

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0294/2010
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	01.07.2010	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan Nr. 5266 - Schloßstraße - 2. Änderung und Bebauungsplan
Nr. 5285 - Eichelstraße - 3. Änderung**

Beschlussvorschlag:

I. Der Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung, den Bebauungsplan

**Nr. 5266 – Schloßstraße – 2. Änderung,
Nr. 5285 – Eichelstraße – 3. Änderung**

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.

II. Der Bebauungsplan

**Nr. 5266 – Schloßstraße – 2. Änderung
Nr. 5285 – Eichelstraße – 3. Änderung**

ist unter Beifügung der Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen
Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich
auszulegen.

Sachdarstellung / Begründung:

Zu I.

Zur beschleunigten Umsetzung der Planung empfiehlt die Verwaltung, das vorliegende Bebauungsplanverfahren als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB fortzuführen. Die gesetzlichen Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB sind erfüllt:

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben vorbereitet, das einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete).

Zeitersparnisse ergeben sich insbesondere aus dem Verzicht der Erstellung eines formellen Umweltberichtes nach § 1a BauGB.

Zu II.

Anlass und Zielsetzung

Die Änderung der Bebauungspläne Nr. 5266 – Schloßstraße – und Nr. 5285 – Eichelstraße – dient der planungsrechtlichen Umsetzung der Erweiterung des Cineplex-Kinos Bensberg über die Steinstraße (L137). Das Bebauungsplanverfahren wurde im Frühjahr des Jahres 2005 begonnen und bis zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) durchgeführt. Am 21.04.2005 beriet der Planungsausschuss über die von Seiten der Bürger und der Behörden vorgetragenen Anregungen und Bedenken. Er fasste den Beschluss, das Planungsverfahren auszusetzen und erst wieder fortzuführen, wenn alle in jener Ausschusssitzung aufgeworfenen Fragen geklärt und die darin gestellten Forderungen erfüllt sind.

Der Investor und Vorhabenträger, die Brunotte Filmtheater GmbH, ist nun erneut an die Stadt herantreten und hat sein Interesse an der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens bekundet. Der Planungsausschuss knüpfte in der Sitzung am 06.05.2010, in Anlehnung an die damaligen Diskussionen, die Wiederaufnahme und Fortführung des Bebauungsplanverfahrens mit dem Schritt der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) an die folgenden Bedingungen:

- Der Vorhabenträger sollte die im Planungsausschuss am 21.04.2005 geäußerten verbliebenen Arbeitsaufträge erfüllen.
- Zudem sollte er sich vertraglich zur Übernahme der Kosten und Folgekosten der Planung bereit erklären und die von der Stadt vorgeschlagene Aufgabenverteilung zwischen ihm und der Stadt akzeptieren.

Die Verwaltung sieht die Forderungen nun als erfüllt an. Der Vorhabenträger hat sich vertraglich bereit erklärt, die Kosten und Folgekosten der Kinoerweiterung zu übernehmen. Zudem liegt der Verwaltung ein von dem Planungsbüro La Città (Bergheim) erarbeiteter Bebauungsplanentwurf vor (s. Anlagen 7, 8 und 9).

Übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan stellt den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als Kerngebiet dar. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Eine formelle Änderung bzw. nachrichtliche Anpassung des Flächennutzungsplans ist aus diesem Grund nicht erforderlich.

Geltungsbereich des Bebauungsplans

Die beabsichtigte Erweiterung des Kino Bensbergs über die Steinstraße ragt in den Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Bebauungspläne

- Nr. 5266 – Schloßstraße – im Abschnitt zwischen Schloßstraße und Steinstraße und
- Nr. 5285 – Eichelstraße – südlich der Steinstraße

hinein. Da die Baumaßnahme auf der Grundlage der genannten Bebauungspläne nicht genehmigt werden kann, ist es erforderlich, beide Bebauungspläne in einem Verfahren zu ändern. Der Geltungsbereich wurde gegenüber der Planung aus dem Jahr 2005 um einen Abschnitt westlich des Erna-Klug-Weges reduziert, da das ursprünglich dort vorgesehene Parkdeck nun nicht mehr weiterverfolgt wird.

Beschreibung der Planung

Das Kino Bensberg wurde im vergangenen Jahr modernisiert und umgebaut. Aktuell vorgesehen ist der Erhalt von drei Kinosälen (Kino 1 mit 195 Plätzen, Kino 2 mit 56 Plätzen und Kino 3 mit 76 Plätzen). Der Kinosaal „Studio“ mit 116 Plätzen entfällt und soll zukünftig als Archiv bzw. Lager genutzt werden. Neu entsteht ein großer Kinosaal mit 300 Plätzen als Überbauung der Steinstraße (s. Anlagen 3, 4 und 5). Dieser Baukörper greift mit seinen südwestlichen Auflagern in die begrünte Böschung des angrenzenden Geländes der katholischen Grundschule Bensberg ein. Die Außenkanten des bestehenden Kinogebäudes bleiben gegenüber den östlichen Nachbargrundstücken nahezu unverändert.

Der neue, gegenüber der Planung von 2005 geringfügig geänderte Baukörper liegt mit einer Höhe von 168m über NN auf der Höhe des zurzeit vorhandenen Kinosaals. Über dem Kinosaal 1 ist zudem die Errichtung eines Verwaltungstraktes als Staffelgeschoss vorgesehen. Die Durchfahrtshöhe auf der Steinstraße beträgt 4,8m (s. Anlage 5).

Der ursprüngliche Entwurf von 2005 sah vor, die aus Brandschutzgründen erforderliche Flucht-treppe auf den Bürgersteig auf der Südseite der Steinstraße zu führen (s. Anlage 5). Angesichts des schmalen Querschnitts des Bürgersteigs und des angrenzenden Fahrverkehrs hätte sich daraus eine Gefährdung der Benutzer der Fluchttreppe ergeben können. Der neue Entwurf sieht daher vor, den Fluchtweg über einen Fluchtbalkon entlang der östlichen Fassade des Kinos zurück auf die Nordseite der Steinstraße zu führen.

Die vorhandene Zufahrtsrampe zu dem Anwohnerparkplatz wird mit einer Durchfahrtshöhe von 3m durch das Kino teilweise überbaut. Sie mündet unter der Überbauung auf die Steinstraße. Die Zugänglichkeit des Parkplatzes für kleinere Lieferfahrzeuge bleibt gewahrt. Die Unterbringung der Pkws der Kinobesucher erfolgt im Gegensatz zur ursprünglichen Planung außerhalb des Plangebietes. Es ist angedacht, den derzeit tagsüber von Mitarbeitern der Verwaltung genutzten öffentlichen Parkplatz am Rathaus Bensberg den Kinobesuchern zur Verfügung zu stellen.

Varianten

Im Vorfeld der Sitzung des Planungsausschusses am 21.04.2005 wurden von dem Investor drei Varianten der Kinoerweiterung geprüft. Die untersuchten Varianten B und C sahen vor, für die Kinoerweiterung ausschließlich Grundstücke zwischen der Steinstraße und der Schloßstraße in Anspruch zu nehmen. Sie wurden schließlich nicht weiterverfolgt, da sie u.a. hinsichtlich betriebswirtschaftlicher Aspekte, der betroffenen Nachbarbelange und der Umsetzbarkeit im Vergleich zu der nun vorgestellten Lösung schlechter abschnitten.

Gestaltung

Einige der zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Anregungen und Bedenken betreffen die städtebauliche und architektonische Qualität der Kinoerweiterung. Aufgrund ihrer Funktion als Umgehungsstraße für die Innenstadt Bensberg ist die Steinstraße lückenhaft und nicht nach einem einheitlichen städtebaulichen Konzept bebaut. Der auf der Innenstadtseite gelegene Teil ist durch eine rückwärtige Erschließungs- und Anlieferungsfunction für Nutzungen in der Fußgängerzone geprägt. Dieser Abschnitt besitzt daher streckenweise einen Hinterhofcharakter. Der Baukörper der Kinoerweiterung stellt sich als Solitär dar und ist bislang entlang der Steinstraße ohne städtebauliches Vorbild.

Das Bauvolumen des Kinos hängt im Wesentlichen von seiner Funktion ab. Damit ist die äußere Form weitestgehend festgelegt. Bedingt durch den ansteigenden Zuschauerraum des neuen Kinosaals (Saal Nr. 4) und die Projektionstechnik erreicht das Kino über der Steinstraße bei einer Durchfahrtshöhe von 4,8m und einer Gebäudehöhe von 8,6m eine Gesamthöhe von fast 14m, was der optischen Wirkung eines viergeschossigen Verwaltungsgebäudes entspricht. Die tatsächliche Wirkung des Gebäudes hängt aufgrund des in Richtung Kölner Bucht abfallenden Geländes entscheidend von dem Standpunkt und der Perspektive des Beobachters ab. Die Höhenentwicklung ist in den Ansichten (s. Anlagen 4 und 5) erkennbar.

Detaillierte Regelungen zur Gestaltung der Außenfassaden (Größe der Werbeflächen, Farbwahl u.a.) sollen über einen städtebaulichen Vertrag getroffen werden. Es ist geplant, diesen spätestens zum Satzungsbeschluss dem Planungsausschuss zur Entscheidung vorzulegen.

Sondernutzung / Nachfolgenutzung

Eine Forderung aus dem Planungsausschuss vom 21.04.2005 war es, die laut Bebauungsplan zulässigen Nutzungen im Bereich des Kinos einzuschränken sowie eine Nachfolgenutzung zu definieren. Die Festsetzung eines bedingten oder befristeten Baurechts gemäß § 9 Abs. 2 BauGB ist jedoch hier nicht möglich, denn weder der Zeitpunkt der Nutzungsaufgabe noch die Art der Nachfolgenutzung sind voraussehbar. Die Kinoerweiterung ist im Bebauungsplan als kerngebietstypische Nutzung grundsätzlich zulässig. Darüber hinaus gehende, anderweitige innenstadtypische Nutzungen sind laut Bebauungsplan nicht ausgeschlossen.

Umweltbelange

Zur Ermittlung der Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt wurde die zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorliegende Umwelterheblichkeitsuntersuchung auf der Grundlage der neuen Hochbauentwürfe überarbeitet.

Darüber hinaus wurde das bereits vorliegende Lärmgutachten des Büros Grasy & Zanolli

engineering GbR (Bergisch Gladbach) aktualisiert. Laut dem Gutachten verursacht der Kfz-Verkehr auf der Steinstraße die größten Lärmemissionen. Um die Wohnruhe der Anwohner zu gewährleisten, wurden Maßnahmen zur Lärminderung festgesetzt. Auch diese Maßnahmen waren bereits in dem Bebauungsplanentwurf aus dem Jahr 2005 enthalten. Die Steinstraßenüberbauung selbst wirkt sich nur unwesentlich auf die vorhandene Lärmsituation aus.

Da das Kinogebäude in seiner äußeren Form gegenüber der ursprünglichen Planung nahezu unverändert bleibt, haben sich keine relevanten Änderungen hinsichtlich der Umweltauswirkungen des Bebauungsplans ergeben. Die dort festgesetzten Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern betreffen die Böschung zwischen der Steinstraße und dem Anwohnerparkplatz.

Die Erstellung eines formellen Umweltberichts ist im vorliegenden Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) nicht erforderlich. Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt nicht. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB).

Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt in die städtische Kanalisation.

Bodenordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst einen Teilbereich der dicht bebauten Innenstadt Bensbergs. Bodenordnerische Maßnahmen sind zur Umsetzung der Planung daher nicht erforderlich.

Grundstücksverhältnisse

Die für die Kinoerweiterung benötigten Grundstücke befinden sich zurzeit noch in städtischem Eigentum. Die erforderlichen Beschlüsse der zuständigen Ausschüsse zur Veräußerung der Grundstücke an den Investor wurden gefasst. Sobald Baurecht besteht, wird die Stadt in Verkaufsverhandlungen eintreten.

Kosten

Der Verwaltung liegt ein vom Investor unterschriebener Kostenübernahmevertrag vor, mit dem sich der Investor bereit erklärt, die Kosten des Bebauungsplanverfahrens (Vermessung, Planung, Erschließung u.a.) einschließlich eventueller Folgekosten zu übernehmen. Der Stadt entstehen daher für das Bebauungsplanverfahren und die Umsetzung der Kinoplanung keine zusätzlichen Kosten.

Anlagen

- | | |
|-------------------|--|
| 1. Übersichtsplan | 6. Ansicht West |
| 2. Lageplan | 7. Bebauungsplan – zeichnerische Festsetzungen |
| 3. Kino am Tag | 8. Bebauungsplan – textliche Festsetzungen |
| 4. Ansicht Nord | 9. Begründung |
| 5. Ansicht Süd | |