

**Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister**

Federführender Fachbereich Planung	Drucksachen-Nr. 22/2005					
<table border="1"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Öffentlich</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Nicht öffentlich</td> </tr> </table>			<input checked="" type="checkbox"/>	Öffentlich	<input type="checkbox"/>	Nicht öffentlich
<input checked="" type="checkbox"/>	Öffentlich					
<input type="checkbox"/>	Nicht öffentlich					
Beschlussvorlage						
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)				
Planungsausschuss	17.02.2005	Entscheidung				

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 5266 - Schloßstraße - 2. Änderung und Bebauungsplan Nr. 5285 - Eichelstraße -, 3. Änderung
- Beschluss zur Aufstellung
- Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Beschlussvorschlag:

@->

- I. Gemäß §2 in Verbindung mit den §§8 ff Baugesetzbuch sind die Änderungen der Bebauungspläne Nr.5266 -Schloßstr.-, 2.Änd. und Nr.5285 -Eichelstr.-, 3.Änd. als verbindliche Bauleitpläne im Sinne von §30 Baugesetzbuch (qualifizierter Bebauungsplan) aufzustellen.
Das Plangebiet liegt im Zentrum von Bergisch Gladbach Bensberg und wird von der Schloßstr. im Norden und der Steinstr. im Süden begrenzt. Es umfasst die Grundstücke Schloßstr. 32-60, wobei der Erna-Klug-Weg von Süden nach Norden mittig durch das Plangebiet verläuft.
Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB).
- II. Die Verwaltung wird beauftragt die Öffentlichkeit gem. §3 Abs.1 BauGB mittels Aushang und Bürgerversammlung über die Erweiterung des Kinos in Bensberg und seine 2 Planvarianten zu unterrichten.

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

Geschichte der Planung

Die Brunotte Filmtheater GmbH möchte ihr Kino im Zentrum von Bensberg, Schloßstraße 46-48, erweitern. Das Kino liegt innerhalb des seit dem 02.07.84 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr.5266 -Schloßstr.-. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans und nachbarrechtliche Belange ließen bisher alle Planungsvorschläge scheitern. Die Stadtverwaltung bemüht sich seit 1996 immer wieder in Gesprächen mit den durch die Planung betroffenen Nachbarn Lösungsansätze zu finden. Zusätzlich wurden andere Standorte untersucht, so z.B. die Grundstücke der alten Post und des Progymnasiums. Bisher blieben jedoch alle Versuche aus den unterschiedlichsten Gründen erfolglos.

Der Planungsausschuss war zuletzt in seiner Sitzung am 11.09.97 mit der Angelegenheit befasst. Unter dem **TOP A 5 c** wurde ihm mitgeteilt, dass die Brunotte Filmtheater GmbH eine Kinoerweiterung als Überbauung der Steinstraße plane. Bei dieser Entwurfsvariante ist auch der benachbarte seit dem 21.02.85 rechtskräftige BP Nr.5285 -Eichelstr.- betroffen. Zum damaligen Zeitpunkt wurde die Erweiterung des Kinos von allen Fraktionen befürwortet. Eine Überbauung der Steinstraße fand jedoch nicht die Mehrheit.

Mit Schreiben vom **03.01.05** stellt Herr Brunotte nunmehr den **Antrag ein Verfahren zur Änderung der Bebauungspläne Nr.5266 -Schloßstr.- und Nr.5285 -Eichelstr.-** für seine Planungsabsichten **einzu-leiten, siehe Anlage 1 der Vorlage.**

Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans

Die Stadt befürwortet jedoch die Pläne der Brunotte Filmtheater GmbH und möchte diese unterstützen. **Damit hat das Anliegen der Brunotte Filmtheater GmbH die Grundzüge einer Investorenplanung.** Instrument der Investorenplanung ist in der Regel der „Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)“. Gegenstand des VEP ist die unmittelbare objektbezogene Planung und Durchführung eines konkreten Bauvorhabens durch einen Vorhabenträger (Investor) in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde.

Da Herr Brunotte jedoch keinen VEP erstellen möchte, empfiehlt die Verwaltung für die Änderung der Bebauungspläne Nr.5266 -Schloßstr.-, 2.Änd. und Nr.5285 -Eichelstr.-, 3.Änd. eine seit Anfang 2000 in Bergisch Gladbach praktizierte Vorgehensweise, die des **extern vergebenen Bebauungsplans**, anzuwenden. Diese dient wie der VEP zur **Beschleunigung des Verfahrens**. Hierbei fertigt ein extern beauftragtes Planungsbüro den Entwurf zum Bebauungsplan. Das Verfahren selbst (Vorlagen für den PA, Beteiligung TÖB, Zusammenstellung des Abwägungsmaterials usw.) wird durch die Stadtverwaltung durchgeführt. Die Rechtsgrundlage für diese Vorgehensweise ergibt sich aus dem §4b BauGB. Erforderliche Gutachten wie z.B. Lärm- und Verkehrsgutachten werden vom Investor kostenfrei zur Verfügung gestellt, sodass hier der Verwaltung keine Mehrarbeit und keine Kosten entstehen. In städtebaulichen Verträgen nach §11 BauGB werden im folgenden die Übernahme der Erschließungs- und Ausgleichskosten geregelt.

Die **Begrenzung des Plangebietes** ist in der **Anlage 2 der Vorlage** beigefügt.

Entwicklung aus dem FNP / Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt ist das Plangebiet als „Kerngebiet“ ausgewiesen. Die Änderungen der Bebauungspläne Nr.5266 -Schloßstr.- und Nr.5285 -Eichelstr.- sind als **aus dem FNP entwickelt** anzusehen.

Die Stadt ist dabei, eine **Rahmenplanung** für Bensberg zu erstellen. Der Hauptausschuss beschloss in seiner Sitzung am 11.12.01 als Grundlage für die weitere Ausarbeitung „Handlungsräume“. Der Handlungsraum „Gestaltung / Aufwertung des Stadtkernes“ wird zur Zeit vertieft. Sowohl die in Kooperation mit der Stadt Bergisch Gladbach erstellte Studentenarbeit „Rahmenplanung Bensberg“ als auch das Konzept der Stadt selbst sieht eine klare Begrenzung der Innenstadt durch die Steinstraße vor. Die Studenten schlagen sogar vor, diese Begrenzung durch eine Art Stadtmauer zu verstärken.

Beschreibung der Planung

Geplant ist die Erweiterung des vorhandenen Kinos von 4 auf 5 Kinosäle unterschiedlichster Größe. Erhalten bleiben die 3 Kinosäle, Studio mit 116 Plätzen, Kino 2 mit 56 Plätzen und Kino 3 mit 84 Plätzen. Das Kino 1 wird umgebaut und erhält 204 Sitzplätze. Neu entsteht ein großer Kinosaal mit 310 Plätzen als **Überbauung der Steinstraße**. Dieser Baukörper greift mit seinen südwestlichen Auflagern in die begrünte Böschung des angrenzenden Schulgeländes und damit auch in den BP Nr.5285 -Eichelstr.- ein. Die Außenkanten des bestehenden Gebäudes bleiben gegenüber den östlichen Nachbarn unverändert. Ein **Lageplan** ist als **Bebauungsplanvorentwurf in Anlage 3** der Vorlage beigelegt.

Die **Durchfahrtshöhe auf der Steinstr. beträgt 4,80m**. Die **Höhe des neuen Baukörpers** liegt mit **170,20 m über NN** auf der Firsthöhe des zurzeit vorhandenen Kinosaals. In der Addition Durchfahrts- höhe und Gebäudehöhe ist die Überbauung auf der Steinstr. mit einem 3-geschossigen Wohngebäude vergleichbar. Die **Höhenentwicklung** ist in den **Schnitten, Anlage 4 und 5** und in den **Ansichten, Anlage 6 bis 8** erkennbar. Die vorhandene Zufahrtsrampe zum östlichen gelegenen Parkplatz wird erhalten, jedoch überbaut. Sie mündet unter der Überbauung auf die Steinstr..

Die notwendigen Stellplätze sind in einem **3-geschossigen Parkdeck** (Stahlkonstruktion aus Fertigteilen) **an der Steinstr.** nordwestlich des Erna-Klug-Weges untergebracht, **Schnitt Anlage 10**. Hier sollen auch die Stellplätze, die durch die Überplanung von Teilen der vorhandenen Parkplätze wegfallen, ersetzt werden. Soweit das Parkdeck mit ca. **100 Stellplätzen** mehr als den Bedarf des Kinos und der Ersatzparkplätze deckt, werden diese der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt. Hierzu soll mit den Grundstückseigentümern eine Gesellschaft des bürgerlichen Rechts gegründet werden. Zur Reduzierung der Grundstückseinfahrten auf der Steinstraße und zur Schonung der vorhandenen Busspur **wird das Parkdeck von der Steinstr. über den Erna Klug-Weg mittels einer Ein- und Ausfahrt erschlossen**.

Weitere Einzelheiten sind dem beigelegten **Erläuterungsbericht** in der **Anlage 11** zu entnehmen. **Die Grundrisse zu den weiteren Geschossen können im FB 6 – Stadtplanung eingesehen werden. Ein Modell steht zur Sitzung zur Verfügung.**

Variantenprüfung

Folgende Varianten wurden vom Investor geprüft und nicht weiterverfolgt.

Variante B

Die Planung sieht den neuen große Kinosaal zusammen mit den notwendigen Stellplätzen auf der anderen Seite des Erna-Klug-Weges vor. Die beiden Gebäudekörper werden über einen langen Glasgang miteinander verbunden. Ein entsprechender **Plan** ist in der **Anlage 12** beigelegt. **Gründe für ein Verwerfen der Variante** befinden sich in der **Anlage 11**. Die **Höhenverhältnisse** sind in der **Anlage 10** dargestellt.

Variante C

Die Planung sieht einen Umbau und teilweisen Neubau weitestgehend innerhalb der jetzigen Kubatur mit geringfügigen Erweiterungen zum Erna-Klug-Weg hin vor. Der 5. Kinosaal entsteht im Bereich der Stadtbücherei. Die notwendigen Stellplätze sind wie im Hauptentwurf auf der gegenüberliegenden Seite des Erna-Klug-Weges untergebracht. Ein entsprechender **Plan** ist in der **Anlage 13** beigefügt. **Gründe für ein Verwerfen der Variante** befinden sich in der **Anlage 11**.

Umwelterheblichkeit des Vorhabens

Die von der Stadtverwaltung erstellte **Umweltprüfung vom 17.01.05 (Bestandserhebung)** lässt durch die **Inanspruchnahme der Gehölz bestandenen Böschungen der Steinstr. eine Beeinträchtigung für die Tier- und Pflanzenwelt und vor allem für das Ortsbild erwarten**, da heute die Umfahrung der Bensberger Innenstadt in einem zusammenhängenden grünen Band liegt. Hierzu werden Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet. Ebenfalls wird geklärt, ob die geplante Überbauung der Steinstraße hinsichtlich des Windes zu einem Schleuseneffekt im Umfeld des Baukörpers führt.

Unabhängig von der später realisierten Variante ist in einer schalltechnischen Untersuchung die zukünftige **Immissionssituation** an den nächstgelegenen, zu schützenden Nachbarschaften (Südfassaden Eichelstraße 5, 9, 11 (Kath.GS)) zu analysieren, einmal bezogen auf die Vorbelastung und der hinzukommenden der Gebäude Schloßstrasse 36 – 46, und/oder den Nordfassaden der Gebäude Steinstraße 10 und Belastung aus dem öffentlichen Straßenverkehr und zum zweiten bezogen auf den künftigen, durch die Realisierung der Planung hervorgerufenen Gewerbelärm (Kino, Parkhaus, Gastronomie etc.).

Eine detaillierte Bewertung und Beschreibung des Eingriffes erfolgt im weiteren Verfahren. Dort sind auch die bestehenden Baurechte aus den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen den geplanten gegenüber zu stellen und evt. notwendiger Ausgleich zu berechnen. Inwieweit durch die neue Planung nachbarrechtliche Belange betroffen sind, muss ebenfalls im weiteren Verfahren geprüft werden.

Die Umweltprüfung ist den Fraktionen in Kopie zugegangen.

Aussagen zur Auswirkung des Vorhabens auf den Verkehr der Steinstraße und Aussagen zu den Lärmemissionen werden vom Investor bis zur Sitzung nachgereicht. Ebenfalls nachgereicht wird eine Erklärung der von der Planung des Parkdecks betroffenen Nachbarn, dass sie sich an der Planung beteiligen und eine Erklärung zur Kostenübernahmebereitschaft.

Die Verwaltung empfiehlt das Vorhaben zur Kinoerweiterung in Bensberg und seine 2 Planvarianten in einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung durch Versammlung und Aushang den Bürgern vorzustellen.

- Anlagen:**
- 1. Antrag auf Änderung**
 - 2. Übersichtsplan**
 - 3. Lageplan**
 - 4. Schnitt A-A**
 - 5. Schnitt B-B**
 - 6. Ansicht Erna-Klug-Weg**
 - 7. Ansicht Ost**
 - 8. Ansicht Steinstraße**
 - 10. Schnitt Parkdeck**
 - 11. Erläuterungsbericht**
 - 12. Variante B**
 - 13. Variante C**

<-@