

BRIEFNOTTE FILM THEATER GMBH
 H.B. FILM THEATER BERGISCH GLADBACH GMBH

FB 6 Grundstücksnutzung
 Fachbereichsleitung

Eingang	11. Jan. 2005
Zuständig	
Kopie	wverlp
Bürgermeister	611

EINGEGANGEN
04. Jan. 2005

Schloßstr 46-48
 51429 Bergisch Gladbach
 Tel: (02204) 40 09 0
 Fax: (02204) 40 00 1a

Herrn
 Bürgermeister
 Klaus Orth

Stadt Bergisch Gladbach
 51439 Bergisch Gladbach

FB 5 Grundstücksnutzung
 FB 4-612 Stadtplanung

Homepage: www.cineplex.de
 E-Mail: hbruegge@cinemax.de

Eingang	13. Jan. 2005
Zuständig	
Ad.A.	

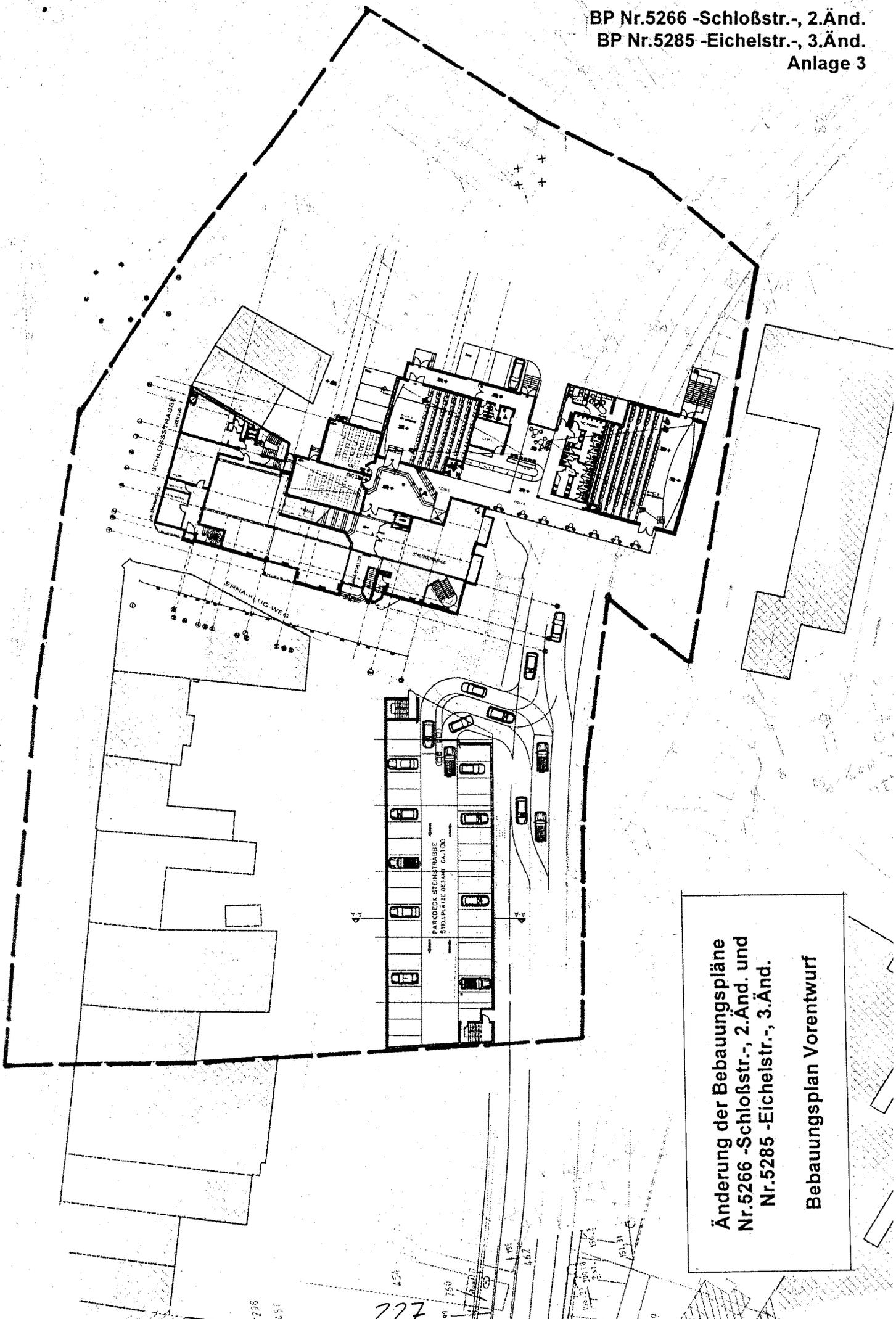
03.01.2005 - B/S

Betr.: Änderung des Bebauungsplanes "Schloßpassage"

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Orth,
 ich beziehe mich auf die bisher mit Ihnen und gemeinsam mit den Spitzen des Planungsausschusses und der Verwaltung geführten Gespräche und möchte hiermit den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes "Schloßpassage" gemäß den Ihnen bereits vorliegenden Unterlagen des Architekturbüros Hillnhütter stellen. Ich darf Sie bitten, den Zeitplan und das Verfahren durch die politischen und städtischen Gremien so zu begleiten und durchzusetzen, dass wir spätestens mit dem Bau im Juni/Juli 2005 beginnen können, damit wir am 17. November 2005 mit dem Start des neuen Harry Potter-Films "Harry Potter und der Feuerkelch" die Erweiterung des Kino-Centers mit dem neuen Namen "CINEPLEX" in der Schloßpassage festlich begehen können. Mit diesem dann großen Kino für große Gefühle hätten wir dann den ersten Schritt für eine neue Kino-Kultur in der Stadt Bergisch Gladbach getan. Gleichzeitig kann ich Ihnen versichern, dass wir den Firmensitz unserer Filmtheatergruppe, die das größte Kino-Unternehmen in NRW ist, in dieser Stadt weiter ausbauen wollen. In der Hoffnung, dass Sie und wir den vorgegebenen Zeitplan einhalten und mit den besten Wünschen zum neuen Jahr, verbleibe ich mit freundlichen Grüßen

H.B.FILM THEATER BERG.GLADB.GMBH


 Helmut Brunotte



Änderung der Bebauungspläne
Nr.5266 -Schloßstr.-, 2.Änd. und
Nr.5285 -Eichelstr.-, 3.Änd.
Bebauungsplan Vorentwurf

738
551

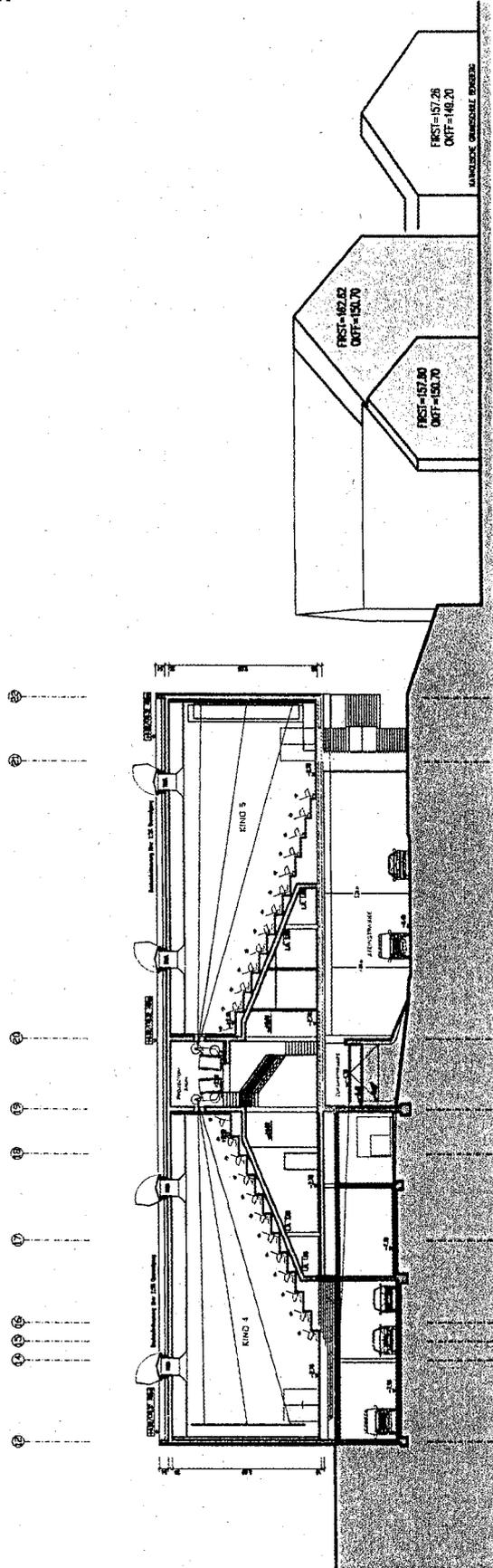
777

150

185
467

151.31
150.31
150.31

BP Nr.5266 -Schloßstr.-, 2.Änd.
BP Nr.5285 -Eichelstr.-, 3.Änd.
Anlage 4



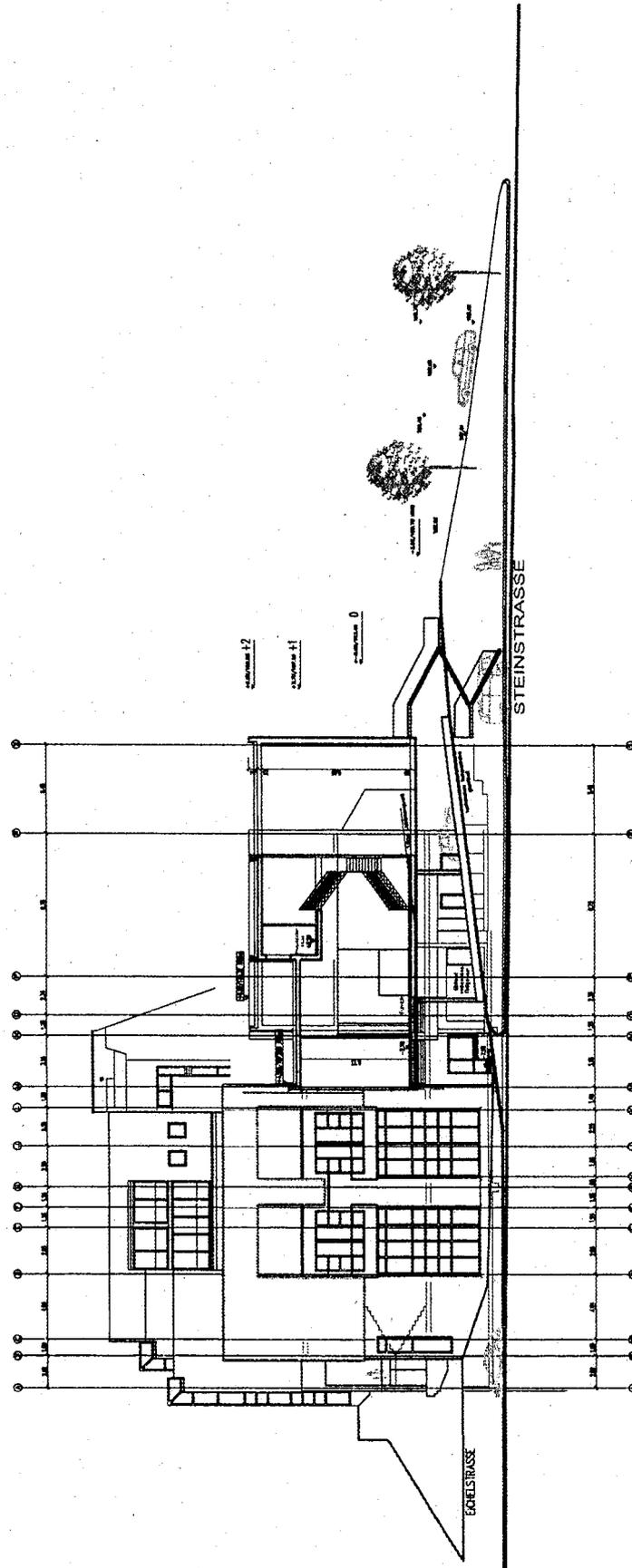
SCHNITT A - A

Schnitt A-A

Architect: HANDECKE GMB&H COLOGNE



BP Nr.5266 -Schloßstr.-, 2.Änd.
BP Nr.5285 -Eichelstr.-, 3.Änd.
Anlage 5

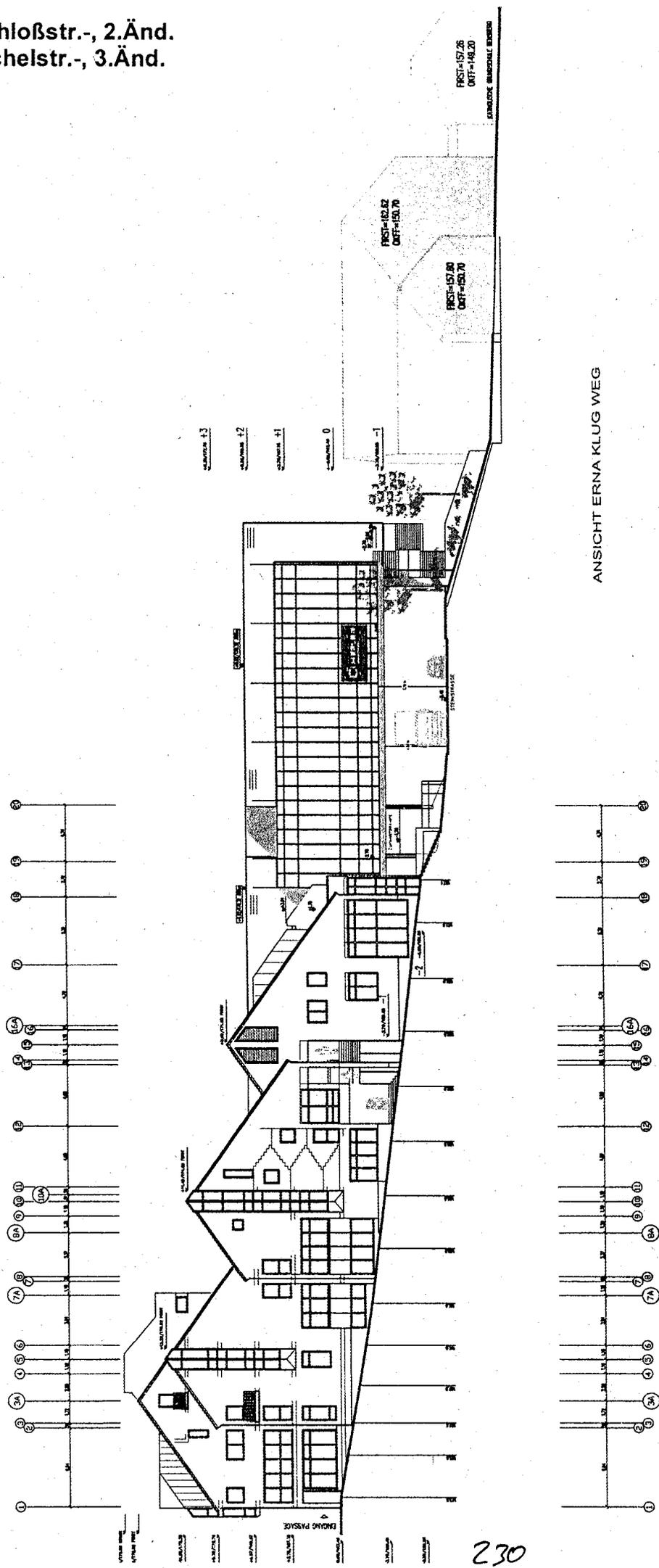


SCHNITT B-B STEINSTRASSE

Schnitt B-B

arch. u. architektur und design-architekten gmbh
2008

BP Nr.5266 -Schloßstr.-, 2.Änd.
 BP Nr.5285 -Eichelstr.-, 3.Änd.
 Anlage 6

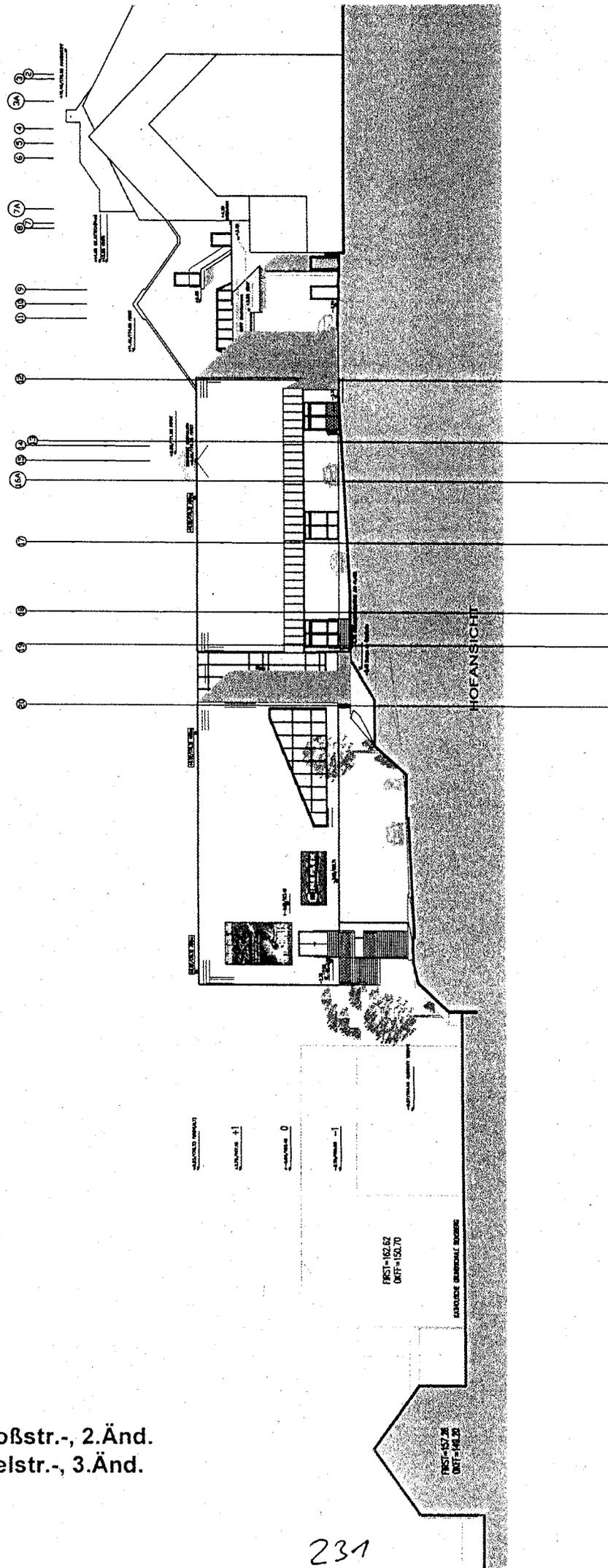


ANSICHT ERNA KLUG WEG

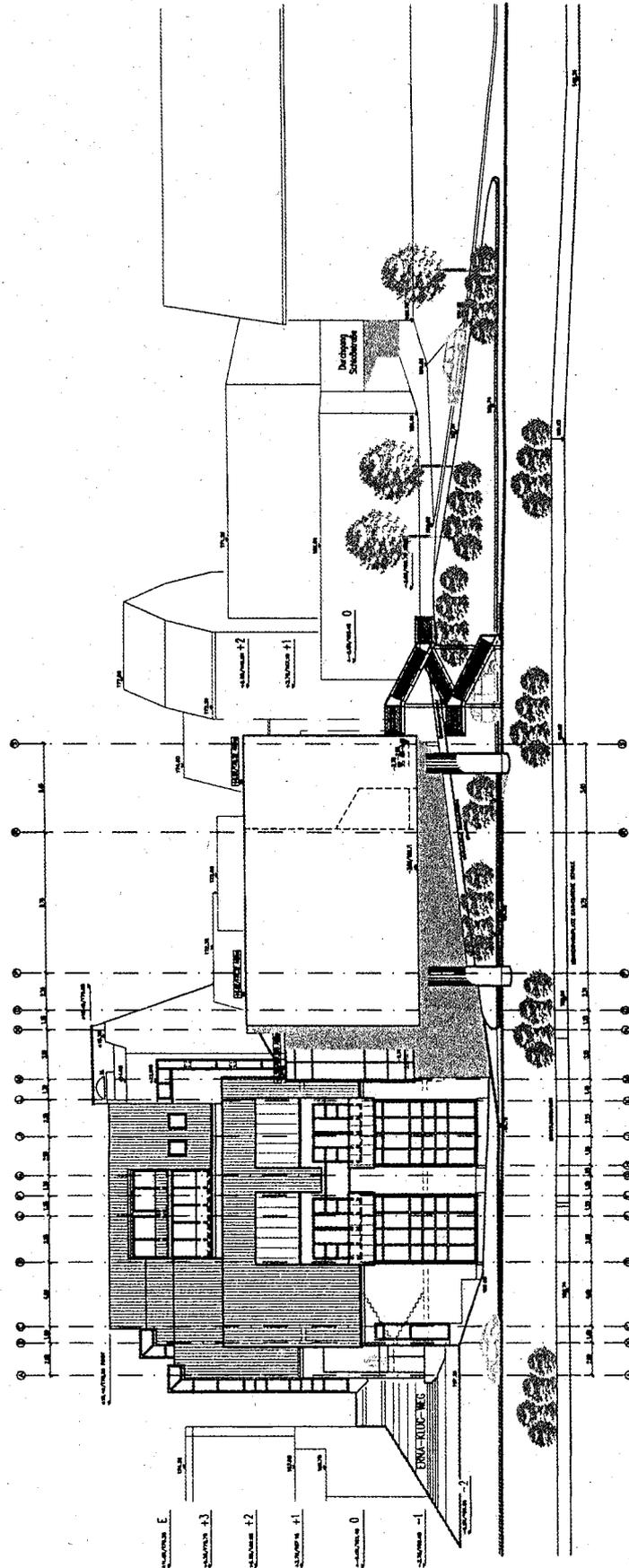
Ansicht Erna Klug Weg

230

BP Nr.5266 -Schloßstr.-, 2.Änd.
 BP Nr.5285 -Eichelstr.-, 3.Änd.
 Anlage 7



Hofansicht



ANSICHT STEINSTRASSE

Ansicht Steinstr.

architectural drawing - 2019-08-08 10:00:00





alte schule - mennkausen
51580 reichshof
telefon 02265/9975-0
telefax 02265/997575

BP Nr.5266 -Schloßstr.-, 2.Änd.
BP Nr.5285 -Eichelstr.-, 3.Änd.
Anlage 11

Projekt-Nr. 684 – CINEPLEX Kinoerweiterung Bensberg

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5266, Schloßstrasse

Antrag Brunotte Filmtheater GmbH, H.B. Filmtheater Bergisch Gladbach GmbH vom 03.01.2005

Erläuterungsbericht

Anlage 1 – 3 Varianten A, B und C die auf Anregung des Stadtplanungsamtes im M 1:200 untersucht wurden.

Variante A

Kinosaal im Bereich des vorhandenen alten größeren Kinosaals, die Außenkante des bestehenden Saals zu den Anliegern bleiben unverändert. Die Höhe dieses Baukörpers berücksichtigt die vorhandene Firsthöhe des alten Kinosaals.

Diese Zusage wurde mit den Anliegern in vorherigen Besprechungen verbindlich zugesagt und werden eingehalten.

Die Variante A beinhaltet die Brückenüberbauung der Steinstrasse und wird durch die beigefügten Planunterlagen 684/01-09 im M 1:200, detailliert erläutert.

Variante B

Verschiebung des zweiten Kinosaals auf das Grundstück Himperich, Parzelle 535, ergänzt durch den beigefügten Schnitt, Plan-Nr. 684-PD. Diese Lösung kann nicht weiter verfolgt werden, aus folgenden Gründen.

1. Der Glasgang als Verbindung vom Foyer zu diesem Kinobereich mit einer Länge von 35 m, ist weder praktisch noch architektonisch denkbar.
2. Von Seiten des Eigentümers Herrn Himperich, wird diese Lösung abgelehnt. Aus dem Schnitt ist ersichtlich, dass dieser hohe Baukörper die Sicht für die Anlieger an der Schloßstrasse stark beeinträchtigt und dem städtebaulichen Zielsetzungen widerspricht.
3. Die Entfernung des Projektionsraumes und des 2. Foyers ist soweit, dass eine doppelte Personalbesetzung während des Betriebes diese Funktionen nur gewährleisten könnte, der Betrieb des Kinos dadurch zu unwirtschaftlich würde.

Variante C

Die Anregung wurde aufgegriffen, den zweiten Kinosaal in den Bereich der jetzigen Stadtbücherei anzuordnen. Diese Lösung kann jedoch nicht realisiert werden.

1. Die vorhandenen Wände/Stützen und statischen Voraussetzungen, bedeuten einen gesamten Abbruch dieses Gebäudeteiles der Schloßpassage.
2. Über der Stadtbücherei liegt das Eiscafe und die Gastronomie, die sich im Teileigentum befindet.
3. Über dem Bereich des Eiscafes und der Gastronomie sind Räume der Arztpraxen, die ebenfalls nicht abgebrochen werden können.

Die Lösung C kann aus wirtschaftlichen Gründen nicht weiter verfolgt werden.

Erläuterungen zu den Plänen 684/01-09

Die Brunotte Filmtheater GmbH, H.B. Filmtheater Bergisch Gladbach GmbH ist das größte Kinounternehmen in NRW. Die Erweiterung des Kinocenters Schloßpassage erhält den neuen Namen „CINEPLEX“.

Nachfolgende Aspekte sind zu berücksichtigen.

1. Die Brunotte Filmtheater GmbH, H.B. Filmtheater Bergisch Gladbach GmbH hat Ihren Firmensitz in der Schloßpassage Bensberg. An diesem Standort soll eine entsprechende Kinokultur geboten werden. Der größte Kinosaal Nr. 5 mit 310 Sitzplätzen und der zweite Kinosaal Nr. 4 mit 204 Sitzplätzen, erfüllen das Standardprogramm in modernster Form in Bezug auf Leinwand und Ton. Die vorhandenen Kinosäle 1-3 werden verstärkt für ART- und Kulturkino und das Lernprogramm für Schulen eingesetzt.
2. Der große Kinosaal wird zusätzlich mit einer Bühne ausgestattet. In diesem Saal soll ein entsprechendes Sonderprogramm stattfinden.
3. Die Brunotte Filmtheater GmbH, H.B. Filmtheater Bergisch Gladbach GmbH beabsichtigt auf langer Sicht nicht nur die Erweiterung des Kinocenters der Schloßpassage sondern auch den Bau eines Kinocenters mit 5 Kinosälen, in der Stadt Bergisch Gladbach. Der wirtschaftlichere Betrieb aufgrund der besseren Verkehrserschließung, ist in Bensberg gegeben. Die Voraussetzungen für ein Kinocenter in der Stadt Bergisch Gladbach, ist eine gewisse Subventionierung durch das Projekt Schloßpassage.

Plan-Nr. 684-01

Das vorhandene Untergeschoss/Garagengeschoss bleibt unverändert und wird lediglich im Bereich der Steinstrasse geringfügig umgebaut. Die Fundamentierung für die neuen Kinosäle mit Rundstützen, die neue Auffahrttrampe, der Abstellbereich für große Müllboxen vor der Trafostation und die Stahlgitterfreitreppe an der Steinstrasse, sind dargestellt.

Plan-Nr. 684 - 02

Die vorhandene Eingangssituation ändert sich nicht. Das vorhandene Foyer wird als Eingangsstauraum vergrößert. Der Bereich wird entkernt, mit Abbruch der vorhandenen Toilettenanlage. Aus dieser Eingangszone führt eine breite Treppenanlage zum Foyer. Der Höhenunterschied beträgt 1,03 m und wird seitlich für Behinderte mit einem Lift überwunden. Ein großes Foyer mit den Concessionsständen und den Kassen, ist im wesentlichen unter den Tribünen der großen Kinosäle angeordnet. Eine wesentliche Auflockerung der Baukörper entsteht durch den vorgelagerten Glaskubus an der Steinstrasse. Auch auf der Gegenseite sind die Kuben durch den vorgelagerten Gang am Kino 4 und den Glasöffnungen im Bereich Personal und Verwaltung, aufgelockert. Großzügige Toilettenanlagen und Behindertentoilette ergänzen das Programm. Fluchtwege und Fluchtreppen in ausreichender Dimension sind zum Parkplatz bzw. mit transparenter Stahltreppe an der Steinstrasse gegeben.

Plan-Nr. 684 – 03

Bei diesem Plan handelt es sich um die Eingangshöhe Schlossstrasse - Passage und Eiscafe/Gastronomie. Im Kinobereich ist der Luftraum über den Tribünen der Kinos dargestellt und die der Projektorräume.

Hinweis:

Die Projektorräume sind so angeordnet, dass über eine fußläufige Verbindung über die Dachebene, die Projektorräume von einem Filmvorführer betreut werden können. Der Zugang zu dem Projektorraum für die zwei großen Kinosäle erfolgt über eine transparente Stahlterrasse aus dem Foyer. Der Zugang zu dem Projektorraum 1 ist zusätzlich von der Passage aus gegeben.

Plan-Nr. 684 – 04

Es handelt sich um die Dachaufsicht mit dem vorgelagertem Glaskubus an der Steinstrasse und dem Gang entlang des Parkplatzes.

Plan-Nr. 684 – 05

Der Längsschnitt durch die zwei neuen Kinosäle, zeigt die Brückenkonstruktion über der Steinstrasse mit einer lichten Durchfahrts Höhe von 4,80 m. Der Längsschnitt geht durch die vorhandene Tiefgarage. Er zeigt den Höhenunterschied zwischen der Eingangsebene und dem Foyer. Er zeigt die Tribünenkonstruktion der Kinos mit dem darunter angeordneten Foyerbereich und dem hellblau gekennzeichneten Toilettenbereich sowie den Projektorraum mit der Treppenerschließung aus dem Foyer.

Plan-Nr. 684 – 06

Es handelt sich um den Querschnitt durch das Foyer und den Projektorraum parallel zur Steinstrasse.

Plan-Nr. 684 - 07

Es handelt sich um die Ansicht Steinstrasse, Richtung Norden, Zufahrt von der Autobahn. Auf der linken Seite, die Freitreppe mit der Kinowerbung darüber. In der Mitte die Glaspfostenriegelkonstruktion, dahinter muss man sich die glitzernden Strahler des Kino-Foyers vorstellen. Auf der rechten Seite, der vorgelagerte eingeschossige Gang am Parkplatz.

Plan-Nr. 684 – 08

Zeigt die Kopfseite in Richtung zur Schule. Von der Schule aus ist in diesem Bereich der Lehrerparkplatz vorgelagert und die Flure des Quertraktes. Der Baukörper ist von der Parkplatzebene aus gesehen so hoch durch die Rundstützen abgesetzt, dass eine ausreichende Transparenz gegeben ist. In diesem Bereich könnte von der Schule aus an der hohen Böschung, eine Kletterwand angeordnet werden. In dieser Ansicht ist der vorgelagerte Kubus des Foyers in Richtung Erna-Klug-Weg mit der Schrägaufhängung dargestellt und auf der anderen Seite die transparente Stahlterrasse als Fluchtweg zur Steinstrasse aus dem großen Kinosaal.

Plan-Nr. 684 – 09

Es handelt sich um die Ansicht der Schlosspassage vom Erna-Klug-Weg aus. Der vorgelagerte Glaskubus des Foyers, Lichtdurchflutet, mit glitzernden Strahlern. Aus dieser Ansicht ist auch der große Abstand zum Schulgebäude gut ablesbar.

Parkdeck Steinstrasse Plan-Nr. 684 - PG

Entlang der Steinstrasse ist ein 3-geschossiges Parkhaus mit halb versetzten Ebenen entsprechend dem Geländeverlauf für die Kinoerweiterung vorgesehen. Die Flurstücke 86, 535, 600, 599, 470, 88 und 90 sind in der Planung berücksichtigt. Das Flurstück 87 könnte integriert werden.

Die halb versetzten Parkdecks sind in einer Stahlkonstruktion mit Fertigteilen konzipiert. Es entstehen 3 Parkebenen mit ca. 100 Stellplätzen.

Die vorhandene Busspur soll geringfügig gekürzt werden, damit eine Einfädelspur zum Einfahren- und Ausfahren von je 4 Fahrzeugen entsteht.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass in dem geplanten Bereich bereits jetzt Parkplätze bestehen und der Bau der Parkdecks lediglich eine Erhöhung der Anzahl von Stellplätzen bedeutet.

Für die städtebauliche Beurteilung ist zu berücksichtigen, dass die Parkdecks entlang der Steinstrasse die Grundidee der Stadtmauer aufgreifen. Die Parkdecks können in Richtung Norden weitergeführt werden.

Die Parkdecks, die für den Abendbetrieb des Kinos zur Verfügung stehen, bedeuten tagsüber eine entschiedene Verbesserung des Parkplatzangebotes für die Fußgängerzone Schlossstrasse und eine Verbesserung der Lärmemission gegenüber der Wohnbebauung der Steinstrasse, weil durch die Parkdecks die Schallemission des Verkehrs auf der Steinstrasse abgemindert werden.

Vorgeschlagener Verfahrensablauf

1. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5266 und vorzeitige Bürgerbeteiligung, soll im nächsten Planungsausschuss am 07.02.05 beschlossen werden. Der Antrag des Bauherrn vom 03.01.05, liegt vor.
2. Der Bauherr erklärt die Durchführungs- und Kostenübernahmebereitschaft.
3. Der Bauherr erklärt die Eigentumsverhältnisse in allen Bereichen als einverständlich, abgestimmt.
4. Ein Massenmodell mit der Schlosspassage und der Kinoerweiterung liegt vor und kann auf Wunsch des Stadtplanungsamtes zur Verfügung gestellt werden.

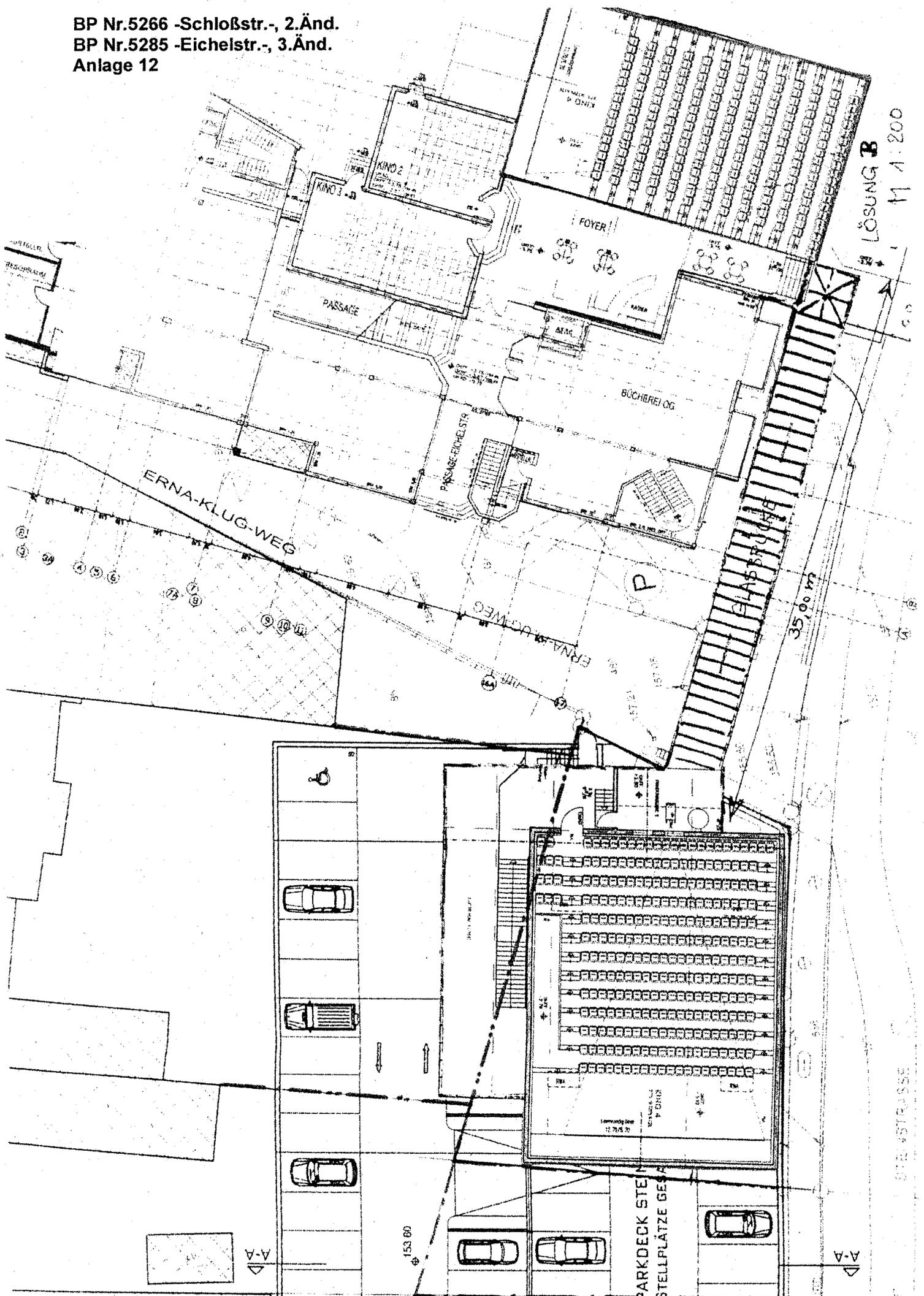
Hinweis:

- Das vorliegende Modell entspricht dem Planungsstand vom Sommer 2004. Der Kinosaal Nr. 4, im Anschluss am Parkplatz und an der vorhandenen Bebauung, ist schmaler geworden. In Richtung Parkplatz, verzichtet der Bauherr auf Ausnutzung des bestehenden Bebauungsplanes zugunsten des freizügigen Blickes der Anlieger.
5. Die Finanzierung des Projektes ist sichergestellt, die Anträge bei der Filmförderung und die Abklärung mit den Banken, ist durchgeführt.
 6. Nach Beschlussfassung am 17.02.05, werden für das Änderungsverfahren des Bebauungsplanes noch notwendige Gutachten wie verkehrstechnische Untersuchung, Einschätzung der Schallemission und Einschätzung der Umweiterheblichkeit des Vorhabens ergänzt.
 7. Ein Katasterplan im M 1:500 ist beigelegt.
 8. Für die Durchführung der Baumaßnahme Parkdeck, wird eine gemeinschaftliche Betreibergesellschaft der betroffenen Anlieger gegründet.

Aufgestellt,
Reichshof, den 27.01.2005
Hi/Kr.



BP Nr.5266 -Schloßstr.-, 2.Änd.
BP Nr.5285 -Eichelstr.-, 3.Änd.
Anlage 12



BP Nr.5266 -Schloßstr.-, 2.Änd.
BP Nr.5285 -Eichelstr.-, 3.Änd.
Anlage 13

