

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0571/2011
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	01.12.2011	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 5258 - Marktgalerie Bensberg -- Beschluss zur Aufstellung

Beschlussvorschlag:

Gemäß §2 in Verbindung mit den §§8 ff BauGB ist der Bebauungsplan
Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg-
als verbindlicher Bauleitplan im Sinne von §30 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan)
aufzustellen.

Der Bebauungsplan liegt im Zentrum von Bergisch Gladbach - Bensberg. Das Plangebiet wird im Südwesten von der Schloßstraße und im Norden von der Kadettenstraße begrenzt. Es umfasst das ehemalige Loewen-Center, die Treppenanlage zwischen Schloßstraße und Kadettenstraße, das Goethehaus, den Parkplatz an der Kadettenstraße und den oberen Markt und mit seiner umgebenden Bebauung.

Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§9 Abs.7 BauGB).

Sachdarstellung / Begründung:

Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans (BP) Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- ist die aktuelle Entwicklung im Bereich des ehemaligen Loewen-Centers im Zentrum von Bensberg. Das ehemalige Kaufhaus (ca. 4.000 qm Verkaufsfläche) steht seit 2009 leer. Um den Missstand zu beheben, hat sich die Stadt seither bemüht in Gesprächen mit Projektentwicklern und Investoren, eine Nachnutzung zu initiieren. Zwar bestand von deren Seite großes Interesse an dem Standort Bensberg, jedoch schien sich im Weiteren eine Investition in die, stark sanierungsbedürftige Handelsimmobilie nicht zu rechnen. Parallel haben sich die Bensberger Händler mit ihrer Initiative „Handelshaus Bensberg“ bemüht, den Leerstand wenigstens in der Fußgängerzone nicht sichtbar werden zu lassen. Nachdem keine Einigung mit Investoren zustande gekommen ist, hat sich die Eigentümerin entschlossen selbst in die Immobilie zu investieren. Die Revitalisierung des ehemaligen Loewen-Centers wird als Chance für eine Neuprofilierung seines weiteren Umfelds gesehen.

Entwicklung aus übergeordneten Planungen

Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP der Stadtverwaltung Bergisch Gladbach weist für das Plangebiet einen „Kernbereich“ aus. **Der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- ist als aus dem FNP entwickelt anzusehen.**

Rahmenplanung (Masterplan) Stadtbezirk Bensberg

In seiner Sitzung am 27.01.00 informierte die Verwaltung den Planungsausschuss erstmalig über die Absicht, eine Rahmenplanung für Bensberg zu erstellen. Hierbei wurde das **Instrument der Rahmenplanung erläutert und der Planungsanlass dargelegt → Vorlage PLA vom 27.01.00.**

Im weiteren Verfahren wurde von der Verwaltung auf der Grundlage einer Bestandsaufnahme und einer Bestandsanalyse ein Leitbild für Bensberg und ein Konzept für die weitere Rahmenplanung erstellt. Aufgrund von fehlenden Arbeitskapazitäten und Haushaltsmitteln ist die Rahmenplanung als ein kontinuierlicher Arbeitsprozess (Rahmenplanung by doing) mit Arbeitsschwerpunkten, den so genannten Handlungsräumen angelegt. **Für den „Handlungsraum Stadtkern“, gleichzusetzen mit dem Zentrum von Bensberg, ist dort als Planungsziel die Aufwertung, Gestaltung sowie die Stärkung der Versorgungsfunktion des Bensberger Zentrums formuliert → Vorlage HA vom (11.09.01 vertagt) 11.12.01 Beschluss.**

Der dringende Bedarf an Gewerbeflächen führte dazu, dass in den folgenden Jahren in erster Priorität der Handlungsraum Arbeiten / Gewerbe abgearbeitet wurde. Entsprechend ihrer Dringlichkeit wurden als hieraus resultierende Maßnahmen zwischenzeitlich vier

Bauleitplanverfahren durchgeführt →

- BP Nr. 5582 -Bockenberg I- (Miltenyi zum Teil bereits umgesetzt),
- BP Nr. 5539 -Obereschbach- (Gewerbegebiet zurzeit in der Umsetzung),
- VBP Nr.5538 -Meisheide- (Porsche-Centrum umgesetzt)
- BP Nr. 5342 -Vinzenz-Pallotti-Straße- (Umlegung abgeschlossen).

Wenngleich schwerpunktmäßig in den letzten Jahren der Handlungsraum Arbeiten / Gewerbe abgearbeitet wurde, so blieb der **Handlungsraum Zentrum** nie unbearbeitet. Hier wurden durch den jeweils aktuellen Bedarf ausgelöst ebenfalls bereits **Bebauungspläne und Einzelmaßnahmen umgesetzt** →

Bauleitpläne:

- **BP Nr. 5267 -Progymnasium- (rechtskräftig 04.08.03, städtebauliches Ziel: Fassung des Eingangsbereichs in das Zentrum),**
- **BP Nr. 5285 -Eichelstr.-, 2. Änd. (rechtskräftig 28.05.04, städtebauliches Ziel: Erweiterung der Fußwegeverbindung zwischen Verkehrsbauwerk und Innenstadt, bauliche Fassung der Steinstraße),**
- **BP Nr. 52a und 52b, Aufhebung (rechtskräftig 13.05.10, städtebauliches Ziel: Aufgabe nicht mehr aktueller städtebaulicher Ziele),**
- **BP Nr.5266 -Schloßstr.-, 2. Ä., BP Nr.5285 -Eichelstr.- 3.Ä. (rechtskräftig 16.10.10, städtebauliches Ziel: Schaffung von Erweiterungsflächen für das vorhandene Kino),**

Einzelmaßnahmen:

- **Historischer Pfad (ab 2002, städtebauliches Ziel: Schaffung einer Touristenattraktion, Bestandserfassung "Freiraumkonzept Bensberg" des Büros CONTUR2 (Mai 2003),**
- **Erweiterung Amtsgericht (2003, städtebauliches Ziel: Erhaltung der Schlossachse) und**
- **Hotel Malerwinkel (2003, städtebauliches Ziel: Fassung des oberen Marktes)**

Der **Masterplan** für das Zentrum des Stadtbezirks Bensberg ist als Fortführung eines Handlungsstrangs der Rahmenplanung Bensberg anzusehen. Für diesen liegt seit 2008 eine verwaltungsintern abgestimmte **Gebietsbegrenzung vor, Anlage 1 der Vorlage**. Das Zentrum von Bensberg befindet sich im Wesentlichen zwischen der Steinstraße dem Straßenzug Wipperfürther Straße / Am Stockbrunnen und der Jan-Wellem-Straße. Die Begrenzung des Plangebietes wurde so gewählt, dass es alle für ein Zentrum wichtigen Einrichtungen beinhaltet. Die Schloßstraße bildet als Einkaufsstraße die Basis, das Schloss Bensberg das Sahnehäubchen. Im Plangebiet befinden sich Verwaltungseinrichtungen wie das Rathaus, das Amtsgericht und die Post. Als kirchliche Einrichtung wurde die Kirche St. Nikolaus mit Kita ins Plangebiet einbezogen. An diesen eigentlichen Handlungsraum sind **3 Erweiterungsräume angegliedert**, die mit ihren Nutzungsarten Bedeutung für Bensberg haben - im Süden an der Steinstraße das Verkehrsbauwerk mit Busbahnhof und U-Bahnstation als Verkehrsknoten, im Norden an der Wipperfürther Straße der Schlosspark als öffentliche Grünfläche und im Osten an der Schlossachse der Deutsche Platz als Gegenpol zum Schloss Bensberg.

Der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- ist als Kernbereich des Masterplan Zentrum Stadtbezirk Bensberg anzusehen. Er wird wesentliche Ziele des Masterplans beinhalten.

Plangebietsbegrenzung BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- / Aufstellungsbeschluss

Der Bebauungsplan liegt im Zentrum von Bergisch Gladbach - Bensberg. Das Plangebiet wird im Süd/Westen von der Schloßstraße und im Norden von der Kadettenstraße begrenzt. Es umfasst das ehemalige Loewen-Center, die Treppenanlage zwischen Schloßstraße und Kadettenstraße, das Goethehaus, den Parkplatz an der Kadettenstraße und den oberen Markt und mit seiner umgebenden Bebauung. **Das Plangebiet ist im Übersichtsplan in der Anlage 2 der Vorlage beigelegt.**

Mit dem BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- werden der alte BP 51 komplett und ein kleiner Teilbereich des BP 5253 überdeckt und damit ihre Inhalte aufgehoben.

Planungsziele des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- sind

- Stärkung des Bensberger Zentrum als Einzelhandelsstandort,**
- Stärkung und Erhalt eines bewohnten Zentrums,**
- Einfügung der geplanten „Marktgalerie“ in den Bestand,**
- Umgestaltung des oberen (alten) Marktes an der Engelbertstraße**
- Herstellung einer großzügigen Verbindung der unterschiedlichen Topographieebenen (oberer Markt – Fußgängerzone, Kadettenstraße - Fußgängerzone), Wiederherstellung der alten Funktionsachse Fußgängerzone – oberer Markt,**
- Umgestaltung des Platzes in der Fußgängerzone,**
- Erhalt von Sichtbeziehungen (Schloß, Rathaus).**

Der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- überplant einen bestandsgebundenen Bereich. Für den **bereits heute Baurechte** bestehen, zum Teil nach §34 BauGB (Gebäude am oberen Markt) und zu einem weiteren Teil auf der Grundlage der vorhandenen Bebauungspläne (BP 51, teilweise BP 5253). **Der Aufstellungsbeschluss bietet die Möglichkeit im Plangebiet Bauanträge, die den Planungszielen entgegenstehen in Form eines Verwaltungsaktes für 1 Jahr zurückzustellen.** Nach Ablauf dieses Jahres besteht die Möglichkeit eine Veränderungssperre zu verhängen und damit eine Bausperre für weitere 3 Jahre zu erreichen.