

Begründung

zum Bebauungsplan (BP)

Nr. 5266 – Schloßstraße –, 2. Änderung und Nr. 5285 – Eichelstraße –, 3. Änderung
(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

Gliederung

1.	Planungsanlass / Verfahrensablauf	2
2.	Räumlicher Geltungsbereich	4
3.	Vorgaben übergeordneter Planungen	4
	3.1 Flächennutzungsplan	4
4.	Städtebauliche Konzeption	4
	4.1 Allgemeine Planungsziele I Beschreibung der Planinhalte	4
	4.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 BauGB	6
	4.2.1 Art der baulichen Nutzung, Kerngebiet (MK)	6
	4.2.2 Maß der baulichen Nutzung	7
	4.2.3 Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	8
	4.2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen	9
	4.2.5 Verkehrsflächen	9
	4.2.6 Versorgungsanlagen	10
	4.2.7 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	10
	4.2.8 Lärmschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	11
5.	Ver- und Entsorgung	11
6.	Umweltbelange	12
7.	Bauordnungsrechtliche Vorschriften	16
8.	Umsetzung des Bebauungsplanes	16
	8.1 Bodenordnende Maßnahmen	16
	8.2 Kosten	16

1 Planungsanlass / Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 5266 – Schloßstraße – ist seit seiner Bekanntmachung am 12.07.84 rechtsverbindlich. Er umfasst einen Bereich des Geschäftszentrums von Bensberg zwischen Schloßstraße und Steinstraße. An ihn grenzt südlich und südöstlich der seit dem 21.02.1985 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 5285 – Eichelstraße – direkt an.

Sowohl der Bebauungsplan Nr. 5266 als auch der Bebauungsplan Nr. 5285 setzen entlang der Schloßstraße als zulässige Art der Nutzung Kerngebiet (MK) mit der Zielsetzung ‚Entwicklung eines Geschäftszentrums‘ fest. Die notwendigen Stellplätze sind an der Steinstraße als Gemeinschaftsstellplätze untergebracht. Die Planinhalte der Bebauungspläne Nr. 5266 und 5285 sind weitestgehend umgesetzt.

Die Brunotte Filmtheater GmbH betreibt im Zentrum von Bensberg, Schloßstraße 46-48, eine Kino mit derzeit 4 Sälen. Das vorhandene Filmtheater ist baulich ein Bestandteil der Schloßpassage, die zwischen der Bensberger Fußgängerzone an der Schloßstraße und der Steinstraße am Erna-Klug-Weg liegt. Das Kinogelände befindet sich innerhalb des seit dem 02.07.1984 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5266 – Schloßstraße –.

Mit Schreiben vom 03.01.2005 hat die Brunotte Filmtheater GmbH bei der Stadt Bergisch Gladbach den Antrag gestellt, ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5266 – Schloßstraße – einzuleiten. Auf Grund der beabsichtigten Überbauung der Steinstraße wird auch eine Änderung des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 5285 – Eichelstraße – erforderlich.

Im Vorfeld der Planung sind hinsichtlich der Erweiterung des Kinos neben der im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Lösung mit der Überbauung der Steinstraße (Variante A) zwei weitere Varianten untersucht worden (s. hierzu die Ausführungen unter 6. Umweltbelange).

Der Planungsausschuss der Stadt Bergisch Gladbach hat in seiner Sitzung vom 17.02.2005 die Aufstellung der 2. Änderung des BP 5266 – Schloßstraße – und 3. Änderung des BP 5285 – Eichelstraße – beschlossen. Zugleich wurde die Verwaltung mit der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) beauftragt.

Die 2. Änderung des BP 5266 – Schloßstraße – und 3. Änderung des BP 5285 – Eichelstraße – wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB den Bürgern durch Aushang in der Zeit vom 26.02. – 30.03.2005 und in einer Versammlung am 15.03.2005 vorgestellt.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) und die Fachaufgaben in-

nerhalb der Verwaltung wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 14.03.2005 am Verfahren beteiligt.

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 21.04.2005 das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zur Kenntnis genommen. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes wurde jedoch seinerzeit nicht gefasst. Die Verwaltung wurde vom Ausschuss beauftragt, das Verfahren auszusetzen und erst wieder zu beginnen, wenn alle im Ausschuss aufgeworfenen Fragen geklärt und Forderungen erfüllt sind.

Im Frühjahr 2010 ist der Investor erneut mit dem Wunsch auf Erweiterung seines Kinos auf die Stadt gekommen. Die ursprüngliche Planungsidee einer Überbauung der Steinstraße wird beibehalten. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze sollen jedoch nicht, wie in der ursprünglichen Planung, in einem Parkhaus in unmittelbarer Nähe des Kinos untergebracht werden, sondern über einen Nachweis per Baulast auf nicht gewidmeten Stellplatz-Flächen des Rathauses Bensberg.

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 06.05.2010 die Planungsänderungen zum Kino Bensberg zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt, das Verfahren zum BP 5266 – Schloßstraße – 2. Änd. BP 5285 – Eichelstraße – 3. Änd. mit dem nächsten Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung wieder aufzunehmen.

Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren

Die 2. Änderung des BP 5266 – Schloßstraße – und die 3. Änderung des BP 5285 – Eichelstraße – wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfolgen, da die folgenden Voraussetzungen erfüllt waren:

- Die Flächen befinden sich in einem bereits beplanten Bereich, sind von Wohn- und Geschäftsbebauung umgeben und erfahren eine Nutzungserweiterung über die Steinstraße hinaus. Es handelt sich demnach um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m².
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete).

In seiner öffentlichen Sitzung vom 01.07.2010 hat der Planungsausschuss die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 5266 – Schloßstraße – 2. Änd., Bebauungsplan Nr. 5285 – Eichelstraße – 3. Änd. gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung der Bebauungspläne gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.07.2010 bis zum 12.08.2010.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 2. Änderung des BP 5266 – Schloßstraße – liegt innerhalb des Geschäftszentrums des Stadtteiles Bergisch Gladbach - Bensberg und wird von der Schloßstraße im Norden und der Steinstraße im Süden begrenzt. Es umfasst den Erna-Klug-Weg im Westen sowie die Grundstücke Schloßstraße 46-60. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes 5285 – Eichelstraße – erstreckt sich auf die gegenüberliegende Straßenböschung der Steinstraße im Bereich der Grundschule. Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB).

Das Änderungsgebiet hat eine Größe von ca. 6.800 m².

Die 2. Änderung des BP 5266 – Schloßstraße – und die 3. Änderung des BP 5285 – Eichelstraße – überlagern jeweils den Ursprungsplan. Die Teilflächen aus den Ursprungsplänen werden nicht aufgehoben. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass bei Nichtigkeit der Änderungen das ursprüngliche Planungsrecht wieder auflebt.

3 Vorgaben übergeordneter Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist die 2. Änderung des BP 5266 – Schloßstraße – und die 3. Änderung des BP 5285 – Eichelstraße – aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach zu entwickeln.

Im FNP ist der überwiegende Bereich des Plangebietes als Kerngebiet (MK) dargestellt. Dem Entwicklungsgebot wird mit der Planung entsprochen.

4 Städtebauliche Konzeption

4.1 Allgemeine Planungsziele / Beschreibung der Planinhalte

Das vorhandene Kino-Center soll um einen großen Saal erweitert werden.

Es bestehen zurzeit 4 Säle mit den unterschiedlichsten Größen (Kino 1 mit 195 Sitzplätzen, Kino 2 mit 56 Plätzen und Kino 3 mit 76 Plätzen). Das alte Studio mit 116 Plätzen entfällt und soll künftig als Archiv bzw. Lager genutzt werden. Der geplante neue Saal als Überbauung der Steinstraße ist mit ca. 300 Sitzplätzen vorgesehen.

Dieser Baukörper greift mit seinen südwestlichen Auflagern in die begrünte Böschung des angrenzenden Schulgeländes und damit auch in den BP 5285 – Eichelstraße – ein.

Die Durchfahrtshöhe auf der Steinstraße beträgt 4,80 m. Die im Bereich der Steinstraße zulässige Höhe des neuen Baukörpers entspricht mit 168,50 m über NN der Gebäudehöhe des zurzeit vorhandenen Kinosaals.

In der Addition Durchfahrtshöhe und Gebäudehöhe ist die Überbauung auf der Steinstraße mit einem viergeschossigen Verwaltungsgebäude vergleichbar. Die vorhandene Zufahrtsrampe zum östlichen gelegenen Parkplatz wird erhalten, jedoch überbaut. Sie mündet unter der Überbauung auf die Steinstraße.

Der jetzige Kinokomplex wird mit dem neuen Saal über ein großes Foyer verbunden. Alle Gebäudezugänge z.B. zur Bücherei, der Kreissparkasse Köln und zu den übrigen Geschäften in der Einkaufspassage bleiben erhalten. Die Nutzung des Erna-Klug-Weges bleibt weitgehend unbeeinträchtigt, ebenso die Fußgängerunterführung unter der Steinstraße. Die Zufahrtsrampe zu den östlich gelegenen privaten Parkplätzen wird zwar überbaut, bleibt aber erhalten.

Die für die Erweiterung des Kinos erforderlichen Stellplätze werden außerhalb des Plangebietes auf dem öffentlichen Parkplatz am Rathaus Bensberg den Besuchern des Kinos zur Verfügung gestellt.

Aus der Topografie ergibt sich die Schwierigkeit, für die Kinoerweiterung die Geschosshöhen eindeutig zu bestimmen. Im Bebauungsplanentwurf werden daher für diese Teilfläche maximale Höhen über NN festgesetzt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen beziehen sich grundsätzlich auf die Ebene 0. Bei einer Hanglage sind ggf. die tiefer liegenden Ebenen nicht mehr sichtbar. In der vorliegenden Planänderung trifft dies für die Straßenverkehrsflächen unterhalb der Überbauung der Steinstraße zu. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich der Überbauung vorrangig die Ebene der Straßenverkehrsfläche fest (farbige Darstellung). Für die darüberliegende Nutzung (MK – Gebiet) wird zur besseren Lesbarkeit des Planes die farbige Darstellung als Randsignatur im Anschluss an die Baugrenzen eingesetzt.

Die 2. Änderung des BP 5266 – Schloßstraße – setzt als zulässige Art der baulichen Nutzung weiterhin Kerngebiet (MK) fest. Auf Grund der Überbauung der Steinstraße wird die Kerngebietenutzung auch für die Teilfläche südlich der Steinstraße übernommen.

Im Kerngebiet werden Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Wohnungen zugelassen, Vergnügungsstätten gem. Ziffer 1.3 der textl. Festsetzungen und Tankstellen gem. Ziffer 1.1 der textl. Festsetzungen jedoch ausgeschlossen.

4.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

4.2.1 Art der baulichen Nutzung, Kerngebiet (MK)

Die Festsetzung des Änderungsbereiches als Kerngebiet (MK) ist im Zusammenwirken mit seinem Ursprungsplan und angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplänen zu sehen. Sie dient der Sicherung und Stärkung des Zentrums von Bensberg.

Die Begrenzung des Zentrums von Bensberg, und damit des Kerngebietes, ist im Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach dargestellt und in den Voruntersuchungen zur Rahmenplanung Bensberg bestätigt worden.

Die in § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführten zulässigen Nutzungen erwecken den Eindruck, dass es sich bei einem MK ausschließlich um einen Stadtbereich zur Unterbringung von Einrichtungen der Wirtschaft, der Kultur und der Verwaltung handelt. Damit ist die Zweckbestimmung des Bensberger Zentrums jedoch nur unzureichend beschrieben. Als Stadt mit ländlicher Umgebung, ist das Zentrum vielmehr Mittelpunkt des gesellschaftlichen Lebens. Historisch gewachsen diente das Zentrum immer auch dem Wohnen. Zur Erhaltung dieser Struktur und im Hinblick auf den bestehenden Bedarf sollen Wohnungen in den Obergeschossen zugelassen werden.

Die Wohnnutzung dient dem städtebaulichen Ziel, die Bensberger Innenstadt auch außerhalb der Geschäftszeiten zu beleben und eine soziale Kontrolle zu gewährleisten.

Aus Immissionsschutzgründen sind Wohnungen jedoch an der Schloßstraße erst ab dem 1. Obergeschoss (OG) zulässig. Mit dem Ausschluss des Wohnens im Erdgeschoss wird gleichzeitig sichergestellt, dass die Geschäftsebene im Zentrum nicht unterbrochen wird.

Da das Wohnen im MK nicht vorrangige Funktion hat, müssen die Bewohner die unvermeidlichen Störungen durch das Geschäftsleben tagsüber in Kauf nehmen. Mit Geschäftsschluss tritt jedoch eine größere Nachtruhe ein. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten und Tankstellen soll dazu beitragen. Während Gaststätten, auch mit Außengastronomie, als Teil des urbanen Lebens zu-

lässig bleiben. Eventuell auftretende Störungen müssen durch Maßnahmen der Ordnungsbehörde (z.B. Beschränkung der Öffnungszeiten) im Einzelfall geregelt werden.

Ein Teil des Bensberger Geschäftszentrums, inklusive des Plangebietes, ist überlagert von der städtischen Satzung BP Nr. 5.0 (Textbebauungsplan) über den Ausschluss von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben vom 08.08.85.

Die Absicht des Rates, betreffend eines Ausschlusses von Nutzungen wie Spielhallen und Sexkinos, besteht weiterhin. Da die 2. Änderung des BP 5266 – Schloßstraße – diese Satzung überlagert, erfolgt eine wörtliche Übernahme der seinerzeit getroffenen Zulässigkeitsregelungen, um Rechtsklarheit zu schaffen.

Der Bebauungsplan setzt für die überbaubaren Grundstücksflächen oberhalb der Steinstraße gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO fest, dass innerhalb dieser Fläche bauliche Anlagen oder sonstige Einrichtungen ausschließlich zum Zwecke einer Kinonutzung zulässig sind.

Die Festsetzung dieser Nutzung ist begründet in der Zielsetzung der Planung die Fußgängerzone der Innenstadt nicht über die Steinstraße hinaus zu entwickeln, sondern lediglich die Erweiterung eines bestehenden Kinos zuzulassen. Die Planung schafft damit die Voraussetzungen für die Erhaltung und Entwicklung des Kinocenters. Mit der ausschließlichen Nutzung der Fläche für ein Kino sollen zudem Nachfolgeprojekte vermieden werden, die zu einer nicht beabsichtigten Ausuferung der Innenstadt über die Steinstraße hinaus führen könnten.

Der Ausschluss von gem. § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird aus angrenzenden Bebauungsplänen übernommen, um eine für das Zentrum von Bensberg einheitliche Regelung zu erhalten. Von Bedeutung für das Plangebiet ist hierbei insbesondere der Ausschluss von Tankstellen. Ihre typischerweise eingeschossige, offene Bauweise und die von ihnen ausgehenden Immissionen sind innerhalb der vorhandenen kleinmaßstäblichen, geschlossenen Bebauungsstruktur mit Wohnnutzungen nicht erwünscht.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) bzw. von Gebäudehöhen über NN in der Planzeichnung eindeutig bestimmt.

Die festgesetzte Obergrenze für die GRZ von 1,0 trägt einer im Zentrum von Bensberg gewünschten und für Kerngebiete charakteristischen Verdichtung Rechnung, bei gleichzeitiger Schonung der Außenbereiche.

Die städtebauliche Ordnung in Bezug auf die Höhenentwicklung ist durch die

Ausweisung einer maximalen Gebäudehöhe weiterhin gewährleistet.

Aus der Topografie ergibt sich die Schwierigkeit, für die Kinoerweiterung die Geschosshöhen eindeutig zu bestimmen. Im Bebauungsplanentwurf werden daher für diese Teilfläche maximale Höhen über NN festgesetzt. Die festgesetzten Höhen nehmen die Topografie auf, d.h. sie staffeln sich von der Schloßstraße (+ 180,0 m üNN) zur Steinstraße (+ 168,50 m üNN) hin ab und tragen damit zur Gestaltung des Ortsbildes bei.

Sie entsprechen an der Schloßstraße 3 Geschossen. Die im Bereich der Steinstraße zulässige Höhe des neuen Baukörpers entspricht der Gebäudehöhe des zurzeit vorhandenen Kinosaals. In der Addition Durchfahrtshöhe und Gebäudehöhe ist die Überbauung auf der Steinstraße mit einem 4-geschossigen Verwaltungsgebäude vergleichbar.

Die zulässigen Höhen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Attiken, Balkonbrüstungen, Aufzugsüberfahrten, haustechnische Anlagen, Lichtkuppeln usw. bis zu einer Höhe von 2,0 m überschritten werden.

4.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan übernimmt die geschlossene Bauweise aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan 5266 – Schloßstraße –. Mit der Übernahme der geschlossenen Bauweise wird der ursprünglichen Zielsetzung einer beabsichtigten Verdichtung im Innenstadtbereich und der Gestaltung des Straßenbildes gefolgt.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen und -linien eindeutig bestimmt. Um dem Bauherrn einen Gestaltungsspielraum zu lassen, sind in den textlichen Festsetzungen für Baulinien gem. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO Ausnahmen zur Über- und Unterschreitung nach Art und Umfang zugelassen.

Diese unterscheiden sich jedoch im Umfang deutlich von den für Baugrenzen festgesetzten Ausnahmen zur Überschreitung, da die Straßen begrenzende Bauflucht optisch klar erkennbar bleiben soll.

An der Schloßstraße wird die bereits im Ursprungsplan festgesetzte Bauflucht der Fußgängerzone als Baulinie übernommen. Die Festsetzung von Baulinien dient der Erhaltung der Gebäudefluchten und soll damit zugleich zur Gestaltung des Straßenbildes beitragen.

Für Erdgeschoss und Obergeschosse gesondert werden weiterhin Baulinien für die Gebäudefront zwischen Schloßstraße 46 und 48 sowie im Bereich des Durchgangs (Flurstück 211) festgesetzt. Die Planung folgt damit der bestehenden Situation im Zugangsbereich der Kinopassage sowie der bisherigen Zielsetzung, das Wegerecht zwischen den Gebäuden Schloßstraße 58 und 60 zu

erhalten.

Für das im Bereich der Überbauung der Steinstraße geplante Kino wird ein Fluchtbalkon entlang der südöstlich gelegenen Fassade erforderlich. Der notwendige Fluchtbalkon soll als transparente Stahl-Draht-Gitterkonstruktion vor der Fassade angebracht werden. Zur Verdeutlichung, dass in diesem Bereich nur die Anlage einer vorgesetzten transparenten Konstruktion vorgesehen ist, wurde in der Planzeichnung auf die Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen für das Kino verzichtet und statt dessen für die geplante Fluchtwegeanlage eine zusätzliche Baugrenze festgesetzt.

4.2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die Planung übernimmt weitestgehend die im rechtsverbindlichen B-Plan 5266 – Schloßstraße – auf den rückwärtigen Grundstücksbereich festgesetzten Flächen für den ruhenden Verkehr (St).

Im Übrigen wird das in der Ursprungsplanung formulierte Planungsziel, den ruhenden Verkehr konzentriert über die Steinstraße abzuwickeln, übernommen. Zur Schonung der im Innenstadtbereich spärlich vorhandenen Freiflächen und um Verkehrslärm zu reduzieren, sollen die Stellplätze innerhalb der Gebäude oder in Tiefgaragen untergebracht werden. Um die unterirdischen Flächen ökonomisch nutzen zu können, ist eine Tiefgarage auch im Untergeschoss des Kinogeländes zulässig.

4.2.5 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan übernimmt die bereits ausgebauten Verkehrsflächen der Steinstraße und der Schloßstraße.

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne setzen für die vorgenannten Straßen ‚Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung‘ fest.

Die Widmung der Schloßstraße als Fußgängerzone erfolgte auf der Grundlage des Straßenverkehrsrechts mit entsprechenden ordnungsrechtlichen Maßnahmen. Hieran sollen auch die Aufstellungen der Bebauungspläne 5266 und 5285 nichts ändern, zumal diese nur einen kleinen Teilbereich der Fußgängerzone erfasst.

Soweit die Grundstücke an die Steinstraße grenzen, geht die Planung davon aus, dass die verkehrliche Erschließung von dort erfolgt. Hierbei kann unter optimaler Ausnutzung der Topografie die wertvolle Geschäftszone entlang der Schloßstraße geschont werden.

Am südlichen Ende des Erna-Klug-Weges besteht eine Treppenanlage, die zum bestehenden Fußgängertunnel unterhalb der Steinstraße führt. Die Treppenanlage sowie die Unterführung befinden sich innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche und werden daher in der Planung lediglich hinweislich dargestellt.

Bei der Steinstraße (L 136) handelt es sich um eine Straße mit überörtlicher Bedeutung, die dem entsprechend stark befahren ist. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind daher Zufahrtsbeschränkungen erforderlich. Im Umkehrschluss wird in der Planzeichnung der Bereich, in dem Einfahrten zulässig sind, gekennzeichnet.

Wie bereits unter Punkt 4.1 ‚Städtebauliche Konzeption‘ ausgeführt, stellt der Bebauungsplan für den Bereich der Überbauung vorrangig die Ebene der Straßenverkehrsfläche (farbige Darstellung) mit dem Ein- und Ausfahrtsbereich und den Zufahrtsverboten dar. Für die darüberliegende Nutzung (MK – Gebiet) wird zur besseren Lesbarkeit des Planes die farbige Darstellung als Randsignatur im Anschluss an die Baugrenzen eingesetzt.

4.2.6 Versorgungsanlagen

Da zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht zu übersehen ist, welche der Versorgung des Plangebietes dienende Nebenanlagen in welcher Größenordnung tatsächlich erforderlich werden, sind diese als Nebenanlage gem. § 14 Abs. 2 BauNVO im Plangebiet generell zulässig, jedoch in ihrer Größe begrenzt. Die vorgegebenen Maße entsprechen der einer normalen Trafostation.

Stadtgestalterisch sind wegen der Innerortslage keine größeren selbständigen Anlagen erwünscht. Diese sollen vielmehr soweit erforderlich, in die Bebauung integriert werden.

4.2.7 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur besseren städtebaulichen Einbindung werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Auf der Nordseite der Steinstraße ist innerhalb der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen eine aufgelockerte Strauchpflanzung anzulegen sowie 1 Hainbuche (*Carpinus betulus*) als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die auf der Südseite der Steinstraße für die Überbauung erforderlichen Stützenfundamente sind zu übererden und mit Sträuchern zu bepflanzen. Die Gebäudestützen sind zusätzlich durch Kletterpflanzen zu begrünen.

4.2.8 Lärmschutz nach § 9 Abs. 24 BauGB

Für den Geltungsbereich der Bebauungspläne 5266 – Schloßstraße – 2. Änderung und 5285 – Eichelstraße – 3. Änderung wurde im Juni 2010 eine Schallimmissionstechnische Untersuchung durchgeführt (GRASY + ZANOLLI). Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung sind die Auswirkungen des Verkehrs von der Steinstraße und insbesondere durch die Überbauung der Steinstraße auf die im Umfeld liegende Wohnbebauung von Schloßstraße und Steinstraße geprüft worden.

Als Ergebnis der durchgeführten Untersuchung stellen die Gutachter fest, dass innerhalb des Geltungsbereichs bis auf die Südfassade der Schloßpassage an den bestehenden Gebäuden keine Überschreitungen der Orientierungswerte für MK-Gebiet nach DIN 18005 vorliegen.

Entsprechend den Ergebnissen der Schallausbreitungsberechnungen ist unter Berücksichtigung schallobsorberender Materialien auch durch die Reflektionswirkung der Steinstraßenüberbauung nicht mit einer signifikanten Erhöhung von Geräuschpegeln zu rechnen.

Als Schutzmaßnahme gegen die Geräuscheinwirkung durch den Straßenverkehr sowie Gewerbe wird von den Gutachtern die Festlegung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 und der damit verbundenen Anforderung an die Schalldämmung von Außenbauteilen empfohlen.

Der Empfehlung der Gutachter ist gefolgt worden. In den textlichen Festsetzungen als auch in der Planzeichnung sind die Lärmpegelbereiche und die daraus erforderlichen Maßnahmen festgesetzt.

Das Plangebiet ist durch Fluglärm des Flughafens Köln / Bonn vorbelastet. Insbesondere finden die Belastungen nachts statt (Beurteilungspegel zwischen 46-47 dB(A)), da für diesen Flughafen kein generelles Nachtflugverbot besteht, sondern nur Nachtflugeinschränkungen. Bei Außenpegeln nachts > 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Für die Neuplanung von Wohnungen wird daher passiver Schallschutz gemäß DIN 4109 empfohlen. Dabei muss gewährleistet sein, dass die Belüftung von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder durch gleichwertige Maßnahmen sichergestellt ist. Nachts ist für ausreichende Be- und Entlüftung der Schlaf- und Kinderzimmer zu sorgen.

5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum von Bensberg und damit in einer überwiegend bebauten Innerortslage. Es ist daher vollständig an die städtische

Infrastruktur angeschlossen.

Die Anforderungen des § 51a LWG wonach Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.01.96 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten sind, treffen für das Plangebiet nicht zu, da das von der Planung betroffene Grundstück bereits bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen ist.

Die Bebauungspläne 5266 – Schloßstraße – 2. Änd. und 5285 – Eichelstraße – 3. Änd. überplanen bereits in den Ursrungsplänen gesicherte Baufläche. Bei einem maximal zulässigen Versiegelungsgrad von 100% sind keine Flächen zur Versickerung vorhanden. Das anfallende Regenwasser wird in die vorhandene Trennkanalisation eingeleitet. Unmittelbar unter dem geplanten Bauwerk befinden sich zwei Kanalhaltungen mit Schächten. Eine Rückhaltung ist für das anfallende Regenwasser nicht erforderlich.

6 Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt, das heißt es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Dementsprechend kann auf die Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht, die Angabe über vorliegende umweltbezogene Informationen, die zusammenfassende Erklärung und das Monitoring verzichtet werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei einer Grundfläche von weniger als 20.000m² - wie im vorliegenden Fall - Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im ‚beschleunigten Verfahren‘ nach § 13a BauGB ist zwar kein Umweltbericht gesetzlich vorgeschrieben, jedoch sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes – vor allem unter dem Gesichtspunkt der Umweltvorsorge – zu berücksichtigen. Umweltschäden und Umweltbeeinträchtigungen sollen vermieden bzw. vermindert oder - sofern sie nicht zu vermeiden sind - ausgeglichen werden. Eine Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität soll durch vorbeugenden Umweltschutz erreicht werden.

Für die Planänderung sind keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen erkennbar:

Offene **Gewässer** sind im Plangebiet nicht vorhanden. Aufgrund der starken Hanglage und der Bautätigkeit im Stadtgebiet ist mit relevanten Grundwasservorkommen nicht zu rechnen.

Hinweise auf Staunässe liegen ebenfalls nicht vor. Mit Auswirkungen des Bauvorhabens auf Gewässer / Grundwasser ist daher nicht zu rechnen.

Der **Boden** ist bereits heute überwiegend überbaut bzw. versiegelt. Im Zuge des Baus der Steinstraße bzw. der Schloßpassage sind die natürlichen Bodenstrukturen grundlegend verändert worden. Durch die Planänderung sind keine weitergehenden nachteiligen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Das Plangebiet wird durch den **Verkehrslärm** der Steinstraße beeinflusst. In einer schalltechnischen Untersuchung sind die Auswirkung der Geräuschsituation durch den Straßenverkehrslärm geprüft worden (s. Kapitel 4.2.8).

Eine signifikante Veränderung der Geräuschsituation ist jedoch durch die geplante Überbauung an den Wohngebäuden im Umfeld nicht zu erwarten.

Im Änderungsbereich befinden sich keine registrierten Altlastenflächen und **Denkmäler**. Hinweise auf **Altlasten** und **Bodendenkmäler** liegen für das Plangebiet ebenso nicht vor und sind auf Grund der überwiegend bebauten und versiegelten Flächen auch nicht zu erwarten.

Naturschutz- und **Landschaftsschutzgebiete** sowie Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsbestandteile sind vom Geltungsbereich der Planänderungen nicht betroffen. Ein ökologischer Ausgleich ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich.

Auch gesetzlich geschützte **Biotope**, **FFH-** oder **Vogelschutzgebiete** sind von der Planung nicht betroffen, so dass hinsichtlich möglicher Schutzgebietsausweisungen keine Konflikte zu erwarten sind.

Die jetzigen **Grünlandflächen** beidseits der Steinstraße sind anthropogen beeinflusst und nur bedingt naturnah. Für Tiere sind diese Bereiche nur von geringer Bedeutung.

Die isolierten Standorte nördlich der Steinstraße dienen allenfalls Ubiquisten (=Tiere, die in verschiedenen Lebensräumen leben können) als Nahrungsbiotope. Der größere zusammenhängende Grünstreifen ist als Stadtbiotop auch für Insekten und Kleinsäuger von Bedeutung. Grundsätzlich kommt es durch die Flächeninanspruchnahme im Plangebiet zu einer Verdrängung der heute vorkommenden Tiergemeinschaften. Es ist wichtig, dass der Grünstreifen trotz der Inanspruchnahme durch die Stelzen durchgängig bleibt und keine Barrierewirkung entsteht. Der Bewegungsradius der **Tiere** kann so erhalten bleiben.

Bereiche mit herausgehobener geländeklimatischer Funktion für das Umfeld sind nicht vorhanden. Aufgrund der vorhandenen benachbarten Gebäuderiegel und des hohen Anteils an versiegelten Flächen hat bereits eine lokalklimatische Veränderung stattgefunden. Durch eine geringfügige Erweiterung der versiegelten Fläche wird sich der Zustand nur unwesentlich verschlechtern. Eine Beeinflussung des lokalen umgebenden Klimas ist durch die Überbauung der Steinstraße nicht zu erwarten.

Eine Untersuchung zur solarenergetischen Nutzbarkeit und zur Verschattung wurde für die gewerbliche Nutzung nicht durchgeführt. Da die beabsichtigte Erweiterung nördlich der Grundschule liegt, ist innerhalb der normalen Unterrichtszeiten von einer **Verschattung** der Räume nicht auszugehen. Zudem befinden sich im hinteren Trakt vorwiegend Verwaltungs- und Sozialräume. Eine Verschattung der Bebauung an der Steinstraße ist ebenso nicht zu erwarten, da sich die nächstgelegenen Gebäude ca. 35 m östlich bzw. 60 m südwestlich der Kinoerweiterung befinden.

Die städtebauliche Situation auf der Rückseite der Schlossstraße entspricht in weiten Teilen einer ungeordneten Hinterhofbebauung, die weitestgehend zur rückwärtigen Erschließung und Anlieferung dient. Eine städtebauliche Qualität bzw. eine bestimmte architektonische Vorgabe ist nicht erkennbar bzw. vorgegeben. Der Baukörper der Kinoerweiterung stellt sich als Solitär dar und ist aus städtebaulicher Sicht entlang der Steinstraße auf Grund der Dimension und der Überbauung der Steinstraße ohne Vorbild.

Das **Ortsbild** wird sich mit der Realisierung des Bebauungsplanes im Bereich der Steinstraße stark verändern. Die unterschiedlichen Interessen der Anwohner und der mittelständischen Wirtschaft waren mit den Zielen der Stadt hinsichtlich einer Belebung und Stärkung der Innenstadt gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Im Vorfeld der Planung sind hinsichtlich der Erweiterung des Kinos neben der im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Lösung mit der Überbauung der Steinstraße (Variante A) zwei weitere Varianten untersucht worden.

Variante B: Der Kinosaal als Solitär westlich des Erna-Klug-Weges

Die Aufteilung eines ‚Kinocenters‘ in zwei oder mehrere Gebäudeteile ist organisatorisch stets ein Problem und wie an diesem Standort ersichtlich auch städtebaulich nicht zufriedenstellend zu lösen. Die aufgezeigte bauliche Lösung in der Variante mit einem ca. 35 m langen Glasgang würde nicht zu der erhofften Qualitätssteigerung beitragen. Bei dieser Lösung sind die städtebaulichen Qualitäten in Frage zu stellen, da durch das abgeknickte Bauwerk ein architektonischer Gebäudebruch entsteht, der die Zugehörigkeit des Kinosaales zum ‚alten‘ Center nur erahnen lässt. Für eine Bebauung dieser Flächen standen zudem die Grundstücke nicht zur Verfügung. Falls ein Erwerb der notwendigen Grundstücke gelingen sollte, könnte dieser ggf. mehrere Jahre dauern. Ein zeitlicher Horizont für die bauliche Entwicklung wäre damit nicht abschätzbar.

Variante C: Vorhandene Nutzungen innerhalb des Kinocenters werden aufgegeben und zum 5. Kinosaal umfunktioniert.

Die Größe des erforderlichen Kinosaales lässt sich in dem vorhandenen Komplex nur durch Aufgabe vorhandener Nutzungen (Stadtbücherei) und durch aufwendigen Rück- und Umbau mit teilweisem Neubau verwirklichen. Der wirt-

schaftliche und organisatorische Aufwand für eine derartige Lösung wurde als für nicht vertretbar bewertet.

In der Variantenbetrachtung wurden seinerzeit die Möglichkeiten am bisherigen Standort untersucht. Darüber bleibt immer noch die Variante der Aufgabe des Standortes durch Verlagerung auf die „grüne Wiese“ bzw. in einen weniger verdichteten Bereich. Das hätte jedoch zur Folge, dass das Projekt in der Schlosspassage aufgegeben würde. Es kann jedoch nicht Ziel der Stadtentwicklung sein, ein funktionierendes Kino in der Innenstadt, das technisch modernisiert und vergrößert werden soll, aufzugeben.

Die im Jahr 2005 durchgeführten Standortüberprüfungen einschließlich der Überlegungen eines Standortes auf der ‚grünen Wiese‘ machen deutlich, dass die gewählte bauliche Lösung mit der Überbauung der Steinstraße die städtebaulich verträglichste Lösung darstellt, auch wenn diese das Ortsbild im Bereich der Steinstraße verändern wird.

In die Abwägung war danach einzustellen, ob die Erweiterung in der Dimension notwendig ist und ob Möglichkeiten zur besseren Einfügung in das Ortsbild bestehen.

Die Größe des Kinosaales ergibt sich aus den notwendigen Sitzplätzen und der für ein 3-D-Kino notwendigen Technik. Die Innen- und Außenmaße sind damit vorgegeben und können nur in geringem Umfang verändert werden. Die äußere Gestaltung könnte zwar anstatt eines rechteckigen Baukörpers vielfältig gegliedert oder asymmetrisch ausgerichtet, die Baumasse würde jedoch dadurch nicht verringert und auch das Ortsbild nicht geringer beeinträchtigt werden.

Die Möglichkeiten zur besseren Einfügung des geplanten Baukörpers in das Umfeld durch Regelungen bezüglich der Fassadenfarbe, der Kinowerbung und der Ausleuchtung des Projektes sind im Verfahren geprüft worden und werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Bergisch Gladbach zwingend festgeschrieben.

Die Überbauung der Steinstraße ist aus Sicht der Nachbarn (geringe Verschattung, von den Wohnungen der Schloßstraße abrückende Bebauung) besser als die gedrehte Variante. Schwerwiegende Beeinträchtigungen der Nachbarschaft ergeben sich durch die Planung nicht (es gibt kein Recht auf freie Aussicht; bereits der vorhandene Kinobaukörper schränkt des Sichtfeld von Anwohnern ein). Auf die Grundschule rückt zwar ein massiver Baukörper heran, aber eine Beeinträchtigung des Schulbetriebs und der Schüler ergibt sich nicht, da sich die Klassenräume und der Schulhof auf der südlichen Seite befinden. Das Rücksichtnahmegebot auf die Nachbarn ist auch durch bauordnungsrechtliche Regelungen (Abstandsflächen: Belichtung, Besonnung, Belüftung) gegeben.

7 Bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. § 86 BauONRW

Die bestehenden Gebäude entlang des Erna-Klug-Weges prägen mit ihren ineinander verschachtelten Satteldächern und den zur Steinstraße abnehmenden Gebäudehöhen das städtebaulich-baugestalterische Erscheinungsbild.

Mit den im Bebauungsplan vorgeschriebenen Dachneigungen von 32° - 37° wird ein bestehendes Gestaltungselement aufgenommen und gesichert. Neben der Erhaltung dieser Dachlandschaft sind damit auch die Vorgaben für künftige Veränderungen an den Gebäuden gegeben.

8 Umsetzung des Bebauungsplanes

8.1 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Erschließung und Neugestaltung des Plangebietes und damit zur Realisierung des Bebauungsplans wird weder eine Umlegung noch eine Grenzregelung erforderlich. Die Eigentumsvoraussetzungen für eine Umsetzung der Planung werden in direkten Verhandlungen zwischen der Stadt und der Brunotte Filmtheater GmbH geschaffen.

8.2 Kosten

Der Stadt Bergisch Gladbach entstehen durch die Planung keine Kosten. Alle mit der Planung verbundenen Kosten werden von privaten Investoren getragen.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den 24.08.2010

Stephan Schmickler
Stadtbaurat