nach der Realisierung des Vorhabens nicht vorgesehen. Gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans darf das Kerngebiets-Grundstück der 'Gladium City-Galerie' zu 100 % bebaut werden.

Bei der rechtlichen Bewertung der mit dem geplanten Vorhaben verbundenen Auswirkungen werden die bereits nach dem derzeitigen Baurecht (Bebauungsplan Nr. 28 Teil 2, 1. Änderung) zulässigen Veränderungen – ohne Realisierung des Vorhabens – berücksichtigt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für verschiedene Flächen östlich des Parkhauses entlang der Jakobstraße und der Paffrather Straße (vgl. Abbildung 1) Verkehrsgrünflächen auf ca. 1.130 m² fest. Neben den mit Bäumen, Ziersträuchern und Zierrasen begrüneten Flächen liegt auch der kleine Felsstandort im Bereich dieser Festsetzungen. Für alle anderen Flächen lässt bereits der rechtsgültige Bebauungsplan eine Bebauung zu. Damit ist die vollständige Überbauung der Brache bereits im Rahmen des bestehenden Baurechtes möglich (und insoweit planungsrechtlich nicht ausgleichspflichtig).

² TA-LÄRM (1998): Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998

Das Maß der durch das Vorhaben verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt wird gemäß den naturschutzfachlichen Grundsätzen und den Vorgaben des Bewertungsverfahrens durch eine klassische Vorher-Nachher-Bilanz ermittelt. Hierbei werden nach Analyse und Bewertung der Ausgangssituation Art und Intensität der zu erwartenden Beeinträchtigungen ermittelt und quantifiziert.

Der Wert des Ausgangszustandes, ausgedrückt in Art, Wert und Größe der Biotoptypen beträgt 13.513 Punkte. Berücksichtigt man die nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan möglichen Veränderungen des Plangebietes, so reduziert sich der Wert durch den Anstieg an bebauter und versiegelter Fläche und durch den Wegfall der Brache auf 3.941 Punkte (vgl. Tabelle 1). Die im rechtsgültigen Bebauungsplan als Verkehrsgrün festgesetzten Flächen bleiben erhalten.

Mit der vorliegenden Planung wird im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan eine weitere Reduzierung von Verkehrsgrünflächen (ca. 750 m²), eine Überbauung des Felsstandortes sowie eine fast vollständige Versiegelung des Plangebietes ermöglicht. Der Bestandserhalt der Verkehrsgrünfläche an der Jakobstraße wird im Bebauungsplan festgesetzt. Zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt ist eine Neupflanzung von 13 Einzelbäumen vorgesehen. Eine einseitige Baumreihe ist entlang der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße geplant. Zum anderen werden im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Stadtplatz' weitere 5 Einzelbäume angepflanzt und durch eine Berankung der Stützwand an der Paffrather Straße mit wildem Wein und Efeu ergänzt.

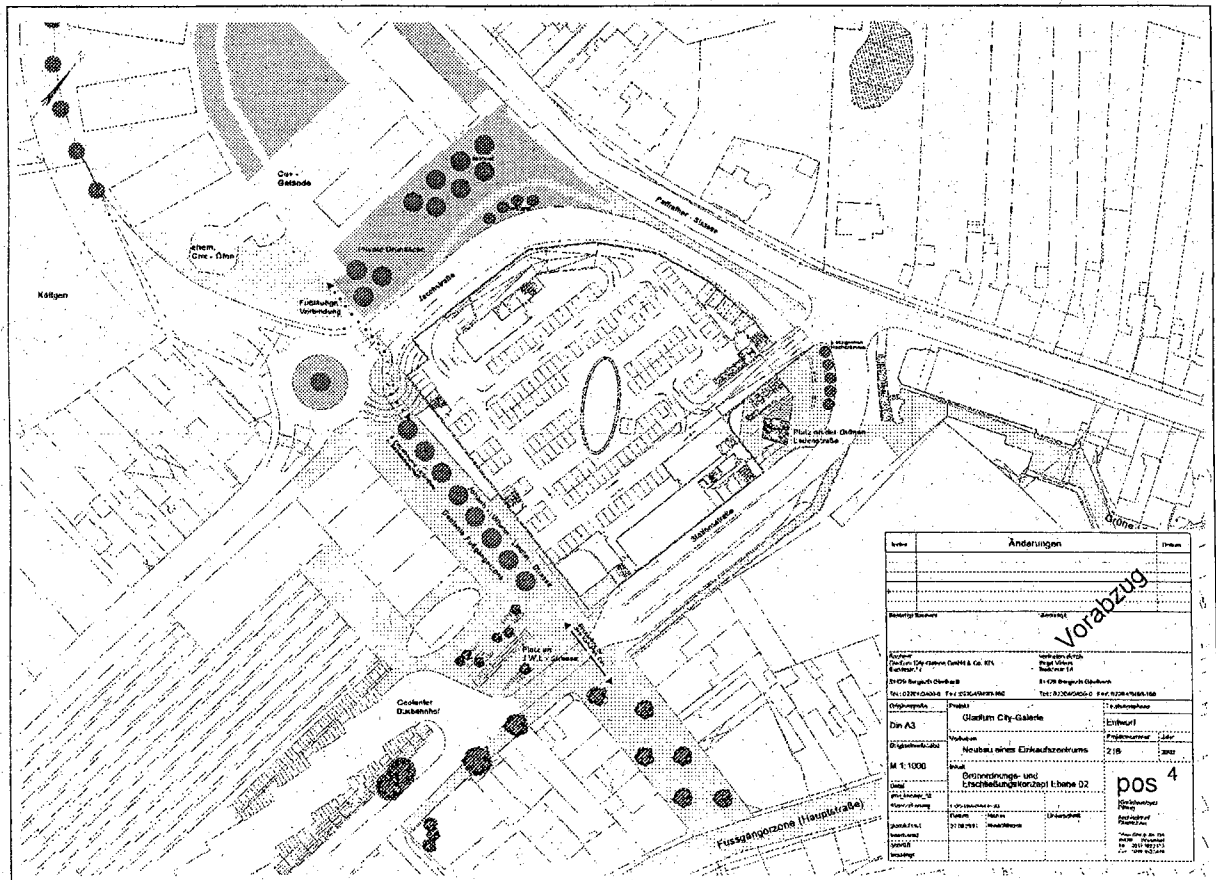


Abbildung 2: Grünordnungskonzept

Bei der Begrünung sind die folgenden Randbedingungen einzuhalten: fachgerechte Pflanzung und Pflege gem. DIN 18916 bzw. 18919, Aushub von Pflanzgräben bzw. ausreichend großen Pflanzgruben, bei Abgang sind die Bäume artgleich zu ergänzen, Artenauswahl gem. Artenliste, Stammumfänge der gepflanzten Bäume mindestens 25 cm Stammumfang, ausreichender Wurzelschutz zu den Leitungstrassen, Baumscheibe je Baum mit Mindestgröße von 10 m².

Der Wert der neu gepflanzten Bäume wird unter den gegebenen Vorgaben mit 152 Punkten pro Baum ermittelt³. Das Plangebiet hat nach Realisierung des Vorhabens einen Wert von 3.123,60 Punkten. Es verbleibt somit ein Kompensationsdefizit im Geltungsbereich von 817,8 Punkten (Differenz: Nullfall – Planfall; vgl. Tabelle 1). Dies entspricht 1022,5 Punkten gem. dem Vereinfachten Bewertungsverfahren der Landesregierung NRW⁴.

Der Ausgleich dieses Kompensationsdefizits von 1022,5 Punkten erfolgt über das städtische Ökokonto im Ausgleichsgebiet „Grube Weiß“. Zum Ausgleich des Eingriffs wird hier die Maßnahme „Neuanlage, Erhaltung und Pflege einer extensiven Wiese“ durchgeführt. Die Maßnahme ist Teil eines Pflegemanagementplanes für die Grube Weiß.

Der planungsrechtlich erforderliche Ausgleich ist somit gewährleistet.

Biotoptyp	Wert	Ausgangszustand		Nullfall – rechtskräftiger Bebauungsplan		Planfall – Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 2194	
		Fläche [m²]	Fläche x Wert	Fläche [m²]	Fläche x Wert	Fläche [m²]	Fläche x Wert
Bebaute und versiegelte Flächen	0	15.356,07	0,00	17860,89	0,00	18.702,60	0,00
Biotope der Brachfläche	4	1.995,23	7.980,92	–	–	–	–
Verkehrsgrün, Ziersträucher Rasen	3	1114,99	3344,97	667,26	2.001,78	–	–
Verkehrsgrün, mit Gehölzen	4	428,96	1.715,84	367,10	1.468,40	286,90	1147,60
freigelegter Fels	5	94,25	471,25	94,25	471,25	–	–
Einzelbäume (Neupflanzung)	4	–	–	–	–	13 Stück x 38 m²	1.976,00
Summe		18.989,50	13.512,98	18.989,50	3.941,43	18.989,50	3.123,60

Tabelle 1: Bewertung der Biotoptypen im Ausgangszustand, Nullfall und Planfall

1.4.3 Boden

Die zusätzliche Versiegelung und Überbauung von ca. 3.600 m² bisher unversiegelter Böden stellt einen unerheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar, da es sich heute schon um anthropogen überprägte Böden handelt, die als wenig schutzwürdig einzuschätzen sind.

³ Geschätzter Kronenradius nach 30 Jahren: 3,5 m. Dies entspricht einem Kronentraufbereich von ca. 38 m². Das Produkt aus Grundwert 4 und Kronentraufbereich ergibt den Kompensationswert. 4 x 38 = 152 Punkte.

⁴ Hierbei wird die folgende Umrechnung des Verfahrens Adam/Nohl/Valentin in das Vereinfachte Bewertungsverfahren der Landesregierung NRW (1996) angewendet:

Aufwertung Acker (Wert 2) zu Extensivgrünland (Wert 6) gem. Adam/Nohl/Valentin:

1 m² = 4 Punkte X m²=817,8 Punkte X = 204,5 m²

Die Umwandlung einer 204,5 m² großen Ackerfläche (Code 3.1, Wert 2) zu Extensivgrünland (Code 3.2, Wert 7) entspricht im Vereinfachten Verfahren NRW eine Aufwertung von 5 Punkten pro m².

Das heißt 204,5 x 5=1022,5 Punkten.

Die Altlastenverdachtsfläche Nr. 147 'Stationsstraße' wurde bereits unter fachgutachterlicher Aufsicht ausgehoben und entsorgt. Eine abschließende Beurteilung (gutachterlicher Abschlussbericht) steht noch aus. Weitere Kontaminationen können möglicherweise im Untergrund unter den bestehenden Gebäuden angetroffen werden. Durch Beseitigung dieser Belastungen im Zuge der Bauphase sowie durch zusätzliche Überbauung und Versiegelung wird sich die Situation bezüglich der Schadstoffbelastung des Bodens verbessern. Auf der anderen Seite besteht während der Bauphase temporär ein Risiko für zusätzliche Schadstoffeinträge.

Die kleinräumig wechselnden und äußerst komplexen Untergrundverhältnisse mit tiefreichenden Karsthohlräumen führen zu schwierigen Baugrundverhältnissen und erhöhten Anforderungen an die Gebäudegründung.

Durch Erdaushub sowie Einbringung von tiefreichenden Gründungspfählen und Materialien zur Baugrundverbesserung wird der Untergrund des Planungsgebietes bis in größere Tiefen verändert und überprägt. Dies stellt einen Eingriff in den bisher vom Menschen weitgehend unbeeinflussten geologischen Untergrund dar.

Die beschriebenen Auswirkungen auf den Boden würden im Wesentlichen auch ohne Realisierung des Vorhabens bei einer Umsetzung des bestehenden Bebauungsplans auftreten.

1.4.4 Wasser

Durch die geplante vollständige Überbauung und Versiegelung des Plangebietes wird sich die Grundwasserneubildung geringfügig reduzieren, die Menge oberflächlich abfließenden Niederschlagswassers erhöhen. Aufgrund des heute schon sehr hohen Versiegelungsgrades ist jedoch vermutlich nicht mit erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu rechnen.

Durch Beseitigung von Kontaminationen im Untergrund und vollständige Versiegelung verringert sich künftig das Risiko für Schadstoffeinträge in das Grundwasser. Auf der anderen Seite besteht temporär während der Bauphase ein erhöhtes Risiko für zusätzliche Stoffeinträge insbesondere durch Freilegung des Grundwasserkörpers für die Errichtung der Baugrube.

Die unterirdischen Gebäudeteile der Gladium City-Galerie werden künftig ins Grundwasser reichen, dass hier 2,2 bis 4,3 m unter der Geländeoberfläche ansteht. Insofern sind zur Trockenhaltung der Baugrube einfache Wasserhaltungsmaßnahmen sowie Abdichtungsmaßnahmen des Baukörpers gegen drückendes Wasser erforderlich. Wasserhaltungsmaßnahmen sowie Barrierewirkungen der unterirdischen Gebäudekörper verursachen voraussichtlich nur geringfügige und nicht über das Planungsgebiet hinausgehende Veränderungen der Grundwasserstände und -fließverhältnisse.

Durch tiefreichende Veränderung der Untergrundverhältnisse aufgrund von Gründungsmaßnahmen werden sich auch Wasserwegsamkeiten innerhalb des Grundwasserleiters verändern. Aufgrund der geringen Ergiebigkeit und der geringen Fließgeschwindigkeiten wird dies aus der Sicht des Grundwasserschutzes vermutlich als nicht gravierend einzuschätzen sein. Dies gilt insbesondere auch in Anbetracht der bereits vorhandenen anthropogenen Überprägung aufgrund verschiedener Bauvorhaben im Umfeld.

Die beschriebenen Auswirkungen auf das Grundwasser können auch ohne Realisierung des Vorhabens bei einer Umsetzung des bestehenden Bebauungsplans auftreten.

1.4.5 Luft

Die bestehende Emissionsquelle Parkhaus mit ca. 670 Stellplätzen wird an gleicher Stelle in baulich neuer Gestalt fortgeführt und in ihrer Kapazität nicht erweitert. Die Belegung wird aufgrund der beabsichtigten Nutzungsintensivierung jedoch erhöht.

Die vorhabenbedingten Zusatzverkehre der 'Gladium City-Galerie' belasten vor allem den Kreisverkehr Paffrather Straße / Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße / Reuterstraße und führen hier in der Nachmittags-Spitzenstunde zu einer Verkehrszunahme um ca. 6%. Weitere Verkehrszunahmen werden durch eine künftig veränderte Verkehrsführung verursacht.

Insgesamt werden die durch die 'Gladium City-Galerie' verursachten Zusatzverkehre in Verbindung mit weiteren neu induzierten Ziel- und Quellverkehren im zentralen Bereich die seit 1989 stattgefundenen Immissionsminderungen zumindest teilweise kompensieren.

Die Abschätzungen der künftig zu erwartenden Konzentrationen lassen jedoch insgesamt keine Prüfwertüberschreitungen der 23. BImSchV erwarten. Gleichwohl werden durch die Verkehrszunahme insbesondere aufgrund der künftig veränderten Verkehrsführung auf einzelnen Straßenabschnitten Verschlechterungen gegenüber der derzeitigen Luftqualität auftreten. In anderen Bereichen mit Verkehrsreduzierungen sind Entlastungen zu erwarten.

1.4.6 Klima

Durch die Reduzierung des Grünanteils und die Erhöhung des Bebauungs- und Versiegelungsgrades wird sich die Klimafunktion des Plangebietes gegenüber heute weiter nachteilig verändern. Es ist eine etwas stärkere Erwärmung der Fläche tagsüber aufgrund veränderter Strahlungseigenschaften und Abwärmeemissionen sowie eine leicht verminderte Abkühlung nachts zu erwarten. Die geplanten Baumpflanzungen werden die nachteiligen Klimaveränderungen geringfügig mindern. Damit ist eine voraussichtlich geringfügige und nicht deutlich wahrnehmbare Verstärkung des bereits heute nachweisbaren Wärmeinseleffektes verbunden.

Weiterhin kann der geplante kompakte Baukörper künftig möglicherweise zu stärkeren Windfeldveränderungen führen, als die bestehenden Gebäude. Dies kann zum einen zu verschlechterten Austauschbedingungen im Lee bewirken. Zum anderen können Windgeschwindigkeitsüberhöhungen aufgrund von Düsen- und Lückeneffekten entstehen, die mit einer Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität einhergehen.

Im Zusammenwirken weiterer, im Umfeld geplanter Bauvorhaben (Cox-Gelände, Bebauung der Hangflächen) wird sich die stadtklimatische Situation der Innenstadt künftig möglicherweise deutlicher verschlechtern. Dies wäre nur zu einem geringen Teil dem Vorhaben 'Gladium City-Galerie' anzulasten.

Die beschriebenen Auswirkungen würden im Wesentlichen auch ohne Realisierung des geplanten Vorhabens auftreten, wenn eine Bebauung entsprechend den Maßgaben des geltenden Bebauungsplans realisiert würde. Durch die vorhabenbedingt vollständige Beseitigung der vorhandenen Vegetation gegenüber einer überwiegenden Beseitigung bei einer Realisierung des bestehenden Bebauungsplans, sind die Auswirkungen geringfügig stärker.

1.4.7 Stadtbild

Die Errichtung der 'Gladium City-Galerie' ist aufgrund der Lage an der städtebaulichen Eingangssituation am Bahnhof Bergisch Gladbach und an einer der Hauptzufahrtsstraßen, der Paffrather Straße, stadtbildprägend. Die städtebauliche Neuordnung bewirkt eine gestalterische Aufwertung des vormaligen Busbahnhofareals und eine des Stadteingangs insgesamt.

Der neue Baukörper entspricht bezüglich der Höhenentwicklung (ca. 105 m über NN zuzüglich technischer Dachaufbauten) annähernd der Höhe des heute vorhandenen Parkhauses und Bushofs. Die Gesamtdimension des Baukörpers wird durch die geplante vollständige Überbauung des Grundstücks die heutigen Maße übersteigen.

Insgesamt sind vorhabenbedingt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Stadtbild zu erwarten. Es kann von einer Verbesserung des Stadtbildes ausgegangen werden.

1.4.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Da sich innerhalb des Plangebietes keine relevanten Kultur- und Sachgüter befinden, sind vor allem mögliche Auswirkungen auf denkmalgeschützte Gebäude im Umfeld zu betrachten.

Gegenüber dem denkmalgeschützten Gebäude Paffrather Straße Nr. 42 springt die vorhandene Bebauung des Parkhauses und Bushofes derzeit von ca. 25 auf 50 m zurück. Der geplante großvolumige Baukörper wird künftig eine geschlossene Raumkante auf der dem Baudenkmal gegenüberliegenden Straßenseite in ca. 25 m Entfernung darstellen. Die wahrnehmbare Gebäudehöhe wird die der heutigen Gebäude nicht wesentlich überschreiten. Hinsichtlich der Fassadengestaltung der 'Gladium City-Galerie' wird sich künftig ein städtebaulich ansprechenderes Bild ergeben, als die heutige Ansicht des Parkhauses und Bushofes.

Die denkmalgeschützten Kalköfen auf dem ehemaligen Cox-Gelände sind von dichten hohen Gehölzbeständen umgeben, so dass hier zurzeit keine Blickbeziehungen zum Plangebiet bestehen. Die Kalköfen werden durch Realisierung der Gladium City-Galerie nicht tangiert.

Der Erhaltungsbereich an der Straße Am Alten Pastorat liegt in ca. 120 m Entfernung südöstlich des Plangebietes und wird von der Realisierung des Vorhabens nicht tangiert. Auch hier ergeben sich keine Blickbeziehungen zum Plangebiet.

Insofern sind insgesamt vorhabenbedingt keine erheblichen und nachteiligen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

1.4.9 Wechselwirkungen

Bei der vorstehenden Beschreibung der Auswirkungen wurden Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern implizit mit berücksichtigt. Vorhabenbedingte Wechselwirkungen sind beispielsweise durch die Beseitigung der Grünflächen gegeben. Biotopstrukturen gehen verloren, Bodenfunktionen werden reduziert und das Mikroklima belastet. Weiter Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. So können bspw. Schadstoffeinträge in den Boden während der Bauphase auch ins Grundwasser verlagert werden.

Zudem sind Wechselwirkungen im Sinne einer Summenwirkung des Vorhabens mit weiteren im Umfeld geplanten Bauvorhaben zu erwarten (Umbauung des Bahnhofs, Bebauung des Cox-Geländes und der Hangflächen). Dies betrifft insbesondere die möglicherweise zu erwartenden Veränderungen der stadtklimatischen Situation der Innenstadt Bergisch Gladbachs, die nur in geringem Maße dem Vorhaben 'Gladium City-Galerie' anzulasten sind.

1.5 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten

Die wesentlichen anderweitig geprüften Lösungsmöglichkeiten sind nachstehend aufgeführt:

- Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 28 Teil 2, 1. Änderung vor.
- Im Dezember 1999 wurde durch den Rat der Stadt die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28, Teil 2 'Stadtmitteprojekt' beschlossen.

Beide entsprechen nicht mehr den derzeit verfolgten Planungsabsichten.

1.6 Schwierigkeiten beim Zusammenstellen der Angaben

Gemäß § 6 (4) Nr. 3 UVPG werden im Folgenden Hinweise auf Schwierigkeiten benannt, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse):

- Bezüglich der lufthygienischen Ausgangssituation sowie der vorhabenbedingten Auswirkungen liegen keine aktuellen Daten vor.
- Aufgrund der kleinräumig wechselnden und außerordentlich komplexen Untergrundsituation im Plangebiet verbleiben – trotz detaillierter Untersuchungen im südlichen Teil des Plangebietes – noch Unwägbarkeiten bezüglich der Anforderungen an die Gebäudegründung sowie hinsichtlich der Aussagen zur Boden-, Altlasten- und Grundwassersituation.

